Bundel - Politieke Avond van 31 mei 2023

Agenda bijlagen
- Agenda PA 31 mei 2023
- Stemmingen PA 31 mei 2023
- Getekende besluitenlijst PA 31 mei 2023

1 18.45 uur - 19.30 uur: Rondvraag en mededelingen

2 19.30 uur - 23.15 uur: Besluitvormende vergadering

2.1 Opening en mededelingen

2.2 Vaststellen van de agenda en spreektijdverdeling

2.3 Vaststellen van de concept-besluitenlijst van de vergadering van 24 mei 2023
- Getekend raadsbesluit
- Raadsvoorstel "Vaststellen van de concept-besluitenlijst van de vergadering van 24 mei
- Besluitenlijst PA 24 mei 2023

2.4 Vaststellen van de lijst van ingekomen stukken en ter inzage gelegde stukken voor de gemeenteraad
- Getekend raadsbesluit
- Raadsvoorstel "Vaststellen van de lijst van ingekomen stukken voor de raadsvergadering van 31 mei 2023"
- Lijst van Ingekomen stukken (17 mei 2023 tot en met 24 mei 2023)

3 Onderwerpen direct ter besluitvorming

3.1 Vaststellen: Zienswijze Jaarverslag 2022 en Begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio
- Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
- Getekend raadsbesluit
- Raadsvoorstel "Zienswijze Jaarverslag 2022 en Begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio"
- Bijlage 1 - Zienswijzebrief conceptjaarverslag 2022, de conceptbegroting 2024-2027 GMR
- Bijlage 2 - Aanbiedingsbrief jaarstukken 2022 GMR
- Bijlage 3 - Jaarstukken GMR 2022
- Bijlage 4 - Accountantsverslag jaarstukken GMR 2022
- Bijlage 5 - Aanbiedingsbrief GMR conceptbegroting 2024-2027
- Bijlage 6 - Conceptbegroting GMR 20243-2027
- Bijlage 7 - Brief GMR inzake financiële en algemene uitgangspunten 2024
- Bijlage 8 - Aanbiedingsbrief TEB aan GMR jaarverslag-jaarrekening
- Bijlage 9 - Jaarverslag 2022 Stichting The Economic Board
- Bijlage 10 - Jaarrekening The Economic Board 2022

4 Onderwerpen welke voor debat en besluitvorming worden voorgedragen

4.1 Vaststellen: Startnotitie Schaapsdrift
- Getekend raadsbesluit
- Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
- Verworpen amendement "Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten" (23A10) van de fractie BurgerBelang Arnhem
- Verworpen amendement "Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein" (23A11) van de fracties SP, ChristenUnie en BurgerBelang Arnhem
- Aangenomen amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13) van de fracties GroenLinks, VVD, CDA, Arnhem Centraal, ChristenUnie, Volt, PvdA, Partij voor de Dieren en BurgerBelang Arnhem
- Raadsvoorstel "Startnotitie Schaapsdrift"
- Bijlage 1 - Startnotitie Schaapsdrift
- Bijlage 2 - Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift
- Lijst van deelnemers rondetafelgesprek
- Handen af van Park Presikhaaf van de Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1, d.d.
- Schriftelijke bijdrage vereniging Schaapsdrift e.o. d.d. 31 januari 2023
- Schriftelijke bijdrage van Peter Broens d.d. 31 januari 2023
- Schriftelijke bijdrage van mevrouw Kho d.d. 2 februari 2023
- Behandelresultaat 1 februari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
- Behandelresultaat 8 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling

Aanvullend advies bezwaarschriftencommissie bij bezwaarprocedure Van Collem, inclusief open brief en reactie van de heer Van Collem, d.d. 21 februari 2023
Schriftelijke bijdrage vereniging Schaapsdrift e.o. d.d. 28 februari 2023
Behandelresultaat 1 maart 2023, 3e meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke bijdrage vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o., d.d. 20 maart 2023
Behandelresultaat 22 maart 2023, 4e meningsvormende (1) behandeling
Behandelresultaat 5 april 2023, 5e meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke inbreng vereniging Schaapsdrift e.o., d.d.12 april 2023
Behandelresultaat 19 april 2023, meningsvormende (2) behandeling
Schriftelijke bijdrage vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o., d.d. 10 mei 2023

4.2 Vaststellen: Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.
Getekend raadsbesluit
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
Raadsvoorstel "Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift
Bijlage 1 - Bezwaarschriften - geanonimiseerd
Bijlage 2 - Adviezen van de bezwaarschriftencommissie - geanonimiseerd
Bijlage 3 - Lijst met bezwaarmakers - geanonimiseerd
Handen af van Park Presikhaaf van de Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1, d.d.
Schriftelijke bijdrage vereniging Schaapsdrift e.o. d.d. 31 januari 2023
Schriftelijke bijdrage van Peter Broens d.d. 31 januari 2023
Schriftelijke bijdrage van mevrouw Kho d.d. 2 februari 2023
Behandelresultaat 1 februari 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Behandelresultaat 8 februari 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling
Aanvullend advies bezwaarschriftencommissie bij bezwaarprocedure Van Collem, inclusief open brief en reactie van de heer Van Collem, d.d. 21 februari 2023
Schriftelijke bijdrage vereniging Schaapsdrift e.o. d.d. 28 februari 2023
Behandelresultaat 1 maart 2023, 3e meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke bijdrage vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o., d.d. 20 maart 2023
Behandelresultaat 22 maart 2023, 4e meningsvormende (1) behandeling
Behandelresultaat 5 april 2023, 5e meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke inbreng vereniging Schaapsdrift e.o., d.d.12 april 2023
Behandelresultaat 19 april 2023, meningsvormende (2) behandeling
Schriftelijke bijdrage vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o., d.d. 10 mei 2023

4.3 Vaststellen: Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
Getekend raadsbesluit
Raadsvoorstel - Vaststelling 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'
Tekst - Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
Plankaart - Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
Bijlage 1 - Wijzigingenoverzicht
Bijlage 2a - Zienswijzennota geanonimiseerd
Bijlage 2b - Gebundelde zienswijzen geanonimiseerd
Bijlage 4 - Adressenlijst omwonenden twee bestaande flitsbezorgdiensten
Lijst - Deelnemers rondetafelgesprek
Schriftelijke bijdrage van G. Flipse, d.d. 02-04-2023
Behandelresultaat 5 april 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke inbreng van Arnhems Hart, d.d. 11-04-2023
Schriftelijke bijdrage inspreker Smits - van Hooff
Behandelresultaat 12 april 2023, 2e meningsvormende (1) behandeling
Memo van wethouder Roelofs inzake "Toezegging 1304", d.d. 02-05-2023
Bijlage 1 - Presentatie Robin van der Helm 11 april
Bijlage 2 - Uitnodiging Binnenstadsbijeenkomst PBA 11 april
Overzicht - Wat zijn de regels per branche in het nieuwe omgevingsplan? (Toezegging van wethouder Roelofs)

4.4 Vaststellen: Startnotitie Rijnpark
Getekend raadsbesluit
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
Raadsvoorstel "Startnotitie Rijnpark"

Bijlage 1 - Startnotitie Rijnpark
Bijlage 2 - Rijnpark Ruimtelijke verkenning (bijlage bij de startnotitie)
Schriftelijke bijdrage Huurdersvereniging Woonwagenbewoners Arnhem, d.d. 5 april 2023
Behandelresultaat 5 april 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling

4.5 Vaststellen: Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen

Getekend raadsbesluit
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
Raadsbrief "Wijziging in voorliggende Financiële verordening", d.d. 26-05-2023
Verworpen amendement "Gemeente Arnhem financieel gezond houden" (23A14) van de fracties VVD, CDA en Forum voor Democratie
Aangenomen amendement "Ook kleinere afwijkingen rapporteren" (23A15) van de fracties D66 en VVD
Aangenomen amendement "Voor een zorgvuldig begrotingsproces" (23A16) van de fractie
Raadsvoorstel "Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen"
Bijlage 1 - Financiële verordening gemeente Arnhem (concept)
Bijlage 2 - Wijzigingsoverzicht financiële verordening
Bijlage 3 - Vigerende financiële verordening (verordening financieel beleid en beheer, 2018)
Bijlage 4 - Nota reserves en voorzieningen gemeente Arnhem (concept)
Bijlage 5 - Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen (concept)
Bijlage 6 - Nota risicomanagement en weerstandsvermogen (concept, ter kennisgeving)
Behandelresultaat 12 april 2023, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Brief auditcommissie - Reflectie behandeling Financiële Verordening
Memo van wethouder Smeulders inzake "Beantwoording vragen CDA variabelen stresstest VNG", d.d. 20-04-2023

4.6 Vaststellen: Nota Grondbeleid 2023

Getekend raadsbesluit
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
Ingetrokken motie "Transparant grondbeleid" (23M36) van de fractie CDA
Raadsvoorstel "Nota grondbeleid 2023"
Bijlage - Nota Grondbeleid Arnhem 2023
Technische vragen & beantwoording van de fractie VVD

4.7 Vaststellen: Actualisering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020

Getekend raadsbesluit
Raadskameradvies t.b.v. de besluitvormende behandeling op 31-05-2023
Raadsvoorstel "Actualisering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020"

5 Moties vreemd aan de agenda

5.1 Motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35)

Aangenomen motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35) van de fracties Arnhem Centraal, D66, GroenLinks en Volt

Agenda Politieke Avond
31 mei 2023

Raadzaal

18.45 uur - 19.30 uur (60)

1. Rondvraag en Mededelingen

Raadzaal

19.30 uur - 23.15 uur (225)

2. Besluitvormende vergadering

2.1 Opening en mededelingen
2.2 Vaststellen van de agenda en spreektijdverdeling
2.3 Vaststellen van de concept-besluitenlijst van de vergadering van 24 mei 2023
2.4 Vaststellen van de lijst van ingekomen stukken en ter inzage gelegde stukken voor de gemeenteraad

3 Onderwerpen direct ter besluitvorming
3.1 Vaststellen: Zienswijze Jaarverslag 2022 en Begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio

4 Onderwerpen welke voor debat en besluitvorming worden voorgedragen
4.1 Vaststellen: Startnotitie Schaapsdrift
4.2 Vaststellen: Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.
4.3 Vaststellen: Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
4.4 Vaststellen: Startnotitie Rijnpark
4.5 Vaststellen: Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen
4.6 Vaststellen: Nota Grondbeleid 2023
4.7 Vaststellen: Actualisering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020

5 Moties vreemd aan de agenda
5.1 Motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35)

Amendement "Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten" (23A10)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 3 Tegen: 33 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein" (23A11)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 14 Tegen: 22 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 34 Tegen: 2 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Startnotitie Schaapsdrift"

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 32 Tegen: 4 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o."

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 22 Tegen: 14 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Gemeente Arnhem financieel gezond houden" (23A14)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 9 Tegen: 27 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Ook kleinere afwijkingen rapporteren" (21A15)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 33 Tegen: 3 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Voor een zorgvuldig begrotingsproces" (23A16)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 36 Tegen: 0 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen"

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 28 Tegen: 8 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Nota grondbeleid 2023"

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 27 Tegen: 9 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 36 Tegen: 0 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

GEMEENTE Arnhem

BESLUITENLIJST VAN DE VERGADERING VAN DE
RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM OP WOENSDAG 31 mei 2023

De voorzitter: Marcouch

De griffier: Kersten

Aanwezig de leden: Aït Chrif (PvdA), Bal (DENK), De Boef (GroenLinks), Brandts (D66), Van den Broek (CDA), Coenders (GroenLinks), Dayioğlu (GroenLinks), Dobbe (SP), Elfrink (SP), Eliëns (Partij voor de Dieren), Eppich (VVD), Van Engelenburg (VVD), Groot (Arnhem Centraal), De Groot (Partij voor de Dieren), Heemskerk (D66), Hogenhout (GroenLinks), Kemperman (D66), Koorn (CDA), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Kumas (VVD), Loor (D66), Luurssen (Forum Voor Democratie), Manders (Arnhem Centraal), Maref (VVD), Van Munster (PvdA), Nede (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Noomen (GroenLinks), Pape (VVD), Prinsen (GroenLinks), Quint (GroenLinks), Scholten (Volt), Simonis (GroenLinks), Usta (DENK), Visser (PvdA), Wiggers (Arnhemse Ouderen Partij)

Afwezig: Van der Laak (Arnhem Centraal), Verheij (PVV), Zwijnepoel (D66)

Aanwezig de wethouders: Bouwkamp, Van de Geijn, Kundić, Lauriks, Roelofs en Van der Wel

Afwezig: wethouder Smeulders

Begintijd vergadering: 19:40 uur
Eindtijd vergadering: 22.35 uur

BESLUITEN:
Agendapunt:

2.3 Vaststellen van de concept-besluitenlijst van de vergadering van 24 mei 2023	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
2.4 Vaststellen van de lijst van ingekomen stukken en ter inzage gelegde stukken voor de gemeenteraad	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
3.1 Vaststellen: Zienswijze Jaarverslag 2022 en Begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
4.1 Vaststellen: Startnotitie Schaapsdrift	Het amendement "Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten" (23A10) van de fractie BurgerBelang Arnhem is met 3 stemmen voor en 33 stemmen tegen verworpen. Het amendement "Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein" (23A11) van de fracties SP, ChristenUnie en BurgerBelang Arnhem is met 14 stemmen voor en 22 stemmen tegen verworpen. Het amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13) van de fracties GroenLinks, VVD, CDA, Arnhem Centraal, ChristenUnie, Volt, PvdA, Partij voor de Dieren en BurgerBelang Arnhem is met 34 stemmen voor en 2 stemmen tegen aangenomen. Het voorstel is met 32 stemmen voor en 4 stemmen tegen aangenomen.
4.2 Vaststellen: Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.	Het voorstel is met 22 stemmen voor en 14 stemmen tegen aangenomen.
4.3 Vaststellen: Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
4.4 Vaststellen: Startnotitie Rijnpark	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
4.5 Vaststellen: Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen	Het amendement "Gemeente Arnhem financieel gezond houden" (23A14) van de fracties VVD, CDA en Forum voor Democratie is met 9 stemmen voor en 27 stemmen tegen verworpen. Het amendement "Ook kleinere afwijkingen rapporteren" (21A15) van de fracties D66 en VVD is met 33 stemmen voor en 3 stemmen tegen aangenomen. Het lid Usta heeft zich bij de stemming vergist en wordt geacht 'voor' te hebben gestemd. Het amendement "Voor een zorgvuldig begrotingsproces" (23A16) van de fractie D66 is met algemene stemmen aangenomen. Het voorstel is met 28 stemmen voor en 8 stemmen tegen aangenomen.

Zaaknummer: 176232

4.6 Vaststellen: Nota Grondbeleid 2023	Het voorstel is met 27 stemmen voor en 9 stemmen tegen aangenomen.
4.7 Vaststellen: Actualisering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
5.1 Motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35)	De motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35) van de fracties Arnhem Centraal, D66 en GroenLinks is met algemene stemmen aangenomen.

De griffier,



De voorzitter,



Bijlage: Overzicht stemmingen PA 31 mei 2023

Zaaknummer: 176232

Amendement "Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten" (23A10)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 3 Tegen: 33 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein" (23A11)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 14 Tegen: 22 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 34 Tegen: 2 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Startnotitie Schaapsdrift"

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 32 Tegen: 4 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o."

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 22 Tegen: 14 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Gemeente Arnhem financieel gezond houden" (23A14)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 9 Tegen: 27 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Ook kleinere afwijkingen rapporteren" (21A15)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 33 Tegen: 3 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Amendement "Voor een zorgvuldig begrotingsproces" (23A16)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 36 Tegen: 0 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen"

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 28 Tegen: 8 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Raadsvoorstel "Nota grondbeleid 2023"

GROENLINKS ARNHEM	D66 Arnhem	VVD Arnhem	Partij voor de Dieren Arnhem
Coenders	Loor	Pape	De Groot
Simonis	Kemperman	Maref	Eliëns
Prinsen	Brandts	Eppich	Hogenhout
De Boef	Heemskerk	Kumas	SP
Dayioğlu	Zwijnepoel	Van Engelenburg	Elfrink
Quint	PvdA	Arnhem Centraal	Dobbe
Noomen	Visser	Van der Laak	CDA Arnhem
Burger Belang Arnhem	Aït Chrif	Manders	Koorn
Wiggers	Van Munster	Groot	Van den Broek
Volt	DENK	Kraaijenbrink	Partij voor de Vrijheid Arnhem
Scholten	Usta	Christen Unie Arnhem	Verheij
Neutkens	Bal	Nede	Luurssen

Voor: 27 Tegen: 9 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

Motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 36 Tegen: 0 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Besluit van	**31 mei 2023**
Zaaknummer	**176232**

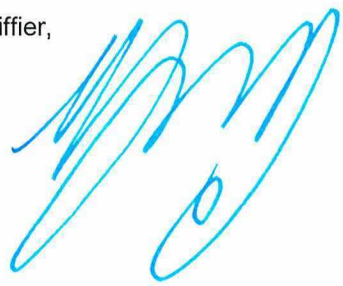
DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van de Agendacommissie van 26 mei 2023, Griffie nummer: 176232

besluit:

De concept-besluitenlijst van de raadsvergadering van 24 mei 2023 vast te stellen.

De griffier,



De voorzitter,



RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer **176232**

ONDERWERP: Vaststellen van de concept-besluitenlijst van de vergadering van 24 mei 2023

Voorstel

De Agendacommissie stelt u voor de concept-besluitenlijst van de raadsvergadering van 24 mei 2023 vast te stellen.

Bijlage

- concept-besluitenlijst van de raadsvergadering van 24 mei 2023

Gemeente Arnhem

Besluit van	**31 mei 2023**
Zaaknummer	**176232**

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van de Agendacommissie van 26 mei 2023, Griffie nummer: 176232

besluit:

De concept-besluitenlijst van de raadsvergadering van 24 mei 2023 vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

BESLUITENLIJST VAN DE VERGADERING VAN DE
RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM OP WOENSDAG 24 mei 2023

De voorzitter: Marcouch

De raadsgriffier: Kersten

Aanwezig de leden: Aït Chrif (PvdA), Bal (DENK), De Boef (GroenLinks), Brandts (D66), Van den Broek (CDA), Coenders (GroenLinks), Dayioğlu (GroenLinks), Dobbe (SP), Elfrink (SP), Eliëns (Partij voor de Dieren), Eppich (VVD), Van Engelenburg (VVD), Groot (Arnhem Centraal), De Groot (Partij voor de Dieren), Heemskerk (D66), Hogenhout (GroenLinks), Kemperman (D66), Koorn (CDA), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Kumas (VVD), Van der Laak (Arnhem Centraal), Loor (D66), Luurssen (Forum Voor Democratie), Manders (Arnhem Centraal), Maref (VVD), Van Munster (PvdA), Nede (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Noomen (GroenLinks), Pape (VVD), Prinsen (GroenLinks), Scholten (Volt), Simonis (GroenLinks), Usta (DENK), Verheij (PVV), Visser (PvdA), Wiggers (Arnhemse Ouderen Partij), Zwijnepoel (D66).

Afwezig: Quint (GroenLinks)

Aanwezig de wethouders: Bouwkamp, Kundić, Lauriks, Roelofs en Van der Wel

Afwezig: wethouder Van de Geijn en wethouder Smeulders

Begintijd vergadering : 21.15 uur
Eindtijd vergadering : 22:50 uur

BESLUITEN:
Agendapunt:

3.2 Stemmen over het interpellatieverzoek inzake "Sonsbeek debacle en 2025" van de leden Elfrink en Dobbe	Het verzoek is met 15 stemmen voor en 23 stemmen tegen afgewezen.
3.4 Vaststellen van de concept-besluitenlijst van de vergadering van 12 april 2023	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
3.5 Vaststellen van de lijst van ingekomen stukken en ter inzage gelegde stukken voor de gemeenteraad	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
4.1 Vaststellen: Bestemmingsplan 'Havenmeesterskwartier, Veilingstraat'	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
4.2 Vaststellen: Ontwerp Meerjarenprogrammabegroting BVO DRAN 2024- 2027 (inclusief gewijzigde begroting 2023)	Het voorstel is met algemene stemmen aangenomen.
5.1 Vaststellen: Wijziging Algemene Plaatselijke Verordening ten behoeve van de aanpak van ondermijnende criminaliteit	Het amendement "Gemeente verantwoordelijk voor tijdig beslissen" (23A12) van de fracties D66 en VVD is met 37 stemmen voor en 1 stem tegen aangenomen. De motie "Jaarlijkse Veiligheidstafel Gemeenteraad" (23M33) van de fracties CDA en VVD is met 34 stemmen voor en 4 stemmen tegen verworpen. Het voorstel is met 37 stemmen voor en 1 stem tegen aangenomen.
5.2 Vaststellen: Kantorennota 2022-2030	Het voorstel is met 36 stemmen voor en 2 stemmen tegen aangenomen.
5.3 Vaststellen: Visie Werklocaties Arnhem 2040	Het voorstel is met 36 stemmen voor en 2 stemmen tegen aangenomen.

De griffier,

Kersten

De voorzitter,

Marcouch

Bijlage: Overzicht stemmingen PA 24 mei 2023

Zaaknummer: 176231

GEMEENTE Arnhem

Besluit van	31 mei 2023
Zaaknummer	176232

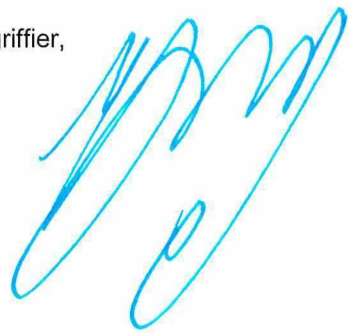
DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van de Agendacommissie, d.d. 26 mei 2023, zaaknummer: 176232

besluit:

De "Lijst van ingekomen Stukken" van 17 mei 2023 tot en met 24 mei 2023 vast te stellen.

De griffier,



De voorzitter,



RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer **176232**

ONDERWERP: Vaststellen van de lijst van ingekomen stukken voor de raadsvergadering van 31 mei 2023

Voorstel

De Agendacommissie stelt u voor de "Lijst van Ingekomen Stukken" van 17 mei 2023 tot en met 24 mei 2023 vast te stellen.

Als raadslid kunt u de ingekomen stukken inzien via het Bestuurlijk Informatiesysteem (iBabs).

Bijlage

- Lijst van Ingekomen stukken (17 mei 2023 tot en met 24 mei 2023)

Gemeente Arnhem

Besluit van	31 mei 2023
Zaaknummer	176232

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van de Agendacommissie, d.d. 26 mei 2023, zaaknummer: 176232

besluit:

De "Lijst van ingekomen Stukken" van 17 mei 2023 tot en met 24 mei 2023 vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

Lijst van Ingekomen stukken (17 mei tot en met 24 mei 2023)			
Datum	**Afzender**	**Titel**	**Advies**
17-05-2023	B. Feenstra	Motorlawaai	Voor kennisgeving aannemen
18-05-2023	M. Voogsgerd	Fout in bestemmingsplan	In handen stellen van het college van B&W ter afdoening, verzoek kopie antwoordbrief/mail aan raad
22-05-2023	P. Arink	Woo-verzoek Spoorcorridor/Spoorknoop	Kopie van aan college en/of burgemeester gerichte mail/brief, voor kennisgeving aannemen
22-05-2023	P. Arink	Woo-verzoek Schaapsdrift	Kopie van aan college en/of burgemeester gerichte mail/brief, voor kennisgeving aannemen
24-05-2023	M. Le	Misleidende informatie op bussen in het lokaal vervoer van Arnhem (greenwashing)	Voor kennisgeving aannemen

Zienswijze jaarverslag 2022 en begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio

Voor de gemeenteraadsvergadering d.d.:	31 mei 2023
Portefeuillehouders:	N. Kundic A. Marcouch

Resultaat van bespreking:

Aan de gemeenteraad, 26 mei 2023

Het college heeft het raadsvoorstel ‘Zienswijze jaarverslag 2022 en begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio’ aangeboden aan de raad. Het betreft het vaststellen van de zienswijze op de jaarstukken 2022 en op de conceptbegroting 2024-2027. Dit raadsvoorstel is besproken in de raadswerkgroep regionale samenwerking en het advies van de werkgroep is om dit voorstel direct ter besluitvorming te agenderen. De reden daarvoor is dat het een beleidsluwe begroting is. Het betreft de financiële vertaling van de regionale agenda 2023-2024 die al reeds is vastgesteld. De werkgroep acht het meer van belang om de nieuwe regionale agenda van 2025-2029 uitvoerig te behandelen eind dit jaar. Wat betreft de jaarstukken: de accountant geeft een beeld van een getrouw en rechtmatig handelen met een voldoende gezonde financiële positie. Daarnaast is het resultaat positief (restant budget van € 320.957,00) dat conform de regeling wordt verdeeld over de deelnemende gemeenten.

Het Dagelijks Bestuur van de Agendacommissie heeft daarom besloten dit voorstel direct, dat wil zeggen zonder voorafgaande raadskamerbespreking, toe te voegen aan de agenda van de besluitvormende vergadering.

De raadsadviseur, De voorzitter,

W. Lammers K. Koorn

GEMEENTE Arnhem

Besluit van	31 mei 2023
Zaaknummer	182935

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

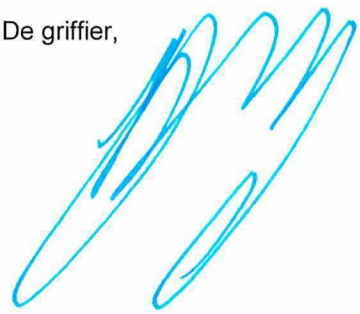
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023, nummer: 182935;

gelet op artikel 35 van de Gemeentewet; gelezen de brief van het Algemeen Bestuur van de Groene Metropoolregio d.d. 20 april 2023 en gelet op artikel 35 van de Wgr, alsmede op artikel 20 en 27 van de Gemeenschappelijke Regeling Arnhem-Nijmegen,

besluit:

1. In te stemmen met bijgaande zienswijzebrief over het jaarverslag 2022 en de ontwerpbegroting 2024-2027 van de Groene Metropoolregio.

De griffier,



De voorzitter,



RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 182935

Onderwerp: Zienswijze Jaarverslag 2022 en Begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio

Kernboodschap

In overeenstemming met de bepalingen uit de Gemeenschappelijke regeling Arnhem-Nijmegen en de Wet gemeenschappelijke regelingen heeft de Groene Metropoolregio (GMR) de jaarstukken 2022 en de ontwerpbegroting 2024-2027 aan de regiogemeenten gestuurd. Dit raadsvoorstel betreft de Arnhemse zienswijze op deze voorstellen.

Voorstel

1. In te stemmen met (verzending van) bijgaande zienswijzebrief over het jaarverslag 2022 en de ontwerpbegroting 2024-2027 van de Groene Metropoolregio.

Inleiding

Op 21 april 2023 heeft het algemeen bestuur van de GMR de jaarstukken 2022 en de ontwerp begroting 2024-2027 toegestuurd. Volgens de bepalingen in de gemeenschappelijke regeling wordt de gemeenteraad gevraagd een zienswijze in te dienen, uiterlijk 15 juni 2023 op de jaarstukken, uiterlijk 30 juli 2023 op de begroting. In de aanbiedingsbrief bij de begroting vraagt de GMR ook om een zienswijze uit te brengen op het voornemen om als regio lid te worden van de VNG Gelderland.

Jaarstukken

De aangeboden jaarstukken 2022 betreffen het tweede jaarverslag van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De door de onafhankelijke accountant aangeboden controleverklaring en het accountantsverslag geven het beeld van een voldoende getrouw en rechtmatig handelen en een voldoende gezonde financiële positie. Het boekjaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 320.957,00,--. Het voorstel om het resultaat terug te storten naar de deelnemers is in lijn met hetgeen vastgelegd is in de gemeenschappelijke regeling.

Conceptbegroting

De conceptbegroting betreft het tweede jaar van de regionale agenda voor 2023-2024 die door het algemeen bestuur op 6 juli 2022 is vastgesteld. Arnhem heeft in december 2022 op alle vijf

GEMEENTE Arnhem

de opgaven in de regionale agenda ingetekend. De tweejarige regionale agenda vormt de onderbouwing van deze begroting 2024. De ontwerpbegroting 2024 is de financiële vertaling van de al bekende activiteiten voor 2024. De GMR heeft erop gestuurd om de kaders van de begroting 2023-2026 aan te houden. De inwonerbijdrage voor 2024 is wel hoger dan opgenomen in de begroting 2023-2026 en komt uit op € 8,55 (voor 2023 € 7,47). Deze verhoging heeft twee redenen:
• de indexering is noodzakelijkerwijs aangepast van 2,7% naar 7,3%;
• een hogere bijdrage voor de Regionale Energie Strategie (€0,58) binnen de opgave Circulaire regio.

Lidmaatschap VNG-Gelderland
Het algemeen bestuur van de GMR heeft uitgesproken lid te willen worden van de VNG Gelderland. Voor een formeel besluit hierover dienen eerst de deelnemende gemeenteraden in de gelegenheid gesteld te worden om een zienswijze in te dienen (zie art. 31a Wgr). Het lidmaatschap van VNG Gelderland is kosteloos voor regionale samenwerkingsverbanden.

In bijgaande brief hebben wij de zienswijze op de verschillende documenten opgenomen. Wij bieden u deze zienswijze ter besluitvorming aan. Wij geven op de jaarstukken en de begroting een positieve zienswijze af, alsmede op het voornemen om als GMR lid te worden van de VNG Gelderland.

Beoogd effect

Met dit voorstel geven wij een zienswijze af op het conceptjaarverslag 2022 en over de concept-begroting 2024-2027 van de Groene Metropoolregio. Het algemeen bestuur van de GMR zal de zienswijzen van de regiogemeenten betrekken bij de vaststelling van de jaarstukken 2022 en de begroting 2024-2027.

Argumenten

1.1 *Jaarverslag en jaarrekening geven naast de verantwoording van de begrote activiteiten ook een korte inhoudelijke terugblik per opgave opgenomen in het jaarverslag.*
We zien dat er met de nodige slagvaardigheid aan de regionale agenda wordt gewerkt en ervaren dat ook in de samenwerking zelf.

1.2 *De door de onafhankelijke accountant aangeboden controleverklaring en accountantsverslag geven het beeld van een getrouw en rechtmatig handelen en een voldoende gezonde financiële positie*.

1.3 *De GMR heeft het boekjaar 2022 afgesloten met een positief resultaat van € 320.957,00.* Dit voordeel (€157.799 bij het regiobureau en €163.158 bij de opgaven) is ontstaan doordat kosten voor projecten of onderzoeken lager waren dan begroot, vanwege inkomsten van buiten of vanwege het later starten van activiteiten. In het jaarverslag is dit per opgave aangegeven.

1.4 *Het teruggeven van het overschot aan de regiogemeenten is in lijn met afspraken die gemaakt zijn in de Gemeenschappelijk Regeling (art. 31 lid 8)*

1.5 *De ontwikkelingen als geschetst in de begroting 2024-2027 zijn helder en herkenbaar. Wij zien in dat de indexering van de kosten tegen het licht van de inflatie en loonkostenstijging realistisch is.* In de verhoging van de inwonersbijdrage voor de RES kunnen wij ons vinden.

1.6 *De begroting is sluitend en blijft verder binnen de kaders van de afspraken over de regionale agenda 2023-2024 en de bekostiging ervan.* In 2022 is door het algemeen bestuur de regionale agenda 2023-2024 vastgesteld met een looptijd van twee jaar. Uw raad heeft in december 2022 besloten om voor deze periode aan alle vijf de regionale opgaven deel te nemen. De GMR heeft naar oplossingen gezocht om de kostenontwikkeling in de hand te houden en geeft in de begroting inzicht in de afwegingen die hierbij per opgave gemaakt zijn.

1.7 *Het VNG-lidmaatschap voor de regio is van waarde voor belangenbehartiging in Den Haag en draagt mede bij aan de goede betrekkingen met de VNG voor Arnhem.*

Kanttekeningen en risico's

1.1 Wij geven in de zienswijze aan dat we kunnen instemmen met de indexering van de inwonersbijdrage die hoger uitpakt dan in 2022 voorzien, onder voorbehoud van definitieve besluitvorming hierover in de context van onze eigen begroting. In de loop van 2023 komt er ook meer zicht op de indexatie voor 2024 van onze Arnhemse begroting.

1.2 Ons is er veel aan gelegen om de ambities in deze beginjaren van de GMR vast te houden. Wel geven we voor de toekomst aan dat er wat ons betreft een grens is aan wat wij als jaarlijkse verhoging acceptabel vinden. Verder ingrijpen in het programma van de GMR kan dan in de toekomst wat ons betreft ook een oplossing zijn.

Participatie

De begroting betreft naast de kosten voor het regiobureau de financiering van de tweede jaargang van de regionale agenda 2023-2024 die vorig jaar in brede samenwerking met gemeenteraden, colleges, provincie Gelderland, Economic Board en maatschappelijke partners tot stand is gekomen.

De regioagendacommissie van raadsleden is betrokken bij de procesmatige voorbereiding en planning van besluitvorming over regionale stukken in de gemeenteraden. Deze commissie heeft als rol het scheppen van juiste randvoorwaarden voor de kaderstellende en controlerende taak van de raden in relatie tot de Groene Metropoolregio.

Financiën

Jaarstukken

De aangeboden jaarstukken 2022 betreffen het tweede jaarverslag van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De door de onafhankelijke accountant aangeboden controleverklaring en het accountantsverslag geven het beeld van een voldoende getrouw en rechtmatig handelen en een voldoende gezonde financiële positie. Het boekjaar 2022 is afgesloten met een positief resultaat van € 320.957,00,--. Dit voordeel is met name ontstaan doordat kosten voor projecten of onderzoeken lager waren dan begroot, vanwege inkomsten van buiten of vanwege het later starten van activiteiten.

Het voorstel om het resultaat terug te storten naar de deelnemers is in lijn met hetgeen vastgelegd is in de gemeenschappelijke regeling. Voor Arnhem betekent dit een bedrag van €66.000,-.

Het jaarverslag en de jaarrekening van The Economic Board zijn ter informatie meegestuurd. The Economic Board legt verantwoording af aan de GMR in de hoedanigheid van subsidieverstrekker.

Begroting

De begroting betreft naast de kosten voor het regiobureau de financiering van de tweede jaargang van de regionale agenda 2023-2024. De bijdragen per inwoner zijn:

Bijdrage per inwoner	**2023**	**Arnhem**	**2024**	**Arnhem**
Regiobureau	€2,57	€422.000[1]	€2,71	€449.000
Verbonden regio	€1,49	€244.000	€1,58	€262.000
Productieve regio	€0,94	€154.000	€1,05	€174.000
Circulaire regio	€0,91	€150.000	€1,56	€258.000
Ontspannen regio	€0,62	€102.000	€0,66	€110.000
Groene groeiregio	€0,94	€155.000	€0,99	€165.000
	---	---	---	---
Totaal	€7,47	€1.227.000	€8,55	€1.418.000

De inwonerbijdrage voor 2024 is hoger dan opgenomen in de begroting 2023-2026. De inwonersbijdrage 2024 is opgebouwd uit de bijdrage voor het regiobureau (€ 2,71) en bijdragen voor de vijf inhoudelijke opgaven (gezamenlijk € 5,84). Daarmee komt de inwonersbijdrage voor 2024 uit op € 8.55 (voor 2023 €7,47). De GMR schetst in zijn brief financiële en algemene uitgangspunten van 17 maart 2023 en in de begroting twee redenen voor deze verhoging:
• de indexering is noodzakelijkerwijs aangepast van 2,7% naar 7,3%;
• een hogere bijdrage voor de Regionale Energie Strategie (€0,58) binnen de opgave Circulaire regio.

[1] Bedragen zijn afgerond

Het benodigde bedrag voor de RES kan beschikbaar worden gesteld binnen het programma Duurzaamheid.
Inclusief de bijdrage voor The Economic Board (€1 per inwoner) komt de totale bijdrage voor Arnhem uit op €1.583.000.

VNG-lidmaatschap
Aan het VNG-lidmaatschap zijn geen kosten verbonden voor regio's omdat de inliggende gemeenten al lidmaatschapskosten betalen voor hun eigen lidmaatschap.

Uitvoering

Na de vaststelling van de zienswijzen door de gemeenteraad worden de zienswijzen per brief kenbaar gemaakt aan het Algemeen Bestuur van de Groene Metropoolregio; zij is verantwoordelijk voor het definitief vaststellen van de jaarstukken 2022, de begroting 2024-2027.

De gemeente Arnhem heeft in 2022 ingetekend op de tweejarige regionale agenda 2023-2024. Deze agenda loopt dus nog door in 2024. Volgend jaar wordt een nieuwe agenda voorgelegd voor vier jaar. Deze zal dan weer worden voorgelegd aan de gemeenteraden om hier op in te tekenen.

Communicatie

Dit raadsvoorstel wordt gepubliceerd via de gebruikelijke procedure van openbaarmaking van stukken.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel zienswijze jaarverslag 2022, regionale agenda en begroting 2024-2027 GMR
- Zienswijzebrief conceptjaarverslag 2022, de conceptbegroting 2024-2027 GMR
- Aanbiedingsbrief jaarstukken 2022 GMR
- Jaarstukken GMR 2022
- Accountantsverslag jaarstukken GMR 2022
- Aanbiedingsbrief GMR conceptbegroting 2024-2027
- Conceptbegroting GMR 20243-2027
- Brief GMR inzake financiële en algemene uitgangspunten 2024
- Aanbiedingsbrief TEB aan GMR jaarverslag-jaarrekening
- Jaarverslag 2022 Stichting The Economic Board
- Jaarrekening The Economic Board 2022

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	182935

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023, nummer: 182935;

gelet op artikel 35 van de Gemeentewet; gelezen de brief van het Algemeen Bestuur van de Groene Metropoolregio d.d. 20 april 2023 en gelet op artikel 35 van de Wgr, alsmede op artikel 20 en 27 van de Gemeenschappelijke Regeling Arnhem-Nijmegen,

besluit:

1. In te stemmen met (verzending van) bijgaande zienswijzebrief over het jaarverslag 2022 en de ontwerpbegroting 2024-2027 van de Groene Metropoolregio.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Datum : PM
Zaaknummer : 182935
Contactpersoon : Margriet Snijders
Telefoonnummer : 026 3774812

Groene Metropoolregio
t.a.v. de voorzitter en leden algemeen bestuur
Nijverheidsweg 2a
6662 NG Elst

Onderwerp: Zienswijze Jaarstukken 2022 en Begroting 2024-2027 Groene Metropoolregio

Geachte voorzitter en leden.

Op 21 april 2023 hebben wij van u het jaarverslag en de jaarrekening over 2022 ontvangen en ook de begroting 2024-2027 met het verzoek hierop een zienswijze uit te brengen. U vraagt ons in de aanbiedingsbrief bij de begroting om een zienswijze uit te brengen op het voornemen om als regio lid te worden van de VNG Gelderland. De Groene Metropoolregio is bevoegd tot subsidiëring van The Economic Board. Om die reden wordt bij de jaarstukken ook het jaarverslag en de jaarrekening van The Economic Board aangeboden.

Voor het jaarverslag en de jaarrekening vraagt u de zienswijze uiterlijk 15 juni 2023, voor de begroting uiterlijk 30 juli 2023. Na de zienswijzeprocedure zullen de Jaarstukken 2022 en de Begroting 2024-2027 worden vastgesteld in de vergaderingen van uw algemeen bestuur van respectievelijk 5 juli en 6 september 2023.

We hebben ervoor gekozen om onze zienswijze op de verschillende stukken te vervatten in één brief.

Opmerkingen bij de jaarstukken
Wij hebben kennisgenomen van de jaarstukken 2022 van de GMR en vastgesteld dat u zowel in de opbouw van de organisatie als bij de vijf regionale opgaven goede resultaten heeft geboekt in dit tweede jaar.

Wij stellen het op prijs dat u, naast de verantwoording van de begrote activiteiten ook een korte inhoudelijke terugblik per opgave heeft opgenomen in uw jaarverslag. We zien dat er met de nodige slagvaardigheid aan de regionale agenda wordt gewerkt en ervaren dat ook in de samenwerking zelf. De door de onafhankelijke accountant aangeboden controleverklaring en accountantsverslag geven het beeld van een getrouw en rechtmatig handelen en een voldoende gezonde financiële positie.

Het jaar 2022 sluit met een positief resultaat van € 320.957,00. Dit voordeel (€157.799 bij het regiobureau en € 163.158 bij de opgaven) is ontstaan doordat kosten voor projecten of onderzoeken lager waren dan begroot, vanwege inkomsten van buiten of vanwege het later starten van activiteiten. In het Jaarverslag is dit keurig per opgave aangegeven.

Uw algemeen bestuur stelt voor om het resultaat in lijn van de bepaling in de Gemeenschappelijke Regeling (art. 31 lid 8) terug te laten vloeien naar de gemeenten. Deze afspraak is in lijn met hetgeen vastgelegd is in de gemeenschappelijke regeling en wij kunnen ons hierin vinden. Wij complimenteren u daarnaast met het heldere jaarverslag en de wijze waarop u de financiële situatie in het tweede jaar van uw bestaan op orde heeft, getuige ook het positieve accountsrapport. Wij geven op de jaarstukken een positieve zienswijze af.

Opmerkingen bij de begroting

De begroting betreft het tweede jaar van de regionale agenda voor 2023 en 2024 die door het algemeen bestuur op 6 juli 2022 is vastgesteld. Arnhem heeft in december 2022 op alle vijf de opgaven in de regionale agenda ingetekend. De tweejarige regionale agenda vormt de basis voor de ambities en samenwerking in 2023-2024 en vormt daarmee ook de onderbouwing van deze begroting 2024. In uw brief 'financiële en algemene uitgangspunten begroting 2024' van 19 maart 2023 heeft u een aantal ontwikkelingen meegegeven. Deze komen terug in de begroting die nu voorligt. We lopen ze hieronder door met een korte reactie onzerzijds.

Indexering

(tekst GMR) *De Groene Metropoolregio hanteert de indexeringsmethodiek die is opgesteld door de adviesfunctie gemeenschappelijke regelingen en vastgelegd in de Begrotingsrichtlijnen regio Nijmegen (BRN). Op basis van deze BRN-methodiek is de index 2024 berekend en deze komt uit op 7,3%. In de begroting 2024 zoals opgenomen in de regionale agenda 2023-2024 werd nog uitgegaan van 2,7%. In de lijn van eerdere uitspraken van het algemeen bestuur is het verschil (4,6%) in de begroting van 2024 opgenomen. Deze is hoger dan in 2022 voorzien vanwege inflatie en loonkostenstijgingen.*

Opmerking:

Wij willen hierbij opmerken dat wij kunnen instemmen met deze verhoging, onder voorbehoud van de definitieve besluitvorming hierover in onze eigen begroting 2024. Ons is er veel aan gelegen om de ambities in deze beginjaren van de GMR vast te houden. Voor de toekomst geven wij aan dat er wat ons betreft een grens is aan wat wij als jaarlijkse verhoging acceptabel vinden. Verder ingrijpen in het programma van de GMR kan dan wat ons betreft ook een oplossing zijn.

RES

(tekst GMR) *Met ingang van 2023 heeft het Rijk een jaarlijkse bijdrage van € 500.000 structureel toegekend tot 2030. Om de ambities en afspraken uit de RES 1.0 uit te voeren en in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen is boven op de rijksbijdrage jaarlijks een bedrag van ongeveer € 500.000 nodig. In het Bestuurlijk Platform Circulaire regio is aangegeven dat hiervoor draagvlak is. De verdere onderbouwing voor dit bedrag is uitgewerkt in het Uitvoeringsplan RES 2023 - 2030. Financieel betekent*

dit dat de gevraagde inwonersbijdrage voor de opgave Circulaire regio met ingang van 2024 met € 0,58 is toegenomen ten behoeve van RES-taken. Inclusief indexatie bedraagt de stijging € 0,65 per inwoner. Dekking kunnen gemeenten financieren uit de "Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE)."

Opmerking:
Wij kunnen instemmen met deze verhoging. De verhoging van de inwonersbijdrage i.v.m. het Uitvoeringsplan RES kan door de regiogemeenten inderdaad gefinancierd worden vanuit de Rijksbijdragen. Zo ook in Arnhem waar deze middelen beschikbaar kunnen worden gesteld binnen het programma duurzaamheid.

RPW

(tekst GMR) *Het RPW is een verplicht onderdeel voor alle gemeenten onafhankelijk van deelname aan de opgave Productieve regio. Standaard is hiervoor € 130.000 begroot. De economische visie van de GMR voor de langere termijn 'Economie van de Toekomst' kiest voor een koers die meer bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven, zoals ruimte voor circulaire economie, meer focus op verdichting en herstructurering, afspraken over campusontwikkeling. Hiervoor is meer onderzoek nodig. Daarnaast landt een deel van de vraag vanuit Bruisende binnensteden, krachtige kernen (BBKK) van de Ontspannen regio bij het RPW. De kosten voor het RPW gaan daarmee eenmalig met €100.000 omhoog. Deze stijging wordt deels opgevangen door een bijdrage van de provincie en deels zal de Groene Metropoolregio dit vanuit haar eigen middelen financieren. De geschetste extra inzet heeft geen gevolgen voor de inwonersbijdrage 2024.*

Opmerking:
Wij herkennen ons hierin en stemmen in met deze oplossing.

Woondeal

(tekst GMR) *Met Rijk en provincie worden nog gesprekken gevoerd over hun bijdrage in 2024, maar de lange termijn financiering van de Woondeal lijkt zeer onzeker. Daarom zijn de middelen van het Rijk en de provincie uit de begroting van 2024 verlaagd. Het gaat hier om ongeveer € 750.000 subsidie per jaar. Met het bijstellen van de begroting hebben we ook onze ambitie naar beneden bij moeten stellen en zijn projecten geannuleerd. Er resteert een inwonersbijdrage van waaruit de meest belangrijke projecten gefinancierd zullen worden. De inwonersbijdrage is niet verhoogd omwille van compensatie van het wegvallen van de externe middelen, alleen de indexatie is van toepassing.*

Opmerking:
Wij herkennen ons hierin en stemmen in met deze oplossing.

Speerpunt Bruisende binnensteden, krachtige kernen
(tekst GMR) *Voorgesteld wordt dit speerpunt, onderdeel van de opgave Ontspannen regio te splitsen en onder te brengen bij de andere opgaven. Hierboven is al kort benoemd wat dit betekent voor het RPW. In paragraaf 7, Ontspannen regio wordt deze splitsing nader toegelicht. Financieel betekent dit een verschuiving van de budgetten, het totale bedrag van de begroting blijft gelijk.*
Opmerking:
Wij herkennen ons hierin en stemmen in met deze oplossing.

Samenvattend
Wij stellen het zeer op prijs dat u – naast de extra indexering en de kosten RES - voor deze begroting binnen de kaders van de afspraken over de regionale agenda 2023-2024 en de bekostiging ervan bent gebleven en andere oplossingen heeft gezocht om de kostenontwikkeling in de hand te houden. We complimenteren u met het inzicht dat u geeft in de afwegingen die hierbij per opgave gemaakt zijn. Dit geeft vertrouwen voor de toekomst. We zien al met al een prima en transparante begroting, als goede basis om verder te kunnen werken aan de maatschappelijke opgaven in onze Groene Metropoolregio.

Ten slotte
Wij kunnen ons vinden in uw voornemen om als Groene Metropoolregio lid te worden van de VNG Gelderland.

Wij vertrouwen erop met deze zienswijze bij te dragen aan het opstellen van de definitieve jaarstukken en begroting. We vernemen graag uw reactie in de vorm van de gebruikelijke zienswijzenota.

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

J.H. de Baas A. Marcouch

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

Aan gemeenteraden van de 18 gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Datum	:	20 april 2023
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	2023-GMAB-28
Contactpersoon	:	Henk van den Berg
Telefoonnummer	:	06-46737374

Onderwerp: aanbieden jaarstukken 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Geachte gemeenteraad,

Het algemeen bestuur van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft op 19 april jongstleden de jaarstukken voor 2022 in concept vastgesteld. De jaarstukken bestaan uit:

- concept-jaarverslag – voor de inhoudelijke verantwoording van het regiobureau en de vijf opgaven;
- concept-jaarrekening – de verantwoording van financiële resultaten.

De Groene Metropoolregio is bevoegd tot subsidiering van The Economic Board. Om die reden bieden wij u ook het jaarverslag en jaarrekening van The Economic Board aan.

Resultaat 2022

Het jaar 2022 sluit met een positief resultaat van € 320.957,00. Het algemeen bestuur is voorgesteld het resultaat in lijn van de bepaling in de Gemeenschappelijk Regeling (art. 31 lid 8) terug te laten vloeien naar de gemeenten. Het algemeen bestuur heeft ons voorstel onderschreven.

Proces

De jaarstukken bieden wij u hierbij aan en wij nodigen u uit een zienswijze in te dienen (conform artikel 31 Gemeenschappelijke Regeling). We vragen u vóór 16 juni 2023 te reageren. Definitieve vaststelling van de jaarstukken is gepland in de vergadering van het algemeen bestuur op 5 juli 2023.

Met vriendelijke groet,
het algemeen bestuur van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Drs. H.M.F. Bruls	H. Tiemens
Voorzitter	Secretaris

Bijlagen:

- jaarstukken 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
- accountantsverslag boekjaar 2022 Astrium
- Jaarverslag en jaarrekening The Economic Board 2022 met aanbiedingsbrief

Kopie aan: regiocoördinatoren

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

JAARSTUKKEN 2022











Flynth Audit B.V.
geheel document digitaal
gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden
R.B.
21 april 2023

Versie AB 19 april 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Jaarverslag 4

1.1. Inleiding 4

1.2. Programmaverantwoording Regiobureau 4

1.2.1 Regiobureau 4

1.2.2 Profilering, positionering en lobby 4

1.2.3 Ontmoeting en communicatie 5

1.2.4 Verantwoording rekeningresultaat regiobureau 7

1.2.5 Wat heeft het regiobureau gekost? 7

1.3. Programmaverantwoording opgaven - regionale agenda 7

1.3.1 Verbonden regio 7

1.3.2 Productieve regio 8

1.3.3 Circulaire regio 9

1.3.4 Ontspannen regio 9

1.3.5 Groene groeiregio 10

1.3.6 Wat heeft het gekost? 11

1.4 Resultaat 2022 uitgelegd en samengevat 11

1.5 Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien 12

1.5.1 Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien 12

1.5.2 Vennootschapsbelasting 12

2. Paragrafen 12

2.1 Risicobeheersing en weerstandsvermogen 12

2.2 Financiering 14

2.3 Bedrijfsvoering 15

3. Jaarrekening 17

3.1 Staat van baten en lasten 18

3.2 Toelichting op de staat van baten en lasten 20

3.3 Balans per 31 december 2022 26

3.4 Grondslagen voor waardering- en resultaatbepaling 27

3.5 Publicatie wet normering topinkomens 35

4. Kerngegevens 41

Bijlage 1 Bestuurlijke opgaveteams op 31-12-2022 42

Bijlage 2 Controleverklaring 43

Voorwoord

Hierbij bieden wij u de jaarstukken 2022 aan van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De jaarstukken bestaan uit het jaarverslag en de jaarrekening. De indeling van de jaarstukken volgt de opgavegerichte samenwerking: 5 integrale opgaven naast de verantwoording van het regiobureau.

Resultaat 2022

Uit de staat van baten en lasten op bladzijde 18 blijkt een resultaat van € 157.799 voor 2022. Dit bedrag is het rekeningresultaat van het regiobureau.

Daarnaast is een klein deel van de geplande projecten uit de regionale agenda 2022 niet (volledig) uitgevoerd. Dit heeft tot gevolg dat een deel van de ontvangen inwonersbijdrage niet is uitgegeven. Bij de opgaven resteert een bedrag aan inwonersbijdrage van € 163.158, zie hiervoor de specificatie van de “Overige vlottende schulden” op bladzijden 32 en 33.

Bestemming resultaat 2022

Het overschot van de ontvangen inwonersbijdrage, dat deel dat niet is uitgegeven of verplicht, bedraagt per 31 december 2022 € 320.957. Volgens artikel 31 lid 8 van de Gemeenschappelijke Regeling vloeit een positief saldo naar rato terug naar de deelnemende gemeenten.

Elst, 5 april 2023
Dagelijks bestuur Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

1. Jaarverslag

1.1. Inleiding

Voor het jaar 2022 is een regionale agenda en begroting door het algemeen bestuur vastgesteld (6 juli 2021). Deze begroting voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) voldeed aan de BBV-richtlijnen en valt onder het repressief toezicht van Gedeputeerde Staten van Gelderland, mede namens Gedeputeerde Staten van Limburg.

De vijf opgaven werkten in 2022 elk met een eigen begroting, waarvoor de benodigde middelen bij de gemeenten werden gecollecteerd dan wel van samenwerkingspartners werden ontvangen.

Door de deelnemende gemeenten zijn via de inwonersbijdrage de middelen voor het regiobureau bijeengebracht. De inwonersbijdrage is vastgesteld op € 2,50. Maar door de bijdrage van de provincie Gelderland van € 600.000, bedroeg de inwonersbijdrage voor 2022 € 1,73. Deze provinciale bijdrage stopt na 2022.

Het algemeen bestuur heeft in haar vergadering van 7 december 2022 middels een tweede begrotingswijziging 2022 de daadwerkelijk ontvangen inkomsten verwerkt in de primitieve begroting 2022.

1.2. Programmaverantwoording Regiobureau

1.2.1 Regiobureau

In 2022 heeft het regiobureau haar netwerkfunctie verder versterkt. De bemensing van de opgaven met collega's van deelnemende gemeenten en externe adviseurs is op sterkte gebracht. Verder zijn de communicatieactiviteiten gedeeltelijk gecentraliseerd om eenduidig naar buiten te kunnen treden.

De provincie Gelderland heeft naast de subsidie voor de aanloopkosten tijdens de opbouwfase een subsidie beschikbaar gesteld van € 1.2 miljoen voor de jaren 2021 en 2022. Hiermee hebben we de regionale samenwerking kunnen opbouwen en personeel aan kunnen trekken.

Met deze middelen ondersteunde de provincie op constructieve wijze de voorbereiding en uitvoering van het op 3 februari 2022 gesloten bestuursakkoord tussen de provincie, The Economic Board en de GMR. Daarnaast konden door deze subsidie de regiogemeenten tegen een lagere inwonersbijdrage deelnemen aan de nieuwe regionale samenwerking. Verantwoording van deze subsidie vindt plaats in eerste halfjaar 2023.

De gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 betekende dat, na de vorming van de 18 colleges, de ontstane vacatures van bestuurlijk opdrachtgever en leden van de BOT's (bestuurlijk opgaventeam) ingevuld moesten worden. Een door het algemeen bestuur ingestelde 'samenstellingscommissie' heeft deze taak opgepakt. Na het zomerreces zijn de bestuurlijk opdrachtgevers en de BOT's voortvarend aan de slag gegaan.

De gemeenteraadsverkiezingen wijzigde ook de samenstelling van de regioagendacommissie, het adviesorgaan van het algemeen bestuur. Onder voorzitterschap van de nieuwgekozen voorzitter Wimer Heemskerk (raadslid gemeente Arnhem) en ondersteund door de nieuwe secretaris George van der Woude heeft de commissie haar werkzaamheden opgepakt.

1.2.2 Profilering, positionering en lobby

Het team Public Affairs (PA) bestaat sinds september 2022 uit 2 adviseurs (1,89 fte) die samen verantwoordelijk zijn voor de regionale lobby. Onder deze verzamelterm valt een veelvoud aan activiteiten zoals beleidsbeïnvloeding, profilering, positionering en projectontwikkeling. Deze activiteiten ontplooit PA op 3 expliciete domeinen, te weten Rijk (Den Haag), Europa (Brussel) en

Duitsland (NRW). Een vierde domein waarop PA in 2022 actiever is geworden is de provincie Gelderland.

PA heeft in 2022 een betere positie verkregen; wat de regio doet, wordt steeds beter bekend bij het Rijk, de Europese en Duitse partners. Er wordt nadrukkelijk samengewerkt met de opgavemanagers en speerpuntcoördinatoren, met de PA-adviseurs uit de regiogemeenten en met The Economic Board. Naast de rol die PA heeft gespeeld in het behalen van bepaalde resultaten binnen de opgaven, zijn de volgende resultaten te melden:

Rijk

Na het aantreden in januari 2022 van het Kabinet Rutte IV is vanuit de regio stevig ingezet op diverse debatten. In 2022 is daarnaast veel inzet gepleegd voor het BO MIRT en de verstedelijkings-afspraken. De GMR heeft in 2022 ook de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de minister voor Klimaat en Energie, de minister van Financiën en de staatssecretaris voor Cultuur en Media mogen ontvangen. Ook zijn werkbezoeken voor Kamerleden van D66, GL en de VVD georganiseerd. Dit heeft onder meer geleid tot extra aandacht voor onze Woondeal en de propositie voor de Regio Deal. Vermeldenswaard zijn ook de gesprekken die op hoog ambtelijk niveau zijn gevoerd, waaronder met ministerie van Infrastructuur en Waterstaat met betrekking tot knelpunten op het spoor in onze regio.

Europa

Het domein Europa is in toenemende mate geïntegreerd in het bredere takenpallet van PA. Als consequentie hiervan wordt het gebruik van de term ‘Bureau Brussel’ – zoals deze voor de oprichting van de Groene Metropoolregio bestond – steeds meer afgebouwd.

PA heeft er in 2022 voor gezorgd dat de GMR betrokken is geraakt bij enkele Europese projecten, onder meer op het gebied van C02-beprijzing en de implementatie van het Groen-Blauw Raamwerk. Ook is een basis gelegd voor nieuwe projecten op het gebied van klimaatadaptatie en bodem door deelname aan de EU Missies ‘Adaptation to Climate Change’ en ‘A Soil Deal for Europe’.

Tot slot heeft PA begin 2022 een nieuw, kleiner, kantoor in Brussel in gebruik genomen en is eind 2022 de opzegging van de huur van het Brusselse appartement in gang gezet. Het aanhouden van deze permanente woonruimte werd als niet langer passend bevonden bij de nieuwe werkwijze van de Groene Metropoolregio in Europese context.

Duitsland

De inzet op grensoverschrijdende samenwerking vanuit de Groene Metropoolregio is in 2022 voortgezet en uitgebouwd. In het bijzonder zijn werkbezoeken met het Regionalverband Ruhr en de Businessmetropole Ruhr georganiseerd en de samenwerking met Duitse partners heeft een prominente plek in de propositie van de Regio Deal gekregen.

1.2.3 Ontmoeting en communicatie

Ontmoeting is een belangrijk thema bij de versterkte regionale samenwerking. In de eerste helft van 2022 waren er nog beperkingen vanwege covid-19. Net zoals in 2021 werd daarom gewerkt met een hybride model. Vanaf het tweede kwartaal van 2022 waren de beperkingen voorbij. Het regiobureau heeft de verschillende regionale ontmoetingen en vergadermomenten zoals de RegioOverleg(t) en RegioOntmoet actief onder de aandacht gebracht van regionale bestuurders en ambtelijke ondersteuning. Alle collegeleden werden nadrukkelijk uitgenodigd om deel te nemen aan de regionale activiteiten.

Evenementen en ontmoetingen

Ook ontstond in 2022 de mogelijkheid om de jarenlange traditie van de RegioReis weer op te pakken. De tweedaagse reis bracht het reisgezelschap naar Rotterdam Den Haag Metropoolregio (MRDH). Naast het bezoek aan een interessante metropoolregio was dit voor veel nieuwe bestuurders de eerste ontmoeting met andere bestuurders uit de regio. De reis werd door de deelnemers zeer gewaardeerd. Met deze reis werd het kennismakingsprogramma voor de nieuwe bestuurders afgesloten.

Het eerste regiocongres op 10 juni 2022 in De Lindenberg te Nijmegen met als titel ‘Groei in balans’ kende een zeer goede opkomst met bijna 300 deelnemers. De gepresenteerde onderwerpen kregen een hoge waardering van de bezoekers.

Al een aantal jaren beschikt de samenwerking over een netwerk van regiocoördinatoren. Zij ontmoeten elkaar maandelijks afwisselend fysiek en digitaal. Naast het zijn van een belangrijke schakel met de regio-organisatie ontwikkelt deze groep zich tot een stevig onderling netwerk en vervullen de regiocoördinatoren in toenemende mate ook een belangrijke rol binnen de eigen gemeentelijke organisatie.

Verbinding

Voorwaarde voor het slagen van de samenwerking binnen de Groene Metropoolregio is dat de gemeenschappelijke regeling dicht bij de deelnemende gemeenten blijft staan. Een goed werkend informatieproces is daarbij van groot belang. Leidraad hiervoor is het Informatieprotocol dat in september 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het protocol wordt binnen twee jaar geëvalueerd. De evaluatie staat gepland in het eerste half jaar van 2023.

Een belangrijke nieuwe stap die in 2022 is gezet is het maken van een kwartaalrapportage. Daarin staan de belangrijkste activiteiten en ontwikkelingen binnen de vijf opgaven en het regiobureau. Deze kwartaalberichten verschijnen aan het einde van de eerste maand van een nieuw kwartaal. Deze rapportages blijken in een grote behoefte te voorzien. Ze dragen bij aan het versterken van de verbinding tussen de Groene Metropoolregio, de deelnemende gemeenten en de partners. En vormen de bouwstenen van het jaarverslag.

Basis

In het eerste kwartaal van 2022 is energie gestoken in het op orde krijgen van de basis van communicatie. Zo is er een huisstijlinstructie gemaakt, om te zorgen voor uniforme communicatie. Voor de eigen organisatie is een opzet voor communicatietrainingen gemaakt. Een serie basistrainingen over social media is intern aan de medewerkers gegeven.
Half mei 2022 is de communicatiecapaciteit versterkt met een tweede communicatieadviseur. Deze adviseur richt zich specifiek op de communicatie van de opgaven.

Opbouw communicatie

In 2022 is de nieuwe website doorontwikkeld. Meest in het oog springen gerelateerde artikelen om de lezer makkelijk van meer informatie over hetzelfde item te voorzien en iBabs als agendafunctie. Voor de nieuwe colleges en gemeenteraden is een aparte webpagina gemaakt. Daarnaast is de corporate film aangepast door feiten en cijfers over de regio toe te voegen.

Er zijn een drietal QR-codes ontworpen, elk met een eigen thema. Deze QR-codes zijn zo ontworpen, dat ze in plaats van het logo gebruikt kunnen worden. De QR-codes linken naar een dynamische landingspagina. Van de QR-codes zijn visitekaartjes gemaakt.
Er zijn een aantal communicatiemiddelen ontwikkeld:

- De nieuwsbrief is in 2022 met een structurele frequentie verzonden; in totaal 12 keer.
- Begin juli verscheen de regionale agenda 2023-2024, ditmaal ook in een interactieve online versie.
- Er is een rechten vrije en kwalitatief hoogwaardig beeldbank opgezet.

- Daarnaast zijn er praktische en zo duurzaam mogelijke relatiegeschenken in GMR-stijl ingekocht.
- In september 2022 zag de Groene Post het licht; een wekelijks digitaal informatieoverzicht voor bestuurders en ambtenaren.
- Via social mediakanalen houden wij geïnteresseerden op de hoogte van wat er speelt in de Groene Metropoolregio.

1.2.4 Verantwoording rekeningresultaat regiobureau

Uit de jaarrekening blijkt dat er over 2022 een voordelig rekeningresultaat is van € 157.799. Ten opzichte van de tussenrapportage van augustus 2022 is dit een verschil van € 114.621. Op dat moment was een positief rekeningresultaat voor het bureau van € 272.420 geprognotiseerd.
Dit kan als volgt verklaard worden, de belangrijkste punten zijn (afgerond):

1. Het rekeningresultaat 2021 was in de tussentijdse cijfers volledig in de resultatenrekening opgenomen, er is destijds geen rekening gehouden met verplichtingen die zijn aangegaan en een korte doorloop hebben in 2023. Het betreft een bedrag van € 45.000 dat meegenomen moet worden naar 2023.
2. De voorbereiding van de Regio Deal kostte het regiobureau, na verrekening met The Economic Board en de provincie, € 25.000.
3. Administratieve lasten zijn harder gestegen dan verwacht en dat ligt onder meer aan:
   a) subsidieverantwoordingen € 10.000,
   b) hogere kosten administratieve dienstverlener € 15.000,
   c) inrichting archief € 20.000.

1.2.5 Wat heeft het regiobureau gekost?

Staat van baten en lasten	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Resultaat 2022 EUR
Programma Regiobureau					
Lasten	1.956.167	100.000	2.056.167	1.829.099	227.068
Baten	1.956.167	100.000	2.056.167	1.940.885	115.282
Reserves onttrekking	0	0	0	46.013	-46.013
Saldo	**0**	**0**	**0**	**157.799**	**157.799**

1.3. Programmaverantwoording opgaven - regionale agenda

In december 2022 is door het algemeen bestuur de tweede begrotingswijziging 2022 vastgesteld. Hiermee zijn de ontbrekende middelen, die ten tijde van het opstellen van de begroting nog onvoldoende inzichtelijk waren, toegevoegd aan de begroting 2022. In dit jaarverslag worden de verschillen tussen gewijzigde begroting en realisatie binnen de opgaven afzonderlijk verklaard. Een uitgebreid verslag van de activiteiten van de vijf opgaven in het jaar 2022 wordt aan het bestuurlijk platform van iedere opgave gegeven. Daarnaast is, zoals in paragraaf 1.2.3 omschreven, via de kwartaalberichten verslag gedaan van de activiteiten van en ontwikkelingen binnen de opgaven.

1.3.1 Verbonden regio

Van het beschikbare bedrag (€ 2,82 miljoen) is € 1,83 miljoen uitgeven of verplicht. De capaciteit binnen de opgaven was qua inzet van de opgavemanager, de speerpuntcoördinatoren, communicatie-adviseur en ondersteuning conform planning. De kosten voor detachering van ambtelijke capaciteit bij

de verschillende gemeenten zijn wat lager uitgevallen t.o.v. de oorspronkelijke begroting. Alle 18 gemeenten hebben deelgenomen aan de Verbonden regio.

De processen/projecten uit de regionale agenda 2022 zijn grotendeels uitgevoerd of in gang gezet. In 2022 is het Multimodaal model opgeleverd. De individuele gemeenten kunnen op kosten van de regio kennismaken met het model. Hiervoor is opdracht gegeven, maar zal pas in het voorjaar van 2023 worden afgerond.
Ook heeft het BOT een financiële bijdrage van de Groene Metropoolregio toegezegd voor het proces rondom de geplande woningbouwlocatie op het spoorwegemplacement Arnhem. Dit project is opgenomen in de regionale agenda en zal als in 2023 verder worden opgepakt en uitgewerkt.

In het najaar van 2022 is opdracht verleend aan een adviesbureau om te komen tot een plan van aanpak Landbouwverkeer. Dit zal begin Q2 2023 worden opgeleverd. De provincie Gelderland heeft samen met Docdata een verkeersveiligheid risicomodel ontwikkeld. Dit model is in doorontwikkeling, maar heeft nog niet de gewenste kwaliteit. Om deze reden hebben we conform de regionale agenda 2023-2024 in december 2022 besloten om het abonnement bij Viastat te verlengen voor wat betreft de modules snelheden en ongevallen.

Daarnaast zijn we in de tweede helft van 2022 samen met het Regionaal VerkeersManagement Team (RVTM) een studie gestart naar de hubs/P&R in de regio. We verkennen op een viertal locaties welke mogelijkheden er zijn met P+R-terreinen. Eind 2022 is het proces voor een verkenning Fietspad Wijchen-Oss opgestart en is een procesleider ingehuurd. Verder is eind 2022 onze medewerking verleend aan een studie naar de fietsroute tussen Doetinchem-Zevenaar-Emmerich. Deze potentiële verbinding is voortgekomen uit het Euregionaal Mobiliteitsplan.

Ondanks opname in de regionale agenda 2022 hebben we geen invulling kunnen gegeven aan de coördinator logistiek. Ook is er geen onderzoek gestart naar de gelijkvloerse overwegen in de regio. Hierover is overleg gevoerd met onder andere ProRail en de direct betrokken gemeenten. De prioriteit om te komen tot een algemeen regionaal onderzoek is echter niet groot gebleken. Wel zijn wij voornemens om in 2023 met een overzicht te komen van de huidige aanpak. We hadden voorzien om een start te maken met een monitoringstool. Hiervoor zijn wel interne processen opgestart, maar deze hebben niet geleid tot financiële verplichtingen.

Bij de Verbonden regio resteert een bedrag van € 81.434 aan inwonersbijdrage.

1.3.2 Productieve regio

Van 18 gemeenten nam alleen Mook & Middelaar niet deel aan deze opgave. De aanpassing van de begroting door het ontbreken van hun bijdrage hebben we binnen de opgave op kunnen vangen.

De verdeling over de speerpunten is gedurende het jaar gewijzigd omdat in de begroting sommige activiteiten niet waren begroot, maar de Groene Metropoolregio wel werd gevraagd deze activiteiten uit te voeren. Zo zijn de kosten voor het speerpunt (door)ontwikkeling van de clusters (€ 99.000) teruggegaan naar algemene kosten en ingezet voor het traject Economie van de Toekomst en de Economische Monitor. Vooral Economie van de Toekomst bleek een omvangrijk traject waarvoor vooraf geen kosten waren begroot.
Uitvoering van het speerpunt (door)ontwikkeling van de clusters is geheel bij The Economic Board (TEB) gelegd. De financiering hiervoor loopt via de € 1,00 inwonersbijdrage van gemeenten en een provinciale subsidie.

Als vervolg op het Position Paper Logistiek zijn we in 2022 op zoek gegaan naar een kwartiermaker logistiek met de bedoeling dat deze in 2023 opgevolgd zou worden door een coördinator logistiek (uitvoeringsgericht). Het was eind 2022 nog niet gelukt om een geschikte kandidaat te vinden. Om niet nog meer tijd te verliezen is ervoor gekozen de coördinator logistiek ook een kwartiermakersopdracht

mee te geven. Deze coördinator gaat op 1 april 2023 aan de slag. Financieel betekent dit dat de € 35.000 die hiervoor gereserveerd was vanuit het rekeningresultaat van 2021 niet in 2022 maar in 2023 wordt uitgegeven. De gereserveerde € 35.000 voor dit project zijn conform AB-besluit van september 2022 opgenomen in een bestemmingsreserve.

Een aantal opdrachten loopt door in 2023, omdat zij niet eerder konden worden afgerond of omdat de opdracht een langere doorlooptijd kende. Het gaat dan onder andere om communicatieactiviteiten, het organiseren van innovatiebijeenkomst (Lenteloper) en het Human Capital Akkoord.

De Productieve regio heeft een overschot van € 49.555 op de inwonersbijdrage. Met name het lange proces om een kwartiermaker logistiek te vinden heeft tot dit overschot geleid. Daarnaast zijn de werkelijke kosten bij enkele verstrekte opdrachten (met name de verplichtingen voortkomend uit detacheringen) lager uitgevallen dan vooraf was ingeschat.

1.3.3 Circulaire regio

Initiatieven en acties bij de verschillende speerpunten zijn grotendeels volgens planning van de regionale agenda uitgevoerd. De inwonersbijdragen van 16 deelnemende gemeenten zijn vrijwel volledig besteed. De gemeenten Montferland en Mook & Middelaar vallen buiten onze RES-regio en nemen daarom niet deel aan deze opgave.

Enkele bijzonderheden

Regionale Energiestrategie: in de loop van 2022 heeft het Rijk duidelijkheid gegeven over de bijdrage van de uitvoering van RES-taken. De GMR kreeg een bijdrage van € 500.000. Deze bijdrage was te beperkt om de taken op een adequaat niveau uit te voeren. Op initiatief van het Bestuurlijk Platform Circulaire regio heeft het algemeen bestuur na raadpleging van de raden, medio 2022 ingestemd met een extra bijdrage ter grootte van € 223.000 voor de uitvoering van deze taken. De begroting van GMR is op basis hiervan gewijzigd. Doordat de beslissing van het algemeen bestuur niet eerder dan medio 2022 genomen kon worden, konden niet alle beoogde deelprojecten gestart worden. Hierdoor loopt een deel van de in 2022 beschikbare RES-middelen over naar 2023. Voor het overgrote deel zijn al verplichtingen aangegaan.

Het project Circulaire Grond-, Weg- en Waterbouw kende een onderbesteding ten opzichte van de inwonersbijdrage van € 12.500. Dit bedrag is binnen de opgave vrijgevallen en is verrekend met de inwonersbijdragen van de andere speerpunten binnen de opgave.

1.3.4 Ontspannen regio

De subsidies vielen per saldo iets lager uit dan verwacht. De subsidie voor Groen-Blauw raamwerk is hoger dan geraamd, maar de bijdrage van de provincie voor de speerpunten Cultuur en Duurzaam toerisme zijn deels verleend via subsidies buiten de Groene Metropoolregio om. Voor Cultuur aan penvoerder gemeente Arnhem. Bij het wandelroutenetwerk aan uitvoerder TVAN.
Van de 18 gemeenten hebben er 16 ingetekend, Montferland en Mook & Middelaar hebben van deelname afgezien.

In 2022 zijn de kosten in lijn gebracht met de lagere inkomsten. Desondanks hebben we in 2022 kunnen uitvoeren wat in de regionale agenda is afgesproken. Zo is het onderzoek naar verhaallijnen afgerond en zijn afspraken gemaakt over hoe we daarmee verder gaan. We hebben georganiseerd dat TVAN met subsidie van provincie en bijdragen van gemeenten het wandelroutenetwerk in de regio verder kan uitrollen en het Groen-Blauw raamwerk ontwikkeld in het rapport “Vervlochten regio”. We hebben de subsidie voor het Transformatievoorstel Cultuur aangevraagd via penvoerder Arnhem en zijn begonnen met de uitvoering daarvan.

Dat we dit ondanks de lagere kosten konden doen, komt enerzijds omdat we middelen die buiten de GMR om zijn verstrekt wel in konden zetten voor onze activiteiten. Dit geldt bijvoorbeeld voor cultuur en het wandelroutenetwerk bij speerpunt Duurzaam toerisme. Anderzijds zijn een aantal posten lager

uitgevallen, die we vervolgens in konden zetten voor bijvoorbeeld het Groen-Blauw raamwerk. Dit speerpunt bleek veel complexer en omvangrijker dan vooraf ingeschat.
Daarnaast hebben we € 30.000 uit de bestemmingsreserve ingezet voor het Groen-Blauw raamwerk.

Tot slot is er meer geboekt op de post “algemeen”. Deze kosten waren in de begroting verdeeld over de speerpunten, maar zijn in deze jaarrekening verantwoord onder algemeen. Dit betekent automatisch dat er bij de speerpunten daarvoor minder kosten zijn opgenomen.

Een aantal opdrachten lopen door in 2023, deels omdat dit zo was gepland (zoals bij het vitaliteitsonderzoek), deels omdat door de complexiteit de doorlooptijd langer bleek (zoals bij het Groen-Bauw raamwerk). Voor deze opdrachten zijn in 2022 de opdrachtbevestigingen verstuurd en is een verplichting in de administratie opgenomen.

Er is een klein verschil tussen inkomsten en uitgaven doordat de afrekeningen bij de opdrachten qua aantal ingezette uren hebben afgeweken. Er resteert een bedrag van € 2.169 dat betrekking heeft op de inwonersbijdrage.

1.3.5 Groene groeiregio

Voor de Groene groeiregio is niet het volledige budget van de inwonersbijdrage gebruikt. Dit komt doordat we door samenwerking met derde partijen de kosten voor het onderzoek GMR 2120 beperkt hebben, namelijk € 30.000. Dit deel van de resterende financiële middelen gaat conform afspraak terug naar de achttien deelnemende gemeenten.

Een deel van de projecten/activiteiten uit 2022 met bijbehorende subsidieverlening loopt door in 2023.

Het algemene budget is in zijn geheel besteed (o.a. bekostiging opgavenmanager). In de begrotingspost versnellingsopgave (Woondeal) wordt het grootste deel van de activiteiten gefinancierd door subsidies: de doorlopende subsidie procesgelden Woondeal. Bij het afsluiten van de Woondeal in 2020 is een bedrag van € 1.119.834 beschikbaar gesteld door partners. Daarnaast zijn in 2022 extra gelden binnengekomen vanuit Provincie Gelderland en ministerie BZK:

- Flexpool 2e ronde € 250.000
- Bijdrage proceskosten actualiseren Woondeal € 65.000
- Leerlijn bouwen regisseren € 50.000
- Koploperregio Wonen Zorg subsidie € 50.000.

Het totaal van de extra gelden is € 415.000. Deze gelden zijn specifiek geoormerkt en worden in 2023-2024 uitgegeven. Met de extra gelden die in 2022 beschikbaar zijn gesteld is het budget Woondeal groot €1.520.000 (afgrond). In de jaren 2000-2022 is een bedrag van € 1.031.000 aan kosten gemaakt. Een bedrag van ca.€ 488.000 resteert. Deze ‘overgebleven’ gelden lopen door in 2023, omdat het subsidiegelden zijn en geen inwonersbijdragen (opgavengeld). Van het opgavengeld zijn in 2022 de inhuur van speerpuntcoördinatoren bekostigd.

Enkele resultaten die we dit jaar hebben geboekt zijn onder andere een vastgestelde Woondeal 2.0, extra medewerkers en expertise via flexpools en aanjagers, uitbreiding van plancapaciteit en ombuiging naar meer betaalbare programma's, een circulaire impactladder en een nieuw woningbehoefte-onderzoek. In het speerpunt Verstedelijkingsstrategie is € 277.500 begroot voor o.a. inhuur speerpuntcoördinatoren en zijn advieskosten voor de Verstedelijkingsstrategie en Verstedelijkingsakkoord opgenomen.

Dit jaar zijn de gebiedsuitwerkingen vastgesteld door de gemeenten, die nu opgewerkt worden naar gebiedsprogramma’s en een Verstedelijkingsprogramma. Ook werken we verder aan de uitvoering van het Verstedelijkingsakkoord.

Het speerpunt Ruimtelijke integratie is op € 125.000 begroot. Hieruit is onder andere inhuur speerpuntcoördinator, kosten voor het ontwikkelen lange termijn verkenning en het regiocongres Blik vooruit (november 2022) besteed. De kosten voor het ontwikkelen van de lange termijnvisie is lager dan begroot omdat we konden participeren in een gezamenlijk onderzoekstraject van de WUR samen met de provincie Gelderland.

1.3.6 Wat heeft het gekost?

	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo EUR
Verbonden regio					
Lasten	1.022.000	1.636.451	2.658.451	1.427.355	1.231.096
Baten	1.022.000	1.636.451	2.658.451	1.427.355	1.231.096
Reserves onttrekking	0	0	0	0	0
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Productieve regio					
Lasten	575.000	106.555	681.555	550.247	131.308
Baten	575.000	106.555	681.555	505.247	176.308
Reserves onttrekking	0	0	0	45.000	-45.000
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Circulaire regio					
Lasten	637.500	1.016.311	1.653.811	1.273.591	380.220
Baten	637.500	1.016.311	1.653.811	1.253.591	400.220
Reserves onttrekking	0	0	0	20.000	-20.000
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ontspannen regio					
Lasten	585.000	-19.231	565.769	460.479	105.290
Baten	585.000	-19.231	565.769	430.479	135.290
Reserves onttrekking	0	0	0	30.000	-30.000
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Groene groeiregio					
Lasten	992.500	452.516	1.445.016	876.798	568.218
Baten	992.500	452.516	1.445.016	876.798	568.218
Reserves onttrekking	0	0	0	0	0
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

1.4 Resultaat 2022 uitgelegd en samengevat

De inwonersbijdrage bij de GMR kan gerelateerd worden aan twee programma's binnen de jaarrekening. Enerzijds het regiobureau met een exploitatierekening en anderzijds het programma Opgaven met een projectenadministratie.

Kenmerkend voor het regiobureau is dat het de bedrijfsvoering betreft en de activiteiten vaak zijn gerelateerd aan een kalenderjaar. De ontvangen inwonersbijdrage bij het regiobureau wordt volledig in de staat van baten en lasten opgenomen. Daartegenover komen de uitgaven te staan en per saldo resteert het rekeningresultaat. Een positief resultaat vloeit terug naar de deelnemende gemeenten, een negatief saldo komt, mits toereikend, ten laste van de algemene reserve.
Het programma Opgaven omvat veel activiteiten die elk afzonderlijk als een project kunnen worden gedefinieerd. Deze projecten zijn vastgelegd in de regionale agenda en voor deze projecten heeft de Groene Metropoolregio opgaveovereenkomsten afgesloten met de 18 gemeenten. De doorlooptijd van de projecten wijkt in veel gevallen af van het kalenderjaar. Daarom wordt in dit programma de inwonersbijdrage niet volledig in de staat van baten en lasten opgenomen, maar worden de kosten van de projecten gedekt door de inwonersbijdrage vanuit de balans. Einde boekjaar resulteert een rekeningresultaat van € 0 en resteert een overschot op de balans. Mocht het project over de jaargrens heen lopen dan blijft dit geld beschikbaar voor het project. Is het project echter voltooid of niet uitgevoerd, dan resteert een schuld aan de deelnemende gemeenten en moet dat deel van de inwonersbijdrage terugbetaald worden.

Voor 2022 is het resultaat als volgt:

-	Regiobureau	€ 157.799 (resultaat)
-	Opgaven	€ 163.158 (schuld)
Totaal		€ 320.957 (saldo onbenutte inwonersbijdrage 2022)

Voor een nadere toelichting op de terug te betalen inwonersbijdragen wordt verwezen naar pagina 33.

Conform artikel 31 lid 8 van de Gemeenschappelijke Regeling vloeit een positief saldo naar rato terug naar de deelnemende gemeenten.

1.5 Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien

1.5.1 Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien

	Begroting 2022	Wijziging begroting	Begroting gewijzigd	Realisatie 2022	Saldo 2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien					
Lasten	31.167	0	31.167	0	31.167
Baten	0	0	0	0	0
Resultaat	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) moet de post Onvoorzien apart als programma gepresenteerd worden. In 2022 zijn er geen kosten ten laste van de post Onvoorzien geboekt. Het resultaat van € 31.167 is onderdeel van het jaarresultaat van € 157.799. Deze post muteert dus niet het resultaat.

1.5.2 Vennootschapsbelasting

1. Bedrag voor de heffing voor de Vennootschapsbelasting.
   In artikel 25, lid 1, onder b, (BBV) wordt gevraagd het bedrag voor de heffing voor de vennootschapsbelasting te vermelden. Dit is voor Groene Metropoolregio niet van toepassing.

2. Inzicht in het gebruik van het geraamde bedrag voor onvoorzien.
   In art. 25, lid 1, onder c, (BBV) wordt gevraagd om in de programmaverantwoording het gebruik van het geraamde bedrag voor onvoorzien op te nemen. In de begroting 2022 is niets geraamd. In de realisatie is dus ook geen bedrag opgenomen.

2. Paragrafen

2.1 Risicobeheersing en weerstandsvermogen

Op grond van artikel 11 BBV moet de Groene Metropoolregio in de paragraaf weerstandsvermogen[1] inzicht verschaffen in de robuustheid van de rekening. Het weerstandsvermogen van de Groene Metropoolregio is het vermogen om niet structurele financiële tegenvallers te kunnen opvangen, zodat de taken kunnen worden voortgezet.

Risico’s

De risico's kunnen worden ingedeeld in:
1. risico's voortvloeiend uit het eigen beleid;
2. risico's voortvloeiend uit het beleid van een hogere overheid;
3. risico's voortvloeiend uit de samenwerking met andere gemeenten en instanties;
4. risico's voortvloeiend uit het doen/nalaten van derden;
5. risico's voortvloeiend uit voor de regio niet te beïnvloeden autonome ontwikkelingen.

[1] Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen de weerstandscapaciteit (zijnde de middelen waarover de Groene Metropoolregio beschikt of kan beschikken om niet-begrote kosten te dekken) en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen zijn afgesloten. Het weerstandsvermogen is van belang voor het bepalen van de gezondheid van de financiële positie van de Groene Metropoolregio).

1. **Risico’s voortvloeiend uit het eigen beleid**
   Er zijn geen risico’s voortvloeiend uit het eigen beleid. Om eventuele tekorten op de exploitatie op te vangen is er op grond van de gemeenschappelijke regeling art 31, lid 8 een reserve van € 100.000 gevormd.

2. **Risico's voortvloeiend uit het beleid van een hogere overheid**
   Het risico dat de deelnemende gemeenten niet aan hun betalingsverplichtingen (de inwonersbijdrage) voldoen wordt zeer klein geacht. Daarnaast is in de gemeenschappelijke regeling in artikel 29, lid 6 vastgelegd dat gemeenten zorgdragen dat het samenwerkingsverband te allen tijde over voldoende middelen beschikt om aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Het risico voor de Groene Metropoolregio bedraagt bij de 18 deelnemende gemeenten conform begroting gemiddeld € 364.350 met een bandbreedte van € 15.000 voor de gemeente Rozendaal tot € 1.521.000 voor de gemeente Nijmegen.

3. **Risico's voortvloeiend uit de samenwerking met andere gemeenten en instanties**
   Gekeken naar de voorgaande punten en de flexibele inzet van adviseurs, kan het achterwege blijven van financiering van gemeenten, provincie en anderen opgevangen worden door het afvloeien van de flexibele inzet. Er is een zeer laag risico dat gelden niet betaald worden, mocht dit wel het geval zijn dan zullen projecten on-hold gezet worden en stroomt de flexibele inzet per direct uit.

4. **Risico's voortvloeiend uit het doen/nalaten van derden**
   De risico’s worden beperkt door het hanteren van onze eigen inkoopvoorwaarden. Maximale risico volgens het verplichtingenregister aanvang 2023 bedroeg op dat moment € 180.000 voor een leverancier.

5. **Risico's voortvloeiend uit voor de regio niet te beïnvloeden/autonome ontwikkelingen**
   Het resultaat van de cao-onderhandelingen en prijsstijgingen werkt door in het jaarresultaat. Op het jaarresultaat 2022 heeft dit een beperkt effect. De recente cao-stijging van 9% geldt met ingang van 2 januari 2023; bij een loonsom van € 2,1 miljoen betekent dit een risico van € 186.000.

Overige verzekerde risico's

De GMR heeft de kantoorinboedel verzekerd tegen brand en diefstal. Voor het personeel is een aansprakelijkheids- en ongevallenverzekering afgesloten. De aansprakelijkheid van bestuurders in GMR is afgedekt door de verzekering van de gemeente voor de betreffende bestuurder.

Overzicht reserves 2022

Op grond van de gemeenschappelijke regeling mag de algemene reserve € 100.000 zijn. Deze algemene reserve is eind 2021 gevormd uit het rekeningresultaat van 2021 en is in 2022 niet gemuteerd.

Ook is eind 2021 een bestemmingsreserve gevormd voor optimalisatie van het regiobureau en versnellen van de opgaven. Deze reserve is deels in 2022 benut en er resteert nu nog € 90.000. Hieronder de specificatie van deze reserve:

Naam reserve/ voorziening:	Doel/ functie:	Maximum-hoogte:

Bestemmingsreserve	Opgebouwd in 2021, te besteden in 2022 en verder. Het doel is extra inzet te plegen op: - *Optimalisatie regiobureau* Opleidingen Communicatie - *Versnellen opgaven* Integrale aanpak logistiek	 € 25.000 € 30.000 € 35.000

Rente

Ten aanzien van de rente van de reserves is het algemene beleidsuitgangspunt om deze ten gunste van de exploitatie te brengen en bij de baten te verantwoorden. In 2022 is geen rente ontvangen.

Conclusie

Kenmerkend voor het risicoprofiel van de Groene Metropoolregio is dat de organisatie beperkt risico loopt en dat daarvoor een algemene reserve is gevormd. Op basis van de gemeenschappelijke regeling Regio Arnhem-Nijmegen, artikel 29 lid 6, is de beschikking over voldoende middelen en het nakomen van verplichtingen te allen tijde door de deelnemende gemeenten gewaarborgd.

Financiële kengetallen:

Vanaf 2016 worden in de paragraaf financiën enkele financiële kengetallen opgenomen. De berekeningsmethode is via een ministeriële regeling voorgeschreven. Hiermee wordt de (onderlinge) vergelijkbaarheid (van gemeenschappelijke regelingen) bevorderd.

	Rekening 2022
Netto schuldquote	0,0%
Solvabiliteitsratio	6.59%
Structurele exploitatieruimte	66,15%

De netto schuldquote geeft inzicht in het niveau van de schuldenlast ten opzichte van de eigen middelen en geeft een indicatie in welke mate de rentelasten en aflossingen op de exploitatie drukken. Uitkomst geeft geen aanleiding tot verhoogde risico’s.

De solvabiliteitsratio daarentegen geeft het eigen vermogen weer als percentage van het totale balanstotaal. Deze ratio ligt net onder de gebruikelijke norm van de provincie, maar past bij een startende organisatie.

Een positief percentage structurele exploitatieruimte betekent dat de structurele baten toereikend zijn om de structurele lasten te dekken.

2.2 Financiering

Artikel 13 van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat de Groene Metropoolregio beschrijft hoe zij in 2022 de investeringen heeft gefinancierd. Het doel van deze paragraaf is inzicht te verschaffen in de financieringssystematiek en de risico's die daarmee samenhangen. Met deze paragraaf wordt eveneens voldaan aan een aantal verplichtingen volgend uit de Wet Financiering Decentrale Overheden (wet fido). De Groene Metropoolregio maakte in 2022 geen gebruik van een treasury statuut.

Rentelasten/baten

De Groene Metropoolregio heeft in 2021 met de Rabobank een rekening-courant-overeenkomst gesloten. Per 1 maart 2022 wordt deelgenomen aan het voor gemeenschappelijke regelingen verplicht gestelde Schatkistbankieren.

- Rentelasten: Er is in 2022 sprake van minimale rentelasten.
- Rentebaten: Er is in 2022 circa € 10.500 aan rentebaten ontvangen.
- Renteresultaat: Er is in 2022 geen renteresultaat.
- Toerekening rente aan taakvelden: Er is in 2022 geen rente toegerekend aan posten.

Financieringspositie

Er is een rekening-courant overeenkomst met de Rabobank dat een tegoed heeft van € 728.234.
De Groene Metropoolregio kent geen langlopende financieringsmiddelen.

Rente-risiconorm

Om het herfinancieringsrisico voor de samenwerkingsverbanden te beperken is een norm ingesteld waaraan de samenwerkingsverbanden worden getoetst: de rente-risiconorm.

De rente-risiconorm is voor de Groene Metropoolregio niet van toepassing aangezien er geen externe langdurige financieringen zijn afgesloten.

Geldstromenbeheer

De Groene Metropoolregio is verplicht liquiditeitsoverschotten met een drempelbedrag van € 1 miljoen af te storten bij het Rijk (Schatkistbankieren).

2.3 Bedrijfsvoering

Artikel 14 van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) verplicht de Groene Metropoolregio om in elk geval de stand van zaken en de voornemens ten aanzien van de bedrijfsvoering weer te geven. Met bedrijfsvoering worden de bedrijfsprocessen bedoeld die nodig zijn om de beleidsdoelstellingen uit de vijf opgaven te realiseren. Hierbij staat het belang van een rechtmatig, doelmatig en doeltreffend beleid en beheer voor op.

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor een adequate bedrijfsvoering, het algemeen bestuur heeft een hierbij een kade stellende en controlerende taak. De directeur is tekeningsbevoegd en heeft mandaat om personeel aan te nemen, verplichtingen aan te gaan tot €100.000,- en om opdracht tot betaling te geven.

COVID-19

In 2022 kwam Nederland uit de ‘coronacrisis’ en kon de Groene Metropoolregio zich beter richten op haar netwerkfunctie. Veel bijeenkomsten en evenementen werden weer op locatie of in hybride vorm georganiseerd. Doordat de samenleving twee jaar op slot had gezeten ontstond er een soort inhaaleffect. Aangezien er voldoende budget was voor “ontmoeting” heeft dit inhaaleffect geen gevolgen voor de exploitatie gehad.

Vanaf september 2021 heeft de Groene Metropoolregio haar eigen kantoor met 11 werkplekken en een aantal vergaderzalen. Als gevolg van Covid-19 wordt er door de medewerkers veel hybride gewerkt en daardoor is er voldoende ruimte op het kantoor. Met de groei van het aantal adviseurs, die vaak parttime aan de Groene Metropoolregio verbonden zijn, ontstaat er druk op de werkruimte. Met een goede planning en onderling overleg lijkt het aantal werkplekken nog voldoende. Het risico bestaat dat in 2023 als mensen meer naar kantoor komen en de Regio Deal wordt toegekend er gezocht moet worden naar extra kantoorruimte.

Personeelszaken en automatisering
In 2022 is een dienstverleningsovereenkomst met de gemeente Nijmegen afgesloten voor het uitbesteden van de salarisadministratie en het personeelsbeleid. Deze overeenkomst zal begin 2023 opnieuw worden verlengd.

Voor de automatisering is in 2021 een contract afgesloten met een externe serviceprovider. Verder is in 2022 een contract met M&I partners afgesloten. Deze partij vult met ingang van 1 januari 2023 de volgende rollen in: functionaris gegevens bescherming, privacy officer, SISA functioneel beheer en informatiemanagement. M&I partners neemt deze werkzaamheden over van de gemeente Arnhem die dit in 2021 en 2022 voor ons hebben verzorgd.

Archief
In het najaar van 2022 zijn afspraken gemaakt met een leverancier (Cavero) van archiveringssoftware. Zij ondersteunen de organisatie bij de inrichting van een gedegen archiveringsproces.

Verbonden partijen
De GMR heeft geen verbonden partijen, zoals bedoeld in de BBV-voorschriften.

Schatkistbankieren
De GMR heeft een Schatkistbankieren faciliteit per 1 maart 2022.

Financiën
Planning & control en administratie
Naast de reguliere werkzaamheden uit de planning en controlcyclus en het (laten) voeren van de financiële administratie zijn werkzaamheden verricht voor de vijf opgaven. In het 1e halfjaar 2022 is de overdracht van de financiële administratie vanuit enkele gemeenten voor de opgaven naar de GMR afgerond.

Btw-compensatiefonds
De zogenaamde transparante c.q. doorschuif BTW kan door de GMR aan de deelnemende gemeenten worden gefactureerd. Deze gemeenten kunnen deze facturen vervolgens bij het zogenaamde btw-compensatiefonds verhalen. In dit jaarverslag worden de cijfers exclusief btw gepresenteerd.

De overige paragrafen BBV zijn niet van toepassing op de GMR.

3. Jaarrekening

In dit hoofdstuk treft u de volgende financiële overzichten aan:

- Staat van baten en lasten
- Toelichting op de staat van baten en lasten
- Incidentele en structurele baten en lasten
- Analyse begrotingsonrechtmatigheid
- Balans per 31 december 2022
- Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling
- Toelichting op de posten van de jaarrekening
- Specificaties balans per 31 december 2022
- Niet in de balans opgenomen verplichtingen
- Publicatie Wet normering topinkomens (WNT)
- Taakvelden

3.1 Staat van baten en lasten

Staat van baten en lasten	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo 2022 EUR
Programma Regiobureau					
Lasten	1.956.167	100.000	2.056.167	1.829.099	227.068
Baten	1.956.167	100.000	2.056.167	1.940.885	115.282
Reserve onttrekking	0	0	0	46.013	-46.013
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**157.799**	**-157.799**
Programma opgave regionale agenda (bestaande uit) Verbonden regio					
Lasten	1.022.000	1.636.451	2.658.451	1.427.355	1.231.096
Baten	1.022.000	1.636.451	2.658.451	1.427.355	1.231.096
Reserve onttrekking	0	0	0	0	0
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Productieve regio					
Lasten	575.000	106.555	681.555	550.247	131.308
Baten	575.000	106.555	681.555	505.247	176.308
Reserve onttrekking	0	0	0	45.000	-45.000
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Circulaire regio					
Lasten	637.500	1.016.311	1.653.811	1.273.591	380.220
Baten	637.500	1.016.311	1.653.811	1.253.591	380.220
Reserve onttrekking	0	0	0	20.000	-20.000
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Ontspannen regio					
Lasten	585.000	-19.231	565.769	460.479	105.290
Baten	585.000	-19.231	565.769	430.479	105.290
Reserve onttrekking	0	0	0	30.000	-30.000
Resultaat voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Groene groeiregio					
Lasten	992.500	452.516	1.445.016	876.798	568.218
Baten	992.500	452.516	1.445.016	876.798	568.218
Reserve onttrekking	0	0	0	0	0
Saldo voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Algemene dekkingsmiddelen en onvoorzien					
Lasten	0	0	0	0	0
Baten	0	0	0	0	0
Reserve onttrekking	0	0	0	0	0
Saldo voor bestemming	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Totaal lasten	**5.768.167**	**3.292.602**	**9.060.769**	**6.417.569**	**2.643.200**
Totaal baten	**5.768.167**	**3.292.602**	**9.060.769**	**6.434.355**	**2.626.414**
SALDO BATEN EN LASTEN	**0**	**0**	**0**	**16.786**	**-16.786**
Mutatie bestemmingsreserve	0	0	0	**141.013**	**-141.013**
RESULTAAT	**0**	**0**	**0**	**157.799**	**-157.799**

3.2 Toelichting op de staat van baten en lasten

De baten en lasten over 2022 bedragen respectievelijk € 6.434.355 en € 6.417.569. Er is een mutatie in de bestemmingsreserve geweest van € 141.013. Het verschil in de baten en lasten en mutatie bestemmingsreserve resulteert in een voordelig rekeningresultaat van € 157.799; wat gelijk is aan het resultaat van het regiobureau.

Programma regiobureau

De baten en lasten over 2022 op het regiobureau bedragen respectievelijk € 1.940.885 en € 1.829.099.

Regiobureau	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo 2022 EUR
Programma Regiobureau					
Lasten					
1.1 Salarissen en sociale lasten	1.225.000	0	1.225.000	1.243.500	-18.500
3.3 Pachten	41.000	0	41.000	109.732	-68.732
3.8 Overige goederen en diensten	659.000	100.000	759.000	469.250	289.750
7.3 Afschrijvingen	0	0	0	9.798	-9.798
7.4 Toegerekende reële en bespaarde rente	0	0	0	-3.181	3.181
onvoorzien	31.167	0	31.167	0	31.167
Saldo lasten Regiobureau	**1.956.167**	**100.000**	**2.056.167**	**1.829.099**	**227.068**
Baten					
inwonerbijdrage gemeenten	1.356.167	100.000	1.456.167	1.272.364	183.803
subsidie provincie inwonersbijdrage	600.000	0	600.000	626.600	-26.600
overige baten	0	0	0	41.921	-41.921
Saldo baten Regiobureau	**1.956.167**	**100.000**	**2.056.167**	**1.940.885**	**115.282**
Saldo Regiobureau	**0**	**0**	**0**	**-111.786**	**111.786**
Reserves toevoeging	0	0	0	0	0
Reserves onttrekking	0	0	0	46.013	-46.013
Mutatie bestemmingsreserve	**0**	**0**	**0**	**-46.013**	**46.013**
Resultaat Regiobureau	**0**	**0**	**0**	**-157.799**	**157.799**

Programma opgaven

Voor de opgaven zijn door de GMR circa € 4.588.000 aan lasten gerealiseerd. Deze lasten worden gefinancierd vanuit de inwonersbijdragen en subsidies die door de deelnemende gemeenten worden verstrekt.

Voor een andere toelichting op de terug te betalen inwonersbijdragen wordt verwezen naar pagina 33.

In onderstaande tabellen is per opgave uiteengezet welke lasten voor welk speerpunten zijn gemaakt.

Verbonden regio	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo 2022 EUR
Programma Verbonden regio					
Lasten					
algemeen	257.000	-25.783	231.217	225.783	5.434
gebiedsgerichte corridors	125.000	71.000	196.000	140.394	55.606
fiets	95.000	69.104	164.104	150.628	13.476
hubs en knooppunten	180.000	46.581	226.581	125.670	100.911
gedrag en duurzame mobiliteit	320.000	1.384.132	1.704.132	719.634	984.498
verkeersveiligheid	45.000	91.417	136.417	65.246	71.171
Saldo lasten Verbonden regio	**1.022.000**	**1.636.451**	**2.658.451**	**1.427.355**	**1.231.096**
Baten					
inwonerbijdrage gemeenten	1.022.000	0	1.022.000	940.566	81.434
bijdrage uit subsidies	0	1.636.451	1.636.451	486.789	1.149.662
Resultaat voor bestemming Verbonden regio	**1.022.000**	**1.636.451**	**2.658.451**	**1.427.355**	**1.231.096**
Saldo Verbonden regio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Reserves toevoeging	0	0	0	0	0
Reserves onttrekking	0	0	0	0	0
Mutatie bestemmingsreserve	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Resultaat Verbonden regio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Productieve regio	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo 2022 EUR
Programma Productieve regio					
Lasten					
algemeen	60.000	52.730	112.730	245.877	-133.147
doorontwikkeling Health & hightech en energy	99.500	0	99.500	0	99.500
toekomstbestendige werklocaties	125.000	18.825	143.825	144.680	-855
human Capital	99.500	0	99.500	52.359	47.141
stimuleren ondernemerschap in het MKB	99.500	0	99.500	74.591	24.909
versterking van duurzame logistiek	91.500	35.000	126.500	32.740	93.760
Saldo lasten Productieve regio	**575.000**	**106.555**	**681.555**	**550.247**	**131.308**
Baten					
inwonerbijdrage gemeenten	575.000	93.055	668.055	538.500	129.555
bijdrage uit subsidies	0	13.500	13.500	-33.253	46.753
Saldo baten Productieve regio	**575.000**	**106.555**	**681.555**	**505.247**	**176.308**
Saldo Productieve regio	**0**	**0**	**0**	**45.000**	**-45.000**
Reserves toevoeging	0	0	0	0	0
Reserves onttrekking	0	0	0	45.000	-45.000
Mutatie bestemmingsreserve	**0**	**0**	**0**	**-45.000**	**45.000**
Resultaat Productieve regio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Circulaire regio	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo 2022 EUR
Programma Circulaire regio					
Lasten					
algemeen	60.000	-35.541	24.459	173.844	-149.385
circulaire bouw en infrastructuur	147.500	78.348	225.848	140.098	85.750
circulaire economie: grondstoffen en ketens	145.000	0	145.000	66.320	78.680
water en klimaatadaptatie	105.000	0	105.000	21.602	83.398
transitie naar duurzame energie	180.000	973.504	1.153.504	871.727	281.777
Saldo lasten Circulaire regio	**637.500**	**1.016.311**	**1.653.811**	**1.273.591**	**380.220**
Baten					
inwonerbijdrage gemeenten	637.500	-15.541	621.959	601.959	20.000
bijdrage uit subsidies	0	1.031.852	1.031.852	651.632	380.220
Saldo baten Circulaire regio	**637.500**	**1.016.311**	**1.653.811**	**1.253.591**	**400.220**
Saldo Circulaire regio	**0**	**0**	**0**	**20.000**	**-20.000**
Reserves toevoeging	0	0	0	0	0
Reserves onttrekking	0	0	0	20.000	-20.000
Mutatie bestemmingsreserve	**0**	**0**	**0**	**-20.000**	**20.000**
Resultaat Circulaire regio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Ontspannen regio	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo 2022 EUR
Programma Ontspannen regio					
Lasten					
algemeen	60.000	4.772	64.772	91.093	-26.321
duurzaam toerisme	250.000	-25.000	225.000	118.237	106.763
bruisende binnensteden, krachtige kernen	80.000	-7.590	72.410	50.374	22.036
groen-blauw raamwerk	95.000	8.587	103.587	127.154	-23.567
cultuur en erfgoed	100.000	0	100.000	73.621	26.379
Saldo lasten Ontspannen regio	**585.000**	**-19.231**	**565.769**	**460.479**	**105.290**
Baten					
inwonerbijdrage gemeenten	452.500	4.772	457.272	425.103	32.169
bijdrage uit subsidies	132.500	-24.003	108.497	5.376	103.121
Saldo baten Ontspannen regio	**585.000**	**-19.231**	**565.769**	**430.479**	**135.290**
Saldo Ontspannen regio	**0**	**0**	**0**	**30.000**	**-30.000**
Reserves toevoeging	0	0	0	0	0
Reserves onttrekking	0	0	0	30.000	-30.000
Mutatie bestemmingsreserve	**0**	**0**	**0**	**-30.000**	**30.000**
Resultaat Ontspannen regio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Groene groeiregio	Begroting 2022 EUR	Wijziging begroting EUR	Begroting gewijzigd EUR	Realisatie 2022 EUR	Saldo 2022 EUR
Programma Groene groeiregio					
Lasten					
algemeen	60.000	0	60.000	179.645	-119.645
woning in balans: versnellen van de woningbouw	475.000	452.516	927.516	539.225	388.291
uitwerking verstedelijkingsstrategie	307.500	0	307.500	86.471	221.029
leefomgeving: verbinden van de ruimtelijke opgaven	150.000	0	150.000	71.457	78.543
Saldo lasten Groene groeiregio	**992.500**	**452.516**	**1.445.016**	**876.798**	**568.218**
Baten					
inwonerbijdrage gemeenten	642.500	0	642.500	612.500	30.000
bijdrage uit subsidies	350.000	452.516	802.516	264.298	538.218
Saldo baten Groene groeiregio	**992.500**	**452.516**	**1.445.016**	**876.798**	**568.218**
Saldo Groene groeiregio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Reserves toevoeging	0	0	0	0	0
Reserves onttrekking	0	0	0	0	0
Mutatie bestemmingsreserve	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Resultaat Groene groeiregio	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Incidentele en structurele baten en lasten

Regiobureau	Realisatie 2022 EUR	Incidenteel EUR	Structureel EUR
Programma Regiobureau			
Lasten			
1.1 Salarissen en sociale lasten	1.243.500	3.520	1.239.980
3.3 Pachten	109.732	-	109.732
3.8 Overige goederen en diensten	469.250	47.669	421.581
7.3 Afschrijvingen	9.798	-	9.798
7.4 Toegerekende reële en bespaarde rente	-3.181	-	-3.181
Lasten	**1.829.099**	**51.189**	**1.777.910**
Baten			
bijdrage deelnemende gemeenten	1.318.377	46.013	1.272.364
subsidies	626.600	626.600	-
overige baten	41.921	32	41.889
Baten	**1.986.898**	**672.645**	**1.314.253**

In het regiobureau is er een onttrekking van de bestemmingsreserve (resultaat 2021) geweest van € 46.013 in 2022, onder andere voor kleine aanpassingen voor het regiobureau.

De GMR heeft in 2022 incidenteel € 600.000 subsidie van de provincie Gelderland ontvangen voor de opstart van de samenwerking. Daarnaast heeft de Groene Metropoolregio € 26.600 subsidie ontvangen van de provincie Gelderland om bij te dragen aan de voorbereidingskosten van de Regio Deal.

De pachten bestaan uit huurpenningen voor het regiobureau in Elst en de huisvesting voor de afdeling Public Affairs in Brussel. En verder operationele kosten voor kleine verbouwingen en onderhoud.
De overige baten bestaan voornamelijk uit de bijdrage van deelnemers aan de regioreis. Deze reis wordt jaarlijks georganiseerd.

Opgaven
De opgaven bestaan uit programma's die gefinancierd worden uit inwonersbijdragen en subsidies. In 2022 zijn er voor de opgaven geen incidentele uitgaven gedaan.

Analyse begrotingsonrechtmatigheid

Bij de rechtmatigheidscontrole vormt het begrotingscriterium een belangrijk toetsingscriterium. In de toelichting op het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado) wordt begrotingsrechtmatigheid omschreven als:

'Financiële beheershandelingen, die ten grondslag liggen aan de baten en lasten, alsmede de balansposten, dienen tot stand te zijn gekomen binnen de grenzen van de geautoriseerde begroting en hiermee samenhangende programma's (begrotingscriterium). In de begroting zijn de maxima voor de lasten vermeld die door de raad zijn vastgesteld. Dit houdt in dat de financiële beheershandelingen dienen te passen binnen de begroting, waarbij het juiste programma, de toereikendheid van het begrotingsbedrag, evenals het begrotingsjaar van belang zijn.'

Er zijn een aantal verschillende begrotingsoverschrijdingen te onderscheiden. Bij de toetsing van begrotingsafwijkingen kunnen, volgens de Commissie BBV, ten minste de volgende "soorten"

Omschrijving	Onrechtmatig maar telt niet mee voor het oordeel	Onrechtmatig en telt mee voor het oordeel
1. Kostenoverschrijdingen die geheel of grotendeels worden gecompenseerd door direct gerelateerde opbrengsten		*
2. Kostenoverschrijdingen bij open einde (subsidie) regelingen		*
3. Kostenoverschrijdingen die worden gecompenseerd door extra inkomsten die niet direct gerelateerd zijn		*
4. Kostenoverschrijdingen die passen binnen het bestaande beleid, maar waarbij de accountant ondubbelzinnig vaststelt dat die ten onrechte niet tijdig zijn geautoriseerd		*
5. Kostenoverschrijdingen betreffende activiteiten die niet passen binnen het bestaande beleid en waarvoor tegen beter weten in geen voorstel tot begrotingswijziging is ingediend		*
6. Kostenoverschrijdingen betreffende activiteiten welke achteraf als onrechtmatig moeten worden beschouwd omdat dit bijvoorbeeld bij nader onderzoek van de subsidieverstrekker, belastingdienst of een toezichthouder blijkt		
6a. Geconstateerd tijdens verantwoordingsjaar		*
6b. Geconstateerd na verantwoordingsjaar	*	
7. Kostenoverschrijdingen op activeerbare activiteiten waarvan de gevolgen voornamelijk zichtbaar worden via hogere afschrijvings- en financieringslasten in het jaar zelf of pas in de volgende jaren		
7a. Jaar van investeren		*
7b. Afschrijvings- en financieringslasten in latere jaren	*	

In de volgende tabel is per programma de lastenoverschrijding ten opzichte van de begroting per “soort” begrotingsafwijking weergegeven. De toelichting per “soort” begrotingsafwijking is hiervoor weergegeven.

Programma	Saldo lasten EUR	Over-/onderschrijding	Rechtmatigheid c.f. tabel
Regiobureau	1.829.099	Onderschrijding	1
Verbonden regio	1.427.355	Overschrijding	1
Productieve regio	550.247	Onderschrijding	1
Circulaire regio	1.273.591	Overschrijding	1
Ontspannen regio	460.479	Onderschrijding	1
Groene groeiregio	876.798	Onderschrijding	1
Dekking / onvoorzien	0	n.v.t.	

Alle overschrijdingen worden gecompenseerd door direct gerelateerde opbrengsten.

Conclusie: Alle overschrijdingen zijn rechtmatig.

3.3 Balans per 31 december 2022

ACTIVA	2022 31 december EUR	2021 31 december EUR
Materiële vaste activa		
Investeringen met economisch nut	54.294	64.092
	54.294	64.092
Uitzettingen met een looptijd > 1 jaar		
Borgsom	4.768	-
	4.768	-
Uitzettingen met een looptijd < 1 jaar		
Vorderingen op openbare lichamen	1.713.389	428.790
Liquide middelen	3.467.886	1.198.935
Overlopende activa		
Nog te ontvangen rente	9.457	-
Vooruitbetalingen	26.525	3.591
	5.217.257	1.631.316
TOTAAL ACTIVA	**5.276.319**	**1.695.408**

PASSIVA	2022 31 december EUR	2021 31 december EUR
Eigen Vermogen		
Onverdeeld resultaat boekjaar	157.799	331.012
Algemene reserve	100.000	
Bestemmingsreserve	90.000	
	347.799	331.012
Netto vlottende schulden met een rente typische looptijd < 1 jaar		
Overige vlottende schulden	1.562.380	1.086.743
Overlopende passiva		
Vooruit ontvangen bedragen van overige Nederlandse overheidslichamen	2.740.090	112.852
Nog te betalen kosten	626.050	164.801
	4.928.520	1.364.396
TOTAAL PASSIVA	**5.276.319**	**1.695.408**

3.4 Grondslagen voor waardering- en resultaatbepaling

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgemaakt met inachtneming van de voorschriften die het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) daarvoor geeft.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tenzij bij het desbetreffende balanshoofd anders is vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarden.

De baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Verliezen en risico's, die hun oorsprong vinden voor het einde van het begrotingsjaar, worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden. Baten en winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.

Bedrag heffing vennootschapsbelasting

Samenwerkingsverbanden zijn vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting, ingeval aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1. De activiteiten van het samenwerkingsverband moeten worden verricht voor de onmiddellijk of middellijk participerende publiekrechtelijke rechtspersonen;
2. De activiteiten zouden bij de participanten in het samenwerkingsverband niet tot belastingplicht hebben geleid of zouden zijn vrijgesteld als zij de activiteiten zelf zouden hebben verricht;
3. De participanten moeten naar evenredigheid van de afname van de activiteiten van het samenwerkingsverband bijdragen in de kosten van het samenwerkingsverband. Bij een gemeenschappelijke regeling wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

Nadrukkelijk is deze vrijstelling bedoeld voor activiteiten aan of ten behoeve van de deelnemers aan een samenwerkingsverband en niet voor activiteiten ten behoeve van of aan een derde partij. De vrijstelling heeft alleen betrekking op het overschot dat wordt gerealiseerd door levering aan de deelnemende gemeenten. Wanneer er winst wordt gerealiseerd in verband met de levering aan derden moet hierover in beginsel vennootschapsbelasting betaald worden.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van de activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen. De afschrijvingen zijn in het algemeen lineair berekend en gerelateerd aan de verwachte economische levensduur, met inachtneming van de restwaarde. Eventuele tegemoetkomingen worden in mindering gebracht op de verkrijgingsprijs.

Financiële vaste activa

De overige financiële vaste activa zijn bij de eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde, die gelijk is aan de kostprijs op het moment van de transactie. Na deze eerste verwerking vindt de waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en

geamortiseerde kostprijs zijn meestal gelijk aan de nominale waarde van de vordering. Voorzieningen wegens oninbaarheid zijn in mindering gebracht op de aldus bepaalde waarde van de vordering.

Debiteuren
De debiteuren zijn bij de eerste verwerking in de balans gewaardeerd tegen de reële waarde, die gelijk is aan de kostprijs op het moment van de transactie. Voorzieningen wegens oninbaarheid zijn in mindering gebracht op de aldus bepaalde waarde van de vordering. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen
De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Voor zover liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, is hiermee indien noodzakelijk, bij de waardering rekening gehouden.

Overige activa en passiva
Alle overige activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders is vermeld.

Eigen vermogen
De grondslag van het eigen vermogen is bepaald als de resultante van de, volgens wettelijke voorschriften van het besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten, afzonderlijk gewaardeerde activa en de schulden, voorzieningen en overlopende posten.

Grondslagen voor de resultaatbepaling
Alle posten in de rekening van baten en lasten worden opgenomen voor de aan het verslagjaar toe te rekenen bedragen.

De aangegane verplichtingen die betrekking hebben op projecten welke worden gefinancierd uit de baten van het lopende boekjaar worden ten laste van de rekening van baten en lasten gebracht.

Toelichting op de posten van de jaarrekening

Materiële vaste activa

Het waarde verloop van de overige materiële vaste activa is als volgt samen te vatten:

Investeringen met economisch nut	Investeringen met economisch nut EUR	Totaal EUR
Stand begin boekjaar		
Aanschaffingsprijs	64.092	64.092
Cumulatieve afschrijvingen	-	-
Boekwaarde	**64.092**	**64.092**
Mutaties		
Investeringen	-	-
Afschrijvingen	9.798	9.798
Saldo	-9.798	-9.798
Stand einde boekjaar		
Aanschaffingsprijs	64.092	64.092
Cumulatieve afschrijvingen	9.798	9.798
Boekwaarde	**54.294**	**54.294**

De afschrijvingen zijn gebaseerd op een gemiddelde gebruiksduur van 5 – 15 jaar.

Uitzettingen met een looptijd > 1 jaar

Alle vorderingen hebben een looptijd langer dan één jaar.

Overige uitzettingen met een looptijd > 1 jaar

	2022 EUR	2021 EUR
Borgsom	4.768	-
	4.768	**-**

Uitzettingen met een looptijd < 1 jaar

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

Overlopende activa

	2022 EUR	2021 EUR
Vooruitbetaalde kosten	26.525	3.591
Nog te ontvangen rente	9.457	-
	35.982	**3.591**

Vorderingen op openbare lichamen

De post vorderingen op openbare lichamen bedraagt ultimo 2022 € 1.713.389. De openstaande vorderingen bestaan uit:

- Debiteurenpositie (deelnemende gemeenten en provincie) € 63.340
- Door te schuiven BTW inzake de transparantieregeling € 1.046.337
- Nog te ontvangen subsidies € 603.712 (= 20% na verantwoording)

	2022 EUR	2021 EUR
Btw-compensatiefonds samenwerkingsverband	1.046.337	212.505
Debiteuren (gemeenten en provincie)	63.340	216.285
Nog te ontvangen subsidies	603.712	-
	1.713.389	**428.790**

Liquide middelen

De post liquide middelen bestaat uit een bankrekening bij de Rabobank, Schatkistbankieren en een creditcard saldo. Er zijn geen kasgelden aanwezig.

	2022 EUR	2021 EUR
Rabobank NL15 RABO 039 8279 02	728.234	1.198.935
Schatkistbankieren NL51 RABO 0374 5541 61	2.737.109	-
Creditcard	2.543	-
Eindstand	**3.467.886**	**1.198.935**

Uitzettingen in ’s Rijks schatkist

Voor het schatkistbankieren is een drempelbedrag berekend. Dit drempelbedrag is ingesteld om te voorkomen dat elke dag alle positieve banksaldi afgeroomd moeten worden naar nihil. Het drempelbedrag is per 1 juli 2021 € 1.000.000 (tot 1 juli 2021 0,75% van de begrote lasten met een minimum van € 250.000).

Berekening benutting drempelbedrag schatkistbankieren (bedragen x € 1000)					
		Verslagjaar			
(1)	**Drempelbedrag**				
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(2)	**Kwartaalcijfers op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen**	**922**	**1.120**	**380**	**238**
(3a) = (1) > (2)	Ruimte onder het drempelbedrag	-	-	-	-
(3b) = (2) > (1)	Overschrijding van het drempelbedrag	922	1.120	380	238
(1) Berekening drempelbedrag					
		Verslagjaar			
(4a)	Begrotingstotaal verslagjaar	6.467			
(4b)	Het deel van het begrotingstotaal dat kleiner of gelijk is aan € 500 miljoen	6.467			
(4c)	Het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat				
(1) = (4b)*0,02 + (4c)*0,002 met een minimum van €1.000.000 als het begrotingstotaal kleiner of gelijk is aan 500 mln. En als begrotingstotaal groter dan € 500 miljoen is, is het drempelbedrag gelijk aan € 10 miljoen, vermeerderd met 0,2% van het deel van het begrotingstotaal dat de € 500 miljoen te boven gaat.	Drempelbedrag	1000			
(2) Berekening kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen					
		Kwartaal 1	Kwartaal 2	Kwartaal 3	Kwartaal 4
(5a)	Som van de per dag buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen (negatieve bedragen tellen als nihil)	82.948	101.964	34.928	21.940
(5b)	Dagen in het kwartaal	90	91	92	92
(2) - (5a) / (5b)	Kwartaalcijfer op dagbasis buiten 's Rijks schatkist aangehouden middelen	922	1.120	380	238

Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt € 190.000 en bestaat uit een algemene reserve van € 100.000 en een bestemmingsreserve van € 90.000.

Verloopoverzicht eigen vermogen

Eigen vermogen	2022	2021
	EUR	EUR
Resultaat boekjaar		
Beginstand	331.012	-
Allocatie van het resultaat voorgaand jaar	- 331.012	-
Mutatie uit resultaatbestemming	157.799	331.012
Eindstand	**157.799**	**331.012**

	2022	2021
	EUR	EUR
Algemene reserve		
Beginstand	-	-
Allocatie van het resultaat voorgaand jaar	100.000	
Eindstand	**100.000**	**-**

	2022	2021
	EUR	EUR
Bestemmingsreserve		
Beginstand	-	-
Allocatie van het resultaat voorgaand jaar	231.012	-
Onttrekkingen	- 141.012	-
Eindstand	**90.000**	**-**

Netto vlottende schulden met een rentetypische looptijd <1 jaar

Overige vlottende schulden

De overige vlottende schulden bedragen ultimo 2022 € 2.188.431. Hierover is geen rente verschuldigd.

	2022	2021
	EUR	EUR
Crediteuren	1.562.380	1.086.743
	1.562.380	**1.086.743**

	2022 EUR	2021 EUR
Loonheffingen	56.018	-
Premies pensioen- en sociale fondsen	13.350	-
Nettolonen	112	-
Nog te betalen overige kosten	7.500	-
Nog te betalen verlofuren	15.000	-
Nog te betalen accountants- en administratiekosten	32.069	22.017
Nog te betalen facturen	336.409	141.841
Nog te betalen declaraties	2.435	943
Terug te betalen inwonersbijdrage (opgaven)	163.158	-
	626.051	**164.801**

Het saldo van de inwonersbijdrage voor de opgaven vanuit de gemeenten bedraagt ultimo 2022 € 253.158. Hiervan heeft € 90.000 betrekking op de bestemmingsreserve van 2021. Het restant ad € 163.158 zal terugbetaald worden.

Overlopende passiva

Vooruit ontvangen bijdragen overige overheid
De post vooruit ontvangen bijdragen overige overheid bedraagt ultimo 2022 € 2.740.090.

De opgaven binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen worden gefinancierd vanuit inwonersbijdragen en subsidies.

	2022 EUR	2021 EUR
Subsidies	2.652.530	97.269
Overlopende inwonersbijdrage regiobureau	87.560	-
Afrekening gevoerde administratie gemeente Arnhem	-	15.583
	2.740.090	**112.852**

Het saldo van de subsidies is gespecificeerd in de tabellen hieronder.

Vooruit ontvangen subsidies overige overheid

	Saldo 01-01-2022 EUR	Ontvangen bedragen EUR	Middelen besteed EUR	Saldo 31-12-2022 EUR	Verplicht EUR	Nog te besteden EUR
Verbonden Regio	-94.918	2.918.369	1.508.789	1.314.662	365.045	949.617
Productieve Regio	-	681.555	634.802	46.753	46.753	-
Circulaire Regio	236.852	1.436.514	1.273.591	399.775	266.000	133.775
Ontspannen Regio	18.587	547.182	462.648	103.121	103.121	-
Groene Groeiregio	-63.253	1.758.270	906.798	788.219	187.802	600.417
	97.268	**7.341.890**	**4.786.628**	**2.652.530**	**968.721**	**1.683.809**

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichtingen

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is een huurovereenkomst aangegaan inzake kantoorruimte aan de Nijverheidsweg 2a te Elst. De huurverplichting is aangegaan voor een periode van 5 jaar en loopt tot en met 31 augustus 2026. De totale huurverplichting bedraagt € 157.992 (conform artikel 11.8 uit de huurovereenkomst zijn de eerste 4 maanden vrijgesteld).

Huurverplichting binnen 1 jaar	€ 43.089
Huurverplichting binnen 1-5 jaar	€ 114.903

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is een huurovereenkomst aangegaan aan de Square de Meeûs 1-1000 te Brussels. De huurverplichting is aangegaan voor een periode van 3 jaar en loopt tot en met 31 maart 2025.

De totale huurverplichting bedraagt € 73.156.

Huurverplichting binnen 1 jaar	€ 32.514
Huurverplichting binnen 1-5 jaar	€ 40.642

3.5 Publicatie Wet normering topinkomens

Op 1 januari 2013 is de WNT in werking getreden. De WNT is van toepassing op de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De maximale bezoldiging van een topfunctionaris bedraagt per kalenderjaar ten hoogste € 216.000, dit betreft het algemeen bezoldigingsmaximum.

De leden van het dagelijks- en algemeen bestuur van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen vallen onder het begrip topfunctionaris als bedoeld in de WNT, maar ontvangen van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen geen bezoldiging.

De directie van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen valt onder het begrip topfunctionaris als bedoeld in de WNT. De directie bestaat uit één lid.

Drs. H. Tiemens (1 januari 2022 - 31 december 2022)

De bezoldiging van de directie heeft de maximale bezoldiging niet overschreden.

Op de volgende pagina’s zijn de verantwoordingsmodellen opgenomen.

Verantwoordingsmodellen

WNT-verantwoording 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022	
Bedragen in EUR	**H. Tiemens**
Functiegegevens	Regiodirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	120.172
Beloningen betaalbaar op termijn	22.032
Subtotaal	142.204
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	216.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	142.204
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2021	
Bedragen in EUR	**H. Tiemens**
Functiegegevens	Regiodirecteur
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/09 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	39.488
Beloningen betaalbaar op termijn	7.224
Subtotaal	46.712
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	69.858
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	46.712
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Niet van toepassing

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Niet van toepassing

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder

Niet van toepassing

1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800

Niet van toepassing

1f. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800 waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

Niet van toepassing

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Niet van toepassing

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

IV3 – Taakvelden onderverdeling

IV3 Taakvelden	Begroting EUR	Baten EUR	Lasten EUR	Saldo EUR
0. Bestuur en ondersteuning				
0.4 Overhead	2.180.939	2.246.523	2.088.724	157.799
	2.180.939	**2.246.523**	**2.088.724**	**157.799**
2. Verkeer, vervoer en waterstaat				
2.1 Verkeer en vervoer	2.658.451	1.427.355	1.427.355	-
	2.658.451	**1.427.355**	**1.427.355**	**-**
3. Economie				
3.1 Economische ontwikkeling	3.256.713	1.945.669	1.945.667	-
3.4 Economische promotie	225.000	118.237	118.237	-
	3.481.713	**2.063.906**	**2.063.904**	**-**
5. Sport, cultuur en recreatie				
5.5 Cultureel erfgoed	203.587	200.775	200.775	-
	203.587	**200.775**	**200.775**	**-**
8.Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing				
8.1 Ruimtelijke ordening	927.516	539.224	539.224	-
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijven terreinen)	307.500	86.471	86.471	-
	1.235.016	**625.695**	**625.695**	**-**
Totaal	**9.759.706**	**6.363.479**	**6.406.454**	**157.799**

Elst, …….. 2023

Het bestuur

H.M.F. Bruls

Tiemens

4. Kerngegevens

Algemene informatie Regiobureau Groene Metropoolregio

Naam	: Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen
Rechtsvorm	: Publiekrechtelijke Rechtspersoon
Bezoekadres	: Nijverheidsweg 2a, 6662 NG, ELST
Kamer van Koophandel	: 81903421
Telefoon	: 06-10169143

Inwoneraantallen

Gemeente	Per 1-1-2021
Arnhem	162.477
Berg en Dal	35.008
Beuningen	26.165
Doesburg	11.064
Druten	18.407
Duiven	25.067
Heumen	16.569
Lingewaard	46.863
Montferland	36.038
Mook en Middelaar	7.910
Nijmegen	177.453
Overbetuwe	48.214
Renkum	31.412
Rheden	43.536
Rozendaal	1.726
Westervoort	15.011
Wijchen	41.259
Zevenaar	44.099
Totaal	**788.278**

Bron: CBS

Bijlage 1 Bestuurlijke opgaveteams op 31-12-2022

Verbonden regio

Nermina Kundić (Arnhem)	– bestuurlijk opdrachtgever
Igor van der Valk (Lingewaard)	– contactpersoon Netwerkdirectie
Wijnte Hol (Overbetuwe)	Frans Houben (Beuningen)
Johan Sluiter (Lingewaard)	Twan van Bronkhorst (Wijchen)
Cilia Daemen (Nijmegen)	Jeanette Derksen (Montferland
Vincent Arts (Heumen)	Toon Albers (Zevenaar)

Productieve regio

Nick Derks (Wijchen)	– bestuurlijk opdrachtgever
Peter Werkman (Doesburg)	– contactpersoon Netwerkdirectie
Huub Hieltjes (Duiven	John Brom (Nijmegen)
Ronald Ter Hoeven (Rheden)	Arthur Boone (Zevenaar)
Maurits van der Geijn (Arnhem)	

Circulaire regio

Tobias van Elferen (Nijmegen)	– bestuurlijk opdrachtgever
Dyanne Kocken (Beuningen)	– contactpersoon Netwerkdirectie
Joa Maouche (Renkum)	Dimitri Horsthuis-Tangelder (Overbetuwe)
Hans Sluiter (Westervoort)	Maarten van den Bos (Lingewaard)
Pascal Cobussen (Beuningen)	Bea Schouten (Wijchen)
Gemma Tiedink (Duiven)	Alex ten Westeneind (Berg en Dal)

Ontspannen regio

Agnes Schaap (Renkum)	– bestuurlijk opdrachtgever
Edwin van der Velde (Berg en Dal)	– contactpersoon Netwerkdirectie
René Post (Overbetuwe)	Noël Vergunst (Nijmegen)
Stan Hillenaar (Doesburg)	Alwin Steeg (Beuningen)
Nick Hubers (Lingewaard)	Erik Weijers (Berg en Dal)
Jan Derksen (Westervoort)	Marco van der Wel (Arnhem)
Ester Weststeijn (Rozendaal)	Dorus Klomberg (Rheden)

Groene groeiregio

Carol van Eert (Rheden)	– bestuurlijk opdrachtgever
Boy Jansen (Druten)	– contactpersoon Netwerkdirectie
Aad van Orden (Zevenaar)	Cathelijne Bouwkamp (Arnhem)
Noël Vergunst (Nijmegen)	Dimitri Horsthuis-Tangelder (Overbetuwe)
Sijmen Versluijs (Beuningen)	Gea Hofstede (Rheden)
Geert Gerrits (Wijchen)	

Bijlage 2 Controleverklaring

[Volgt na akkoord van de accountant]

Nijverheidsweg 2a
6662 NG Elst
info@groenemetropoolregio.nl
www.groenemetropoolregio.nl

APRIL 2022





Papendorpseweg 75-79
3528 BJ UTRECHT
telefoon (088) 236 95 00
e-mail Audit@flynth.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: het algemeen bestuur van de gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarstukken 2022 van gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen.

Naar ons oordeel:

- geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van zowel de baten en lasten over 2022 als van de activa en passiva van de gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen op 31 december 2022 in overeenstemming met het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- zijn de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties over 2022 in alle van materieel belang zijn de aspecten rechtmatig tot stand gekomen in overeenstemming met de begroting en met de relevante wet- en regelgeving, waaronder verordeningen van de gemeenschappelijke regeling en opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in het normenkader dat is vastgesteld door het algemeen bestuur op 7 december 2022.

De jaarrekening bestaat uit:

- de balans per 31 december 2022;
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen;
- het overzicht van baten en lasten over 2022,
- de bijlage met het overzicht van de gerealiseerde baten en lasten per taakveld.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden, het Besluit accountantscontrole decentrale overheden (Bado), de controleverordening is vastgesteld door het algemeen bestuur op 7 december 2022 en het Controleprotocol Wet normering topinkomens (WNT) 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Flynth Audit B.V. is lid van BKR International. Bankrekeningnummer IBAN NL67 RABO 0106 6642 20 - BIC: RABONL2U.
Handelsregister 09063021. www.flynth.nl.
Dienstverlening vindt plaats onder algemene voorwaarden, op aanvraag verkrijgbaar en gedeponeerd bij de KvK in Arnhem.

Wij zijn onafhankelijk van de gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd
In overeenstemming met het controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o 'Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Materialiteit
Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 64.000. De bij onze controle toegepaste goedkeuringstolerantie bedraagt voor fouten 1% en voor onzekerheden 3% van de totale lasten inclusief, indien van toepassing, de toevoeging aan reserves, zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 Bado.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling controleprotocol WNT 2022. Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn, zoals ook bedoeld in artikel 3 Bado.

Wij zijn met het algemeen bestuur overeengekomen dat wij aan het algemeen bestuur tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 3.200 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve- of WNT-redenen relevant zijn.

Verklaring over de in het jaarstukken opgenomen andere informatie
Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie die bestaat uit:

- Jaarverslag, waaronder de programmaverantwoording en de paragrafen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het jaarverslag in overeenstemming met het BBV.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het dagelijks bestuur en het algemeen bestuur voor de jaarrekening

Het dagelijks bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met het BBV.

Het dagelijks bestuur is ook verantwoordelijk voor het rechtmatig tot stand komen van de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties, in overeenstemming met de begroting en met de in de relevante wet- en regelgeving, waaronder verordeningen van de gemeenschappelijke regeling en opgenomen bepalingen, zoals opgenomen in het normenkader.

In dit kader is het dagelijks bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het dagelijks bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening en de naleving van die relevante wet- en regelgeving mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het dagelijks bestuur afwegen of de financiële positie voldoende is om de gemeenschappelijke regeling in staat te stellen de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen. Het dagelijks bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden, waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de risico's kunnen worden opgevangen, toelichten in de jaarrekening.

Het algemeen bestuur is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de gemeenschappelijke regeling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Bado, de controleverordening die is vastgesteld door het algemeen bestuur op 7 december 2022, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.

Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's:
  - dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude,
  - dat baten en lasten alsmede de balansmutaties als gevolg van fouten of fraude niet alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen,

  het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de gemeenschappelijke regeling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, de gebruikte financiële rechtmatigheidscriteria en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het dagelijks bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het dagelijks bestuur gehanteerde afweging dat de gemeenschappelijke regeling in staat is de risico's vanuit de reguliere bedrijfsvoering financieel op te vangen aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de gemeenschappelijke regeling haar financiële risico's kan opvangen. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de gemeenschappelijke regeling de financiële risico's niet kan opvangen;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen en of de in deze jaarrekening verantwoorde baten en lasten alsmede de balansmutaties in alle van materieel belang zijnde aspecten rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de controle van de jaarrekening van de gemeenschappelijke regeling, rekening houdend met de invloed daarop van de aard en de significantie van de activiteiten van uitvoeringsorganisaties ten behoeve van de gemeenschappelijke regeling.

Op basis hiervan hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden ten aanzien van deze uitvoeringsorganisaties.

Wij communiceren met het algemeen bestuur onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Utrecht, 21 april 2023
Flynth Audit B.V.

Digitaal ondertekend door Roelant Buiteman

drs. R. Buiteman RA

Paraaf voor waarmerkingsdoeleinden:

R.B.

VERTROUWELIJK
Aan het bestuur en de directie van
Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen
Nijverheidsweg 2a
6662 NG ELST

Edelgasstraat 57
2718 SX ZOETERMEER
telefoon (079) 362 36 13
e-mail Audit@Flynth.nl

Kenmerk	**Behandeld door:**	**Datum**
661077217	drs. R. Buiteman RA	11 april 2023

Onderwerp
Accountantsverslag 2022

Geachte leden van het bestuur en de directie,

Hierbij ontvangt u ons accountantsverslag over het boekjaar 2022. Dit verslag bevat de belangrijkste uitkomsten van onze werkzaamheden, waarvan wij vinden dat die voor u relevant zijn voor een goed begrip van de jaarrekening 2022 en onze controleverklaring daarbij, en voor het beoordelen van de financiële positie van de gemeenschappelijke regeling groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen (hierna: GMR).

De jaarrekening is opgesteld onder verantwoordelijkheid van de directie en het bestuur.
In overeenstemming met uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2022 gecontroleerd.

Deze rapportage beschrijft op hoofdlijnen onze controleaanpak en de belangrijkste aangelegenheden die wij tijdens onze controle in overweging hebben genomen. Wij zijn van mening dat de reikwijdte van onze werkzaamheden en de resultaten daarvan een deugdelijke basis vormen voor ons oordeel over de jaarrekening van GMR. De bevindingen en beschouwingen in dit verslag komen voort uit onze controlewerkzaamheden. Het verslag van bevindingen is, zoals hiervoor reeds verwoord, bedoeld om u te ondersteunen in uw beoordeling van de jaarrekening 2022. Wij wijzen u erop dat uw controlerende taak uiteraard verder gaat dan uitsluitend het financieel getinte perspectief vanuit de accountantscontrole.

Wij bedanken de medewerkers van GMR voor de prettige samenwerking en zijn vanzelfsprekend graag bereid een nadere toelichting te verstrekken.

Hoogachtend,

Astrium Overheidsaccountants
Onderdeel van Flynth Audit B.V.

w.g. drs. R. Buiteman RA

Flynth Audit B.V. is lid van BKR International. Bankrekeningnummer IBAN NL67 RABO 0106 6642 20 - BIC: RABONL2U.
Handelsregister 09063021. www.flynth.nl.
Dienstverlening vindt plaats onder algemene voorwaarden, op aanvraag verkrijgbaar en gedeponeerd bij de KvK in Arnhem



Accountantsverslag
Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen
Boekjaar 2022

1. Inleiding

In het kader van de door het bestuur aan ons verstrekte opdracht voor de controle van de jaarrekening 2022 van GMR brengen wij u hierbij verslag uit van onze belangrijkste bevindingen naar aanleiding van onze jaareinde controlewerkzaamheden die wij onlangs hebben uitgevoerd.

Dit accountantsverslag is bedoeld om u te ondersteunen in uw beoordeling van de jaarrekening 2022. Wij wijzen u erop dat uw controlerende taak uiteraard verder gaat dan uitsluitend het financieel getinte perspectief vanuit de accountantscontrole.

Deze rapportage beschrijft op hoofdlijnen onze controleaanpak en de belangrijkste aangelegenheden die wij tijdens onze controle in overweging hebben genomen. Wij zijn van mening dat de reikwijdte van onze werkzaamheden en de resultaten daarvan een deugdelijke basis vormen voor ons oordeel over de jaarrekening van GMR.

Onze werkzaamheden zijn erop gericht een oordeel te kunnen geven over de jaarrekening 2022 van GMR en niet primair op het opsporen van fraudes of onregelmatigheden in uw organisatie. De bevindingen in deze brief zijn daarom beperkt tot de punten die voortvloeien uit de controle van de jaarrekening.

Wij hebben deze rapportage in concept afgestemd met onze contactpersonen binnen uw organisatie en eventuele vragen en opmerkingen uit die afstemming zijn in het definitieve verslag verwerkt.

Het accountantsverslag is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1	Inleiding
Hoofdstuk 2	Kernpunten van onze controle
Hoofdstuk 3	Analyse van financiële resultaten en positie
Hoofdstuk 4	Interne beheersing en automatisering
Hoofdstuk 5	Rechtmatigheid
Hoofdstuk 6	Overige bevindingen (jaarrekeningcontrole 2022)

Bijlagen:

A.	Niet-gecorrigeerde controleverschillen
B.	Onafhankelijkheidsbevestiging en overige dienstverlening



2. Kernpunten van onze controle

2. Kernpunten van de controle

2.1 Controleverklaring	De jaarrekeningcontrole is uitgevoerd conform de afspraken in de opdrachtbevestiging zoals met u overeen gekomen op 22 oktober 2021. Wij zijn voornemens bij de jaarrekening 2022 een **goedkeurende** controleverklaring te verstrekken voor zowel de **getrouwheid** als de **rechtmatigheid**. Deze controleverklaring zenden wij u, samen met een gewaarmerkte set van de jaarrekening separaat toe.
2.2 Reikwijdte van de controle	Met de opdrachtbevestiging heeft u ons de opdracht gegeven tot het controleren van de jaarrekening 2022. De reikwijdte van onze controle staat hierin omschreven. Er is gedurende het verloop van de controle over 2022 op geen enkele wijze sprake geweest van een beperking in de reikwijdte van onze controle. Tijdens de uitvoering hebben zich geen wijzigingen van materieel belang in de reikwijdte voorgedaan. Wij achten de reikwijdte van onze controle voor 2022 voldoende voor de doelstelling van onze controle.
2.3 Grondslagen	De accountantscontrole omvat onder meer een onderzoek naar de toepassing van de juistheid van de grondslagen in de jaarrekening. Naar onze mening zijn de door bestuur gekozen grondslagen voor waardering en resultaatbepaling aanvaardbaar, in lijn met wet- en regelgeving en consistent toegepast. In het boekjaar 2022 zijn te opzichte van voorgaande jaren geen wijzigingen doorgevoerd in de keuze of de toepassing van de belangrijkste verslaggevingsgrondslagen uit het BBV.
2.4 Schattingen	Schattingen op basis waarvan een aantal jaarrekeningposten worden bepaald, zijn gebaseerd op inzichten van het management. Wij hebben de belangrijkste gehanteerde factoren en veronderstellingen beoordeeld. Wij hebben vastgesteld dat de schattingen en veronderstellingen aanvaardbaar zijn in het kader van de jaarrekening als geheel.
2.5 Onafhankelijkheid	▪ Astrium Overheidsaccountants, onderdeel van Flynth Audit B.V. (hierna: Flynth) is onafhankelijk van GMR en voor zover wij weten heeft zich geen inbreuk voorgedaan op de van toepassing zijnde regels en het beleid ten aanzien van onafhankelijkheid. ▪ Ons zijn geen relaties bekend tussen Flynth en GMR die naar ons professionele oordeel mogelijk van invloed kunnen zijn op onze onafhankelijkheid. ▪ Bijlage B bevat een nadere uiteenzetting van onze onafhankelijkheid.
2.6 Goedkeurings- en rapporterings-tolerantie	De materialiteit bij de planning en uitvoering van de jaarrekeningcontrole 2022 bedraagt € 64.000 (gebaseerd op circa 1% van de totale bedrijfslasten van GMR). Deze materialiteit vloeit voort uit de wettelijk voorgeschreven (minimum-) vereisten, zoals opgenomen in de Bado en het door het bestuur vastgestelde controleprotocol voor 2022, en ligt in lijn met het voorgaande boekjaar. De goedkeuringstolerantie voor het wegen van bevindingen bedraagt € 48.500. Conform het

controleprotocol rapporteren wij in dit verslag alle bevindingen met een financiële impact groter dan € 3.200 voor getrouwheid en € 9.600 voor rechtmatigheid.

Materialiteit		
Fouten		€ 64.000
Onzekerheden		€ 192.000
Rapporteringstoleranties	**Getrouwheid**	**Rechtmatigheid**
Fouten	€ 3.200	€ 3.200
Onzekerheden	€ 9.600	€ 9.600
Geconstateerde fouten en onzekerheden *(zie verder bijlage A van deze rapportage)*	**Getrouwheid**	**Rechtmatigheid**
Fouten	€ 0	€ 0
Onzekerheden	€ 0	€ 0

Wij hebben vanuit onze controlewerkzaamheden geen ongecorrigeerde fouten of onzekerheden geconstateerd. Dit niet op het gebied van getrouwheid en niet op het gebied van rechtmatigheid. Onze opmerkingen zijn in de voorliggende jaarrekening 2022 verwerkt.

2.7 Analyse vermogen en resultaat

Op basis van artikel 29 lid 6 van de Gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen zijn de deelnemers gezamenlijk verantwoordelijk voor het borgen van de continuïteit van GMR. Hierdoor is de noodzaak van vermogensopbouw beperkt een geen doel op zich. Hierdoor is in beginsel in financiële zin ook geen sprake van een direct continuïteitsrisico voor GMR.

Het jaar is afgesloten met een batig saldo van € 16.786 vóór mutatie van de reserves. Het positieve saldo is beperkt beïnvloed door bijzondere en/of incidentele ontwikkelingen. De belangrijkste oorzaken voor het batige saldo zijn vooral gelegen in (1) de moeite om vacatures in te vullen en (2) ten opzichte van de begroting minder realisatie op enkele programma's. Daar waar minder is gerealiseerd is ook de dekking daarvan door de deelnemers naar beneden bijgesteld.

Het vermogen ultimo 2022 bestaat uit het onverdeeld resultaat van € 157.799, een algemene reserve ad € 100.000 en een in 2022 nieuw gevormde bestemmingsreserve ad € 90.000. Deze bestemmingsreserve is door het algemeen bestuur in 2022 ingesteld met als doel bij te dragen aan de verdere versterking van de organisatie en het versnellen van de opgaven.

2.8 Voorzieningen	Wij hebben gecontroleerd of de voorzieningen van GMR toereikend zijn. Daarbij hebben wij vastgesteld dat geen voorzieningen zijn gevormd en voor zover wij hebben kunnen beoordelen ook niet noodzakelijk zijn. De nieuwe cao verplichting inzake verlofsparen is vooralsnog verwerkt als een kortlopende verplichting aangezien medewerkers zich nog maar beperkt hebben aangemeld voor deze regeling. Overige schattingsposten, zoals de waardering van vaste activa en vorderingen, zijn op een zorgvuldige en consistente wijze geschied.
2.9 EU-aanbestedingen	GMR dient te voldoen aan de EU-aanbestedingsregels zoals eveneens op basis van uw eigen normenkader is vastgesteld. Wij hebben vastgesteld dat aan de EU-aanbestedingsregels is voldaan.



3. Analyse van financiële resultaten en positie

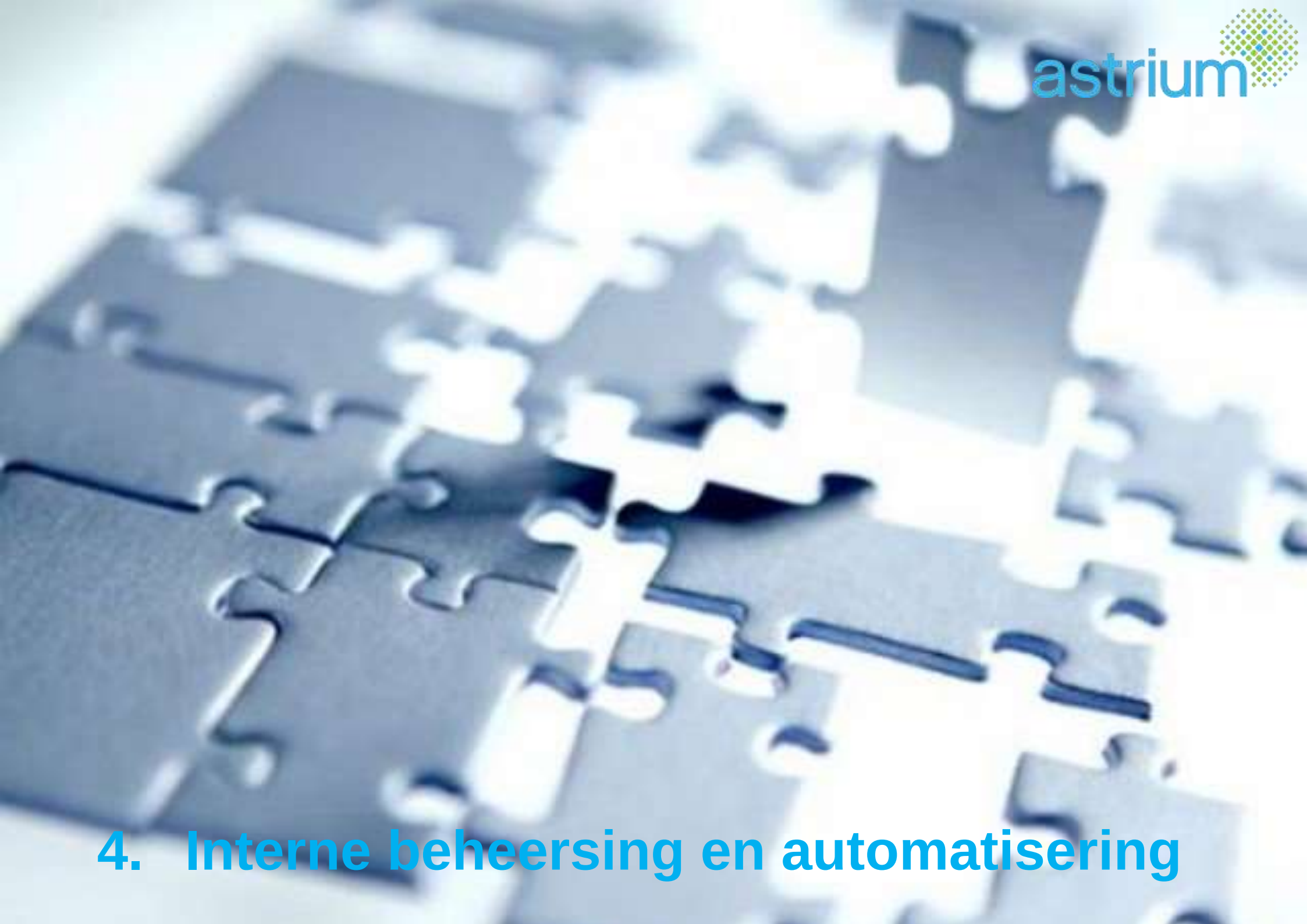
3. Analyse van financiële resultaten en de financiële positie

3.1 Financiële realisatie	Het jaar is afgesloten met een batig saldo van € 16.786 vóór mutatie van de reserves. Het positieve saldo is beperkt beïnvloed door bijzondere en/of incidentele ontwikkelingen. De belangrijkste oorzaken voor het batige saldo zijn vooral gelegen in (1) de moeite om vacatures in te vullen en (2) ten opzichte van de begroting minder realisatie op enkele programma's. Daar waar minder is gerealiseerd is ook de dekking daarvan door de deelnemers naar beneden bijgesteld.
3.2 Weerstands-vermogen	GMR heeft conform de bepalingen in de Gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen sinds 2022 voor het eerste jaar eigen middelen om tegenvallers op te vangen. Dit via een algemene reserve van € 100.000. Daarnaast is een bestemmingsreserve gevormd van € 90.000. Mocht deze buffer niet voldoende zijn om onverwachte tegenvallers of specifiek benoemde toekomstige activiteiten zonder dekking via de begroting te realiseren, dan dragen de deelnemers bij in geval van een tekort ten aanzien van het resultaat of liquiditeit. Hierdoor hebben wij geen bedenking ten aanzien van de continuïteit van de organisatie. In paragraaf 2.1 van het jaarverslag heeft GMR haar visie op het weerstandsvermogen toegelicht.
3.3 Solvabiliteit en liquiditeit	Als gevolg van het beperkt eigen vermogen is ook de solvabiliteit (eigen vermogen als percentage van het totale vermogen) beperkt tot 6,6%. Ten aanzien van de liquiditeit (vlottende activa in relatie tot vlottende passiva) heeft de organisatie een current ratio van 1,06. Dit is boven het theoretische minimum voor een gezonde liquiditeitspositie van 1 en betekent dat de organisatie in principe in staat is om binnen afzienbare termijn te voldoen aan haar kortlopende verlichtingen zonder terug te hoeven vallen op de deelnemers of externe financiers.
3.4 Schattingen	De directie is verantwoordelijk voor het maken van schattingen bij het opmaken van de jaarrekening. Als accountant beoordelen wij de aanvaardbaarheid van deze schattingen. Op de volgende pagina hebben wij onze analyse van de belangrijkste schattingen opgenomen.

Belangrijke schattingen	Mate van subjectiviteit	Onze beoordeling		Toelichting
		2022	2021	

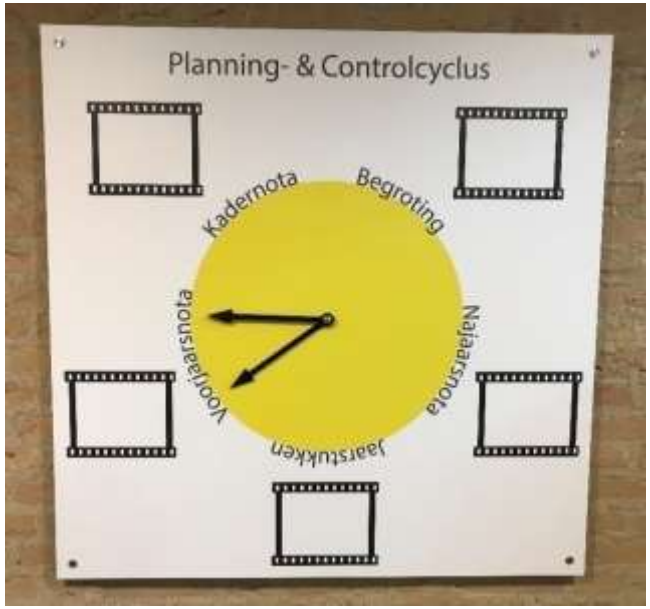
Waardering van materiële vaste activa	Laag	●	●	De afschrijvingstermijnen zijn vergelijkbaar met die wij bij andere organisaties zien. Er zijn geen indicaties dat de afschrijvingstermijnen niet zijn afgestemd op de economische levensduur.
Waardering debiteuren	Laag	●	●	Minimaal jaarlijks wordt de waardering van de debiteuren herijkt. Wij kunnen ons vinden in de wijze waarop de debiteuren en overige vorderingen bepaald zijn.

Controleverschil ●	**Voorzichtig** ●	**Evenwichtig** ●	**Optimistisch** ●
	Aanvaardbare bandbreedte – gebaseerd op materialiteitsoverwegingen		



4. Interne beheersing en automatisering

4. Interne beheersing en automatisering

4.1 Samenvatting bevindingen managementletter 2022	Als onderdeel van de jaarrekeningcontrole 2022 hebben wij in het najaar 2022 de tussentijdse (interim) controle uitgevoerd. Deze interimcontrole is primair gericht op de bedrijfsvoering binnen GMR en met name gericht op de opzet, het bestaan en de werking van maatregelen van administratieve organisatie en interne beheersing (AO/IB), voor zover van belang voor onze controle op de betrouwbaarheid van de in de jaarrekening opgenomen gegevens. Onze bevindingen, voortvloeiend uit de interimcontrole, zijn vastgelegd in onze managementletter van 14 februari 2023.  Uit onze interimcontrole blijkt dat GMR haar zaken beheersmatig **op orde heeft**, voor zover wij dat beoordelen in het licht van de jaarrekeningcontrole. Ons beeld is dat de administratieve organisatie en interne beheersing (de controles binnen de processen, gecombineerd met de verbijzonderde interne controles - VIC) van GMR voldoet aan de daaraan te stellen eisen. Dit betreft in ieder geval de situatie over boekjaar 2022. Voor 2023 geldt een nieuwe situatie als andere en op onderdelen zwaardere eisen aan de VIC gesteld gaan worden ter onderbouwing van de rechtmatigheidsverantwoording van de directie. Voor onze specifieke bevindingen en overige aanbevelingen (verbeterpunten) verwijzen wij u naar de genoemde managementletter. Na afloop van het uitbrengen van de management letter hebben wij met het management de voortgang besproken en hebben wij vastgesteld dat op onderdelen voortvarend aanbevelingen uit de management letter door de organisatie zijn opgepakt, en dat op onderdelen acties in gang zijn gezet om invulling te geven aan aanbevelingen in de management letter.
4.2 Betrouwbaarheid en continuïteit van de automatiserings-omgeving	Onze jaarrekeningcontrole is gericht op het geven van een oordeel omtrent de jaarrekening zelf en is niet primair gericht op het doen van uitspraken omtrent de betrouwbaarheid en de continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking als geheel of van onderdelen daarvan. Onze bevindingen daaromtrent raken dan ook slechts die onderdelen, die wij onderzocht hebben in het kader van de jaarrekening, wat wil zeggen dat wij ter zake geen volledigheid pretenderen.

	Op grond van artikel 393 lid 4, Titel 9 Boek 2 BW rapporteren wij onze bevindingen met betrekking tot de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking in de management letter en in dit verslag. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de controle van de jaarrekening niet specifiek is gericht op de betrouwbaarheid en continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking. Daarnaast maken wij in onze controleaanpak de afweging voor welke processen en stromen wij een gegevensgerichte aanpak passend vinden en voor welke processen en stromen wij in belangrijke mate steunen op de geautomatiseerde gegevensverwerking. Wij zijn van mening dat voldoende maatregelen zijn getroffen om de betrouwbaarheid en de continuïteit van de geautomatiseerde gegevensverwerking en informatievoorziening te waarborgen.



5. Rechtmatigheid

5. Rechtmatigheid

5.1 Rechtmatig-heidsverklaring vanaf 2023	Vanaf de jaarrekening 2023 van gemeenten en gemeenschappelijke regelingen zal de directie verplicht zijn om een rechtmatigheidsverantwoording in het jaarverslag op te nemen. De formele wetswijziging is in 2022 vastgesteld en het BBV zal hierop in de komende periode worden aangepast. De accountant zal met ingang van het boekjaar 2023 zijn/haar oordeel geven over de getrouwheid van de jaarrekening waar de rechtmatigheidsverantwoording van uw directie onderdeel van uitmaakt. De accountant verstrekt geen afzonderlijk rechtmatigheidsoordeel meer. Binnen GMR worden zog geen structurele interne controlewerkzaamheden verricht door medewerkers die onafhankelijk zijn van de bedrijfsvoering en financiële beheersing. Controlewerkzaamheden worden nu nog veelal aan het eind van het jaar uitgevoerd, en dan mede op verzoek van de externe accountant. Wij adviseren GMR voor 2023 om interne controlewerkzaamheden vast te stellen op basis van een eigen risicoanalyse en vervolgens de werkzaamheden meer gespreid over het jaar te gaan uitvoeren. Daarbij achten wij het van belang om de directie periodiek te informeren over uitgevoerde werkzaamheden en geconstateerde bevindingen om tijdig bij te kunnen sturen indien dat noodzakelijk is.
5.2 Begrotings-rechtmatigheid	De toe te passen normen voor het begrotingscriterium zijn gebaseerd op de artikelen 189, 190 en 191 van de Gemeentewet. Deze normen dient het algemeen bestuur zelf nader in te vullen en te concretiseren. Dit gebeurt door middel van de begroting en via de verordening op het financieel beheer ex artikel 212 van de Gemeentewet. Het systeem van budgetbeheer en -bewaking moet waarborgen dat de baten en lasten binnen de begroting blijven en dat de directie belangrijke wijzigingen of dreigende overschrijdingen tijdig meldt aan het bestuur, zodat het bestuur hierover tijdig (binnen het begrotingsjaar) een besluit kan nemen. Een systeem met onvoldoende waarborgen voor tijdige melding aan het bestuur van budgetoverschrijdingen heeft het risico in zich dat de directie inbreuk maakt op het budgetrecht van het bestuur. Het begrotingscriterium is verder verfijnd en uitgewerkt in de Kadernota Rechtmatigheid van de Commissie BBV. Een overschrijding van de begroting is altijd onrechtmatig, maar hoeft door de accountant niet in alle gevallen te worden meegewogen in zijn oordeel. Essentieel is dat het bestuur nadere regels kan stellen wanneer: 1. Lastenoverschrijdingen zijn gecompenseerd door direct gerelateerde opbrengsten 2. Lastenoverschrijdingen passen binnen het beleid of 3. Lastenoverschrijdingen bij open einde regelingen. Daarnaast moet de accountant deze **lasten**overschrijdingen – waarvan de directie in de jaarrekening moet aangeven dat het bestuur deze nog dient te autoriseren – in het verslag van bevindingen aan de orde stellen. Extra lasten die zijn gemaakt omdat extra opbrengsten daarvoor de ruimte bieden, terwijl deze extra lasten niet direct zijn gerelateerd aan de extra opbrengsten en waarbij het algemeen bestuur nog geen besluit heeft genomen over de aanwending van deze extra opbrengsten, zijn onrechtmatig.

	In het kader van de begrotingsrechtmatigheid kijkt de accountant naar de lastenoverschrijdingen per programma die de rapportagetolerantie overschrijden. Als onderdeel van de toelichting op de staat van baten en lasten heeft de organisatie op een heldere wijze de begrotingsrechtmatigheid toegelicht. Hieruit blijkt geen begrotingsonrechtmatigheid. Wij kunnen ons vinden in deze conclusie.
5.3 Europese aanbestedingen	Het normenkader voor de rechtmatigheidscontrole, zoals vastgesteld door het bestuur, bevat onder andere de Europese aanbestedingswetgeving. Bij onze jaarrekeningcontrole hebben wij aan de hand van een door uw organisatie uitgevoerde crediteurenspendanalyse gecontroleerd of de Europese aanbestedingswetgeving gedurende het boekjaar 2022 is nageleefd. Naast inzicht in de rechtmatigheid van individuele dossiers geeft deze analyse ook inzicht in de beheersing van het inkoopproces, die (ook) het naleven van de aanbestedingswetgeving moet waarborgen. Wij hebben geconstateerd dat als onderdeel van het interne controleplan de organisatie zelf een inkoopanalyse heeft uitgevoerd en daarbij **geen afwijkingen** heeft geconstateerd. Wij hebben we werkzaamheden op onderdelen getest en daarbij geconstateerd dat deze controlewerkzaamheden richting komend jaar versterkt kunnen worden door onder andere de contractwaarde in de analyse te betrekken en deze op meerdere momenten gedurende het jaar uit te voeren om tijdig bij te kunnen sturen op bevindingen.



6. Overige bevindingen jaarrekeningcontrole 2022

6. Overige bevindingen jaarrekeningcontrole 2022

6.1 Wijziging in verslaggevings-voorschriften / wet- en regelgeving	In de jaarrekening 2022 zijn geen stelsel- of schattingswijzigingen verwerkt. Hier was ook geen aanleiding toe. GMR heeft de jaarrekening opgesteld conform de voorschriften van het BBV.
6.2 Controle-verschillen	Tijdens onze controle inventariseren wij verschillen tussen bedragen, classificaties, presentatie en toelichting van de jaarrekeningposten die GMR heeft opgenomen en gerapporteerd en zoals die naar onze mening in overeenstemming met de bepalingen inzake de jaarrekening zoals opgenomen in het BBV dienen te worden opgenomen of gerapporteerd. Wij hebben vastgesteld dat er geen sprake is van geconstateerde ongecorrigeerde controleverschillen in de jaarrekening.
6.3 Bevestiging van de directie	Voor afgeven van onze controleverklaring ontvangen wij van de directie een ondertekende schriftelijke bevestiging bij de jaarrekening.
6.4 Beperking in reikwijdte van de controle	Er zijn geen meningsverschillen met directie noch het bestuur geweest en er waren geen beperkingen bij de uitvoering van onze controle. Naar onze mening is ons bij de uitvoering van onze controleopdracht door de medewerkers en de directie / bestuur van GMR de volledige medewerking verleend en hebben wij volledige toegang tot de benodigde informatie gehad.
6.5 Wet Normering Topinkomens (WNT)	De Wet Normering Topinkomens (WNT) is in werking getreden met ingang van 1 januari 2013. De WNT regelt niet alleen de openbaarmaking van topinkomens in de publieke en semipublieke sector, maar stelt ook maxima aan de hoogte van de bezoldiging van topfunctionarissen en tevens aan de ontslagvergoedingen. Met ingang van 1 januari 2013 is bij wet vastgelegd dat rechtspersonen of organisaties die volledig of in aanzienlijke mate uit publieke middelen zijn gefinancierd, beloningen van topfunctionarissen openbaar dienen te maken, ook als deze de in de wet gestelde maximale bezoldiging van € 216.000 niet te boven gaan. Daarnaast dient u het salaris openbaar te maken van overige medewerkers (inclusief – wanneer aan bepaalde voorwaarden is voldaan – ingehuurd personeel) die een bezoldiging ontvangen boven deze norm. Ten slotte stelt de WNT een aantal overige eisen, zoals een maximale ontslagvergoeding voor topfunctionarissen van € 75.000. Uit de werkzaamheden blijkt dat in 2022 voor de topfunctionarissen en overige medewerkers geen sprake van een overschrijding van de grensbedragen en dat **de WNT juist is verantwoord in de jaarstukken**. *Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd* In overeenstemming met het controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is. In onze controleverklaring hebben wij bovenstaande expliciet opgenomen.

6.6 Fraude als onderdeel van de accountants-controle	In Nederland is de accountant wettelijk verplicht om alle ontdekte fraudegevallen te rapporteren aan het management van de organisatie. Hoewel wij een kritische houding hebben ten opzichte van risico's van fraude in de jaarrekening, willen wij opmerken dat onze controle niet specifiek is gericht op het ontdekken hiervan. De accountant is wel verantwoordelijk voor het betrekken van frauderisico's in de jaarstukken als geheel in de planning en uitvoering van zijn controleopdracht. Wij hebben een fraudediscussie gevoerd binnen het controleteam en met de organisatie van GMR. Tijdens dit overleg is gesproken of het management aanwijzingen en of vermoedens heeft gehad voor de mogelijke aanwezigheid materiële onjuistheden als gevolg van fraude in de jaarstukken. Van het management hebben wij de bevestiging ontvangen dat er geen onregelmatigheden zijn geconstateerd waarbij het management of de werknemers zijn betrokken die een belangrijke rol spelen bij de maatregelen van interne beheersing, of anderen in het geval dat de fraude van materieel belang kan zijn voor de jaarrekening. Dit is ook toegelicht in het jaarverslag in de paragraf Bedrijfsvoering. Tevens hebben wij zelfstandig werkzaamheden uitgevoerd die erop gericht waren om het risico van het 'omzeilen' van de interne beheersingsmaatregelen door het management te detecteren. Wij hebben specifieke controles uitgevoerd op memoriaalboekingen en schattingen en hebben significante en ongebruikelijke transacties met behulp van gegevensanalyses onderzocht. Conclusie: Tijdens de uitvoering van onze controle van de jaarrekening 2022 **hebben wij geen aanwijzingen verkregen dat er sprake is geweest van (vermoedens van) fraude**.



Bijlagen

Bijlage A – Niet-gecorrigeerde controleverschillen en / of onzekerheden

Toleranties t.b.v. foutenevaluatie (getrouwheid en rechtmatigheid)	Fouten/ onzekerheden	Onrechtmatig-heden
Materialiteit (respectievelijk 1% en 3% van de totale lasten)	€ 64.000	€ 192.000
Rapporteringtolerantie fouten en onzekerheden (grens waarboven gerapporteerd wordt aan het bestuur)	€ 3.200	€ 9.600

Foutenevaluatie	Fouten		Onzekerheden	
Aard van de fouten	**Getrouwheid**	**Rechtmatigheid**	**Getrouwheid**	**Rechtmatigheid**
Geconstateerde en niet gecorrigeerde fouten en/of onzekerheden.	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**	**€ 0**

Bevestiging directie
Wij ontvangen van de directie een schriftelijke bevestiging bij de jaarrekening, waarin de directie voornemens is te bevestigen dat er geen sprake is van niet- gecorrigeerde fouten die, zowel individueel als in totaal, in het kader van de jaarrekening materieel (kunnen) zijn.

Conclusie: Bij de jaarrekening 2022 kan een **goedkeurende** verklaring worden verstrekt inzake **getrouwheid en rechtmatigheid**.

Bijlage B – Onafhankelijkheidsbevestiging en overige dienstverlening

Bevestiging onafhankelijkheid

In overeenstemming met de Nederlandse Corporate Governance Code dient de externe accountant mogelijke conflicten met betrekking tot zijn onafhankelijkheid, zowel in wezen als in schijn, onder de aandacht te brengen van de directie en het bestuur.

Wij bevestigen dat onze onafhankelijke positie ten opzichte van GMR in overeenstemming met de Nederlandse wettelijke en beroepsvoorschriften is gewaarborgd. Wij zijn van mening dat onze objectiviteit gedurende het afgelopen jaar niet is aangetast.

Stelsel van waarborgen om onafhankelijke positie te waarborgen

Flynth beschikt over een stelsel van maatregelen om onze onafhankelijke positie bij controlecliënten te waarborgen. Het stelsel van maatregelen is een integraal onderdeel van de bestuurlijke organisatie en van het voor de gehele organisatie van toepassing zijnde stelsel van kwaliteitsbeheersings- maatregelen. Bijgaande niet-limitatieve opsomming geeft u een indruk van de maatregelen die bijdragen aan het waarborgen van onze onafhankelijke positie:

- Schriftelijke onafhankelijkheidsbepalingen waarin alle bestaande onafhankelijkheidsvereisten en de risico's ten aanzien van de bedreiging van de onafhankelijkheid en de daaraan gerelateerde waarborgen zijn verwerkt.
- Procedures voor tijdige bekendmaking van de voorschriften en de daarin aangebrachte wijzigingen aan alle gevolmachtigden en werknemers bij Flynth.
- Procedures voor de organisatie van periodieke training inzake de toepassing van de onafhankelijkheidsvoorschriften.
- Procedures die erop gericht zijn dat onze gevolmachtigden en werknemers in specifieke casussen en omstandigheden de onafhankelijkheidsvoorschriften naleven.
- Procedures voor een schriftelijke rapportage per controlecliënt waarin is vastgelegd of sprake is van omstandigheden die de onafhankelijkheid van de accountant die de controleopdracht uitvoert bedreigen, op welke wijze met potentiële bedreigingen is omgegaan en indien er bedreigingen zijn gesignaleerd, welke maatregelen dan zijn genomen om deze bedreiging voor de onafhankelijkheid weg te nemen. De vastlegging van deze beoordeling inclusief een gemotiveerde conclusie (de zogenoemde onafhankelijkheidsevaluatie) wordt in het dossier opgenomen.
- Procedures die vereisen dat een daartoe geëigende afdeling binnen Flynth wordt geconsulteerd, als sprake is van een mogelijke aantasting van de onafhankelijkheid in relatie tot een specifieke cliënt. Indien de bestuursstructuur van de controlecliënt voorziet in een audit commissie of bestuur, overwegen wij ook een van deze beide instanties te raadplegen.

De opzet en werking van ons stelsel van maatregelen worden periodiek door de externe toezichthouder getoetst.

Interne roulatie

Een te grote mate van vertrouwdheid of vertrouwen kan een bedreiging vormen voor de onafhankelijkheid van de accountant wanneer bepaalde leden van het controleteam geregeld en voor lange tijd aan de wettelijke controle van een controlecliënt meewerken.

Wij beoordelen de bedreiging voor de onafhankelijkheid die kan voortvloeien uit de langdurige betrokkenheid van andere leden van het controleteam bij de controleopdracht. Waar nodig nemen wij maatregelen om de bedreiging weg te nemen.

Persoonlijke, zakelijke of financiële relaties met GMR

Wij hebben een evaluatie gemaakt van persoonlijke, zakelijke en financiële relaties tussen Flynth, haar gevolmachtigden en haar medewerkers en GMR die van invloed kunnen zijn op onze onafhankelijkheid. Bij deze evaluatie zijn ons geen zaken gebleken welke aan u gerapporteerd dienen te worden.

Aan de gemeenteraden van de 18 gemeenten in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Datum	:	20 april 2023
Uw kenmerk	:	
Ons kenmerk	:	2023-GMDB-27
Contactpersoon	:	Henk van den Berg
Telefoonnummer	:	06-46737374

Onderwerp: aanbieden ontwerpbegroting 2024-2027 en lidmaatschap VNG Gelderland

Geachte gemeenteraad,

Samenvatting
De gemeenteraden worden uitgenodigd een zienswijze over de conceptbegroting 2024-2027 naar voren te brengen.De gemeenteraden worden ook uitgenodigd een zienswijze te geven over het voornemen om formeel lid te worden van de VNG Gelderland.

Inleiding
Conform de bepalingen uit de Wet gemeenschappelijke regelingen (art.34b Wgr) en onze Gemeenschappelijke Regeling (art. 30 GR) zendt het dagelijks bestuur de ontwerpbegroting toe aan de raden van de deelnemende gemeenten met de uitnodiging een zienswijze in te dienen. De ontwerpbegroting is op 19 april 2023 door het algemeen bestuur besproken en vastgesteld.

Begroting en inwonerbijdrage 2024
De begroting 2024 is gebaseerd op de regionale agenda 2023-2024 (en begroting 2023-2026) zoals deze door het algemene bestuur op 6 juli 2022 is vastgesteld. Deze agenda heeft als basis gediend voor de tweejarige opgaveovereenkomsten voor de vijf opgaven die in het laatste kwartaal van 2022 met de gemeenten zijn gesloten.

De regionale agenda 2023-2024 is voor het jaar 2024 ongewijzigd gebleven met uitzondering van een beperkte aanpassing bij het speerpunt bruisende binnensteden, krachtige kernen (Ontspannen regio). Op voorstel van de Bestuurlijk Opdrachtgever heeft het algemeen bestuur ingestemd om de activiteiten binnen het speerpunt te verdelen tussen de opgaven Ontspannen, Verbonden en Productieve Regio. Hiermee wordt een logische aansluiting gemaakt met activiteiten binnen deze opgaven. Deze beperkte wijziging heeft geen financiële consequenties.

De ontwerpbegroting 2024 is de financiële vertaling van de al bekende activiteiten voor 2024. De inwonerbijdrage voor 2024 is hoger dan opgenomen in de begroting 2023-2026. De inwonersbijdrage 2024 is opgebouwd uit de bijdrage voor het regiobureau (€ 2,71) en bijdragen voor de vijf inhoudelijke opgaven (gezamenlijk € 5,84). Daarmee komt de inwonersbijdrage voor 2024 uit op € 8.55 (voor 2023 € 7,47). Zoals in onze brief van 17 maart 2023 al geschetst heeft deze verhoging twee redenen:
- de indexering is noodzakelijkerwijs aangepast van 2,7% naar 7,3%;
- een hogere bijdrage voor de Regionale Energie Strategie (€0,58) binnen de opgave Circulaire regio.

VNG Gelderland.
Niet alleen voor de Gelderse gemeenten maar ook voor de Gelderse regionale samenwerkingsverbanden bestaat de mogelijkheid om lid te worden van de (100-jarige) VNG Gelderland. In de praktijk participeert onze regio al jaren binnen deze vereniging. Het formele lidmaatschap is tot op heden nog niet geregeld. Het algemeen bestuur heeft al eerder uitgesproken dit te formaliseren om daarmee, net als de andere regionale samenwerkingsverbanden, te participeren in deze vereniging en daarmee de belangen van de samenwerking te dienen.

Echter voor een formeel besluit dienen eerst de deelnemende gemeenteraden in de gelegenheid gesteld te worden om een zienswijze in te dienen (zie art. 31a Wgr). Het lidmaatschap van VNG Gelderland is kosteloos voor regionale samenwerkingsverbanden omdat het heffen van contributie betekent dat gemeenten binnen een samenwerkingsverband dan tweemaal bijdragen.

Proces
We vragen u vóór **30 juli 2023** een zienswijze aan ons kenbaar te maken. Vaststelling van de begroting vindt plaats in het algemeen bestuur van 6 september 2023.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en zien uw reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
het dagelijks bestuur van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Drs. H.M.F. Bruls — Voorzitter

H. Tiemens — Secretaris

Bijlage:
- Ontwerpbegroting 2024-2027

Kopie aan: regiocoördinatoren

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN





BEGROTING 2024-2027



Voorwoord


Hubert Bruls, voorzitter

Voor u ligt de begroting 2024-2027. De begroting ziet op het tweede jaar van de regionale agenda 2023-2024 die door het algemeen bestuur op 6 juli 2022 is vastgesteld. Deze tweejarige regionale agenda vormt de basis voor de ambities en samenwerking in 2024.
De begroting 2024-2027 is daardoor beduidend beperkter van omvang en combineert per opgave de financiële vertaling van de activiteiten met een korte duiding van de activiteiten. Voor een uitgebreide beschrijving van de ambities van de vijf opgaven en speerpunten verwijzen wij u naar genoemde regionale agenda.

De inwonerbijdrage voor 2024 voor het regiobureau en de vijf opgaven bedraagt € 8,55 Dit is een stijging van € 1,08 ten opzichte van de inwonersbijdrage zoals in de begroting 2023 voorzien. Deels is deze stijging onvermijdelijk door het toepassen van indexering en deels door een hogere bijdrage voor de Regionale Energie Strategie (RES). Voorgesteld wordt om voor de RES de inwonersbijdrage met € 0,58 te verhogen; in deze begroting is dit bedrag reeds verwerkt.
De extra inzet op het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) leidt eenmalig tot hogere kosten, maar deze zullen door externe gelden en besparingen binnen de opgaven opgevangen worden en hebben daardoor geen invloed op de inwonersbijdrage.

Het bedrag van afgerond € 8,55 omvat de kosten van het regiobureau ten bedrage van € 2,71 per inwoner en het overige deel € 5,84 betreft de kosten van de opgaven.

De synergie tussen de vijf opgaven wordt steeds duidelijker zichtbaar en soms leidt dit tot nieuwe keuzes. Zo passen onderdelen uit het speerpunt Bruisende binnensteden, krachtige kernen beter binnen het RPW van de Productieve regio dan binnen de opgave Ontspannen regio. Daarom stellen wij voor dit speerpunt aan een andere opgave toe te wijzen. In de begroting die nu voorligt is dit zo verwerkt.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen,

Hubert Bruls
Voorzitter

In het kort

Onze gezamenlijke visie op de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

Horizon

Onze gezamenlijke ambitie:

• we positioneren ons als dé groene metropoolregio van Nederland
• we profileren ons als dé (inter)nationale circulaire topregio 2050
• we werken samen aan dé ontspannen groeiregio in balans

Hiervoor werken we als regio samen:

Fundament

We werken samen aan het behoud van de identiteit van de regio:

• we zetten ons in voor een gevarieerd cultuurlandschap
• we houden de regio bereikbaar voor alle vervoersmiddelen
• we ontwikkelen de culturele netwerken in de regio

Heden

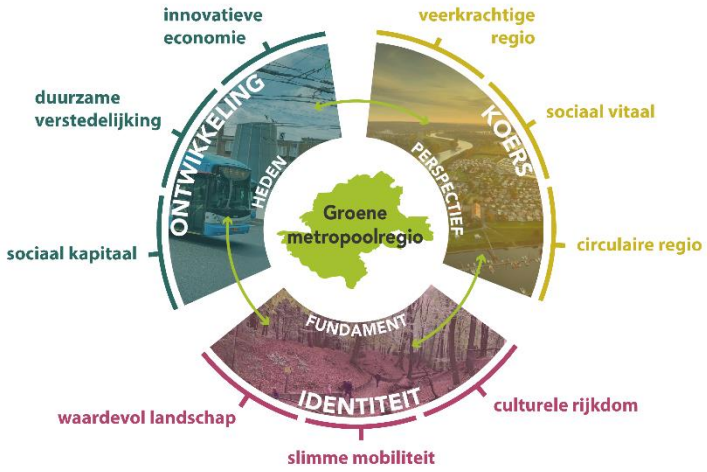
We werken samen aan de ontwikkeling van de regio:

• we ontwikkelen de regio als compleet stedelijk netwerk
• we ontwikkelen Energy, Food, Health en Hightech als topsectoren
• we benutten talent en het menselijk kapitaal in de regio

Perspectief

We werken samen aan de koers van de regio:

• we maken onze regio veerkrachtig voor klimaat en energie
• we zetten breed in op de circulariteit van onze economie
• we werken aan een vitale en ontspannen leefomgeving



Inhoudsopgave

Voorwoord ... **2**
1. Inleiding ... **5**
2. Samenwerking ... **7**
Regio Deal ... 7
Bestuursakkoord en Investeringsagenda ... 7
Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en het vervolg ... 7
Samenwerking binnen de opgaven ... 8
4. Verbonden regio ... **9**
5. Productieve regio ... **10**
6. Circulaire regio ... **11**
7. Ontspannen regio ... **12**
8. Groene groeiregio ... **13**
9. Begroting Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2024-2027 ... **14**
9.1 Het regiobureau ... 15
9.2 De vijf opgaven ... 16
9.3 Totaaloverzicht baten en lasten begroting per taakveld ... 23
10. Bedrag heffing vennootschapsbelasting ... **25**
11. Paragrafen ... **25**
11.1 Paragraaf 1: Risico's en weerstandsvermogen ... 25
11.2 Paragraaf 2: Financiering ... 26
11.3 Paragraaf 3: Bedrijfsvoering ... 27
11.4 Paragraaf 4: Verbonden partijen ... 28
11.5 De ontwikkeling van het EMU saldo ... 28
Bijlage 1: Kerngegevens ... **29**
Bijlage 2: Deelnemende gemeenten GMR – TEB – Circulaire regio - Ontspannen regio ... **30**
Bijlage 3: Inwoneraantallen per gemeente ... **31**
Bijlage 4: Bijdrage per gemeente (x € 1.000) ... **32**

1. Inleiding

In de regionale agenda voor 2023-2024 gaven wij aan wat de doelen zijn die we met regionale samenwerking in deze periode willen bereiken en wat de bijdrage van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) is om dit te realiseren. De regionale agenda 2023-2024 is op 6 juli 2022 door het algemeen bestuur vastgesteld. Deze regionale agenda was voorzien van de begroting 2023-2026.

Onze ambitie blijft in 2024 ongewijzigd: we zijn een bloeiend stedelijk netwerk, zonder de overdruk van de Randstad. Dat willen we zo houden. We verwachten dat onze regio nog verder zal groeien; in inwoners, in werkgelegenheid en in mobiliteit. We hebben een forse woningbehoefte van circa 35.000 extra woningen tot 2030. We zetten in op blijvend werk en huisvesting voor onze inwoners. We zien ook dat onze gekoesterde leefkwaliteit bedreigd wordt als we niet gezamenlijk sturen op de groei die op ons afkomt. We willen daarom op regionaal niveau samenwerken, met de deelnemende gemeenten en onze partners met de vraag: hoe leiden we de groei gezamenlijk in goede banen, zodat de balans tussen stedelijke ontwikkeling en ontspannen leefkwaliteit in de regio behouden blijft? Daarom: groene groei!

Intekenen op opgaven door gemeenten voor twee jaar (2023-2024)

Met uitzondering van een tweetal gemeenten hebben alle gemeenten eind 2022 een tweejarige opgaveovereenkomst gesloten voor de vijf opgaven. Hiermee zegt de gemeente toe de benodigde middelen ter beschikking te stellen voor die periode. De basis voor deze overeenkomst ligt in artikel 27 van de Gemeenschappelijke Regeling. In de overeenkomst staan doel van de samenwerking, de bijdrage van de regio, de gemeentelijke bijdrage in financiën en de duur van de overeenkomst. Wanneer de actualiteit aanleiding geeft tot het aanpassen van de opgaveovereenkomst vindt dit de basis in de begroting 2024-2027. De gemeenten krijgen dan ook opnieuw de gelegenheid om in te tekenen voor (dat deel van) de opgave.

Financieel perspectief 2024

In de brief van 17 maart 2023 heeft het dagelijks bestuur de colleges en gemeenteraden geïnformeerd over de beleidsmatige en financiële ontwikkelingen voor de begroting 2024 e.v. Hierin is aangegeven dat de uitgangspunten voor de conceptbegroting 2024 ongewijzigd zijn ten opzichte van de begroting 2023-2026. In de brief zijn een aantal ontwikkelingen geschetst. Een aantal ontwikkelingen vinden hun vertaling in voorliggende begroting.

- Indexering

  Op basis van de BRN-methodiek is de index 2024 berekend en deze komt uit op 7,3%. In de begroting 2024 zoals opgenomen in de regionale agenda 2023-2024 werd nog uitgegaan van 2,7%. In de lijn van eerdere uitspraken van het algemeen bestuur is het verschil (4,6%) in de begroting van 2024 opgenomen.

- RES

  Met ingang van 2023 heeft het Rijk een jaarlijkse bijdrage van € 500.000 structureel toegekend tot 2030. Om de ambities en afspraken uit de RES 1.0 uit te voeren en in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen is een bedrag van ongeveer 5 ton jaarlijks nodig, boven op de rijksbijdrage. In het Bestuurlijk Platform Circulaire regio is aangegeven dat hiervoor draagvlak is. Gemeenten beschikken nu over een stevig gegroeid budget voor klimaataanpak. Voor de regiogemeenten gezamenlijk ca.13 miljoen euro. De verdere onderbouwing voor de 5 ton is uitgewerkt in het Uitvoeringsplan RES 2023 - 2030. Financieel betekent dit dat de gevraagde inwonersbijdrage voor de opgave Circulaire regio met ingang van 2024 met € 0,58 is toegenomen ten behoeve van RES-taken. Inclusief indexatie bedraagt de stijging € 0,65 per

inwoner. Dekking kunnen gemeenten financieren uit de "Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE)."

- RPW
  Het RPW is een verplicht onderdeel voor alle gemeenten onafhankelijk van deelname aan de opgave Productieve regio. Standaard is hiervoor € 130.000 begroot. Met Economie van de Toekomst, onze economische visie voor de lange(re) termijn, kiezen we een koers die meer bijdraagt aan onze maatschappelijke opgaven (zoals ruimte voor circulaire economie, meer focus op verdichting en herstructurering, afspraken over campusontwikkeling). Hiervoor is meer onderzoek nodig. Daarnaast landt een deel van de vraag vanuit Bruisende binnensteden, krachtige kernen (BBKK) van de Ontspannen regio bij het RPW. De kosten voor het RPW gaan daarmee eenmalig met € 100.000 omhoog. Deze stijging wordt deels opgevangen door een bijdrage van de provincie en deels zal de Groene Metropoolregio dit vanuit haar eigen middelen financieren. De geschetste extra inzet heeft geen gevolgen voor de inwonersbijdrage 2024.

- Woondeal
  Met Rijk en provincie worden nog gesprekken gevoerd over hun bijdrage in 2024 maar de lange termijn financiering van de Woondeal lijkt zeer onzeker. Daarom zijn de middelen van het Rijk en de provincie uit de begroting van 2024 verlaagd.
  Het gaat hier om ongeveer € 750.000 subsidie per jaar. Met het bijstellen van de begroting hebben we ook onze ambitie naar beneden bij moeten stellen en zijn projecten geannuleerd. Resteert een inwonersbijdrage van waaruit de meest belangrijke projecten gefinancieerd zullen worden. De inwonersbijdrage is niet verhoogd omwille van compensatie van het wegvallen van de externe middelen, alleen de indexatie is van toepassing.

- Speerpunt Bruisende binnensteden, krachtige kernen
  Voorgesteld wordt dit speerpunt, onderdeel van de opgave Ontspannen regio te splitsen en onder te brengen bij de andere opgaven. Hierboven is dit al kort benoemd wat dit betekent voor het RPW. In paragraaf 7, Ontspannen regio wordt deze splitsing nader toegelicht. Financieel betekent dit een verschuiving van de budgetten, totale bedrag van de begroting blijft gelijk. Voor deze verschuiving tussen opgaven binnen de begroting 2024 vraagt het dagelijks bestuur toestemming van het algemeen bestuur.

In de tabel hieronder de bijdragen (afgerond) per 2023 en 2024 voor het regiobureau en de vijf opgaven.

Bijdrage per inwoner		2023		2024
Regiobureau		€ 2,57		€ 2,71
Verbonden regio	€ 1,49		€ 1,58	
Productieve regio	€ 0,94		€ 1,05	
Circulaire regio	€ 0,91		€ 1,56	
Ontspannen regio	€ 0,62		€ 0,66	
Groene groeiregio	€ 0,94		€ 0,99	
		€ 4,90		€ 5,84
Totaal		€ 7,47		€ 8,55

2. Samenwerking

Regio Deal

Het Kabinet heeft op 17 februari besloten om met de regio Arnhem-Nijmegen een deal te willen sluiten om de brede welvaart in het gebied te verbeteren. Uitgangspunt is de propositie Gezonde Groene Groei, die we in november 2022 bij het Rijk hebben ingediend. In deze propositie hebben we een totaalprogramma van 100 mln euro voorgesteld, waarvan 40 mln euro wordt gevraagd van het Rijk. Het Kabinet heeft besloten om maximaal 15 mln euro (inclusief BTW) voor de Regio Deal Arnhem-Nijmegen beschikbaar te stellen, dus veel minder dan is gevraagd. We staan dan ook voor de opgave meer focus in het programma aan te brengen.
Met elk van de 14 regio's waarmee het Rijk dit jaar een deal wil sluiten, is gestart met het dealmakingsproces. Daarbij doorloopt men een tiental stappen om vóór de zomer te komen tot een convenant en in het najaar het eerste geld beschikbaar te stellen. De financiële implicaties van de Regio Deal worden dus pas later dit jaar bekend, in deze versie van de begroting is hier nog geen inschatting van te maken.

Bestuursakkoord en Investeringsagenda

De Groene Metropoolregio, de provincie Gelderland en The Economic Board (TEB) willen samen de potentie van de regio Arnhem-Nijmegen ten volle benutten en hiervoor hun krachten bundelen. Om de samenwerking te verankeren en concreet vorm te geven is op 3 februari 2022 een Bestuursakkoord afgesloten. Dit Bestuursakkoord heeft een looptijd van tien jaar. Door partijen is een gezamenlijke Investeringsagenda opgesteld. In deze Investeringsagenda staat opgenomen hoe de Groene Metropoolregio, de provincie en TEB van plan zijn om bij te dragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie voor de regio. Deze Investeringsagenda vervangt de Investeringsagenda die de gemeente Arnhem, de gemeente Nijmegen en de provincie Gelderland in 2017 hebben ondertekend.

Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en het vervolg

De Groene Metropoolregio heeft samen met de regio Foodvalley, de provincies Gelderland en Utrecht, de Waterschappen en het Rijk in 2021 en 2022 de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley (hierna: Verstedelijkingsstrategie) opgesteld en hierover verstedelijkingsafspraken gemaakt eind 2022. Deze verstedelijkingsstrategie en -afspraken zijn vastgesteld door de gemeenteraden van de achttien gemeenten en dienen als basis voor het regioarrangement van de Groene Metropoolregio. Het regioarrangement is een instrument van de provincie en het Rijk waarin zij afspraken maken over hoe opgaven op het gebied van wonen, bereikbaarheid, energie, economie, landbouw en natuur, goed ruimtelijk kunnen worden ingepast. Het regioarrangement is voor de Groene Metropoolregio een doorontwikkeling van haar verstedelijkingsstrategie. De Verstedelijkingsstrategie bestaat uit de opgaven wonen, mobiliteit, economie en leefomgeving.

De Groene Metropoolregio en de regio Foodvalley zijn door het Rijk aangewezen als NOVEX-gebied. De zestien NOVEX-gebieden in Nederland vragen vanwege de grote ruimtelijke opgave en transities om een apart ontwikkelperspectief in 2024. In het NOVEX ontwikkelperspectief ligt de focus op de brede verstedelijkingsopgaven en de opgaven in het landelijke gebied (natuurversterking en landbouwtransitie**).** Voor de Groene Metropoolregio en de regio Foodvalley wordt als NOVEX-gebied een uitvoeringsagenda met regionale investeringsagenda opgesteld: wie doet wat en wanneer?

Woondeal

Op 8 maart 2023 hebben minister De Jonge, gedeputeerde Kerris en bestuurders namens de achttien regiogemeenten de Woondeal 2.0 ondertekend. Hiermee bestendigen zij de samenwerking voor een gezondere woningmarkt. Tot en met 2030 komen er in de regio minimaal 33.000 woningen bij. De gemeenten spannen zich in om dit aantal te verhogen naar 38.000. Een belangrijk deel van deze woningen komt op de grootschalige woningbouwlocaties Arnhem Spoorknoop-Oost, Stationsgebied Nijmegen en Kanaalzone-Zuid in Nijmegen. Ook in de andere gemeenten komt er extra inzet voor

verschillende woningbouwlocaties. Met corporaties en marktpartijen onderzoekt de regio kansen in de bestaande woningvoorraad om snel meer woningen te krijgen. In totaal heeft het Rijk afgelopen twee jaar ongeveer 400 miljoen euro aan investeringsgeld toegezegd voor de regio. Daarnaast zetten de provincie Gelderland en de gemeenten extra mensen in om woningbouw vlot te trekken. Deze opgave vraagt in 2024 de inzet van alle betrokken partijen.

The Economic Board

De Groene Metropoolregio heeft op grond van de gemeenschappelijk regeling de bevoegdheid om subsidie te verlenen aan The Economic Board. Door veertien gemeenten is besloten The Economic Board een subsidie van € 1,00 per inwoner per jaar toe te kennen. Dit bedrag per inwoner is ongewijzigd sinds 2016. Deze subsidie wordt jaarlijks in twee termijnen uitbetaald. Daarnaast levert The Economic Board een actieve bijdrage aan speerpunt 3 Doorontwikkeling Health & Hightech en Energy tot (inter)nationale clusters van de opgave Productieve regio.

Inzet Public Affairs

Het team Public Affairs (PA) van de Groene Metropoolregio bestaat sinds september 2022 uit 2 adviseurs (1,89 fte) die verantwoordelijk zijn voor de regionale lobby. Onder deze verzamelterm valt een veelvoud aan activiteiten, zoals beleidsbeïnvloeding, profilering, positionering en projectontwikkeling. Deze activiteiten ontplooit PA op dit moment op 3 expliciete domeinen, te weten Rijk (Den Haag), Europa (Brussel) en in toenemende mate Duitsland (NRW).

De regionale agenda en vijf opgaven vormen h de inhoudelijke basis en het strategische handvat. Per domein worden verschillende accenten gezet. Daar waar regio's op rijksniveau bijvoorbeeld betrokken zijn bij beleidsbeïnvloeding, is hier op Europees niveau veel minder sprake van, daar zit de . betrokkenheid van PA vooral bij de ontwikkeling van projecten op Europees niveau.

Een vierde domein waarop PA actief is, is dat van de provincie Gelderland. De provincie heeft een belanghebbende rol op alle hierboven genoemde niveaus. Daarom richt PA zich – naast de afstemming met de provincie - waar relevant ook op het volgen en beïnvloeden van provinciaal beleid en provinciale (financierings-)programma's. Ook wordt, onder meer op Europees niveau, concrete samenwerking met de provincie in projecten nagestreefd.

PA-activiteiten worden ook regelmatig met The Economic Board afgestemd. De samenwerking richt zich met name op de Regio Deal en de economische clusters.

Ook neemt PA het voortouw in de afstemming met afzonderlijke regiogemeenten op het gebied van lobby. In de praktijk betreft dit voornamelijk de gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen en grote dossiers zoals de A12/A15. Niet in de laatste plaats wordt vanuit PA intensief samengewerkt met naburige regio's, waarvan de regio Foodvalley en de samenwerking in het Verstedelijkingsakkoord een goed voorbeeld is.

Samenwerking binnen de opgaven

Bij de totstandkoming van de Groene Metropoolregio is er nadrukkelijk voor gekozen om de uitvoering bij gemeenten of andere partners te laten. Bij het bereiken van onze doelen is daarom samenwerking van groot belang.

Het opgavegericht samenwerken is uitgangspunt van onze samenwerking. Het is de bedoeling dat vanuit gemeenten medewerkers worden gedetacheerd om bij te dragen aan inhoudelijke opgaven. Daar waar dit ook daadwerkelijk zo gebeurd blijkt de meerwaarde van deze aanpak. Helaas is te vaak geen capaciteit beschikbaar en moeten we extern inhuren. Dit capaciteitsvraagstuk staat nadrukkelijk op de agenda van de Netwerkdirectie.

Samenwerking met private en maatschappelijke partners breidt steeds verder uit en verrijkt de aanpak van onze opgaven. In de regionale agenda 2023-2024 hebben wij per opgave een overzicht van de onze partners opgenomen.

Samenhang tussen de opgaven

Onze samenwerking is opgebouwd uit vijf integrale opgaven. We pakken de opgaven in samenhang op. Dat is de kracht van onze werkwijze: vanuit verschillende invalshoeken werken we aan de maatschappelijke opgaven en versterken we elkaars acties. De opgaven van de Groene Metropoolregio bieden focus op concrete speerpunten vanuit een integrale blik. De Verbonden regio, de Productieve regio, de Circulaire regio en de Ontspannen regio combineren ieder een aantal beleidssectoren en domeinen met elkaar. De Groene groeiregio zet juist de integrale samenwerking en integrale afweging van ruimteclaims in de leefomgeving centraal, en adresseert zo de kernambitie van de visie. De Groene groeiregio is daarmee integrerend van karakter.

Er zijn de nodige onderwerpen die we in meerdere opgaven oppakken. In de regionale agenda 2023-2024 hebben we bij de omschrijving van de opgaven die onderwerpen waarop we samenhang zien en samenwerken beschreven.

3. Uitgangspunten & planning

De begroting van 2024 is de financiële vertaling van de regionale agenda 2023-2024. De daarin beschreven projecten lopen grotendeels vanuit 2023 door in het begrotingsjaar 2024. Voor deze projecten is met de deelnemende gemeenten een opgaveovereenkomst gesloten.

In de basis blijven de projecten gelijk, uitzondering hierop zijn de RES en de Woondeal. Binnen de opgaven is het mogelijk dat de verdeling over de speerpunten is aangepast, doordat accenten in de projecten hierom vroegen.
In de begroting wordt wederom het voorzichtigheidsprincipe gehanteerd, alleen subsidies en bijdragen van derden die zijn toegezegd bij het opstellen van deze begroting, zijn opgenomen.
Deze begroting is opgesteld conform de planning in het Spoorboekje P&C-cyclus 2022-2023.
Vaststelling van de begroting door het algemeen bestuur vindt plaats op 6 september 2023.

4. Verbonden regio

(programma Opgaven)

Zoals gesteld in hoofdstuk 3 werken we, net als in 2023, conform de reeds eerder vastgestelde regionale agenda 2023-2024. We blijven werken aan de vijf speerpunten: Gebiedsgerichte corridors, Hubs & Knooppunten, Fiets, Gedrag & Duurzame Mobiliteit en Verkeersveiligheid.

Onduidelijk zijn de bijdragen van derden (provincie en Rijk) aan met name het programma Slim & Schoon Onderweg. Dit zal pas in de loop van 2023 bekend worden. De provincie Gelderland heeft voor 2024 geen middelen hiervoor gereserveerd en daarom zal de bijdrage afhangen van politieke besluitvorming naar.aanleiding van de verkiezingsuitkomst Provinciale Staten 2023.

Er vanuit gaande dat in 2023 het Regionaal Mobiliteitsprogramma wordt opgesteld dan zou dit impact kunnen hebben op de maatregelen, projecten en financiën van 2024. Vooralsnog zijn hier in de begroting 2024 geen middelen voor opgenomen.

In 2024 wordt voorgesteld om de financiële middelen die gereserveerd staan voor Logistiek met name in te zetten op capaciteit (logistiek coördinator). Dit heeft geen verdere gevolgen voor de inwonersbijdrage.

Voor de overige onderdelen binnen de speerpunten zijn weinig tot geen wijzigingen voorzien.

Voor 2024 wordt uitgegaan van een benodigd budget van in totaal € 1,268 miljoen. De hierbij behorende gemeentelijke inwonersbijdrage voor de Verbonden regio wordt via het proces van begroting regionaal vastgesteld.

Wat mag het kosten

	realisatie 2022	begroting 2023	begroting 2024	meerjarenraming 2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)						
Verbonden regio						
Lasten	1.427	1.182	1.268	1.312	1.346	1.346
Baten	1.427	1.182	1.268	1.312	1.346	1.346
Saldo baten en lasten	-	-	-	-	-	-
Toevoeging aan reserve	-	-	-	-	-	-
Ontrekking aan reserve	-	-	-	-	-	-
Saldo na reserves	-	-	-	-	-	-

5. Productieve regio

(programma)

De begroting van 2024 is gelijk aan die van 2023 met uitzondering van een eenmalige verhoging voor het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Het huidige RPW heeft een looptijd tot 1-1-2025 en is er vooral op gericht om vraag en aanbod in evenwicht te brengen. Het RPW is een verplicht onderdeel voor alle gemeenten en niet afhankelijk van deelname aan de Productieve regio. Standaard is hiervoor € 130.000 begroot.

Met Economie van de Toekomst, onze economische visie voor de lange(re) termijn, kiezen we echter een koers die meer bijdraagt aan onze maatschappelijke opgaven (zoals ruimte voor circulaire economie, meer focus op verdichting en herstructurering, afspraken over campusontwikkeling). Meer onderzoek is hiervoor nodig. Daarnaast landt een deel van de vraag vanuit BBKK bij het RPW, zie hiervoor de toelichting in de inleiding. Voor uitbreiding van Economie van de Toekomst verwachten we € 100.000 nodig te hebben.

Wij voorzien drie uitbreidingen op de onderwerpen in het nieuwe RPW:

1. Kwalitatieve aanscherping vanuit Economie van de Toekomst
2. Verbreding van het aantal onderwerpen vanuit Economie van de Toekomst
3. Aanvullend afsprakenkader op het gebied van Bruisende binnensteden en krachtige kernen: het (door)ontwikkelen, aanscherpen en uitdragen van onderscheidende profielen van kernen en op basis van die profielen stimuleren dat het juiste bedrijf op de juiste plek, passend bij dat profiel, terecht komt.

Wat gaan we voor dat geld extra doen?

- In de huidige RPW opgave is er voor bedrijventerreinen rekening gehouden met de traditionele werkmilieus (maakindustrie, logistiek, etc.). De koers van Economie van de Toekomst laat zien dat we bedrijventerreinen gaan verbreden met onder andere de (ruimtebehoefte voor de) circulaire economie en de (uitbreidingsmogelijkheden voor de) campussen. Hier liggen op dit moment geen kwantitatieve onderzoeken aan ten grondslag. Deze zullen aanvullend moeten worden opgesteld.

- Onderzoek naar de ruimtebehoefte voor de netinfrastructuur op bedrijventerreinen en gaan we de verdichtings- en herstructureringsmogelijkheden van bestaande terreinen meenemen. Hiervoor dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden wat de kwalitatieve, maar vooral ook de kwantitatieve effecten zijn (welke extra ruimte is er nodig, danwel welke ruimtevraag kan er op bestaande terreinen gerealiseerd worden).
- Onderzoek naar onderscheidende profielen voor de kernen.

Financiering van de verhoogde kosten van Economie van de toekomst verwachten we voor 50% van de provincie.Gezien de verplichting voor de regio om een RPW te maken (vastgelegd in de provinciale verordening) en de actieve rol van de provincie in het RPW is dit een logische stap.
We hebben echter de verkiezingsperiode net achter de rug en zullen pas later dit jaar hier duidelijkheid over krijgen.
De overige 50% verwachten we uit eigen middelen te kunnen financieren; de uitbreiding heeft geen effect op de inwonersbijdrage.

Vergroenen van werklocaties zit in de pilotfase, uitrol in de jaren daarna is alleen mogelijk als de provincie bereid is hier extra geld in te steken. De ambities op het Human Capital Akkoord kunnen alleen uitgevoerd worden als de provincie dit blijft meefinancieren. Aangezien deze opbrengsten nog ongewis zijn, zijn deze niet in de begroting opgenomen.

Wat mag het kosten?

	realisatie 2022	begroting 2023	begroting 2024	meerjarenraming 2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)						
Productieve regio						
Lasten	550	748	878	844	865	865
Baten	505	748	843	844	865	865
Saldo baten en lasten	*-45*	-	*-35*	-	-	-
Toevoeging aan reserve	-	-	-	-	-	-
Ontrekking aan reserve	45	-	35	-	-	-
Saldo na reserves	-	-	-	-	-	-

6. Circulaire regio

(programma)

Voor de opgave Circulaire regio gaan we grotendeels uit van gelijkblijvende inwonerbijdrage, met uitzondering van de RES-taken.
Een aantal ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat de begroting voor deze opgave nog wijziging zal ondergaan. Dit komt dan omdat het Rijk of de provincie extra middelen toekent voor taken en projecten in deze opgave. Ook nemen we deel aan enkele aanvragen voor Europese subsidies waarover we nog geen zekerheid hebben en die mogelijk in een latere fase tot wijziging van de begroting zullen leiden. We hanteren het voorzichtigheidsprincipe. Deze ontwikkelingen hebben geen invloed op de inwonersbijdrage.

RES

In de inleiding hebben wij kort stilgestaan bij de ontwikkelingen in de RES. In 2022 is een eenmalige bijdrage van gemeenten gevraagd van € 223.000 bovenop de Rijksbijdrage van € 500.000. Het jaar 2023 is gestart met de Rijksbijdrage van € 502.000. Het Rijk heeft deze bijdrage structureel tot 2030 toegekend en daarmee structureel vanaf 2024 in de begroting opgenomen. Voor 2023 zal geen

beroep op gemeenten gedaan worden voor een extra financiële bijdrage. Hierbij gaan we ervan uit dat de overgebleven RES-middelen van 2022 worden meegenomen naar 2023. De verwachting is dat er eind 2023 geen financieel overschot meer is.

Om de ambities en afspraken uit de RES 1.0 uit te voeren en in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen is een bedrag van ongeveer € 500.000 jaarlijks nodig, boven op genoemde Rijksbijdrage.
In het Bestuurlijk Platform Circulair regio is aangegeven dat hiervoor draagvlak is. De RES is een meerjarige opgave en naarmate we meer richting de uitvoering gaan worden thema's als integraal programmeren, maar ook het bovenlokale (warmte)verdelingsvraagstuk, steeds urgenter. Daarnaast maakt de afhankelijkheid en groeiende beperking van het energienetwerk voor bijvoorbeeld verstedelijking en bedrijvigheid dat er behoefte is aan een continue inzet vanuit het regionale RES projectteam.

Zoals in de Inleiding al opgemerkt beschikken de gemeenten nu over een stevig gegroeid budget voor klimaataanpak. De verdere onderbouwing wordt nu uitgewerkt in het Uitvoeringsplan RES 2023-2030. Financieel betekent dit dat de gevraagde inwonersbijdrage voor de opgave Circulaire regio vanaf 2024 met € 0,58 toeneemt ten behoeve van RES taken. We voorkomen hiermee dat we meermaals een complexe procedure moeten uitvoeren om incidenteel middelen aan het RES-budget toe te voegen.

Wat mag het kosten?

	realisatie 2022	begroting 2023	begroting 2024	Meerjarenraming 2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)						
Circulaire regio						
Lasten	1.274	686	1.679	1.737	1.782	1.782
Baten	1.254	686	1.679	1.737	1.782	1.782
Saldo baten en lasten	*-20*	-	-	-	-	-
Toevoeging aan reserve	-	-	-	-	-	-
Ontrekking aan reserve	20	-	-	-	-	-
Saldo na reserves	-	-	-	-	-	-

7. Ontspannen regio

(programma)

In 2024 werken we, net als in 2022 en 2023, conform regionale agenda verder aan de vier speerpunten Duurzaam toerisme, Bruisende binnensteden, krachtige kernen, Groen-Blauw Raamwerk en Cultuur.

Een verschil met 2023 is, dat we in 2024, ook in verband met de verkiezingsuitslagen, geen middelen toegezegd hebben gekregen van de provincie Gelderland. De begroting van de beschikbare middelen is daarom naar beneden bijgesteld.
De voorgenomen uitgaven zijn hierop aangepast. Bij de speerpunten Duurzaam toerisme, Groen-Blauw Raamwerk en Cultuur zijn deze naar beneden bijgesteld.

Bij Cultuur is de verwachting dat dit kan: de uitvoering van het Transformatievoorstel Cultuur is in 2022 en 2023 grotendeels in de steigers gezet. In 2024 zal er daarom naar verwachting minder coördinatie en de daarmee gepaard gaande capaciteit en middelen nodig zijn.

Voor zowel Duurzaam toerisme als bij Groen-Blauw Raamwerk gaan wij op zoek naar extra middelen om onze ambities in de regionale agenda alsnog te realiseren. Om te beginnen bij de provincie, omdat wij gezamenlijke ruimtelijke opgaven hebben als het gaat om landschap, natuur, cultuurhistorie en recreatie en toerisme. We hebben een aanvraag gedaan voor een Europese subsidie ter ondersteuning van Groen-Blauw Raamwerk. Mochten deze extra middelen niet beschikbaar komen, dan stellen we in overleg met u onze ambities op deze speerpunten bij.

Voor speerpunt Bruisende binnensteden, krachtige kernen is vooruitlopend op het besluit van het algemeen bestuur, besloten dat binnen Ontspannen regio het speerpunt wordt ingevuld door een kennisplatform te bouwen en te faciliteren, indien mogelijk samen met de provincie. Andere onderdelen van dit speerpunt krijgen een plek bij speerpunten binnen:
- Productieve regio (RPW en stimuleren MKB)
- Verbonden en Ontspannen regio gezamenlijk (hubs en tops).
Voor het speerpunt Bruisende binnensteden, krachtige kernen is een klein bedrag voor het kennisplatform opgenomen.

Wat mag het kosten?

	realisatie 2022	begroting 2023	begroting 2024	meerjarenraming 2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)						
Ontspannen regio						
Lasten	460	796	531	551	564	564
Baten	430	796	531	551	564	564
Saldo baten en lasten	*-30*	-	-	-	-	-
Toevoeging aan reserve	-	-	-	-	-	-
Ontrekking aan reserve	30	-	-	-	-	-
Saldo na reserves	-	-	-	-	-	-

8. Groene groeiregio

(programma Opgaven)

Binnen de opgave Groene groeiregio geldt voor de speerpunten Algemeen, Verstedelijkingsstrategie en Ruimtelijke integratie opgaven dat in 2024 verder invulling wordt gegeven aan de Regionale agenda 2023-2024. De kosten voor deze speerpunten worden conform de indeling geïndexeerd.

Woondeal

De Versnellingsopgave woningbouw, het vierde speerpunt van de Groene groeiregio, staat onder druk omdat er onduidelijkheid bestaat over de externe middelen voor de Woondeal waar Rijk en provincie in het verleden grote bijdragen aan leverden. Spraken we in 2021-2022 over 3 á 4 ton per jaar, nu lijkt de bijdrage voor 2024 op € 80.000 uit te komen.
Op dit moment lopen gesprekken over de hoogte van de externe middelen met Rijk en provincie, mogelijk leidt dit tot verhoging van hun bijdrage. Aangezien dit zeer onzeker is, hebben wij deze bedragen buiten de begroting gehouden.
Voor de begroting 2024 betekent dit dat het budget wordt gehalveerd. Dientengevolge zijn de kosten met een zelfde bedrag verlaagd en zullen veel projecten niet kunnen worden gecontinueerd omdat er geen adviseurs meer ingehuurd kunnen worden.

Wat mag het kosten?

	realisatie 2022	begroting 2023	begroting 2024	meerjarenraming 2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)						
Groene groeiregio						
Lasten	877	1.557	882	913	936	936
Baten	877	1.557	882	913	936	936
Saldo baten en lasten	-	-	-	-	-	-
Toevoeging aan reserve	-	-	-	-	-	-
Ontrekking aan reserve	-	-	-	-	-	-
Saldo na reserves	-	-	-	-	-	-

9. Begroting Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 2024-2027

De begroting is opgebouwd uit twee delen:
1. Het regiobureau
2. De vijf opgaven

De begroting is opgesteld voor de jaren 2024-2027 en materieel sluitend.
Het benodigde budget voor het regiobureau wordt gefinancierd uit een bijdrage van alle achttien deelnemende gemeenten. Om deze gemeentelijke bijdrage te berekenen, hanteren we het inwoneraantal per 1 januari 2023 als verdeelsleutel (bijlage 3).

Naast de gemeentelijke bijdrage voor de kosten van het regiobureau, betalen de gemeenten een bijdrage voor The Economic Board (TEB). De regio heeft op grond van de gemeenschappelijk regeling de bevoegdheid namens de colleges The Economic Board te subsidiëren.

Voor 2024 is begroot dat veertien gemeenten een bijdrage leveren. Ook voor deze bijdrage hanteren wij het inwoneraantal per 1 januari 2023.

De middelen voor de vijf opgaven worden gevormd door gemeenten die intekenen op die opgave en subsidies van bijvoorbeeld Rijk of provincie en partners (zoals koepelorganisaties, onderwijsinstellingen of bedrijven).

Samengevat zijn voor 2024 de bijdragen per inwoner[1] de bedragen in onderstaande tabel:

Bijdrage per inwoner	2023		2024	
Regiobureau		€ 2,57		€ 2,71
Verbonden regio	€ 1,49		€ 1,58	
Productieve regio	€ 0,94		€ 1,05	
Circulaire regio	€ 0,91		€ 1,56	
Ontspannen regio	€ 0,62		€ 0,66	
Groene groeiregio	€ 0,94		€ 0,99	
		€ 4,90		€ 5,84
Totaal		€ 7,47		€ 8,55

[1] Met uitzondering van de gemeente Mook en Middelaar die 50% korting krijgt op de inwonersbijdrage aan het procesgeld van het regiobureau (artikel 29, lid 3 van de G.R.). Dit vanwege de unieke situatie dat het als enige gemeente gelegen is in de provincie Limburg, waardoor het als enige niet-Gelderse gemeente o.a. niet altijd gebruik kan maken van investeringen in de regio vanuit de provincie Gelderland.

Daarnaast betalen veertien gemeenten een bijdrage van € 1,00 voor TEB. De afspraak over de bijdrage aan TEB loopt tot en met 2025.

De totale bijdrage stijgt met € 1,08 ten opzichte van 2023. Oorzaken zijn de hoge inflatie, de stijging van de cao-lonen en de bijdrage RES.

Door het veranderde politieke landschap zijn we voorzichtig met het opnemen van gelden van derden zoals Rijk en provincie. Uitzondering hierop zijn de RES-gelden die tot 2030 zijn toegekend.

9.1 Het regiobureau

Het regiobureau heeft de volgende taken:

- Het voorbereiden van de opgaven, inhoudelijk en financieel, en het zorgdragen voor coördinatie en integraliteit van de opgaven.
- Organisatie, voorbereiden en uitwerken van DB en AB vergaderingen.
- Profilering, positionering en lobby van de regio (provincie, Rijksoverheid, Euregio, Europa).
- Informatie, communicatie en ontmoeting in/van de regio (bestuurders en raden).
- Aanspreekpunt voor externe partners.
- Ondersteuning en advisering van colleges en raden en het RAC bij het regionale werk.
- Het tijdig zien en vertalen van nieuwe opgaven en kansen voor de regio.
- Bedrijfsvoering (zoals financiën, archief, privacy, juridische zaken, aanbestedingsbeleid en personeelszaken).
- Het verstrekken van de subsidie aan The Economic Board.

De begroting van het regiobureau bouwt voort op het in 2021 geactualiseerde bedrijfsplan. Er is wel een verschuiving gaande van capaciteit voor communicatie van de opgaven naar het regiobureau. In de praktijk is gebleken dat beter regie kan worden gevoerd op de communicatie en profilering van de Groene Metropoolregio als dit vanuit het regiobureau wordt aangestuurd in plaats vanuit iedere opgave afzonderlijk.

Ten opzichtte van 2023 is een indexatie van 7,3% toegepast (hierbij hanteren wij een berekening die is ontleend aan Begrotingsrichtlijnen Regio Nijmegen 2023).

De gemeente Mook en Middelaar krijgt een korting van 50% op de inwonersbijdrage (zie voetnoot 1).

Jaarlijks terugkerende arbeidskosten met een vergelijkbaar volume

De Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) schrijft voor dat afzonderlijke aandacht moet worden besteed aan jaarlijks terugkerende arbeidskosten met een vergelijkbaar volume. Zoals uit de grondslagen voor waardering en resultaatbepaling blijkt, wordt voor arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van een jaarlijks vergelijkbaar volume geen voorziening getroffen of op een andere wijze een verplichting opgenomen. Alle arbeidskosten gerelateerde verplichtingen zijn in de exploitatiebegroting verwerkt.

Investeringsbegroting

De organisatie verwacht in 2024 geen investeringen te plegen, daarom ontbreekt de investeringsbegroting en daarmee toe te kennen investeringskredieten.

Kosten regiobureau en bijdrage The Economic Board

Regiobureau	taakveld	2024	2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)					
Lasten					
Personele kosten	1.1	1.416	1.467	1.500	1.500
Overhead	0.4	329	341	349	349
Lobby, positionering en profilering	0.4	130	134	137	137
Communicatie en ontmoeting	0.4	196	202	207	207
Onvoorzien	0.4	100	100	100	100
Totaal lasten		2.171	2.244	2.293	2.293
Baten					
Inwonerbijdrage gemeenten		2.171	2.244	2.295	2.295
Subsidie provincie inwonerbijdrage		0	0	0	0
Totaal baten		2.171	2.244	2.295	2.295
Saldo		0	0	2	2
Dekking extern (provincie)		0	0	0	0
Dekking opgavegeld (inwonersbijdrage)		2.171	2.244	2.295	2.295
Aantal inwoners		801.794	809.469	817.144	817.144
Bijdrage per inwoner in euro's		**€ 2,71**	**€ 2,77**	**€ 2,81**	**€ 2,81**

Bijdrage The Economic Board	2024	2025	2026*
Aantal deelnemende gemeenten	14	14	-
Aantal inwoners deelnemers per 1/1/22	**711.810**	**718.835**	-
Bijdrage per inwoner in euro's	€ 1,00	€ 1,00	-

* Tweede 5-jaarsperiode bijdrage The Economic Board stopt in 2025.

9.2 De vijf opgaven

De opgaven en de projecten met daarbij de financiële vertaling in deze begroting hebben begin 2024 nog een looptijd van een jaar.

Bij de berekening van de bijdrage per inwoner is uitgegaan van a) het aantal inwoners op 1 januari 2023 en b) de deelname van de gemeenten volgens de opgaveovereenkomsten die in het vierde kwartaal 2022 zijn getekend.

De financiële uitwerking van de opgaven is ook dit jaar voorbereid in het betreffende bestuurlijke opgaveteam (BOT). Uitgangspunt is dat de regionale agenda 2023-2024 verder uitgevoerd wordt behoudens enkele uitzonderingen.
Het gaat dan om:

- Productieve regio = extra werkzaamheden binnen het RPW, geen consequentie op de inwonersbijdrage;

- Circulaire regio = uitbreiding RES, extra externe middelen en verhoging van de inwonersbijdrage;
- Ontspannen regio = verschuiving speerpunten naar andere opgaven, geen verhoging van de inwonersbijdrage;
- Groene groeiregio = sterke daling externe gelden voor Woondeal, geen effect op inwonersbijdrage.

In 2023 is voor het eerst een indexatie van 2,7% toegepast conform de BRN. Ook voor 2024 is deze methodiek gehanteerd en komt de index uit 7,3%. Voor alle opgaven en het regiobureau hebben we dit percentage gebruikt.

Afwijkingen op deze begroting die in verloop van 2024 ontstaan, zoals bijvoorbeeld te verwachten na het afsluiten van de Regio Deal, zullen wij conform het Spoorboekje P&C-cyclus 2022-2023 in het najaar aan het algemeen bestuur voorleggen.

9.2.1 Verbonden regio

1. Verbonden regio	taakveld	2024	2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)					
Lasten					
Algemeen	2.1	244	252	259	259
speerpunten					
Gebiedsgerichte corridors	2.1	203	210	215	215
Fiets	2.1	244	252	258	258
Hubs en knooppunten	2.1	107	111	114	114
Deelmobiliteit en gedragsaanpak	2.1	354	366	376	376
Verkeersveiligheid	2.1	116	121	124	124
Totaal lasten		**1.268**	**1.312**	**1.346**	**1.346**
Baten					
Algemeen	2.1	244	252	259	259
speerpunten					
Gebiedsgerichte corridors	2.1	203	210	215	215
Fiets	2.1	244	252	258	258
Hubs en knooppunten	2.1	107	111	114	114
Deelmobiliteit en gedragsaanpak	2.1	354	366	376	376
Verkeersveiligheid	2.1	116	121	124	124
Totaal baten		**1.268**	**1.312**	**1.346**	**1.346**
Saldo		**0**	**0**	**0**	**0**
Dekking extern		0	0	0	0
Dekking opgavegeld (inwonersbijdrage)		1.268	1.312	1.345	1.345
Aantal inwoners		801.794	809.469	817.144	817.144
Bijdrage per inwoner in euro's		**€ 1,58**	**€ 1,62**	**€ 1,65**	**€ 1,65**

9.2.2 Productieve regio

2. Productieve regio	taakveld	2024	2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)					
Lasten					
Algemeen	3.1	297	307	315	315
speerpunten					
Stimuleren ondernemerschap MKB	3.1	180	187	191	191
Human Capital	3.1	164	170	174	174
Doorontwikkeling Health & Hightech en Energy	3.1	0	0	0	0
Toekomstbestendige werklocaties	3.1	237	180	185	185
Totaal lasten		**878**	**844**	**865**	**865**
Baten					
Algemeen	3.1	324	307	315	315
speerpunten					
Stimuleren ondernemerschap MKB	3.1	180	187	191	191
Human Capital	3.1	164	170	174	174
Doorontwikkeling Health & Hightech en Energy	3.1	0	0	0	0
Toekomstbestendige werklocaties	3.1	174	180	185	185
Totaal baten		**842**	**844**	**865**	**865**
Saldo		**-36**	**0**	**0**	**0**
Dekking extern		0	0	0	0
Dekking opgavegeld (inwonersbijdrage)		844	844	865	865
Aantal inwoners		801.794	809.469	817.144	817.144
Bijdrage per inwoner in euro's		**€ 1,05**	**€ 1,04**	**€ 1,06**	**€ 1,06**

9.2.3 Circulaire regio

3. Circulaire regio (bedragen x € 1.000)	taakveld	2024	2025	2026	2027
Lasten					
Algemeen	3.1	176	182	187	187
speerpunten					
Circulaire bouw en infrastructuur	3.1	168	174	178	178
Circulaire economie: grondstoffen en ketens	3.1	121	125	129	129
Water en klimaatadaptatie	3.1	66	68	70	70
Transitie naar duurzame energie	3.1	1.148	1.188	1.218	1.218
Totaal lasten		**1.679**	**1.737**	**1.782**	**1.782**
Baten					
Algemeen	3.1	176	182	187	187
speerpunten					
Circulaire bouw en infrastructuur	3.1	168	174	178	178
Circulaire economie: grondstoffen en ketens	3.1	121	125	129	129
Water en klimaatadaptatie	3.1	66	68	70	70
Transitie naar duurzame energie	3.1	1.148	1.188	1.218	1.218
Totaal baten		**1.679**	**1.737**	**1.782**	**1.782**
Saldo		**0**	**0**	**0**	**0**
Dekking extern		502	502	502	502
Dekking opgavegeld (inwonersbijdrage)		1.178	1.236	1.280	1.280
Aantal inwoners		756.926	764.076	771.226	771.226
Bijdrage per inwoner in euro's		**€ 1,56**	**€ 1,62**	**€ 1,66**	**€ 1,66**

Uitgangspunt is 16 gemeenten van de RES-regio

9.2.4 Ontspannen regio

4. Ontspannen regio	taakveld	2024	2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)					
Lasten					
Algemeen	0.4	170	176	180	180
speerpunten					
Duurzaam toerisme	3.4	194	201	206	206
Bruisende binnensteden, krachtige kernen	3.1	10	11	11	11
Groen-Blauw Raamwerk	5.5	125	130	133	133
Sterke culturele infrastructuur	5.5	32	33	34	34
Totaal lasten		**531**	**551**	**564**	**564**
Baten					
Algemeen		170	176	180	180
speerpunten					
Duurzaam toerisme	3.4	194	201	206	206
Bruisende binnensteden, krachtige kernen	3.1	10	11	11	11
Groen-Blauw Raamwerk	5.5	125	130	133	133
Sterke culturele infrastructuur	5.5	32	33	34	34
Totaal baten		**531**	**551**	**564**	**564**
Saldo		**0**	**0**	**1**	**1**
Dekking extern		30	0	0	0
Dekking opgavegeld (inwonersbijdrage)		502	551	551	551
Aantal inwoners		756.926	809.469	817.144	817.144
Bijdrage per inwoner in euro's		**€ 0,66**	**€ 0,68**	**€ 0,67**	**€ 0,67**

9.2.5 Groene groeiregio

5. Groene groeiregio	taakveld	2024	2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)					
Lasten					
Algemeen	0.4	191	198	203	203
Speerpunten					
Versnellingsopgave woningbouw	8.1	480	497	509	509
Uitwerking Verstedelijkingsstrategie	8.2	117	121	124	124
Ruimtelijke integratie opgaven	3.1	94	97	100	100
Totaal lasten		**882**	**913**	**936**	**936**
Baten					
Algemeen		191	198	203	203
Speerpunten					
Versnellingsopgave woningbouw	8.1	480	497	509	509
Uitwerking Verstedelijkingsstrategie	8.2	117	121	124	124
Ruimtelijke integratie opgaven	3.2	94	97	100	100
Totaal baten		882	913	936	936
Saldo		**0**	**0**	**0**	**0**
Dekking extern (provincie/Woondeal)		85	88	90	93
Dekking opgavegeld (inwonersbijdrage)		796	825	845	843
Aantal inwoners		801.794	809.469	817.144	817.144
Bijdrage per inwoner in euro's		**€ 0,99**	**€ 1,02**	**€ 1,03**	**€ 1,03**

9.3 Totaaloverzicht baten en lasten begroting per taakveld

	taakveld	2024	2025	2026	2027
(bedragen x € 1.000)					
Lasten					
Algemeen/regiobureau	*0.4*	2.171	2.244	2.294	2.294
Subsidie The Economic Board	*3.1*	712	719	-	0
Opgaven					
1. Verbonden regio	*2.1*	1.268	1.312	1.346	1.346
2. Productieve regio	*3.1*	878	844	865	865
3. Circulaire regio	*3.1*	1.679	1.737	1.782	1.782
4. Ontspannen regio	*0.4*	170	176	180	180
	3.1	10	11	11	11
	3.4	194	201	206	206
	5.5	157	163	167	167
5. Groene groeiregio	*0.4*	191	198	203	203
	3.1	94	97	100	100
	8.1	480	497	509	509
	8.2	117	121	124	124
-					
Totaal lasten		8.121	8.320	7.787	7.787
Baten					
Algemeen/regiobureau	*0.4*	2.171	2.244	2.294	2.294
Subsidie The Economic Board	*3.1*	712	719	-	0
Opgaven					
1. Verbonden regio	*2.1*	1.268	1.312	1.346	1.346
2. Productieve regio	*3.1*	878	844	865	865
3. Circulaire regio	*3.1*	1.679	1.737	1.782	1.782
4. Ontspannen regio	*0.4*	170	176	180	180
	3.1	10	11	11	11
	3.4	194	201	206	206
	5.5	157	163	167	167
5. Groene groeiregio	*0.4*	191	198	203	203
	3.1	94	97	100	100
	8.1	480	497	509	509
	8.2	117	121	124	124
Totaal baten		8.121	8.320	7.787	7.787
Saldo		-	-	-	-

9.4 Geprognotiseerde balans

Geprognotiseerde balans

ACTIVA		T-2 2022 31-dec EUR	T-1 2023 31-dec EUR	T 2024 31-dec EUR	T+1 2025 31-dec EUR	T+2 2026 31-dec EUR	T+3 2027 1-jan EUR
Materiële vaste activa							
A127	Overig	54.294	44.494	34.694	24.894	15.094	5.294
		54.294	44.494	34.694	24.894	15.094	5.294
Financiële vaste activa							
A1332c	Overige uitzettingen met een looptijd > 1 jaar	4.768	4.768	4.768	4.768	4.768	4.768
		4.768	4.768	4.768	4.768	4.768	4.768
Vlottende activa uitzettingen							
A215	Vooruitbetalingen	26.525	37.500	40.000	42.500	42.500	42.500
A221	Vorderingen op openbare lichamen	1.713.389	1.750.000	1.755.000	1.665.000	1.740.000	1.740.000
A224	Overige vorderingen	9.457	10.000	12.500	10.000	8.500	8.500
A23	Liquide middelen	3.467.886	3.240.238	2.965.918	2.969.218	3.014.018	2.950.000
		5.217.257	5.037.738	4.773.418	4.686.718	4.805.018	4.741.000
TOTAAL ACTIVA		5.276.319	5.087.000	4.812.880	4.716.380	4.824.880	4.751.062

PASSIVA		2022 31-dec EUR	2023 31-dec EUR	2024 31-dec EUR	2025 31-dec EUR	2026 31-dec EUR	2027 1-jan EUR
Eigen Vermogen							
P111	Algemene reserve	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
P112	Bestemmingsreserve	90.000	0	0	0	0	0
P114	Saldo van rekening	157.799	0	0	0	0	0
		347.799	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vlottende passiva							
P213	Overige vlottende schulden	2.188.430	2.237.000	2.062.880	1.966.380	2.074.880	2.001.062
Overlopende passiva							
P29c	Vooruit ontvangen bijdragen overige overheid	2.740.090	2.750.000	2.650.000	2.650.000	2.650.000	2.650.000
		4.928.520	4.987.000	4.712.880	4.616.380	4.724.880	4.651.062
TOTAAL PASSIVA		5.276.319	5.087.000	4.812.880	4.716.380	4.824.880	4.751.062

10. Bedrag heffing vennootschapsbelasting

Samenwerkingsverbanden zijn vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting, ingeval aan drie cumulatieve voorwaarden is voldaan:

1. De activiteiten van het samenwerkingsverband moeten worden verrichtvoor de onmiddelijke of middelijke participerende publiekrechtelijke rechtspersonen;
2. De activiteiten zouden bij de participanten in het samenwerkingsverband niet tot belastingplicht hebben geleid of zouden zijn vrijgesteld als zij de activiteiten zelf zouden hebben verricht;
3. De participanten moeten naar evenredigheid van de afname van de activiteiten van de activiteiten van het samenwerkingsverband bijdragen in de kosten van het samenwerkingsverband. Bij een gemeenschappelijke regeling wordt geacht hieraan te zijn voldaan.

Nadrukkelijk is deze vrijstelling bedoeld voor activiteiten aan of ten behoeve van de deelnemers aan een samenwerkingsverband en niet voor activiteiten ten behoeve van of aan een derde partij. De vrijstelling heeft alleen betrekking op de winstdie wordt gerealiseerd door levering aan de deelnemende gemeenten. Wanneer de winst wordt gerealiseerd in verband met de levering aan derden moet hierover in beginsel vennootschapsbelasting betaald worden.

De Groene Metropoolregio verricht voor derden vooral werk voor “activiteiten verricht in verband met de uitoefening van een overheidstaak of van een publiekrechtelijke bevoegdheid”. Daarbij worden de werkzaamheden kostendekkend uitgevoerd.
De organisatie voldoet aan bovenstaande drie voorwaarden en is derhalve vrijgesteld voor de vennootschapsbelasting.

11. Paragrafen

11.1 Paragraaf 1: Risico’s en weerstandsvermogen

Op grond van artikel 11 BBV moet de Groene Metropoolregio in de paragraaf weerstandsvermogen[2] inzicht verschaffen in de robuustheid van de begroting.

Het weerstandsvermogen van de Groene Metropoolregio is het vermogen om niet structurele financiële tegenvallers te kunnen opvangen zodat de taken kunnen worden voortgezet. De Groene Metropoolregio is nauwelijks ontvankelijk voor risico’s. Het risicoprofiel is heel laag. Bovendien is een algemene reserve gevormd voor het opvangen van deze risico’s.

Wij onderschrijven de principes van risicomanagement en risicobeheersing in ons werk. Dit houdt in dat risico’s gekoppeld worden aan de doelstellingen en dat maatregelen worden genomen om de risico’s te beheersen.

Beleid t.a.v. reserves en voorzieningen

De Groene Metropoolregio heeft een reserve voor het exploitatierisico i.c. de algemene reserve gevormd. Deze reserve (€ 100.000) wordt toereikend geacht gelet op de voorwaarden in de gemeenschappelijke regeling.

Stille reserves

De Groene Metropoolregio heeft geen stille reserves.

[2] Het weerstandsvermogen bestaat uit relatie tussen de weerstandscapaciteit (zijnde de middelen waarover de Groene Metropoolregio beschikt/kan beschikken om niet begrote kosten te dekken) en de risico's waarvoor geen voorzieningen zijn getroffen of verzekeringen zijn afgesloten.

Stelposten
In de begroting 2024 is een stelpost van € 100.000 opgenomen. Dit bedrag is gereserveerd voor projecten die ten tijde van het opstellen van deze begroting nog niet voorzien waren.

Risico's
De risico's kunnen worden ingedeeld in:
1. risico’s voortvloeiend uit het eigen beleid;
2. risico's voortvloeiend uit het beleid van een hogere overheid;
3. risico's voortvloeiend uit de samenwerking met andere gemeenten en instanties;
4. risico's voortvloeiend uit het doen/nalaten van derden;
5. risico's voortvloeiend uit voor de regio niet te beïnvloeden autonome ontwikkelingen.

Voor ad. 1 t/m 4 zijn geen risico’s voorzien.

Ad 3. Risico’s voortvloeiend uit de samenwerking met andere gemeenten en instanties.

De gemeenteraad van Montferland heeft de intentie uitgesproken aan te sluiten bij de regio Achterhoek. Eind 2023 is hierover de finale besluitvorming voorzien. Voor de Groene Metropoolregio betekent dit het afscheid van de gemeente Montferland per 1 januari 2025. Het risico ligt dus na het begrotingsjaar 2024, maar valt wel binnen de meerjarenraming.

De Groene Metropoolregio is een netwerkorganisatie. Het betrekken van personeel van de deelnemende regiogemeenten is een risico: te weinig mensen zijn bij de gemeenten beschikbaar om de Groene Metropoolregio te ondersteunen. Dit betekent dat menskracht buiten de gemeenten op een krappe arbeidsmarkt aangetrokken moet worden, het effect van prijsstijgingen ligt hier op de loer.

Ad 5. Risico's voortvloeiend uit voor de regio niet te beïnvloeden/autonome ontwikkelingen.
Het resultaat van de cao-onderhandelingen en prijsstijgingen werken door in het jaarresultaat. Gezien de forse inflatie in 2022 en naar verwachting ook in 2023, is een indexering op de kosten 2024 toegepast van 7,3%. Met op voorhand toepassen van dit percentage verwachten we een beperkt risico op prijsstijgingen.

Secundaire arbeidsvoorwaarden
Op grond van de Gemeenschappelijke Regeling volgt de Groene Metropoolregio de CAO SGO, hierin zijn de secundaire arbeidsvoorwaarden vastgelegd.

Werkkostenregeling
De werkkostenregeling is vanaf 01-01-2020. Over de eerste 400.000 euro wordt het percentage van 1,92% van de fiscale loonsom, over het bedrag boven de 400.000 euro blijft het percentage 1,2%. Daarnaast hoeven een aantal kostensoorten niet meer vanuit de WKR (werkkostenregeling) betaald te worden. Voor vergoedingen boven dit bedrag moet een eindheffing van 80% worden betaald.
De Groene Metropoolregio heeft de besteding van forfaitaire ruimte in de kwartaalrapportage opgenomen. Naar verwachting komt de organisatie in 2024 niet boven de forfaitaire ruimte uit.

11.2 Paragraaf 2: Financiering
De begroting van de Groene Metropoolregio wordt grotendeels door de deelnemende gemeenten gedragen. De in de Gemeenschappelijke Regeling vastgelegde afspraak v.w.b. de bijdragen van gemeenten (art. 29 lid 1) waarborgt dat de inkomende en uitgaande geldstromen in evenwicht zijn. Financiering van de organisatie door het aantrekken van leningen is niet aan de orde.

Rentelasten/baten
De regio heeft met de Rabobank een rekening-courant-overeenkomst gesloten en maakt gebruik van Schatkistbankieren bij het ministerie van Financiën.
De rente wordt niet aan de taakvelden toegekend.

Financieringspositie
De Groene Metropoolregio kent geen langlopende financieringsmiddelen.

Rente-risiconorm
De Groene Metropoolregio heeft geen vaste schuld en derhalve is de rente-risiconorm niet van toepassing.

11.3 Paragraaf 3: Bedrijfsvoering
Artikel 14 BBV verplicht de organisatie om de stand van zaken en de voornemens voor de bedrijfsvoering weer te geven. De gemeenten hebben gekozen voor een compacte organisatie van het regiobureau, die ten dienste staat van de opgavegerichte samenwerking.

Taken en bevoegdheden zijn geformaliseerd in de Gemeenschappelijke Regeling Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen en onderliggende regelingen en mandaatbesluiten. Voor de hoge ambities in het programma ter uitvoering van regionale visie en agenda is een efficiënt en slagvaardig bureau nodig. Voor bureau-ondersteunende taken, zoals archief en P&O, wordt gebruik gemaakt van de dienstverlening van de gemeente Nijmegen.

De Groene Metropoolregio is een netwerksamenwerking. Uitgangspunt van de regionale samenwerking is dat deze wordt ondersteund door een klein regiobureau, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de in de gemeenten aanwezige capaciteit en kennis.

Financiën
De ontwikkeling van adequate bedrijfsvoering (scheiding van functies, administratieve organisatie, bewaking, verantwoording en rechtmatigheid) is een continu proces. De regiodirecteur is tekeningsbevoegd en heeft mandaat om opdracht tot betaling te geven. De controller beheert en regisseert de financiële organisatie; ABAB Accountants verzorgt de administratie.

BTW
De bedragen in de begroting zijn exclusief BTW. De door de organisatie betaalde BTW wordt gecompenseerd door de regiogemeenten. Deze zogenaamde doorschuif BTW/transparante BTW wordt verantwoord in de jaarrekening en is opgenomen in de balans.

Personeelszaken
Op het personeel van de Groene Metropoolregio is de rechtspositie van de gemeenschappelijke regeling van toepassing. Voor inzet van de bedrijfsgezondheidsdienst wordt gebruik gemaakt van de gemeente Nijmegen. Een personeelsconsulent van deze gemeente is tevens adviseur van de Groene Metropoolregio en ook aanspreekpunt voor het personeel. De salarisadministratie wordt eveneens door de gemeente Nijmegen verzorgd.

Automatisering
De hardware wordt door de Groene Metropoolregio zelf aangeschaft. Verder maakt de regio gebruik van Skyliner, een particuliere ICT-dienstverlener. Deze adviseert ook bij de aankoop (kwantumkorting) en ondersteunt de organisatie bij haar dagelijks werkzaamheden (helpdesk).

Interne zaken
De postregistratie vindt plaats op het regiobureau en van hieruit worden ook de verslaglegging, correspondentie en agendabeheer voor het bestuur verzorgd.
Archivering en archiefbewaring wordt door het regiobureau verzorgd.

Huisvesting
De Groene Metropoolregio is gehuisvest in een gehuurd kantoorgebouw in Elst (Gld.) Verder huren wij voor de afdeling Public Affairs een kantoorunit in Brussel.

Overhead
Volgens het wijzigingsbesluit vernieuwing BBV moeten de kosten van overhead conform de definitie in de notitie Overhead van de commissie BBV inzichtelijk worden gemaakt. In 9.1 is de specificatie van het regiobureau opgenomen.

Rechtmatigheid
Per 1-1-2022 is de rechtmatigheidsverantwoording gewijzigd. Het algemeen bestuur dient vanaf dat moment vooraf de kaders en normen te bepalen voor de rechtmatigheidsverantwoording voor het dagelijks bestuur en de getrouwheid voor de accountant. Gedurende het jaar dient het dagelijks bestuur uitvoering te geven aan de vastgestelde kaders en normen. Het dagelijks bestuur legt in de jaarstukken verantwoording af over de rechtmatigheid.

11.4 Paragraaf 4: Verbonden partijen
De Groene Metropoolregio heeft zelf geen verbonden partijen, met dien verstande dat zij voor de regiogemeenten wel een verbonden partij is. In de Gemeentewet is opgenomen dat de kosten van gemeenschappelijke regelingen behoren tot de verplichte uitgaven van gemeenten. In de gemeenschappelijke regeling Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is opgenomen dat de verdeling tussen de regiogemeenten geschiedt op basis van inwoneraantal, peildatum 1 januari van het jaar voorafgaand aan het begrotingsjaar.

11.5 De ontwikkeling van het EMU saldo
Het EMU-saldo of vorderingensaldo is het financieringssaldo waarin het exploitatie resultaat wordt gecorrigeerd voor baten en lasten die geen financiële uitgaven of inkomsten zijn.

Berekening EMU-saldo	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Omschrijving	Realisatie	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting	Begroting
Euro x 1.000						
1 Exploitatiesaldo vóór toevoeging aan c.q. onttrekking uit reserves	299	-	-	-	-	-
2 Mutatie (im)materiële vaste activa	-10	-12	-10	-10	-10	-10
3 Mutatie voorzieningen (dotatie - onttrekkingen)	-	-	-	-	-	-
4 Mutatie voorraden (incl. bouwgronden in exploitatie)	-	-	-	-	-	-
5 Verwachte boekwinst/verlies bij de verkoop van financiële vaste activa en (im)materiële vaste activa, alsmede de afwaardering van de financiële vaste activa	-	-	-	-	-	-
Berekend EMU-saldo	**289**	**-12**	**-10**	**-10**	**-10**	**-10**

Bijlage 1: Kerngegevens

Adresgegevens Groene Metropoolregio Arnhem - Nijmegen

Bezoekadres: Nijverheidsweg 2A
6662 NG Elst

Telefoon: 06 101 69 143

Website: www.groenemetropoolregio.nl

Bijlage 2: Deelnemende gemeenten GMR – TEB – Circulaire regio - Ontspannen regio

Deelnemers GMR	Deelnemers TEB	Deelnemers CR	Deelnemers OR
Arnhem	ja	ja	ja
Berg en Dal		ja	ja
Beuningen	ja	ja	ja
Doesburg	ja	ja	ja
Druten	ja	ja	ja
Duiven	ja	ja	ja
Heumen	ja	ja	ja
Lingewaard	ja	ja	ja
Montferland	ja	nee	nee
Mook en Middelaar		nee	nee
Nijmegen	ja	ja	ja
Overbetuwe	ja	ja	ja
Renkum		ja	ja
Rheden	ja	ja	ja
Rozendaal	ja	ja	ja
Westervoort		ja	ja
Wijchen	ja	ja	ja
Zevenaar	ja	ja	ja

De begroting 2024 is gebaseerd op de afgesloten opgaveovereenkomsten 2023-2024. Dit in tegenstelling tot de begroting 2023, waarin uitgegaan werd van volledige deelname.
Aangezien niet alle gemeenten deelnemen aan alle opgaven, staat hierboven een overzicht van de aantallen deelnemende gemeenten.

		Per 1-1-2020	Per 1-1-2021	Per 1-1-2022	Per 1-1-2023
Deelnemers GMR	18	786.570	788.278	793.619	801.794
Deelnemers TEB	14	697.356	698.937	704.383	711.810
Deelnemers CR/OR	16	742.714	744.330	749.285	756.926

Bijlage 3: Inwoneraantallen per gemeente

	Deelnemers GMR	Per 1-1-2020	Per 1-1-2021	Per 1-1-2022	Per 1-1-2023
1	Arnhem	161.368	162.477	163.964	165.712
2	Berg en Dal	34.990	35.008	34.946	35.421
3	Beuningen	25.891	26.165	26.232	26.576
4	Doesburg	11.078	11.064	11.034	11.081
5	Druten	18.918	18.407	19.177	19.511
6	Duiven	25.124	25.067	24.944	24.939
7	Heumen	16.450	16.569	17.197	16.793
8	Lingewaard	46.606	46.863	46.969	47.217
9	Montferland	36.009	36.038	36.349	36.883
10	Mook en Middelaar	7.847	7.910	7.985	7.985
11	Nijmegen	177.698	177.453	179.081	182.465
12	Overbetuwe	47.909	48.214	48.265	48.703
13	Renkum	31.404	31.412	31.360	31.468
14	Rheden	43.736	43.536	43.429	43.584
15	Rozendaal	1.705	1.726	1.756	1.752
16	Westervoort	14.973	15.011	14.945	15.110
17	Wijchen	41.124	41.259	41.343	41.540
18	Zevenaar	43.740	44.099	44.643	45.054
	totaal	786.570	788.278	793.619	801.794

Bron: CBS

Bijlage 4: Bijdrage per gemeente (x € 1.000)

Deelnemers GMR	Regio bureau	Bijdrage TEB	Verbonden regio	Productieve regio	Circulaire regio	Ontspannen regio	Groene groeiregio	Totaal
Bedrag per inwoner	€ 2,71	€ 1,00	€ 1,58	€ 1,05	€ 1,56	€ 0,66	€ 0,99	
Arnhem	449	166	262	174	258	110	165	1.583
Berg en Dal	96	-	56	37	55	23	35	303
Beuningen	72	27	42	28	41	18	26	254
Doesburg	30	11	18	12	17	7	11	106
Druten	53	20	31	21	30	13	19	186
Duiven	68	25	39	26	39	17	25	238
Heumen	45	17	27	18	26	11	17	160
Lingewaard	128	47	75	50	73	31	47	451
Montferland	100	37	58	39	-	-	37	270
Mook/ Middelaar	22	-	13	8	-	-	8	51
Nijmegen	494	182	289	192	284	121	181	1.743
Overbetuwe	132	49	77	51	76	32	48	465
Renkum	85	-	50	33	49	21	31	269
Rheden	118	44	69	46	68	29	43	416
Rozendaal	5	2	3	2	3	1	2	17
Westervoort	41	-	24	16	24	10	15	129
Wijchen	112	42	66	44	65	28	41	397
Zevenaar	122	45	71	47	70	30	45	430
Totaal	2.173	712	1.268	844	1.178	502	796	7.470





Nijverheidsweg 2a
6662 NG Elst
info@groenemetropoolregio.nl
www.groenemetropoolregio.nl

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

GROENE METROPOOL REGIO ARNHEM NIJMEGEN

AAN:
De gemeenteraden en colleges van de 18 deelnemende gemeenten

Datum : 17 maart 2023
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 2023-GMDB-17
Contactpersoon : H. van den Berg
Telefoonnummer : 06-46737374

Onderwerp: financiële en algemene uitgangspunten begroting 2024

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding
Deze (kader-)brief vindt zijn basis in het Spoorboekje P&C-cyclus 2022-2023 (september 2022). Wij informeren u over beleidsmatige en financiële ontwikkelingen voor de begroting 2024 e.v. van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De conceptbegroting 2024 wordt in de tweede helft van april aan de 18 gemeenten aangeboden. Wij vragen de colleges en gemeenteraden kennis te nemen van deze brief. De informatie uit de brief kunt u betrekken bij het opstellen van uw eigen meerjarenprogramma-begroting.

Vertrekpunt
In de vergadering van 6 juli 2022 heeft het algemeen bestuur de regionale agenda 2023-2024 en bijbehorende begroting 2023-2026 vastgesteld. De begroting is opgebouwd uit de 5 integrale opgaven en het regiobureau. In de 18 gemeenten heeft in de zomer van 2022 besluitvorming plaatsgevonden over het intekenen op de vijf opgaven. De uiteindelijke deelname aan de 5 opgaven door de gemeenten is in lijn met hetgeen waarmee in de begroting 2023-2026 rekening is gehouden.

De volgende inwonerbijdragen per opgaven zijn opgenomen in de regionale agenda 2023-2024 en daarmee in de begroting 2023-2026:

	Regiobureau	Verbonden regio	Productieve regio	Circulaire regio	Ontspannen regio	Groene groeiregio	Totaal
2023	€ 2,57	€ 1,49	€ 0,94	€ 0,91	€ 0,62	€ 0,94	€ 7,49
2024	€ 2,62	€ 1,50	€ 0,97	€ 0,94	€ 0,64	€ 0,96	€ 7,62

Met de periode van twee jaar voor de regionale agenda is tegemoetgekomen aan de breed gedragen wens vanuit veel gemeenteraden. Dit betekent dat de inzet door de Groene Metropoolregio op de 5 opgaven voor 2024 vastligt. Wanneer actuele ontwikkelingen het wenselijk of noodzakelijk maken aanpassingen voor te stellen in de agenda voor 2024, dan worden deze in de conceptbegroting 2024-2027 expliciet opgenomen. Deze voorstellen worden dan aangedragen door het bestuurlijk platform van de betreffende opgave, op voorstel van de bestuurlijk opdrachtgever. Eventuele wijzigingen bij het regiobureau worden eveneens in de begroting toegelicht. De uiteindelijke afweging geschiedt, conform de gemeenschappelijk regeling, door het algemeen bestuur.

Uitgangspunten

Voor het opstellen van de begroting 2024 e.v. hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. de begroting 2024-2027 heeft als uitgangspunt de activiteiten die zijn vastgelegd in de regionale agenda 2023-2024 en de gesloten opgavenovereenkomsten met de gemeenten;
2. het bedrijfsplan en de vastgestelde financiële verordeningen;
3. het spoorboekje P&C-cyclus 2022-2023;
4. de Groene Metropoolregio hanteert de indexeringsmethodiek zoals die is opgesteld door de adviesfunctie gemeenschappelijke regelingen en vastgelegd in de Begrotingsrichtlijnen regio Nijmegen (BRN);
5. de inwonerbijdrage is uitgesplitst per 5 opgaven en voor het regiobureau;
6. hoogte algemene reserve is conform de gemeenschappelijke regeling maximaal € 100.000,00;
7. de bijdrage aan The Economic Board is voor 2024 ongewijzigd ten opzichte van 2023 (€ 1,00 per inwoner door 15 gemeenten);
8. de loon- en prijsontwikkelingen leiden tot een verhoging van de inwonerbijdrage voor 2024.

Ontwikkelingen

- **Inflatie**
  Sinds de inval van Rusland in Oekraïne heeft Nederland te maken met een hoge inflatie. Effecten hiervan zijn een forse stijging van de loonkosten en prijzen. Op basis van de BRN-methodiek is de index 2024 berekend en deze komt uit op 7,3%. In de begroting 2024 zoals opgenomen in de regionale agenda 2023-2024 werd nog uitgegaan van 2,7%. In de lijn van eerdere uitspraken van het algemeen bestuur zijn wij van plan het verschil (4,6%) in de begroting van 2024 te verdisconteren. Uit een eerste globale berekening komt de totale inwonersbijdrage a.g.v. de indexering net onder de € 8,- uit.

- **Arbeidsmarkt**
  Het is een inmiddels genoegzaam bekend dat er krapte is op de arbeidsmarkt. Gemeenten ervaren dit en daarmee de GMR ook. De regionale samenwerking is een netwerkorganisatie waarbij één van de uitgangspunten is dat medewerkers van de 18 samenwerkende gemeenten actief, veelal in deeltijd, een bijdrage leveren aan de 5 opgaven en de speerpunten binnen deze opgaven. De personele krapte bij de gemeenten maakt dat de Groene Metropoolregio steeds vaker genoodzaakt wordt externen in te huren. Dit heeft naast een prijseffect ook consequenties voor (de versteviging) van het regionale netwerk. Voor de Netwerkdirectie is dit een actueel gespreksthema.

- **Regiodeal**
  De regering heeft besloten voor de Regio Deal 4e tranche 15 miljoen te reserveren voor de Groene Metropoolregio. In het 2e kwartaal 2023 vindt de matchmakingsfase plaats waarna de ondertekening van het convenant in de zomer is voorzien. De effecten van de Regio Deal voor de organisatie van de Groene Metropoolregio, zowel in organisatorisch, juridisch, personeel en financieel opzicht, worden in de eerste helft van 2023 in beeld gebracht. De effecten voor 2024 en verder zijn op dit moment niet te duiden.

- **Provincie Gelderland**
  De provincie Gelderland is bij de versterking van de regionale samenwerking in onze regio een belangrijke partner gebleken. Samen is gewerkt aan een regionale visie en regionale agenda 2022 en 2023-2024. In 2022 sloten de Groene Metropoolregio, The Economic Board en de provincie een bestuursakkoord om de bestaande samenwerking te bestendigen en is een investeringsagenda opgesteld.

In 2022 heeft de provincie Gelderland een heroriëntatie uitgevoerd op haar provinciale rol en begroting. Hierdoor is afgelopen jaar weinig financiële partnerschap van de provincie ervaren.

De provinciale verkiezingen leiden tot een nieuwe samenstelling van de staten en een nieuw college van GS. Onze inspanningen zijn en blijven erop gericht om de gezamenlijke onderschreven ambities tot uitvoering te brengen met passende en toereikende (financiële) steun van onze provinciale partner.

- **RES (Regionale Energie Strategie)**
  Met ingang van 2023 heeft het Rijk een jaarlijkse bijdrage van € 500.000 structureel toegekend tot 2030. Om de ambities en afspraken uit de RES 1.0 uit te voeren en in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen is een bedrag van ongeveer 5 ton jaarlijks nodig, boven op de rijksbijdrage.
  In het Bestuurlijk Platform Circulaire Regio is aangegeven dat hiervoor draagvlak is. Gemeenten beschikken nu over een stevig gegroeid budget voor klimaataanpak. Voor de regiogemeenten gezamenlijk ca. 13 miljoen. De verdere onderbouwing wordt nu uitgewerkt in het Uitvoeringsplan RES 2023 -2030. Financieel betekent dit dat de gevraagde inwonerbijdrage voor de Opgave Circulaire Regio met ingang van 2024 met € 0,65 - € 0,70 toeneemt ten behoeve van RES-taken. Dekking kunnen gemeenten financieren uit de "Tijdelijke regeling capaciteit decentrale overheden voor klimaat- en energiebeleid (CDOKE)". Dit voorstel zal via het Bestuurlijk Platform Circulaire Regio aan het DB en AB worden voorgelegd.

- **Regiobureau**
  Door de meerjarige financiering op basis van de regionale agenda 2023-2024 zijn per 1 januari 2023 een aantal medewerkers die direct betrokken zijn bij de 5 opgaven (opgavemanagers en procesondersteuners) in dienst getreden van de regio. Ook is de bestaande communicatiecapaciteit werkzaam bij/voor de opgaven geconcentreerd in het regiobureau. De verwachting is dat de omvang van de formatie van het regiobureau in 2024 geen wijzigingen zal ondergaan.

- **Woondeal**
  De financiering van de activiteiten voor de versnellingsopgave/ Woondeal staat onder druk omdat onduidelijkheid bestaat over procesgelden Woondeal. Deze worden, naast de inwonersbijdrage voor de inhuur speerpunt coördinatoren, grotendeels gefinancierd door rijks en provinciale bijdragen, de zogenaamde procesgelden. De gelden die vanuit BZK voor de Woondeals beschikbaar worden gesteld (die nu over het hele land zijn opgesteld) lijken uit te komen op jaarlijks ca. 80.000. Dit is een stuk minder dan de jaarlijkse besteding van 3 à 4 ton. Deze gelden worden via de provincies verdeeld, waarbij de provincies dit bedrag eventueel aanvullen afhankelijk van de ambities en begroting. Zekerheid over de aanvulling is er vanwege de provinciale verkiezingen allerminst.

  Op dit moment lopen gesprekken over de hoogte van deze (proces)gelden met de partners. Mogelijk dat dit leidt tot verhoging van de bijdrage, maar op dit moment is hierover nog geen duidelijkheid. Als er niet meer procesgeld Woondeal komt zal sterk geprioriteerd moeten worden in de ambities.

- **Regionaal programma werklocaties (RPW)**
  Het RPW is een verplicht onderdeel voor alle gemeenten onafhankelijk van deelname aan de opgave Productieve regio. Standaard is hiervoor €130.000 begroot.
  Met Economie van de Toekomst, onze economische visie voor de lange(re) termijn, kiezen we een koers die meer bijdraagt aan onze maatschappelijke opgaven (zoals ruimte voor circulaire economie, meer focus op verdichting en herstructurering, afspraken over campusontwikkeling).

Hiervoor is meer onderzoek nodig. Daarnaast landt een deel van de vraag vanuit Bruisende Binnensteden, Krachtige Kernen (Ontspannen regio) bij het RPW. De kosten voor het RPW gaan daarmee eenmalig met € 100.000 omhoog. Deze stijging wordt deels opgevangen door een bijdrage van de provincie en deels zal de Groene Metropoolregio dit vanuit haar eigen middelen financieren. De geschetste extra inzet heeft geen gevolgen voor de inwonersbijdrage 2024.

- **Gemeente Montferland**
  Op 19 januari 2023 heeft de gemeenteraad van Montferland een richtinggevend besluit genomen over de toekomstige regionale samenwerking van Montferland. De definitieve keuze staat gepland op 5 oktober 2023. Wanneer de keuze inderdaad valt voor de Regio Achterhoek dan leidt dit tot een proces van uittreding conform de daarvoor geldende regels. Gelet op de gesloten opgaveovereenkomsten heeft dit evenwel voor 2024 geen directe (financiële) consequenties voor de drie opgaven waaraan Montferland deelneemt.

Proces begroting 2024-2027

In eerdergenoemd Spoorboekje is het begrotingsproces uiteengezet. Hieronder in grote lijnen de stappen die gezet worden:

- 19 april 2023 Vaststellen conceptbegroting 2024-2027 door het algemeen bestuur
  Zienswijzeperiode gemeenteraden loopt tot 30 juli 2023
- 22 mei 2023 regioagendacommissie
- 6 september 2023 Vaststellen begroting 2024-2027 door het algemeen bestuur

Slot

Met deze brief hebben wij getracht u een beeld te geven van actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de op te stellen begroting voor 2024 e.v. Wij hopen dat deze brief in een behoefte voorziet. Mocht de brief aanleiding geven tot vragen dan kunt u contact opnemen met Henk van den Berg.

Met vriendelijke groet,
het dagelijks bestuur van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen,

Drs. H.M.F. Bruls
Voorzitter

Drs. H. Tiemens
Secretaris

Kopie:
- regiocoördinatoren

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
t.a.v. Algemeen Bestuur
Nijverheidsweg 2a
6662 NG ELST

Nijmegen, 29 maart 2023
Betreft: aanvraag vaststelling subsidie The Economic Board 2022

Geacht bestuur,

Bijgaand ontvangt u het jaarverslag en de gewaarmerkte jaarrekening 2022 van The Economic Board Regio Arnhem Nijmegen.

Jaarverslag
Het jaarverslag 2022 geeft inzicht in de activiteiten en projecten welke afgelopen jaar door The Economic Board zijn uitgevoerd. In deze vernieuwde weergave is concreter weergegeven wat afgelopen jaar is gerealiseerd. Onze inspanningen hebben geleid tot meer impact en zichtbaarheid. Wij kijken terug op een mooi jaar waarin we ook gezamenlijk met de Groene Metropoolregio hebben gewerkt aan de economische uitdagingen in de regio. Onder andere via het Bestuursakkoord en de Human Capital Agenda met de Provincie Gelderland.

Een hoogtepunt van de afgelopen maanden is de goede samenwerking met de Groene Metropoolregio en de Provincie voor de indiening van de Regio Deal 'Gezonde groene groei'. De regio Arnhem-Nijmegen heeft 15 miljoen toegewezen gekregen door het Rijk.
Een mooie stap, die ook tot verdere samenwerking van de verschillende ministeries leidt. Ook de verdieping van de clusters Energy, Hightech & Health met cross over Food, heeft geleid tot meer zichtbare impact op de Brede Welvaart. Versnelling van transities van energie tot en met gezondheidszorg, maatschappelijke impact in onze regio.

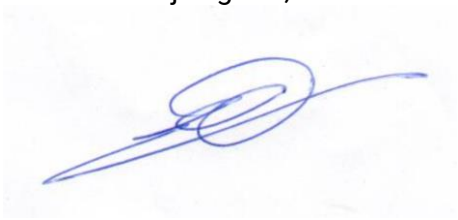
Jaarrekening
Naast de (basis)financiering van De Groene Metropoolregio en de Provincie Gelderland zijn dit jaar voor het eerst ook de 'in kind' bijdragen vanuit de andere partners opgenomen.
Dit geeft aan dat partners substantieel meedoen in de activiteiten van The Economic Board.

De daadwerkelijke uitgaven wijken enigszins af ten opzichte van de herziene begroting. Dit komt o.a. door de extra uitgaven voor het projectleiderschap voor de Regio Deal, lagere pensioenverplichtingen mede door niet ingevulde vacatures en inzet op projectstimulering. Op basis van de cijferpresentatie zou de indruk kunnen ontstaan dat The Economic Board een negatief resultaat heeft behaald in 2022. De presentatie van het verlies is boekhoudkundig correct en tevens conform afspraak om overschotten van het budget niet mee te nemen als baten.

De Boardleden, verenigd in het AB van The Economic Board, hebben de jaarrekening en het jaarverslag tijdens de Boardvergadering van 17 maart 2023 vastgesteld.
Wij kiezen ervoor om een ongetekende versie van de jaarrekening te versturen en te publiceren op onze website, dit om onrechtmatig gebruik van handtekeningen te voorkomen. De getekende versie van de jaarrekening is in te zien op het kantoor van het projectbureau.

Tot slot
In september ben ik met veel enthousiasme gestart als algemeen directeur van The Economic Board. Graag wil ik u bedanken voor het in mij gestelde vertrouwen en de constructieve en fijne samenwerking in de afgelopen maanden.

Met vriendelijke groet,



Jan van Dellen
Algemeen Directeur

Bijlagen:
- Gewaarmerkte jaarrekening The Economic Board 2022
- Jaarverslag The Economic Board 2022

Cc: College Burgemeester & Wethouders gemeenten regio Arnhem-Nijmegen

The Economic Board Regio Arnhem Nijmegen
Mercator II, Toernooiveld 300
6525 EC Nijmegen

+31 (0) 85 0409 980
bureau@theeconomicboard.com
www.theeconomicboard.com

KVK: 65371992
NL70 RABO 0187 4542 05

Jaarverslag 2022

The Economic Board Regio Arnhem Nijmegen

THE ECONOMIC BOARD
Regio Arnhem Nijmegen

Inhoud

1	Voorwoord	3
2	Resultaten 2022	4
3	Clusters	6
4	MKB, startups en scale-ups ondersteunen	18
5	Communicatie	21
6	Tijdlijn	23
7	Organisatie	25
8	Financiën	27

1 Voorwoord

Het jaarverslag 2022 van The Economic Board Regio Arnhem Nijmegen ligt voor u. Een jaar met vele uitdagingen, oorlog op het Europese continent, verstoringen van waardeketens, immense krapte op de arbeidsmarkt, de coronapandemie, de energiecrisis en grote woningtekorten zorgen voor turbulente tijden en zetten onze welvaart en welzijn onder druk.
Zoals u kunt lezen bouwt The Economic Board verder op de belangrijke economische motor in de regio Arnhem- Nijmegen, vanuit brede netwerk van overheden, kennisinstellingen en bedrijven en ontwikkelt de regio zich in gestaag tempo door. Regio Arnhem-Nijmegen was en is bovenal een fijne plek om te wonen, werken en leven. Dat willen we ook in de toekomst blijven. Voorkomen dat de huidige ontwikkelingen zand in de raderen gooien, vraagt om continue aandacht, afstemming en inzet. Tegelijkertijd staat de regio bol van ambities om bij te dragen aan de maatschappelijke uitdagingen waarvoor Nederland en de wereld staan. Dit doen we door technologieën en markten rond Energy, Health, Hightech, Food, slimme duurzaamheid en circulariteit verder te ontwikkelen. Alleen door samen te werken kunnen we tot oplossingen komen. Onze rol als initiator, aanjager, projectleider of hulpmotor blijft hierbij van groot belang.

We hebben de nadruk gelegd op een bijdrage in de energietransitie door middel van decentrale energie hubs, verbetering gezondheidszorg, met inzet op de krappe arbeidsmarkt, nieuwe consortia voor circulariteit en de regiodeal, dit onder vlag van Lifeport. ‘Samen gezond leven, in een gezonde omgeving, op duurzame wijze; Lifeport!’ We zetten hier samen op in met maatschappelijke partners op het terrein van brede welvaart, digitale programma’s en veiligheid voor mkb’ers én financieringskansen voor startups en groeibedrijven.

We verwachten dat de Nederlandse economie van 2030 er heel anders gaat uitzien dan die van vandaag. Wij staan voor enorme transities. Daarbovenop komen de recente gebeurtenissen die alle grote geopolitieke impact hebben op de Europese Unie en Nederland. Strategische autonomie, onafhankelijkheid van energiebronnen en kortere ketens worden binnen Europa steeds belangrijker. Om het duurzaam verdienvermogen en de strategische autonomie voor Nederland te behouden is het dan ook van groot belang om de positie van Nederland te versterken door middel van een innovatieve, toekomstbestendige economie, die antwoorden geeft op de grote maatschappelijke uitdagingen.

Ook komend jaar zal The Economic Board zich blijven ontwikkelen tot innovatiemotor, met een grote bijdrage aan de nationale economie.



Ahmed Marcouch
Voorzitter



Jan van Dellen
Directeur

2 Resultaten 2022



Regio Deal regio Arnhem-Nijmegen

De aanvraag voor een Regio Deal, in de vorm van een uitgewerkte propositie van de Regio Deal 'Gezonde groene groei' Arnhem-Nijmegen, is 14 november 2022 bij het Rijk ingediend. De Regio Deal heeft een thematiek die de inwoner gaat helpen; de Brede Welvaart. De regio Arnhem-Nijmegen heeft een aanvraag ingediend van €40 miljoen. De regio verdubbelt dit bedrag door middel van cofinanciering.

The Economic Board heeft samen met de Groene Metropoolregio en provincie Gelderland in 2022 een drietal bijeenkomsten georganiseerd waarin met ondernemers, maatschappelijke instellingen, zorginstellingen, overheden, kennis- en onderwijsinstellingen het gesprek is aangegaan over de programmalijnen van de Regio Deal. Met deze verschillende geledingen is veelvuldig gesproken over mogelijke projecten passend binnen de voorgestelde programmalijnen. Uiteindelijk zijn er meer dan 100 projectvoorstellen ingebracht die passen binnen de vijf programmalijnen; Gezond leven, Toekomstbestendig Wonen, Sterke Bedrijvigheid, Werkende Arbeidsmarkt en Grenzeloos Samenwerken. De periode na de indiening van de propositie is benut om het dealmakingsproces voor te bereiden, projecten en benodigde cofinanciering te concretiseren en de governance uit te werken. Daarnaast vond in deze periode een gerichte lobby plaats.

Begin september was er circa €3 miljoen opgehaald aan cofinanciering. Extra inzet heeft uiteindelijk geresulteerd in meer dan 120 projecten met een cofinanciering van circa €70 miljoen. Hierbij moet nadrukkelijk vermeld worden dat dit is gerealiseerd met meer dan een dan verdubbeling van de ureninzet van civic entrepeneurs, boardleden en medewerkers van het bureau van The Economic Board.*

* Het Rijk heeft in februari 2023 besloten om €15 miljoen te investeren in de Gezonde groene groei in de regio Arnhem-Nijmegen

Bezoek minister

Minister Bruins Slot bracht begin oktober een bezoek aan de regio Arnhem-Nijmegen in het kader van de Regio Deal. Zij ging in Arnhem in gesprek met jeugdwerkers, hulpverleners en onderwijsinstellingen over de aanpak in Arnhem-Oost. Ook sprak zij met partners uit het bedrijfsleven, onderwijs en overheid over de verschillende initiatieven in onze regio om de brede welvaart te vergroten. De regio Arnhem-Nijmegen biedt door haar enorme innovatiekracht de mogelijkheid om maatschappelijke opgaven en kansen in de regio te versterken. Deze kunnen een voorbeeld zijn voor de rest van Nederland. De minister was onder de indruk van wat ze heeft gehoord en gezien. Ze vond het mooi om te zien dat onderwijs, bedrijfsleven en overheid elkaar zo goed weten te vinden. “Ze zijn niet alleen bezig met hun eigen vernieuwing, maar dragen ook bij aan hun omgeving - de mensen voor wie we het doen”, aldus de minister. Het werkbezoek was georganiseerd door The Economic Board samen met Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) en provincie Gelderland.



Bestuursakkoord en Investeringsagenda

De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en The Economic Board hebben vastgelegd dat zij samen de potentie van de regio ten volle willen benutten en hun krachten bundelen om aan de gezamenlijke ambities invulling en uitvoering te geven. In het Bestuursakkoord is afgesproken dat zij de komende tien jaar intensief samenwerken. In de Investeringsagenda maken de partijen afspraken over hoe zij, zowel financieel als niet-financieel, bijdragen aan de gezamenlijke ambities voor de regio. Het Bestuursakkoord en de Investeringsagenda zijn op 3 februari 2022 ondertekend bij Connectr in Arnhem door Peter Kerris (provincie Gelderland), Ahmed Marcouch (The Economic Board) en Hubert Bruls (Groene Metropoolregio). Naast uitvoering geven aan de projecten van de Investeringsagenda is er eind 2022 ook gewerkt aan het bijwerken van de investeringsagenda voor 2023.

Lifeport Scholarship

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne ontstonden acute problemen voor studenten uit Oekraïne, Belarus en Rusland die studeren aan de onderwijsinstellingen in onze regio. Zorgen om hun familie, praktische problemen zoals niet bij hun geld kunnen en geldontwaarding en vooral grote zorgen over de voortgang van hun studie. Op initiatief van de Hogeschool van Arnhem-Nijmegen, Hogeschool Van Hall Larenstein, ArtEZ en Radboud Universiteit, heeft The Economic Board het Lifeport Scholarship geïnitieerd om studenten afkomstig uit crisisgebieden te helpen. Naast het humanitaire aspect is het belang van aantrekken en behouden van talent voor de regio een aspect waarom de Board gezamenlijk de regionale krachten heeft ingezet. Een aantal ondernemers heeft een financiële bijdrage toegezegd aan het Scholarship. De getroffen studenten worden geholpen met een bijdrage in de kosten voor levensonderhoud zodat zij hun studie kunnen voortzetten enafronden bij een van de kennisinstellingen in onze regio.

3 CLUSTERS

Energy



- **Drie Smart Energy Hubs in de regio Lifeport: Innofase, TPN-West Nijmegen en Brickvalley (verspreide steenfabrieken langs de Waal en Rijn). TPN-West is de grootste in zijn soort, het gaat om ruim 450 bedrijven**
- **3 internationale events, samenwerking met Duitsland**
- **3 energieprojecten opgehaald en uitgewerkt voor de propositie van de Regio Deal.**
- **Het bedrijventerrein TPN-West is het eerste bedrijventerrein in Oost-Nederland dat een Green Deal ondertekent.**
- **Eerste fysieke jaar van Connectr - Energy innovation**

Connectr

In het voorjaar van 2021 is Connectr Energy Innovation opgericht. De samenwerking met Connectr als uitvoeringsorganisatie van The Economic Board zorgt voor een versnelling van de energietransitie. Hiermee komen onderdelen van de investeringsagenda van The Economic board concreet tot uitvoering: de realisatie van een fysieke plek voor – tot nu toe gefragmenteerde – innovatieve energiebedrijven, en de realisatie van het Europees testlaadcentrum voor de regio.

Het jaar 2022 is door Connectr benoemd als hét fysieke jaar na de opstart in 2021. Zo opende Koning Willem-Alexander het Europees Testlaadcentrum van ElaadNL in juni 2022, werd het Connectr Shared Office in november geopend door Peter Molengraaf, en is de eerste Connectr Shared Facility, het Energy Demo Field, geopend. De oplevering van het grote Connectr Innovatielab (met 17.000m2 voor onderwijs, start- en scale ups en congresruimten) is verschoven naar 2023.

Door de investering in Connectr als samenwerkingsprogramma voor Energy, worden gelden van buiten de regio makkelijker naar de regio gehaald. In 2022 heeft dat o.a. geleid tot de volgende resultaten:

- IPCEI subsidie voor Nedstack € 21 miljoen
- Vervolginvestering in Elestor € 30 miljoen
- Toenemend aantal bedrijven dat zich vestigt rondom Connectr, zoals Tupi, Milence, Hedgehoc en communities zoals Energy StorageNL, Stichting gelijkspanning en FME

Een belangrijke voorwaarde om dit succes te continueren is om een duidelijke focus te hebben. Als regio hebben we bepaald dat we willen excelleren in de energietransitie, met de focus op:

- Elektriciteitsnet als verbinder
- Energieopslag
- Laadinfra

Helixgroep Energy
De focus van het cluster Energy lag in 2022 op het aanjagen van Smart Energy Hubs in de regio. Na een verkenning aan het begin van het jaar met belanghebbenden uit de triple helix, is de focus van de helixgroep opnieuw geformuleerd. Dit is geen nieuwe koers, maar een logisch vervolg op de komst van Connectr. Door in te zetten op Smart Energy Hubs en decentrale energiesystemen werken we aan de energietransitie, is het regionale ecosysteem rondom Connectr uitgebouwd en wordt nieuwe economie gemaakt.

Voor de helixgroep zijn nieuwe partijen benaderd en ingestapt, met meer aandacht voor onderwijs en bedrijfsleven. De Groene Metropoolregio, HAN, Connectr, Kiemt, de procesregisseurs van Smart Energy Hubs Innofase en TPN-West, Rabobank, ARN, NXP, ElaadNL, Qirion, Firan en VNONCW Midden hebben in 2022 deelgenomen aan de helixgroep. Uitbreiding met bedrijven die passen bij de vraagstukken die aan de orde komen, wordt voorzien voor de toekomst.

De helixgroep heeft ook gewerkt aan het uitbreiden van het ecosysteem van Connectr. Doel hierbij is starten van pilotprojecten, om ze op een later moment ook op andere bedrijventerreinen in de regio uit te kunnen rollen. In eerste instantie gaat het om de volgende onderwerpen:

- slim laden (transport) op Smart Energy Hubs
- versnelling aanpassing wet- en regelgeving
- financiering (projectorganisatie en investeringen)
- organisatiemodellen decentrale energieoplossingen op bedrijventerreinen.

Smart Energy Hubs
Oost-Nederland is goed gepositioneerd als living lab voor Smart Energy Hubs. In dit kader is in Oost-Nederland het living lab Smart Energy Hubs opgezet, waarbinnen op 10 bedrijventerreinen in Overijssel en Gelderland lokaal decentrale energiesystemen gerealiseerd zullen worden. De totstandkoming van de smart energy hub in TPN-West is aangejaagd en versneld. Dit heeft tot een kick-off geleid op dinsdag 12 juli. Een tiental bedrijven, de parkmanagementorganisatie TPN West, provincie Gelderland, Oost NL, gemeente Nijmegen en The Economic Board kwamen hiervoor in juli 2022 bij elkaar. Gespreksonderwerp: de kansen van de Smart Energy Hub-aanpak voor dit bedrijventerrein in Nijmegen.

Om het onderwijs aan te haken op de ontwikkelingen, is het lectoraat 'balance energy systems' van de HAN is in 2022 aangesloten bij de helixgroep. Daarnaast heeft The Economic Board het Sustainable Electrical Energy Center of Expertise van de HAN (SEECE) gekoppeld aan TPN West, aangezien TPN West de grootste smart energy hub uit het Living Lab is. SEECE is ook betrokken bij Connectr.

Om de Smart Energy Hubs tot een succes te maken is naast financiering uit de regio ook externe financiering nodig. Het gaat om financiering voor procesondersteuning op de bedrijventerreinenen financiering gericht op de investeringen die gedaan moeten worden. Vanuit The Economic Board is afgelopen jaar samen met VNO-NCW Midden en Oost NL ingezet op de lobby richting Den Haag en Europa ten aanzien van decentrale energiesystemen. In 2022 lag de focus op lobby richting het Rijk (samen met Oost NL en de provincie) om financiering voor Energy projecten naar de regio te halen.

Green Deal TPN-West
Bedrijventerrein TPN-West, gelegen in gemeente Nijmegen en Beuningen, is één van de drie Smart Energy Hubs in Lifeport. Het is ook de grootste in zijn soort, met ruim 450 bedrijven, 2 energiebedrijven (ENGIE en ARN) en daarnaast ruim 160.000 scheepvaartbewegingen per jaar. TPN-West heeft grote ambities om een toekomstbestendig bedrijventerrein te zijn in 2030.

Samen met The Economic Board, gemeente Beuningen, gemeente Nijmegen, Provincie Gelderland, HAN, VNO-NCW en de Rabobank wil de bedrijvenvereniging TPN-West kansen pakken in de circulaire economie, energietransitie en klimaatadaptatie. In het najaar van 2022 is gewerkt aan een Green Deal voor TPN-West welke medio januari 2023 door alle partners is ondertekend. Vanuit The Economic Board hebben we de bedrijvenvereniging het afgelopen half jaar inhoudelijk ondersteund bij het voorbereiden van de Green Deal.

Gerealiseerde activiteiten:

- Er is deelgenomen aan verschillende (internationale) events:
  - Werkbezoek ondernemers en kennisinstellingen uit Duisburg aan Arnhem. In maart 2022 is een delegatie uit Duisburg ontvangen op IPKW om de Duits-Nederlandse samenwerking verder uit te bouwen
  - Hannover Messe
  - Duits-Nederlands stipendium, begin september, uitwisseling tussen journalisten van internationale kranten op het IPKW met als thema Energy
  - Gezamenlijk met Connectr en Innovate organiseren Innovate Energy Meetup The Economic Board was medeorganisator van Innovate Energy Meetup.
- Er zijn twee presentaties gegeven over het cluster Energy aan wethouders economie in de regio Arnhem-Nijmegen.
- Koppelen Smart Energy Hubs met emissieloos vervoer (logistiek/ scheepvaart). ElaadNL is een van de deelnemers aan de helixgroep, zij richten zich o.a. op elektrisch goederenvervoer.
- Aansluiten bij Oost Nederlandse samenwerking Smart Energy Hubs; Civic entrepreneur neemt deel in het Living Lab Smart Energy Hubs. The Economic Board was ook actief in de aanjaagfase voor het deel Smart Energy Hubs.
- Aanhaken onderwijs op de ontwikkelingen: Het lectoraat 'balance energy systems' van de HAN is sinds afgelopen jaar aangesloten bij de helixgroep. Daarnaast heeft The Economic Board het Sustainable Electrical Energy Center of Expertise van de HAN (SEECE) gekoppeld aan TPN West, aangezien TPN West de grootste smart energy hub uit het Living Lab is. SEECE is ook betrokken bij Connectr.

"Met de huidige congestie op het elektriciteitsnet kunnen we voor onze energiebehoefte niet meer volledig afhankelijk zijn van het net. De netbeheerders kunnen niet eindeloos blijven verzwaren en daarom gaan we samenwerking in het opzetten van Smart Energy Hubs (SEH), slimme decentrale energiesystemen waar lokaal duurzame energie wordt geproduceerd, opgeslagen en toegepast. We moeten als ondernemers samenwerken met netbeheerders, onderwijs en overheid om te zorgen dat we maatregelen kunnen nemen die direct resultaat opleveren, maar tegelijkertijd ook duurzaam zijn. Zo kunnen we ook bijdragen aan een gezond en toekomstbestendig vestigingsklimaat voor bedrijven en instellingen in onze regio."



Ilko Bosman
voorzitter VNO-NCW Regio Arnhem-Nijmegen en lid The Economic Board

Health & Hightech



- **Meegewerkt aan 2 projecten Nationaal Groeifonds**
- **Toekenning Groeifondsaanvraag Robotlab € 97miljoen**
- **14 projecten Health & Hightech opgehaald en uitgewerkt voor de propositie van de Regio Deal.**
- **3 Hightech project ideeën verkend waarvan 1 (RF Knowlegde Lab) verder wordt opgezet**

Het benutten van economische kansen gaat hand in hand met het werken aan maatschappelijke gezondheidsthema's en nieuwe sleuteltechnologieën. Hightech levert daarbij de basis voor het realiseren van baanbrekende innovaties. De programmalijn 'Gezond Leven' van de Regio Deal stimuleert (wijkgerichte) experimenten om innovaties op dit vlak te versnellen en op te schalen. In 2022 is veel aandacht uitgegaan naar het inventariseren van projectkansen om deze te bundelen in de Regio Deal. In de programmalijn Gezond Leven zijn 14 projectideeën vanuit het cluster Health & Hightech cluster geland.

Stichting Briskr opgericht

Briskr is het programma dat startups en het MKB ondersteunt om sneller te groeien en een grotere impact te maken binnen Health en Hightech. Hiermee versterken we het ecosysteem. Dit doet Briskr door het organiseren van netwerkactiviteiten, het ondersteunen van startups met businesssupport en het opzetten van structuurversterkende innovatieve projecten voor de regio. In de tweede helft van 2022 is een stichting opgezet om van Briskr een zelfstandige rechtspersoon te maken die meer executiekracht krijgt. The Economic Board heeft voor het bestuur van Briskr uit haar eigen geledingen vier bestuursleden voorgedragen die affiniteit hebben met de regionale Health & Hightech-sectoren. Door deze zogenaamde 'bestuurlijke personele unie' worden de strategische beslissingen van The Economic Board dichter bij de uitvoeringscapaciteit van Briskr gebracht.

Doorontwikkeling van de campussen

De campussen vormen de hotspots als het om aantrekken van bedrijvigheid gaat. Er is in de regio sprake van een nijpend tekort aan huisvestiging voor bedrijven. Dit knelpunt is afgelopen jaar in de regio geagendeerd en er is gezocht naar oplossingen voor de korte en de langere termijn. Voor de korte termijn is gerealiseerd dat het oude dermatologiegebouw (Radboudumc) in Nijmegen wordt behouden zodat startups in de Health zich hier kunnen vestigen. Ook zijn masterplannen ontwikkeld op Noviotech Campus (NTC) om te komen tot een stadscampus. Dit houdt onder andere in dat er gezocht wordt naar verbinding met de omgeving van het NTC-terrein, bijvoorbeeld door voorzieningen op het campusterrein voor mensen uit de wijk toegankelijk te maken en het nauwer samenwerken met opleidingsinstituten uit de omgeving. Om de realisatie van de NTC-plannen mede mogelijk te maken is er een intentieovereenkomst gesloten tussen Oost NL en Noviotech Campus inzake samenwerking en gebieds- en gebouwontwikkeling op de campus.

Ook is er onder leiding van de gemeente Nijmegen het initiatief “Campus Nijmegen” ontstaan; een samenwerkingsverband op het gebied van campus-management tussen NTC en Campus Heijendaal (HAN, RU en Radboudumc). In 2022 is gestart met het werken aan een strategische visie waarin centraal staat hoe en op welke gebieden de campussen onderling kunnen samenwerken maar ook hoe er samengewerkt kan worden in het regionale ecosysteem met partijen als Briskr en The Economic Board.

Hoe bereiken wij een gezond- en duurzaam leven binnen de Lifeport regio? “We hebben het over een groot maatschappelijk vraagstuk. Dat vereist een gemeenschappelijke ambitie en gezamenlijke inzet van bedrijven, overheden en kennisinstellingen. Campussen, tech hotspots en kennisinstellingen vormen broed-plaatsen, waar ontmoetingen plaatsvinden, waar nieuwe ideeën en waar samenwerkingsverbanden ontstaan. Deze netwerken en broedplaatsen vervullen een magneetfunctie, want ze trekken mensen en bedrijvigheid aan. Zo ontstaat een effect dat zichzelf versterkt en hiermee bijdraagt aan onze Gezonde Gelderse regio.”



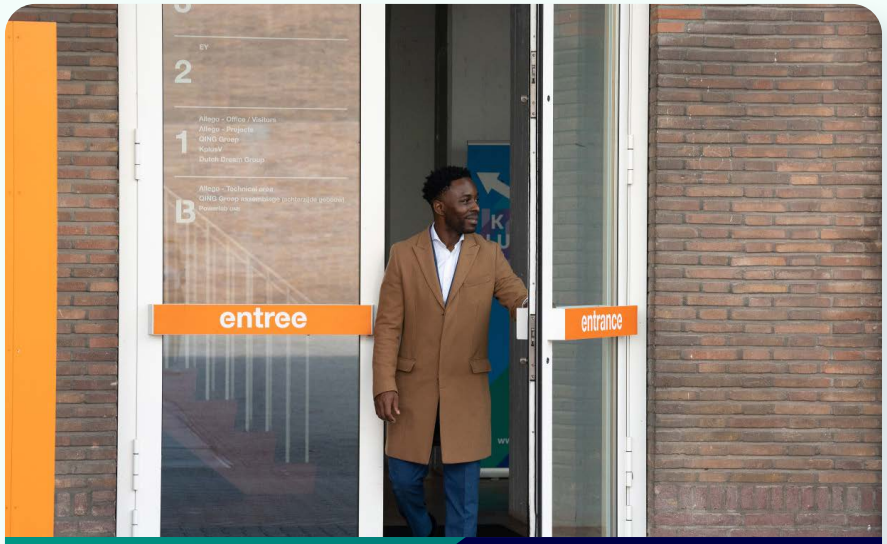
Bertine Lahuis
voorzitter Raad van Bestuur Radboudumc en lid The Economic Board

Gerealiseerde activiteiten:

- Voor Hightech zijn, buiten de projecten in de Regio Deal, nog 3 projectideeën nader verkend. Ze zijn besproken binnen de helixgroep en 1 project (RF Knowlegde Lab) wordt verder uitgewerkt.

  RF-bedrijven (Radio frequency) uit Nijmegen en daarbuiten, Radboud RadioLab, Oost NL en Noviotech Campus werken onder de regie van High Tech NL aan het vormgeven van het Nationaal RF Knowledge Lab. Dit Lab, dat in de zomer van 2023 start, krijgt een plek op de Noviotech Campus.
- In 2022 lag de focus op technische ontwikkelingen die de transitie in de zorg mogelijk maken en versnellen, om zorg naar de wijken toe te brengen. Op deze manier wordt het mogelijk om passende zorg te leveren bij de burgers thuis.
- Er is meegewerkt aan 2 Groeifonds-initiatieven:
  - De revolutie van de zelfdenkende moleculaire systemen (ook wel RobotLab genoemd). Dit initiatief van Wilhelm Huck, Radboud Universiteit komt terecht op de Noviotech Campus. Hier is € 97 miljoen mee gemoeid.
  - Pandemic preparedness and response center. Dit initiatief is helaas niet toegewezen. Hier was € 300 miljoen mee gemoeid.
- Oprichten Vroege Fase Fonds Gelderland. De civic entrepreneur heeft om dit risicokapitaal voor bedrijven beschikbaar te krijgen hier als één van de kwartiermakers veel aandacht aan besteed. In 2022 heeft het Rijk toegezegd om het bedrag van € 5 miljoen dat de Provincie beschikbaar had gesteld te verdubbelen. Hierdoor is er nu € 10 miljoen beschikbaar in het fonds ten behoeve van leningen voor innovatieve ondernemers.
- De kennis die de civic entrepreneur heeft opgedaan bij de campus-ontwikkeling in Nijmegen heeft hij gedeeld met de gemeente Overbetuwe. Deze gemeente is bezig met de ontwikkeling van een Health Campus in het stationsgebied van Elst.
- De Noviotech Campus app, gericht op de Health & High Tech-community in Nijmegen en omstreken is in november live gegaan. The Economic Board maakt hier deel van uit.
- Op 8 september 2022 was The Economic Board partner van The Vibe of the Future. Het Festival is gericht op de doelgroep Health & High Tech in Nijmegen en daarbuiten, zowel onderwijs, bedrijfsleven als overheden. Naast opname in het eerste Pulse Magazine en persaandacht was The Economic Board partner en aanwezig met een stand.
- In 2022 is de ‘dag van de clusters’ voorbereid door de Groene Metropoolregio, The Economic Board en provincie Gelderland. Op deze dag gaan bestuurders van de regio langs bij een aantal ondernemers in de regio die actief zijn in de clusters Energy, Health & Hightech. De uitvoering van deze dag is doorgeschoven naar 2023.
- De Newsroom Health & Hightech is 2 jaar geleden als pilot opgezet. The Economic Board heeft hiervoor verschillende partijen bij elkaar gebracht. Na een evaluatie eind 2022 is besloten om de newsroom door te zetten. Door de positieve ervaringen wordt ook een newsroom voor Energy opgezet, o.a. door The Economic Board in samenwerking met Connectr.

Arbeidsmarkt



- **2 sessies met wethouders Werk en Inkomen & Economie van de 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen over Human Capital**
- **Toekenning Groeifonds aanvraag LLO Katalysator, € 392 miljoen**
- **4 bijeenkomsten met regionale klankbordgroep**
- **2 presentaties verzorgd voor de arbeidsmarktregio's**
- **15 werktafelbijeenkomsten, 6 verschillende werktafels met 57 deelnemers**

In de regio Arnhem-Nijmegen is in verschillende sectoren sprake van zowel krapte op de arbeidsmarkt als een tekort aan de juiste kennis en vaardigheden voor de banen van nu en in de toekomst. The Economic Board, Groene Metropoolregio en provincie Gelderland hebben in de 'Human Capital Agenda' een koers uitgezet die ondernemers, onderwijsinstellingen en overheden moet helpen met dit vraagstuk. Het doel is om samen te werken aan een arbeidsmarkt waarbij vraag en aanbod goed op elkaar aansluiten. De Human Capital Agenda is gebaseerd op een arbeidsmarktanalyse, stakeholder-analyse en een inventarisatie van projecten met potentie voor de regio. In april 2022 hebben de Board, de Groene Metropoolregio en provincie Gelderland ingestemd met de koers en speerpunten van deze agenda. De speerpunten van de Human Capital Agenda zijn:

- een Leven Lang Ontwikkelen (LLO) voor iedereen,
- het aantrekken en behouden van talent
- het activeren van onbenut arbeidspotentieel



Aantrekken partners en inrichten samenwerking: in 2022 zijn 6 werktafels opgericht op de thema's: LLO-Zorg, LLO- Energy, LLO-High Tech, LLO-onderwijs, aantrekken en behouden van talent en activeren onbenut arbeidspotentieel. De werktafels bestaan elk uit een triple helix-samenstelling waarin samen wordt gewerkt aan het verbinden en opschalen van projecten. Aan de zes verschillende werktafels nemen in totaal 57 deelnemers deel. De werktafels werken aan heldere ambities en duidelijke doelstellingen die als basis dienen voor verdere uitwerkingen. In 2023 kan een regionaal consortium ingericht worden met samenwerkende partners die een (financiële) bijdrage leveren vanuit urgentie en eigenaarschap. In 2022 zijn tenminste 15 werktafels bijeengeweest.

Human Capital Akkoord: In 2022 is toegewerkt naar een Human Capital Akkoord met concrete doelstellingen, waarin ambities uit de Human Capital Agenda zijn uitgewerkt. Er is commitment opgehaald om samen te werken aan een arbeidsmarkt die werkt. Minimaal 25 partners gaan een steunverklaring voor het akkoord tekenen. Hiermee zeggen zij ook een in kind bijdrage toe, in de vorm van deelname aan de werktafels. In het eerste kwartaal van 2023 wordt het Human Capital Akkoord ondertekend.

Projecten aanjagen - Regio Deal Arnhem-Nijmegen: In de propositie voor de Regio Deal zijn 13 projecten uit het Human Capital Akkoord opgenomen, die voortkomen uit samenwerkingen binnen de werktafels.

Groeifonds – LLO Katalysator: The Economic Board was één van de partners die tekenden voor de LLO Katalysator-aanvraag bij het Nationaal Groeifonds. De totale begroting van dit plan is € 421 miljoenen de gevraagde bijdrage van het Nationaal Groeifonds is € 392 miljoen. De regio Arnhem-Nijmegen is één van de regio's waarvoor regionale programma's worden ontwikkeld, waarbinnen projecten worden gefinancierd en uitgevoerd.

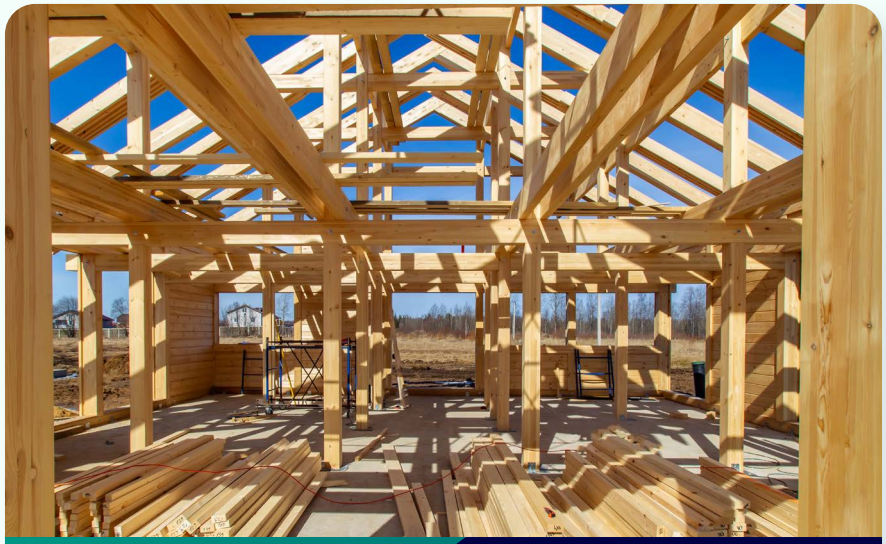
Lifeport Welcome Center: Medio september vond de bestuurlijke kick-off plaats van het Lifeport Welcome Center op de Radboud Campus in Nijmegen. Het Lifeport Welcome Center is één centraal punt waar internationale kenniswerkers, studenten en hun familieleden terecht kunnen voor overheidsdienstverlening, sociale dienstverlening (zoals een welkomstprogramma en 'family support' programma) en sociale zaken. Het Lifeport Welcome Center is een initiatief van The Economic Board en provincie Gelderland vanuit de regionale wens meer internationaal talent aan te trekken en te behouden. Op donderdag 5 januari 2023 zijn door gemeente Nijmegen en de IND de eerste expats ontvangen.

"Veel bedrijven hebben op dit moment grote moeite om het juiste personeel aan te trekken. Dat komt door tekorten aan personeel, maar ook door een mismatch op de arbeidsmarkt, te weinig aansluiting van de huidige beroepsbevolking op nieuwe kennis en vaardigheden van vakmensen tot kenniswerkers. In deze regio werken we actief aan een arbeidsmarkt die meer in balans is, door deze aansluiting te verbeteren. Ook moeten we onze regio meer profileren om talenten naar onze regio te halen."



Enny van de Velden
voorzitter CCO CCV Group en lid The Economic Board

Slimme Duurzaamheid



3 belangrijke thema's in het Lifeport Circular Lab:

- **Klimaatadaptatie, met consortium Soil Valley**
- **Circulair bouwen, met samenwerking Via-T**
- **Gezond circulair, over de grondstoffentransitie**

Lifeport Circular Lab

In 2022 is binnen het cluster Slimme Duurzaamheid een coalitie gevormd met 10 partijen. Deze coalitie komt elke maand samen in de helixgroep Slimme Duurzaamheid, waarin wordt samengewerkt aan het Lifeport Circular Lab (LCL). Samen vormen ze de ontbrekende schakel tussen circulaire kennis en praktijk door het versterken van de structuur binnen het ecosysteem, door het stimuleren van kennisuitwisseling en innovatie en door het aanjagen van leerprojecten.

De partners in deze coalitie zijn naast The Economic Board: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Radboud Universiteit, Wageningen Universiteit & Research, Hogeschool van Hall Larenstein, Hogeschool Arnhem Nijmegen, KIEMT, RvN@, gemeente Arnhem en gemeente Nijmegen. De visie van het LCL is uitgewerkt in een flyer die in 2022 is uitgegeven. Lifeport Circular Lab by theeconomicboard - Issuu

Drie thematische hubs

Het belangrijkste doel van het Lifeport Circular Lab (LCL) is structuurversterking op het thema duurzaamheid. Hiermee zorgen we dat experts elkaar beter weten te vinden en elkaar versterken, dat bedrijven betrokken zijn en voorkomen we dat zaken dubbel gedaan worden.

LCL werkt aan het versterken van drie thematische hubs in het totale ecosysteem. Binnen deze hubs wordt gewerkt aan betere samenwerking en kennisdeling en aan het vormen van leeromgevingen van de professional van de toekomst. Belangrijk hierbij is het faciliteren van ontmoetingen. Dit gebeurt multi-level; alle onderwijsinstellingen, van wetenschappelijk tot praktijk, zijn betrokken, evenals ondernemers.

- **Hub klimaatadaptatie met Soil Valley**
  Het consortium Soil Valley, met onder meer Royal Eijkelkamp, bouwt in Giesbeek aan een kenniscampus voor bodem- en watertechnologie. De helixgroep Slimme Duurzaamheid heeft een belangrijke rol gespeeld in de bouw van het consortium en heeft met meerdere bedrijven en kennisinstellingen een propositie geschreven.
- **Hub circulair bouwen met Via-T**
  De helixgroep heeft een bijdrage geleverd aan de versterking van het consortium dat werkt aan Via-T, de weg naar techniek. Dit initiatief van @ VOCampus zorgt voor een betere aansluiting tussen vraag en aanbod van kennis en vaardigheden op het gebied van circulair bouwen. Met behulp van de helixgroep is het consortium uitgebreid met de HAN, en is gelobbyd voor deze ontwikkeling bij onder meer provincie en rijk, waarmee is bijgedragen aan positionering van de hele regio als circulaire regio.

- **Hub gezond circulair**
  Dit initiatief van Radboud Universiteit, HAN en ROC met RvN@ heeft als doel de kennis over circulariteit te verbinden met het MKB en die hiermee circulaire businessmodellen kunnen ontwikkelen. De helixgroep Slimme Duurzaamheid ondersteunt deze ontwikkeling door verbinden van partijen en bedrijven, door lobby voor het onderwerp en door het monitoren van circulaire bedrijven in de regio middels Lifeport op de kaart, waardoor inmiddels 100 circulaire bedrijven in beeld zijn. De uitvoering van circulaire economie is belegd bij GMR, Circulaire Raad en KIEMT.

Stichting KIEMT wordt naast energievraagstukken met name ingezet om de schaarse grondstoffen-problematiek via de circulaire agenda te versnellen en oplossingen tot stand te brengen. KIEMT heeft in 2022 bijgedragen aan Lifeport Circular Lab (kennis en innovatieproject voor circulaire en klimaat adaptieve gebiedsontwikkeling), aan consortiumvorming, de propositie Soil Valley en aan Early Morning Talks en bijeenkomsten voor én met ondernemers.

Leerprojecten aanjagen
In samenwerking met RvN@ organiseert de helixgroep Slimme Duurzaamheid kennistafels en boosterteams over projecten binnen de drie thematische hubs. In 2022 ging het om “Bouwlogistiek stationsgebied Nijmegen”, “Klimaat-adaptatie stationsgebied Nijmegen” en “hittestsress binnenstad Arnhem”. Bij de drie kennistafels werden kennis, innovatie en opdrachtgevers per thema bij elkaar gebracht. Deze bijeenkomsten hebben geleid tot een aanscherping van het probleem op elk thema en het oprichten van boosterteams om de gebiedsontwikkelingen te adviseren. Daarnaast zijn het living lab Groene Corridor Stationsgebied Nijmegen en de koele netwerken in Arnhem opgestart. Voor circulaire gebiedsontwikkeling van het stationsgebied Nijmegen is een Europese subsidie gehonoreerd, waarbij Lifeport Circular Lab heeft ondersteund. Binnen het project CREATE onderzoekt een post-doc vanuit Wageningen Universiteit & Research de mogelijkheden, samen met onderzoekers uit o.a. Gotenburg en Rennes.

Evenementen in de regio
De leden van de helixgroep en de civic entrepeneur droegen bij aan diverse thematische evenementen in de regio, zoals het Lifeport Circular Festival, de Week van de Circulaire Economie en de uitreiking van de CIRCLES-award.

Regio Deal
De helixgroep Slimme Duurzaamheid heeft, samen met het netwerk rond de Circulaire Raad, 16 concrete projecten aangeleverd voor opname in de Regio Deal, passend binnen de drie thematische hubt. Daarnaast zijn 6 gerelateerde projecten via de Groene Metropoolregio in de propositie opgenomen.

“De regio Arnhem-Nijmegen zet goede stappen als het gaat om duurzaamheid en circulariteit. Er is meer stootkracht, onder andere met de Regio Deal. We weten elkaar steeds beter te vinden. Het kan nog een stuk beter, maar ik zie wel een goede beweging.”



Jan van Iersel
voorzitter college van bestuur Hogeschool Van Hall Larenstein en lid The Economic Board

AI – Kunstmatige Intelligentie



Een speerpunt van onze regio met een enorm potentieel is kunstmatige intelligentie (artificial intelligence /AI). De regio Arnhem-Nijmegen kenmerkt zich door een flink aantal innovatiecentra voor kunstmatige intelligentie (zgn. ICAI-labs bij het Radboudumc en Radboud Universiteit) en een toenemend aantal AI-gerelateerde bedrijven en toepassingen.

Uitbouwen van het AI mkb-netwerk

Het mkb is een belangrijke AI-doelgroep. De verbinding met allerlei AI-thema's, de (financiële) mogelijkheden om te innoveren en te investeren en de bereikbaarheid van AI-kennis bieden uitdagingen en ook kansen. Het werkgebied, het netwerk en de werkwijze van het AI for Life Center zijn uitermate geschikt om deze doelgroep te bereiken en op AI-gebied te ondersteunen. In 2022 zijn minimaal 20 mkb-bedrijven aangehaakt. In samenwerking met Radboud AI, een onderzoeks- en toepassingsprogramma van Radboudumc en RU, zijn verschillende initiatieven ontwikkeld voor het mkb. Zo is het MKB datalab verder ontwikkeld, dat in april 2023 van start gaat. Mkb'ers kunnen er hun kennisvraag over AI laten uitvoeren door studenten uit de regio. Ook is een workshop ontwikkeld voor mkb-bedrijven om kennis te maken met AI en wat het voor hen kan betekenen. Deze workshop is verschoven naar januari 2023.

Gerealiseerde activiteiten :

- AI-projecten ophalen en met behulp van het netwerk verder brengen: Vier projecten op het gebied van AI zijn verder ontwikkeld en opgenomen in de Regio Deal.
- Onderhouden en uitbouwen bestaande netwerk
- Onder het motto AI for Life is in 2021 een visie ontwikkeld, gericht op het faciliteren van regionale samenwerking tussen bedrijven, kennisinstellingen en overheden op het gebied van AI en het profiteren van wat er in de regio op dit gebied gebeurt. Eind 2022 is een verkenning gedaan naar mogelijke vervolgstappen op het gebied van AI in de regio. De prioritaire sectoren c.q. toepassingsgebieden waar een hernieuwde regionale AI-impuls zich op zou kunnen richten, zijn in onderstaande figuur weergegeven:

Focussectoren AI in regio Arnhem-Nijmegen en beïnvloedingsmogelijkheden



Legenda

- Speerpuntsectoren
- Beïnvloedingsmogelijkheden
- Potentieel sterke sectoren
- Focussectoren

"De regio Arnhem-Nijmegen is sterk op het gebied van AI. Als Radboud Universiteit hebben we hiermee al meer dan dertig jaar ervaring. De meerwaarde van het toepassen van AI is divers. Sinds de lancering van ChatGPT afgelopen november is veel mensen duidelijk geworden welke invloed AI heeft en zal hebben. In de regio werkt een groot aantal ambitieuze ondernemers en toonaangevende bedrijven in en met AI. AI biedt kansen voor mkb, voor de zorg, landbouw, mobiliteit etc., maar roept ook vragen op. De regio Arnhem-Nijmegen heeft alle ingrediënten in huis om een substantiële bijdrage te leveren aan de AI-positie van Oost-Nederland, Nederland en Europa."



Daniel Wigboldus
voorzitter college van bestuur Radboud Universiteit - lid The Economic Board

4 MKB, startups en scale- ups ondersteunen

Financieringstafel Arnhem Nijmegen
The Economic Board heeft samen met Oost NL en de Rabobank, ING en ABN-AMRO een financieringstafel voor het mkb opgericht. De financieringstafel zet in op zowel innovatie als financiering en is bedoeld om innovaties, die de regio hard nodig heeft, een grotere kans van slagen te bieden. De financieringstafel is eind 2022 gepresenteerd en gaat in 2023 van start met de behandeling van de eerste ingebrachte casussen. Uniek aan de financieringstafel is dat de grootbanken, Rabobank, ING en ABN-AMRO, zich samen inzetten om een alternatief te creëren. Met deze publiek-private samenwerking maken we impact om innovaties te versnellen en zo te kunnen bijdragen aan maatschappelijke vraagstukken. De komende tijd wordt hier vervolg aan gegeven om, samen met de Groene Metropoolregio, de 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen te informeren over de financieringstafel.



CapitalChange
In 2022 maakten de partners van CapitalChange weer kennis met een aantal ondernemers uit de regio Arnhem-Nijmegen. CapitalChange heeft in 2022 twee sessie gehouden (april en september), georganiseerd door The Economic Board. In totaal hebben 10 bedrijven een pitch gehouden. Alle 10 bedrijven zijn geholpen met organisatieadvies, businessplannen en soms langdurig advies. Van de 10 bedrijven hebben twee bedrijven een langdurige adviesrelatie opgebouwd met Capital Change. De andere 8 bedrijven zijn doorverwezen binnen het netwerk van Capital Change naar andere adviseurs of ondernemers.

Business Angels Netwerk Nijmegen
Het Business Angels Netwerk Nijmegen heeft afgelopen jaar weer fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Drie keer per jaar is er een bijeenkomst waarin elk keer vier start- of scale-ups een pitch geven. Het netwerk, een samenwerking van Aeternus, BDO, Brillant Work, Briskr, Catalyze, EP&C, JLABS, Oost NL, Gemeente Nijmegen, Rabobank, The Economic Board, Poelmann van den Broek en Qserve, is steeds succesvoller in het verbinden van start-ups en scale-ups met investeerders.

Subsidies – fondsen – Nationaal Groeifonds
The Economic Board heeft op meerdere manieren een bijdrage geleverd aan de toekenning van een aantal aanvragen van het Nationaal Groeifonds. Met het Nationaal Groeifonds investeert het kabinet tussen 2021 en 2025 € 20 miljard in projecten die zorgen voor economische groei voor de lange termijn. Naast het project nationale Leven Lang Ontwikkelen (LLO Katalysator: zie Arbeidsmarkt) heeft The Economic Board meegewerkt aan het Groeifonds-initiatief van Wilhelm Huck van de Radboud Universiteit; De revolutie van de zelfdenkende moleculaire systemen (ook wel RobotLab genoemd) waar een bedrag van € 97 miljoen mee is gemoeid. Ook het Groeifonds-initiatief Groeiplan Watertechnologie (vanuit Slimme Duurzaamheid) waar een bedrag van €135 miljoen mee is gemoeid kwam met medewerking van The Economic Board tot stand.

Ieder kwartaal informeert The Economic Board ondernemers, kennis- en onderwijsinstellingen in de regio over de nieuwe subsidieregelingen met een nieuwsartikel dat online wordt aangeboden



Derck Zilverschoon - Steenfabriek Zilverschoon en Jan van Dellen / Dag van de Ondernemer

Dag van de Ondernemer

Meerdere gemeenten in onze regio hebben de ondernemers op de Dag van de Ondernemer, 18 november 2022, in het zonnetje gezet. Ondernemers hebben het op dit moment niet gemakkelijk. Na de coronacrisis volgde de inflatie, de energiecrisis en de krapte op de arbeidsmarkt. The Economic Board is bij een aantal ondernemers langsgegaan om hen een bloemetje te geven en hen verder te helpen in hun ondernemerschap. Steenfabriek Zilverschoon uit Randwijk is door The Economic Board verder geholpen met hun plan van aanpak om volledig over te gaan op waterstof. Peeze koffie is in contact gebracht met Connectr om als eerste koffiebrander over te gaan op waterstof.



Inspiratiediner 'Oplossingen voor morgen'

Versnellen is de sleutel om te komen tot een krachtige regio Arnhem-Nijmegen. Ondernemers, overheden, onderwijs- en kennisinstellingen gaan de uitdaging aan om te werken aan transities in energie en gezondheidszorg in onze regio. The Economic Board en VNO-NCW Midden organiseerden op IPKW in Arnhem begin december een inspiratiediner met inspirerende table speeches rondom de thema's energie en gezondheid. Hyster Yale group sprak over ondernemen in een veranderende wereld; laat de klant meedenken met je innovaties. Alliander had het over de druk op het energie-netwerk. ZZG-zorggroep nam de aanwezigen mee in de uitdagingen als je op leeftijd bent. En vanuit Radboudumc CMylife werd gesproken over een integraal zorgsysteem van patiënten, voor patiënten en door patiënten. De 50 aanwezigen vanuit overheid, onderwijs en bedrijfsleven zijn tot op de dag van vandaag bezig om oplossingen te implementeren over de besproken thema's.



Parel Award uitreiking

Lifeport is met MTSA Technopower en Teleon Surgical twee nieuwe parels rijker. MTSA Technopower Parel van Lifeport: MTSA ontvangt Parel-award uit Arnhem ontwikkelt en bouwt klantspecifieke cleantech-apparaten, -systemen en -machines. Zo werkt het bedrijf elke dag aan de energietransitie, met cleantech apparatuur en waterstofoplossingen. Teleon Surgical Parel van Lifeport: Teleon Surgical ontvangt Parel-award levert met de productie van zogenoemde intra-oculaire lenzen een belangrijke bijdrage aan het versterken van het Health & Hightech-cluster in onze regio. Met de Parel Award onderscheidt The Economic Board organisaties uit de regio Arnhem-Nijmegen die een voorbeeld zijn voor anderen. Het zijn organisaties met impact door grootte, bereik of innovatie, werkzaam op het gebied van Energy, Health, Hightech en duurzaamheid.

En ook nog dit:

- **Interactieve kaart:** Om alle interessante organisaties, bedrijven en instellingen zichtbaar te maken die binnen de regio Arnhem-Nijmegen opereren op de speerpunten Energy, Health, Hightech, Food en Duurzaamheid is een interactieve kaart ontwikkeld. Deze kaart toont het complete innovatienetwerk Lifeport op het gebied van Health, Hightech, Food en Energy en wordt steeds up to date gehouden met nieuwe ondernemingen en instellingen.
- **Overleg Economic Boards Oost Nederland:** Afgelopen jaar hebben vier (online) bijeenkomsten plaatsgevonden met de Economic Boards in Oost-Nederland. Thema's waar in deze regionale samenwerking aan wordt gewerkt zijn: Arbeidsmarkt en een waterstofconvenant.
- **Masterclass AI for Business;** Masterclass voor MKB-bedrijven wat kan AI voor jouw bedrijf betekenen. Hoe kan jouw bedrijf beter, innovatiever een aantrekkelijker voor klanten worden? De masterclass wordt georganiseerd in samenwerking met MKB Datalab (verplaatst naar januari 2023)

5 Communicatie

Een van de belangrijke taken van The Economic Board is de regio op de kaart te zetten als ‘the place to be’. In een concurrerende en internationale wereld is het essentieel te laten zien waar je kracht ligt. Het profileren van de regio Arnhem-Nijmegen op economisch gebied, met de zwaartepunten Energy, Health & Hightech met cross over Food, Slimme Duurzaamheid en Human Capital, vindt zowel binnen als buiten de regio plaats. We participeren in diverse communicatie- en projectwerkgroepen die verband houden met de projecten van de clusters. We communiceren over nieuws, innovaties en initiatieven op de thema’s van de regio en relevante ontwikkelingen in de regio. Dit doen we onder andere via onze website theeconomicboard.com en lifeport.nl, de maandelijkse nieuwsbrief, via onze sociale mediakanalen en via mediapartners.

The Economic Board maakt intensief gebruik van social media. Op LinkedIn en Twitter wordt meerdere keren per week informatie gedeeld met foto’s, video’s en interview berichten over innovaties en activiteiten in de verschillende speersectoren in onze regio.

Meest bekeken pagina:
Over The Economic Board: de leden van de board en onze partners

Aantal gebruikers 17,4k

Gemiddelde sessieduur:
3 minuten en 40 seconden

Top 3 nieuwsberichten:

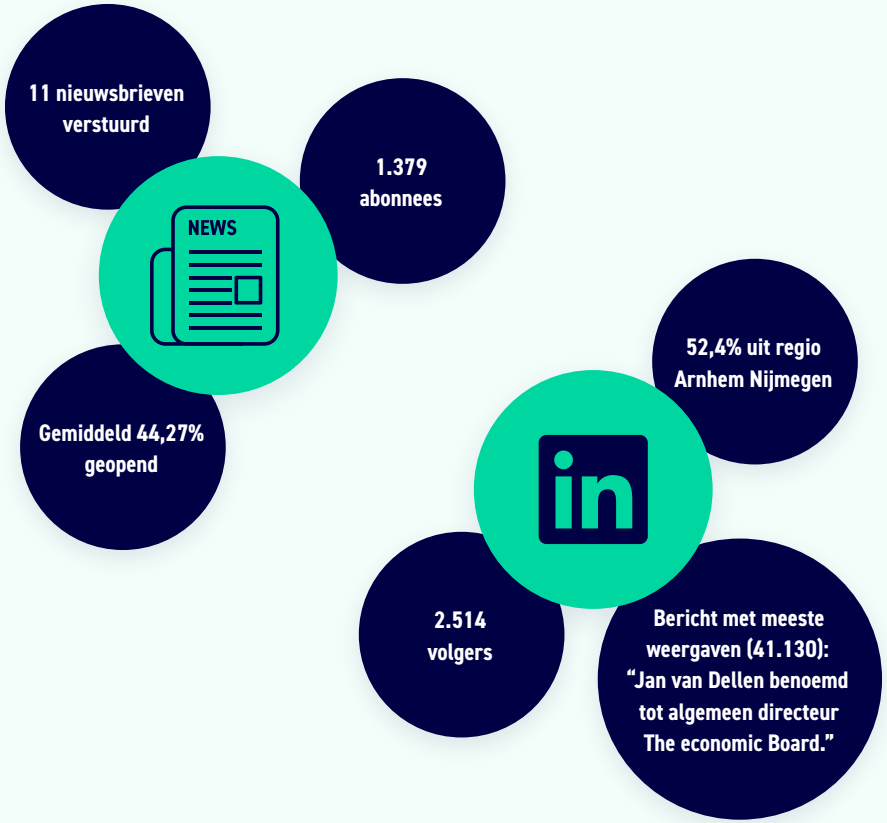
1. Jan van Dellen benoemd tot Algemeen Directeur The Economic Board
2. Lifeport Welcome Center speciaal voor internationaal talent in de regio
3. The Economic Board staat voor stimuleren en bundelen van innovatieve krachten



In de media

Afgelopen jaar zijn er verschillende artikelen verschenen in de nationale en regionale media over de verschillende initiatieven en projecten geïnitieerd door The Economic Board. Tevens hebben er verschillende interviews plaatsgevonden met boardleden en het projectbureau over de verschillende speerpunten van de regio. Deze interviews hebben geleid tot artikelen in verschillende media, zoals:

- **Arnhem-Nijmegen Business**
- **Het Ondernemersbelang**
- **De Gelderlander**
- **Het Financieele Dagblad**
- **Omroep Gelderland**
- **Regio in bedrijf**
- **regionale huis-aan-huis bladen en omroepen**
- **verschillende nieuwsbrieven websites en sociale mediakanalen**



Lifeport

Lifeport: gezond en duurzaam leven staat voor een gezond en duurzaam leven om te wonen, werken en studeren. Lifeport is het innovatienetwerk van de regio Arnhem-Nijmegen dat op het gebied van Energy, Health, Hightech, Food en de cross-overs ertussen tot slimme oplossingen komt. De gezamenlijke noemer, of het merk, waarmee de regio zich profileert: innoveren om een gezond en duurzaam leven mogelijk te maken voor iedereen. Begin 2022 is een 1.0-website live gegaan. Voor Lifeport is een one pager geschreven en een brandbook ontwikkeld waarmee het voor partners makkelijker wordt om zelfstandig met het Lifeport merk aan de slag te gaan.

Communicatie Duitsland

Nederlandse bedrijven zoeken aansluiting op de Duitse markt. Duitsland is vaak niet op de hoogte van Nederlandse initiatieven, omdat Duitsland niet werkt volgens de lijn van topsectoren. Ook ziet het Duitse publiek Nederland niet als technologisch innovatief. Om onze regionale bedrijven in Duitsland gestructureerd onder de aandacht te brengen en de Duits-Nederlandse samenwerking te bevorderen, werkt The Economic Board samen met Niederlandennachrichten / Duitslandnieuws. Tijdens de Hannover Messe begin juni 2022 heeft Lifeport zich samen met Arnhem gepresenteerd als dé Energy hotspot in Europa. Met video- en foldermateriaal, een VR-tour en persoonlijke contacten maakten de bijna 75.000 bezoekers kennis met interessante bedrijven uit de regio Arnhem-Nijmegen. In de stand was veel oog voor de Energy-gerelateerde innovatie in de regio, die zich voor een groot gedeelte in en rond Arnhem clustert.



6 TIJDLIJN 2022

Per maand enkele belangrijke gebeurtenissen die plaatsvonden in 2022.
Het overzicht is niet uitputtend.

Januari

- Investeringstafel Regio Zuid
- Boardvergadering The Economic Board
- Afscheid Sigrid Helbig The Economic Board op Twitter: “Sigrid bedankt!

Februari

- Eerste bijeenkomst Bestuurlijk gebiedsoverleg
- Ondertekening Bestuursakkoord
- Uitreiking Circular Awards 2022
- Gelderse circulaire Innovatie Top 20
- Overleg Economic Boards Oost-Nederland

Maart

- Health Valley Event
- Innovate AI Meet up
- Bezoek Duisburg aan Arnhem rondom Energy en waterstof
- Bijeenkomst Business Angels Netwerk Nijmegen
- Investeringstafel Regio Zuid

April

- Start Rijn Platteel Algemeen Directeur a.i.
- Boardvergadering The Economic Board
- Capital Change Days
- Raadsontmoeting regio Arnhem-Nijmegen
- Overleg Economic Boards oost Nederland
- Bekendmaking tweede ronde Het Nationale Groeifonds

Mei

- Bijeenkomst Duits Nederlandse Businessclub Waterstof
- Inspiratiesessie Regio Deal
- Parel Award Teleon - Spankeren
- Grote Duurzaamheid Theatershow – cluster Arbeidsmarkt
- Hannover Messe

Juni

- Investeringstafel Regio Zuid
- Regio congres – presentatie HC Agenda
- Parel Award MTSA Arnhem
- Bijeenkomst Regio Deal
- Lifeport Festival Circulair

Juli

- Boardvergadering The Economic Board
- Presentatie Duits-Nederlandse journalisten in Arnhem rondom thema Energy
- Regio Reis Groene Metropoolregio naar Den Haag – Rotterdam met presentatie van The Economic Board bij ministerie EZK
- Connectr café (The Economic Board is maandelijks aanwezig)
- Kick-off Smart Energy Hub TPN-West

Augustus

- Symposium HAN 'Het Energiesysteem van 2050'

September

- Presentatie Duits-Nederlandse journalisten in Arnhem rondom thema Energy
- Start Jan van Dellen Algemeen Directeur
- Vibe of the Future Festival
- Bijeenkomst Regio Deal – vervolg sessie met ondernemers, overheden, kennisinstellingen en onderwijs, maatschappelijke- en zorginstellingen over programmalijnen van de Regio Deal
- Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen Algemeen Bestuur – toelichting The Economic Board
- Bestuurlijke kick-off Lifeport Welcome Center
- Boardvergadering The Economic Board
- Kick-off werktafelsessie Human Capital in Arnhem
- Capital Change met ondernemers uit regio Arnhem-Nijmegen
- MTSA – openingsceremonie GROHW Demo
- Grondfest



Onthulling Bens Plein, onthulling van naambord op ENKA-campus als eerbetoon aan boardlid Ben Geerdink, aangeboden en op initiatief van The Economic Board

Oktober

- Bestuurlijk platform Productieve Regio - Groene Metropoolregio - presentatie cluster Energy
- Lancering startup 50 Gelderland, eerste magazine uitgereikt aan The Economic Board
- Werkbezoek minister Bruins Slot aan de regio Arnhem- Nijmegen in teken van Regio Deal
- European Week Brussel- Regio bezoekt Brussel – met presentatie The Economic Board
- Innovatiefste student uitreiking
- Onthulling Bens Plein
- Brainstormsessie bureau The Economic Board
- Regio Arnhem-Nijmegen als zakelijke bestemming presentatie TEB voor Convention Bureau Veluwe Arnhem Nijmegen

November

- CEO-event met ondernemers met de ambitie om talent te stimuleren, behouden en aan te trekken voor onze regio
- Opening internationaal hoofdkantoor Tupy in Arnhem, gemeente Arnhem, The Economic Board en de ambassadeur van Brazilië
- Opening Connectr Shared office
- Early morning talks netwerksessie Kiemt in teken van Smart Energy Hubs
- Tweede Brainstormsessie bureau The Economic Board
- Dag van de Ondernemer, The Economic Board zet ondernemers in het zonnetje
- Indiening propositie Regio Deal 'Gezonde groene groei regio Arnhem-Nijmegen' bij ministerie BZK
- Boardvergadering The Economic Board

December

- Presentatie bestuurlijk overleg Productieve Regio - Groene Metropoolregio
- Lancering Financieringstafel regio Arnhem-Nijmegen - verschillende banken, Oost NL en The Economic Board
- Inspiratiediner The Economic Board en VNO-NCW Midden

7 Organisatie

The Economic Board werkt aan het versterken van verbindingen in de regio Arnhem-Nijmegen, vanuit de economische kracht met de nadruk op de samenwerking vanuit de triple helix de ondernemers, onderwijsinstellingen en overheid. De 18 boardleden, CEO's en bestuurders van kennisinstellingen, bedrijfsleven en overheden, zijn onze kracht. Zij zijn de 'verbinder' die projecten en netwerken in de regio concreet bijeenbrengen. Ook vormen ze voor mensen met ideeën en vragen een cruciale directe ingang naar projecten en zijn hiermee van onschatbare waarde. Zij leggen op bestuurlijk niveau verbindingen tussen partijen waarmee nieuwe initiatieven ontstaan op de speerpunten Energy, Health, High Tech, met cross-over Food. Deze speerpunten zijn de kracht van de regio Arnhem-Nijmegen. Ondersteunend zijn er drie thema's die essentieel zijn voor het versterken en laten bloeien van het DNA van de Regio en daarmee het zijn van een krachtige regio: Slimme Duurzaamheid, Arbeidsmarkt (Human Capital) en Artificial Intelligence (AI).



In september 2022 zijn nieuwe statuten bij de notaris ondertekend vanwege een nieuwe governance. De 18 boardleden, per geleding zijn er zes afgevaardigden, vormen het Algemeen Bestuur van de Stichting The Economic Board. Het Dagelijks Bestuur besluit over de dagelijkse gang van zaken, het Algemeen bestuur over de strategische vraagstukken. De boardleden zijn als ambassadeurs actief betrokken bij de clusters en grote projecten en zetten hun netwerk hiervoor in. De Boardleden hebben ook zitting in verschillende bestuurlijke overleggen, vanuit hun rol als Boardlid; zoals bestuur Connectr, Bestuurlijk gebiedsoverleg Arnhem Nijmegen, stichting Briskr en sluiten tevens aan bij Th!nk East / SIIA bijeenkomsten.



Projectbureau

Het projectbureau vormt de spil van de netwerkorganisatie. Op strategisch, tactisch en operationeel niveau maakt en onderhoudt het bureau verbindingen tussen kennisinstellingen, bedrijfsleven en overheden en legt de basis voor samenwerking en alliantie. Het bureau heeft een coördinerende en faciliterende rol en wordt aangestuurd door een algemeen directeur.

Op 5 september 2022 is Jan van Dellen gestart als algemeen directeur. Hij heeft hiermee Rijn Platteel opgevolgd die als algemeen directeur a.i., na het vertrek van Sigrid Helbig begin 2022, tijdelijk de honneurs heeft waargenomen. Afgelopen jaar is er afscheid genomen van een aantal medewerkers. Pas in het najaar van 2022 is een invulling gekomen voor deze openstaande vacatures, waarvan de laatste per 1 januari 2023 is gestart. In 2022 waren er 12 medewerkers werkzaam voor The Economic Board, gelijk aan 6,05 FTE. Niet alle medewerkers zijn dienst van The Economic Board. Een aantal medewerkers, zoals de civic entrepreneurs, is in kind beschikbaar gesteld. Daarmee komt de totale bezetting op 6,94 FTE. Door de openstaande vacatures en de ontstane werkdruk van met name de Regio Deal is er afgelopen half jaar noodgedwongen meer gebruik gemaakt van externe inhuur van personeel.

Clusters

De organisatie van de clusters Health & Hightech, Energy en de ondersteunende clusters Slimme Duurzaamheid en Arbeidsmarkt kennen allen dezelfde structuur. De CE's stellen hun Helixgroepen (triple helix-samentelling) samen en boardleden, bestuurders en CEO's treden op als ambassadeurs. De Helixgroepen hebben een regulier overleg en komen zo'n 4 tot in een enkel geval 10 keer per jaar bij elkaar om projecten op te halen en te beoordelen, om consortia te bouwen en om externe middelen naar de regio te halen. De deelnemers aan de Helixgroepen worden, net als de CE's en boardleden door verschillende organisaties uit de regio in kind beschikbaar gesteld.

8 Financiën

The Economic Board is een triple helix-samenwerkingsorganisatie en ontvangt naast financiering van de regiogemeenten en provincie Gelderland ook een structurele (in kind) bijdrage van partners (ondernemers, overheden en kennisinstellingen). Per 2021 is er een subsidierelatie met de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR). Het gaat om een subsidie van de regiogemeenten waarvoor de GMR de uitvoering verzorgt. Eind 2020 hebben veertien van de achttien gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen besloten de inwonersbijdrage van € 1,- per inwoner per jaar aan The Economic Board te continueren voor de periode 2021 tot en met 2025. De gemeenten Berg en Dal, Renkum, Mook en Middelaar en Westervoort hebben eind 2020 aangegeven de bijdrage voorlopig niet te verlengen. De bijdrage van de regiogemeenten worden niet geïndexeerd terwijl de (loon) kosten jaarlijks stijgen. Ook is met de subsidieverstrekking via de GMR de transparantieregeling voor The Economic Board komen te vervallen.

ANBI-status

Sinds 2017 is de Stichting Economic Board Arnhem Nijmegen aangemerkt als Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI). Partijen die ons willen helpen bij onze doelstelling door middel van een donatie, kunnen deze gift aftrekken van de winst- of inkomstenbelasting.

In kind bijdragen

Diverse partners hebben in kind bijdragen geleverd aan The Economic Board, bijvoorbeeld via het beschikbaar stellen van personeel, huisvesting, faciliteiten en diensten (zoals de inzet van adviseurs). De in kind bijdragen zijn een uiting van het commitment van bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden aan The Economic Board. Het omvat met name bijdragen van partners voor het opzetten, organiseren, ondersteunen en inhoudelijk voeden van de clusters. Er zijn diverse organisaties die personeel hebben ingezet rondom de clusters.

In kind bijdragen (in €)*		2022
Buro Kantelaar	inzet civic entrepeneur cluster Energy	€ 59.145
Gemeente Nijmegen	inzet civic entrepeneur cluster Slimme Duurzaamheid	€ 51.183
Google Grants	vergroten zichtbaarheid The Life Net / Lifeport Welcome Center	€ 120.000
HAN University of Applied Sciences	inzet personeel voor doorontwikkeling The Life Net / Lifeport Welcome Center	€ 49.644
KplusV	inzet civic entrepeneur cluster Arbeidsmarkt	€ 34.122
Radboudumc	inzet civic entrepeneur cluster Health & Hightech	€ 34.122
Radboud Universiteit	huur kantoor Mercator II	€ 50.000
Totaal		€ 398.216

*Bedragen inclusief niet verrekenbare BTW.

Financiële kerngegevens

De jaarrekening 2022 van The Economic Board, waarbij op 16 maart 2023 door de externe accountant Reith & Ten Böhmer Accountants en Belasting-adviseurs, in de persoon van de heer N.H.M. Reith AA, een goedkeurende controleverklaring is verstrekt, is hier te vinden. Voor een verdere toelichting op de cijfers 2022, zoals hieronder genoemd, verwijzen wij u naar de jaarrekening.

Bijdrage gemeenten en provincie Gelderland	€ 798.937
In kind bijdragen	€ 398.216
Projectbijdragen	€ 41.667
Totale kosten	€ 1.314.192
Exploitatieresultaat	- € 75.372



Fotograaf Martijn Kriens

Colofon
The Economic Board Regio Arnhem Nijmegen
Mercator II Toernooiveld 300
6525 EC NIJMEGEN
T +31 (0) 850409980
E bureau@theeconomicboard.com

theeconomicboard.com / lifeport.nl

JAARREKENING 2022

STICHTING ECONOMIC BOARD REGIO ARNHEM-NIJMEGEN

NIJMEGEN

I N H O U D S O P G A V E

RAPPORT

A.	Opdracht	pagina 3
B.	Samenstellingsverklaring	pagina 3
C.	Algemeen	pagina 4
D.	Resultaten	pagina 4

JAARREKENING

1.	Balans per 31 december 2022	pagina 6
2.	Staat van baten en lasten over 2022	pagina 8
3.	Kasstroomoverzicht 2022	pagina 9
4.	Grondslagen voor waardering en bepaling exploitatieresultaat	pagina 10
5.	Toelichting op de balans per 31 december 2022	pagina 12
6.	Toelichting op de staat van baten en lasten	pagina 14

Overige gegevens

1.	Ontbreken van de verklaring	pagina 19
2.	Statutaire regeling bestemming exploitatieresultaat	pagina 19

Stichting Economic Board regio Arnhem-Nijmegen
Toernooiveld 300
6525 EC Nijmegen

Nijmegen, 16 maart 2023

Geacht bestuur,

A. Opdracht

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2022 van Stichting Economic Board regio Arnhem-Nijmegen te Nijmegen samengesteld.

Het bestuur van de stichting is op grond van wettelijke bepalingen verantwoordelijk voor de jaarrekening.

B. Samenstellingsverklaring

De jaarrekening van Stichting Economic Board regio Arnhem-Nijmegen te Nijmegen is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2022 en de staat van baten en lasten over 2022 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Bij deze jaarrekening wordt door de externe accountant Reith & Ten Böhmer, in de persoon van de heer N.H.M. Reith AA, een controleverklaring verstrekt. Voor deze controleverklaring verwijzen wij naar de overige gegevens.

C. Algemeen

Bedrijfsgegevens
De stichting heeft ten doel het versterken van de samenwerking tussen ondernemers, kennisinstellingen en overheden op de groeisectoren Health, Energy en Food en de cross-overs daartussen om daarmee de economische slagkracht van de regio Arnhem-Nijmegen verder te ontwikkelen en de regionale groeikansen te benutten met alle voor dat doel dienstige middelen.

Directie
Per balansdatum wordt de directie gevoerd door de heer J. van Dellen.

D. Resultaten

Het exploitatieresultaat over 2022 bedraagt € 75.372 negatief.
De vergelijking van de staat van baten en lasten ten opzichte van de begroting ziet er als volgt uit:

	Gerealiseerd		Begroot		Verschil
	€	%	€	%	€
Basisfinanciering GMR/Provincie Gelderland	798.937	67,3	798.937	67,3	0
Bijdrage partners (in kind)	398.216	33,5	388.216	32,7	10.000
Project- en overige baten	41.667	3,5	0	0,0	41.667
Totaal Baten	**1.238.820**	**104,35**	**1.187.153**	**100,0**	**51.667**
Personeels- en salariskosten (*)	734.894	59,3	750.955	63,3	-16.061
Huisvestingskosten (*)	92.868	7,5	92.000	7,7	868
Reiskosten	4.777	0,4	14.000	1,2	-9.223
Projectondersteuning (*)	224.847	18,2	138.644	11,7	86.203
Communicatie / Media (*)	197.422	15,9	192.000	16,2	5.422
Advieskosten	15.479	1,2	17.500	1,5	-2.021
Administratiekosten	14.971	1,2	20.000	1,7	-5.029
Afschrijvingskosten	5.200	0,4	6.000	0,5	-800
Kantoorkosten	23.734	1,9	25.000	2,1	-1.266
Onvoorzien	0	0,0	1.019	0,1	-1.019
Totaal Lasten	**1.314.192**	**106,1**	**1.257.118**	**105,9**	**57.074**
Exploitatieresultaat	**-75.372**	**-6,1**	**-69.965**	**-5,9**	**-5.407**

*De met een * gemarkeerde posten bevatten een in kind bijdrage, deze worden onder de baten en lasten nader toegelicht (pagina's 14 t/m 16).*

Toelichting substantiële afwijkingen gerealiseerd ten opzichte van begroot:

Bijdrage partners (in kind)
In de begroting van 2022 heeft per abuis een wisseling van cijfers plaatsgevonden in de post huisvestingslasten. De in kind bijdrage van de Radboud Universiteit voor de huur bedraagt 50.000 in plaats van 40.000. In de jaarrekening is uitgegaan van de daadwerkelijke bijdrage. Het hierdoor ontstane overschot van 10.000 is ondergebracht bij de post projectondersteuning.

Reiskosten:
De reiskosten vallen lager uit dan begroot door een langere periode van openstaande vacatures. Daarnaast wordt de km-vergoeding vanaf het vierde kwartaal via de salarisadministratie uitbetaald en niet meer via de post reiskosten.

Projectondersteuning:
De kosten voor de projectondersteuning vallen hoger uit dan begroot. Dit heeft te maken met twee factoren. De daadwerkelijke kosten voor de Regio Deal (€ 48.086) zijn fors hoger dan begroot (20.000) i.v.m. inhuur projectbegeleiding voor de tweede fase. Daarnaast zijn de kosten voor het project "Human Capital Akkoord" opgenomen onder deze post. Dit betreft een separaat project gefinancierd buiten de reguliere basisfinanciering om. Dit project is begin 2022 van start gegaan. Tijdens het opstellen van de begroting 2022 was dit niet bekend.

Administratiekosten:
De administratiekosten vallen in 2022 lager uit dan begroot omdat de kosten van de accountant en notaris vanaf 2022 apart verantwoord worden onder de advieskosten. Daar was in eerste instantie bij de begroting van 2022 nog geen rekening mee gehouden, vandaar de afwijking.

Tot het verstrekken van nadere toelichting zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
De Administratiekamer B.V.

De heer A.W.N. Wijers



1. BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(na verwerking exploitatieresultaat)

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vaste activa		
Materiële vaste activa	**14.699**	**18.514**
Vlottende activa		
Overige vorderingen	10.641	41.961
	10.641	**41.961**
Liquide middelen	**122.892**	**205.908**
Totaal	**148.232**	**266.383**

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Stichtingskapitaal		
Continuïteitsreserve	50.000	50.000
Bestemmingsreserve	-5.407	69.965
	44.593	**119.965**
Kortlopende schulden		
Crediteuren	42.455	33.274
Belastingen	13.754	23.860
Overige schulden	47.430	89.284
	103.639	**146.418**
Totaal	**148.232**	**266.383**

2. STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2022

	2022	2021
	€	€
Basisfinanciering GMR/Provincie Gelderland	798.937	747.356
Bijdrage Partners (in kind)	398.216	0
Project- en overige baten	41.667	89.240
Totaal Baten	**1.238.820**	**836.596**
Personeels- en salariskosten	734.894	533.086
Huisvestingskosten	92.868	38.860
Reiskosten	4.777	2.147
Projectondersteuning	224.847	119.535
Communicatie/Media	197.422	109.643
Advieskosten	15.479	10.307
Administratiekosten	14.971	22.026
Afschrijvingskosten	5.200	5.663
Kantoorkosten	23.734	12.699
Onvoorzien	0	5.515
Totaal Lasten	**1.314.192**	**859.481**
Exploitatieresultaat	**-75.372**	**-22.885**

3. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2022	
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Resultaat	-75.372	
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	5.200	
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	31.320	
Mutatie kortlopende schulden	-42.779	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		-81.631
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investeringen in materiële vaste activa		-1.385
		-83.016

Samenstelling geldmiddelen

	2022	
	€	€
Liquide middelen per 1 januari	205.908	
Mutatie liquide middelen boekjaar	-83.016	
Geldmiddelen per 31 december		122.892

4. GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN BEPALING EXPLOITATIERESULTAAT

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Stichting Economic Board regio Arnhem-Nijmegen is statutair gevestigd te Nijmegen en feitelijk gevestigd op Toernooiveld 300, 6525 EC te Nijmegen. De stichting is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 65371992.

De stichting heeft ten doel het versterken van de samenwerking tussen ondernemers, kennisinstelleingen en overheden op de groeisectoren Health, Energy en Food en de cross-overs daartussen om daarmee de economische slagkracht van de regio Arnhem-Nijmegen verder te ontwikkelen en de regionale groeikansen te benutten met alle voor dat doel dienstige middelen.

De jaarrekening is opgesteld conform de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Terugbetaling Subsidie Gemeenten

De stichting heeft de afgelopen vijf jaar telkens een overschot op de ontvangen basisfinanciering gerealiseerd. Omdat de overboeking van middelen in maart van het lopende jaar plaatsvindt, werd er telkens een minimale buffer van twee maanden (circa 130.000 euro) aangehouden. In het kader van de subsidierelatie van TEB en de Regio Arnhem Nijmegen is elk jaar goedkeuring gevraagd om overgebleven bedragen over te mogen hevelen naar het volgende jaar; dit is telkens gehonoreerd. Dat was ook de intentie voor het boekjaar 2020. Het algemeen bestuur van de Regio Arnhem Nijmegen heeft in oktober 2020 goedkeuring gegeven aan de begroting 2021 van TEB. In deze begroting is uitgegaan van een gelijkblijvende basisfinanciering van circa 780.000 euro en werd er een overschot van 140.000 euro over het boekjaar 2020 geprognotiseerd. Omdat pas in december definitief duidelijk werd welke gemeenten een bijdrage zouden blijven geven en hoe groot de basisfinanciering uiteindelijk zou worden, is in de tweede helft van 2020 voorzichtiger geld uitgegeven. Hierdoor is er 70.000 euro minder uitgegeven dan was begroot. TEB heeft in februari bij de liquidatie van de Regio Arnhem Nijmegen gevraagd het totaal gerealiseerde overschot van nu 210.000 euro over te mogen hevelen naar 2021. Het algemeen bestuur van de Regio Arnhem Nijmegen heeft besloten niet in te stemmen met dit verzoek en heeft aan de gemeenten voorgesteld 70.000 euro terug te vorderen, onder andere omdat in haar ogen de toelichting van de bestemming van de gelden onvoldoende was. De schuld van 70.000 euro heeft hierop betrekking.

Continuïteitsveronderstelling

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling, Na balansdatum is bekend geworden dat veertien van de achttien regiogemeenten via de inwonersbijdrage zullen blijven bijdragen aan de basisfinanciering van The Economic Board. De bijdrage van de gemeenten zal in 2023 uit komen op € 704.383

Waarderingsgrondslagen voor de balans

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waarde-verminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de aanschaffings- of vervaardigingskosten, rekening houdend met een eventuele restwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De materiële vaste activa waarvan de stichting krachtens een financiële lease-overeenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële lease-overeenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële lease-overeenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

Vorderingen

De vorderingen worden opgenomen tegen nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. Voor zover niet anders is vermeld hebben de vorderingen een looptijd van korter dan 1 jaar.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeeerd tegen nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Waarderingsgrondslagen voor de staat van baten en lasten

Baten

De baten bestaan uit subsidiebijdragen van €1 per inwoner van de deelnemende gemeenten.

Overige bedrijfskosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van economische levensduur. Boekwinsten en - verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten alleen voor zover deze niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Vergelijkende cijfers
De in dit rapport opgenomen lasten op bladzijde 15 en 16 zijn ter verbetering van het inzicht anders gerubriceerd.

Bestemming exploitatieresultaat 2022
Het exploitatieresultaat over 2022 bedraagt € 75.372 negatief.
De voorgestelde bestemming is opgenomen onder de toelichting op de balans.

5. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Materiële vaste activa		
Stand 1 januari	18.514	6.899
Investeringen	1.385	17.278
Afschrijving (-)	5.200	5.663
Stand 31 december	14.699	18.514

De materiële vaste activa betreft inventaris. Er wordt voor de inventaris geen restwaarde gehanteerd.

Overige vorderingen		
Vooruitbetaalde kosten	575	12.616
Doorbelastingen Provincie Gelderland/HAN/Gemeente Arnhem	0	7.198
Waarborg	225	225
Subsidie Provincie Gelderland	0	10.000
Overige vorderingen	9.841	11.922
	10.641	41.961

Liquide middelen		
Rabobank	72.892	35.890
Rabobank spaarrekening	50.000	170.018
	122.892	205.908

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Continuïteitsreserve		
Stand 1 januari	50.000	50.000
Dotatie boekjaar	0	0
Stand 31 december	50.000	50.000
Bestemmingsreserve		
Stand 1 januari	69.965	92.850
Resultaat boekjaar	-75.372	-22.885
Stand 31 december	-5.407	69.965
Crediteuren		
Crediteuren	42.455	33.274
	42.455	33.274
Belastingen		
Loonheffingen	13.754	23.860
	13.754	23.860
Overige schulden		
Voorziening vakantiegeld	14.820	19.284
Nettolonen	87	0
Terugbetaling subsidie gemeenten	0	70.000
Overige te betalen kosten	5.023	0
Vooruitontvangen project "Human Capital Akkoord"	27.500	0
	47.430	89.284

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

De stichting heeft per 15 april 2019 een huurovereenkomst afgesloten voor de huur van een kantoor- en bedrijfsruimte. De huurverplichting bedraagt op jaarbasis € 90.222,19 exclusief btw. Er is sprake van onbelaste huur. De looptijd van de verplichting loopt tot en met 31 augustus 2023. Opzegging kan gebeuren met inachtneming van een termijn van drie maanden.

De stichting heeft in 2021 via de Provincie Gelderland een subsidie toegekend gekregen ten behoeve van de activiteiten zoals vastgelegd in het jaarplan van 2021 inzake de regionale triple helix samenwerking. Het project loopt van 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021. De totale subsidie voor het project is vastgesteld op € 50.000. 80% hiervan zijnde € 40.000 is als voorschot uitgekeerd in 2021. Het restant voorschot van 20% zijnde € 10.000 is uitgekeerd in 2022.

De stichting heeft in 2022 via de Provincie Gelderland een subsidie toegekend gekregen ten behoeve van het ontwikkelen van een programma om te komen tot een Human Capital Akkoord regio Arnhem – Nijmegen. Een akkoord waarbij helixpartners zich committeren en bijdragen aan te formuleren doelen, werkwijze, projecten en financiering voor de komende 4 jaar voor een toekomstbestendige arbeidsmarkt en voor het oplossen van tekortsectoren zoals techniek, bouw, energietransitie en zorg. Voor het akkoord dient zowel bestuurlijk als uitvoerend draagvlak en commitment te worden bereikt. Het project loopt van 1 april 2022 tot en met 1 oktober 2023. De totale subsidie voor het project is vastgesteld op € 75.000. 80% hiervan zijnde € 60.000 is als voorschot uitgekeerd in 2022. Het restant voorschot van 20% zijnde € 15.000 wordt uitgekeerd in 2023. Via de Groene Metropoolregio is voor dit project in 2022 een éénmalige bijdrage ontvangen van € 10.000. Deze baten worden op basis van permanence uitgesmeerd over de looptijd van het project.

Voorstel exploitatiebestemming

De directie stelt voor om € 75.372 van het negatieve exploitatieresultaat over 2022 in mindering te brengen op de bestemmingssreserve. Vooruitlopend op de vaststelling door de bestuursvergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

6. TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN 2022

	2022	2021
	€	€
Basisfinanciering GMR/Provincie Gelderland		
Subsidie gemeenten	698.937	697.356
Subsidie Provincie Gelderland	100.000	50.000
	798.937	747.356
Bijdrage Partners (in kind)		
Radboud Universiteit	50.000	0
KplusV	34.122	0
Buro Kantelaar	59.145	0
Gemeente Nijmegen	51.183	0
Radboudumc	34.122	0
Google Grants	120.000	0
HAN - University of Applied Sciences	49.644	0
	398.216	0

De in kind bijdragen zijn nog niet eerder opgenomen in de jaarrekening. In 2021 zijn de in kind bijdragen niet gekapitaliseerd maar hebben de partners wel in kind bijgedragen. Deze waren wel opgenomen in het jaarverslag.

Project- en overige baten		
Subsidie Provincie Gelderland project "Triple Helix 3.0"	0	58.000
Subsidie Provincie Gelderland project "Human Capital Akkoord"	37.500	0
Bijdrage GMR project "Human Capital Akkoord"	5.000	0
Terugbetaling subsidie gemeenten	-908	0
BTW teruggave gemeenten	0	26.240
Overige baten	75	5.000
	41.667	89.240

	2022	2021
	€	€
Personeels- en salariskosten		
Loonkosten	435.920	436.303
Voorziening vakantiegeld	22.953	27.595
Sociale verzekeringen	54.526	49.511
Pensioenpremie	3.528	0
Ziekengeldverzekering	13.711	12.310
Reiskostenvergoedingen	4.138	2.528
Onkostenvergoedingen	1.200	0
Werkkostenregeling vrije ruimte	6.423	1.480
Scholingskosten	9.509	604
Overige personeelskosten	4.414	2.755
	556.322	533.086
Loonkosten (in kind, *)	178.572	0
	734.894	533.086

KplusV, Buro Kantelaar, Gemeente Nijmegen en Radboudumc hebben in 2022 als in kind bijdrage personeelsinzet geleverd in de vorm van zogeheten Civic Entrepreneurs.

Huisvestingskosten		
Huur	40.222	36.588
Parkeerkosten	2.446	1.600
Overige huisvestingskosten	200	672
	42.868	38.860
Huur (in kind, *)	50.000	0
	92.868	38.860

De Radboud Universiteit heeft in 2022 als in kind bijdrage een deel van de huur van de kantoorruimte voor haar rekening genomen.

Reiskosten		
Declaratie zakelijke kilometers	1.844	1.725
Reis- en verblijfkosten	2.933	422
	4.777	2.147

Projectondersteuning		
Projectstimulering	59.541	34.982
Events	27.500	24.497
Project Regio Deal	48.086	0
Kosten project "Triple Helix 3.0"	0	60.056
Kosten project "Human Capital Akkoord"	40.076	
	175.203	119.535
Lifeport Welcome Center (in kind, *)	49.644	0
	224.847	119.535

De HAN - University of Applied Sciences heeft in 2022 een in kind bijdrage geleverd voor de verdere ontwikkeling van het Lifeport Welcome Center in Nijmegen.

Communicatie/Media		
Internet en automatiseringskosten	0	18.309
Telefoon	0	4.152
Content website	0	20.883
Marketing en regiobranding	0	34.557
Advertentie- en reclamekosten	0	31.742
Abonnementen en contributies – Print / digitaal	1.255	0
Abonnementen en contributies – Tools	11.931	0
Vertalingen	165	0
Website – Techniek	11.213	0
Website – Content	26.957	0
Events	3.070	0
Advertentie- en reclame-uitgaven	11.852	0
Vormgeving	2.466	0
Corporate	4.054	0
Campagnes	4.459	0
	77.422	109.643
Campagnes (in kind, *)	120.000	0
	197.422	109.643

De Google Grants, in kind advertenties van € 120.000, zijn in 2022 geheel aangewend voor The Life Net en het Lifeport Welcome Center.

	2022	2021
	€	€
Advieskosten		
Accountant- en notariskosten	12.606	0
Advieskosten	2.873	10.307
	15.479	10.307
Administratiekosten		
Administratiekosten	13.515	20.546
Salarisadministratie	1.456	1.480
	14.971	22.026
Afschrijvingskosten		
Afschrijvingskosten	5.200	5.663
Kantoorkosten		
Kantoorartikelen	1.523	1.565
Internet en automatiseringskosten	13.682	0
Telefoon	1.355	0
Verzekeringen	2.299	2.298
Kleine aanschaffingen	30	914
Contributies en abonnementen	8	4.393
Representatiekosten	3.787	2.717
Rente en bankkosten	893	646
Overige kantoorkosten	157	166
	23.734	12.699
Onvoorzien		
Uitgaven onvoorzien	0	5.515

Binnen de Stichting Economic Board regio Arnhem-Nijmegen waren over het boekjaar 2022 5,69 fte werkzaam (2021: 5,51 fte). Deze fte is verdeeld over 8 medewerkers.
De salarissen binnen de Stichting Economic Board regio Arnhem-Nijmegen voldoen voor 2022 aan de vereisten van de Wet normering topinkomens (WNT)

ONDERTEKENING BESTUUR VOOR AKKOORD

Nijmegen, 17 maart 2023

Directeur:	De heer J. van Dellen

Dagelijks bestuur:

Voorzitter:	De heer A. Marcouch
Vicevoorzitter:	Mevrouw H. van de Velden
Voorzitter financiële auditcommissie:	De heer C.F. van Eert
Lid dagelijks bestuur:	De heer D. A. J. Wigboldus

Algemeen bestuur:

Bestuurder:	De heer I. P. Bosman
Bestuurder:	Mevrouw B. E. Lahuis
Bestuurder:	De heer J. A. R. Brom

Bestuurder:	De heer C. M. Timmers
Bestuurder:	De heer L. A. C. Buchwaldt
Bestuurder:	De heer J. A. W. Schreurs
Bestuurder:	Mevrouw H. W. M. Witjes
Bestuurder:	De heer S. C. Hulsebos
Bestuurder:	De heer M. J. Otto
Bestuurder:	De heer J. van Iersel
Bestuurder:	Mevrouw N. Kundić
Bestuurder:	De heer L. J. Verhulst
Bestuurder:	De heer L. J. M. Verhofstad
Bestuurder:	De heer P. A. A. van Mulkom

OVERIGE GEGEVENS

1. Ontbreken van de verklaring

Conform artikel 15.3 van de oprichtingsakte wordt de accountantsverklaring door de directie van de stichting aan deze jaarrekening toegevoegd.

2. Statutaire regeling bestemming exploitatieresultaat

In de statuten is geen vermelding over de bestemming van het exploitatieresultaat opgenomen. Echter in de vergadering is overeengekomen, dit resultaat mee te nemen naar een opvolgend jaar.

GEMEENTE Arnhem

Besluit van 31 mei 2023

Zaaknummer 715441

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,715441;

gelet op artikel artikel 147, tweede lid, Gemeentewet besluit:

gezien het amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13);

Besluit:

1. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omstreken de volgende kaders te hanteren:
    a. We nemen bestaande bouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en zijn terughoudend met sloop van woningen. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient. Deze afweging dient stevig onderbouwd te worden. Voor toevoegen van woningen is het gebied waarop Innoforte en Vivare hun panden hebben (ook) van groot belang, we onderzoeken hoe in dat gebied bouwambities verwezenlijkt kunnen worden.
    b. Punt a geldt ook voor woningen die door de gemeente zijn of worden aangekocht.
    c. In het plangebied voegen we extra woningen toe, zodat het plangebied een meer stedelijk karakter krijgt. Dit doen we binnen de hier gestelde kaders; we gaan uit van goede stedenbouwkundige inpassing. We maken gebruik van de kansen die station Presikhaaf biedt.
    d. We brengen het gebied in balans door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied.
    e. Het historisch karakter van het gebied, bestaand groen en de loop van de beek nemen we mee in de planvorming.
    f. De Schaapsdrift en omstreken wordt een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.
    g. Voor huidige bewoners die dat wensen kan het gesprek worden gevoerd over mogelijkheden om met voorrang binnen het plan terug te keren.
    h. We nemen de visie op de buurt van de Vereniging Schaapsdrift e.o. en andere bewoners als input mee bij de verdere planvorming.
    i. We dragen het college op om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden.
2. De Startnotitie Schaapsdrift ter kennisgeving aan te nemen.

De griffier, De voorzitter,

BEHANDELRESULTAAT

22.00 uur - 23.15 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m2) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m2) - 10-05-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m2) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m2)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
Het betreft een vervolg M2 waarin één amendement is besproken: 23A13 "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken". Na beantwoording van de indieners op eerder gestelde vragen is door de wethouder een preadvies gegeven. Vervolgens zijn aan de wethouder een aantal vragen gesteld en zijn die beantwoord.

Toezegging(en)
1. Wethouder Bouwkamp zegt toe met bewoners in gesprek te treden over nadere invulling van een mogelijkheid om terug te keren in het gebied.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 2 (M2) is afgerond en dat de voorstellen worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	31 mei 2023
Nummer amendement:	**23A10**
Zaaknummer:	715441
Status	VERWORPEN
Onderwerp:	Startnotitie Schaapsdrift

Titel:

Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende stelt de volgende wijziging voor:

Constaterende dat:

- de gemeente de Wet voorkeursrecht heeft opgelegd aan ruim 150 eigenaren van woningen in het gebied Schaapsdrift Plattenburg;
- de bewoner die zijn/haar woning wenst of moet verkopen de gemeente de woning moet aanbieden en de gemeente vervolgens bepaalt – aan de hand van taxatie – wat de verkoopprijs is;
- het niet is uitgesloten dat de bewoner niet kan instemmen met het bod van de gemeente en hierover een conflictueuze situatie ontstaat die de bewoner aan de rechter wenst voor te leggen of dat de bewoner wordt geconfronteerd met een voorgenomen onteigening;

Overwegende dat:

- het wenselijk is dat de bewoner en de gemeente op een gelijk speelveld opereren en de bewoner zich moet kunnen laten bijstaan door de juridisch adviseur/advocaat en een contra-expertise kan laten uitvoeren; beide op kosten van de gemeente;

Vult het voorgenomen raadsbesluit aldus aan;
2. In een conflictueuze situatie rond de verwerving van de woning door gemeente, vergoedt de gemeente de kosten van juridische bijstand, griffierecht en de eventueel noodzakelijke contra-expertise, opdat van beide partijen een gelijk speelveld aanwezig is.

Toelichting:

In de jarenlange slepende kwestie rond het dossier Woonboten, heeft de gemeente Arnhem bewoners ook een gelijk speelveld geboden door de contra-expertise te vergoeden.

Indieners:

Nico Wiggers – BurgerBelang Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Amendement "Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten" (23A10)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 3 Tegen: 33 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	31 mei 2023
Nummer amendement:	**23A11**
Zaaknummer:	715441
Status	VERWORPEN
Onderwerp:	Startnotitie Schaapsdrift

Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor in het document ‘Startnotitie Schaapsdrift’:

1. Op pagina 59 wordt voor opgave 5 (Wonen, werken en voorzieningen gemengd om zo een aantrekkelijke stadswijk te creëren als aanvulling op omliggende wijken.) een opgave toegevoegd met als formulering:
   “Uit respect voor de huidige bewoners en de historie van de wijk worden bestaande en gebruikte woningen niet gesloopt en wordt iedere woning die nu bewoond is ingepast in het te ontwikkelen plan”
2. Op pagina 59 wordt voor opgave 5 (Wonen, werken en voorzieningen gemengd om zo een aantrekkelijke stadswijk te creëren als aanvulling op omliggende wijken.) een tweede opgave toegevoegd met als formulering:
   “Het zwaartepunt van het te ontwikkelen gebied is het bedrijventerrein, zoals weergegeven staat op de kaart in de bijlage.”
3. Op pagina 59 wordt de zin
   “Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.”
   vervangen door de zin
   “Waarbij we tussen de 100 en 500 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.

Toelichting:

Door het slopen van bestaande woningen ontwikkel je geen nieuwe woningen, maar zorg je voor veel verdriet, woede en wantrouwen naar de gemeente bij de bestaande bewoners en andere inwoners van Arnhem. Inwoners van onze stad dwingen tot verkoop en sloop van hun thuis is niet wat wij moeten willen. Het doel van dit amendement is om dit te voorkomen. Door de nadruk te leggen op het bedrijventerrein in plaats van de woonwijk is het mogelijk dat er een mooie ontwikkeling plaats kan vinden die de wijk verrijkt en tegelijk nieuwe woningen toevoegt. Het aantal te ontwikkelen woningen is naar beneden bijgebracht, maar er blijven ook meer bestaande woningen bestaan. Massief en langdurig verzet, die ontwikkeling jarenlang op slot zet wordt weggenomen.

Indieners:

Gerrie Elfrink – SP
Nathalie Nede – ChristenUnie
Nico Wiggers – Arnhemse Ouderen Partij

GEMEENTE Arnhem

Amendement "Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein" (23A11)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 14 Tegen: 22 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	31 MEI 2023
Nummer amendement:	**23A13**
Zaaknummer:	715441
Status	AANGENOMEN
Onderwerp:	Startnotitie Schaapsdrift

Titel:

Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

Het besluit als volgt aan te passen:

1. Bij de uitwerking van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omstreken de volgende kaders te hanteren:
    a. We nemen bestaande bouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en zijn terughoudend met sloop van woningen. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient. Deze afweging dient stevig onderbouwd te worden. Voor toevoegen van woningen is het gebied waarop Innoforte en Vivare hun panden hebben (ook) van groot belang, we onderzoeken hoe in dat gebied bouwambities verwezenlijkt kunnen worden.
    b. Punt a geldt ook voor woningen die door de gemeente zijn of worden aangekocht.
    c. In het plangebied voegen we extra woningen toe, zodat het plangebied een meer stedelijk karakter krijgt. Dit doen we binnen de hier gestelde kaders; we gaan uit van goede stedenbouwkundige inpassing. We maken gebruik van de kansen die station Presikhaaf biedt.
    d. We brengen het gebied in balans door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied.
    e. Het historisch karakter van het gebied, bestaand groen en de loop van de beek nemen we mee in de planvorming.
    f. De Schaapsdrift en omstreken wordt een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.
    g. Voor huidige bewoners die dat wensen kan het gesprek worden gevoerd over mogelijkheden om met voorrang binnen het plan terug te keren.
    h. We nemen de visie op de buurt van de Vereniging Schaapsdrift e.o. en andere bewoners als input mee bij de verdere planvorming.
    i. We dragen het college op om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden.
2. De Startnotitie Schaapsdrift ter kennisgeving aan te nemen.

Arnhem GEMEENTE

Toelichting:

De voorliggende startnotitie nemen we ter kennisgeving aan. De indieners vinden het nodig om als gemeenteraad (meer) heldere kaders mee te geven voor de verdere ontwikkeling van het plangebied. We nemen bestaande bouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied. Als er toch sprake is van sloop en/of onteigening dan kan dat alleen als er een zeer groot belang is wat stevig onderbouwd is. Onder een groot belang dient voor het plangebied meer te worden verstaan dan alleen het argument dat er meer woningen bij moeten komen.

Zolang de Wvg nog op de Schaapsdrift en omstreken ligt, begrijpen we dat het bewoners in onzekerheid laat. Wij willen de bewoners zo snel mogelijk perspectief bieden. Daarom vragen we het college voor het zomerreces te komen met een voorstel waarin staat voor welke delen van het gebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden.

Indieners:

Mark Coenders - GroenLinks
Rebin Maref - VVD
Scott van den Broek - CDA
Kiki Groot - Arnhem Centraal
Nathalie Nede - ChristenUnie
Marlies Neutkens - Volt
Giovanni Visser - PvdA
Hans Eliëns - Partij voor de Dieren
Nico Wiggers - BurgerBelang Arnhem

Amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 34 Tegen: 2 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 715441

Onderwerp: Startnotitie Schaapsdrift

Kernboodschap

Met de startnotitie Schaapsdrift worden de kaders voor de planvorming in Schaapsdrift vastgesteld. De herontwikkeling van Schaapsdrift draagt bij aan onze ambities voor het realiseren van 16.000 nieuwe woningen in Arnhem in 2040 en het realiseren van werkgelegenheid in de stad. De startnotitie gaat uit van een gezonde, groene en vitale wijk voor huidige en toekomstige bewoners.

Voorstel

1. De startnotitie Schaapsdrift, inclusief de bijlage Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, vast te stellen

Inleiding

Onze stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. De stad groeit en de urgentie is groot om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze huidige en toekomstige bewoners. Deze groei willen we benutten om de stad gezonder en veiliger, vitaler en socialer te maken. We willen meer mensen huisvesten in de stad en het groen in de stad versterken. Vele functies strijden om een plek in de schaarse ruimte. Innovatieve oplossingen in het ruimtegebruik van de stad zijn daarom nodig. Om de woningbouwopgave aan te pakken in balans met de stad kiest de gemeente ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 wordt gekozen voor het verdichten rondom OVknooppunten.

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt de groeiopgave vertaald naar een aantal samenhangende ambities en opgaven voor de Spoorzone. Schaapsdrift en omgeving is daar onderdeel van. De buurt kent een mix van woontypes en bouwstijlen, kent veel (perifere) bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het ligt direct aan station Presikhaaf; een van de slechtst gewaardeerde stations van Nederland. Dit station vormt een belangrijk OV-knooppunt voor de HAN en de Kenniscampus regio Arnhem. ProRail onderkent de problemen van het station en wil investeren in station Arnhem Presikhaaf, in samenhang met het verbeteren van de kwaliteit van de directe omgeving. Ook heeft Arnhem de ambitie om meer werkgelegenheid voor de stad realiseren. We streven naar het realiseren van 1 baan per toegevoegde woning (zoals vastgelegd in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley).

Bovenstaande punten geven aan dat er een stevige ambitie en opgave ligt voor de Spoorzone . Een opgave die wordt herkend en erkend door het Rijk met de aanwijzing van de Spoorzone Arnhem-Oost tot Grootschalige Woningbouwlocatie en de toekenning van de eerste versnellingsgelden (in het BO-

MIRT van november 2022). Met de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Schaapsdrift wordt een start gemaakt met het realiseren van deze ambities. Dit kan niet zonder een zorgvuldig proces zowel voor de planvorming als de participatie. Het gaat immers om een gebied waar sinds jaar en dag mensen wonen. De herontwikkeling van Schaapsdrift heeft dus direct impact op de leefomgeving en het woongeluk van bewoners. Een aantal bewoners ervaart veel onzekerheid sinds de gemeenteraad op 1 juni 2022 het voorkeursrecht op hun woning vestigde voor een periode van drie jaar. Dit betekent dat eigenaren die hun huis willen verkopen dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het college wil bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid geven over de toekomst van hun wijk, maar ook voldoende tijd nemen om mensen in de gelegenheid te stellen mee te denken, zodat belangen van bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee kunnen wegen in de plan- en besluitvorming. Daarom is bij deze startnotitie een communicatie- en participatieaanpak opgesteld.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk woon-werkgebied waar 500 tot 1000 woningen een plek vinden in een aangename, groene en gezonde leefomgeving in combinatie met passende vormen van werkgelegenheid.

Argumenten

1.1 Startnotitie Schaapsdrift als eerste stap in het proces van planvorming

De startnotitie Schaapsdrift is de eerste stap in het proces van planvorming en uitwerking voor de Schaapsdrift en omgeving. Het ambitiedocument ‘Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost’ vormt de basis en is aangevuld met een ruimtelijke, programmatische en sociaal-maatschappelijke analyse en de ambities voor het gebied op diverse thema’s.

Bevolkingsprognoses (Primos) laten zien dat Arnhem tot 2030 groeit met ruim 10.000 inwoners terwijl de huidige woningnood al groot is. In het licht hiervan hebben wij in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen de afspraak gemaakt om voor 2030 10.000 woningen te realiseren. Naast de kwantitatieve opgave, willen we voor verschillende doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen en geschikte woningen voor het toenemende aantal kleinere huishoudens. Over deze opgaven en het belang van Spoorzone Arnhem-Oost ontving u onlangs een raadsbrief. Gezien de potentie van het gebied Schaapsdrift én de omvang van de huidige planvoorraad, is het noodzakelijk in dit gebied in te zetten op een (hoger) stedelijk woonmilieu waarbij we tussen de 500-1000 woningen willen toevoegen. Dit om onze opgave zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen invullen.

1.2 In de startnotitie is de motie 22M64 Zorgvuldig Vervolgproces Schaapsdrift meegenomen

De raad heeft zich uitgesproken over het zwaarwegend belang van behoud van bestaande woningen en de balans tussen sloop en toevoegen van woningen. Ook is meegegeven dat bestaand groen, de loop van de beek en de ontstaansgeschiedenis van het gebied als onderliggende lagen in de planvorming betrokken moeten worden. Deze onderwerpen hebben een plek gekregen in de startnotitie en zullen in de uitwerking naar een gebiedsvisie een plek krijgen.

Het college acht de motie daarom nog niet afgedaan, maar heeft deze wel een plek gegeven in het proces.

1.3 Werkgelegenheid toevoegen in ontwikkeling is een van de stadsopgaven

In de stad streven we het principe van het toevoegen van 1 extra baan per toegevoegde woning na. Dit is ook onderdeel van de afspraken in het verstedelijkingsakkoord. Het toevoegen van werkgelegenheid kent daarmee stadsbreed een opgave van 16.000 banen.
Nieuwe uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid in Arnhem is nauwelijks voor handen. Dit betekent dat bij elke ontwikkeling bekeken moet worden op welke wijze de afspraak een extra baan per toegevoegde woning verkend moet worden. Het toevoegen van deze afspraak qua banen is niet altijd direct door te voeren in elke gebiedsontwikkeling. Wanneer er op meerdere locaties niet kan worden voldaan aan de afspraak voor toevoegen van een evenredig aantal banen als toe te voegen woningen, zal de doelstelling rond werkgelegenheid stadsbreed niet behaald worden.
In de verstedelijkingsstrategie is op het uitgangspunt opgenomen dat verdichting rondom OV-locaties gewenst is. In het te onderzoeken gebied Schaapsdrift en omgeving bevindt zich station Presikhaaf. Om die reden is verkennen van verdichten van werkgelegenheid in de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving opgenomen in deze startnotitie.

1.4 Startnotitie Schaapsdrift als startpunt voor het participatietraject

Na het raadsbesluit in juni 2022 over het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zijn de eerste stappen gezet in de planvorming voor de Schaapsdrift en omgeving. De raad heeft met de aangenomen motie 22M93 ‘Startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen’ aangegeven dat zij eerst kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling wil bepalen (concrete ruimtelijke ambitie en beoogde vorm van participatie) voordat er gestart kan worden met participatie over de inhoud van de planvorming. Het vaststellen van de startnotitie is daarmee tevens het startpunt van het participatietraject om tot een gebiedsvisie en vervolgens tot een stedenbouwkundig plan te komen. Daarvoor is bijgevoegde communicatie- en participatieaanpak bedoeld. Deze aanpak sluit aan bij de motie. De formele afdoening van deze motie volgt op een ander moment.

Gelet op de impact die de Wvg heeft op bewoners van Schaapsdrift e.o., blijkt participatie geen eenvoudige opgave. De inzet van het college is er dan ook op gericht bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid te kunnen geven over de toekomst van hun wijk en de betekenis voor de bewoners. In het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift e.o. wordt weergegeven hoe wij voornemens zijn de communicatie en participatie rond de planvorming voor Schaapsdrift vorm te geven.

Participatie is in de eerste plaats bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de Schaapsdrift e.o. Ieders inbreng is daarbij welkom, uiteraard is niemands inbreng verplicht. Een aantal bewoners heeft aangegeven, vanwege het voorkeursrecht, niet te willen participeren. Voor dit standpunt hebben wij uiteraard begrip, maar dit ontslaat ons niet van de plicht de betrokkenen zorgvuldig en actief te informeren over de stappen in het proces en benaderbaar te zijn voor vragen. Daarbij zullen wij de bewoners blijven uitnodigen om op enig moment (alsnog) aan te sluiten bij het participatieproces of onderdelen daarvan.

1.5 Motie 22M63 Begrijpelijke en menselijke communicatie voor participatie is hiermee afgedaan.

In de motie 22M63 verzoekt de raad het college om bij grote ruimtelijke ontwikkelingen zorg te dragen voor communicatie die aansluit op de beleving van de doelgroep en bij ingewikkelde en/of juridische aankondigingen standaard een begeleidende brief toe te voegen met uitleg in begrijpelijke taal en indien van toepassing een uitnodiging voor de eerstvolgende gemeentelijke bijeenkomst. Het college heeft deze motie een plek gegeven in het communicatie- en participatieplan voor Schaapsdrift en borgt daarmee de uitvoering van deze motie.

1.6 Er worden externe onderzoeken voorzien

Volgens toezegging 1250 wordt bij startnotities aangegeven of een extern onderzoek gewenst is. Vooralsnog voorzien wij dat voor Schaapsdrift de volgende opgaven extern onderzocht zullen worden: mobiliteit, economie en stedenbouw. Daarnaast de milieukundige onderzoeken (waaronder in ieder geval geluid) die benodigd zijn.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouwaantallen en woonmilieus zijn onderdeel van verdere planuitwerking

We willen tussen de 500 en 1000 woningen toevoegen en werken aan hoger stedelijke woonmilieus (met gestapelde woningbouw) in de Schaapsdrift. De bandbreedte en typering is in deze fase van planvorming nog erg ruim en abstract en zal in de verdere planuitwerking worden geconcretiseerd.

1.2 Aanpassen gebied voorkeursrecht nu niet mogelijk

Het college heeft steeds aangegeven zo snel mogelijk duidelijkheid te willen geven aan bewoners over de toekomst van de wijk. Op basis van de uitgangspunten in de startnotitie is bekeken of het mogelijk is, de grenzen van het gebied waarop voorkeursrecht gevestigd is aan te passen en het gebied daarmee te verkleinen. We constateren echter dat elke inperking van het gebied direct tot gevolg heeft, dat de mogelijkheden voor een samenhangende en kwalitatieve gebiedsontwikkeling dan worden ingeperkt, zonder dat dit goed onderzocht is. Op dit moment kunnen we nog niet zeggen hoe het in de startnotitie genoemde programma kan worden gerealiseerd en welk gebied binnen het voorkeursrecht hier voor nodig is, mede gelet op de wens voor een samenhangende en kwalitatieve gebiedsontwikkeling en een goede inpasbaarheid van de vele functies. Daarmee constateren we dat er nog onvoldoende zekerheid is of en hoe de begrenzing kan worden aangepast. Een nieuw weegmoment ontstaat bij de agendering van de gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan in 2023.

Participatie

De ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. heeft een stevige impact op de omgeving, zowel voor de huidige bewoners en gebruikers van het gebied als de toekomstige. Dat pleit voor een participatieaanpak waarin kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners en andere betrokkenen bij elkaar worden gebracht. Het doel van participatie is om tot het best mogelijke plan te komen, samen met de betrokkenen. Door inzicht te krijgen in belangen en wensen van betrokkenen, de mogelijkheden om tegemoet te komen aan die wensen of belangen te verkennen en om (ervarings)deskundigheid te betrekken. In de communicatie- en participatieaanpak zijn, in lijn met het door uw raad vastgestelde Arnhems stappenplan voor participatie, uitgangspunten opgenomen voor de aanpak.

Het participatieproces vindt gefaseerd plaats: van startnotitie naar gebiedsvisie, van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig plan, en kan daarna vervolgd worden in de fase van stedenbouwkundig plan naar omgevingsplan. Voor deze participatierondes nodigen we niet alleen de direct betrokkenen uit, maar willen we in breder opzicht belangen, ideeën, meningen, kennis en creativiteit ophalen. Denk bijvoorbeeld aan woningzoekenden, studenten, gebruikers van het treinstation en omwonenden in omliggende buurten. We werken van breed naar smal, waarbij elke participatieronde uitgaat van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor de besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De uitwerking van de startnotitie tot een gebiedsvisie en vervolgens een stedenbouwkundig plan vraagt plankosten die gedekt worden uit de structurele verstedelijkingsmiddelen. Voorafgaand aan het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) zal een businesscase (grondexploitatie) worden opgesteld voor de realisatie van de ontwikkeling. Deze zal samen met de inhoudelijke visie worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Uitvoering

Als de raad heeft ingestemd met de startnotitie zal het vervolgproces om te komen tot een gebiedsvisie worden opgestart evenals de bijbehorende participatie en communicatie zoals beschreven in het bijgevoegde plan.

Communicatie

Wij informeren betrokkenen bij elke stap in over inhoud en proces, onder meer via de online nieuwsbrief Schaapsdrift e.o., de website www.arnhem.nl/schaapsdrift en de algemene communicatiekanalen van de gemeente Arnhem. Bewoners die geen toegang hebben tot de digitale middelen sturen wij desgewenst informatie per post toe. In al onze communicatie hebben wij aandacht voor begrijpelijke taal op B1 niveau. Over deze startnotitie organiseren wij – los van het op te starten participatietraject - een bewonersavond voor de groep bewoners die direct is betrokken bij het vestigen van de Wvg. Daarin lichten wij de startnotitie en de stand van zaken toe en is er ruim gelegenheid tot het stellen van vragen. Ook zullen wij de Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o. uitnodigen voor een gesprek naar aanleiding van dit raadsvoorstel.

In het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift is de aanpak concreet uitgewerkt in een communicatiekalender met activiteiten.

Bijlagen

- Startnotitie Schaapsdrift
- Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 715441

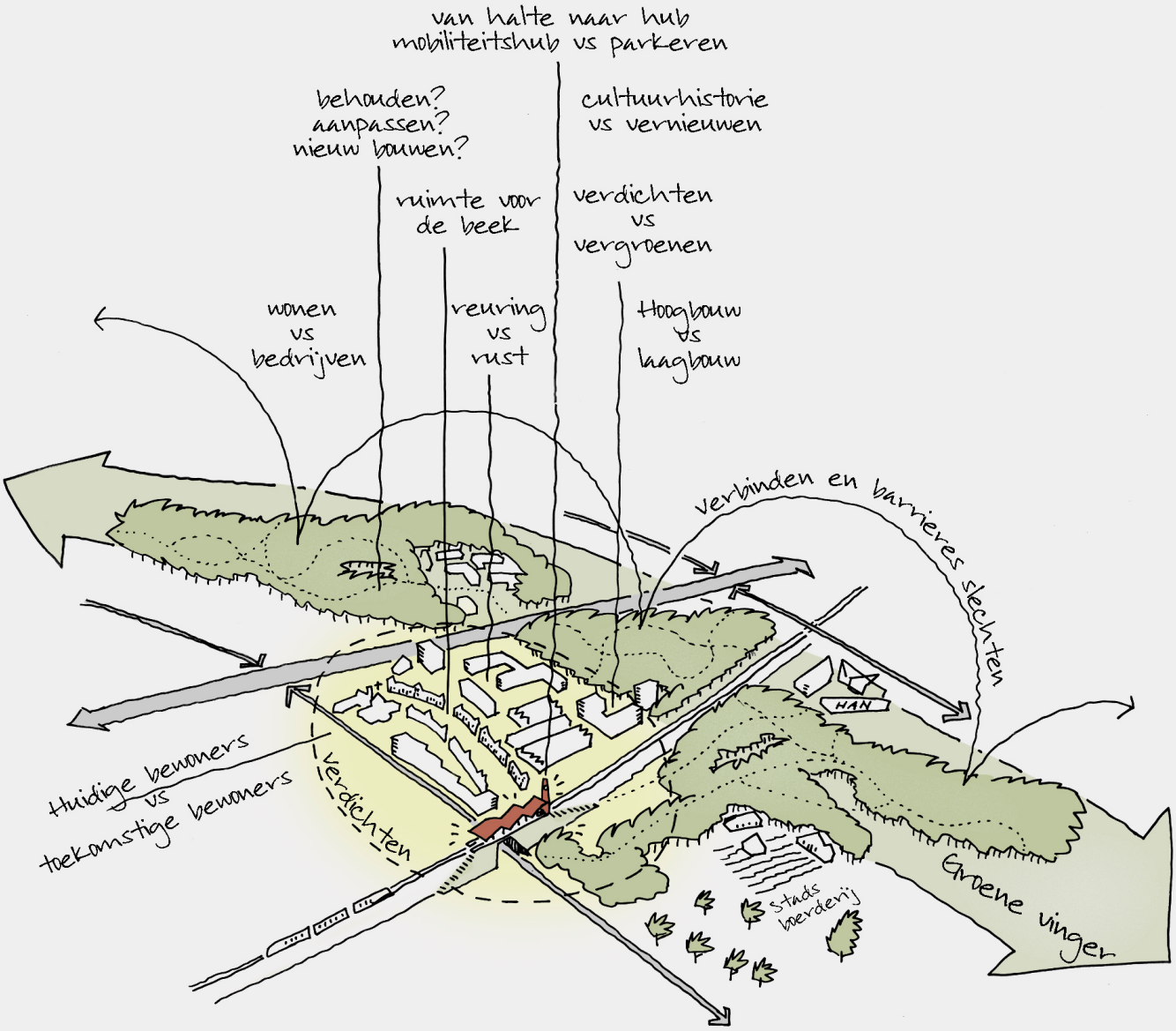
DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023,715441;

gelet op artikel artikel 147, tweede lid, Gemeentewet besluit:

1. De startnotitie Schaapsdrift, inclusief de bijlage Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, vast te stellen

De griffier, De voorzitter,



Startnotitie Schaapsdrift, Arnhem

18-01-2023

Ziegler | Branderhorst

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding

1.2 Doel

1.3 Onderzoeksgebied & plangebied

1.4 Proces

2. Ruimtelijke beleidskaders 10

3. Analyse Schaapsdrift 14

3.1 Historische analyse

3.2 Kaart historie

3.3 Ruimtelijke analyse

3.4 Programmatische analyse

3.5 Sociaal maatschappelijke analyse

3.6 Conclusie: kwaliteiten en knelpunten

4. Ambities Schaapsdrift 40

4.1 Wonen & woonomgeving

4.2 Werken & voorzieningen

4.3 Mobiliteit

4.4 Stadsklimaat & groen

4.5 Energie & circulariteit

4.6 Milieu & bodem

4.7 Integrale ambitie- en opgavenkaart

5. Vervolg 62

5.1 Vervolgstap

5.2 Financiële haalbaarheid

5.3 Participatie

1. Inleiding

In deze startnotitie zijn de ruimtelijke ambities en bijbehorende onderzoeksvragen, de kaders en randvoorwaarden en de beoogde vorm van participatie beschreven om tot een gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan voor Schaapsdrift en omgeving te komen.

1.1 Aanleiding

Onze stad is in trek bij inwoners, bedrijven en bezoekers. De stad groeit en de urgentie is groot om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze huidige en toekomstige bewoners. Deze groei willen we benutten om de stad gezonder en veiliger, vitaler en socialer te maken. We willen meer mensen huisvesten in de stad en het groen in de stad versterken. Vele functies strijden om een plek in de schaarse ruimte. Innovatieve oplossingen in het ruimtegebruik van de stad zijn daarom nodig. Om de woningbouwopgave aan te pakken in balans met de stad kiest de gemeente ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 wordt gekozen voor het verdichten rondom OV-knooppunten..

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost wordt de groeiopgave vertaald naar een aantal samenhangende ambities en opgaven voor de Spoorzone. Schaapsdrift en omgeving is daar onderdeel van. De buurt kent een mix van woontypes en bouwstijlen, kent veel (perifere) bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het ligt direct aan station Presikhaaf; een van de slechtst gewaardeerde stations van Nederland. Dit station vormt een belangrijk OV-knooppunt voor de HAN en de Kenniscampus regio Arnhem. ProRail onderkent de problemen van het station en wil investeren in station Arnhem Presikhaaf, in samenhang met het verbeteren van de kwaliteit van de directe omgeving. Ook heeft Arnhem de ambitie om meer werkgelegenheid voor de stad realiseren. We streven naar het realiseren van 1 baan per toegevoegde woning (zoals vastgelegd in de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley).

Bovenstaande punten geven aan dat er een stevige ambitie en opgave ligt voor de Spoorzone . Een opgave die wordt herkend en erkend door het Rijk met de aanwijzing van de Spoorzone Arnhem-Oost tot Grootschalige Woningbouwlocatie en de toekenning van de eerste versnellingsgelden (in het BO-MIRT van november 2022). Met de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Schaapsdrift wordt een start gemaakt met het realiseren van deze ambities. Dit kan niet zonder een zorgvuldig proces zowel voor de planvorming als de participatie. Het gaat immers om een gebied waar sinds jaar en dag mensen wonen.

De herontwikkeling van Schaapsdrift heeft dus direct impact op de leefomgeving en het woongeluk van bewoners. Een aantal bewoners ervaart veel onzekerheid sinds de gemeenteraad op 1 juni 2022 het voorkeursrecht op hun woning vestigde voor een periode van drie jaar. Dit betekent dat eigenaren die hun huis willen verkopen dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Het college wil bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid geven over de toekomst van hun wijk, maar ook voldoende tijd nemen om mensen in de gelegenheid te stellen mee te denken, zodat belangen van bewoners, omwonenden en andere belanghebbenden mee kunnen wegen in de plan- en besluitvorming. Daarom is bij deze startnotitie een communicatie- en participatieaanpak opgesteld.

1.2 Doel

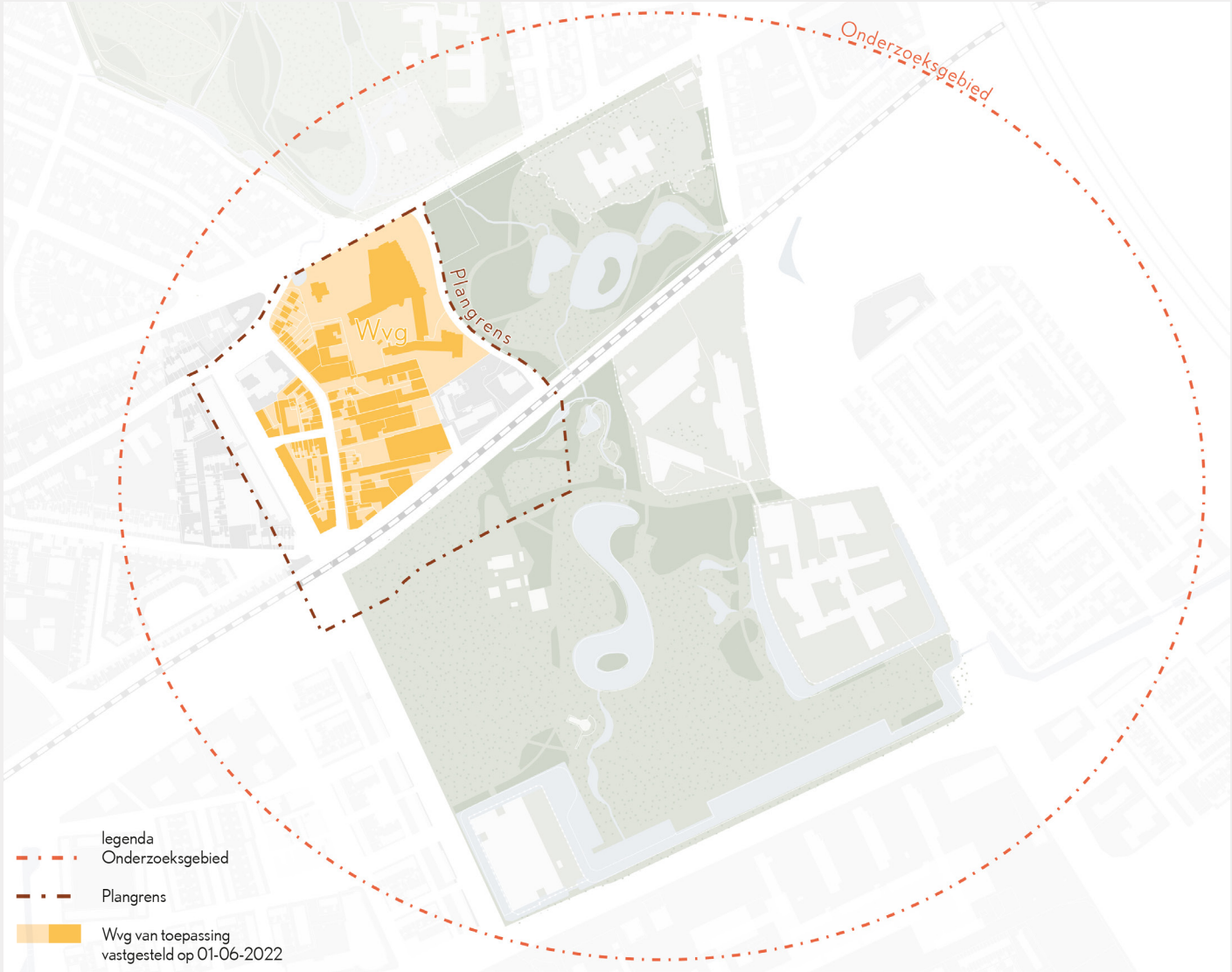
Waarom een startnotitie?

Om tot uitwerking van de gebiedsvisie Schaapsdrift te komen is instemming van de gemeenteraad nodig. In de aangenomen motie 22M93 'Startnotitie ruimtelijke ontwikkelingen' is aangegeven dat de raad eerst kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling wil bepalen (concrete ruimtelijke ambitie en de beoogde vorm van participatie) voordat er gestart kan worden met de verdere planvorming en participatie. Het vaststellen van deze startnotitie is hiervoor het startpunt en dient als leidraad voor de verdere planvorming en het participatietraject.

1.3 Onderzoeksgebied & plangebied

De plangrens is het gebied waarbinnen de gebiedsontwikkelingsopgaven landen, zoals het beoogde programma en ambities. Het onderzoeksgebied is een stuk groter dan de plangrens. Het onderzoeksgebied geeft de ruimte om de context zoals het landschap, de bereikbaarheid, de samenhang me de verschillende wijken en de KennisCampus goed te betrekken bij de ontwikkeling van de Schaapsdrift.

Binnen de plangrens is voor een deel de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van kracht. De Wvg is een instrument dat ingezet kan worden bij binnenstedelijke herstructureringsprojecten om te voorkomen dat versnippering van eigendom, grondspeculatie en tussentijdse verkoop van kavels planvorming en integrale ontwikkeling in de weg staat (of ernstig vertragen). Dit betekent dat de eigenaren de gronden, bij voorgenomen verkoop, eerst aan de gemeente Arnhem te koop moeten aanbieden.



Onderzoeksgebied, plangrens en Wvg voor de gebiedsvisie Schaapsdrift

1.4 Proces

Na het raadsbesluit in juni 2022 over het vestigen van de Wvg zijn de eerste stappen gezet in de planvorming voor Schaapsdrift e.o. De inzet van het college is erop gericht bewoners de komende tijd zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de toekomst van hun wijk. De maanden na het besluit zijn benut om inzicht te krijgen in de wensen rondom participatie bij de bewoners en omwonenden van Schaapsdrift e.o. Uit de gesprekken met aanwezige bewoners blijkt dat zij mogelijkheden zien voor ontwikkeling op het bedrijventerrein. Ook zien zij de noodzaak en mogelijkheden om de wijk beter te maken en woningen toe te voegen. Hierover wil men graag meepraten en ideeën inbrengen, maar zij geven ook aan dat zij dat niet willen zolang er een voorkeursrecht op hun woning is gevestigd. Wel is er een klankbordgroep met tot dusver acht belangstellenden gevormd.

In de afgelopen periode is gewerkt aan deze startnotitie. Er is een projectgroep opgestart en een extern stedenbouwkundig bureau geselecteerd, Ziegler|Branderhorst stedenbouw en architectuur, om de gebiedsvisie op te stellen. In een aantal werkbijeenkomsten zijn de kaders en onderzoeksvragen geformuleerd die in hoofdstuk 4 van deze startnotie terug zijn te vinden.

In hoofdstuk 1 wordt aanleiding en doel beschreven. In hoofdstuk 2 gaan we in op de ruimtelijke en planologische beleidskaders. In hoofdstuk 3 komt een historische, ruimtelijke, programmatische en sociale analyse aan bod. Deze wordt samengevat in een kwaliteiten- en knelpuntenkaart. In hoofdstuk 4 worden de ambities en onderzoekvragen samengevat in een ambitiekaart. Deze startnotitie dient als vertrekpunt voor een vervolgproces dat ruimte biedt om belangen en ervaringsdeskundigheid van bewoners, omwonenden en andere betrokkenen in te brengen en mee te wegen, op weg naar de gebiedsvisie. Het vervolg voor de verdere planvorming en participatie wordt beschreven in hoofdstuk 5 met bijbehorend een communicatie- en participatieplan Schaapsdrift (zie aparte bijlage).

2. Ruimtelijke beleidskaders

Omgevingsvisie Arnhem 2040 (voorontwerp)

De Omgevingsvisie Arnhem 2040 schetst het beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn. De omgevingsvisie biedt uitgangspunten, criteria en randvoorwaarden waarbinnen en waarmee beleid en gebiedsvisies worden ontwikkeld. In dit geval de gebiedsvisie Schaapsdrift. De Omgevingsvisie ligt ter inzage t/m eind december 2022.

In de Gebiedsuitwerking Arnhem-Oost komen veel ambities en keuzes samen; niet alleen de verstedelijkingsopgave maar ook het beschermen en behoud van bestaande waarden. Voor Schaapsdrift worden enkele specifieke opgaven benoemd:

- Schaapsdrift: onderzoekslocatie ontwikkelen woon-werkmilieu, wonen en voorzieningen.
- Ontwikkelen van het station tot dynamisch knooppunt.
- Ontwikkeling van de Kenniscampus regio Arnhem met de focus op educatie en toegepaste wetenschappen, schone mobiliteit, circulaire economie en energie.
- Investeren in de buitenruimte tot een aaneengesloten, divers en hoogwaardig groenblauw raamwerk.



Inzoom van de Omgevingsvisie (voorontwerp)

Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost

Het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost beschrijft de ambities en opgaven voor de Spoorzone Arnhem-Oost voor 2040. Het vormt het langetermijnperspectief voor dit deel van de stad. Inmiddels is de Spoorzone Arnhem-Oost door het Rijk aangemerkt als 'grootschalige woningbouwlocatie'; bij deze locaties draagt het Rijk bij aan de gebiedsontwikkeling. Hierbij is een sterke verbinding met het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Arnhem-Oost. Schaapsdrift is een van de gebieden binnen de Spoorzone Arnhem-Oost.

Voor de Spoorzone Arnhem-Oost zijn voor de toekomst 4 doelen gesteld die voor de op Schaapsdrift van toepassing zijn:

1. Verbonden

De buurten zijn goed met elkaar verbonden en er zijn goede verbindingen met de stad en het landschap. Het gebied is goed bereikbaar met onder andere het openbaar vervoer en het is er aantrekkelijk om te lopen en te fietsen.

2. Nieuwe Arnhemse Mix

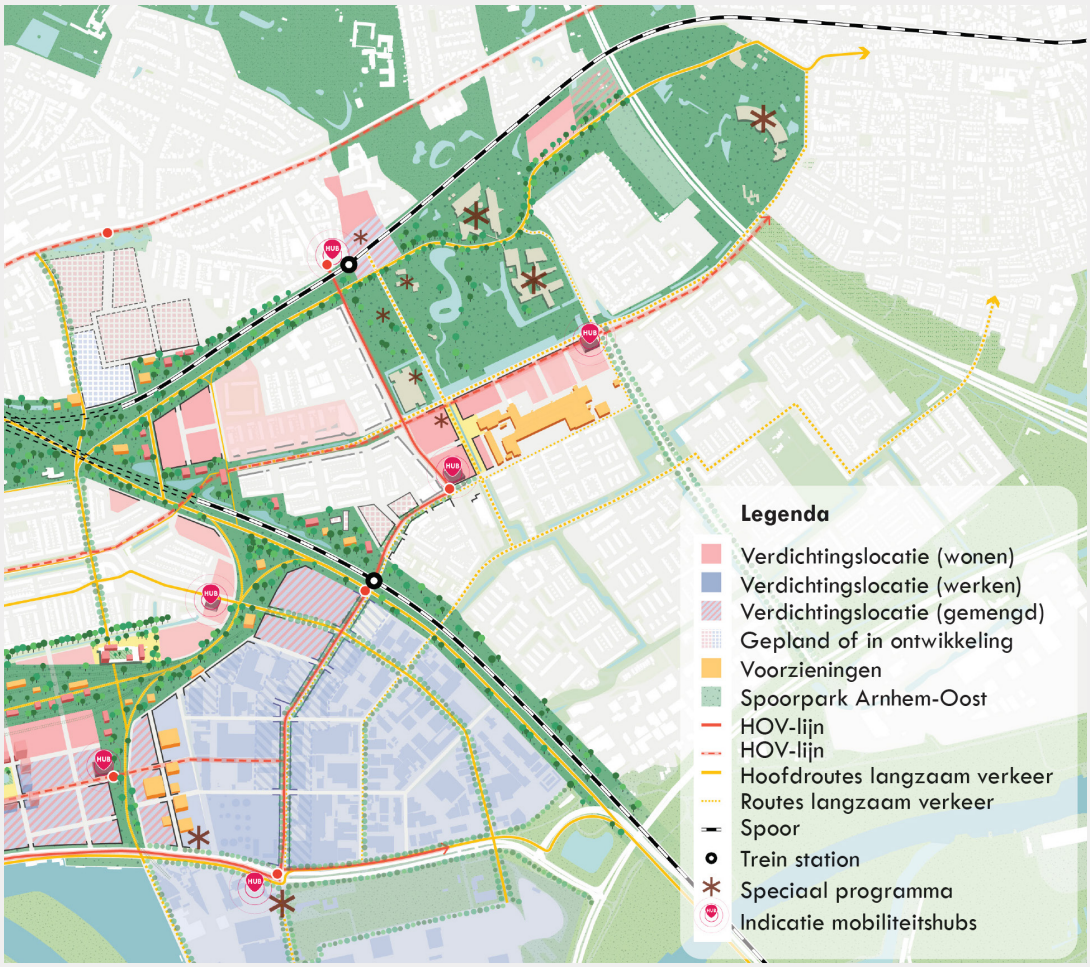
Spoorzone Arnhem-Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk pallet aan woon- en werkfuncties, die slim gebruikmaken van de ruimte, zorgen voor dynamiek, levendigheid en ontmoeting. De functies vullen elkaar goed aan.

3. Energiek

Spoorzone Arnhem-Oost is een energiek en duurzaam stadsdeel met ruimte voor alle vormen van ondernemerschap. Samenwerkingen en verbindingen zorgen voor een innovatieklimaat en waardecreatie. Voor station Arnhem Presikhaaf e.o. ligt een grote kans bij de onderwijsinstellingen. De ontwikkeling biedt o.a. ruimte voor start ups en samenwerkingen met nieuwe bedrijven.

4. Trots op Oost

Spoorzone Arnhem-Oost is een stadsdeel om trots op te zijn en waar mensen met verschillende achtergronden zich mee verbonden voelen. Er zijn diverse plekken waar men elkaar ontmoet. Het versterken van de verbinding met de befaamde stadsparken met hun fraaie beeklopen en de realisatie van kwalitatieve buitenruimte zorgen voor een waardering en trots bij nieuwe en huidige inwoners. Het versterken van deze kwaliteit en beter verbinden met de woon- en leefomgeving draagt bij aan de trots en kwaliteit in Arnhem-Oost.



Inzoom van de ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor Schaapsdrift is: Velperweg e.o.

Grote delen van het gebied hebben hoge archeologische (verwachtings)waarden. Daarnaast zijn de noordelijk gelegen gronden mede bestemd voor bescherming en instandhouding van de aanwezige leemlagen en de doorstroming van beken.

De zorgcomplexen van Innoforte hebben een gemengde bestemming van wonen met een maatschappelijke functie. De bedrijven bevinden zich aan de oostzijde van de Schaapsdrift en hebben een maximum waardering van categorie 2 bedrijvigheid. Aan de straat is wonen bovenop bedrijvigheid toegestaan. Overige gronden zijn toegewezen aan wonen. De Willibrordkerk heeft een maatschappelijke bestemming inclusief de 'dienstwoningen' aan de Oude Velperweg. Deze woningen hebben een gemeentelijke monumenten status.

Het spoor heeft de enkelbestemming railverkeer. Deze gronden zijn bestemd voor personen- en goederenvervoer per spoor met daarbij behorende technische voorzieningen en bouwwerken, stations, (on)gelijkvloerse kruisingen, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, water en onderdoorgangen.

Bouwregels:
Bijna elk bouwveld aan de Schaapsdrift (straat) heeft een maximale bouwhoogte van 11 meter met een goothoogte van 6 of 7 meter. Aan de Wichard van Pontlaan mag opbouwend worden gebouwd tussen de 4 tot 18 meter hoog. Alle bouwvelden met de bestemming bedrijf hebben een maximale bouwhoogte van 7 meter.

De zuidzijde van het spoor behoort tot een ander bestemmingsplan: Bestemmingsplan Winkelcentrum- en Park Presikhaaf.
Het gehele park Presikhaaf heeft de bestemming groen-park.



Bestemmingsplan Velperweg e.o.

3. Analyse Schaapsdrift

3.1 Historische analyse

Schaapsdrift kent een lange en bewogen historie. Grofweg zijn 7 tijdslagen te onderscheiden die hebben bijgedragen aan hoe Schaapsdrift en omgeving er nu uit ziet.

1300 -1700

Buitenplaatsen langs de overgang van de hoge en lage gronden

Langs de overgang van de hoge droge gronden naar de lagergelegen uiterwaarden lag een belangrijke route tussen Arnhem en Zutphen. Langs deze route lagen grote buitenplaatsen als Presikhaaf, Larenstein en Rennen Enk. Boerderijen als Plattenburg en het klooster Bethanië waren ook gevestigd aan deze route. Het land was grotendeels in gebruik als weiland en/of bouwland. Er werden onder andere schapen gehouden. De schapen werden vanaf de schaapskooi bij Bethanië richting de heide van Rennen Enk geleid. De route liep langs een van de 7 beken van Arnhem, Beek op de Paasberg, en werd bekend als de Schaapsdrift. Sinds 1643 is de ligging van deze weg vrijwel hetzelfde gebleven.

Detail van de 'Caerte van een gedeelte van het schependom van Arnhem', uit 1749, door Gijsbert Verbeek. Bron: Gelders Archief, toegang 2003 ORA Arnhem, inventarisnummer 469-0004.



1300 -1700 - Buitenplaatsen langs de overgang van de hoge en lage gronden

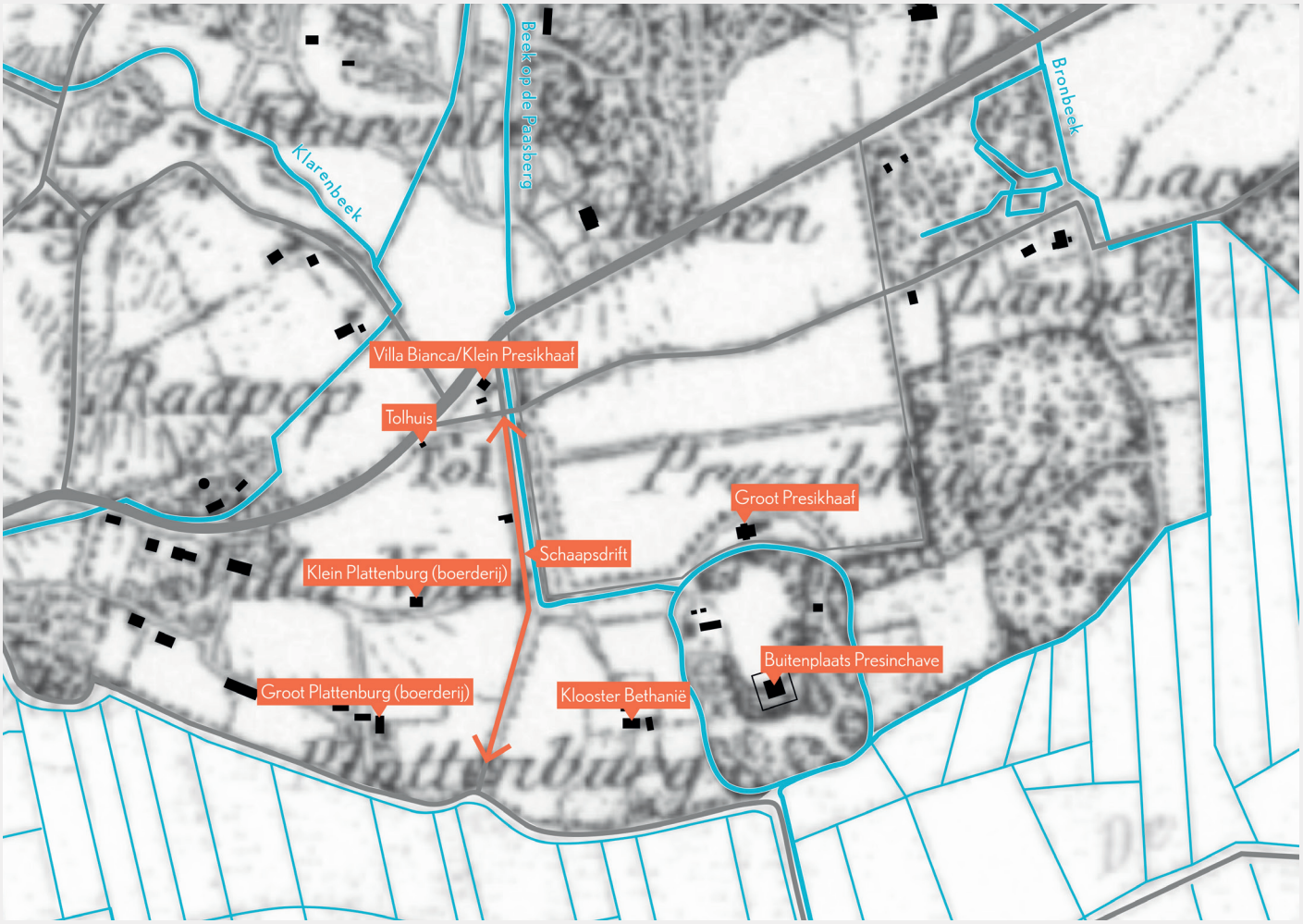
1700 – 1850

Groei tot gehucht ‘Plattenburg’

De buitenplaatsen Presikhaaf, Rennen Enk en Bronbeek groeiden uit tot een landschap van tuinen, lanen, grachten en beken. Langs de (oude) Velperweg werd tol geheven voor de weg van Arnhem naar Zutphen. De Tolpost lag nabij Klein Presikhaaf (later Villa Blanco) op de kruising van de Velperweg en de Schaapsdrift. Beetje bij beetje groeide de bebouwing langs de Schaapsdrift richting boerderij Plattenburg uit tot een eigen gehucht. Plattenburg is daarmee een van de weinige wijken in Arnhem die uit een boeren nederzetting is ontstaan.



Klein Presikhaaf (Villa Brianca) aan de Velperweg, ca. 1850. Bron: Gelders Archief, toegang 1551 Topografisch-Historische Atlas Gelderland, inventarisnummer 3020.

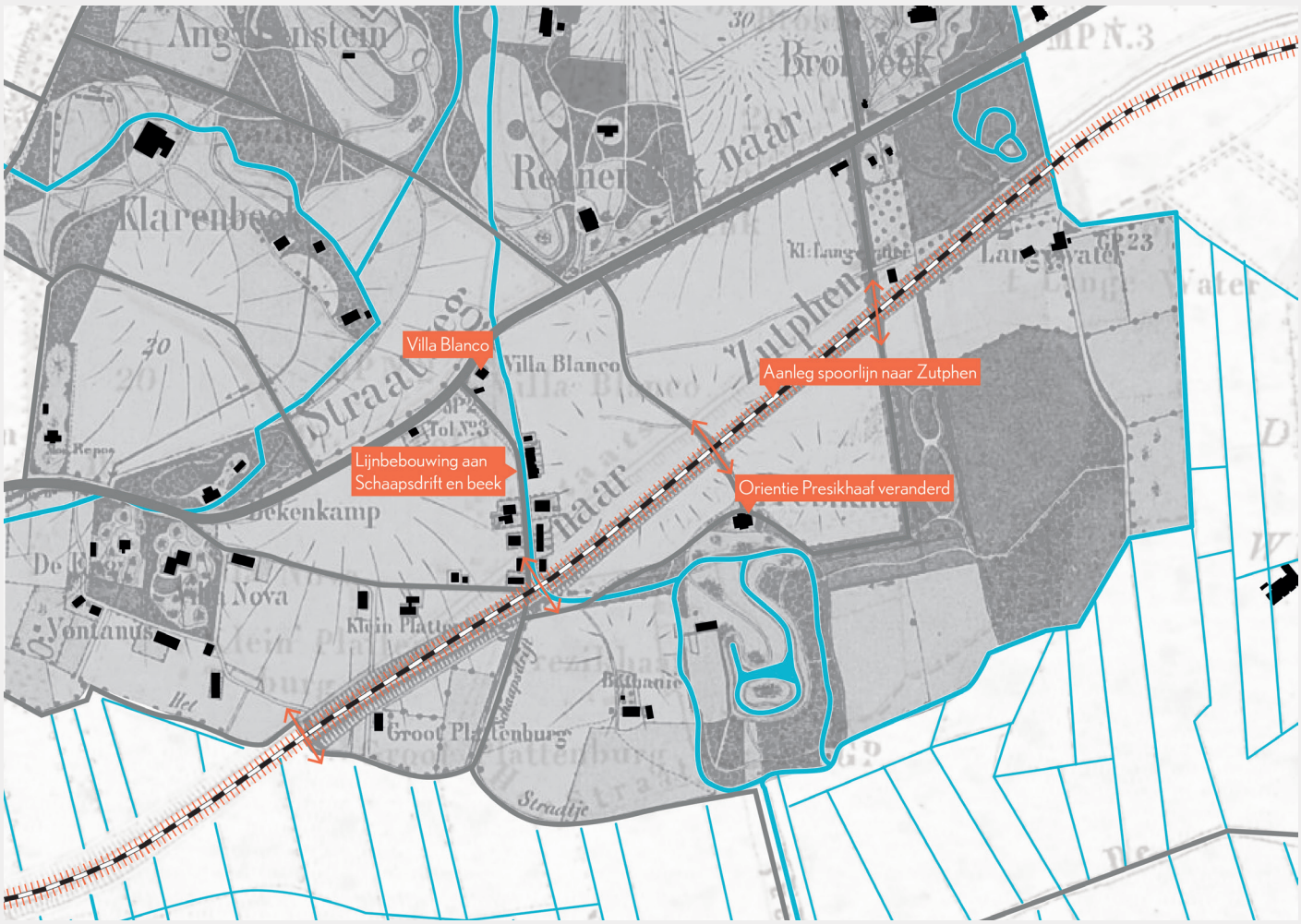


1700 - 1850 - Groei tot gehucht ‘Plattenburg’

1850 – 1870

Spoorlijn Arnhem - Zutphen

In 1865 werd het gebied, inclusief buitenplaats Presikhaaf, in tweeën gesplitst door de aanleg van de spoorlijn naar Zutphen. Het gehucht Plattenburg kreeg een eigen halte. Met de komst van het station ontstond meer bedrijvigheid, waarbij slim gebruik werd gemaakt van het schone stromende water van de beek. Meerdere (stoom)wasserijen vestigden zich aan de Schaapsdrift.



1820 - 1870 - Spoorlijn Arnhem - Zutphen

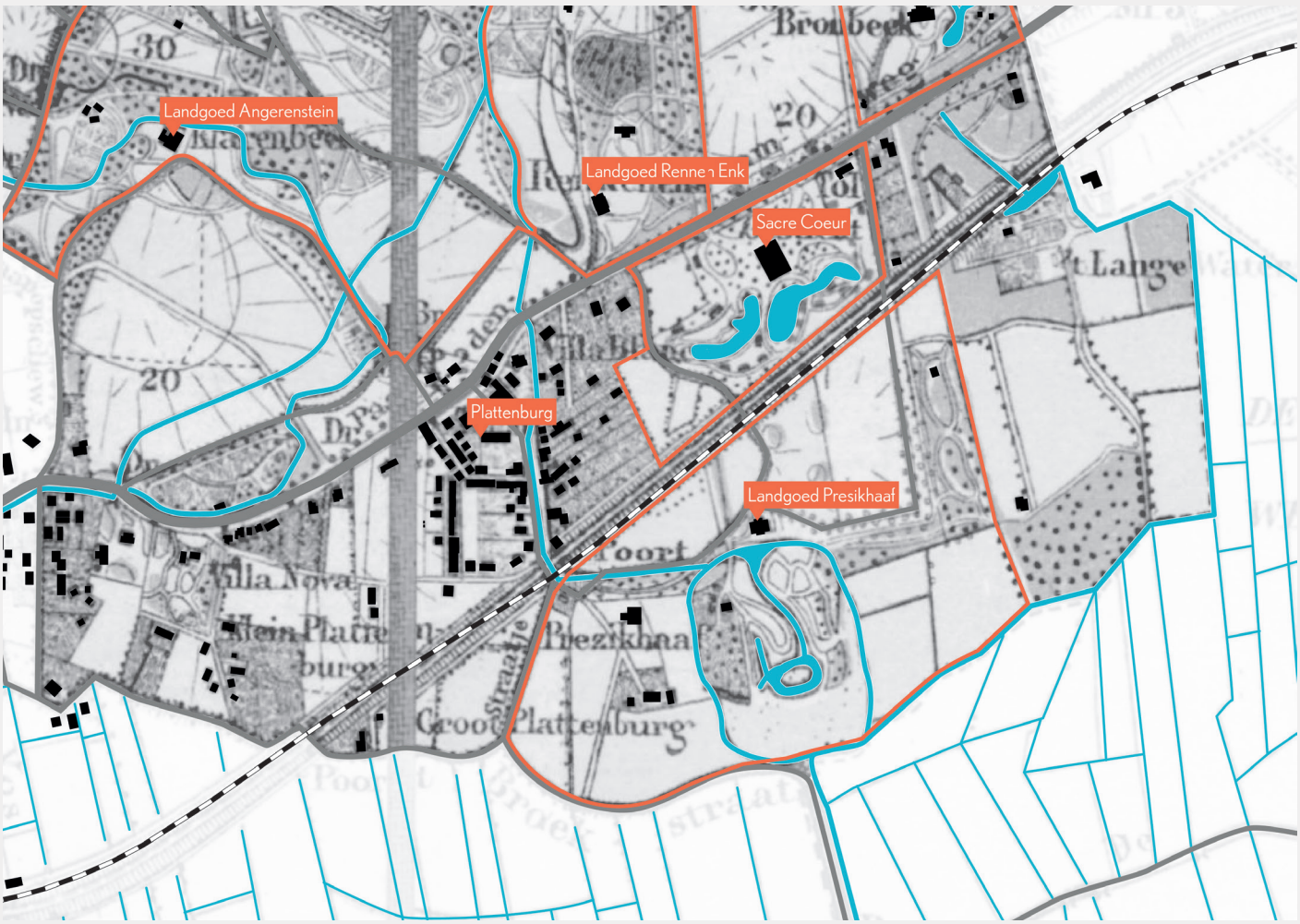
1870 - 1900

Versnipperde landgoederen en ontwikkelingen

De gronden van de buitenplaatsen en landgoederen werden gesplitst en verkocht. Aan de Schaapsdrift werden steeds meer woningen en wasserijen gebouwd. Op het hoogtepunt waren er 7 wasserijen gevestigd. Het industriële karakter van het gebied is waarschijnlijk grotendeels uit deze tijd afkomstig. Het noordelijke gedeelte van landgoed Presikhaaf onderging, zowel qua bebouwing als landschap, meerdere malen een transformatie. Uiteindelijk zaten er voornamelijk maatschappelijke functies, en kreeg het in het begin van de twintigste eeuw de naam Sacré Coeur. De naam is te danken aan de Zusters van Sacré Coeur die in het leegstaande hotel trokken in 1913.



Het sanatorium (later Sacre Coeur) aan de Velperweg, ca. 1900. Bron: Gelders Archief, toegang 1500 Prentbriefkaarten collectie Arnhem, inventarisnummer 4731.



1870 - 1900 - Versnipperde landgoederen en ontwikkelingen

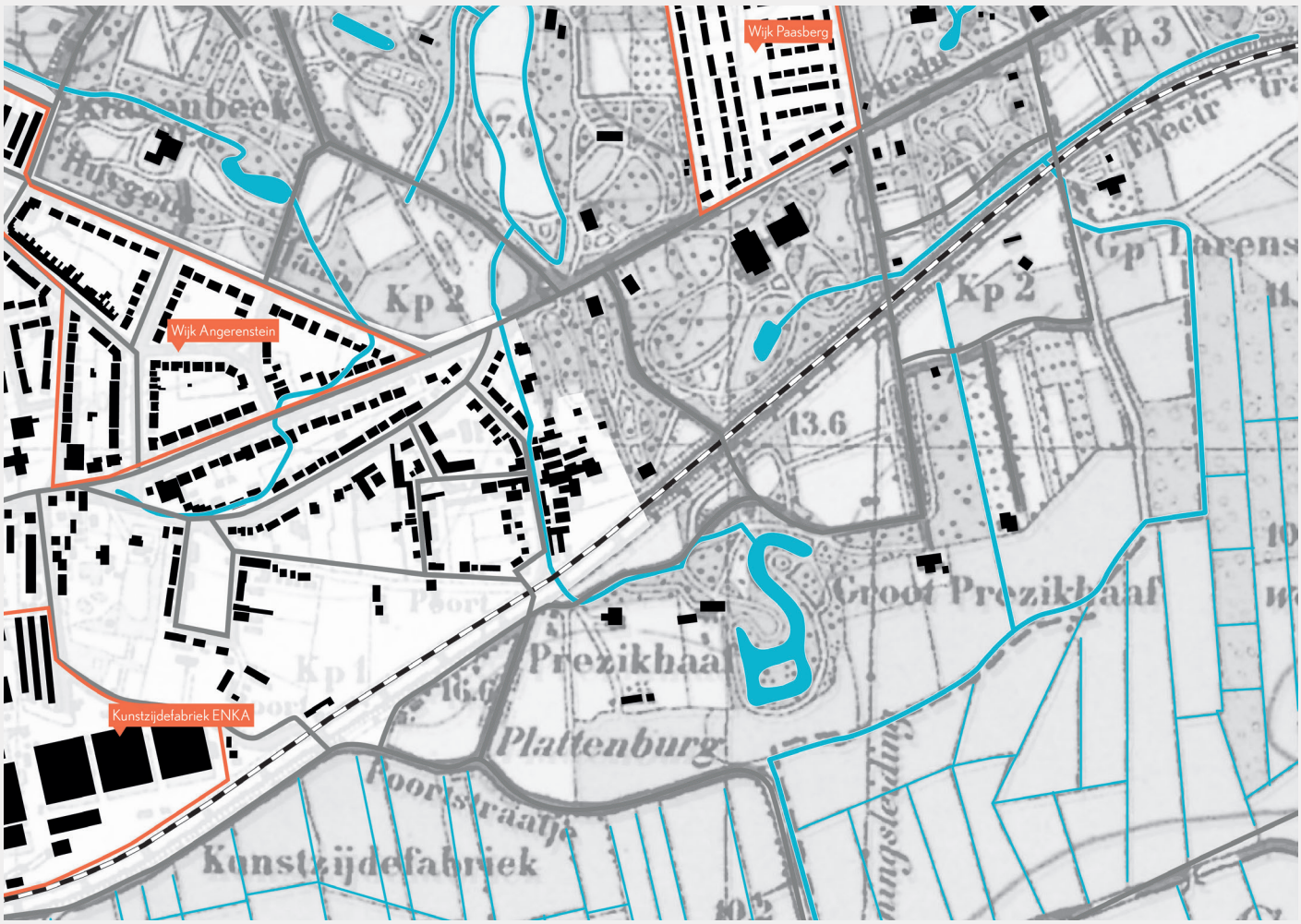
1900 – 1940

Industrialisatie

De industrialisatie was op stoom. Wijken en buurten werden gebouwd voor de arbeiders en fabrieksdirecties. De tuindorpen Plattenburg (Maria van Gelrestraat), Angerenstein en later villapark Klarenbeek werden gebouwd. Gelijktijdig maakten de landgoederen plaats voor meer publieke parken in de toen geliefde Engelse landschapstijl, zoals de parken Angerstein, Sacré Coeur en Presikhaaf.



Stoomwasserij Schultink aan de Schaapsdrift 97, ca. 1920-1930. Bron: Gelders Archief, toegang 1501 Fotocollectie Gelders Archief, inventarisnummer 11832.



1900 - 1940 - Industrialisatie

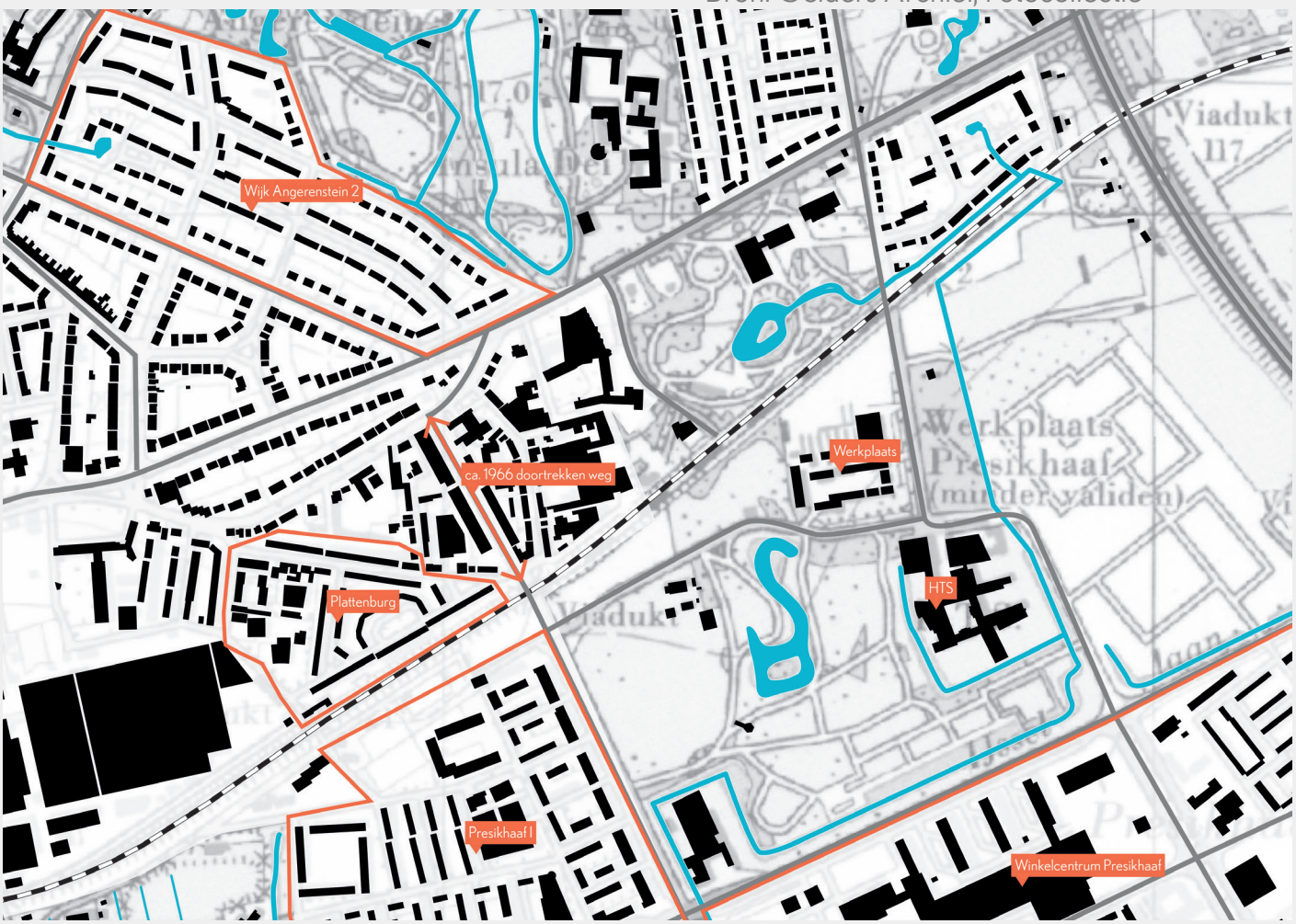
1950 – 1965

Wederopbouw

De Tweede Wereldoorlog heeft grote schade aangericht in het gebied. De spoorweg was flink beschadigd, huizen werden verwoest, en de beek langs de voortuinen van de huizen aan de Schaapsdrift lag onder het puin. Met vernieuwde energie werd een positieve toekomst bedacht na de donkere jaren van de oorlog. Presikhaaf 1 was de voorloper op een grootschalig uitbreidingsplan van Arnhem. Licht, lucht en ruimte waren het credo. De auto stond centraal, en ontsluiting was daarom een must. Een doorbraak dwars door het fijne woonweefsel van Plattenburg was nodig om Presikhaaf aan de Velperweg te koppelen. De Wichard van Pontlaan was een feit, de Oude Velperweg kreeg een secundaire functie. Met fiere flats werd de route begeleid. De verbinding met de Velperweg is nooit voltooid.



Verwoeste woningen aan de Schaapsdrift.
Bron: Gelders Archief, Fotocollectie

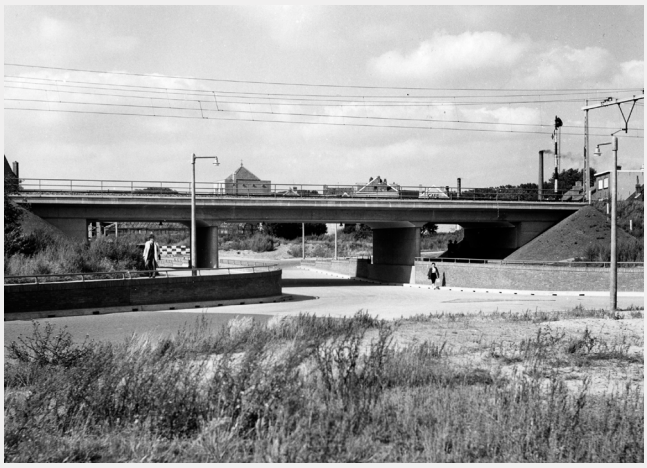


1950 - 1965 - Wederopbouw

1965 - 2022

Van stadsrand naar stedelijk gebied

Er vond verdichting plaats binnen de wijken, onder andere op de diepe kavels van de Schaapsdrift. Presikhaaf werd vernieuwd en de herkenbare stempel verdween. Aan de randen van park Sacré Coeur werd het verzorgingstehuis flink uitgebreid; de Esperantolaan ontstond. In park Presikhaaf vestigde zich de HTS, later de HAN. De oude beekloop langs het Lange Water werd omgelegd en maakte plaats voor de buurt Elsweide. Landgoed Presikhaaf is meerdere malen getransformeerd, en werd een stadspark te midden tussen drie wijken en het spoor. Het eiland in de vijver is de plek van de oorspronkelijke burcht van de familie Van Presichaven die de buitenplaats stichtten.

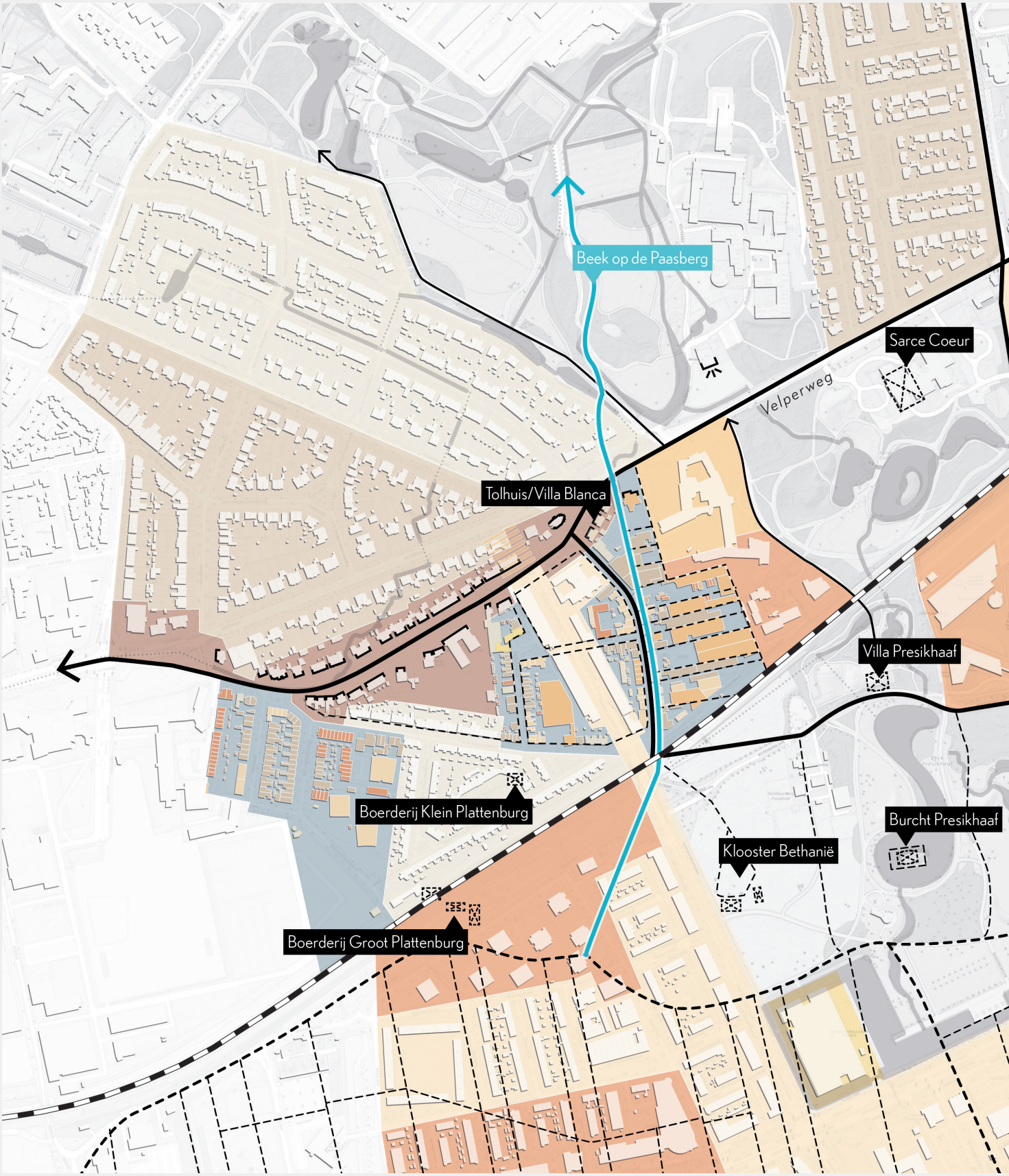


Nieuwe viaduct van de Schaapsdrift, ca. 1952
Bron: Gelders Archief, Fotocollectie

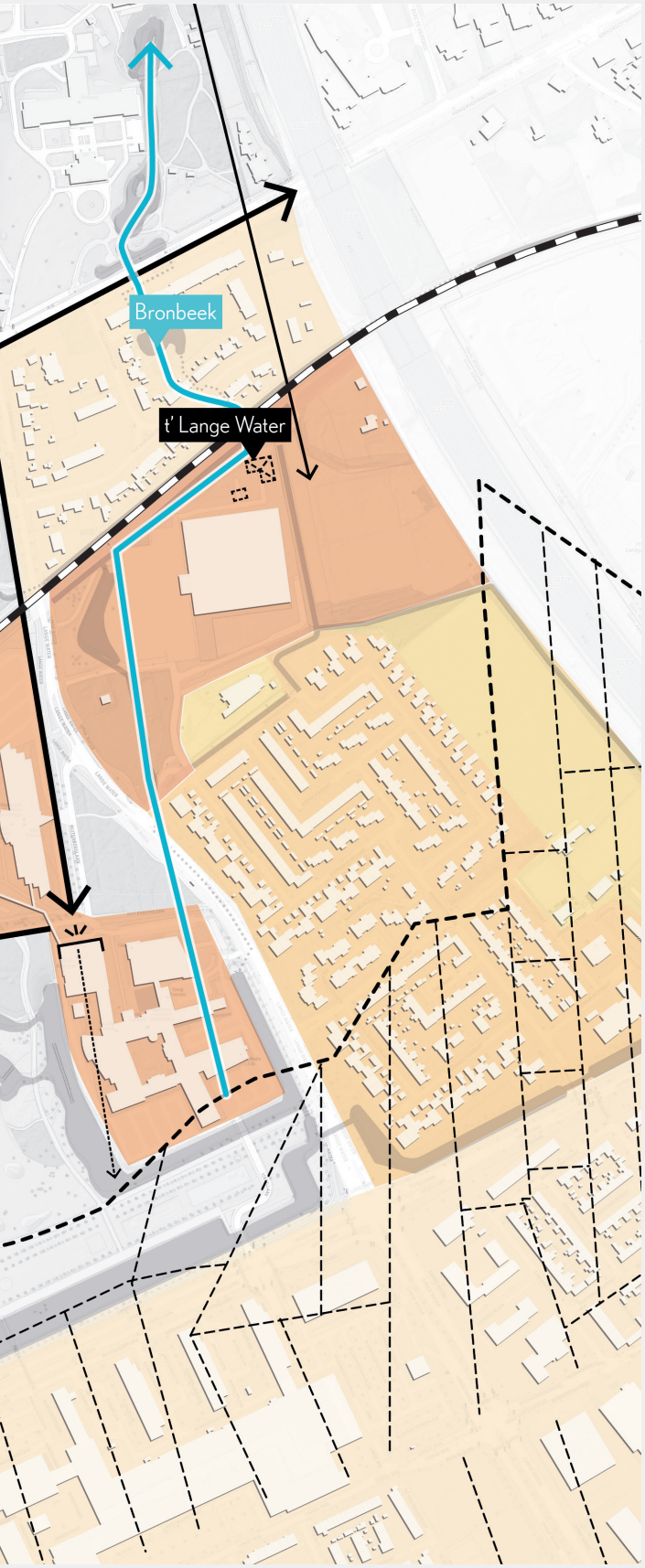


1965 - 2022 - Van stadsrand naar stedelijk gebied

3.2 Kaart historie



Verschillende tijdlagen over elkaar in één kaartbeeld



Door verschillende tijdlagen over elkaar te leggen worden relicten en richtingen in de wijk verklaard. Op de rand van hoge en droge gronden werd o.a. klooster Bethanië gesticht. Langs het klooster was een route (langs een beekloop) waar de schapen van de weilanden in de uiterwaarden van de Rijn naar de hoge droge heide werden geleid. Hieraan dankt de Schaapsdrift haar naam.

Legenda

- 1300 - 1900
- 1900 - 1930
- 1930 - 1945
- 1945 - 1960
- 1960 - 1985
- 1985 - nu
- gemengd
- historische lijnen
- verloren historische lijnen
- historische relicten

0 50 100 200

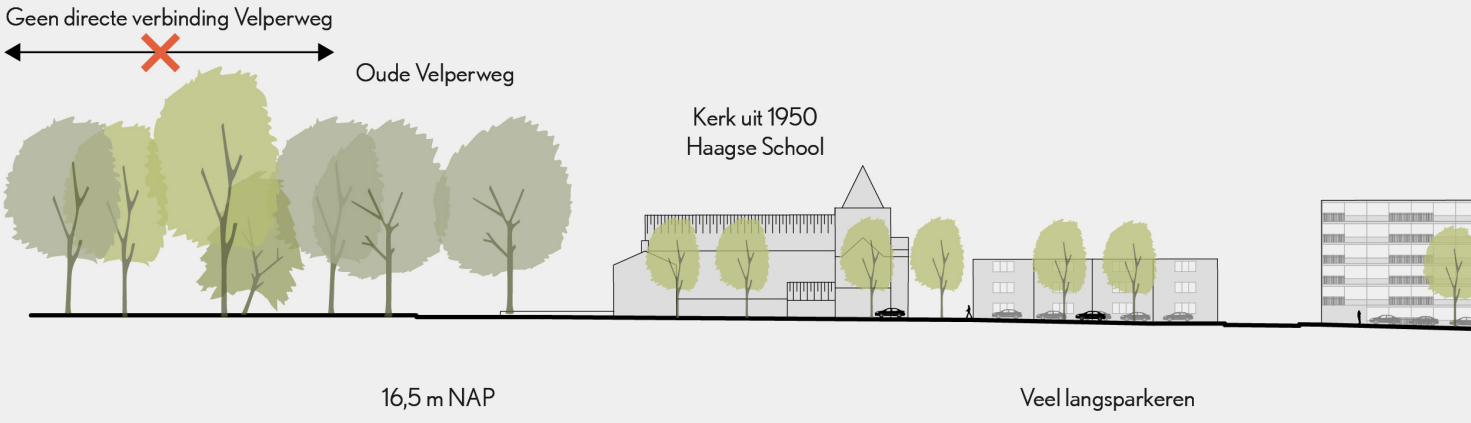
N


Het station is
onherkenbaar
en oogt meer als
een halte dan een
volwaardig station
BRAXIS
XV-610-B


8-THP-65

3.3 Ruimtelijke analyse

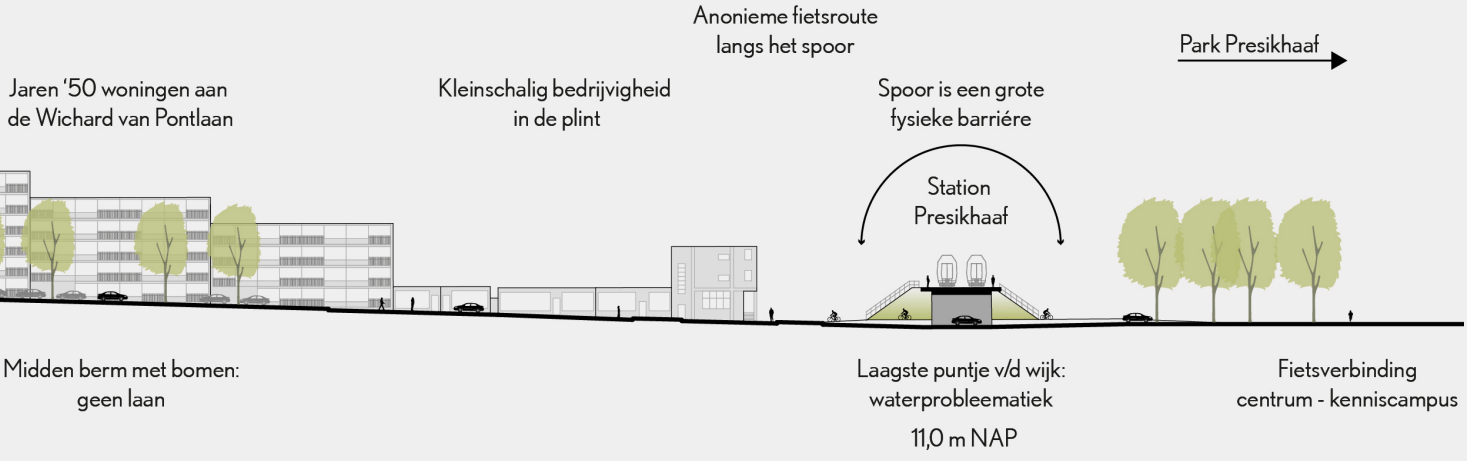
Schaapsdrift is een versneden wijk met vele tijdslagen. De wijk is geïsoleerd geraakt van de wijk Plattenburg en afgesneden van het Park Sacré Coeur door bedrijvigheid en grootschalige wooncomplexen. De spoorlijn snijdt Plattenburg in tweeën en scheidt Schaapsdrift van park Presikhaaf. De tunnel, als enige noord-zuid verbinding overgebleven, vormt een verzamelpunt voor oppervlaktewater. In de loop der jaren is groen opgeofferd voor woningbouw. De beeklopen zijn meermaals aangepast en zijn ondergronds verdwenen. De grote voortuinen (oude loop) en een oude gevel van een stoomwasserij zijn herinneringen hieraan. De drie 2 onder 1 kap woningen uit de jaren '30 van vorige eeuw kenmerken de Oude Velperweg en de cultuurhistorie van de tuindorpen en wijken die zo worden gewaardeerd. Na de verwoesting van Schaapsdrift in de oorlog zorgde de ontstane doorbraak (Wichard van Pontlaan) voor lucht in de wijk. Deze werd echter niet doorgetrokken waardoor deze wijk niet direct is verbonden met de Velperweg. De twee lege kavels met voetpad zijn hiervan het relict. De moderne flats van 4 tot 6 lagen hoog met plat dak staan in schril contrast met de voornamelijk 1 tot 2-laagse bebouwing met kap van Plattenburg en Schaapsdrift. Ze vormen een harde barrière in het oude weefsel van Plattenburg.
De buurt staat met zijn zijkant naar het spoor. Er loopt een smalle doodlopende route voor autovoertuigen langs de voet van de spoordijk die wordt begeleid door anonieme garageboxen. Dit resulteert in een praktische maar onaangename fietsroute. Het station zelf is onherkenbaar en oogt meer als een halte dan als een volwaardig station. De fietsenstalling staat tegen een stalen damwand, en wordt goed gebruikt. De ruimtelijke opbouw en verschijningsvorm reflecteren niet altijd de kwaliteit die bewoners zelf ervaren. De Schaapsdrift is ook een plek waar mensen in relatieve rust te wonen, werken en leven.



Doorsnede over de Wichard van Pontlaan van noord naar zuid (links naar rechts)



Anonieme fietsroute tussen garageboxen en spoorweg talud





De auto domineerd het straatbeeld, het smalle profiel geeft geen ruimte voor bomen


Wonen boven bedrijvigheid



Perifeer programma aan de Schaapsdrift


Doodlopende stegen tussen de bedrijven. Bedrijven en (zorg)woningen staan rug aan rug



Grootschalige winkels en bedrijvigheid vormen een barrière tussen Park Sacré Coeur en Schaapsdrift



Brede Wichard van Pontlaan met groene middenberm begeleid door appartementengebouwen

Schaapsdrift is versneden buurt met vele tijdslagen



Smal profiel (ca. 13,5 meter) met ondergrondse beek



Damwand geplaatst om ruimte te winnen voor de fietsenstalling



Met name een kleine korrel van twee lagen en een kap aan de Schaapsdrift

Het plangebied is omringd door de prachtige stadsparken Angerenstein, Sacré Couer en Bronbeek (Engelse landschapsstijl) met haar romantische beeklopen en waterpartijen. De heemtuin, park Presikhaaf en de Stadsboerderij vormen aan de zuidzijde van het spoor een groot stadspark waarin het kennis- en opleidingsinstituut HAN gedijt.

Nabijgelegen fabrieksterreinen worden getransformeerd, zoals het voormalige AKZO-terrein waar de het Zijdekwartier wordt ontwikkeld met circa 600 woningen. Maar ook binnen Schaapsdrift maken bedrijven/ loodsen plaats voor woningen.

Aan de oostrand van Schaapsdrift staan een aantal grote wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. De Schaapsdrift en de wooncomplexen staan met de rug naar elkaar. Het grootste complex is Vreedenhoff, dat 2 tot 6 lagen hoog is. Ander complexen zijn 4 tot 6 lagen hoog en staan voornamelijk in het groen. Daardoor zijn de parkeerplaatsen op het maaiveld storend. De Esperantolaan functioneert als auto-ontsluiting maar loopt dood in het gebied. Voorheen was dit de oprijlaan voor landgoed Presikhaaf en was deze verbonden met de andere kant van het spoor.



Prachtige stadsparken Angerenstein, Sacré Couer en Bronbeek (Engelse landschapsstijl)



Grote (zorg)complexen in het groen



Grootschalige complexen met gezicht naar het park. Autostraat en parkeren zijn storend



Groene kwaliteit van het aangrenzende Park Sacré Coeur

Het gebied wordt omringd door prachtige stadsparken

3.4 Programmatische analyse

In Schaapsdrift en omgeving staan circa 235 woningen, binnen het Wvg-gebied. Er wonen ongeveer 525 inwoners. 20% van de woningen is in bezit van corporaties, 45% is vrije huur en 35% bestaat uit koopwoningen. Er staan circa 35 grondgebonden woningen en 200 appartementen in hoofdzakelijk portiekflats (100) en galerijflats (80). Het overige deel (20) bestaat uit andere vormen van appartementen, zoals boven-benedenwoningen.



Woon zorgcomplex Vreedenhof

Achter de Schaapsdrift concentreert zich bedrijvigheid en detailhandel. In totaal bijna 13.000m2. De Praxis en de kringloopwinkel zijn de twee grootste eenheden. Verder zit er een digitale drukkerij, een opslag voor een evenementen, een antieke meubelwinkel en een groen- en grondwerkbedrijf. Dit is typisch perifere bedrijvigheid (relatief goedkoop en goede autobereikbaarheid), die wordt ervaren als een rafelrand van de stad. Verder ligt het winkelcentrum Presikhaaf op loopafstand.



Nabij winkelcentrum Presikhaaf

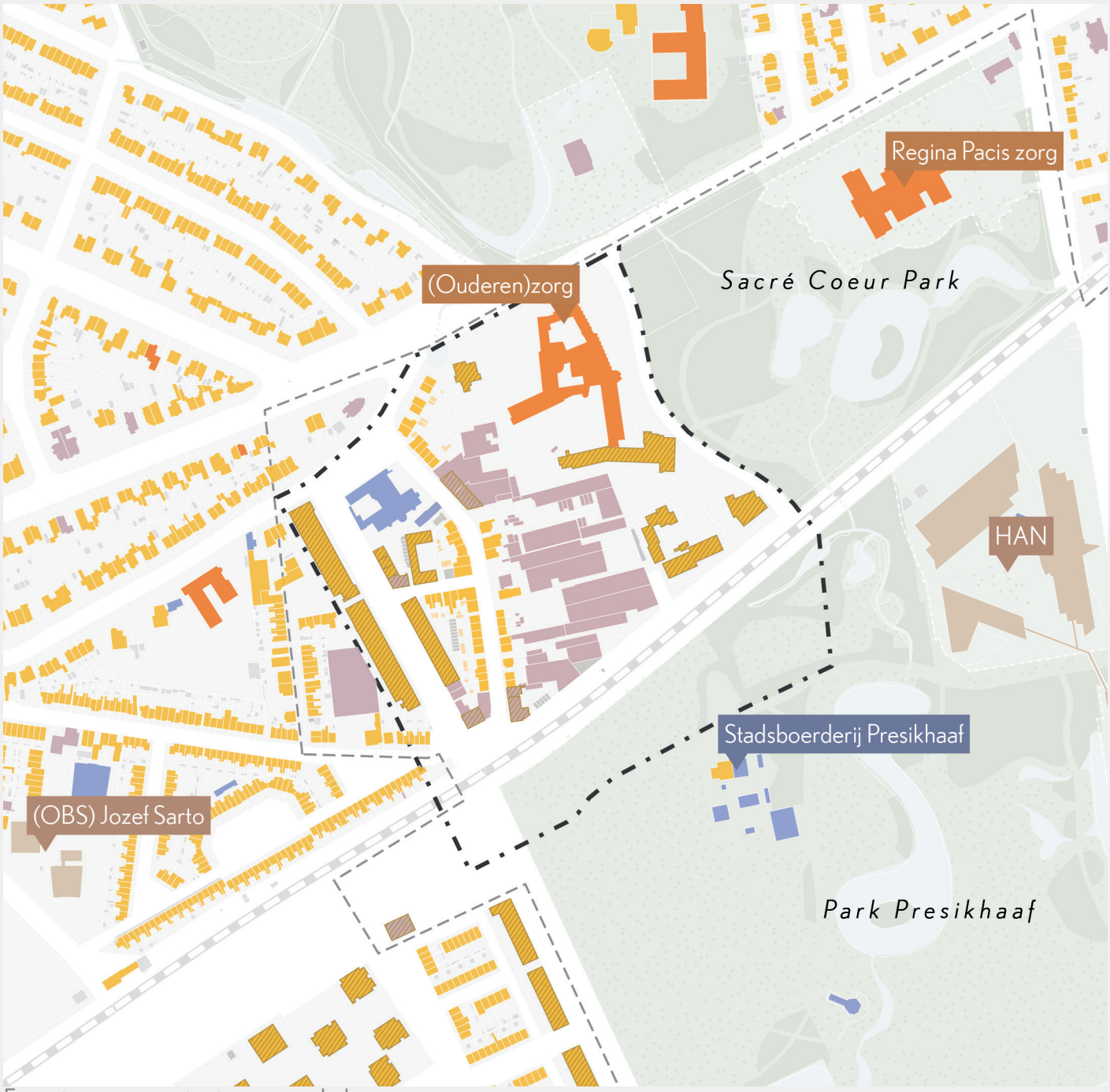
De rand van Schaapsdrift heeft een aantal wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. In totaal zijn dit meer dan 400 appartementen. Vreedenhoff van Stichting Innoforte bestaat uit 242 zorgappartementen. Het bijbehorende complex Nijenstede bevat 20 appartementen. Het complex Tuinstede bevat 48 appartementen. Daarnaast staan in het zuiden nog Casimirstate met circa 80 woningen en het recente Sacré Coeur met circa 25 appartementen.



Perifere bedrijvigheid naast het station

Functies en voorzieningen
Schaapsdrift, Arnhem

legenda
Analyse
- bijeenkomst
- gezondheidszorg
- bedrijvigheid
- onderwijs
- sport
- winkel
- wonen grondgebonden
- wonen gestapeld
- overige gebruikfunctie



Functies en voorzieningen op de kaart.

3.5 Sociaal maatschappelijke analyse

Plattenburg/Schaapsdrift maakt als buurt onderdeel uit van Velperweg e.o. De Arnhemse wijkmonitor (https://arnhem.incijfers.nl/content/cijfers-per-wijk) toont een wijk (Velperweg e.o.) waar de sociale kwaliteit en de fysieke, sociale en financiële gezondheid relatief hoog zijn ten opzichte van het gemiddelde van Arnhem. Velperweg e.o. doet het op geen enkel aspect minder goed dan het Arnhems gemiddelde. In sociaal-maatschappelijk opzicht en onderscheidt Plattenburg/Schaapsdrift zich van de overige buurten (Velperweg-Noord, Angerenstein, Paasberg/Wellenstein, Molenbeke en het ENKA-terrein). Het aantal huurwoningen ligt er aanzienlijk hoger dan in de rest van de wijk. Ten opzichte van 2019 zijn er een paar indicatoren die een positieve dan wel een negatieve ontwikkeling hebben doorgemaakt. Zo zijn de sociale cohesie en de sociale buurtkracht verbeterd, ervaren minder inwoners overlast van vermogensdelicten, denken meer inwoners dat de buurt erop vooruit zal gaan en zijn meer inwoners (meestal) in staat tot een onverwachte uitgave van 1.000 euro. Inwoners die aangeven dat Plattenburg achteruit is gegaan, noemen met name parkeerproblemen, graffiti (verloedering) en de verkamering.
Bijna de helft van de woningen (45%, circa 100 woningen) zijn naoorlogse huurwoningen. Een groot deel van deze woningen oogt gedateerd en sleets. De lage huren trekken veel starters aan. De wijk kent daardoor een hoog verloop. Meer dan 85% van deze bewoners woont er korter dan 10 jaar.

De route van de HAN naar het station door het park wordt in de donkere dagen ook als onaangenaam ervaren



Route van station Presikhaaf naar de HAN door Park Presikhaaf

3.6 Conclusie: kwaliteiten en knelpunten

Op basis van de inventarisatie van het gebied zijn de kansen en knelpunten in beeld gebracht, Hierbij is gekeken naar zowel het gebied binnen de plangrens als ook naar het ruimere onderzoeksgebied. Deze zijn hieronder puntsgewijs opgesomd en verbeeld op de bijgaande kaarten. Hierbij is het van belang te benadrukken dat een ruimtelijke analyse de meer functionele kwaliteiten en knelpunten benoemd. De kwaliteiten en knelpunten die worden ervaren door de mensen die in de buurt wonen, werken en leven kunnen juist via het participatietraject ingebracht worden.

Kwaliteiten

- De Schaapsdrift (straat) is een zeer oude historische lijn. Deze heeft duidelijke kenmerken van de ontstaansgeschiedenis, zoals de oude stoomwasserij. Helaas is de beekloop verloren gegaan.
- Aantrekkelijke stadsbeelden: de Oude Velperweg met statige herenhuizen, samenhangende baksteenarchitectuur van de jaren '30 buurten, de monumentale kerk en aanleunwoningen.
- Directe nabijheid van gewaardeerde stadsparken en voormalige landgoederen.
- Nabijheid van voorzieningen, zoals het winkelcentrum Presikhaaf, het stadscentrum maar ook de HAN-campus en ROC-campus op het Zijdekwartier.
- Goede OV-bereikbaarheid vanwege station Arnhem Presikhaaf, maar tegelijkertijd een onherkenbare stationsomgeving.
- Charme van de kleine korrel en de diversiteit aan programma. In vergelijking met de samenhangende jaren '30 architectuur van de omliggende buurten is dit echter een vrij magere kwaliteit.

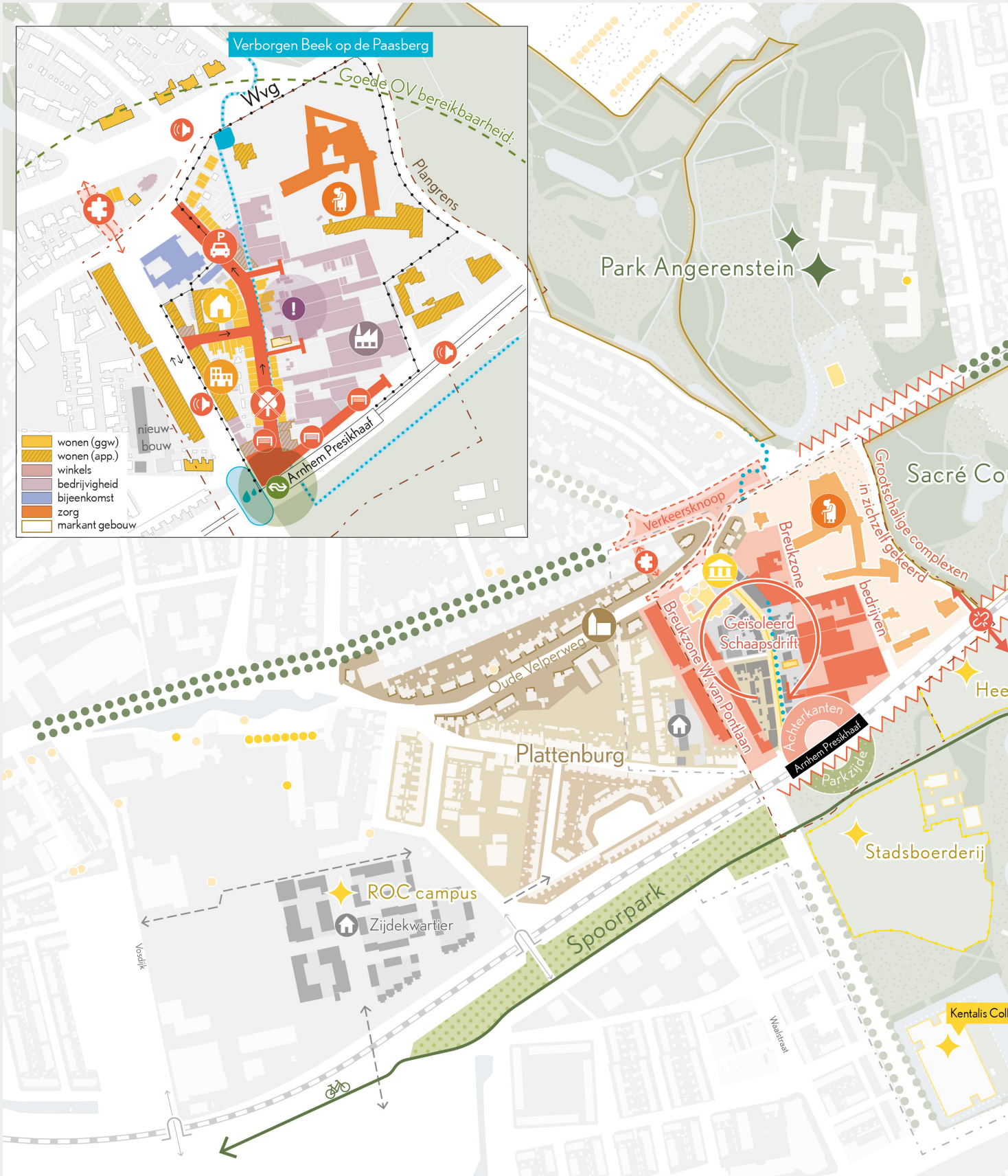
Knelpunten

- Wederopbouw doorbraak (Wichard van Pontlaan) is onafgemaakt waardoor het zowel ruimtelijk als functioneel een knelpunt oplevert op de kruising Oude Velperweg/ Velperweg (oost).
- Schaapsdrift is geïsoleerd geraakt als gevolg van twee breukzones: de flats aan de Wichard van Pontlaan en de ondoordringbare bedrijvenzone. Hierdoor ontbreken er logische verbindingen en doorzichten naar zowel Plattenburg als Sacré Coeur.
- Grootschalige (senioren/zorg) complexen vormen een slechte parkrand met park Sacré Coeur. Ze liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn in zichzelf gekeerd. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park. Daarnaast is er gebrek aan groen in de buurt.
- Schaapsdrift kent een grote functiemenging, maar de vele aanwezige bedrijven kennen een sterk perifeer karakter. Daardoor ontbreekt zowel functioneel als ruimtelijk samenhang tussen wonen en werken.
- De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en de beperkte ruimte wordt door de auto gedomineerd.

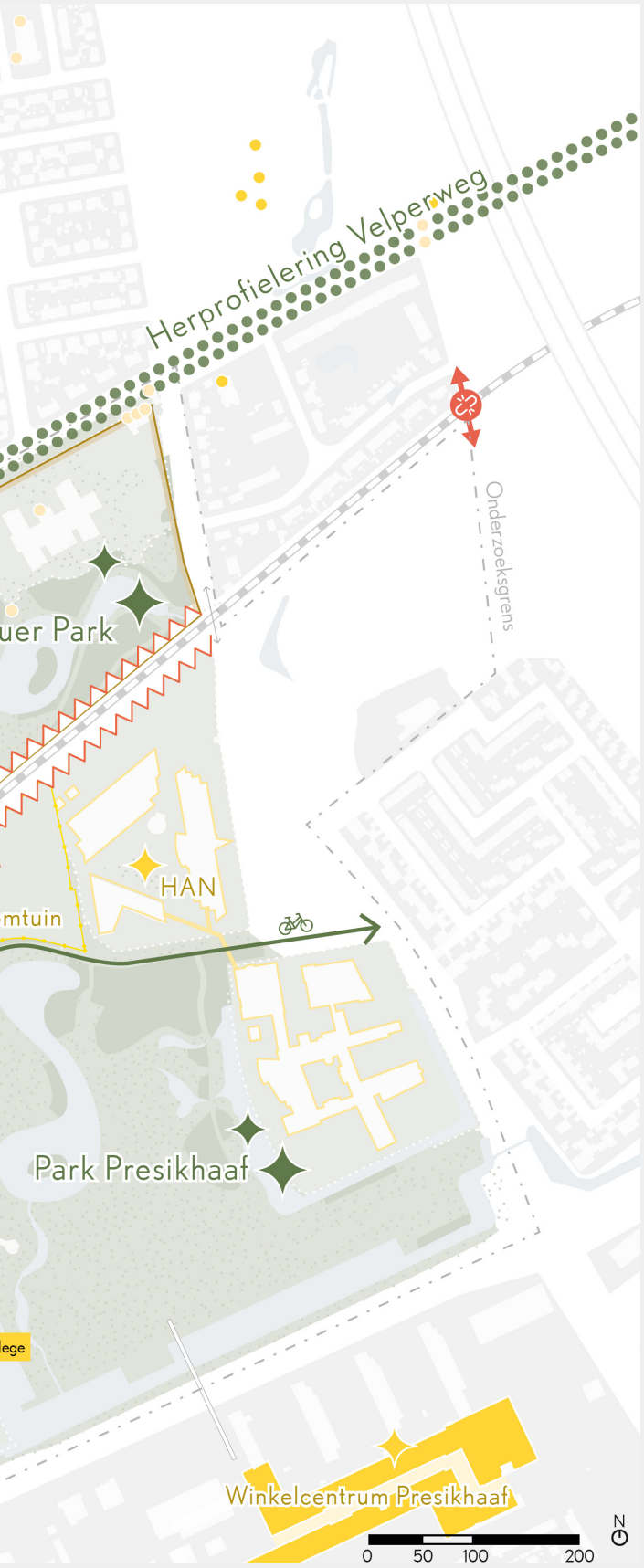


Ingezoomde conclusiekaart kwaliteiten en knelpunten

Conclusiekaart kwaliteiten en knelpunten



Conclusiekaart kwaliteiten en knelpunten



Kwaliteiten

Schaapsdrift is een zeer oude historische lijn. Duidelijk ' kenmerk van de ontstaansgeschiedenis. Zoals de oude stoomwasserij, helaas is de beekloop verloren gegaan.

- Schaapsdrift als historische lijn
- Oude stoomwasserij aan de Schaapsdrift

Aantrekkelijke stadsbeelden: oude Velperweg met statige herenhuizen, samenhangende baksteenarchitectuur van de jaren '30 buurten, de monumentale kerk en aanleunwoningen.

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Beschermd stadsgezicht (park)

Directe nabijheid van gewaardeerde stadsparken en voormalige landgoederen.

Nabijheid van voorzieningen, zoals de HAN en winkelcentrum Presikhaaf, stadscentrum en ROC-campus op Zijdekwartier.

Goede OV bereikbaarheid middels halte Presikhaaf tegelijkertijd een onherkenbare stationsomgeving

Charme van de kleine korrel en de diversiteit aan programma. In vergelijking met de samenhangende jaren '30 architectuur van de omliggende buurten is dit echter een vrij magere kwaliteit.

Knelpunten

Wederopbouw doorbraak, Wichard van Pontlaan, is onafgemaakt waardoor het ruimtelijk als functioneel botst op de kruising oude Velperweg/Velperweg (oost).

Schaapsdrift is geïsoleerd geraakt als gevolg van twee breukzones, flats aan de Wichard van Pontlaan en de ondoordringbare bedrijvenzone. Hierdoor ontbreken er logische verbindingen en doorzichten, zowel Plattenburg als Sacré Coeur.

Grootschalige (senioren/zorg) complexen vormen een slechte parkrand met park Sacré Coeur. Ze liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn in zichzelf gekeerd. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park. Daarnaast is er gebrek aan groen in de buurt.

Schaapsdrift kent een grote functiemenging, maar de vele aanwezige bedrijven kennen een sterk perifeer karakter. Daardoor ontbreekt zowel functioneel als ruimtelijk samenhang tussen wonen en werken.

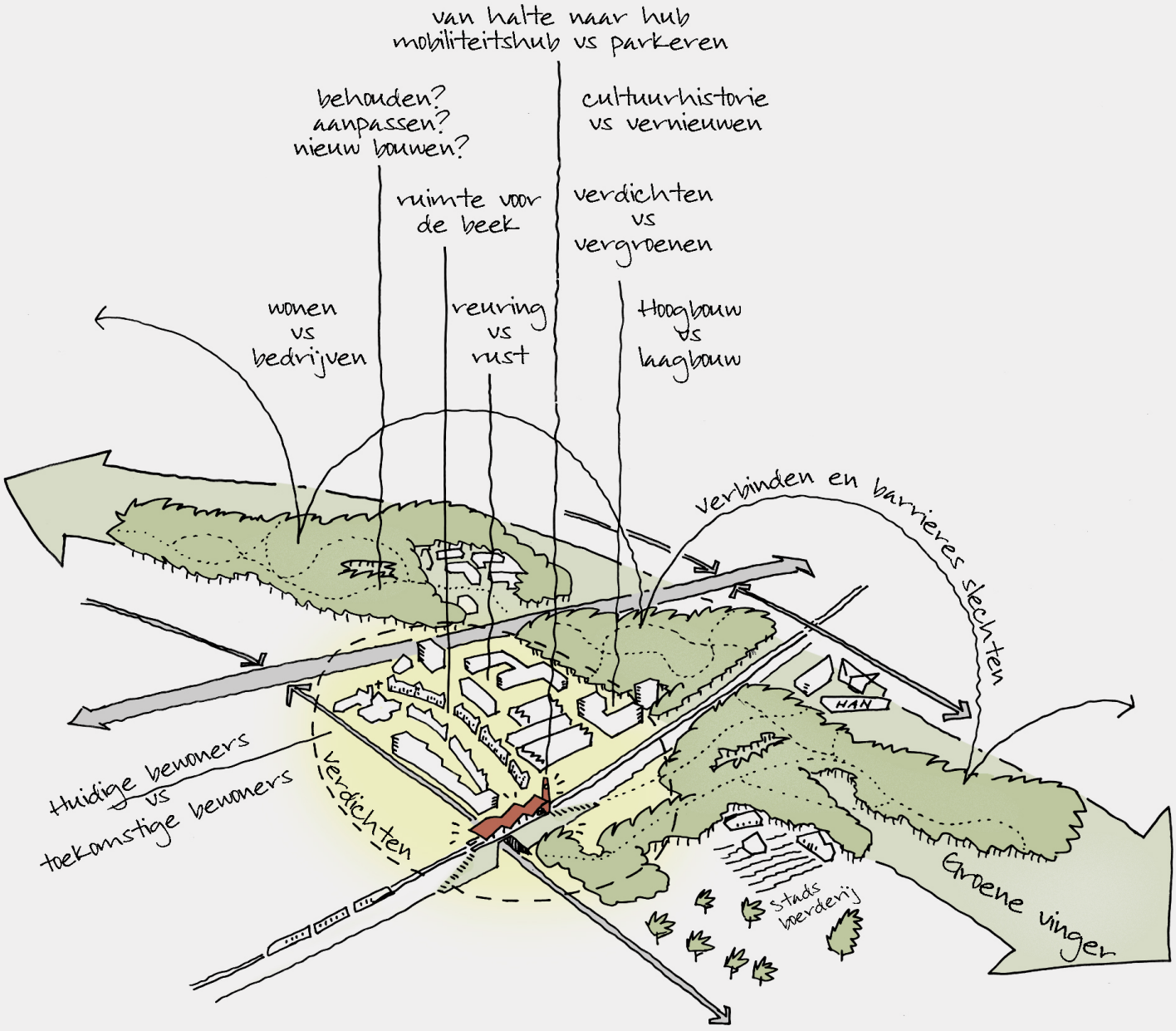
De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en de beperkte ruimte wordt door de auto gedomineerd.

Overige

- vervuilde grond en grondwater
- hittestress in de Schaapdrift (geen bomen aanwezig)
- garageboxen en achterkanten aan het station
- belangrijke en kwalitatieve fietsverbinding
- wateroverlast (laagste puntje van de buurt)
- barrière werking door infrastructuur
- geluidshinder spoor en wegen
- nieuwbouw project in de omgeving
- verdwenen verbinding

4. Ambities Schaapsdrift

In de op te stellen gebiedsvisie streven we naar een transformatie van het diffuse woon-werkgebied naar een levendige en groene stadwijk. In de volgende tekst worden de uitgangspunten en ambities in de fysieke leefomgeving benoemd waarmee we van start gaan. De notitie is een startpunt en geen eindbeeld. Het eindbeeld wordt weergeven in de op te stellen gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan voor Schaapsdrift en omgeving. Aangezien de belangen en wensen van de huidige en nieuwe bewoners en ondernemers belangrijk zijn is daarvoor een apart participatie plan opgesteld.



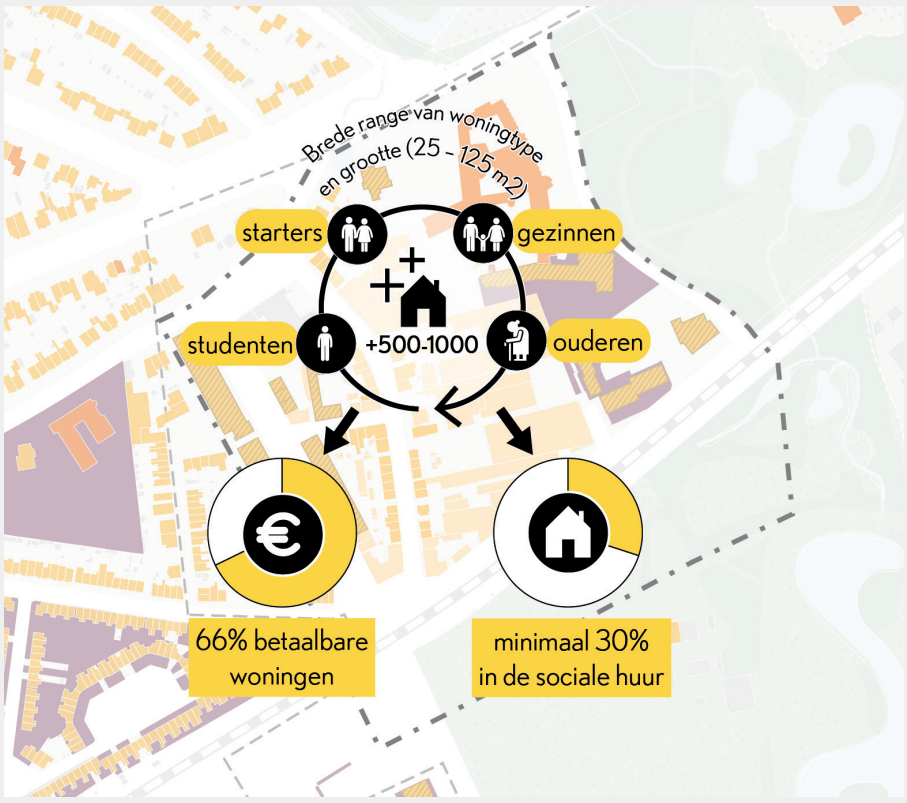
Verkennende schets ambities Schaapsdrift

4.1 Wonen & woonomgeving

Het potentieel van dit gebied (groene kwaliteiten van Arnhem, nabijheid van de onderwijsinstellingen en het station, bestaande ouderenzorgvoorziening, de mix van wonen en werken) biedt kansen voor de huisvesting van verschillende doelgroepen en de ontwikkeling van een levensloopbestendig en gemengd woonmilieu.

Beleidskaders

Op basis van de beleidskaders uit het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling, de (voorontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040, de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen en de Verstedelijkingsstrategie regio Arnhem-Nijmegen en Foodvalley, zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd voor Schaapsdrift en omgeving.



Wonen
Schaapsdrift, Arnhem

legenda
wonen grondgebonden
wonen gestapeld
zorgwonen
overige bebouwing
eigendom woningcorporaties

De belangrijkste ambities en opgaven voor wonen en woonomgeving op de kaart geprojecteerd

Uitgangspunten

Zorg voor een aanzienlijke versterking en uitbreiding van een bestaande Arnhemse stadswijk met een gemengd woon-werk milieu. Bevolkingsprognoses (Primos) laten zien dat Arnhem tot 2030 groeit met ruim 10.000 inwoners. In het licht van dat aantal hebben wij in het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley en de regionale Woondeal Arnhem-Nijmegen de afspraak gemaakt om voor 2030 10.000 woningen te realiseren. Gelet op het gebied Schaapsdrift én de huidige planvoorraad, is het noodzakelijk in dit gebied in te zetten op een (hoger) stedelijk woonmilieu waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen.. Dit om onze opgave zowel kwalitatief als kwantitatief te kunnen invullen en de beschikbare en betaalbare woningvoorraad voor de inwoners van de stad te vergroten.

Borg het aandeel betaalbare woningen in Schaapsdrift:

- Uitgangspunt is om in de nieuwbouw 66% betaalbare woningen te realiseren, waarvan:
- Minimaal 30% in de sociale huur (in premium partnership met de corporaties).
- Bereikbare koop tot 355.000 euro. Waarbij betaalbare koop tot 250.000 euro heel gewenst is, maar moeilijk haalbaar.

Bouw voor de verschillende doelgroepen:

- Bouw voor starters, studenten, ouderen en gezinnen, biedt een brede range aan van type en grootte woningen en/of appartementen.
- Kleine woningen (25-50 m²) voor studenten en/of zorgwoningen zijn alleen mogelijk bij zeer hoge kwaliteit gemeenschappelijke voorzieningen en omgeving/ buitenruimte (groen, autoluw, looproutes, ontmoetingsplekken etc).

Woonkwaliteit en leefomgeving:

Niet alleen het woningproduct maar ook de woonomgeving bepaalt de kwaliteit van wonen en leven in Schaapsdrift; nu en in de toekomst. Aandachtspunten bij de gebiedsontwikkeling zijn daarbij:

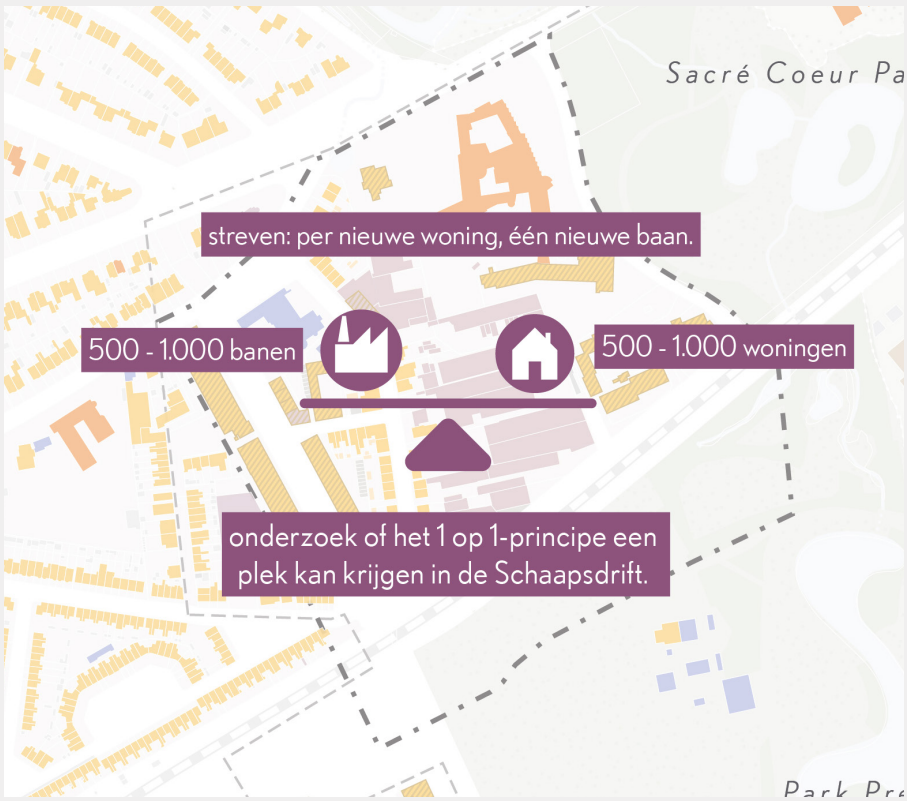
- Richt de openbare ruimte groen, klimaatadaptief en aantrekkelijk in voor verschillende doelgroepen & leeftijdscategorieën.
- Zorg voor een levendige plint met diversiteit aan functies bij gebouwd programma in de buurt van het station en HAN-terrein.
- Borg een gezonde fysieke leefomgeving.

Opgave en onderzoeksvragen

De ontwikkeling van Schaapsdrift biedt kansen voor een versterking van de bestaande wijk met een toekomstbestendig woonprogramma, waarbij mensen zich met deze plek verbonden voelen. Toekomstbestendig betekent dat voor zowel bestaande als nieuwe bewoners een lange wooncarrière in de eigen wijk mogelijk is, dan wel doorstroming naar omliggende gebieden . En toekomstbestendig betekent ook een stadswijk waarin werk is gemaakt van een gezonde fysieke leefomgeving, een autoluwe zone, flexibele woonvormen en -concepten. De uitwerking in de gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan moet inzichtelijk maken welke doelgroepen, typen en aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden in een woonomgeving die daarbij past Aanvullend onderzoek naar doelgroepen en bijbehorende woonconcepten is hiervoor nodig. Datzelfde geldt voor het gewenste serviceniveau van de wijk. Deze moet passen bij de bestaande en gewenste doelgroepen en ruimtelijke mogelijkheden.

4.2 Werken & voorzieningen

Als wonen, werken en voorzieningen elkaar goed aanvullen, ontstaat ruimte voor dynamiek, levendigheid en ontmoeting, kan Schaapsdrift zich onderscheiden van omliggende wijken. Werkgelegenheid creëren rond OV-knooppunten sluit aan bij de uitgangspunten. De nabijheid van de kenniscampus en de combinatie met onderwijsfaciliteiten bieden kansen voor (nieuwe) bedrijvigheid.



Beleidskader

De Concept Kantorennota 2022-2030 (november 2022) stelt dat er vooral behoefte is aan kwalitatieve meters op toekomstbestendige locaties. OV-locaties worden voor kantoorgebruikers steeds belangrijker. Er is in Arnhem een overaanbod aan kantoren, maar er is een tekort aan toekomstbestendige locaties. In de Kantorennota is het programma rondom station Arnhem Presikhaaf niet opgenomen, maar in nota staat wel dat het toevoegen van (kleinschalige) kantoorconcepten (op de OV-locaties station Presikhaaf/Schaapsdrift) kan worden verkend.

Uitgangspunten

- Breng het gebied in balans door voor elke toegevoegde woning te streven naar een extra baan.
- Wonen, werken en voorzieningen moeten zowel ruimtelijk als qua programma slim gemixt worden en elkaar aanvullen om zodoende een aantrekkelijke wijk te vormen.
- Houd er rekening mee dat het programma geen concurrentie mag vormen met winkelcentrum Presikhaaf en buurtstrip Vrij Nederlandstraat. De ontwikkeling rondom Schaapsdrift is te klein om een extra buurtstrip te legitimeren.
- Er is beperkt ruimte voor horeca, voornamelijk wijkhoreca.
- Het gebied rondom station Arnhem Presikhaaf biedt kansen voor kantoren, met name door de nabijheid van de kenniscampus en in combinatie met onderwijsfaciliteiten.

Opgaven en onderzoeksvragen

Hoe kan de gewenste mix van wonen, werken en voorzieningen in de Schaapsdrift een plek krijgen?

- Onderzoek op welke wijze het streven naar werk- en voorzieningenprogramma, met uitgangspunt een-baan-per-een-woning, binnen het plangebied ontwikkeld kan worden in de gewenste mix en stapeling met wonen.
- Onderzoeken van mogelijkheden en ruimtebehoefte voor bedrijvigheid (inclusief maatschappelijke voorzieningen en onderwijsfaciliteiten) op basis van het uitgangspunt verdichting rondom OV-locaties uit de verstedelijkingstrategie én rekening houdend met de stadsbrede werkgelegenheidsopgave. Dit uitwerken in een werk- en voorzieningenprogramma passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling van de stad om een-baan-per-een-woning realiseren in een groeiende stad.
- Onderzoeken of een bouwmarkt, in de vorm van een city-concept gemengd met andere functies, kan terugkeren in het plangebied of elders in Arnhem.
- Onderzoek in het kader van de wijkeconomie of er draagvlak is voor een gemakswinkel/ kleine supermarkt in de nabijheid van het station.

4.3 Mobiliteit

Station Arnhem Presikhaaf is een knooppunt in de ontwikkeling van een groeiend stadsdeel Arnhem-Oost. De woonontwikkelingen in Arnhem-Oost versterken het belang van dit station. Daarnaast is de Kenniscampus regio Arnhem een belangrijke bestemmingen nabij het station. Het station is daarmee een middelpunt van wonen, werken, reizen en onderwijs.

Beleidskader

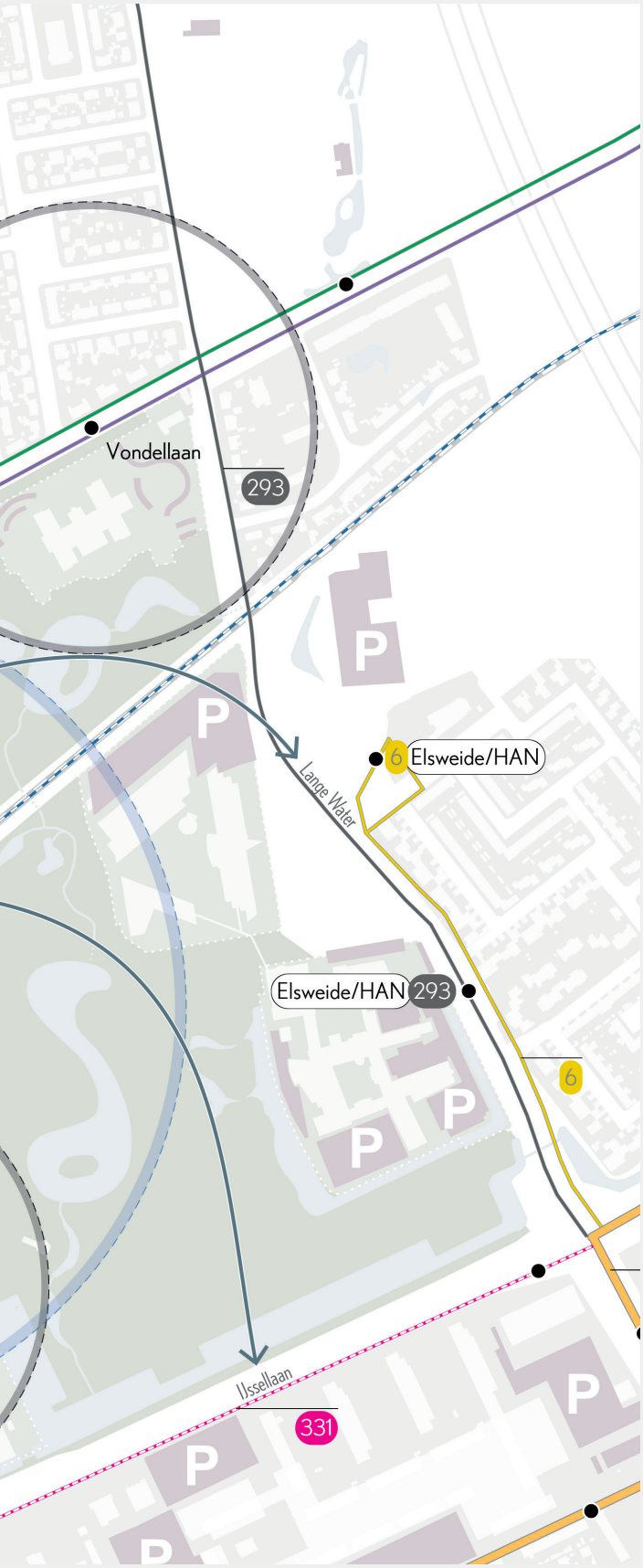
De volgende beleidsdocumenten zijn van toepassing op de locatie:
Accentnota Fiets : zet in op goede fietsverbindingen van en naar stations en goede en voldoende fietsparkeerfaciliteiten.
Toekomstbeeld Stedelijk OV Arnhem-Nijmegen: Arnhem Presikhaaf blijft een HOV-halte binnen het openbaar vervoersysteem van Arnhem en de regio.
Momenteel wordt gewerkt aan een Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid.

Uitgangspunten

- Opwaardering station Arnhem Presikhaaf is noodzakelijk. Dit moet samen met alle partners zoals Rijk, NS en ProRail worden uitgewerkt.
- Het station is nu onvoldoende toegankelijk. De gemeente is in gesprek met ProRail om dit te verbeteren.
- Ontwikkelen dichtbij het station biedt kansen voor een waardig alternatief voor de auto. Het toepassen van het ontwerpprincipe 'STOMP' helpt bij het creëren van een autoluwe omgeving, met meer ruimte voor lopen en fietsen.
- Het spoor- en plangebied dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten.
- Met de herontwikkeling streven we naar centraal parkeren mogelijk te maken. Dit biedt mogelijkheden voor een combinatie met andere modaliteiten. Hierdoor ontstaat voldoende parkeergelegenheid voor bewoners.
- Het verbeteren van de fiets- en voetgangersverbinding tussen de noord- en zuidkant van het spoor, door middel van tunnels onder het spoor.
- Station Arnhem Presikhaaf blijft een HOV-halte binnen het openbaar vervoersysteem van Arnhem en de regio. De bereikbaarheid per (HOV-)bus moet dus worden gewaarborgd.
- De HAN (en de KennisCampus) is een belangrijke bestemming voor reizigers in het gebied. Het verbeteren van de toegang van en naar de HAN is een belangrijk uitgangspunt. De verbeteringen kunnen worden gezocht op en nabij het station, maar bijvoorbeeld ook met een of meerdere tunnels onder het spoor.



De ambities en opgaven voor mobiliteit op de kaart geprojecteerd met de huidige OV-verbindingen



Opgaven en onderzoeksvragen

- Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP. Onderzoek hoe centraal parkeren hieraan bijdraagt, of dit de vorm kan krijgen van centraal parkeren waarbij parkeren door buurtbewoners de voornaamste functie is, en hoe deze eruit zou moeten zien.Onderzoek daarbij de toegankelijkheid en consequenties voor servicediensten, zoals vuilniswagens, hulpdiensten enzovoort.
- Onderzoek welke parkeernorm met en zonder regulering mogelijk is. Onderzoek de verkeerskundige gevolgen van het toevoegen van programma voor de (auto) mobiliteit. Bekijk daarbij ook de afwaardering van de Wichard van Pontlaan/Laan van Presikhaaf van 50km/u naar 30 km/u.
  Om dit te beoordelen in het netwerk is het noodzakelijk om ook de verkeersstructuur rondom de Wichard van Pontlaan mee te nemen. Daarnaast zijn in de omgeving meerdere ruimtelijke ontwikkelingen die hun weerslag hebben op de infrastructuur. Deze projecten moeten worden meegenomen in het onderzoek. Wegen en straten die moeten worden onderzocht zijn: Wichard van Pontlaan, Laan van Presikhaaf, IJssellaan, Lange Water, Velperweg.
- Onderzoek de gewenste opwaardering van station Presikhaaf: wat zijn de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkelingen in Arnhem-Oost voor het gebruik van het station? Wat is de verwachte studentengroei van de HAN-campus? Welke autonome ontwikkeling ziet de NS? Door deze drie vragen te beantwoorden is inzichtelijk wat de inzet moet zijn voor het station.

4.4 Stadsklimaat & groen

Schaapsdrift en omgeving liggen op de onderste rand van de Veluwestuwwal en nabij de overgang naar de voormalige uiterwaarden van de IJssel. Met het Beekdal op de Paasberg, het park Sacré Coeur en park Presikhaaf maakt het onderdeel uit van een groter geheel van landgoederen en groengebieden in dit deel van de stad. Deze groengebieden vormen dan ook een waardevol leefgebied voor flora en fauna. Alhoewel Schaapsdrift aan deze groengebieden ligt is het gebied zelf niet groen. Bomen, speelplekken en buurtgroen ontbreken. Niet alleen kan dat snel leiden tot wateroverlast, ook in warme perioden (hittegolven) zal het gebied snel opwarmen en slecht afkoelen waardoor het een minder aangenaam verblijfsgebied wordt waar hittestress wordt ervaren. Hoewel het plangebied aan bijna drie zijden begrensd wordt door koele parken, kleurt op de hittekaart het gebied oranje tot rood. Ten aanzien van water is het gebied gevoelig voor wateroverlast (o.a. Velperweg tussen de Huijghenslaan en de Esperantolaan en de tunnelbak bij station Arnhem Presikhaaf). Door het plangebied stroomt de Beek op de Paasberg, vanaf de Velperweg nog een klein stukje bovengronds, maar al snel gaat de beek ondergronds en is deze niet meer zichtbaar. De beek is pas in de heemtuin in park Presikhaaf weer zichtbaar. Vanuit klimaatadaptatie, water- en groenkwaliteit en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving een gemiste kans die verzilverd moet worden passend bij de historie van dit gebied.

Beleidskader

Beleidskaders voor stadsklimaat en groen zijn verankerd in de Groenvisie , Bomenplan en de Strategie klimaatadaptatie. Ook geeft het huidige coalitieakkoord richting aan de uitgangspunten voor Schaapsdrift.

Uitgangspunten

Ecologie:

- Versterk de ecologische, landschappelijke en recreatieve verbinding tussen de parken. Bijvoorbeeld met verbindingen onder de spoorlijn door. Daarbij mag geen verstoring door verlichting in het park en omgeving plaatsvinden.
- Behoud de Heemtuin, boerderij en erf en weides als educatieve stadsboerderij (Natuurcentrum), als kwaliteit vanuit educatie, stadslandbouw en natuur.
- De parken hebben een groenbestemming.
- Vergroot parken en ecozones langs het spoor en zet deze in voor het verbinden van natuur. Ecozones zijn 40m breed.

Versterk het leefgebied van aanwezige soorten en nieuwe stadssoorten (o.a. vleermuis, huismus, gierzwaluw, vlinders en wilde bijen).

Natuurinclusief bouwen, inrichten (omgeving) en beheren (Puntensysteem):

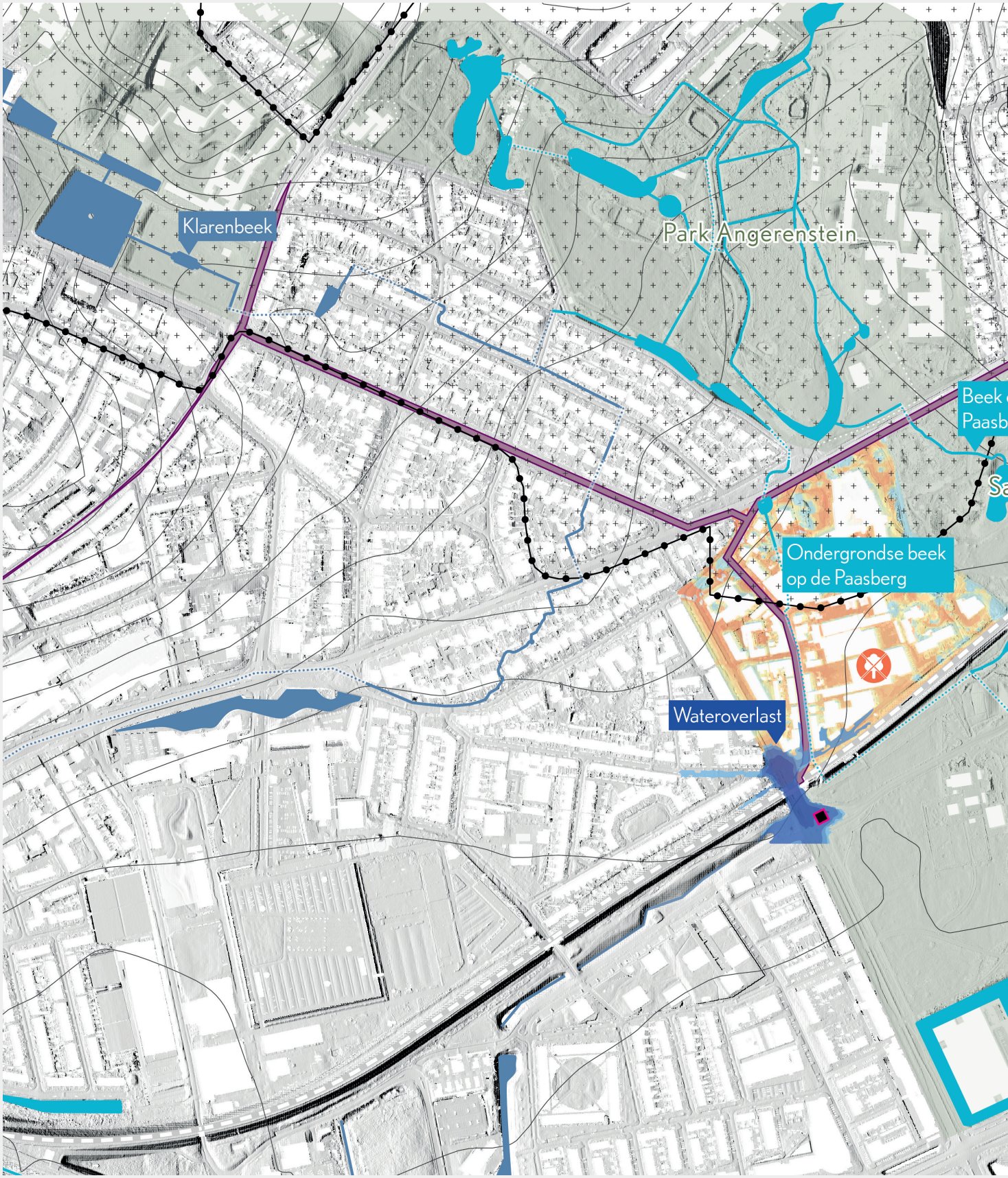
- Duurzaam behoud van bestaand groen en bomen en uitbreiden.
- Hanteer de 3-30-300 regel voor bomen (zicht op 3 bomen vanuit je huis, 30% bladerdek en ieder huis ligt 300 meter af van een park). Hierbij is boominclusief ontwerpen het uitgangspunt met behulp van een Boomafwegingsrapportage. Let op de toegankelijkheid van de openbare ruimte en eventueel aan te leggen speelplek(ken).

Water en klimaatadaptatie:

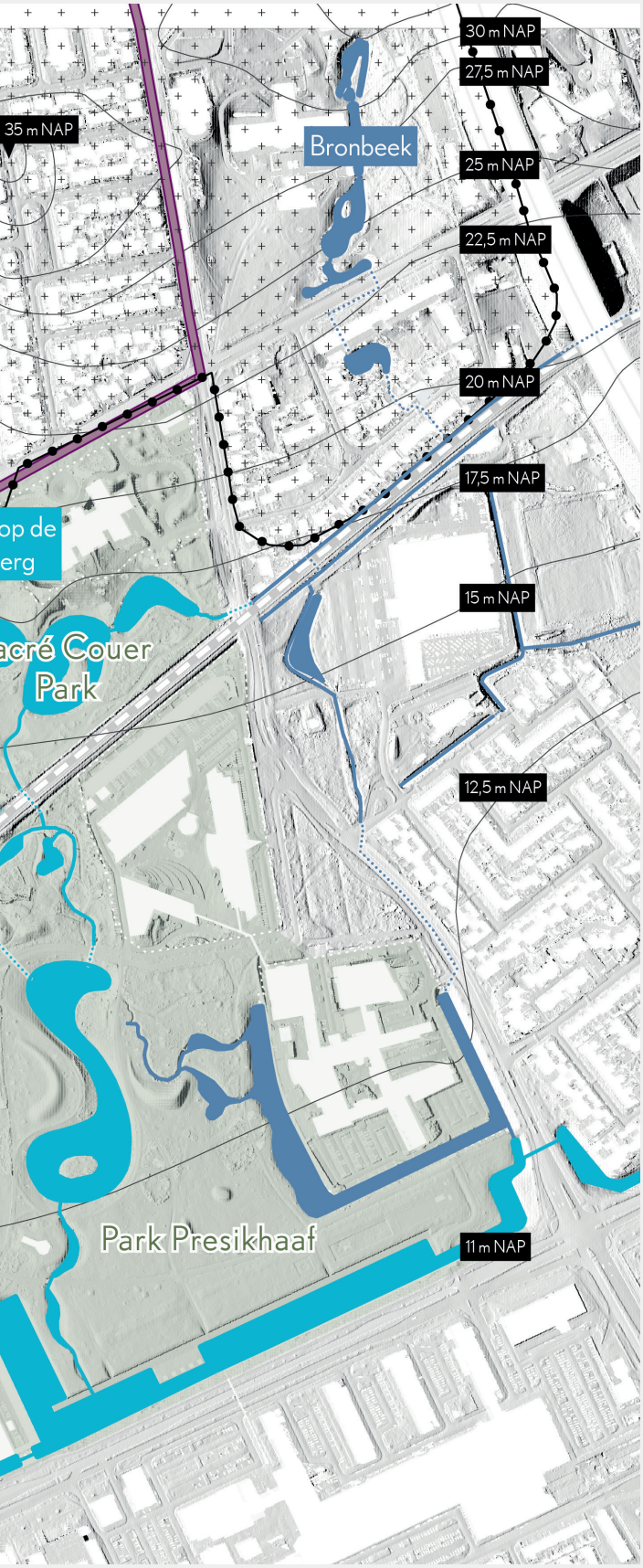
- Een klimaatadaptieve buurt ontwikkelen/ herinrichten betekent dat het aspect klimaatadaptatie (water en hitte) in alle onderdelen van het proces een plek moet krijgen. De basis vormt het verwijderen van overbodige verharding (min. 10%). Voor hitte kan dat ook betekenen dat het naast de ruimtelijke inpassing ook een plek moet krijgen in het beeldkwaliteitsplan omdat het kan gaan over materialen, kleuren en externe maatregelen aan gebouwen.
- Aandachtspunt is de ligging van het transportriool (ei 1200/1800 mm) uit 1930.

Opgaven en onderzoeksvragen

- Gebruik de geomorfologie / bodem en watersysteem als kader voor het ontwerp. Het gebied ligt op de grens van stuwwal en polder, met de daarbij behorende ondergrond. Stroomgebied en ligging van bestaande en nieuwe beken zijn elementen om hierin mee te nemen. Leemlagen zijn aanwezig in het noordelijk deel van dit gebied. Het is niet toegestaan deze te beschadigen.
- Houd water zoveel mogelijk vast (natuurlijk groen) en zichtbaar om water te bufferen en de afstroom te vertragen. Onderzoek hoe de beek bovengronds gehaald kan worden en ruimtelijk een plek kan krijgen in de gebiedsontwikkeling. Houd rekening met de opvang van (regen-)water binnen het gebied, de gevoeligheid voor wateroverlast en mogelijke overloop vanaf de Velperweg.
- Laat met het landschap en beplanting in de openbare ruimte (bomen, struiken en water) zien waar je bent, met bijvoorbeeld andere soorten groen op de stuwwal en in de polder. Ontwerp het gebied natuur-, klimaat- en bomeninclusief, en maak gebruik van het Klimaattoets en natuurinclusief bouwen puntensysteem. Neem hierbij ruimte voor spelen en ontmoeten mee (ca 10 % voor kinderen en jeugd).



De belangrijkste uitgangspunten en huidige (hinder)contouren voor stadsklimaat en groen geprojecteerd op de kaart



legenda

oppervlakte water Beek op de Paasberg

overige beeklopen

duikers

beschermde leemlaag vanuit bestemmingsplan

.... m NAP
peilhoogte t.o.v. NAP
bron: AHN

hittestress door het ontbreken van bomen

waterzuiveringsinstallatie

Hoogtelijnen

Transportriool

0 50 100 200

N

4.5 Energie & circulariteit

In Arnhem streven we naar een duurzame stad en een circulaire economie. In deze gebiedsontwikkeling passen we dit beleid toe op energie en duurzaam bouwen.

Beleidskader

Het beleidskader voor energie & circulariteit is verankerd in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen van 4 maart 2020 en New energy made in Arnhem 2020 – 2030, 'De Arnhemse aanpak van de wijkgerichte energietransitie'. Dit geeft input voor de uitgangspunten.

Uitgangspunten

Bouw met circulaire bouwmaterialen:

- Voor sociale woningbouw geldt het uitgangspunt minimaal 25% gebruik van circulaire bouwmaterialen voor projecten tussen 2020-2030. Voor 2030-2050 geldt 50% en na 2050 geldt het gebruik van 100% circulaire bouwmaterialen.
- Het percentage circulaire bouwmaterialen toetsen in de eenheid kilogram. De circulaire impactladder is beschikbaar voor het toetsen van het percentage circulariteit in projecten. Deze impactladder maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten.
- Ontwerp toekomstbestendig: zorg ervoor dat componenten in de toekomst kunnen worden gedemonteerd zodat ze opnieuw te gebruiken zijn en zorg dat er materiaalpaspoorten en/of een gebouwpaspoort is waardoor informatie hierover te ontsluiten is.

Nieuwbouw en energie:

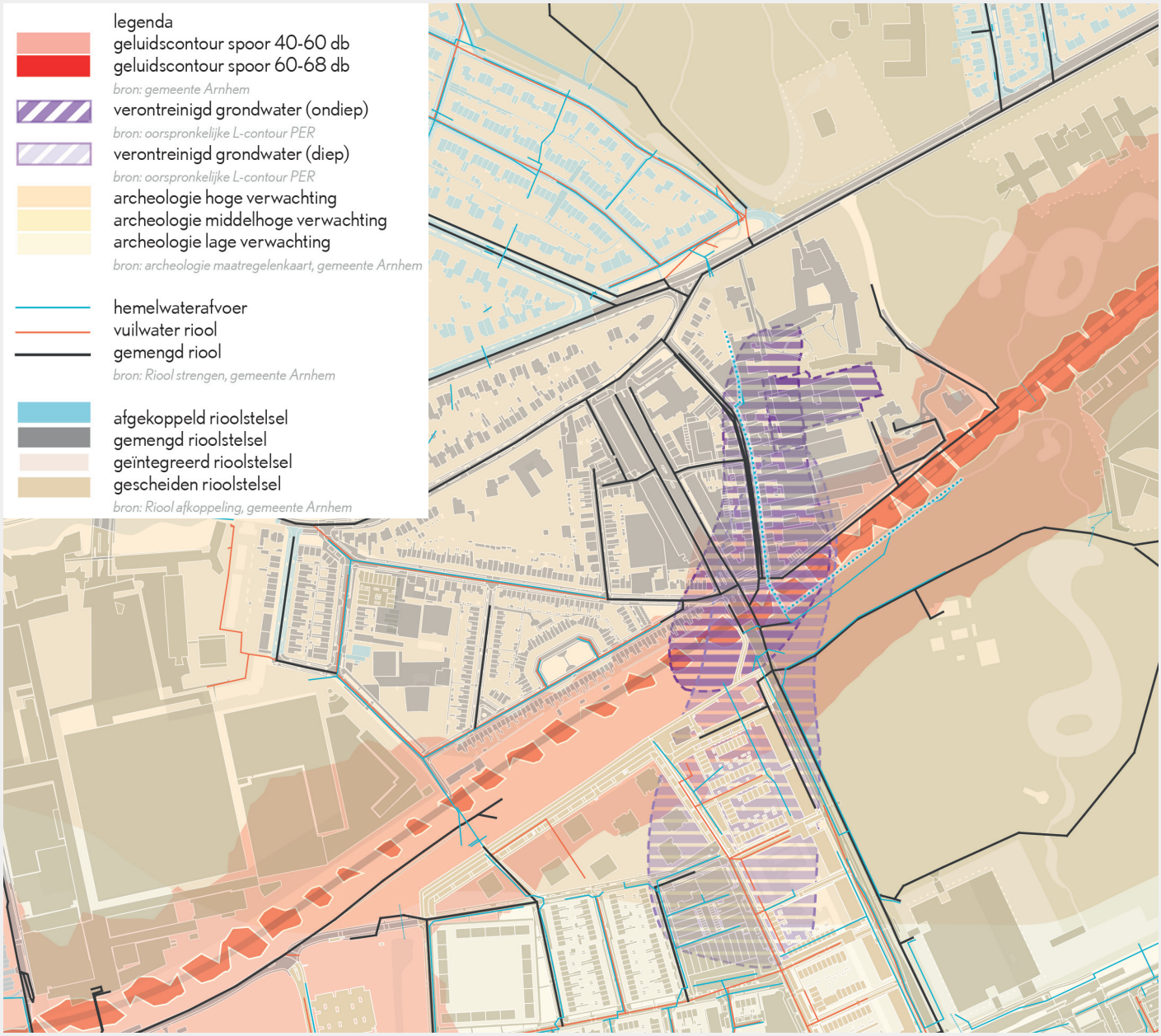
- Bij nieuwbouw wordt alleen lage temperatuur verwarming toegestaan. Individueel dan wel collectief. Hieronder verstaan we: 35 tot 50 graden Celsius. Deze vereiste is in de Transitievisie Warmte opgenomen, die op 17 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad.
- Energieneutraliteit is het streven.

Opgave en onderzoeksvragen

Onderzoek naar mogelijkheden om het gebied en de omgeving aardgasvrij maken .
Voor wat betreft de warmteoplossing wordt gevraagd verder te gaan dan alleen hun eigen ontwikkeling en onderzoek te doen naar de mogelijkheden om een deel van de omliggende gebouwde omgeving tevens van het aardgas af te halen. Het doel is om het momentum van de ruimtelijke ontwikkeling te benutten om ook (een deel van de) omliggende bestaande bebouwing van het aardgas af te halen.

4.6 Milieu & bodem

In Arnhem streven we naar een gezonde fysieke leefomgeving, rekening houdend met de ondergrond, bovengrond en de milieuhinder aspecten.



De uitgangspunten en huidige (hinder)contouren voor milieu en bodem geprojecteerd op de kaart

Beleidskader

Wet bodembescherming, Besluit bodemkwaliteit, Beleidsnota bodem (2012) Provincie Gelderland Arnhem- Nijmegen, Bodembeheernota 2011; Milieu Regio Arnhem (MRA), Verordening Kabels en Leidingen gemeente Arnhem (2013), Beleidsplan geluid (2008), Nota uitvoeringsbeleid hogere grenswaarde gemeente Arnhem (2007), Beleidsplan geur (2010), Beleidsplan externe veiligheid (2005) met verlenging (2015), Handleiding "omgaan met conventionele explosieven uit de 2e WO binnen de gemeente Arnhem" tijdens grondroerende werkzaamheden (2016).

Uitgangspunten

- Het creëren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.
- Houd rekening met geluidshinder van wegen Wichard van Pontlaan, Oude Velperweg en Velperweg.
- Houd rekening met geluid, trillingen en externe veiligheid (transport van gevaarlijke stoffen) van het spoor.
- Houd rekening met de aanwezige bodemverontreiniging in het gebied. Sanering in het gebied loopt
- Leemlagen zijn aanwezig in het noordelijk deel van dit gebied. Het is niet toegestaan deze te beschadigen (zie kaart leemlagen).
- In de ondergrond van Schaapsdrift ligt een belangrijk transportriool (ei 1200/1800 mm) uit 1930 (zie kaartje riolering).

Opgaven en onderzoeksvragen

Bodem:

- Onderzoek welke bodemkwaliteit (klasse wonen, stedelijk wonen of zelfs industrie) gewenst is om te zorgen voor een gezonde fysiek leefomgeving.
- Onderzoek of de lopende sanering reeds toereikend is. Mogelijk is het doel van de beoogde bodemkwaliteit al bereikt. Mocht dit niet voldoende zijn dan onderzoeken wat nodig is om de boogde bodemkwaliteit te bereiken.

Milieu:

Zorg voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving binnen het plangebied Schaapsdrift, rekening houdend met de hinder door wegen en het spoor.
In de ontwerpfase kan dit worden onderzocht door:

- Geluidsrapport opstellen door extern bureau waarbij de maatregelen (opties) worden aangegeven op basis van de geluidssterkte op de bron en de ontvanger voor geluidsgevoelige functies.
- Onderzoek hoe de stedenbouwkundige opzet kan bijdragen aan de bovenstaande opgave, bijvoorbeeld door middel van afschermende bebouwing, afstand te creëren tussen de bron en bebouwing, bebouwing die bestand is tegen trillingen van het spoor.
- Neemt de geluidshinder af wanneer de Wichard van Pontlaan wordt afgewaardeerd naar 30km/u? Neemt de geluidshinder toe wanneer treinen frequenter stoppen op station Presikhaaf ?

4.7 Integrale ambitie- en opgavenkaart

De startnotitie brengt de kaders, uitgangspunten en opgaven voor Schaapsdrift en omgeving in beeld en vertaalt deze naar de integrale ambitie- en opgavenkaart. Voor Schaapsdrift staat betaalbaar wonen, menging van wonen en werken, bereikbaarheid en vergroening voorop. Daarnaast moet de gebiedsontwikkeling bijdragen aan de vier gestelde doelen voor het gebied: Verbonden, Energiek, Nieuwe Arnhemse Mix en Trots op Oost. Er zijn zestien opgaven geformuleerd die de vier doelen versterken.

Verbonden

1. Gebiedsontwikkeling Schaapsdrift aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.
2. De wijken Plattenburg en Schaapsdrift (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.
3. Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.
4. Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.

Nieuwe Arnhemse Mix

5. Wonen, werken en voorzieningen gemengd om zo een aantrekkelijke stadswijk te creëren als aanvulling op omliggende wijken.
6. Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.
7. Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdrift en omgeving.
8. Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.
9. Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

10. Koppel de ontwikkelopgave aan de energieen circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos, energieneutraal).
11. Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

Trots op Oost

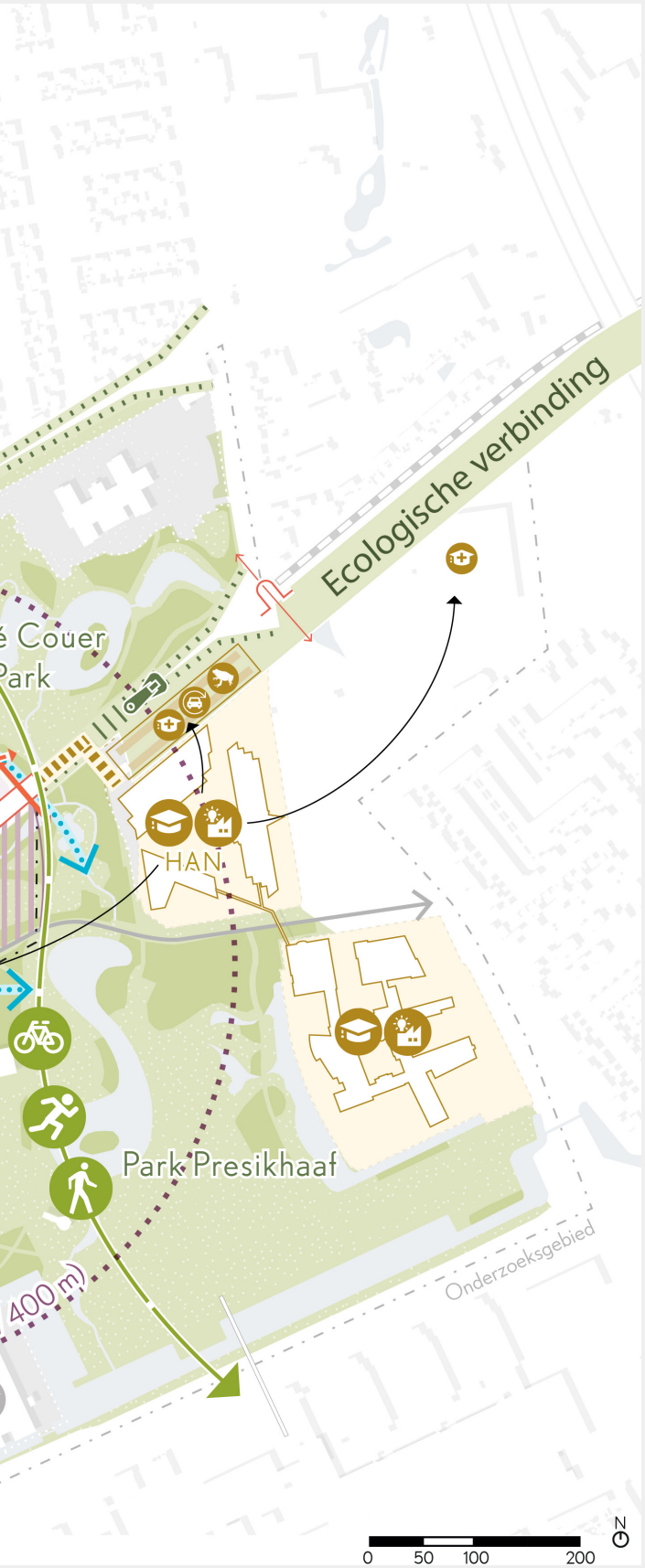
12. Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.
13. Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben. Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurthub.
14. Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.
15. Herstellen/zichtbaar makent van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.
16. Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Integrale ambitie- en opgavenkaart



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

De integrale ambitie- en opgavenkaart



Verbonden

Gebiedsontwikkeling Schaapsdrift aan laten sluiten op de omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, eigen signatuur en de ligging nabij het station.

De wijken Plattenburg en Schaapsdrift (hernieuwd) verbinden met park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen en door een samenhangende uitstraling en sfeer te creëren.

Opwaardering station Arnhem Presikhaaf; door een functionele verbetering en een kwaliteitsimpuls van station en stationsomgeving in balans met de direct woon- en leefomgeving.

- Creëer een autoluwe omgeving vanuit het ontwerpprincipe STOMP en onderzoek welke reductie ten aanzien van de parkeernorm mogelijk is gezien de nabijheid van het station Presikhaaf.

Nieuwe Arnhemse Mix

Wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijk stadswijk als aanvulling op omliggende wijken.

Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen in combinatie met het toepassen van het 3-30-300 principe voor een groene duurzame stadswijk.

Kans om stedelijke ambitie te versmelten met het kleinschalige karakter van Schaapsdrift en omgeving.

Waarbij we tussen de 500 en 1000 woningen willen toevoegen ten bate van een (hoger) stedelijk woonmilieu, passend bij de kwalitatieve woondoelstellingen in Schaapsdrift.

Uitwerken van het werk- en voorzieningenprogramma passend bij het aantal woningen met een bandbreedte van 500-1000 woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad. In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger onderwijsfaciliteiten.

Energiek

Koppel de ontwikkelopgave aan de energie- en circulariteitsopgave (bouw circulair, gasloos en energieneutraal)

Vergroot het innovatieklimaat en ondernemerschap. Door de HAN-campus te laten floreren met het toevoegen van hoger onderwijsfaciliteiten in het gebied rondom het station Presikhaaf.

Trots op oost

Versterken en verbinden van de ketting van stadsparken en groengebieden middels het slechten van barrières en het verbinden van groen, water en routes (fiets/voet) met meer ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.

Ambitie is te komen tot een gezonde groene en veilige woonwijk waarbij voetgangers en fietsers (autoluw) voorrang hebben. Mobiliteitstransitie inzetten met het benutten van de ligging nabij station Presikhaaf en het onderzoeken van de haalbaarheid van een buurthub.

Ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen verenigen met de kwaliteitsimpuls op en rondom station Presikhaaf en de HAN-campus met behoud en versterken van de Heemtuin.

Herstellen/zichtbaar maken van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.

Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

5. Vervolg

5.1 Vervolgstap

Deze startnotie vormt het kader en de opgave voor het opstellen van de gebiedsvisie. De gebiedsvisie schetst een toekomstbeeld voor Schaapsdrift dat zo breed mogelijk wordt gedragen.

Gebiedsvisie en Stedenbouwkundig plan

We starten vanaf januari de planvorming voor de gebiedsvisie en aansluitend het stedenbouwkundig plan. De gebiedsvisie en stedenbouwkundig plan zijn naar verwachting in 2023 gereed.

Bestemmingsplan traject 2024

2024 staat in het teken van het doorlopen van de ruimtelijke procedures zodat er uiterlijk 31 mei 2025 (3 jaar na vestiging van het voorkeursrecht) een door uw raad vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsplan ligt.

In onderstaande planning is het proces weergegeven.



5.2 Financiële haalbaarheid

Schaapsdrift maakt onderdeel uit van Spoorzone Arnhem-Oost. De haalbaarheid van de ontwikkeling van Schaapsdrift moet dan ook bezien worden in het grotere geheel van Spoorzone Arnhem-Oost. Zoals in de Omgevingsvisie Arnhem 2040 al aangehaald, kennen grote binnenstedelijke herontwikkelingen zoals Schaapsdrift, een (publiek) onrendabele top. Hiervoor is de inzet van subsidies en eigen middelen nodig. Een ontwikkelstrategie opstellen, waarbij aandacht is voor financiering van de gebiedsontwikkeling maakt onderdeel uit van de haalbaarheid. Daarnaast moet in de planvorming ook ruimte zijn voor voldoende verschillende opties/ varianten/faseringen waar in de verdere planuitwerking mee gerekend en getekend kan worden om de locatie Schaapsdrift te ontwikkelen en haalbaar te maken. Bij het vaststellen van een stedenbouwkundig plan / ter inzage leggen van een omgevingsplan moet duidelijk zijn dat de gebiedsontwikkeling financieel haalbaar is.

5.3 Participatie

Participatie is in de eerste plaats bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom, uiteraard is niemands inbreng verplicht. Het college heeft aangegeven begrip te hebben voor bewoners die niet willen participeren vanwege de Wvg. Dat neemt niet weg dat het college het als haar taak ziet om juist de betrokkenen bij de Wvg goed te informeren over elke stap in het proces. Daarbij blijft voor hen de deur altijd open staan om aan te sluiten bij het participatieproces of onderdelen daarvan. Het communicatie- en participatieplan Schaapsdrift, dat als aparte bijlage bij deze startnotitie is gevoegd, benoemt de doelen informeren en participeren daarom bewust apart: mensen hoeven niet te participeren om goed geïnformeerd te zijn.

Het participatieproces vindt gefaseerd plaats: van startnotitie naar gebiedsvisie, van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig plan, en kan ook daarna vervolgd worden in de fase van stedenbouwkundig plan naar omgevingsplan. Voor deze participatierondes worden niet alleen de direct betrokkenen uitgenodigd, maar worden ook in breder opzicht belangen, ideeën, meningen, kennis en creativiteit opgehaald. Denk bijvoorbeeld aan woningzoekenden, studenten, gebruikers van het station en omwonenden in omliggende buurten en wijken. Elke participatieronde werkt van breed naar smal, en gaat uit van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor de besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen.

Colofon

Deze startnotitie van 18 januari 2023
is opgesteld door Ziegler|Branderhorst
stedenbouw en architectuur, te Rotterdam. In
opdracht van de gemeente Arnhem.

GEMEENTE Arnhem

Communicatie- en participatieplan Schaapsdrift e.o.

Spoorzone Arnhem-Oost - gemeente Arnhem

Inhoud

1 Inleiding 2

2 Doel en afbakening 3

3 Communicatie met betrokkenen bij de Wvg 4

3.1 Waar gaat het om? 4

3.2 Om wie gaat het? 4

3.3 Uitgangspunten communicatieaanpak 4

4 Participatie over de planvorming 5

4.1 Waar gaat het om? 5

4.2 Om wie gaat het? 5

4.3 Uitgangspunten voor de participatieaanpak 6

Arnhemse randvoorwaarden voor participatie 6

Uitgangspunten voor de participatieaanpak Schaapsdrift e.o. 7

4.4 Wat doen we met de uitkomsten? 9

5 Communicatiekalender 10

5.1 Uitwerking participatie- en communicatiemomenten 11

5.2 Ondersteunende communicatie 13

6 Vervolg 13

1 Inleiding

Na het raadsbesluit in juni 2022 over het vestigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zijn de eerste stappen gezet in de planvorming voor de Schaapsdrift en omgeving. De raad heeft met de aangenomen motie 22M93 'Startnotie ruimtelijke ontwikkelingen' aangegeven dat zij kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling wil bepalen voordat gestart kan worden met participatie over de inhoudelijke planvorming. Het vaststellen van de startnotitie is daarmee het startpunt van het participatietraject om tot een gebiedsvisie en vervolgens een stedenbouwkundig plan te komen. In opdracht van de gemeente Arnhem heeft Beck Communicatie hiervoor een communicatie- en participatieaanpak uitgewerkt.

Gelet op de impact die de Wvg heeft op bewoners van Schaapsdrift e.o., blijkt participatie geen eenvoudige opgave. De inzet van het college is erop gericht bewoners de komende tijd zo snel mogelijk duidelijkheid te geven over de toekomst van hun wijk. De maanden na het raadsbesluit van juni 2022 zijn benut om inzicht te krijgen in de wensen rondom participatie bij de bewoners en omwonenden van Schaapsdrift e.o. In een enquête, een klankbordgesprek en een bewonersbijeenkomst is met deelnemers besproken hoe zij betrokken willen worden in het planproces. Naar aanleiding van de enquête hebben tot dusver acht mensen zich aangemeld voor een klankbordgroep van bewoners en omwonenden. In een verslag van de participatie- en communicatieactiviteiten tussen juni en oktober, als bijlage bij een raadsbrief van 2 november jl., zijn de uitkomsten hiervan toegelicht. Uit de gesprekken blijkt dat aanwezigen mogelijkheden zien voor ontwikkeling op het bedrijventerrein. Ook zien zij de noodzaak en mogelijkheden om de wijk beter te maken en woningen toe te voegen. Hierover wil men graag meepraten en ideeën inbrengen, maar zij geven ook aan dat zij dat niet willen zolang er een voorkeursrecht op hun woning is gevestigd. Het college schrijft hierover in de raadsbrief: "Wij zijn ons er terdege van bewust hoe moeilijk dat voor de eigenaren en bewoners in het gebied is en snappen daarom goed dat deze groep in overgrote meerderheid aangeeft dat het voorkeursrecht hen in de weg staat om te kunnen participeren. Daarom willen wij zo snel mogelijk duidelijkheid aan de eigenaren en bewoners geven over de visie voor het gebied."

Waarom participatie, waarom communicatie?

Participatie is in de eerste plaats bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom, uiteraard is niemands inbreng verplicht. Hoewel het college begrip heeft voor de wens van bewoners om niet te willen participeren, ontslaat dat de gemeente niet van de taak om juíst de betrokken bij de Wvg goed te informeren over elke stap in het proces. Daarbij blijft de deur altijd open staan om aan te sluiten bij het participatieproces of onderdelen daarvan. In het communicatie- en participatieplan benoemen we de communicatie- en participatieaanpak daarom bewust apart: betrokkenen hoeven niet te participeren om goed geïnformeerd te zijn.

Gefaseerde aanpak

Het participatieproces vindt gefaseerd plaats: van startnotitie naar gebiedsvisie, van gebiedsvisie naar stedenbouwkundig plan, en kan ook daarna vervolgd worden in de fase van stedenbouwkundig plan

naar omgevingsplan. Voor deze participatierondes nodigen we[1] niet alleen de direct betrokkenen uit, maar willen we ook in breder opzicht belangen, ideeën, meningen, kennis en creativiteit ophalen. Denk bijvoorbeeld aan woningzoekenden, studenten, gebruikers van het station en omwonenden in omliggende buurten en wijken. We werken van breed naar smal, waarbij elke participatieronde uitgaat van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatieronde wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor de besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen.

2 Doel en afbakening

Deze communicatie- en participatieaanpak kent twee belangrijke doelen:

1. Direct betrokkenen bij de Wvg voelen zich goed en tijdig geïnformeerd over het proces van de planontwikkeling Schaapsdrift e.o., waarbij de gemeente ernaar streeft zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan de betrokkenen over de toekomst van hun wijk.
2. We nodigen behalve de direct betrokkenen ook de bredere omgeving uit om mee te denken bij het maken van het toekomstplan voor het stadsdeel Schaapsdrift e.o., als onderdeel van de Spoorzone Arnhem-Oost. Het doel daarvan is dat belangen, meningen, kennis en creativiteit op tafel komen, waarmee we het plan beter maken. Een goed en zorgvuldig participatieproces draagt bij aan een zo soepel mogelijk proces van plan tot realisatie.

Dit zijn twee verschillende doelen die vragen om een eigen aanpak en uitwerking, maar die wel met elkaar in verbinding staan. In dit communicatie- en participatieplan zijn beide sporen apart uitgewerkt:

- Communicatie en informatie over het vervolgproces, met direct betrokkenen bij de vestiging van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
- Participatie over de planvorming voor Schaapsdrift e.o. met zowel stakeholders van Schaapsdrift e.o. als een brede groep betrokkenen bij en belangstellenden voor de Spoorzone Arnhem-Oost.

Dit communicatie- en participatieplan is gericht op de ontwerpfase, ofwel: de periode tussen het aanbieden van de startnotitie aan de gemeenteraad tot en met het vaststellen van het stedenbouwkundig plan, en beslaat daarmee heel 2023. De participatieaanpak zoals die in dit stuk is beschreven geeft een beeld van de aanpak, maar is niet in beton gegoten. Als wij gaandeweg nieuwe kansen of betere mogelijkheden zien om beter met elkaar in gesprek te komen, zullen we het niet nalaten die te benutten. De reguliere communicatie met (o.a. overheids)partners in het project is in deze aanpak buiten beschouwing gelaten. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om bestuurlijke en ambtelijke overleggen met de provincie, het waterschap, de betrokken ministeries, ProRail, woningcorporaties en de Groene metropoolregio Arnhem Nijmegen.



[1] 'Wij' en 'we' verwijst in dit stuk naar de gemeente Arnhem.

3 Communicatie met betrokkenen bij de Wvg

3.1 Waar gaat het om?

Het vertrouwen bij de bewoners van de Schaapsdrift e.o. is in de voorgaande periode geschaad. De oorzaak daarvoor ligt zowel bij het proces als bij de inhoud. Inhoudelijk is de Wvg een zwaar instrument dat onzekerheid met zich meebrengt voor de betrokken bewoners. Want hoewel de Wvg hen niet verplicht om de woning te verkopen, vragen veel bewoners zich af of zij op de lange termijn in hun woning kunnen blijven wonen. De communicatie rond de besluitvorming over de Wvg kwam laat op gang en de initiële brief was formeel van aard en niet voor iedere lezer begrijpelijk. Het college van B en W heeft hiervoor spijt betuigd en beterschap toegezegd. Ook de raad riep hiertoe op in een aangenomen motie over begrijpelijke communicatie en een aangenomen motie over een zorgvuldig vervolgproces bij het raadsbesluit.

Een aantal bewoners heeft aangegeven dat het voorkeursrecht hen in de weg staat om te kunnen participeren in de planontwikkeling over Schaapsdrift e.o.. Het college heeft begrip voor dit standpunt en wil de betrokken bewoners zo spoedig mogelijk duidelijkheid bieden over de toekomst van hun wijk.

Tot die duidelijkheid er is moeten de direct betrokkenen kunnen rekenen op tijdige en zorgvuldige informatie over het gehele proces rondom de planontwikkeling. Oók als zij niet willen participeren. Waarbij er altijd gelegenheid moet zijn om vragen te stellen of in gesprek te gaan.

3.2 Om wie gaat het?

- Huurders en eigenaren van woningen waarop de Wvg is gevestigd.
- Ondernemers (huurders en eigenaren) van bedrijfspanden waarop de Wvg is gevestigd.
- Klankbordgroep Schaapsdrift e.o.
- Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.

3.3 Uitgangspunten communicatieaanpak

- Betrokkenen worden bij elke stap in het proces vroegtijdig geïnformeerd over inhoud en proces, gelijktijdig of zo snel mogelijk na het informeren van de gemeenteraad .
- Betrokkenen worden eveneens op de hoogte gehouden van de planning en uitkomsten van het participatietraject en kunnen bij elk participatiemoment opnieuw bepalen of zij al dan niet deelnemen. Wij zullen hen daar steeds voor uitnodigen.
- Informatie wordt in principe **online schriftelijk** gedeeld met de direct betrokkenen (via de online nieuwsbrief van Schaapsdrift e.o. of website arnhem.nl/schaapsdrift). Betrokkenen kunnen zich aanmelden voor de nieuwsbrief of de website raadplegen: www.arnhem.nl/schaapsdrift.
- Direct betrokkenen die geen toegang hebben tot de digitale middelen kunnen dit telefonisch of schriftelijk bij de gemeente aangeven. Zij ontvangen de online nieuwsbrieven dan (wel één tot enkele werkdagen later) per post.
- Nieuwsbrieven en andere communicatie voor de betrokkenen worden in begrijpelijke taal geschreven, in het Nederlands, op B1-niveau.
- Rond de belangrijke mijlpalen in het proces organiseert de gemeente bewonersavonden voor de groep bewoners die direct is betrokken bij het vestigen van de Wvg. Daarin licht de gemeente de stand van zaken toe en is er ruim gelegenheid tot het stellen van vragen.

- Het is altijd mogelijk om vragen te stellen of een afspraak te maken voor een gesprek. Het projectteam van de gemeente Arnhem is bereikbaar via schaapsdrift@arnhem.nl. Dit geldt zowel voor bewoners als bedrijven.

In hoofdstuk 5 wordt de communicatieaanpak concreet uitgewerkt in een kalender met mijlpalen en middelen.

4 Participatie over de planvorming

4.1 Waar gaat het om?

De startnotitie die in februari 2023 aan de gemeenteraad wordt voorgelegd is een belangrijke eerste stap in de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o., één van de eerste deelprojecten van de Spoorzone Arnhem-Oost die tot ontwikkeling komt. De ambities voor de Spoorzone zijn hoog, zeker in totaliteit bezien gaat het om een grootschalige wijziging in de stad, met meerdere functies en infrastructurele wijzigingen. Voor de Schaapsdrift e.o. geldt dat het om een herontwikkeling van een gebied gaat dat meerdere kavels, gebouwen en functies betreft. Behalve transformatie, sloop en nieuwbouw van gebouwen, spelen ook aanpassingen in de openbare ruimte een rol. Denk bijvoorbeeld aan de infrastructuur, de inrichting van groen en water, maar ook grote voorzieningen zoals het station Presikhaaf en de stationsomgeving. Het te ontwikkelen plan draagt bij aan meerdere opgaven en ambities in de stad, zoals geformuleerd in de startnotitie. Kortom: de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. heeft een forse impact op de omgeving, zowel voor de huidige bewoners en gebruikers van het gebied als de toekomstige. Dat pleit dan ook voor een stevige participatieaanpak waarin kennis, ervaringen, perspectieven, belangen en creativiteit van inwoners en andere betrokkenen bij elkaar worden gebracht. Het doel van participatie is ook om inzicht te krijgen in belangen en wensen van betrokkenen, inzicht in de mogelijkheden om tegemoet te komen aan die wensen of belangen en om (ervarings)deskundigheid te betrekken, om tot het best mogelijke plan te komen.

4.2 Om wie gaat het?

Voor het participatietraject nodigen we zowel (stads)breed als gericht uit. Het participatietraject is voor iedereen toegankelijk en sluit niemand uit. Onderstaande lijst is dan ook niet een uitputtende of exclusieve opsomming.

Huidige bewoners (en hun vertegenwoordigers)

- Huurders en eigenaren van woningen aan de Schaapsdrift e.o.
- Ondernemers (huurders en eigenaren) in en rond Schaapsdrift e.o.
- Klankbordgroep Schaapsdrift e.o.
- Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.

Omwonenden (en hun vertegenwoordigers)

- Direct omwonenden Schaapsdrift e.o.
- Bewoners en bewonersgroep Plattenburg
- Bewoners omliggende wijken (Angerenstein, Presikhaaf)

Gebruikers van het gebied

- Reizigers NS / gebruikers van het station

- Studenten HAN
- Bezoekers/klanten

Potentiële toekomstige bewoners

- Woningzoekenden (jongeren/studenten, doorstromers, etc.)

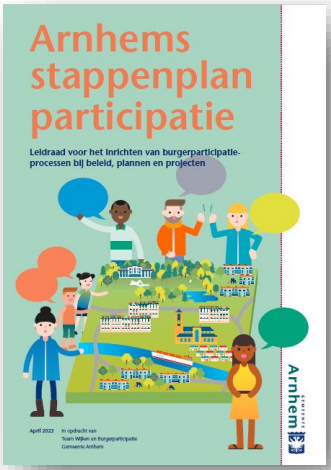
Professionele belanghebbenden in het gebied

- NS
- ProRail
- HAN
- Innoforte (Vreedenhof)
- Woningcorporatie Vivare
- Eigenaar park Sacré Coeur
- Eigenaar Heemtuin
- Waterschap Rijn en IJssel
- Groenforum (samenwerking van natuur en milieuorganisaties)
- Boomkwaliteitsteam (benoemd door college)
- Natuurcentrum Arnhem (stadsboerderij Presikhaaf)

4.3 Uitgangspunten voor de participatieaanpak

Arnhemse randvoorwaarden voor participatie

Het door de raad vastgestelde Arnhems stappenplan voor participatie biedt houvast om de participatie rond Schaapsdrift e.o. vorm en inhoud te geven. Bijvoorbeeld door invulling te geven aan de vier randvoorwaarden voor participatie die in het stappenplan beschreven staan:



1. Er is ruimte voor participatie

Met het vaststellen van de startnotitie stelt de gemeenteraad van Arnhem onderzoeksvragen en ruimtelijke kaders vast voor de (gedeeltelijke) herontwikkeling van Schaapsdrift e.o.. Binnen deze kaders, en ook als er straks een gebiedsvisie ligt, is er nog veel ruimte voor uiteenlopende opties en alternatieven waarvoor de deelnemers aan het participatietraject inbreng kunnen leveren. Voor elk participatiemoment en elke fase geldt wel dat een heldere *participatievraag* geformuleerd dient te worden.

2. Het onderwerp is van belang voor inwoners

Het onderwerp is voor verschillende groepen inwoners van belang. Dat geldt in de eerste plaats voor de bewoners van Schaapsdrift e.o.. Maar ook potentiële toekomstige bewoners, ondernemers, woningzoekenden, omwonenden van de wijk Plattenburg en omliggende wijken, treinreizigers, studenten en andere groepen betrokken inwoners spelen een rol. Dat vraagt om brede participatie die begrijpelijk en uitnodigend is. Om brede en diverse groepen inwoners, waaronder het

zogenoemde ‘stille midden’ (niet-georganiseerde groepen) te bereiken, zetten we laagdrempelige, vernieuwende participatievormen in.

3. Er is voldoende tijd te creëren
Participatie neemt tijd in beslag. Tijd is in dit project een kritieke factor. De gemeenteraad en het college hebben aangegeven dat zij snel duidelijkheid willen bieden aan bewoners in het kader van de Wvg. Tegelijkertijd wil het gemeentebestuur – zeker in projecten als deze, met een grote maatschappelijke impact – een zorgvuldig en transparant planontwikkelproces doorlopen met veel ruimte voor inbreng van betrokkenen. Aan beide doelen proberen we tegemoet te komen met een compact, maar intensief participatietraject dat zowel de breedte als de diepte opzoekt.

4. Er is voldoende capaciteit en budget
Dit traject vraagt om voldoende ambtelijke capaciteit bij de verschillende betrokken afdelingen en de afdeling communicatie. Daarnaast is budget nodig om de verschillende participatiemomenten en bijbehorende communicatiemiddelen te realiseren.

Uitgangspunten voor de participatieaanpak Schaapsdrift e.o.

Voor de participatie zijn verder de volgende uitgangspunten van belang:

1. We zetten een mix in van participatie-instrumenten
Lang niet iedereen die een belang heeft, laat ook zijn mening horen. Het betrekken van het ‘stille midden’ geeft vaak een completer beeld. Dat vraagt wel extra inspanning, want juist deze groep komt niet snel vanuit interesse voor het onderwerp naar bijeenkomsten of activiteiten. Het invullen van een online vragenlijst is dan vaak een aantrekkelijk alternatief: dit kan eenvoudig thuis, op een zelfgekozen moment. Het vraagt wél extra ondersteunende communicatie om mensen te stimuleren de vragenlijst in te vullen, bijvoorbeeld door hen te benaderen via sociale media of door hen op te zoeken op logische plekken (bijvoorbeeld op straat, de campus van de HAN, of het station). Door informatiebijeenkomsten niet alleen fysiek voor direct betrokkenen te organiseren, maar ook digitaal (met terugkijkmogelijkheid), kunnen mensen zich bovendien gemakkelijk op een zelfgekozen moment laten informeren.

2. We halen breed én diep op
We zetten verschillende vormen van participatie in waarmee we ons zowel richten op kwantiteit (een brede groep deelnemers en zo veel mogelijk inbreng ophalen) als op kwaliteit (een inhoudelijk gesprek voeren over relevante thema’s binnen het plan). Dit doen we door in elke participatieronde eerst breed op te halen met een brede online raadpleging. En door vervolgens – met de uitkomsten van de online raadpleging als input – in kleinschalige sessies, waarin de diverse belangen zoveel als mogelijk zijn vertegenwoordigd, het verdiepend gesprek aan te gaan. De uitkomsten daarvan worden weer breed teruggekoppeld.

3. Participatie is een middel om tot het best mogelijke plan te komen
Participatie is niet bedoeld als een representatief draagvlakonderzoek voor een plan. Participatie is bedoeld om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom, maar niemands inbreng is verplicht.

4. Oog voor gemeenschappelijk en individueel belang
We hebben oog voor mensen die willen meedenken vanuit het gemeenschappelijke belang en participanten die staan voor een individueel belang. Beide hebben recht van spreken en moeten ruimte krijgen om hun inbreng te doen. We variëren in participatievormen om hieraan recht te doen.

5. Partijen hoeven het niet met elkaar eens te worden
Door de groei van de stad zal Arnhem er anders uit gaan zien. Soms is dat gunstig, omdat er bijvoorbeeld meer woningen en voorzieningen komen. Anderen zullen ingrepen in hun omgeving juist nadelig vinden. Doel van de werksessies is dan ook niet dat iedereen het met elkaar eens is, maar dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit tijdig op tafel komen. Dat vraagt een goed onafhankelijk voorzitterschap én goede verslaglegging waaruit ook dilemma's kunnen blijken. We maken onderscheid in waarover iedereen het eens is en waarover men van mening verschilt.

6. Transparantie en onafhankelijkheid waarborgen
Voor de online raadplegingen dragen we zorg voor een afgewogen objectieve vraagstelling en we maken een feitelijk verslag van de uitkomsten en alle inbreng, dat onderdeel zal vormen van het (tussentijds) participatieverslag. Voor de werksessies geldt dat we streven naar een vorm die objectief, gebalanceerd en praktisch werkbaar is en waarin betrokkenen eigen verantwoordelijkheid dragen.

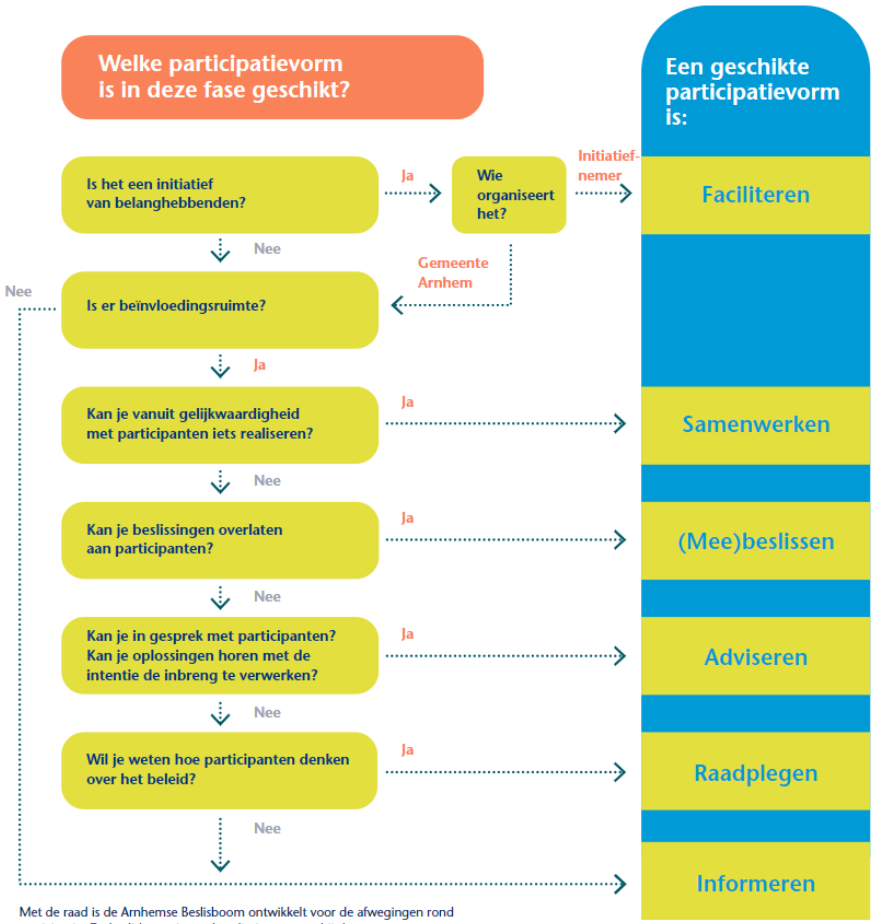
Dat betekent dat:

- de gesprekken worden geleid door een onafhankelijke gespreksleider die het vertrouwen krijgt van de deelnemers;
- de gespreksleider vooraf duidelijke spelregels stelt voor de dialoog, met ruimte voor hoor en wederhoor;
- de sessies voor iedereen toegankelijk zijn, zowel deelnemers als toehoorders. Het aantal en de samenstelling van deelnemers kan per bijeenkomst variëren, zo is het mogelijk voor specifieke thema's in- of externe deskundigen in te schakelen, en staat het deelnemers vrij aan bepaalde bijeenkomsten wel of niet deel te nemen. Tegelijk is het streven dat de aanwezige belanghebbenden gelijkwaardig en gebalanceerd ruimte krijgen om inbreng te leveren. Het is aan de gespreksleider om hierover afspraken te maken met de deelnemers en de juiste werkvorm te bepalen.
- er een eigen verantwoordelijkheid ligt voor deelnemers om, indien zij een achterban vertegenwoordigen, input op te halen en resultaten terug te koppelen.
- het conceptverslag van de werksessies ter goedkeuring aan de deelnemers wordt voorgelegd. De definitieve verslagen van de werksessies zijn openbaar en maken onderdeel uit van het participatieverslag.
- we regelmatig bij deelnemers toetsen hoe ze het proces hebben beleefd en of ze voldoende inbreng hebben gehad.

4.4 Wat doen we met de uitkomsten?

De raad heeft een Arnhemse beslisboom ontwikkeld om afwegingen rond participatie te maken. Deze beslisboom geeft inzicht in de te kiezen participatievorm. De mate waarin de uitkomsten van het participatieproces meewegen bepaalt het participatieniveau. Door duidelijk te zijn over het participatieniveau scheppen we duidelijke verwachtingen richting deelnemers en bestuurders.

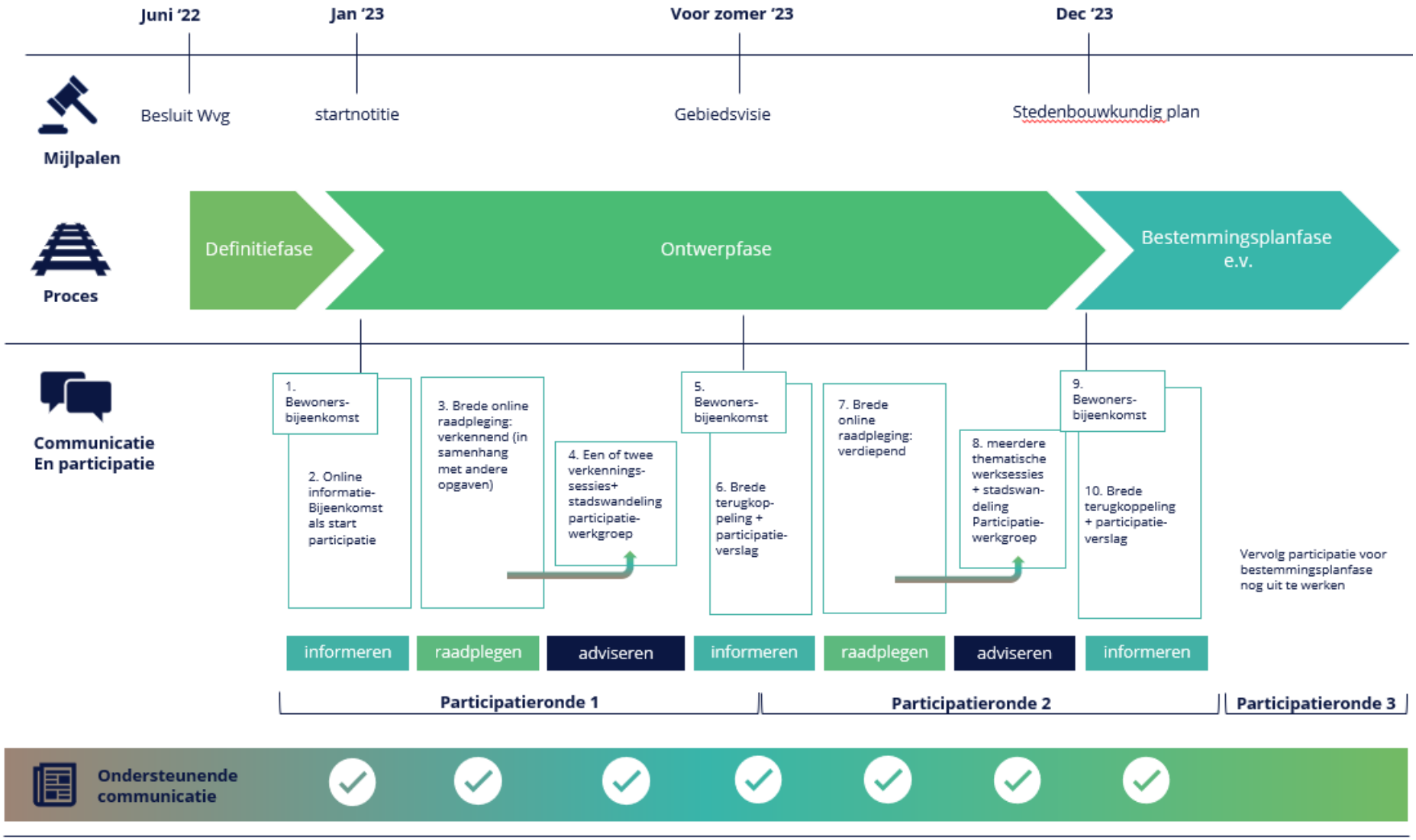
In de participatieaanpak voor Schaapsdrift e.o. gaan we uit van het participatieniveau **raadplegen** en **adviseren.** In de participatiekalender is aangegeven op welke momenten hier sprake van is en van welke vorm. Meningen, ervaringen en ideeën worden geïnventariseerd en gebundeld in het participatieverslag dat na elke participatieronde wordt opgesteld. De uitkomsten van de online vragenlijsten worden zo mogelijk ook ingebracht in de werksessies, bijvoorbeeld om de gespreksthema's te bepalen. Waar mogelijk worden de uitkomsten benut in de planuitwerking, maar ze zijn voor de gemeente niet bindend.



Met de raad is de Arnhemse Beslisboom ontwikkelt voor de afwegingen rond participatie. De beslisboom is een handig instrument bij deze stap.

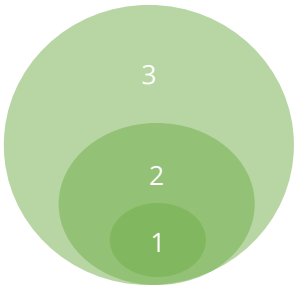
De uitkomsten van de werksessies kunnen zowel raadplegend als adviserend van aard zijn. Wanneer de deelnemers aan de werksessies het – onder leiding van de onafhankelijk voorzitter – eens worden over bepaalde ideeën, richtingen of voorkeuren, worden die in de vorm van een **advies** voorgelegd aan het gemeentebestuur. Zij kunnen hier bij de besluitvorming van afwijken. Voor ideeën, meningen en reacties waarover geen overeenstemming bestaat geldt de werkwijze van **raadplegen**.

5 Communicatiekalender



5.1 Uitwerking participatie- en communicatiemomenten

De communicatiekalender op de vorige pagina geeft een globaal overzicht van de beoogde mijlpalen, de bijbehorende communicatie- en participatiemomenten. Grosso modo is het traject verdeeld in twee cycli van informeren-raadplegen-adviseren-informeren. In dit hoofdstuk lichten we de genoemde communicatie en participatiemomenten kort toe. In de kolom 'voor wie' wordt verwezen naar groep 1, 2 en 3. Dit zijn:



1. Direct betrokkenen bij Wvg
2. Stakeholders Schaapsdrift e.o.
3. Stadsbrede betrokkenen en belangstellenden (bijv. woningzoekenden, reizigers, bewoners omliggende wijken)

Groep 1 maakt uiteraard deel uit van groep 2, groep 2 maakt deel uit van groep 3.

Volgorde	Wanneer	Voor wie*	Wat gaan we doen
1	Jan '23	1	**Bewonersbijeenkomst bij publicatie startnotitie (informeren)** Z.s.m. nadat de startnotitie door het college aan de raad is aangeboden ontvangen abonnees een online nieuwsbrief. De direct betrokkenen bij de Wvg nodigen we uit voor een bewonersbijeenkomst. Daarin geven we toelichting op de startnotitie, het vervolgproces en de wijze waarop belangstellenden kunnen meedoen aan het participatietraject.
	Jan/feb '23	1	**Bezoek aan bedrijven** in Schaapsdrift e.o. door contactfunctionaris. Onderwerp van gesprek is hoe de bedrijven betrokken en op de hoogte willen blijven.
2	Feb '23	1,2,3	**Start participatieronde 1** **Online informatiebijeenkomst (informeren)** Als de raad de startnotitie heeft vastgesteld kan het participatietraject beginnen. Als aftrap organiseren we een online informatiebijeenkomst (webinar) voor alle betrokkenen en belangstellenden (breed). De bijeenkomst is ervoor bedoeld dat iedereen over de benodigde informatie beschikt om deel te nemen aan het participatietraject, in welke vorm dan ook. Inhoud: toelichting op de ambitie voor het gebied, de ruimtelijke analyse, de kaders die de raad heeft gesteld en de mogelijkheden om mee te denken en praten over het plan. Uiteraard kan met behulp van polls al gereageerd worden op vragen en stellingen. De opnamen van de bijeenkomst zijn later terug te kijken.
3	Mrt '23	1,2,3	**Brede online raadpleging in samenhang met andere opgaven (raadplegen)** Deze raadpleging (via meedenken.arnhem.nl) gaat niet alleen over de Schaapsdrift e.o., maar in feite over het hele vraagstuk van wonen, werken, leven in de Spoorzone van Arnhem: wat voor woningzoekenden zouden zich daar straks willen vestigen? Wat hebben zij nodig om zich thuis te voelen? Wat verwachten zij van hun

			leefomgeving, welke voorzieningen horen daarbij, en welke niet? Wat vinden zij belangrijk als het om groen en mobiliteit gaat? Idealiter vindt deze online raadpleging breed plaats (Spoorzone, mogelijk gecombineerd met input woonvisie, mobiliteitsvisie etc.). Als dit in de tijd niet matcht organiseren we een eigen proces.
4	Mrt/april	1,2	**Verkenningssessies + stadswandeling met een brede werkgroep (raadplegen/adviseren)** Met deelnemers die zich daarvoor aanmelden gaan we, tijdens één of twee werksessies en een stadswandeling met de stedenbouwkundige, onder leiding van een onafhankelijke gespreksleider, in gesprek over elementen voor de gebiedsvisie: welke grote thema's zien we, welke mogelijke ontwikkelrichtingen zijn denkbaar, welke dilemma's en te maken keuzes levert dat op. Zie ook doelgroepen onder 4.2 en de randvoorwaarden en uitgangspunten in hoofdstuk 4.3.
Participatieverslag ronde 1 + Evaluatie en zo nodig bijstellen participatieplan			
5	April/mei	1	**Bewonersbijeenkomst na besluit B en W gebiedsvisie (informeren)** Nadat de gebiedsvisie is vastgesteld ontvangen bewoners/abonnees een online nieuwsbrief. De direct betrokkenen bij de Wvg nodigen we uit voor een bewonersbijeenkomst. Daarin geven we toelichting op de gebiedsvisie, het participatieverslag, het vervolgproces en de wijze waarop belangstellenden kunnen meedoen aan de volgende ronde in het participatietraject.
6	Mei '23	1,2,3	**Terugkoppeling / Start participatieronde 2** **Online informatiebijeenkomst (informeren)** Tijdens een tweede brede online informatiebijeenkomst koppelen we terug wat de opbrengst is van de eerste participatieronde en hoe de opbrengst daarvan is verwerkt in de gebiedsvisie. De gebiedsvisie wordt toegelicht, maar ook het vervolgproces en de wijze waarop men in de tweede participatieronde kan meedoen. De opnamen van de bijeenkomst zijn later terug te kijken.
7	Mei/juni '23	1,2,3	**Brede online raadpleging, verdiepend (raadplegen)** Deze tweede raadpleging gaat specifieker over Schaapsdrift e.o., met het doel input op te halen voor de vertaling van de gebiedsvisie naar het stedenbouwkundig plan. Via meedenken.arnhem.nl leggen we vragen en opties voor aan belangstellenden, die daarmee hun voorkeuren kunnen aangeven voor bijvoorbeeld de beeldkwaliteit, ruimtelijke keuzes, functies en voorzieningen in het plangebied.
8	Juni-okt '23	1,2	**Verdiepingssessies + stadswandeling met de brede werkgroep (raadplegen/adviseren)** Met deelnemers die zich daarvoor aanmelden gaan we opnieuw in gesprek tijdens een aantal werksessies en een stadwandeling met de stedenbouwkundige. De gesprekken zijn bedoeld om de belangrijke thema's in het stedenbouwkundig plan gezamenlijk door te denken en daarvoor input en ideeën op te halen. Per thema nodigen we specifieke expertise uit. Zie ook doelgroepen onder 4.2 en de randvoorwaarden en uitgangspunten in hoofdstuk 4.3.

Participatieverslag ronde 2 + Evaluatie en zo nodig bijstellen participatieplan			
9	Nov-dec ’23	1	**Bewonersbijeenkomst na besluit B en W stedenbouwkundig plan (informeren)** Z.s.m. nadat het stedenbouwkundig plan door het college aan de raad is aangeboden ontvangen bewoners/abonnees een online nieuwsbrief. De direct betrokkenen bij de Wvg nodigen we uit voor een bewonersbijeenkomst. Daarin geven we toelichting op het stedenbouwkundig plan, het participatieverslag, het vervolgproces en de wijze waarop belangstellenden kunnen meedoen aan de volgende ronde in het participatietraject in aanloop naar het bestemmingsplan.
10	Jan ‘24	1,2,3	**Terugkoppeling (en mogelijk tevens start participatieronde 3)** **Online informatiebijeenkomst (informeren)** Tijdens een derde brede online informatiebijeenkomst koppelen we terug wat de opbrengst is van de tweede participatieronde en hoe de opbrengst daarvan is verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Het plan wordt toegelicht, maar ook het vervolgproces en de wijze waarop men in de volgende participatieronde kan meedoen. De opnamen van de bijeenkomst zijn later terug te kijken.

5.2 Ondersteunende communicatie

Het gehele communicatie- en participatietraject wordt uiteraard ondersteund met de inzet van diverse ondersteunende communicatiemiddelen, met als doel de betrokkenen op de hoogte te brengen van de inhoudelijke plannen en de mogelijkheden om te participeren. Denk hierbij aan:

- De projectwebsites van Schaapsdrift en Spoorzone Arnhem Oost op Arnhem.nl
- De online nieuwsbrief Schaapsdrift e.o.
- Reguliere gemeentelijke kanalen, zoals ArnhemMail, Arnhemse Koerier, social mediakanalen, persbericht
- Campagnematige middelen (bijv. betaalde social mediaposts, flyers/posters/borden en eventuele andere creatieve acties om inwoners te motiveren bijvoorbeeld de online vragenlijsten in te vullen).

6 Vervolg

Dit communicatie- en participatieplan strekt tot de vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad, voorzien eind 2023. Als het stedenbouwkundig plan vastgesteld is, volgt de doorvertaling in een bestemmingsplan dat ook formeel ter inzage wordt gelegd. Het is goed denkbaar om tijdens die terinzagelegging een derde participatieronde te organiseren met een vergelijkbare opzet (derde cyclus van informeren-raadplegen-adviseren-informeren).

Colofon

Dit communicatie- en participatieplan is in november en december 2022 opgesteld door Beck Communicatie B.V., in opdracht van de gemeente Arnhem.

Januari 2023

beck communicatie

Vlamovenweg 2
5708 JV Helmond
t +31 (0)492 255 210
e info@beckcommunicatie.nl
www.beckcommunicatie.nl

Lijst van deelnemers rondetafelgesprek bij de behandeling van het raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ d.d. 1 februari 2023

1.	Charlotte Bink	
2.	Remco van der Wekken	
3.	Loes Bonekamp	
4.	Ronnie Rouwenhorst	Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.
5.	Liesbeth Kruijsen	Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

Handen af van Park Presikhaaf en Heemtuin!

Ook hierbij ontbreekt iedere vorm van participatie!

Tekst als inspraak bij agendapunt ‘Startnotitie Schaapsdrift’ op 1 februari 2023

Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1 | presikhaafeen@hetnet.nl | tel. 06- 14282488

31 januari 2023



Geachte college en beste raadsleden

Wij hebben kennis genomen van de teleurstellende startnotitie Schaapsdrift en omgeving.
De startnotitie is een belangrijk document omdat het dient als vertrekpunt voor het vervolgproces.
De inhoud van de startnotitie wordt door ons, om meerdere redenen als een schoffering ervaren.
Dit maakt ook dat wij enkele op- en aanmerkingen graag met u delen.
Allereerst starten we met het benoemen van de hoofdpunten.

Dit zijn:

1. Het eerste en tevens het principiële uitgangspunt: behoud en inpassing van huidige woningen is niet integraal terug te vinden. Het lijkt of de motie van Arnhem Centraal, PvdD, PvdA, D66 en Groen Links totaal geen plek heeft gekregen (geen sloop van goede woningen).
2. Thema werkgelegenheid is opeens toegevoegd. Het gaat toch om woningbouw!
3. Diverse analyses beschrijven en geven een breder gebied weer dan het eerder plangebied WVG
4. Totaal aan genoemde toevoeging van 500-1000 woningen en 500-1000 banen is alleen haalbaar bij sloop
    a. Omvang ontwikkeling Neijenhuis en extra woningen Innoforte geeft al ongeveer 500 woningen.
    b. Als vergelijking: Zijdekwartier 600 woningen en omvang gebied vergelijkbaar.
5. Bijzonder detailleringsniveau voor een startnotitie (omvang van 66 pagina's!). Dat zet bij voorbaat al zaken op slot. Minder speelruimte dus.
6. Participatie behelst uitsluitend informeren en adviseren. Dit is niet acceptabel. Participeren doe je op basis van gelijkwaardigheid.

Ook inhoudelijk hebben wij een aantal punten onderzocht. Een aantal punten zijn hieronder toegelicht.

1. Hittestress klopt niet.

Op de hittestresskaart van de gemeente Arnhem heeft alleen het bedrijventerrein de kleur oranje: "urgentie om verdere opwarming te voorkomen". Het woongebied is geel: "behoud van de huidige situatie". Hittestress gaat dus niet over de bewoning.

7. Hoog verloop binnen de bewonersgroep?
   Dit betreft niet de grondgebonden woningen. Het hoge verloop is een gevolg van studentenbewoning (waarbij we groei zagen in de studentenwoningen toen gemeentelijk beleid ingreep in het spijkerkwartier) en de appartementen aan Wichard van Pontlaan. Dit zijn altijd al "doorstroom" appartementen geweest met een korte woonduur.

8. Cirkelredenatie van Halte naar Station.
   Er is op dit moment geen groei en onvoldoende relevante OV bewegingen om dit station te upgraden. Tenzij men de werkgelegenheid gaat gebruiken om juist te rechtvaardigen dat men van Halte naar Station wilt.
9. Visie Prorail
   In het dossier staat dat Prorail de problemen erkend. Echter, WOO verzoek 2022 van de Arnhemsche Courant geeft een ander beeld. Daarnaast de NS. Vooralsnog is er alleen sprake van beperkt opknappen indien de gemeente ook stappen maakt. De groei HAN zou alleen bij verdubbeling merkbare impact hebben op OV beweging bij het station.
10. De Schaapsdrift en omgeving is een geïsoleerde wijk?
    Hoezo is de Schaapsdrift en omgeving geïsoleerd en afgesloten en kan niet profiteren van parken? Elke kant waar je op loopt, loop je binnen 1 minuut naar de parken in de buurt (Sacre Coeur, park Presikhaaf en Angerenstein). Als we de schaapsdrift als geïsoleerd zien, dan zijn veel andere wijken dat ook.

11. Overaanbod kantoren in Arnhem
    er is in Arnhem een overaanbod aan kantoren, maar er is een tekort aan toekomstbestendige locaties. Onder het argument dat een deel niet duurzaam is, moet opeens in dit gebied kantorenruimte ontstaan. Highpark is het voorbeeld dat oude kantoren prima toekomstbestendig te maken zijn. Vandaar dat we ook binnen Arnhem circulaire bouwen als belangrijk achten. Er is bovendien te veel kantoorruimte, niet in de laatste plaats door de trend van het vele thuiswerken. Deze trend is blijvend.
12. Frame

Frame van de wijk als diffuus woon- en werkgebied, kleine korrel (verschillende bouwstijlen), geïsoleerd, onvoldoende profiteren van park. Onvoldoende groen (let wel: de wijk wilde dit in 2016 bij herstart Buiten Gewoon Beter (BGB), maar het geld was opgegaan aan de duurdere wijken om ons heen). Voor ons is dat de charme waarom wij hier wonen. Niet omdat wij moeten, maar omdat wij willen. Niet iedereen valt voor de “charmes” van bijvoorbeeld de Schuytgraaf.

2. Verdichting
   De verdichtende ambitie en hoogbouw bij de gestelde aantallen staat loodrecht op het gestelde op pagina 61 bij Nieuwe Arnhemse mix: wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijke stadswijk als aanvulling op omliggende wijken. Daar willen we stellen dat alle wijken en parken in de directe omgeving, behalve Presikhaaf 1 laagbouw is. Ten aanzien van voorzieningen liggen er op drie locaties winkels op loopafstand en zijn er diverse gezondheidsvoorzieningen aanwezig in de direct omgeving.
3. Bouwmarkt
   De bouwmarkt terug laten komen i.p.v. bewoning is een vreemde uitspraak. Dit zeker ook in het licht van de dreiging met onteigening van goede woonhuizen.

Wij zien Schaapsdrift en omgeving als een diverse wijk met een historische karakter, verschillende bouwstijlen, studenten, huiseigenaren en huurders, diverse leeftijd en opleidingsniveaus. Bewoners en zeker ook een deel bedrijven wonen en werken hier met hart voor de buurt. Het is hier prettig wonen! De wijk, juist gezien de historie en karakter, leent zich niet voor kantoren. Wel voor initiatieven van kleine bedrijfjes, cultuur en kunst. Het kleinschalige karakter, de diversiteit in bewoners en de historische aspecten inclusief behoud van de historische panden zouden we graag op basis van gelijkwaardigheid willen bespreken. Dit i.c.m. vergroening, bespreken mobiliteit (auto) en terugbrengen beek in de buurt.

Wat willen wij

1. Inpassing en behoud bewoning en historische karakter.
2. Participatie op basis van gelijkwaardigheid (blijft het dilemma WvG en participatie mogelijk maken).
3. Transparante en open proces met en tussen alle stakeholders

Dat wil ook zeggen dat in de startnotitie behoud en inpassing van huidige woningen als uitgangspunt geldt.

Met vriendelijke groet,

Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.



Van: Peter Broens
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023
Onderwerp: Reactie Startnotitie en bijeenkomst maandag 30 januari

Beste raadsleden, burgemeester en wethouders

Betreft behandeling startnotitie en behandeling bezwaarschriften wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o

Helaas kunnen wij morgenavond niet aanwezig zijn ivm andere verplichtingen, maar wellicht doet zich nog een andere gelegenheid voor om ons uit te spreken.

Allereerst willen wij opmerken dat eigenaren, niet zijnde bewoners of ondernemers, niet worden genoemd. Ook niet in het communicatieplan van Beck.
Ons is ter ore gekomen dat men deze onder de noemer huisjesmelkers scharen waar niet naar geluisterd hoeft te worden. Wij hebben ernstig moeite met deze stellingname. Naast dat het feitelijk onjuist is willen wij onze situatie kort schetsen.

In de moeilijke woningmarkt voor starters waren wij in de gelukkige omstandigheid een appartement aan te kopen om daar onze zoon een eigen plek te verschaffen. In het "hofje" woont hij met veel plezier en is ook het sociale aspect daar zeer belangrijk.

Los van de onzekerheid die de wvg voor hem en ons geeft hebben wij bij de bezwaarcommissie aangekaart dat we zouden willen zien dat als er op enig moment besloten wordt om onze appartementen in het plan te laten vallen, dat er op z'n minst vervangende huisvesting geregeld wordt.
Als je kunt plannen dat je meer woningen wil realiseren, hoort dit wat ons betreft er onlosmakelijk bij.
Ook zijn wij van mening dat de wvg een veel te zwaar middel is en zijn doel voorbij schiet. De menselijke maat is vanaf dag 1 ver te zoeken en wordt niet beter met een ingehuurd communicatiebureau zoals op 30 januari pijnlijk duidelijk werd.

Wij hebben in onze appartementen nette huurders en verhuren waarvoor de bewoning bedoeld is (geen verkamering!), tegen een nette huur en goed onderhouden door zowel de huurders als ons.

Wij zijn zeer betrokken ook als bestuurder van de VVE van het complex en zouden willen vragen om te zorgen dat er 1 juli duidelijkheid komt over wat wel en niet binnen het plan valt. Naar aanleiding van de presentatie zouden we willen zeggen, maak het wat minder ambitieus. Ga voor 250 woningen en een goed station of maak die ondergronds, zodat je er ook bovenop kunt bouwen . Zorg dat zoveel mogelijk mensen kunnen blijven wonen op hun vertrouwde plek.

In Arnhem zijn er genoeg locaties te vinden waar tot op heden niets mee is gedaan of waar kantoorpanden leeg staan die staan te verkrotten.
Hopelijk komt er snel duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Bedankt voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,
Karin Nuis en Peter Broens

Van: Tamara Kho
Verzonden: donderdag 2 februari 2023
Onderwerp: Zorgen (over Presikhaaf 1)

Beste leden van de gemeenteraad, beste wethouder Smeulders, weth. Bouwlamp.

Spijt, dat ik in Presikhaaf ben komen wonen. Deze wijk heeft slecht Karma, dat krijg je ervan als je op een moeras bouwt. In een moeras zakt alles weg.

Deze heemtuin is nu net leuk, maar valt binnen het plangebied om opnieuw te gaan ontwikkelen. Dit werd bekend gemaakt in een startnotitie van de aanliggende wijk Schaapsdrift, gepresenteerd wijkwethouder Cathelijne Bouwkamp.
De heemtuin ligt echter in de wijk Presikhaaf.
Maar in Presikhaaf hoeven we niet te informeren. We hoeven daar ook geen startnotitie op te stellen.
Catalijne is geen enkele keer in Presikhaaf geweest, terwijl ze daar ook wijkwethouder is?

"Gelet op het, voor bewoners, abstracte niveau van de visie is er voor gekozen om aan te sluiten op natuurlijke ontmoetings- en communicatiemomenten zoals in 2019 aan te schuiven bij een wijkdiner", valt er in het raadsvoorstel 525220 te lezen.
Ander gezegd, we zijn hier te dom en weten niet wat goed voor ons is.
In 2019 was er een 'diner-bijeenkomst', wat meetelt als participatie, maar we leven in 2023, wat is er dan intussen gebeurd?

Qua communiceren is er voor Schaapsdrift een fancy bureau ingehuurd die als 'onafhankelijke partij' kwam vertellen hoe de procedure en stappen zijn om tot ontwikkelen vd wijk te komen, zodat er idealiter gezamenlijk met bewoners middels co-creatie een sprookje van een nieuwe wijk kan komen. Het mag ook wel want Cathelijne heeft op woningen een WVG opgelegd, en daarbij mogelijk relevante informatie verzwegen.

En in Presikhaaf, ach priko, wat hebben we hier aan communicatie? Te weinig geld om wijkwebsite te onderhouden, een wijkkrant die door de allerbeste vrijwilligers soms net iets te laat wordt bezorgd. Het communiceren via Facebook wordt door de gemeente gezien als relevante breed gedragen communicatie.
.
We zijn alle gelijk, maar sommigen zijn net iets meer gelijk.

Gister kwam het voorstel voor 2e informatie ronde (terwijl er vragen zijn over participatie) in een onduidelijke stemronde (5 voor, 4 tegen, 1 onthouden van stemmen), waarbij de wethouder Smeulders een voorschot nam op zgn deadlines, al uitgaande dat het raadsvoorstel is aangenomen. De voorzitter vergat in de hectiek van dat moment van rol te verwisselen zodat hij wel kon stemmen.

Met vriendelijke groet,

Tamara Kho

BEHANDELRESULTAAT

19.45 uur - 21.30 uur: Startnotitie Schaapsdrift (i/m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 01-02-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (i/m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Malda (CU), Usta (Denk), Elfrink (SP), Eliëns (PvdD), Lukassen (FvD) en Van den Broek (CDA). De fractie van de PVV was niet aanwezig.

Bespreking
Ten aanzien van het raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ heeft een rondetafelgesprek plaatsgevonden met de volgende insprekers:

1. Remco van der Wekken
2. Loes Bonekamp
3. Ronnie Rouwenhorst (Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.)
4. Liesbeth Kruijsen (Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.)

De informatieve fase is afgerond. Met de meningsvormende fase is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond en dat de voorstellen worden doorgeleid naar de meningsvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

K. Koorn

BEHANDELRESULTAAT

20.15 uur - 21.45 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 08-02-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Spruijt (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk, CDA en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
Er is een start gemaakt van de M1. Daarin is de eerste termijn aan de zijde van de raad afgerond. De volgende bespreking kan starten met de eerste termijn aan de zijde van het college.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Open brief aan de gemeenteraad van Arnhem
Arnhem, 25 januari 2023

Opmerkingen naar aanleiding van het uitbrengen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het opleggen van een Wvg in de Schaapsdrift e.o.

Geachte raadsleden,

Het is voor mij onbegrijpelijk dat dit advies zo is uitgebracht.

De adviezen bij de verschillende bezwaarmakers bestaan uit min of meer standaard verhaaltjes waarbinnen, als het de commissie goeddunkt, punten van de bezwaarmakers worden genoemd. Hoewel de commissie veelvuldig naar jurisprudentie van gerechtelijke uitspraken verwijst, neemt zij die schrijfstijl niet over: Wat is er ingebracht, wat is het verweer en wat vindt de rechtbank ervan. En dit puntsgewijs.
Om de chaos compleet te maken zijn in het advies de ingebrachte standpunten van de verschillende bezwaarmakers door elkaar gehusseld.
Hierdoor is het advies één grote camouflage van hetgeen ingebracht is en besproken bij de hoorzittingen.

Zo zijn bij mij tijdens de hoorzitting belangrijke punten besproken die niet in het advies zijn opgenomen. Dat blijkt duidelijk uit het audioverslag van de hoorzitting.
Populair gezegd: ”In het advies staan alleen de punten waarmee de gemeente makkelijk kan scoren.”

Daarnaast heeft de gemeente tijdens de hoorzitting aangegeven dat mijn inbreng te gedetailleerd was om er op dat moment een reactie op te geven. Daar zijn toen afspraken over gemaakt waarin de voorzitter van de commissie mij letterlijk nog een termijn in het vooruitzicht stelde.
Ondanks vragen en klagen heb ik hier nooit meer iets van vernomen.
Zelfs dat de heer Nico Wiggers, raadslid van BurgerBelang Arnhem, er artikel 44 vragen over heeft gesteld, heeft niks geholpen.
Als deze fout niet gecorrigeerd wordt voel ik mij gedwongen naar de rechtbank te stappen.

De constateringen en het advies van de commissie zijn tegenstrijdig.
Want de vraag aan de commissie was of het genomen raadsbesluit van 1 juni voldeed aan de eisen die er op 1 juni aan gesteld werden.
Het antwoord van de commissie is: “Ja, als je achteraf je handelen verbeterd.”
Dat betekent dat het besluit op 1 juni niet goed was en moet het advies zijn het bezwaar gegrond te verklaren.

Het is niet verwijtbaar aan de commissie maar een deel van de onderbouwing van het advies is inmiddels achterhaald.
Door het op 21 december 2022 aangenomen amendement “Verzoek tot opheffing geheimhouding Wvg Schaapsdrift” is pijnlijk duidelijk geworden dat de aanname van de commissie dat “niet gebleken is van onjuistheden op dit gebied” een misvatting is.

Ik dank u voor de aandacht.
Hoogachtend,
C. M. van Collem

Arnhem, 8 februari 2023

Zaaknummer:651757

Reactie van C. M. van Collem op:

Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie van 14 november 2022

Om te beginnen teken ik protest aan tegen de wijze waarop de gemeente uit mijn pleitnotitie citeert. In het door de gemeente opgestelde “Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie van 14 november 2022” wordt de suggestie gewekt dat ik word geciteerd en dat de gemeente daar een reactie bij plaatst. Dat is echter niet altijd het geval. Sommige citaten zijn zo aangepast dat het punt dat ik wil maken er niet meer in staat.
Vervolgens is de reactie van de gemeente een reactie op het veranderde citaat. Hierdoor wordt de lezer, in dit geval de algemene bezwaarschriftencommissie, op het verkeerde been gezet. Dat dit gebeurd is blijkt ook uit het feit dat in het reeds uitgebrachte advies van de algemene bezwaarschriftencommissie op de betreffende punten niet wordt ingegaan.
Deze handelwijze is strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ik ga hier niet mee akkoord.

Citaat uit nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie:

> **Inhoudelijke reactie**
> a) De bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht is bedoeld om regie te behouden en prijsopdrijving te voorkomen. Deze bevoegdheid kan in redelijkheid niet worden uitgeoefend als op voorhand duidelijk is dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd kan worden.
> b) De invoering is niet binnen de wettelijke kaders verlopen.
>
> *Reactie: In het verweerschrift en tijdens de hoorzitting is hierop ingegaan. Er is geen behoefte om dit nader aan te vullen.*

Einde citaat

Het is onjuist om te stellen dat met het verweerschrift en de hoorzitting een reactie op het verwijt b, “De invoering is niet binnen de wettelijke kaders verlopen”, is gegeven. Mijn pleitnotitie van 3 november 2022 bevat een opsomming van onwettigheden. Door als gemeente een termijn voor een reactie hierop te vragen is het duidelijk dat dit punt nog niet was afgehandeld.

Door nu te reageren met *”Er is geen behoefte om dit nader aan te vullen”,* is dat ook met de latere reactie niet gedaan.

Ik wacht nog steeds op een verklaring van de gemeente over de juridische gevolgen van de gemaakte fouten.

Sinds 3 november zijn we inmiddels 14 weken verder. Dat is 2 weken langer dan een normale bezwaarprocedure behoort te zijn. Wat is er in die tussentijd gebeurd?
– De gemeente heeft zich niet aan de verlengde termijn van 18 weken voor de bezwaarprocedure gehouden. Overtreding artikel 7:10 lid 3 Algemene wet bestuursrecht.
– De termijn waarbinnen de beschikking over de ingebrekestelling moest worden vastgesteld is overschreden. Overtreding artikel 6:1 Circulaire Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.
– De nadere reactie van de gemeente en de termijn die mij tijdens de hoorzitting was toegezegd is mij langdurig onthouden.
Nadat ik op 13 december van een ambtenaar van de gemeente had vernomen dat de algemene bezwaarschriftencommissie haar advies al had geschreven heb ik daar melding van gemaakt bij de betreffende ambtenaar. Nooit meer iets van gehoord. Via het online klachtenformulier van de gemeente heb ik een klacht ingediend. Nooit meer iets van vernomen. Ik heb hier melding van gemaakt bij de Nationale ombudsman.
Over de niet verkregen termijn heb ik op 18 december een email aan de gemeenteraadsleden verstuurd. Naar aanleiding hiervan zijn artikel 44 vragen gesteld. Mijn email is daar als bijlage in opgenomen. Er zijn wel algemene antwoorden gekomen maar er is niet op de gestelde misstand ingegaan. Er is door de gemeente totaal geen aandacht aan geschonken.
Op 25 januari heb ik een brief over het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie naar de raadsleden verstuurd. Bij een poging deze brief in het online raadsdossier over de Schaapsdrift e.o. te krijgen heeft de griffie op 1 februari, de dag dat het advies in de raad besproken zou gaan worden, ingegrepen. Pas die dag is mij een termijn geboden. Op 2 februari heb ik pas de toegezegde “Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie van 14 november 2022” ontvangen. Het is goed dat hiermee voor nu een gang naar de rechter is voorkomen.
Het handelen van de gemeente als geheel is echter wel strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Overtreding van het fair play beginsel “Het bevoegd gezag mag de burger geen mogelijkheden om voor zijn belang op te komen ontnemen. Dit mag ook niet door een overigens volgens de letter van de wet toegestane handelswijze.”
– Door het op 21 december 2022 aangenomen amendement “Verzoek tot opheffing geheimhouding Wvg Schaapsdrift” is duidelijk geworden dat de gemeente regelmatig obstructie heeft gepleegd. Dat dit proces nog niet is gestopt blijkt uit de nu lopende rechtszaak tegen de gemeente over de Woo over stukken met betrekking tot de Schaapsdrift e.o. Door onterechte geheimhouding op de stukken is er net als hierboven spraken van overtreding van het fair play beginsel uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
Uit de inmiddels wel vrijgegeven documenten blijkt dat deze informatie bevatten die voor de bezwaarmakers van belang zijn.

Op 6 februari zijn enkele van de documenten die via Woo verzoeken zijn aangevraagd op internet verschenen. Ik zal er een tweetal aan het einde van dit schrijven toevoegen.
– Memo donderdag 29 september 2022:
In deze memo aan het Bestuurlijk overleg Spoorzone wordt de planning van de behandeling van de bezwaarschriften besproken. In de planning staat de raadsvergadering voor februari 2023. Dit terwijl de beslissing op de bezwaarschriften medio november 2022 had moeten worden genomen. Een geplande grove overschrijding van de termijn. Moedwillig overtreden van de Algemene wet bestuursrecht. Over het doel kan ik alleen maar gissen. Wel duidelijk is dat door deze handelwijze een beroep over het vaststellen van de Wvg bij een onafhankelijke instantie maanden is geblokkeerd, bewoners in onzekerheid zijn gehouden en dat het met de mentale gezondheid in de wijk het niet goed gesteld is. Allemaal strijdig met het fair play beginsel uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

– Concept besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel Spoorzone Arnhem Oost:
In deze lijst staat als besluit:
“(Zwart gelakt) zal de directeuren aangeven dat Arnhem een embargo op het totaal wil leggen tot na het akkoord van de Tweede Kamer.” en
“Mocht het Rijk met een lager bedrag komen dan zal er sprake zijn van een ander plan en ambitieniveau. Realisatie van 6000 woningen is alleen mogelijk als daar fysiek de ruimte voor is. Een lager bedrag zou kunnen betekenen dat wij ons kunnen niet committeren aan de in het verstedelijkingsakkoord genoemde aantallen”.
Met deze besluiten wordt er maximale ruimte gecreëerd om anders te handelen dan dat de Tweede kamer bedoeld. Deze niet transparante handelswijze heeft niks met het voorkomen van speculatie met de woningen in de Schaapsdrift en het behouden van de regie te maken. Hier is de Wvg niet voor bedoeld.
De voorgenomen sloop van de wijk blijkt wisselgeld voor het opstrijken van gelden van het Rijk i.p.v. een bittere noodzaak.

Citaat gemeente na punt 2 uit nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie:

> *Reactie: Het perceel kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6990 betreft een klein perceel in de achtertuin van een woning waarvoor het voorkeursrecht wel geldt. Het perceel is eigendom van een derde, niet zijnde de heer Van Collem. Door het kleine perceel is dit perceel per abuis niet opgemerkt bij het opstellen van de Wvg-tekening en de lijst.*

Einde citaat

Uit de bovenstaande reactie blijkt dat er een vormfout gemaakt is. Dat heeft nogal wat gevolgen. Als de kaart wel klopt, kloppen de lijsten niet. Alle lijsten met perceelnummers zijn dus incompleet en voldoen allemaal niet aan de eisen die er in het artikel 2 Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 aan worden gesteld.
De lijsten voldoen sowieso niet aan de eisen omdat de volgorde van de percelen niet numeriek is gesorteerd zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 A Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010.
Ook staat het vergeten perceel nu met een verkeerde aantekening bij het kadaster geregistreerd.

Uit de reactie op punt 3 blijkt dat we het eens zijn dat de plannen met de Velperweg en met de Schaapsdrift niet op elkaar zijn afgestemd.

In de reactie op punt 4 gaat de gemeente niet in op mijn opmerking dat de lijst niet klopte. Al lag hij op het gemeentehuis ter inzage, er mochten geen drie data als conformiteit met het kadaster opstaan. Artikel 2 lid 1 (na c) Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010.

Ik bestrijd dat de gemeente met het op hun wijze versturen van een afschrift van een collegebesluit en een raadsbesluit aan zijn informatieverplichting heeft voldaan. De gemeente heeft de verplichting het besluit mede te delen aan belanghebbenden. Dat volstaat niet met: “Als je het wilt weten, moet jij maar bij ons langs komen”. De grondtekening en de lijst met percelen maakt integraal deel uit van het besluit. Ze moeten voldoen aan de eisen die de wet eraan stelt en aan de belanghebbenden worden toegekomen. Dat was niet het geval.

De gemeente verschuilt zich achter artikel 4 lid 1 Besluit voorkeursrecht gemeenten.

“De mededeling overeenkomstig artikel 7, derde lid, van de wet aan de in het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, gaat vergezeld van een afschrift van het besluit dan wel een uittreksel daaruit met de voor de geadresseerde eigenaar of beperkt gerechtigde van belang zijnde gegevens”

Echter de Wet voorkeursrecht gemeenten Artikel 7 kent geen derde lid. Artikel 4 lid 1 Bvg verwijst naar niks.

Citaat na punt 5 uit nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie:

> *Reactie: De raad heeft de besluitvormingsstukken behorende bij het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op de gebruikelijke wijze ontvangen. Er zijn door raadsfracties nadere vragen gesteld, zowel tijdens de openbare beraadslagen als in de vorm van zogenaamde artikel 42-vragen. Deze vragen zijn door het college beantwoord. Daarnaast heeft de raad uitgebreid beraadslaagd over de vestiging en hebben zij besloten om het voorkeursrecht te vestigen. Wij nemen afstand van de opmerking dat de verantwoordelijke bestuurder niet transparant is geweest.*

Einde citaat

Helaas is het in de politiek voldoende om bij vragen iets terug te zeggen. Of het als antwoord wordt aangemerkt is louter een politieke beslissing van de meerderheid van de stemgerechtigden. Daarom is er een bezwaarprocedure en een hoorzitting. Als het nemen van een raadsbesluit een bewijs voor goed handelen was, waren die procedures overbodig.

Hieronder enkele punten waarbij vragen niet zijn beantwoord:
– De vragen van raadsleden die zelf tijdens de raadsvergadering hebben aangegeven dat het college ze niet beantwoord.
– De Woo verzoeken met betrekking tot de Schaapsdrift die onterecht zijn afgewezen. (Zie het op 21 december 2022 aangenomen amendement “Verzoek tot opheffing geheimhouding Wvg Schaapsdrift”.)
– De inmiddels gestarte rechtszaak over het Woo verzoek door de media.
– De artikel 44 vragen “Algemene wet bestuursrecht – Schaapsdrift“ werden op 17 januari als beantwoord beschouwd. Later bleek dat dat dus het niet het geval was. Op delen van de vragen was totaal niet ingegaan. Met als bewijs hiervoor het feit dat er later door de griffie werd beslist over mijn klacht die in de vragen was opgenomen.
– Geen reacties op ingediende klachten.

Citaat van punt 8.1 uit mijn pleitnotitie:

> De ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.’ is geen bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie.
> Door ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.’ als leidraad te nemen ontstond de verplichting in het besluit aan te geven of er nog zal worden overgegaan tot het aanstellen van een structuurvisie. Dit volgens de Wvg Artikel 5 lid 1.
> Aan deze verplichting is niet voldaan.

Einde citaat.

Dit is in de “Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie” zo veranderd weergegeven dat mijn punt, dat er in de wet staat dat het wel of niet aanstellen van een structuurvisie in het besluit dient worden opgenomen, er niet meer in staat.
De reactie van de gemeente is een lang verhaal over een ander onderwerp.
Ik protesteer tegen deze manier van handelen door de gemeente.

Over de punten 9 t/m 13 van mijn pleitnotitie:

De reactie van de gemeente is gebaseerd op de aanname dat er voor een vestiging van een Wvg totaal geen planologische onderbouwing hoeft te zijn. Een: “Wij denken dat”, moet voldoende zijn. Hierbij verwijst de gemeente naar jurisprudentie waar het gelijk uit moet blijken.
Echter, er is nog nooit een Wvg met zo’n grote omvang en zulke grote gevolgen op een woonwijk in Nederland gevestigd. Het is helemaal niet duidelijk of dit wel mag.

De bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht is bedoeld om regie te behouden en prijsopdrijving te voorkomen. Deze bevoegdheid kan in redelijkheid niet worden uitgeoefend als op voorhand duidelijk is dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd zal worden.

Het klopt dat het plan met de wijk nog geen vaste contouren hoeft te hebben maar of het plan is om de hele wijk te slopen, hetgeen strijdig is met wat in de gemeenteraad is afgesproken, of het opleggen van een Wvg op een hele wijk, is volstrekt overbodig.
De Wvg is niet bestemd om lukraak in hele wijken het eigendomsrecht te beperken. Verbod op détournement de procedure Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De wijze waarop de Wvg is ingevoerd, is strijdig met wat in de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur is beschreven over het proces van voorbereiding en besluitvorming :
– Zorgvuldige voorbereiding
– Fair play beginsel (verbod op vooringenomenheid)
– Verbod op détournement de procedure

In gestelde vragen verschoont de gemeente zich regelmatig voor het overschrijden van termijnen met de reden zorgvuldigheid.
Zorgvuldigheid is ook niet de wet overtreden hetgeen in deze gehele procedure van oplegging van een Wvg veelvuldig is voorgekomen.

Ik heb dit eerder onzorgvuldig bestuur en mogelijk ook machtsmisbruik genoemd.
Later heb ik begrepen dat machtsmisbruik een term is die ook in verband met grensoverschrijdend gedrag en corruptie wordt gebruikt.
Ik wil duidelijk stellen dat ik daar niemand van beschuldig.

Mijn conclusie

Uit mijn reactie van hierboven kunt u opmaken dat ik van mening ben dat de gemeente niet en niet zorgvuldig is ingegaan op fouten die zij hebben gemaakt en dat de gehele procedure niet zorgvuldig en deels ook niet binnen de wet is verlopen. Ik blijf bij mijn eerdere eisen.

Memo

Datum : donderdag 29 september 2022

Aan : Bestuurlijk overleg Spoorzone

Van : [redacted]

Betreft : Behandeling bezwaarschriften Wvg Schaapsdrift

Bezwaarschriften tegen het besluit Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift
Belanghebbenden konden bezwaarschriften indienen tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022 waarin de Raad van de gemeente Arnhem het door het college voorlopig gevestigde voorkeursrecht Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift bestendigd. Er zijn uiteindelijk 34 bezwaren ingediend.
Als belanghebbenden eerder bezwaar hebben gemaakt tegen de voorlopige aanwijzing door het college wordt dit bezwaar ook gezien als bezwaar tegen het raadsbesluit.

Bezwaartermijn en verlenging tot 26 aug.
Het raadsbesluit is genomen op 1 juni. Er was 6 weken bezwaartermijn tot 15 juli 2022. Enkele belanghebbende hebben een adviseur/advocaat gemachtigd om namens hen bezwaar te maken. Een aantal van deze gemachtigden hebben een proforma-bezwaar ingediend en in verband met de vakantieperiode gevraagd om een verlenging van de termijn gevraagd om de bezwaargronden nader uit te werken. De laatste heeft tot 26 augustus 2002 gegund gekregen.

Beslistermijn
Op basis van artikel 7:10 Awb moet er een beslissing op bezwaar komen binnen 18 weken (12 weken te verlengen met 6 weken). De beslistermijn is daarmee opgeschort tot eind december 2022.

Bezwaarschriftencommissie
De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie brengt uiteraard via het college aan de raad adviezen uit over de bezwaarschriften en de ambtelijk op te stellen -en te versturen verweerschriften. Deze procedure, met onder meer een hoorzitting, vraagt echter mede gezien het aantal bezwaarschriften tijd tot en met eind december 2022.

Vervolgtraject
De ingekomen bezwaren zijn verzameld en gevoegd. Dat betekent dat er is gekeken naar een logische samenhang in de bezwaren om de zittingen goed vorm te kunnen geven. Ook zijn verweerschriften opgesteld en is met de bezwaarschriftencommissie data gepland voor de hoorzittingen op 3 en 4 november.
Aan de bezwaarmakers is op 26 september een brief gestuurd met daarin uitgelegd de taak van de bezwaarschriftencommissie en de mogelijkheid dat bezwaren gevoegd behandeld kunnen worden tijdens de hoorzitting. Hier kunnen zij binnen veertien dagen na verzending bezwaar tegen maken. Indien hier bezwaar tegenkomt, zal gekeken worden hoe de bezwaarmakers gehoord kunnen worden tijdens de hoorzitting op 3 en 4 november of dat er een extra zitting komt. Na de zitting wordt het advies door de bezwaarschriftencommissie opgesteld. Aan de hand daarvan wordt het college en raadsvoorstel

gemaakt en in procedure gebracht. Naar verwachting kan dit aangeleverd worden voor de raadsvergadering van februari 2023.

Planning

De planning is als volgt:

- Toezenden procedurebrief hoorzitting en planning	26 september
- Verzenden verweerschriften	21 oktober
- Hoorzittingen	3 en 4 november
- Opstellen adviezen bezwaarschriftencommissie	7 november tot 8 december
- Opstellen stukken college en raad	8 december tot 23 december
- Aanleveren stukken college	23 december
- Collegebesluit	10 januari 2023
- Aanleveren stukken raad	10 januari tot 31 januari
- Raadsvergadering	februari 2023

Informatievoorziening richting raad

De raad zal op korte termijn door het college geïnformeerd worden over deze planning en procedure door middel van een Raadsbrief.

Concept besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 13 oktober 2022
Tijdstip : 13.30 – 15.00 uur
Plaats : Stadhuis, vergaderzaal U2.18
Voorzitter : [redacted]
Notulist : [redacted]

Verder Aanwezig	Afwezig
Wethouder Cathelijne Bouwkamp Wethouder Nermina Kundic Wethouder Paul Smeulders [redacted] [redacted] [redacted]	

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Vaststellen agenda, aanvullende agenda-punten			Toevoegen: bespreken vervolgproces BO MIRT	
2.	Besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel van 8 september 2022 met actielijst	ja	Ter vaststelling	Vastgesteld. Actielijst: - 220908-1 en 220908-2 m.b.t. raadsvoorstel en -brief verstedelijkingsstrategie ANF & Spoorzone Arnhem Oost: afgehandeld. - Buiten verzoek [redacted]	
3.	Collegevoorstel verstedelijkingsafspraken ANF	ja	Akkoord gaan met het collegevoorstel voor de collegevergadering van 18 oktober. Het document verstedelijkingsafspraken (95% versie) wordt in alle gemeenten gelijktijdig voorgelegd aan de colleges. Het college wordt gevraagd akkoord te gaan met machtiging van de burgemeester van Rheden om namens de gemeenten de	- Akkoord met het collegevoorstel - [redacted] zal de directeuren aangeven dat Arnhem een embargo op het totaal wil leggen tot na het akkoord van de Tweede Kamer. - Redactionele opmerkingen op de concept verstedelijkingsafspraken kunnen aan [redacted] worden gemaild. [redacted] stuurt ze alvast door aan [redacted] - De concept verstedelijkingsafspraken worden	[redacted] Allen [redacted]

			verstedelijkingsafspraken te ondertekenen. Planning: - Vrijdag 14 oktober: besluit Ministerraad. Cathelijne Bouwkamp wordt telefonisch op de hoogte gebracht over de uitkomst. - Dinsdag 18 oktober: collegenota met verstedelijkingsafspraken in college	paginagewijs doorgenomen. [redacted] maakt een lijst van de gemaakte opmerkingen en de redactionele opmerkingen t.b.v. het college. Mocht het Rijk met een lager bedrag komen dan zal er sprake zijn van een ander plan en ambitieniveau. Realisatie van 6000 woningen is alleen mogelijk als daar fysiek de ruimte voor is. Een lager bedrag zou kunnen betekenen dat wij ons kunnen niet committeren aan de in het verstedelijkingsakkoord genoemde aantallen.	[redacted]
4.	Buiten verzoek	Buiten verz	Buiten verzoek	Buiten verzoek	[redacted]
5.	Rondvraag en mededelingen	Nee	- Bespreken vervolgproces BO MIRT - Buiten verzoek - Buiten verzoek Buiten verzoek	- Volgende keer agenderen. - Buiten verzoek - Buiten verzoek	[redacted]

Aanvullend advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van de heer C.M. van Collem, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Opmerking vooraf

Op 6 december 2022 adviseerde de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) over het bezwaarschrift van de heer C.M. van Collem (hierna: bezwaarmaker), dat gericht is tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem (hierna: de raad) van 1 juni 2022.
Dit advies is een aanvulling op voornoemd advies en dient in samenhang met voornoemd advies te worden gelezen.

Reden voor het aanvullend advies

Tijdens de hoorzitting van de commissie op 3 november 2022 heeft bezwaarmaker een pleitnotitie ingebracht met daarin opmerkingen die als aanvullend op zijn bezwaarschrift diende te worden beschouwd.
De raad was tijdens de zitting, vanwege de omvang en de gedetailleerdheid van de aanvullingen, niet in staat om tijdens de zitting adequaat op de aanvulling in te gaan. De commissie heeft de raad daarom in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op de aanvulling te reageren. Hetgeen de raad heeft gedaan op 18 november 2022.
De commissie heeft vervolgens een advies uitgebracht.
Bij nadere bestudering van de geluidsopname die op 3 november 2022 van de hoorzitting gemaakt is, is gebleken dat bezwaarmaker in de gelegenheid gesteld had moeten worden om zijn reactie te geven op de schriftelijke reactie van de raad alvorens de commissie tot een advies kon overgaan.
Bezwaarmaker is op zijn verzoek deze mogelijkheid alsnog geboden.
Bezwaarmaker heeft van deze mogelijkheid op 8 februari 2023 gebruik gemaakt door een reactie in te zenden.
Dit aanvullende advies ziet op de reactie van bezwaarmaker van 8 februari 2023 op het schriftelijk reageren van de gemeenteraad.

De overwegingen van de commissie

De commissie is van mening dat de reactie van bezwaarmaker geen aanleiding geeft om het uitgebrachte advies van 6 december 2022 te wijzigen. De commissie ligt dit als volgt toe.

Tekeningen en lijsten kloppen niet met elkaar

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de tekeningen en de lijsten niet met elkaar kloppen en dat daardoor het op zijn perceel gevestigde voorkeursrecht niet in stand kan blijven.

De commissie heeft geconstateerd dat het perceel kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6990 op de tekening is aangewezen als een perceel waarop het voorkeursrecht gevestigd is, terwijl dit perceel niet op de lijst terug te vinden is. De vraag of hierdoor een voorkeursrecht gevestigd is op dit perceel kan bezwaarmaker echter niet baten, nu hij geen eigenaar is van het perceel noch over enig zakelijk recht beschikt dat rust op dit perceel. Het bezwaar is in zoverre niet-ontvankelijk.[1]

Ten overvloede wijst de commissie erop dat het perceel dat mogelijk niet is aangewezen zo klein is, en ook hoort bij een groter perceel dat wél is aangewezen, dat het mogelijk niet aanwijzen van voornoemd perceel geen rechtsgevolg heeft voor het gebied als totaal. De Integrale ontwikkeling kan naar het oordeel van de commissie nog altijd plaatsvinden.

Plannen Velperweg en voorkeursrecht sluiten niet op elkaar aan

[1] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state van 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:13786).

Bezwaarmaker heeft erop gewezen dat het voorkeursrecht niet goed aansluit bij de plannen die in ontwikkeling zijn over de Velperweg.

De commissie is van mening dat dit onderwerp besproken is tijdens de zitting. De raad heeft in zijn reactie op dit standpunt gereageerd.
De vraag of er een goede aansluiting gevonden gaat worden met de plannen die rond de Velperweg gemaakt worden, is naar het oordeel van de commissie niet relevant voor de vraag of het voorkeursrecht juist gevestigd is. De aansluiting op anderen plannen komt aan bod bij de verdere planontwikkeling en staat niet in de weg aan de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel van bezwaarmaker.

Besluit niet juist
Bezwaarmaker heeft gewezen op onvolkomenheden in de besluiten en zich op het standpunt gesteld dat het voorkeursrecht om die reden niet in stand kan blijven.

De commissie merkt vooraleerst op dat het besluit van de raad van 1 juni 2022 voorligt. Dat besluit heeft het besluit van het college en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022 vervangen. Het besluit van 8 maart 2022 bestaat sindsdien niet meer.[2] De commissie is van mening dat procedurele bezwaren tegen dat besluit daarom buiten bespreking kunnen blijven.

De commissie constateert dat het besluit van 1 juni 2022 is ondertekend. Het besluit bevat een kaart met de schaal 1-1500. Het besluit bevat tevens een lijst met welke percelen zijn aangewezen; deze lijst is conform de kadastrale registers van 13 april 2022 en is numeriek genummerd. Ook bevat het raadsbesluit een vervaldatum.

Bezwaarmaker merkt terecht op dat artikel 7, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) niet bestaat, maar dat doet er niet aan af dat voor hem duidelijk is geweest op welke van zijn percelen het voorkeursrecht gevestigd is. Als bijlagen bij het collegebesluit zijn gevoegd:
- het college besluit;
- grondplantekening horende bij het collegebesluit;
- het conceptraadsvoorstel;
- het conceptraadsbesluit.

Als bijlagen bij de verzending van het raadsbesluit (verzenddatum 3 juni 2022) zijn gevoegd een uitleg over de gevolgen van het voorkeursrecht, het raadsbesluit met raadsvoorstel en de grondplantekening. In deze brief is ook duidelijk aangegeven welke percelen van bezwaarmaker zijn aangewezen.
Naar het oordeel van de commissie is met het verzenden van het raadsbesluit en de bijbehorende bijlagen aan bezwaarmaker het besluit juist aan bezwaarmaker bekendgemaakt.

Motivering van het opleggen van de wvg
Bezwaarmaker heeft verder vraagtekens gezet bij het opleggen van het voorkeursrecht.

Het opleggen van het voorkeursrecht is uitgebreid besproken tijdens de hoorzitting. Ook in het advies van 6 december 2022 heeft de commissie daar uitgebreid aandacht aan besteed. De commissie blijft bij het door haar afgegeven advies. Hetgeen in de reactie van bezwaarmaker is aangevoerd, brengt in dat advies geen verandering.

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het advies van de commissie
Dit advies luidt hetzelfde als het advies van december 2022.
De commissie adviseert het bezwaarschrift van de heer C.M. van Collem, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

21 februair 2023

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen



de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée



Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
28 februari 2023

Beste raadsleden.

Graag vragen wij jullie aandacht voor de startnotitie, het integreren van de motie daarin, wat wij willen en hoe wij tegen participatie aankijken.

Startnotitie - Beeld
Zoals eerder gesteld is de startnotitie als overweldigend ervaren. Veel te ambitieus. Maar ook werd de Wvg louter als een middel neergezet om speculatie te voorkomen. Geen woord over de gevolgen die de Wvg veroorzaakt: sociale onrust en stress. Teleurstellend. Terug naar de ambities. Vorig jaar heeft de vereniging al aangegeven dat gestelde en gewenste opgave niet haalbaar is, zonder grote consequenties voor de huidige invulling en bewoners. Zoals op de informatieavond op 30 januari 2023 al werd aangegeven door de woordvoerder van Ziegler Branderhorst moesten er steeds meer ambities worden toegevoegd. Ook zij hebben hun twijfel uitgesproken over de haalbaarheid.

Uit het WOO verzoek van de Arnhemsche Courant kwam de afgelopen weken ook bijgevoegd document beschikbaar. Een presentatie van Ziegler Branderhorst waarin een doorkijk is opgenomen hoe landelijke en lokale projecten op dit (kleine) plangebied zouden passen. De presentatie is in oktober 2022 gegeven en de link ernaartoe vindt u hier omdat het document te groot is om als bijlage bij te voegen. U kunt de PDF inzien op de website van www.kleinbelgie.net.

Vanaf de pagina's 11 en verder zijn deze "*schaalstudies*" opgenomen. Ook hieruit blijkt dat zelfs met de opdracht van 500 woningen de impact groot zal zijn voor de bestaande bewoners. Bij 1000 woningen zal onze buurt niet meer bestaan. Echter, dit resulteerde niet in enige aanpassing van de startnotitie. De hoge en onhaalbare ambitie bleef staan en werd nog eens verrijkt met de toevoeging van banen. Een baan per woning. Waar wij hoopten dat deze oude en historische buurt ook nog gezien werd als een te behouden kwaliteit, werd ook dat een teleurstelling.

De motie
We begrijpen ondertussen dat de raad bereid is om motie 22M64 in te voegen in de startnotitie en als centraal uitgangspunt te willen verankeren. We zijn content met de algemene strekking van de motie, namelijk behoud en inpassing van bestaande bewoning. Echter, in dezelfde motie wordt formuleringen gebruikt die tegenstrijdig kunnen zijn met behoud en inpassing.

We vragen de raad ondubbelzinnig duidelijk te maken dat behoud en inpassing, inclusief het historische karakter, centraal te laten staan zodat wij met een gerust hart en vol vertrouwen het verdere traject gezamenlijk met de gemeente en alle andere betrokken partijen in kunnen gaan.

Wat willen wij
Wij zien graag dat de uitgangspunten (pag 43) binnen de startnotitie als volgt verrijkt zullen worden:

- komen tot maximaal behoud en inpassing van bestaande woningen;
- zeer terughoudend en zorgvuldig zal worden omgegaan met eventuele onteigening en sloop;

- het historische karakter van de buurt als kwaliteit te zien.

Tevens willen wij dat de opgave t.b.v. de werkgelegenheid komt te vervallen, buiten het handhaven van bestaande bedrijven, niet gesitueerd op de achterliggende bedrijventerreinen.

Participatie
Wat ons betreft, met voldoende zekerheid op de hierboven gestelde punten, zien we graag dat in verder overleg met de gemeente en ons bestuur op welke deelaspecten de participatie verhoogd kan worden. Ingrijpende planvorming in en rond onze buurt, brengt ook de verwachting bij de bewoners dat zij inspraak krijgen. En vooral dat we een situatie voorkomen waarbij inbreng vrijblijvend is en wij niet gehoord worden. Een verandering die we toejuichen maar waarbij we ook serieus mee willen praten, meedenken en vooral af willen participeren op de thema's zoals mobiliteit, parkeren, vergroening e.d.

We hopen dat met deze stap er rust en toekomst ontstaat en we gezamenlijk kunnen werken aan het realiseren de noodzakelijke versnelling op de woningbouwopgave in deze buurt.

Met vriendelijke groet,
het bestuur Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

Guido Janssen, voorzitter

BEHANDELRESULTAAT

18.45 uur - 20.15 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 01-03-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
De vergadering is gestart met de vervolg van de M1. Wethouder Bouwkamp is gestart met haar eerste termijn. Daarin heeft zij de vragen beantwoord die vanuit de raadskamer zijn gesteld. Daarnaast zijn vanuit de raadskamer door middel van interrupties vragen gesteld. De eerste termijn van de wethouder is nog niet afgerond. De volgende keer zal de eerste termijn college worden voortgezet met de beantwoording van de nog openstaande vragen, plus de mogelijkheid tot het plegen van interrupties.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Van: Eimer Wieldraaijer
Verzonden: maandag 20 maart 2023 07:50

Onderwerp: Schaapsdrift e.o.

Arnhem, 20 maart 2023,

Geachte gemeenteraadsleden,

In ons vorige schrijven aan u, gedateerd 28 februari 2023, gaven we als Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o. aan in te stemmen met de nadrukkelijke aanbeveling van de Arnhemse gemeenteraad om motie 22M64, met als strekking maximaal behoud en inpassing van bestaande woningen, als centraal uitgangspunt te verankeren in de startnotitie.
Zoals in dezelfde brief door ons aangegeven, vinden we het als vereniging essentieel de startnotitie op nog twee wezenlijke punten aan te vullen:
1. zeer terughoudend en zorgvuldig omgaan met eventuele onteigening en sloop,
2. het historische karakter van de buurt zo goed mogelijk veiligstellen.

In onze ogen zou het bovendien van toegevoegde waarde zijn als de gemeenteraad van Arnhem deze uitgangspunten in de vorm van een amendement vastlegt en als onwrikbare leidraad meegeeft aan het college van B&W bij alle volgende stappen in de planvorming en uitwerking van dit dossier. Een dossier dat de wijk nu al een jaar in een wurggreep houdt en een aantal bewoners vanwege de aanhoudende stress en alle daaruit voortvloeiende persoonlijke misère intussen deed besluiten om hun woning tegen wil en dank te verkopen.

Ten slotte dit: er is ons ter ore gekomen dat de voor de startnotitie verantwoordelijke stedenbouwkundige, in de aanloop naar de op te stellen gebiedsvisie, in klein comité heeft laten weten drie scenario's te zullen ontwikkelen, waarbij er slechts in één geval sprake zou zijn van het centraal stellen van maximaal behoud en inpassing van bestaande woningen. Wij pleiten er, in de geest van de door de gemeenteraad aangenomen motie, met klem voor dat dit uitgangspunt van behoud en inpassing in alle te ontwikkelen scenario's prioriteit zal genieten en verzoeken u als hoogste orgaan in het gemeentelijk besluitvormingsproces er nauwlettend op toe te zien dat dit ook daadwerkelijk gebeurt teneinde verdere onzekerheid en spanning in onze wijk te voorkomen en het gewenste participatieproces niet in de kiem te smoren. Alleen zo kan de rust hersteld worden, en ontstaat er een basis om in wederzijds vertrouwen onze geliefde buurt van de ook door ons gewenste kwaliteitsimpuls te voorzien.
Met vriendelijke groet,
het bestuur Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 22.00 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 22-03-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Dobbe (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
De vergadering is gestart met de vervolg van de M1. Wethouder Bouwkamp heeft haar eerste termijn afgerond. Vervolgens is een start gemaakt met de tweede termijn aan de zijde van de raad. Deze is niet afgerond. De fracties Arnhem Centraal, PvdD, ChristenUnie, PvdA en Volt hebben nog niet hun tweede termijn gehad.
.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase. De volgende keer wordt gestart met de voortzetting van de tweede termijn aan de zijde van de raad.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur – 23.15 uur (Startnotitie Schaapsdrift (vervolg m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (vervolg m1) – 05-04-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Bouwkamp (wethouder), Van Rijen, De Vries, Gubbens (bestuursadviseurs)

Bespreking
De vergadering is gestart met de vervolg van de M1. (De M1 is op 8 februari, 1 maart en 22 maart besproken) De laatste behandeling op 22 maart is gestopt midden in de tweede termijn aan de zijde van de raad. De fracties Arnhem Centraal, PvdD, ChristenUnie, PvdA en Volt houden hun tweede termijn. Wethouder Bouwkamp beantwoord de vragen uit de tweede termijn.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 is afgerond. In verband met de aankondigde moties en amendementen wordt het voorstel doorgeleid naar de meningsvormende fase 2.

De raadsadviseur,

M. Piscaer

De voorzitter,

G. Van der Laak

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
11 April 2023

Geachte raadsleden en college van Arnhem,

Na de afgelopen raadsvergadering en gezien de recente ontwikkelingen doen wij een oproep aan u.

Wat de vereniging betreft, is de huidige startnotitie met zijn hoge ambitieniveau het product van de gewenste volledige sloop van onze buurt, zoals het college kennelijk vanaf dag 1 heeft voorgestaan. Met het oog op het herstel van vertrouwen in het proces en de politiek hoort deze startnotitie van tafel te gaan. De instandhouding ervan, zelfs met de nodige pleisters, geeft de bewoners nog steeds het beeld van een zeer onzekere uitkomst en andermaal oplopende spanningen in de volgende fase van de toekomstige planontwikkeling. Ook indien de eerdere motie 22M64 “Zorgvuldig vervolgproces Schaapsdrift” in de startnotitie verankerd wordt. Ook die motie geeft immers nog te veel onduidelijkheid (wat is maximaal?) en houdt daarmee de onzekerheid in stand.

Intussen raken wij onze buurtbewoners al kwijt, een deel van hen houdt dit niet vol en vertrekt met tegenzin. Wellicht het doel van het college en direct het gevolg van een maatregel zoals de WVG, maar het verval en de sloop van onze buurt is al ingezet en moet stoppen. Nu, na meer dan een jaar, hebben wij recht op duidelijkheid en willen we graag met de gemeente samenwerken als het gaat om de planontwikkeling op de achterliggende bedrijfsterreinen en het werken aan vergroening van de wijk en verbetering van de buurt.

Beste raad, we hopen dat u tot een breed gedragen besluit komt, in het belang van onze bewoners. Een besluit dat ons vertrouwen in de verdere planvorming en in de politiek kan herstellen. Wij bepleiten hierbij het vaststellen van de volgende kader en uitgangspunten, duidelijk en helder verwoord:

1. Het behoud van de buurt en haar historische karakter staat centraal.
2. Voorop staat het behoud van de huizen, alleen in uitzonderlijke gevallen kan er sprake zijn van sloop en onteigening, en dan alleen op voorwaarde dat de gemeente overeenstemming bereikt met de bewoners en eigenaren. Bij nieuwbouw gaat het hierbij om inpassing.
3. Absolute terughoudendheid met verdere sloop: nu wij meer buurtgenoten zien vertrekken en de gemeente het eigendom neemt, wil dat wat ons betreft niet betekenen dat dit verworven bezit van de gemeente per definitie onderdeel zou moeten uitmaken van sloop van de buurt.
4. De door de vereniging en bewoners samen met de stedenbouwkundige op te stellen visie op de buurt is leidraad bij de verdere planvorming, niet alleen wat betreft aard en inpassing van nieuwbouw, maar ook bij thema’s zoals parkeren, ontsluiting en vergroening.
5. Voor het herwinnen van vertrouwen is het essentieel de vereniging en daarmee de bewoners vroegtijdig gelijkwaardige gesprekspartner te laten zijn in de op te stellen gebiedsvisie.

Wij verwachten hiermee dat de komende periode vanuit coalitie en oppositie verantwoording genomen wordt en toegewerkt gaat worden aan het verankeren van deze kaders.

Bedankt en met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 22.00 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 22-03-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m2) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m2)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Hobbelen (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
De vergadering is gestart met de bespreking van de drie ingediende amendementen. De volgende amendementen zijn besproken:

1. amendement "Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten" (23A10) van de fractie BurgerBelang Arnhem
2. amendement "Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein (23A11) van de fracties SP en ChristenUnie

De bespreking van het volgende amendement is nog niet afgerond.

3. amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13) van de fracties GroenLinks, VVD, CDA, Arnhem Centraal, ChristenUnie, Volt, PvdA, Partij voor de Dieren en BurgerBelang Arnhem

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 2 (M2) nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase. De volgende keer wordt gestart met de voortzetting van de bespreking van amendement 23A13 bij de beantwoording van de initiatiefnemers op de gestelde vragen.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
Arnhem, 10 mei 2023.

Beste raadsleden en college van B&W,

Vanavond staat het dossier Schaapsdrift e.o. weer op de agenda van de gemeenteraad. Besproken worden dan onder andere de ingediende amendementen. Wij willen allen bedanken die op de voor- en achtergrond hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het amendement M23A13. Onze dank geldt ook de indieners van de andere amendementen omdat deze één ding gemeen hebben: het gaat niet om sloop van woningen maar om behoud en inpassing.

Wij hopen op een breed gedragen besluit over amendement M23A13 omdat we dit initiatief zien als meest kansrijke aanzet tot een nieuwe koers voor de herontwikkeling van het plangebied Schaapsdrift e.o. Dit laat onverlet dat er interpretatieruimte zit in het amendement en dat er dus ruimte voor verschil van inzicht is, zoals met name bleek tijdens en na de laatste raadsvergadering. Helaas ging hierbij de discussie niet meer over de intentie van het amendement.

Het amendement maakt duidelijk dat behoud van bestaande woningen en inpassing van nieuwbouw de leidraad zijn bij alle verdere ontwikkelingen. Wij gaan er dan ook vanuit dat deze intentie bepalend zal zijn in de verdere stappen in het proces. Waar het nu op aan komt, is de daad bij het woord voegen en zo de bewoners weer mee te krijgen.

Wij willen niet verhullen dat dit amendement de nodige discussie heeft gegeven bij ons bestuur en in de buurt. Of hiermee volledige zekerheid geboden kan worden aan alle bewoners is immers niet duidelijk. De wens van de vereniging om te komen tot geen enkele vorm van onvrijwillige verkoop en sloop is en blijft ons primaire doel.

Wat betreft de opdracht aan het college om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden (punt i van het amendement): als bestuur zijn wij van mening dat het gedeeltelijk opheffen van de Wvg voor tweespalt onder de bewoners zal zorgen. Daarom pleiten wij ervoor de Wvg van alle woningen af te halen en de planontwikkeling te beperken tot het bedrijventerrein en dat van Innoforte.

Kortom: wij hopen op brede steun voor het amendement M23A13 als opmaat naar een gebiedsvisie waarin behoud van bestaande woningen en inpassing van nieuwbouw uiteindelijk leiden tot een door iedereen omarmd deel van Arnhem.

Met vriendelijke groet,

Bestuur van de Vereniging tot Behoud van de Schaapsdrift e.o.

GEMEENTE Arnhem

Besluit van	31 mei 2023
Zaaknummer	644509

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023;

gelet op artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Kennis te nemen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie.
2. Het advies over te nemen en met de in dit voorstel opgenomen nadere motivering aan dit besluit ten grondslag te leggen.
3. Het raadsbesluit d.d. 1 juni 2022 in stand te laten.
4. De bezwaarschriften zoals opgenomen in de bijlage "Overzicht bezwaarmakers Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. conform het bepaalde in deze bijlage niet ontvankelijk te verklaren dan wel ontvankelijk, maar met inachtneming van de nadere motivering in dit raadsvoorstel ongegrond te verklaren.
5. De beslissingen over de ingekomen ingebrekestellingen naar aanleiding van de bezwaarschriftenprocedure tegen de vestiging van de Wvg Schaapsdrift e.o. te mandateren aan de raadsgriffier.

De griffier,



De voorzitter,



BEHANDELRESULTAAT

22.00 uur - 23.15 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m2) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m2) - 10-05-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m2) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m2)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
Het betreft een vervolg M2 waarin één amendement is besproken: 23A13 "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken". Na beantwoording van de indieners op eerder gestelde vragen is door de wethouder een preadvies gegeven. Vervolgens zijn aan de wethouder een aantal vragen gesteld en zijn die beantwoord.

Toezegging(en)
1. Wethouder Bouwkamp zegt toe met bewoners in gesprek te treden over nadere invulling van een mogelijkheid om terug te keren in het gebied.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 2 (M2) is afgerond en dat de voorstellen worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 644509

Onderwerp: Afhandelen bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.

Kernboodschap

Het nemen van een beslissing op de ingediende bezwaarschriften op het raadsbesluit tot vestigen van het voorkeursrecht voor de locatie Schaapsdrift e.o.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie.
2. Het advies over te nemen en met de in dit voorstel opgenomen nadere motivering aan dit besluit ten grondslag te leggen.
3. Het raadsbesluit d.d. 1 juni 2022 in stand te laten.
4. De bezwaarschriften zoals opgenomen in de bijlage “Overzicht bezwaarmakers Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. conform het bepaalde in deze bijlage niet ontvankelijk te verklaren dan wel ontvankelijk, maar met inachtneming van de nadere motivering in dit raadsvoorstel ongegrond te verklaren.
5. De beslissingen over de ingekomen ingebrekestellingen naar aanleiding van de bezwaarschriftenprocedure tegen de vestiging van de Wvg Schaapsdrift e.o. te mandateren aan de raadsgriffier.

Inleiding

Op 1 juni 2022 heeft uw raad besloten tot het vestigen van een voorkeursrecht op de gronden gelegen tussen de Wichard van Pontlaan, (Oude) Velperweg, Esperantolaan en het spoor in Arnhem en globaal aangegeven op onderstaande kaart:



Het voorkeursrecht is gevestigd op grond van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en werd vooraf gegaan door een voorlopige vestiging door burgemeester en wethouders op 8 maart 2022 op grond van artikel 6 Wvg.

Het besluit heeft vanaf 4 juni tot en met 15 juli 2022 ter inzage gelegen. In deze periode konden belanghebbenden een bezwaarschrift indienen. Eerder ingediende bezwaarschriften tegen het collegebesluit van 8 maart 2022 worden op grond van artikel 6 lid 3 Wvg geacht mede te zijn gericht tegen het raadsbesluit.

In dit voorstel leggen wij u de bezwaarschriften en de adviezen van de bezwaarschriftencommissie ter besluitvorming voor. Tevens doen wij u een voorstel hoe om te gaan met de opmerking van de bezwaarschriftencommissie over de nadere motivering.

Beoogd effect

Een beslissing te nemen op de ingediende bezwaarschriften en afhandeling van de ingebrekestellingen te delegeren aan het college.

Argumenten

1.1 Kennisnemen van de adviezen van de algemene bezwaarschriftencommissie

Naar aanleiding van de besluiten van het college d.d. 8 maart 2022 en de raad d.d. 1 juni 2022 zijn in totaal 33 bezwaarschriften ingediend namens 67 bezwaarmakers. In enkele gevallen hebben bezwaarmakers zowel tegen het collegebesluit als het raadsbesluit een bezwaarschrift ingediend. Ook bleek dat een aantal bezwaarmakers hun bezwaar twee keer hebben toegezonden, één keer in eigen persoon en één keer als onderdeel van een bezwaarschrift van meerdere partijen. Een overzicht van de bezwaarmakers is bij dit voorstel gevoegd.

De gemeente beschikt over een onafhankelijke bezwaarschriftencommissie voor bezwaar- en beroepsschriften. Deze bezwaarschriftencommissie hoort de bezwaarmakers en vertegenwoordigers

van het bestuursorgaan en geeft het bestuursorgaan, in dit geval de gemeenteraad, advies of de bezwaarschriften ontvankelijk zijn en gegrond of ongegrond zijn.

De hoorzittingen hebben plaatsgevonden op 3, 4 en 18 november 2022. In het kader van zorgvuldigheid in relatie tot efficiënte behandeling hebben de hoorzittingen gedeeltelijk gevoegd plaatsgevonden. Gevoegd wil zeggen dat bijvoorbeeld alle bezwaarmakers uit één complex of straat op dezelfde hoorzitting worden gehoord. Daarbij is de bezwaarmakers van tevoren gevraagd of zij bezwaar hadden tegen deze gevoegde behandeling. In totaal hebben 16 hoorzittingen plaatsgevonden. Tijdens deze hoorzittingen hebben de bezwaarmakers hun bezwaarschrift mondeling kunnen toelichten, heeft de bezwaarschriftencommissie vragen gesteld aan bezwaarmakers en de gemeente en heeft de gemeente namens het bestuursorgaan verweer gevoerd. Daarna heeft de bezwaarschriftencommissie 31 keer advies uitgebracht.

De bezwaarschriftencommissie heeft voor 4 bezwaarmakers geadviseerd om het bezwaarschrift niet-ontvankelijk te verklaren. Voor de overige bezwaarmakers heeft de bezwaarschriftencommissie geadviseerd om de bezwaarschriften *"in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren"*

2.1 Advies overnemen met nadere motivering

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.

De bezwaarschriftencommissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.

De bezwaarschriftencommissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De bezwaarschriftencommissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan. In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt volgens de bezwaarschriftencommissie. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van

appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de gemeente in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik “wonen” leidt bij de bezwaarschriftencommissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De bezwaarschriftencommissie adviseert de gemeenteraad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen.

Het advies hebben wij voorgelegd aan de stadsadvocaat. Deze concludeerde dat voor een vestiging op grond van artikel 5 Wvg niet vereist is dat sprake is van een wezenlijk ander gebruik. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar maar beter of intensiever gebruik dan het bestaande, is van afwijkend gebruik sprake. Het is, gezien het stadium van de planontwikkeling, logisch dat er niet op perceelsniveau duidelijk moet zijn dat er sprake is van afwijkend (beter en intensiever) gebruik. Ook wijst de advocaat erop dat uit de rechtspraak bij een vestiging op grond van artikel 5 Wvg niet blijkt dat in alle gevallen een toename van woningaantallen moet worden genoemd.

Uit de motivering van het aanwijzingsbesluit (onder verwijzing naar de bijlagen) volgt dat de gemeente tot een intensievere ontwikkeling (van wonen naar hoogwaardig gemengd stedelijk gebied) wil komen van een stationsgebied met nieuwe bebouwing, een gemengde functie met meer én andersoortige woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Tijdens de beraadslaging door de raad is een indicatief aantal genoemd van 500 woningen. Daarbij is ook aangegeven dat dit woningaantal niet kan worden gerealiseerd op enkel het bedrijventerrein aan de Schaapsdrift.

Zoals in de zienswijzennota en tijdens de raadsvergadering in mei/juni 2022 is aangegeven werkt de gemeente aan het opstellen van een startnotitie, die begin 2023 aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd. Deze startnotitie wordt gevolgd door een gebiedsvisie en een stedenbouwkundig plan naar verwachting aan het einde van 2023. In 2024 kan dan het bestemmingsplantraject worden gestart en kan het bestemmingsplan in de eerste helft van 2025 worden vastgesteld.

Inmiddels is er een startnotitie in concept opgesteld, welke gelijktijdig met dit voorstel aan uw raad wordt voorgelegd. Alhoewel het juridisch niet nodig is om de toename van woningaantallen te kwantificeren, wordt in deze startnotitie een aantal uitgangspunten voor de planvorming, inclusief woningaantallen en m² BVO bedrijven/kantoren/voorzieningen genoemd. Daarmee kunnen wij voldoen aan het advies van de bezwaarschriftencommissie om specifieker te zijn over de woningaantallen.

In de startnotitie wordt de lijn die bij het besluit over het voorkeursrecht is ingezet bevestigd. Als uitgangspunten voor de ontwikkeling Schaapsdrift wordt ingezet op een (hoger) stedelijk woonmilieu waarbij we tussen de 500 en 1.000 woningen willen toevoegen. Daarbij worden ook kaders gesteld voor het aandeel betaalbare woningen voor de verschillende doelgroepen. Naast wonen wordt ook het werk- en voorzieningenprogramma uitgewerkt, passend bij het aantal woningen én passend bij de economische werkgelegenheidsdoelstelling om voldoende banen te houden/realiseren passend bij een groeiende stad (één-woning-één-baan). In deze bandbreedte zitten ook functies zoals hoger

onderwijsfaciliteiten. Voor de kaders voor de verdere planontwikkeling wordt verwezen naar de concept startnotitie, welke u in een apart raadsvoorstel is voorgelegd.

Op basis van de uitgangspunten in de startnotitie menen wij dat de regiefunctie, zoals dit in het oorspronkelijke raadsvoorstel is aangegeven nog steeds van belang wordt geacht om tot een optimale ontwikkeling van de locatie te kunnen overgaan. Zeker gezien de noodzakelijke planvoorraad en de uitvoering van de Woondeal Arnhem-Nijmegen en de Verstedelijkingsstrategie regio Arnhem-Nijmegen.

Met de nadere motivering staat voldoende vast dat sprake is van een afwijkend gebruik, waarbij een betere en intensievere invulling wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht kan daarmee in stand blijven. De bezwaarschriften van bezwaarmakers, voor zover ontvankelijk, moeten daarom ongegrond worden verklaard.

De bezwaarschriftencommissie adviseert de bezwaarschriften van bezwaarmakers 1a, 13c, 19q en 26 niet-ontvankelijk te verklaren.
De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet in de plicht voor een eigenaar, appartementsgerechtigde of andere beperkt gerechtigde om zijn onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden voordat hij het aan een derde kan verkopen. Daaruit volgt dat alleen eigenaren, appartementsgerechtigden of andere beperkt gerechtigden als bedoeld in artikel 1 van de Wvg belanghebbende kunnen zijn bij het besluit. Een belanghebbende is iemand wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.

De bezwaarschriftencommissie adviseert u om de genoemde bezwaarmakers niet ontvankelijk te verklaren aangezien niet is gebleken dat de bezwaarmakers eigenaar, appartementsgerechtigde of anderszins beperkt gerechtigde zijn op gronden waarvoor het voorkeursrecht geldt.

5.1 Mandatering raadsgriffier voor afhandeling ingebrekestelling

In de Algemene wet bestuursrecht is een termijn opgenomen waarbinnen het bestuursorgaan moet beslissen op een bezwaarschrift. Dit is, bij het inschakelen van de algemene bezwaarschriftencommissie, 18 weken. Wordt deze termijn niet gehaald dan kan de bezwaarmaker de gemeente in gebreke stellen voor niet-tijdige besluitvorming en een dwangsom vorderen. Het bestuursorgaan dat het primaire besluit heeft genomen, zal hierover moeten beslissen. In dit geval is dat de gemeenteraad.

Op 1 november 2022 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van de bezwaarprocedure. Hierbij is expliciet stilgestaan bij het feit dat de behandeltermijn van de bezwaren overschreden zal worden.

Alle inzet bij de voorbereiding van de besluitvorming over de bezwaarschriften is er op gericht om de bezwaarmakers een zorgvuldige rechtsgang te bieden. Zo is er ruimte gegeven aan bezwaarmakers die meer tijd nodig hadden om hun bezwaren aan te vullen. Daarnaast zijn er twee speciale zittingsdagen (los van de reguliere zittingen) gepland. Door alle bezwaren, behoudens één omdat de bezwaarmaker heeft aangegeven niet te kunnen, op die twee dagen te behandelen kon de

onafhankelijke bezwaarschriftencommissie zich een goed en volledig beeld vormen van alle bezwaren.

Tot slot merken wij op dat de bezwaarschriftenprocedure tegen het voorkeursrecht afwijkt van het overgrote deel van de bezwaren die door de gemeente worden behandeld. De meeste bezwaren zijn immers gericht tegen collegebesluiten en kunnen veelal ambtelijk, in mandaat, worden afgedaan. Dit maakt de procedurele afhandeling van een bezwaar, na ontvangst van het advies van de onafhankelijke bezwaarschriftencommissie, relatief eenvoudig.

Het opleggen van een voorkeursrecht betreft echter een raadsbesluit. Dit houdt in dat na ontvangst van het advies er via het college een raadsvoorstel moet worden voorbereid dat zal moeten worden geagendeerd voor een (besluitvormende) raadsvergadering. Op 8 december 2022 zijn de adviezen van de bezwaarschriftencommissie uitgebracht. Dit is voor een deel van de bezwaarmakers nog voor het moment waarop de maximale behandelduur van bezwaarprocedure is verstreken. Vervolgens is gestart met de behandeling in het college en de voorbereiding van het raadsvoorstel. Deze procedurele afhandeling neemt aanzienlijk meer tijd in beslag dan die van reguliere bezwaarprocedures en draagt daarom bij aan de overschrijding van de behandeltermijn.

Na overleg met de griffie heeft deze verzocht om dit beslispunt op te nemen zodat de ingebrekestellingen, binnen de systematiek van de Algemene wet bestuursrecht, kunnen worden afgedaan. De afdeling juridische zaken zal de besluiten inhoudelijk voorbereiden en de griffier zal dan via mandaat namens de raad besluiten. Daarbij worden de wettelijke kaders in acht genomen.

Tegen dit besluit op de ingebrekestelling kan bezwaar gemaakt worden, waarmee de rechtsbescherming is gewaarborgd.

Kanttekeningen en risico's

3.1. Bezwaarmakers kunnen beroep instellen bij de rechtbank Gelderland

Tegen een beslissing op het bezwaarschrift kunnen de bezwaarmakers beroep instellen bij de rechtbank Gelderland. De rechtbank beoordeelt dan nogmaals of de raad een goed besluit heeft genomen.

Participatie

Bij de verdere planuitwerking zullen wij de bewoners en omwonenden en andere actoren betrekken. Participatie vindt daarom vooral plaats naar aanleiding van de nieuwe invulling van het gebied in het kader van de ruimtelijk planologische procedures.

Financiën

Niet van toepassing.

Uitvoering

Artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht verplicht het bestuursorgaan dat het bestreden besluit heeft genomen tot een heroverweging van het bestreden besluit op grond van de gemaakte bezwaren.

Privacy
Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.

Bij het besluit is een lijst met de namen van de bezwaarmakers gevoegd. In de stukken die worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website en in iBabs, worden de namen en voorletters van natuurlijke personen en eventuele gegevens waaruit de namen en voorletters zijn te herleiden (zoals adresgegevens en kadastrale gegevens) in het kader van de AVG geanonimiseerd. Daarom is in het voorstel en het conceptbesluit verwezen naar een nummering die correspondeert met de nummering op de lijst met de namen van de bezwaarmakers.

Communicatie

De besluiten worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt. Nadat uw raad het besluit genomen heeft zullen de bezwaarmakers worden geïnformeerd over de inhoud van het besluit en hun beroepsmogelijkheden.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad
- Bezwaarschriften geanonimiseerd
- Adviezen van de bezwaarschriftencommissie geanonimiseerd
- Lijst met bezwaarmakers, geanonimiseerd.

Ter inzage stukken voor gemeenteraad
- Bezwaarschriften, niet openbaar;
- Adviezen van de bezwaarschriftencommissie niet openbaar
- Lijst met bezwaarmakers, niet openbaar

Besluit van

Zaaknummer 644509

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 januari 2023;

gelet op artikel 7:11 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluit:

1. Kennis te nemen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie.
2. Het advies over te nemen en met de in dit voorstel opgenomen nadere motivering aan dit besluit ten grondslag te leggen.
3. Het raadsbesluit d.d. 1 juni 2022 in stand te laten.
4. De bezwaarschriften zoals opgenomen in de bijlage “Overzicht bezwaarmakers Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. conform het bepaalde in deze bijlage niet ontvankelijk te verklaren dan wel ontvankelijk, maar met inachtneming van de nadere motivering in dit raadsvoorstel ongegrond te verklaren.
5. De beslissingen over de ingekomen ingebrekestellingen naar aanleiding van de bezwaarschriftenprocedure tegen de vestiging van de Wvg Schaapsdrift e.o. te mandateren aan de raadsgriffier.

De griffier, De voorzitter,

INGEKOMEN 14 JULI 2022

Van Veen ADVOCATEN

Keesomstraat 7
6717 AH Ede

Postbus 442
6710 BK Ede

e info@vanveen.com
t 0318 - 68 78 78

vanveen.com

AANTEKENEN
Raad van Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM



Ede, woensdag 13 juli 2022

Inzake	:	VVEWVP/Arnhem
Dossiernummer	:	[405910]
Uw referentie	:	651757
Doorkiesnummer	:	[redacted]
Direct faxnummer	:	
E-mail	:	

BEZWAARSCHRIFT

Geachte dames en heren,

Partijen, besluit.

1. Tot mij wendden zich:

   A. de **Vereniging van Appartementseigenaren Wichard van Pontlaan nummers 16 tot en met 112 (even)** (KvK-nummer: 55497896, **productie 1**), gevestigd te (6861 DE) Oosterbeek aan de Steijnweg 41;

   B. [redacted] wonende te [redacted] en

   C. [redacted] wonende te [redacted]

   Bezwaarde sub A is eigenaar van het appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan huisnummer 16 tot en met 112 te Arnhem, bezwaarden sub B en C zijn appartementsgerechtigden van elk één appartement in dat complex.

2. Cliënten stellen vast dat uw Raad op 1 juni 2022 heeft besloten (**productie 2**) het voorkeursrecht voor het gebied Schaapsdrift e.o. met drie jaar te verlengen. Het betreft hier een verlenging van het voorkeursrecht dat bij besluit van 10 maart

2022 (**productie 3**) door Burgemeesters en Wethouders op het gebied was gelegd.

3. Cliënten kunnen zich met dit voorkeursrecht niet verenigen en komen door dezen daartegen in bezwaar.

Juridisch kader

4. Het criterium voor de vraag of een voorkeursrecht al dan niet kan worden gevestigd is opgenomen in de artikelen 3 van de Wvg:

> *Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.*

5. *Zoals blijkt uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wvg is met de invoering van die wet beoogd de positie van gemeenten bij grondverwerving ten behoeve van de (tijdige) verwezenlijking van hun ruimtelijke beleid te versterken, voorts om te voorkomen dat het gemeentelijke beleid op dit terrein zou worden doorkruist door aankopen door andere gegadigden, en om prijsopdrijving tegen te gaan. Inherent hieraan is dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat, nu in dit stadium niet op perceelsniveau kan worden aangegeven welke bestemming daaraan zal worden toegekend.*
Voorts behoeft nog niet van elk in de aanwijzing betrokken perceel duidelijk te zijn of het kan worden ingepast[1].

6. *Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 25 april 2012 in zaak nr. 201105317/1/A3) is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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.*

7. *Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 15 december 2010 in zaak nr. 201004705/1/H3) brengt de systematiek van de Wvg mee dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd. Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten bij aankoop van gronden benodigd voor het realiseren van toekomstige planologische ontwikkelingen, staat de gestelde onzekerheid niet in*

[1] Aldus ECLI:NL:RBUTR:2009:BK4399, r.ov. 2.9

de weg aan het gebruik van de bij wet gegeven bevoegdheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

8. *Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg, welke bepaling ertoe strekt 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, opdat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden teneinde 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, aldus voormelde uitspraak. Dat nog geen duidelijke bestemming bestaat voor de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, heeft de rechtbank daarom terecht niet doorslaggevend geacht.*[2]

Gronden van het bezwaar

9. De overwegingen uit de rechtspraak die hiervoor zijn geciteerd, geven een college of Raad veel ruimte, maar betekenen niet dat aan een voorkeursrecht *geen enkel* vereiste meer wordt gelegd.

Gebruik verandert niet

10. Voornaamste grond van het bezwaar is dat het op zichzelf juist is dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht, maar onjuist is dat gebruik 'intensiever en beter' zou kunnen worden.

11. Een intensiever gebruik dan het gebruik dat cliënten maken van de gronden in de vorm van een flatgebouw met appartementen is niet goed denkbaar. Voor wat betreft 'beter' geldt dat cliënten het voornemen hebben het flatgebouw verder te verduurzamen. Zij kunnen dat in eigen beheer.

Er is nog niet het begin van een plan

12. In de toelichting op de website[3] windt de Raad daar in feite ook geen doekjes om: er is niet veel meer van te maken dan dat de Raad 'de komende periode aan de slag gaat met de verdere planuitwerking'. De Raad verwacht (pas) in het voorjaar van 2025 (!) een bestemmingsplan of omgevingsplan te hebben:

---

[2] *Deze twee alinea's komen uit de uitspraak van de Afdeling d.d. 22 oktober 2014, r.ovv 4.2 en 4.3*
[3] https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/projecten/Voorkeursrecht_Schaapsdrift_en_omgeving

Vervolgstappen

We maken een plan van aanpak voor de uitwerking van de "Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.". Als eerste gaan we in gesprek met bewoners of en hoe zij betrokken willen worden. Aan de hand daarvan maken we een participatieplan.

We organiseren na de zomer (waarschijnlijk in september 2022) een participatiebijeenkomst met eigenaren, bewoners, bedrijven en maatschappelijke instellingen. Eigenaren, huurders en andere betrokkenen ontvangen eind juni een nieuwsbrief.

We werken de komende tijd aan de plannen zoals een startnotitie en een stedenbouwkundig plan. We hebben uiterlijk in het voorjaar van 2025 een bestemmingsplan of omgevingsplan. Op deze pagina zullen we de stappen en de planning aangeven.

13. Als er nog geen begin van een plan is, is niet te verklaren waarom de Raad in het onderhavige geval heeft gekozen voor het gebied-Schaapsdrift, en bijvoorbeeld niet voor andere gebieden waarin inbreiding en kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, zoals bijvoorbeeld Schaarsbergen, en de wijken Schuytgraaf en Kronenburg.

<u>Willekeurige begrenzing</u>

14. Cliënten stellen bovendien aan de orde dat de grenzen van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd willekeurig zijn getrokken, zonder dat (enig) concreet uitzicht is op een gebruik dat hetzij intensiever, hetzij beter, hetzij beiden van dat zou zijn.

15. Vlak voordat het voorlopige voorkeursrecht door burgemeester en wethouders werd gelegd zaten de particuliere woningen en het complex van cliënten nog niet binnen de begrenzingen van het voorkeursrecht. Het is cliënten onduidelijk waarom de particuliere woningen binnen de begrenzingen zijn gebracht, als gezegd, zonder dat daar een gedachte of plan over is geformuleerd.

<u>Bedoeling van de wet: de voet dwars aan ontwikkelaars</u>

16. Bovendien gaat de vestiging van het voorkeursrecht eraan voorbij dat voor cliënten geldt dat zij heel goed in staat zijn om daar zelf stappen in te zetten. Van een (gegronde) vrees van een proces waarin (in) het gebied projectontwikkelaars het gemeentelijke beleid zouden doorkruisen door aankopen te doen, is in het geheel geen sprake: er is sprake van een woongebied met koopwoningen en -appartementen.

17. Het is niet uit te leggen waarom het voorkeursrecht (mede) op de percelen van cliënten is gelegd. Dat perceel wordt immers al gebruikt voor het appartementencomplex van cliënten, waarin niet weinig woningen zijn gevestigd.

18. Cliënten stellen zich dan ook op het standpunt dat het voorkeursrecht in strijd met de wet is gevestigd, nu ten aanzien van haar appartementencomplex niet valt in te zien dat het toekomstige gebruik in relevante mate afwijkt van het huidige gebruik. De grenzen van het voorkeursrecht zijn willekeurig getrokken. Niet valt in te zien in welk opzicht het voorziene gebruik intensiever of beter zou zijn.

19. Cliënten verzoeken u daarom het voorkeursrecht te herroepen, voor zover het is gevestigd op haar (bloot-)eigendommen.

Berokkent nu al schade

20. Dat is bovendien van belang in het kader van de door uw Raad te verrichten belangenafweging. Het bestaan van een (vrije) bevoegdheid vereist, immers afweging van de betrokken belangen.

21. Uit niets blijkt waarom de Raad *op de percelen van cliënten* de vestiging van een voorkeursrecht nodig achtte. Reeds in zoverre is het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd.

22. Daarbij heeft de Raad onvoldoende rekening gehouden met de belangen van cliënten, en het feit dat met de vestiging van het voorkeursrecht de financiële positie van cliënten reeds nu ernstig wordt aangetast. Ik licht dat toe.

23. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Cliënten hadden het voornemen dat met een lening via het warmtefonds te doen maar thans blijkt dat het Warmtefonds hoogstwaarschijnlijk niet bereid is dergelijke leningen te verstrekken ten behoeve van gebouwen waarop een voorkeursrecht rust, althans niet op basis van dezelfde voorwaarden.

24. Aldus worden noodzakelijke investeringen onmogelijk gemaakt.

25. Ook de Raad van State brengt in verschillende uitspraken tot uitdrukking dat het voorkeursrecht een ingreep is op het eigendomsrecht van eigenaren van de gronden waarop het voorkeursrecht is gevestigd, maar dat dat in een democratische en rechtstatelijke samenleving mogelijk moet zijn. Cliënten onderschrijven dit uitgangspunt.

Belangenafweging ontbreekt

26. Dat laat onverlet dat uw Raad bij besluit dat een voorkeursrecht moet worden opgelegd, had behoren te inventariseren, alvorens tot verlenging zou worden overgegaan, of er wellicht belangen waren aan de zijde van de eigenaren (van woningen) die met zich brengen dat de raad van het verlengen had behoren af te

zien. Dat is niet gebeurd, zodat de (her)vestiging van het voorkeursrecht onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Die hervestiging is daarom tevens onevenredig gelet op de daarmee te dienen doelen. Bovendien is de evenredigheid van doel en middelen – in ieder geval voor het appartementencomplex van cliënten – zoek. Het voorkeursrecht is derhalve ook in strijd met artikel 3:4 Awb gevestigd.

27. Daarbij mogen ook de persoonlijke gevoelens van de heren Vos en Koster niet onbenoemd blijven. Het feit dat een voorkeursrecht is gevestigd lijdt tot enorm veel stress, omdat het een ingreep in hun eigendomsrecht is dat zekerheden voor de oude dag aantast (kan ik nog wel blijven wonen waar ik nu gelukkig en relatief goedkoop woon? Hoe lang gaat het duren voordat duidelijk wordt wat het plan is, etc.). Cliënten Vos en Koster hebben hun gevoelens op papier gezet, welke hierbij wordt overgelegd als **producties 4 en 5**.

28. Ook om die reden behoort het voorkeursrecht niet te worden gevestigd op het appartementencomplex van cliënten.

Slot

29. Namens cliënten verzoek ik u het voorkeursrecht te herroepen, althans voor zover het gaat om het flatgebouw van cliënten en ik verzoek u bij herroeping en/of aanpassing van het besluit in deze zin, een vergoeding toe te kennen voor de kosten van ten dezen beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Ede, 13 juli 2022

Tj.P. Grünbauer
Advocaat/gemachtigde

Producties:

1. Uittreksel Kamer van Koophandel
2. Raadsbesluit d.d. 1 juni 2022
3. Besluit d.d. 10 maart 2022
4. Reactie [redacted] d.d. 10 juli 2022
5. Reactie [redacted] d.d. 11 juli 2022

VVEWVP -[redacted]-[redacted]

Reactie [redacted] d.d. 10 juli 2022

PRODUCTIE 4

Van Veen
ADVOCATEN

Arnhem, 10 juli 2022

Zaaknummer: 651757

Betreft: bezwaar wet voorkeursrecht Schaapsdrift e.o.

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad met een nipte meerderheid een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens, omdat ik net een jaar geleden mijn hypotheek met een zeer gunstige rente heb kunnen afsluiten voor mijn gezin en zo dacht dat we kunnen genieten van onze oude dag. Dit valt dan rauw op onze dak in een tijd waar de woningnood hoog is en we niet meer zomaar een nieuw huis kunnen vinden die aan onze eisen voldoet. Hoe krijgen wij weer een passend huis, hoe krijgen we een hypotheek! En bovenal waar komen we terecht!

De wet voorkeursrecht is op ons huis gevestigd zonder plan, zoals de wethouder steeds vermeldde in de raadsvergaderingen waar ik steeds bij was. Hoe moeten wij dan plannen kunnen maken als jullie ons zolang in het ongewisse laten! Waar moeten we naartoe als er toch besloten wordt dat de boel tegen de vlakte moet, is er een terugkeergarantie voor ons en kunnen we dat dan wel betalen. Hele onzekere tijden in een hele onzekere wereld, wat ons zomaar overkomt. En voor wat, voor maar een paar extra woningen op dit kleine stukje grond.

Er zijn zoveel meer plaatsen in Arnhem te bedenken. Ik ben een geboren en getogen Arnhemmer en weet nog wel veel meer plekken waar gebouwd kan worden zonder aan ons mooie stukje te komen. Ik noem bijvoorbeeld Schaarsbergen, waar ontzettend veel gebouwd kan worden op de defensieterreinen die aangeboden zijn aan de Gemeente Arnhem.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Daar was in eerste instantie geen sprake van. De woningen zijn er later met een pennenstreek bijgevoegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen, net zoals de rest van mijn gezin. Ik pieker er niet over om dit appartement te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement (en gebouw). In eerste instantie toen de tijdelijke voorkeursrecht (de datum 10 maart 2022) op onze woning was geplaatst zag ik er nog het positieve ervan in en heb een zienswijze ingediend, waar ik ook nog kansen zag en onze appartementencomplex zo een duurzame metamorfose kan laten ondergaan en zo een voorbeeld is voor de nieuwe buurt. Maar dat verdween als sneeuw voor de zon, want hoe de Gemeente Arnhem zich nu manifesteert tegen over zijn eigen burgers kan ik mij op dit moment niet in vinden!

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren zijn al een aantal jaren bezig om onze warmteketels (Vr naar Hr) te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen en een nieuw ventilatiesysteem te plaatsen. Alsmede dat we het dak en spouwmuren willen vernieuwen, dus alles zo langzamerhand gaan verduurzamen! Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Vanaf het moment dat ons dit is overkomen, wat mij betreft erg ondoordacht en kort door de bocht van het College van burgemeester en wethouders van Arnhem, zijn we beland in een nachtmerrie. Elke dag zijn we ermee bezig, we gaan ermee naar bed en we staan er mee op. Het is niet alleen als bewoner dat ik ermee te maken heb, maar ben ook bestuurslid van onze VVE Wichard van Pontlaan 16-112a en ben dus ook nog eens belast samen met mijn medebestuursleden en technische commissie om de veiligheid van ons pand te waarborgen. Daar gaat ook heel veel tijd in zitten en we zijn maar vrijwilligers die ook graag willen wonen.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend, verblijf ik [redacted]

[redacted]

VVEWVP -[redacted]-[redacted]

Reactie [redacted] d.d. 11 juli 2022

PRODUCTIE 5

Van Veen
ADVOCATEN

Arnhem, 11 juli 2022

Zaaknummer 651757

Betreft: bezwaar Wet voorkeursrecht Schaapsdrift e.o.

Geachte raad,

Sinds 2015 zijn mijn vrouw en ik inwoners van Arnhem. Na vijf jaren van huur, kregen we in 2020 de mogelijkheid om ons appartement te kopen. Voor ons een fantastische eerste stap om verder te kunnen bouwen aan onze toekomst. Maar alle positieve gevoelens die horen bij het bezitten van een eerste eigen huis werden ons ontnomen toen op 1 juni 2022 uw raad op dit appartement aan de [redacted] het voorkeursrecht verlengde.

Met dat besluit zijn wij het niet eens.

We wonen hier erg fijn en denken er niet aan om dit appartement dat we met zeer veel moeite in de huidige markt hebben kunnen kopen, te verkopen. De argumenten om de Wet voorkeursrecht gemeente op te heffen zijn reeds benoemd in de brieven die door mr. Grünbauer en [redacted] zijn opgesteld. Daar willen we ons graag bij aansluiten. Graag zouden we daar de volgende persoonlijke noten aan toe willen voegen.

De Wvg schaadt ons in het ten uitvoer kunnen brengen van onze toekomstplannen. We verheugden ons zeer in het verbouwen en het ons eigen maken van onze woning. Met alle onzekerheid die er heerst door de Wvg staan al onze plannen in de pauze stand. We kunnen pas verder plannen tot we zeker weten wat de bedoeling is met dit pand. Investeren doe je pas in iets als je weet dat het nut heeft voor de lange termijn. Dit geld ook voor de plannen die we hadden met de buurt om onze straat leefbaarder en gezelliger te maken. Het is zelfs zo, dat we nu vrezen voor een verloedering van de buurt.

Al maanden is de aandacht volledig gericht op de vraag; Hoe gaan de komende jaren er voor ons uitzien? Wonen we in een pand dat gedoemd is om te worden gesloopt? Het blijft moeilijk om de toekomst positief in te blijven zien met zoveel onzekerheid. De Wvg schaadt ons hiermee in de persoonlijke sfeer. De Wvg heeft ook een zeer negatief effect op onze mentale gezondheid door de onzekerheid die het met zich mee brengt en de tijd die we er in moeten steken.

De Wvg brengt ons nu ook in een onmogelijke positie. We kunnen niet verder met het maken van plannen en het heeft ons ons woongenot ontnomen en al zouden we weg willen we kunnen niet verkopen omdat onze persoonlijke situatie is veranderd en we niet dezelfde hypotheek zullen krijgen. Ook is de kans zeer klein dat we op de huidige woningmarkt een gelijkwaardige woning kunnen kopen.

Ook schaadt de Wvg de veiligheid en langetermijnplanning van dit appartementencomplex. De geplande vernieuwing van de rookgaskanalen en vervanging van ketels zou moeten leiden tot een nog veiligere situatie en kostenreductie. De voorbereiding en plannen waren al jaren in de maak. Doordat deze plannen nu niet kunnen worden uitgevoerd kunnen we met ons pand niet

mee met de toekomst en hebben daardoor straks hogere kosten voor verwarming. Dit samen met de stijgende energieprijzen maken dat wij hier extra schade door lijden. Gaat de gemeente Arnhem deze extra kosten voor ons compenseren of moeten bewoners hun spaargeld opsnoepen om de energierekening te kunnen betalen?

Ook kunnen we hierdoor de beoogde efficiencyslag op het gebied van ketelonderhoud niet maken waardoor iedere woningeigenaar zelf verantwoordelijk blijft voor een gedegen onderhoud en het naleven van de veiligheidsregels. We lopen daardoor het risico dat het appartementencomplex de komende jaren als een soort lappenpop in stand wordt gehouden. Dit brengt voor het VvE bestuur en de Technische Commissie nog meer extra en onnodig werk met zich mee.

De gemeente Arnhem heeft over het beheer van aangekochte panden het volgende gezegd; "Wanneer de gemeente een pand wil verhuren, dient deze in veilige staat te zijn. De gemeente stelt zich actief op binnen de VvE en zal ook overgaan tot het noodzakelijke onderhoud voor elk pand dat de gemeente verwerft."

Uiteraard heeft veiligheid ook voor onze VvE prioriteit maar daarnaast willen we ook verder kijken naar de toekomst. In een tijd waar duurzaamheid en energiebesparing hoog op de politieke agenda staat wekt de Gemeente Arnhem met deze uitspraak niet het vertrouwen dat deze ook duurzaamheidsinitiatieven in onze wijk gaat ondersteunen.

Bij het doorzetten van de Wvg zal deze ons op den duur belemmeren in het gezond houden en goed laten functioneren van de VvE. De gemeente Arnhem wordt na verloop van tijd steeds meer eigenaar van ons appartementencomplex waardoor er een groter aandeel zal ontstaan van bewoners met kortlopende huurcontracten ten opzichte van eigenaars die hier zelf wonen. Dit gaat gevolgen hebben voor de mate van betrokkenheid van bewoners. Daardoor zijn de VvE verantwoordelijkheden straks voor een steeds kleiner wordende groep mensen. Of mogen wij verwachten dat de Gemeente Arnhem extra middelen zal aanwenden om straks als eigenaar ook te helpen bij de dagelijkse ondersteuning van de VvE?

Belangrijker nog hoe denkt de Gemeente Arnhem de kwaliteit van onze woningen in onze wijk op peil te houden? Door te stellen dat dit zaken zijn die pas na een participatietraject aan de orde dienen te komen onderschat de raad de ernst van de huidige situatie en neemt ons wederom onvoldoende serieus. De Wvg schaadt de betrokkenheid die huidige bewoners hebben in de wijk.

Wij vinden het zeer kwalijk dat de gemeente Arnhem de afgelopen periode zo kortzichtig met haar burgers is omgegaan en niet eerst alle problemen heeft bekeken. Kijk eerst wat er binnen de bedrijventerreinen mogelijk is voor u onze woningen hierbij annexeert!

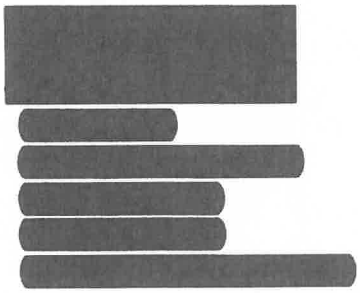
U kunt zich afvragen of we ons onnodig druk maken. We gaan uit van het beste in de mens en geven iedereen graag een kans. Echter de gemeente Arnhem heeft voldoende gelegenheid gehad om direct na het vestigen van voorlopige Wvg in te gaan op de twijfels en onzekerheden die bij ons de bewoners heersten. De gemeente Arnhem heeft alleen niets gedaan om deze onrust weg te nemen. In de aanloopfase is niet tijdig en helder gecommuniceerd naar de bewoners. Er is niets gedaan met de 150 handtekeningen die zijn aangeboden. Er is niet inhoudelijk ingegaan op de vele zienswijzen die werden ingediend. Er is niet serieus omgegaan met de gestelde vragen van de raadsleden. Kortom er zijn geen zichtbare pogingen ondernomen om de tegenstanders te overtuigen van de noodzaak van de gemaakte plannen en daarmee om te vormen tot medestanders. Dit biedt ons geen vertrouwen in de oprechtheid en bereidheid van de Gemeente Arnhem om naar ons te luisteren in een toekomstig participatietraject.

Wij blijven er van overtuigd dat de Wvg op onze woningen niet zal kunnen leiden tot iets waar de gemeente Arnhem trots op kan zijn. Maar zich zal moeten schamen dat het zijn eigen inwoners in de kou heeft gezet.

Graag verzoeken wij U de Arnhemse gemeenteraad daarom dringend om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat ons betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Op dit bezwaar zou ik graag worden gehoord.

Hoogachtend,



Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 2

INGEKOMEN 19 JULI 2022

Gemeente Arnhem
T.a.v. de Gemeenteraad
Postbus 9200
6800HA Arnhem

2022-1006612b

Betreft WVG Omgeving Schaapsdrift, zaaknummer 651757
Datum 12 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted] Ik maak hier tegen bezwaar.

Het besluit maakt allereerst niet duidelijk waarom er een noodzaak is dat het appartementencomplex waar nummer [redacted] deel van uit maakt zou moeten wijken met als reden dat er dan verdichting zou kunnen plaatsvinden.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen of onvoldoende rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Doordat er onzekerheid is gecreëerd over de toekomst is het niet mogelijk om investeringsbeslissingen te nemen op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Ook drukt dit gebrek aan duidelijkheid de prijsontwikkeling van genoemd appartement. Ik lijd hierdoor schade.

Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door evenals het milieu.

Deze en andere schade/derving door de vestiging van de WVG zal ik proberen op u te verhalen.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Per adres: [redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 3

INGEKOMEN 15 JULI 2022

Gemeente Arnhem
T.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Arnhem, 12 juli 2022

651757

Betreft: Bezwaar tegen WvG, zaaknummer 644509



Geacht College,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens, derhalve teken ik hierbij bezwaar aan tegen de Wet voorkeursrecht gemeente, zoals die nu is uitgesproken met betrekking tot locatie Schaapsdrift e.o.

Het voorkeursrecht zoals dat nu gevestigd is op het complex Wichard van Pontlaan, exact de grens van het beoogde nieuwbouwproject, is mijns inziens onterecht daar de gebouwen in overeenstemming zijn met de aan de overzijde gelegen appartementencomplexen, die echter blijven staan... Mede gezien het grote aantal mensen wat er in de appartementencomplexen van de Wichard van Pontlaan zijn gehuisvest, en dat deze woningen bijdragen aan betaalbaar wonen voor een gemêleerde groep van bewoners die zich verenigd voelt als onderdeel van de buurt Schaapsdrift, wordt er door deze beslissing van u een bom gelegd onder aspecten zoals bijv. sociale cohesie, 1 van de vaandels van Mark Rutte,... help elkaar, kom voor elkaar op, we moeten het samen doen.
In mijn optiek wordt er nu geheel voorbij gegaan aan sociaal democratisch beleid.

Ik ben hier in februari 2022 vanuit de Randstad naartoe gekomen om gelijkvloers te kunnen wonen in een omgeving waar de mensen er nog voor elkaar zijn. Dit blijkt nu ook na 4 maanden, gezien het contact wat ik met de wijkbewoners heb.
Dat dit op de schop moet beschouw ik wederom als antisociaal democratisch beleid.

Gezien de huidige woningnood is het mijns inziens een slechte zaak daar, indien de voorgenomen sloopplannen worden uitgevoerd, ikzelf en met mij vele honderden medebewoners op straat komen te staan. Dit ook nog eens zonder 1e recht van aankoop op de nog te ontwikkelen nieuwbouwplannen. Het laten installeren van een compleet nieuwe keuken had ik dan bijvoorbeeld ook achterwege gelaten.

Nogmaals ik heb geen begrip voor de vaststelling van de grenzen van het gebied waarop nu het voorkeursrecht ligt.

Het voorkeursrecht op de oostzijde van het gebied, en met name de bedrijven die daar gehuisvest zijn, kan ik wel begrijpen. De bedrijven met hun terreinen bieden de mogelijkheid, na verwijdering, tot het bouwen van meerdere, al dan niet hoge appartementencomplexen.

De Raad heeft er tevens geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht ook direct voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen.

Dit is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, de geplande ingreep maakt het gebouw weer up to date.
Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 4

INGEKOMEN 13 JULI 2022

Gemeente Arnhem
T.a.v. De gemeenteraad
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Betreft: Wet Voorkeursrecht gemeent (Wvg) Schaapsdrift.
Zaaknummer 651757

Arnhem, 11-07-2022



Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartementencomplex, want dat is al hoogbouw. Hoe hoog wil men het hebben!? Bovendien vallen de appartementen aan de overkant van de flat niet in het gebied waar het voorkeursrecht op gevestigd is, en waarom die niet en mijn appartementencomplex wel? Dat lijkt op willekeur!

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Financiers zijn namelijk huiverig te investeren in onroerend goed dat mogelijk gesloopt gaat worden. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik financiële schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Graag verneem ik spoedig een reactie op mijn bezwaar.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 5

[redacted]

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem



Zaaknummer: 651757
Datum: Dinsdag 12 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier nu sinds 2 jaar en het heeft mij heel veel moeite gekocht om destijds iets te kopen in de gekte van de huizenmarkt en een appartement te vinden waar ik gelukkig kan worden. Dit is een appartement waar ik oud zou kunnen en willen worden, met een mooie woonoppervlakte, een fijne en veilige buurt, dus ik peins er niet over om dit appartement te gaan verkopen in de toekomst.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement (en gebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 6

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Arnhem 11-07-2022

zaaknummer: 651757



Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn garage aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik heb achter dit appartementen complex een garage gekocht .En wil dit houden .Mede gelet op de parkeer overlast in de wijk. Ik pieker er niet over om deze garage te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn garage dat onder het appartementen complex valt .

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft . Onze Vereniging Van Eigenaren, waaronder ook mijn garage valt, is bezig om warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. En dit wellicht gevaren kan gaan op leveren voor de bewoners van het complex

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 7

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Zaaknummer 651757



Arnhem, 10 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht Schaapsdrift verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen. Ik pieker er niet over om dit appartement te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft.

[redacted]

Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze cv ketels te verduurzamen en de rookgaskanalen te renoveren. Dat is noodzakelijk. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze verduurzaming aan te laten brengen. Tevens gaat als gevolg van de oplegging van de WVG de dakisolatie en spouwmuurisolatie niet door. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik direct schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 8

INGEKOMEN 12 JULI 2022

Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Zaaknummer 651757



Arnhem, 10 juli 2022

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht Schaapsdrift verlengd.

Dit heb ik uit de krant moeten vernemen.
Ik heb daarvan **geen** bevestigingsbrief ontvangen van de Gemeente Arnhem.
Daarmee zijn jullie in gebreke gebleven.

Derhalve ga ik ervan uit dat dit Voorkeursrecht niet op mijn appartement [redacted] ligt.

Mocht dit om welke onduidelijke reden toch zo zijn dat het voorkeursrecht ook op mijn appartement rust dan ben ik het daar ook niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik woon hier prima, en ik wil hier blijven wonen. Ik pieker er niet over om dit appartement te verkopen.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft.

[redacted]

Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze cv ketels te verduurzamen en de rookgaskanalen te renoveren. Dat is noodzakelijk. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze verduurzaming aan te laten brengen. Tevens gaat als gevolg van de oplegging van de WVG de dakisolatie en spouwmuurisolatie niet door. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik direct schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 9

INGEKOMEN 14 JULI 2022

[redacted]

2022-1006475M

[redacted] 10 juli 2022

De Gemeenteraad van de Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Betreft: bezwaarschrift WVG Schaapsdrift – zaaknummer 651757 – [redacted]

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted] Ik schrijf deze brief namens mij en mijn vrouw.

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ons appartement wordt momenteel verhuurd aan een jong stel en ze wonen daar in volle tevredenheid.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

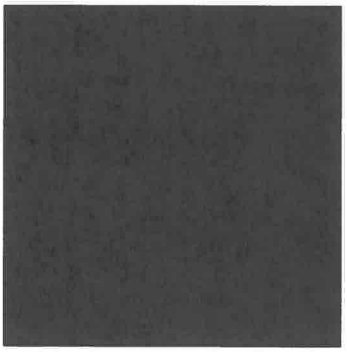
De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen.

Daarnaast hebben wij dit appartement destijds gekocht voor ons pensioen, ondertussen zijn de spelregels in Arnhem veranderd en is de opkoopbescherming c.q. zelfbewoningsplicht van toepassing. Dat betekent dat het niet meer is toegestaan een woning te kopen en deze te verhuren. Dit adres valt daar buiten omdat het reeds verhuurd was op het moment dat deze regel werd ingevoerd. Dit is voor mij een waardevol punt waar ik in het geval van WVG extra schade door lijd.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,



Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 10

INGEKOMEN 14 JULI 2022

651757

[redacted]

Gemeenteraad Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

2022-1006474A

Arnhem, 07-07-2022

Betreft: Bezwaar Wet voorkeursrecht Schaapsdrift e.o.

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Het biedt al aan veel mensen huisvesting.
De appartementen aan de Ernst Casimirlaan zijn wel buiten schot gebleven van het voorkeursrecht. Tijdens de eerste bijeenkomst voor buurtbewoners in het gemeentehuis werd door de wethouder als reden gegeven dat het appartementencomplexen zijn die voldoende huisvesting bieden. Waarom geldt dat dan niet voor ons appartementencomplex?

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

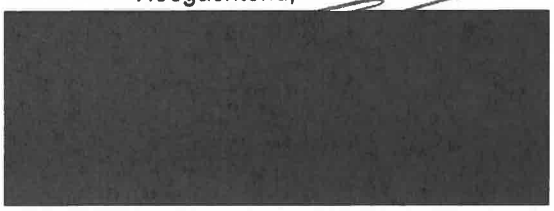
De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Hoewel ik nog steeds met veel plezier woon in mijn appartement, in een populaire en centraal gelegen wijk in Arnhem, zal ik in de nabije toekomst groter willen wonen. De huizenprijzen stijgen de pan uit, en de komende jaren gaat dat niet minder worden. De wet voorkeursrecht en de daarbij behorende regel dat ik mijn woning alleen aan de gemeente aan mag bieden voor verkoop, geeft mij een enorme financiële strop. Een marktconforme prijs voor mijn woning is niet hetzelfde als de prijs die je voor je woning krijgt op de huizenmarkt. Ik ben 35 jaar en woon alleen en hierbij komt de financiering op mij neer. Wat betekent dat het mij bijna onmogelijk wordt gemaakt om een andere woning te kopen, nu en in de toekomst.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,



Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 11

De Gemeenteraad van de Gemeente Arnhem

Koningstraat 38

6811 DG ARNHEM

Arnhem, 13 juli 2022

Betreft: zaaknummer 651757.

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartement aan [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens. Het doel is meer huisvestingsmogelijkheden creëren, echter voor de mensen die er al gelukkig wonen is er een grote kans dat voor hen het leven vele malen duurder wordt en tevens onbetaalbaar om daar te kunnen (blijven) wonen.

Ik begrijp de keuze om het bedrijvengedeelte van het gebied opnieuw te ontwikkelen heel goed. Deze bedrijven nemen veel ruimte in op een plek die planmatig ook onlogisch is. Ik begrijp echter niet waarom ons appartementengebouw daarin meegenomen moet worden.Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik heb dit appartement 6 jaar geleden gekocht en ben heel gelukkig met mijn woonplek. Ik wil mijn appartement helemaal niet verkopen. Dit was en is nog steeds financieel ook voor mij een van de weinige mogelijkheden om in Arnhem te kunnen wonen (in een zelfstandige woning) als alleenstaande vrouw.

Het financiële plaatje gaat niet alleen voor mij een probleem opleveren, ook voor andere bewoners die, stel er wordt ons iets nieuws aangeboden zeer waarschijnlijk niet de financiële ruimte hebben om deze nieuw gecreëerde woonruimte te kunnen betalen.

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Vriendelijke groet,



Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 12a en 12b

AANTEKENEN

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Betreft	:	Bezwaar tegen vestiging voorlopig voorskeursrecht
Dagtekening	:	14 april 2022
Zaaknummer	:	644509 en 644509
Onroerende zaak adres	:	[redacted]

Geacht college,

Wij ontvingen uw schrijven m.b.t. het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, gedagtekend dd. 10-03-2022, betreffende het perceel kadastraal bekend gemeente [redacted]

Tevens voegen wij aan dit bezwaar zaaknummer 644509 i.v.m. de op 26-02-2022 door ons aangekochte percelen kadastraal bekend gemeente [redacted] toe.

Tegen deze vestiging van deze wet voorkeursrecht op genoemde 3 percelen maken wij bezwaar op grond van:

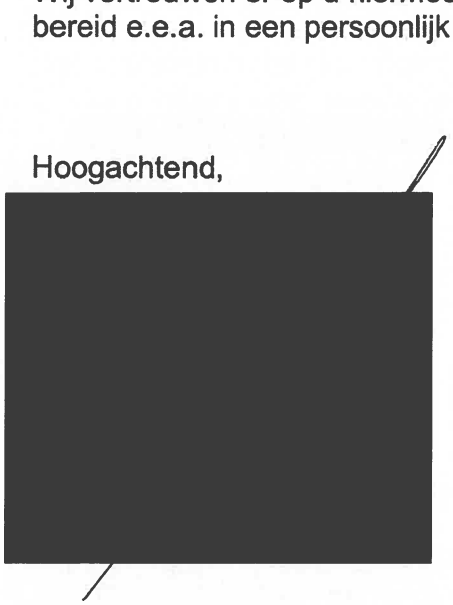
- Het voorgenomen besluit uwerzijds is op basis van een onduidelijk geformuleerde stelling. Citaat van deze stelling: *"omdat we de gronden op een andere wijze willen gaan gebruiken dan ze nu worden gebruikt"*, suggereert een andere bestemming dan wonen. Echter blijkt uit de verdere omschrijving en hetgeen gemeld tijdens de informatieavond dd. 29-03-2022 dat het voornemen is om woningbouw te realiseren. Dit lijkt ons geen andere wijze dan hoe genoemde percelen momenteel worden gebruikt;
- Het voorgenomen besluit uwerzijds is op basis van een te summier omschreven plan en een vervolgens te ruim geselecteerd gebied. Door wethouder (Mw. C. Bouwkamp) werd tijdens genoemde informatieavond bevestigd dat het voorgenomen besluit hoofdzakelijk gericht is op de aanwezige bedrijfspercelen waarbij de naam Fa. Praxis herhaaldijk viel. Dit zou ook logisch zijn m.b.t. het voornemen van een andere wijze van gebruik. M.b.t. de in het besluit meegenomen omliggende woningen zou volgens de wethouder "*nog even bekeken moeten worden wat we er mee gaan doen*";
- Het voorgenomen besluit uwerzijds leidt voor ons als woningbezitter tot grote financiële schade daar een marktconforme verkoopprijs momenteel niet wordt bepaald door taxateurs maar door forse overbiedingen i.v.m. een grote krapte op de woningmarkt. Deze marktwerking wordt volledig tenietgedaan door uw voorgenomen besluit;

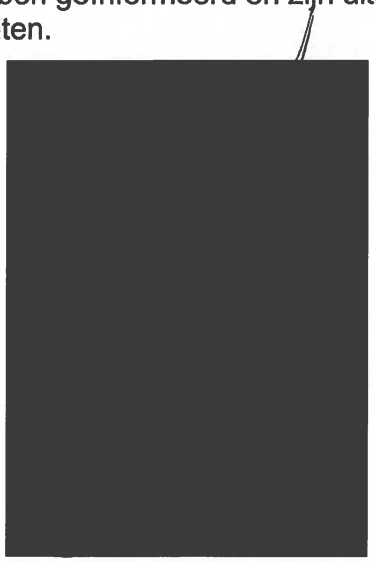
- Het voorgenomen besluit uwerzijds biedt geen enkel perspectief voor ons als woningbezitter om de financiële schade te beperken door bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor een nieuwe woning of kavel elders of in het (ontbrekende) nieuwe plan.

Vanzelfsprekend zijn wij niet tegen verbetering van de leefomgeving rondom onze woningen echter uw voorgenomen besluit leidt tot aanzienlijke financiële schade. Wij behouden ons het recht voor om te allen tijde de door ons geleden en te lijden schade ongeacht van welke aard dan ook, die is veroorzaakt door u, uw voorgenomen besluit en/of uw contractpartners op u te verhalen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard bereid e.e.a. in een persoonlijk gesprek toe te lichten.

Hoogachtend,





Bijlagen:

-

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 13a, 13b, 13c en 13d

College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
betreft: zaaknummer 644509

20 APR. 2022

651757

Arnhem, 18 april 2022,

2022-1003587

Geacht college,

Namens de eigenaren en bewoners van de [redacted] tekenen wij bezwaar aan tegen het voorgenomen besluit om een voorkeursrecht te vestigen conform het ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.". Een kopie van het voorgenomen besluit, inclusief het bijbehorende ontwerpraadsvoorstel is als bijlage bij deze brief opgenomen.

Achtergrond

De woningen aan de [redacted] bevinden zich aan de rand van het aangewezen gebied. De Willibrord-kerk, de monumentale kantoorvilla aan de Velperweg 148 en de Velperweg zelf worden allen verbonden door onze woningen. Onze woningen versterken de karakteristieke uitstraling van deze panden en zorgen voor een mooie gezichtslijn en verbinding met dit gedeelte van de Gemeente Arnhem. Onze jaren-30 woningen bevatten nog originele vloeren, glas-in-lood, kamer-en-suite-deuren en meer originele bouwdetails. De woningen zijn goed onderhouden. De verschillende bouwstijlen in het gebied Schaapsdrift e.o. geven het gebied een unieke en karakteristieke uitstraling wat een reden is geweest om hier te gaan wonen.

In het van kracht zijnde bestemmingsplan Velperweg e.o. dat van toepassing is op bovengenoemde woningen is het onderscheid tussen woonbestemming en bedrijfsbestemming in gebruiksfuncties planologisch vastgelegd. De woningen waar door de Gemeente op 11 maart jl. een voorkeursrecht is gevestigd, hebben in dit bestemmingsplan de bestemming wonen.

Gronden voor bezwaar

<u>Rechtszekerheid / vertrouwen Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem – Oost fase 1</u>
Er is een Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem-Oost fase 1. Het Ontwikkelingsperspectief beschrijft de ambitie van de Gemeente om 16.000 woningen te realiseren tot 2040. Om dit doel te realiseren zijn er verschillende verdichtingslocatie voor wonen aangemerkt. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, fase 1, en in de Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost is voor het gebied ten noorden van Station Presikhaaf alleen het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift aangewezen als verdichtingslocatie en de woongebieden niet. De woningen aan de [redacted] vielen überhaupt buiten alle eerder gepresenteerde plannen.

In het aanwijzingsbesluit bij het collegevoorstel is het onderscheid tussen het woongebied en het te ontwikkelen bedrijventerrein losgelaten. Dit zorgt voor veel onrust en onzekerheid,

vooral omdat op de voorlichtingsavond van 29 maart jl. reeds gesproken is over mogelijke onteigening.

Op geen enkele manier konden en moesten wij weten dat onze woningen onderdeel zouden zijn van het ontwikkelingsgebied. Op basis van het Ontwikkelingsperspectief mochten wij er dan ook op vertrouwen dat onze woningen niet geraakt zouden worden door de plannen van de Gemeente. Menig woning is recent dan ook nog verbouwd, dan wel zijn er investeringen gedaan om het huis te verduurzamen, zoals gevelisolatie, zonnepanelen, hybride warmtepompen, etc. Investeringen die wij niet hadden gedaan als wij op de hoogte waren geweest van de plannen van de Gemeente voor het vestigen van een voorkeursrecht op onze woningen en mogelijke onteigening.

Het bericht van 11 maart jl. kwam dan ook als donderslag bij heldere hemel. Drie van ons hebben überhaupt nog steeds geen aangetekende brief ontvangen, hetgeen in strijd is met de bepalingen van de Wvg.

<u>Toegedachte bestemming wijkt niet af van huidig gebruik.</u>

Artikel 5

- *1.In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.*
- *2.Artikel 3, tweede en derde lid, is van toepassing.*

Het voornemen van de gemeente om onze percelen aan te wijzen als te bebouwen percelen is bovendien geen houdbaar argument, omdat deze reeds als woonpercelen fungeren. De beoogde intensivering van bebouwing die de gemeente voor ogen heeft ligt kennelijk ten grondslag aan de aanwijzing, maar hoort niet op onze percelen plaats te vinden, doch op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift, zoals eerder door de gemeente gepland en gecommuniceerd.

<u>Geen noodzaak aanwijzing woonpercelen</u>
Onze woningen zijn zoals gezegd reeds in gebruik als woonpercelen. De intensivering van bebouwing zou plaats moeten vinden op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift.

Deugdelijke motivering: op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit te berusten op een deugdelijke motivering. We hebben de motivering van de voorgenomen aanwijzing echter gelezen, maar naar onze mening is de motivering niet volledig en rechtvaardigt daarom niet zo'n grote inbreuk op ons eigendomsrecht. In de motivering is opgenomen dat het de bedoeling is van de ontwikkelaars om de langgerekte appartementen aan de zijde van de Wichard van Pontlaan terug te brengen. Waarom zijn onze woningen dan aangewezen?

Wij hebben begrepen dat de Gemeente voornemens is om onze karakteristieke jaren-dertigwoningen te vervangen door hoogbouw, dan wel een weg. Indien deze huizen op termijn zouden verdwijnen wordt de gezichtslijn en de geschiedenis van onze wijk op een dusdanige manier aangetast die niet meer te herstellen is. Het aanwijzen van de percelen levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Ook druist het in tegen de plannen over de herinrichting van de Velperweg.

Sinds 2021 zijn wij betrokken bij de plannen van de Gemeente voor de herinrichting en vergroening van de Velperweg (project Renaissance van de Velperweg). In dit plan wordt de infrastructuur opnieuw ingericht. Er komen o.a. rotondes bij, verkeerslichten, de wegen worden smaller en er worden groenstroken toegevoegd. Met deze plannen wil de Gemeente Arnhem het stadsaanzicht in ere herstellen. Wij bewonen onder architectuur gebouwde karakteristieke jaren dertig woningen, die niet alleen uitkijken op de Velperweg, maar ook bijdragen aan de sfeer van toen ('een bomenrijke laan vol geschiedenis') die de gemeente op en rond de Velperweg in ere wil herstellen. Een voornemen dat wij van harte ondersteunen en een project waar wij nu en in de toekomst deel van willen uitmaken. Het is voor ons onbegrijpelijk dat we voor het project Velperweg een belangrijk onderdeel zijn vanwege de bepalende uitstraling van onze woningen en dat we voor de herinrichting van de Schaapsdrift e.o. wellicht plaats moeten maken voor een wijkontsluiting.

Het opknappen van Station Presikhaaf en directe omgeving juichen wij toe. Ook het vervangen van verloederde en/of braakliggende bedrijventerreinen in de wijk Plattenburg kan op onze instemming rekenen. De Gemeente heeft het plan om meer groen, biodiversiteit en klimaatadapatie te realiseren. Dit strookt echter niet met het voornemen om op of nabij de aan de (Oude) Velperweg liggende percelen intensieve bebouwing te vestigen. Wij hebben veel groen rondom onze woningen. Onze woningen kijken bovendien uit op park Angerenstein en maken deel uit van het groene karakter dat de gemeente wil herstellen aan de (Oude) Velperweg en omgeving.

<u>Onjuiste belangenafweging</u>
Uw raad dient op grond van artikel 3:4 Awb bij de vaststelling van het (definitieve) aanwijzingsbesluit een afweging te maken tussen enerzijds de belangen van de Gemeente en anderzijds de belangen van de grondeigenaren voor het ongestoord genieten van hun eigendomsrecht.

We hebben het hier dan niet alleen over het woongenot en het mentale aspect van ongestoord genieten van een eigendomsrecht, maar ook over de nadelige financiële gevolgen voor de bewoners. Het is alom bekend dat de waarde van een woning waar een voorkeursrecht op gevestigd is afneemt. Daarnaast is de prijsvaststellingsprocedure in deze markt eveneens niet realistisch. De Gemeente is verplicht om een marktconforme prijs te bieden. Deze marktwaarde zal alleen maar dalen naar mate een voorkeursrecht gevestigd is en / of buren toch besluiten om te verkopen en er leegstand ontstaat. Dan hebben wij het nog niet eens over het feit dat op huizen tegenwoordig flink overboden wordt. De prijs wordt bepaald doordat partijen tegen elkaar opbieden. Hiervan is geen sprake als de Gemeente betaalt op basis van een marktconforme prijs. Bovendien moeten wij dan weer een nieuwe woning kopen, waar we wel moeten overbieden. We kunnen nooit meer een

soortgelijke woning kopen voor hetzelfde geld. De financiële gevolgen zijn voor ons dan ook niet te overzien.

Wij begrijpen goed dat de Gemeente een belang heeft bij het vestigen van een voorkeursrecht wanneer er sprake is van bedrijventerreinen, dan wel om speculatie te voorkomen. Echter bij het vestigen van een voorkeursrecht op onze woningen heeft de Gemeente een onjuiste belangenafweging gemaakt en staat het in geen verhouding tot de inbreuk op ons eigendomsrecht. Onze woningen waren reeds aangemerkt als woonbestemming, daarvoor hoefde geen voorkeursrecht te worden gevestigd. Er zijn ook andere opties waarmee de Gemeente haar doelen kan bereiken die veel minder vergaand gaan, bijvoorbeeld de aanwijzing van alleen het oostelijk gelegen bedrijventerrein.

Ook het argument om speculatie te voorkomen is onvolledig aangezien geen van ondergetekenden van plan is zijn/haar woning te verkopen. Sterker nog: tot aan de brief van 10 maart jl. woonden wij met veel plezier in deze vitale straat met haar historische karakter en waren we druk bezig om onze woningen te verduurzamen en te verbouwen. U zult niet verbaasd zijn dat dergelijke investeringen de komende tijd vanwege de door de gemeente veroorzaakte onrust en onzekerheid door ons voorlopig op het laagst mogelijke pitje zijn gezet. Tevens geldt per januari 2022 een opkoopbescherming om juist ongewenst speculeren van beleggers tegen te gaan. Waarom wij niet eerder geïnformeerd konden worden blijft voor ons dan ook onduidelijk.

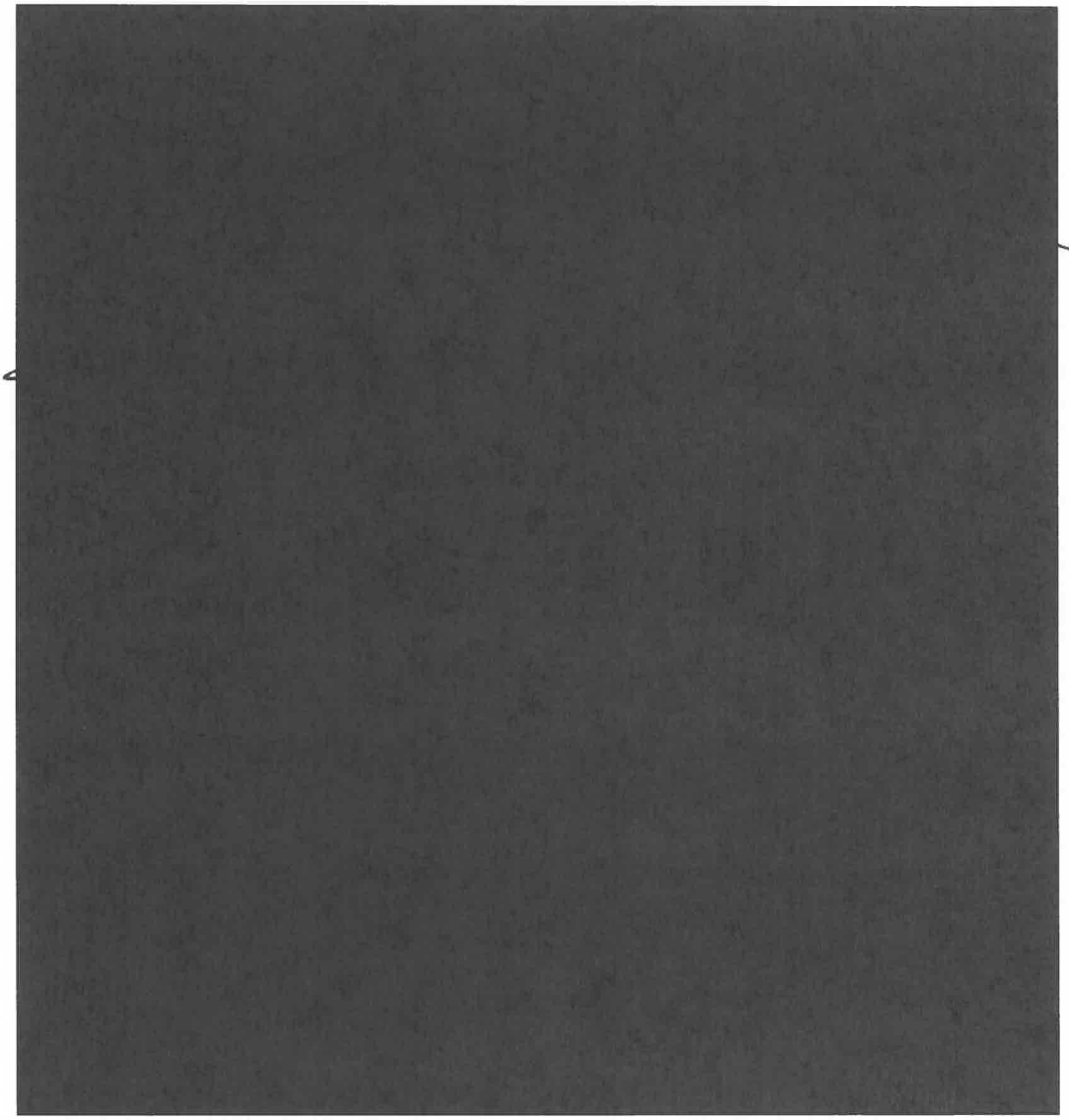
De inbreuk op ons eigendomsrecht is in strijd met het evenredigheidsbeginsel. Het gebied is onnodig groot en er heeft geen correcte belangenafweging plaatsgevonden. De gerechtvaardigde belangen van de bewoners is onvoldoende meegewogen en daarom in strijd met artikel 3:4 Awb.

Conclusie en verzoek
Op basis van bovenstaande kan dan ook niet anders geconcludeerd worden dan dat de voorgenomen aanwijzing van onze gronden geen doorgang kan vinden. Ons inziens ligt aan de vestiging van de Wvg, het raadsvoorstel en de ruimtelijke motivatie een onjuiste en op sommige punten zelfs juridisch onhoudbare handelwijze en argumentatie ten grondslag. Derhalve verzoeken wij u als bewoners van de [redacted] om de Wvg op onze woningen op te heffen; een verzoek dat wij per afschrift eveneens zullen doen toekomen aan alle gemeenteraadsleden met het advies om tegen de Wvg te stemmen indien u deze ter goedkeuring aan de afgevaardigden voorlegt. Wij verzoeken u dan ook met klem om af te zien van de bestendiging van de aanwijzing voor onze gronden.

Als wijkbewoners hebben wij een visie op de gewenste ontwikkeling van het gebied Schaapsdrift e.o. Het opknappen van Station Presikhaaf achten wij een goede zaak. Gezien het tekort aan woonruimte in ons land, kunnen wij ons evenzeer voorstellen dat de bedrijvigheid in dit gedeelte van de stad – denk aan vervallen loodsen e.d. – (deels) plaatsmaakt voor nieuwe woningen en dat verouderde woningen worden opgeknapt om te voldoen aan de eisen van deze tijd. Dit zal de leefbaarheid van de wijk een impuls geven. Wij willen graag met de Gemeente in overleg om in gezamenlijkheid tot een breed gedragen oplossing te komen. Dit kan niet zolang er een voorkeursrecht op onze woningen is gevestigd.

Wij vragen u vriendelijk om de ontvangst van deze brief aan ons te bevestigen.

Hoogachtend,
Namens de betrokken huizen aan de [redacted]



Zaaknummer : 678456
Ontvangstdatum : 07-07-2022

Geachte [redacted]

Hartelijk dank voor uw aanvraag of melding. Uw zaaknummer is 678456

Als u de melding of aanvraag ingediend heeft via DigiD, kunt u de voortgang volgen op uw persoonlijke pagina:

https://www.arnhem.nl/mijnarnhem.

Heeft u nog aanvullende vragen, neem dan contact op. Onze contactinformatie vindt u op https://www.arnhem.nl/contact.

Met uw zaaknummer kunnen wij u sneller helpen. Houd daarom uw zaaknummer bij de hand als u ons belt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Arnhem

Uw Aanvraag of Melding

Naw gegevens	
Naambeschrijving:	[redacted]
Adresbeschrijving:	[redacted]
Persoonlijke gegevens	
E-mailadres	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
Ik maak bezwaar tegen het volgende besluit	Het toepassen van de Wvg in de Schaapdrift e.o.
Datum van het besluit (formaat bijvoorbeeld: 01-02-2017)	20220601
Zaaknummer van het besluit	644509
BSN	Bekend
Achternaam:	[redacted]
Tussenvoegsels:	[redacted]
Voorletters:	[redacted]
Voornamen:	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]
Geslachtsnaam:	[redacted]
Geslachtsaanduiding:	[redacted]

Straatnaam:	[redacted]
Postcode:	[redacted]
Huisnummer:	[redacted]
Woonplaatsnaam:	[redacted]
telefoonnummer	[redacted]
emailadres	[redacted]
Ik ben het om de volgende redenen niet eens met dit besluit	Bezwaarschrift [redacted] 7 juli 2022 Zaaknummer: 651757 Zaaknummer besluit: 644509 Geachte Raad van de gemeente Arnhem Uw raadsbesluit van 1 juni 2022 met zaaknummer 644509 is een aantasting van mijn recht op eigendom. Dit grondrecht mag alleen worden geschonden met een weloverwogen besluit met zwaarwegende argumenten in het algemeen belang. Daar is hier niet aan voldaan. Immers: Er is geen studie gedaan naar het beoogde effect. Er is geen studie gedaan naar de noodzaak. Er is geen studie gedaan naar alternatieven. Er is helemaal geen studie gedaan. Het besluit is genomen onder door de indieners ervan zelf gecreëerde tijdsdruk waardoor voorgestelde alternatieven niet zijn overwogen. Er is spraken van onzorgvuldig bestuur en mogelijk ook machtsmisbruik. De Wvg is niet bedoeld waarvoor de Gemeente Arnhem hem inzet. Ik eis dat u het besluit ongedaan maakt en de inmiddels met de Wvg verkregen woningen weer op de vrije markt brengt. Hoogachtend, [redacted]
Akkoordverklaring	Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld
Ik wil graag alle communicatie met betrekking tot deze zaak digitaal ontvangen op het e-mail adres d	Ja

Naam ondertekenaar	[redacted]
Plaats	Arnhem
Datum ondertekening	20220707

Zaaknummer : 677574
Ontvangstdatum : 04-07-2022

Geachte [redacted]

Hartelijk dank voor uw aanvraag of melding. Uw zaaknummer is 677574

Als u de melding of aanvraag ingediend heeft via DigiD, kunt u de voortgang volgen op uw persoonlijke pagina:

https://www.arnhem.nl/mijnarnhem.

Heeft u nog aanvullende vragen, neem dan contact op. Onze contactinformatie vindt u op https://www.arnhem.nl/contact.

Met uw zaaknummer kunnen wij u sneller helpen. Houd daarom uw zaaknummer bij de hand als u ons belt.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Arnhem

Uw Aanvraag of Melding

Naw gegevens	
Naambeschrijving:	[redacted]
Adresbeschrijving:	[redacted]
Persoonlijke gegevens	
E-mailadres	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
Ik maak bezwaar tegen het volgende besluit	Vestiging Voorkeursrecht gemeenten (Wvg) Schaapsdrift e.o.
Datum van het besluit (formaat bijvoorbeeld: 01-02-2017)	20220601
Zaaknummer van het besluit	644509
BSN	Bekend
Achternaam:	[redacted]
Voorletters:	[redacted]
Voornamen:	[redacted]
Geboortedatum:	[redacted]
Geslachtsnaam:	[redacted]
Geslachtsaanduiding:	[redacted]
Straatnaam:	[redacted]

Postcode:	[redacted]
Huisnummer:	[redacted]
Woonplaatsnaam:	[redacted]
telefoonnummer	[redacted]
emailadres	[redacted]

Ik ben het om de volgende redenen niet eens met dit besluit	Ik maak bezwaar tegen het raadsbesluit van 1 juni j.l. om de volgende redenen: Er is geen reden om aan te nemen dat het toekomstige gebruik van de grond op mijn eigendom gaat afwijken van de huidige vorm, namelijk bewoning. Aangezien de wethouder herhaaldelijk heeft beweerd dat er geen plan ligt mag er niet worden aangenomen dat er zwaarwegende argumenten zijn in het algemeen belang, zoals het aanleggen van een weg of een treinspoor. Er is geen studie gedaan naar alternatieve bouwlocaties en naar efficiency voor deze locatie, te weten Schaapsdrift e.o.. De gemeenteraad heeft geen tijd gehad om de meer dan 300 WOO verzoeken te bestuderen en haar besluit daarop te kunnen funderen. Ook de toekomstvisie van de wethouder om halte Presikhaaf verder te ontwikkelen zijn niet realistisch. De provincie en ProRail hebben geen mogelijkheden hiervoor. Halte Presikhaaf (zo benoemd door ProRail) is slechts een tussenstop op de lijn Arnhem - Zutphen. Treinen vaker dan 2 maal per uur laten stoppen is niet mogelijk omdat de intercity achter de Sprinter aanrijdt. Tot slot wil ik u wijzen op vormfouten. Niet iedere eigenaar heeft op 11 maart j.l. een aangetekend schrijven ontvangen van de gemeente. Dit betreft brieven die niet bezorgd zijn op [redacted] en [redacted] In de Wet voorkeursrecht gemeenten artikel 7, 2e lid staat dat iedereen die het betreft moet worden ingelicht. Ik verwacht dan ook dat mijn bezwaar gegrond word verklaard. Met vriendelijke groet, [redacted] [redacted]

	[redacted]
Akkoordverklaring	Ik verklaar dit formulier naar waarheid te hebben ingevuld
Ik wil graag alle communicatie met betrekking tot deze zaak digitaal ontvangen op het e-mail adres d	Ja
Naam ondertekenaar	[redacted]
Plaats	[redacted]
Datum ondertekening	20220704

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 15

INGEKOMEN 05 APR. 2022

Aan: College van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem

Postbus 9200

6800 HA ARNHEM



Van: [redacted]

[redacted]

[redacted]

Datum: 2 april 2022

Onderwerp: Bezwaar tegen voorlopig voorkeursrecht gevestigd per 8 maart 2021 op perceel [redacted]

Zaaknummer: 644509 651757

College,

Via deze weg maak ik, [redacted] bezwaar tegen het vestigen van het voorkeursrecht op mijn woning, [redacted]

Er is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op mijn huis, terwijl het nog niet eens zeker is of mijn huis ook bij het plan betrokken wordt. Het voorkeursrecht plaatsen op mijn huis lijdt bij mij tot emotionele schade. Het idee dat mijn huis mijn huis niet meer is, waar ik graag oud in wil worden.

Het zijn prachtige jaren 30 woningen waarin ik woon. Deze staan al 100 jaar en zullen nog zeker 100 jaar kunnen blijven staan. Mooi aangezicht voor de wijk, dus onbegrijpelijk dat deze voor een eventueel plan moeten wijken.

De gemeente heeft aangegeven het voorlopige voorkeursrecht te plaatsen op de wijk, zodat speculanten niet de huizen op kunnen kopen. Dit is bijzonder aangezien je tegenwoordig niet meer met een huis mag speculeren als je het koopt, je zult er eerst zelf, als koper, 4 jaar in moeten wonen. Dit staat lijnrecht tegenover het waarom van het voorkeursrecht.

Mijn leeftijd is [redacted] jaar, stel dat ik blijf zitten totdat de plannen helder zijn ben ik al op leeftijd en zal het voor mij heel moeilijk worden, ondanks dat ik dit prachtige huis nu bezit, om eenzelfde soort huis terug te vinden. Mocht ik al een andere plek kunnen vinden. De persoonlijke schade is dan niet te overzien.

Ik lees dat het gemeentebestuur van Arnhem heeft verzwegen dat er 18 miljoen euro te kort is in kas. Hoe kunnen zij het voorstel voor dit project met droge ogen indienen terwijl dit project als ik snel reken 80/100 miljoen euro zal gaan kosten, hoe willen de gemeente dit project gaan financieren? Dus ze vestigen een voorkeursrecht alleen weten zij niet of ze überhaupt de plannen kunnen realiseren. De emotionele schade is al gedaan bij de bewoners, eigenaars en huurders. En daarnaast de financiële gijzeling van de eigenaren.

Via deze weg verzoek ik u om het voorlopige voorkeursrecht/definitieve voorkeursrecht van mijn huis af te halen.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 16 (B&W)

INGEKOMEN 24 MAART 2022

[redacted]

2022-1002564

ARNHEM 19-3-2022

BETREFT; BEZWAAR VOORKEURSRECHT [redacted]

GEACHTE HEER/MEVROUW

IN HET RAADSBESLUIT BETREFFENDE BOVENVERMELD VOORKEURSRECHT LEES IK O.A.,

"INDIEN ER GEEN VOORKEURSRECHT WORDT GEVESTIGD BESTAAT HET RISICO DAT DE GRONDEN AAN DERDEN WORDEN OVERGEDRAGEN DIE DE GRONDEN WILLEN AANWENDEN VOOR ANDERE DOELEINDEN"

BOVENSTAAND RISICO IS IN MIJN OGEN CORRECTER EN EFFICIËNTER TE BESTRIJDEN MET HET OPLEGGEN VAN GEBRUIKSEISEN AAN GENOEMD PAND. HET OPLEGGEN VAN HET VOORKEURSRECHT IS IN MIJN OGEN EEN ONNODIG ZWARE MAATREGEL, DIE MIJ TE ZEER BEPERKT IN MIJN VERKOOPRECHTEN

OM DEZE REDEN VERZOEK IK U HET VOORKEURSRECHT OP [redacted] WEG TE NEMEN.

VERDER BEHOUD IK MIJ ALLE RECHTEN VOOR

HOOGACHTEND,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 16 (raad)

- 1 JULI 2022

[redacted]

2022-1005997=

De gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem
Zaaknummer: 651757

Arnhem, 28 juni 2022

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u dit bezwaarschrift m.b.t. het voorkeursrecht dat u op [redacted] heeft gemeend te moeten plaatsen.

Het bezwaar betreft het feit dat het bestemmingsplan in de buurt waar [redacted] is gelegen niet is veranderd. Het bestemmingplan was wonen/werken en is dat gebleven. Dat u kennelijk voornemens bent bebouwing in de buurt een ander karakter te gaan geven dan de huidige is géén verandering van de bestemming. Ondergetekende is om die reden van mening dat er géén grond is een voorkeursrecht op [redacted] te plaatsen en dat daarmee de plaatsing ervan niet wettig is.

Om die reden verzoekt ondergetekende u het voorkeursrecht van [redacted] te halen zodat ondergetekende als burger vrijelijk over dit goed kan beschikken.

Hoogachtend, [redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 17

INGEKOMEN 14 APR. 2022

achmea rechtsbijstand

2022-1003487U

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Sophialaan 50
Leeuwarden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

PER AANGETEKENDE POST
Gemeente Arnhem
t.a.v. college van burgemeester en wethouders
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
13 april 2022	R220815112	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	
bezwaarschrift aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten	644509	

651757

Geachte heer, mevrouw,

[redacted] vraagt ons om juridische hulp.

Cliënt is het niet eens met uw besluit van 8 maart 2022 (kenmerk 644509)
U wilt van het gebied Schaapsdrift e.o. een intensieve stationslocatie maken met primaire functie wonen en een hogere gemengde bebouwing, volgens de *Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.*. Daarom hebt u een perceel grond, kadastraal bekend [redacted] aangewezen als grond waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing zijn. Cliënt is eigenaar van deze grond. Cliënt is het niet eens met deze voorlopige aanwijzing ex artikel 6 Wvg ten aanzien van zijn perceel.

Het gebruik van deze grond wijkt niet af van de door u gewenste bestemming
Cliënt woont op deze grond. Daarom bent u niet bevoegd een voorkeursrecht op zijn grond te leggen. In het besluit geeft u niet of onvoldoende aan hoe cliënt zijn grond gebruikt en hoe dit afwijkt van de gewenste bestemming. Op het perceel van cliënt rust reeds een woonbestemming. Een beschrijving van de beoogde bestemming ontbreekt in het besluit. Desalniettemin concludeert cliënt dat het gebruik van de grond niet afwijkt van de toegedachte bestemming[1], er wordt niet voldaan aan de eis uit artikel 6, eerste lid Wvg.

De noodzaak van deze aanwijzing hebt u onvoldoende aangetoond
Uit het besluit blijkt niet of en hoe de voor de grond gewenste niet-agrarische bestemming overeen komt met het ontwikkelplan. Niet staat vast dat zijn grond op korte termijn nodig is om een niet-agrarische bestemming te realiseren. Cliënt betwist dan ook dat u gebruik kunt maken van de

[1] Conform ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o. is de primaire functie wonen.

aanwijzingsbevoegdheid van de Wvg. De door u gewenste bestemming van het gebied staat nog niet op perceelsniveau vast. Cliënt vindt dat uw gemeente geen voorrang kan geven aan het algemeen belang ten koste van zijn belangen. Ook op dit punt vindt cliënt het bestreden besluit onvoldoende gemotiveerd.

Cliënt heeft bezwaar tegen de waardevermindering van zijn grond
In de wet zijn waarborgen opgenomen om dit effect tot een minimum te beperken. Toch is de door uw gemeente te betalen vergoeding voor de grond altijd lager dan de waarde in het vrije economische verkeer. Cliënt lijdt dus schade door het voorkeursrecht. Niet alleen beperkt het hem in zijn contractsvrijheid. Ook is zijn grond aanmerkelijk minder waard dan zonder het voorkeursrecht.

Cliënt verzoekt u uw besluit te heroverwegen
Ook vragen wij u op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht om de kosten voor rechtsbijstand te vergoeden. Deze kosten zijn gemaakt voor het opstellen en de behandeling van dit bezwaarschrift.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer [redacted] Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R220815112. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 18

20 APR. 2022

[redacted]

651757

College van burgemeester en wethouders van gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Arnhem, 19 april 2022

2022-1003589w

Betreft: Bezwaar tegen vestiging voorkeursrecht Schaapsdrift
Kenmerk: zaaknummer 644509

Geachte heer/mevrouw,

Middels deze brief teken ik bezwaar aan tegen uw beslissing van 8 maart 2022 waar u de Wet voorkeursrecht gemeente op mijn woning, [redacted] wilt toepassen.

Ik woon hier al 34 jaar, het huis en de grond is mijn eigendom. Het recht om hier te wonen en te leven is voor mij vele malen groter dan het recht van de gemeente om hier zomaar een streep door te zetten. De kinderen zijn er geboren en getogen, en er zijn zoveel herinneringen die je niet zomaar achter je kunt laten. Je hebt nu het gevoel dat er een zwaard van Damocles boven je hoofd hangt.

De gemeente heeft in mei 2021 een plan opgesteld, Ontwikkelingsperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, waarin het de bedoeling is woningen te bouwen op het bedrijvencomplex in dit gebied. De bestaande woningen langs de Schaapsdrift zouden gewoon blijven staan!
Daar vertrouwde ik op! Dat is echter nu teruggedraaid!
Waarom zou je eerst goede woningen slopen, mensen hun huis uit jagen en dan weer nieuwe huizen bouwen?

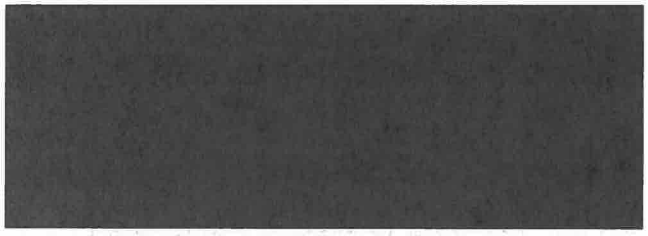
Het deel waar ik woon zijn karakteristieke jaren-30 woningen met een beekje aan de achterzijde. Deze zijn beeldbepalend, samen met dezelfde soort huizen aan de Oude Velperweg en ook de Willibrordkerk, en zijn goed onderhouden. De woningen zijn in de loop der jaren verduurzaamd: geïsoleerd, uitgebouwd, zonnepanelen, etc.
Kortom het zou kapitaalvernietiging zijn om deze huizen af te breken. Deze gaan nog vele jaren mee!

Ik begrijp dat er bepaalde plekken in het gebied zijn bv. de garages langs het spoor en het bedrijvencomplex, die opgeknapt kunnen worden en goed geschikt zouden kunnen zijn voor woningen. Maar laat de bestaande woningen gewoon staan.

Daarbij is het belangrijk dat de huidige bewoners mee mogen denken, en dat er ook naar hen geluisterd word, over de invulling van het gebied.
Dat we samen tot een oplossing komen!

Ik verzoek u de vestiging van voorkeursrecht op mijn woning ongedaan te maken.

Met vriendelijke groet,



INGEKOMEN 14 JULI 2022

RECHTSKUNDIG
ADVIESBUREAU R&O
R & O is juridisch intermediair en organisatieadviseur

Aan:
AANGETEKEND
De raad van de Gemeente Arnhem
Postbus 9200,
6800 HA ARNHEM



Betreft:
Bezwaar (pro forma) tegen het besluit van 1 juni 2022 tot de vestiging voorkeurrecht (Schaapsdrift e.o.) (zaaknummer: 651757)

Arnhem, 13 juli 2022

Geachte raadsleden,

Namens een groot aantal eigenaren/bewoners van de Schaapsdrift e.o. ben ik gemachtigd om bezwaar te maken tegen het bovengenoemde besluit van uw Raad van 1 juni 2022 waarmee u op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (hierna: de Wvg) een voorkeursrecht heeft gevestigd op hun eigendommen binnen het aangewezen gebied.

De eigenaren/bewoners, die ik in deze bezwaarzaak vertegenwoordig, hebben de bij dit bezwaarschrift bijgevoegde machtigingslijst ingevuld en ondertekend. Op deze plaats volsta ik met een verwijzing naar die lijst (**Bijlagen**).

In de Nieuwsbrief van uw Raad die op vrijdag 3 juni jl. per e-mail is verspreid was onder het kopje 'Schaapsdrift' het volgende te lezen:

"Al weken uitten buurtbewoners hun woede, onrust en onbegrip over de situatie in schaapdrift. De gemeente ziet kansen om meer woningen te bouwen in dit gebied."

Bij gebrek aan een ruimtelijke en financiële onderbouwing zien de eigenaren/bewoners die kansen niet. Bovendien hebben zij moeite met de verplichting om hun eigendom aan u ter verkoop aan te bieden, laat staan dat zij onteigend zouden worden. Een en ander zal ik namens de eigenaren/bewoners nader uitwerken in een aanvullend bezwaarschrift.

In deze instantie wil ik alvast aangeven dat ik uw besluit in strijd acht met de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen, de algemene beginselen van bestuur en de rechtspraak. Uw onterechte en voor de eigenaren/bewoners zeer ingrijpende besluit zal uiteindelijk niet in stand kunnen blijven. Ik verzoek u hierbij tevens om een vergoeding van de proceskosten.

Ik wil u hierbij vragen om mij i.v.m. de vakantieperiode een termijn van 8 weken te gunnen om de bezwaargronden nader uit te werken en deze bij u in te dienen.

Hoogachtend,

[redacted]

Hoensbroekstraat 23, 6845 DP ARNHEM, Tel: 06-57386229
Rekening-courant NL29 RABO 0356 0871 15 t.n.v. Rechtskundig Adviesbureau R&O
KvK: 24257497

Overzichtslijst machtigingen bezwaar

naam	adres
[redacted]	[redacted]

INGEKOMEN 12 AUG. 2022

RECHTSKUNDIG
ADVIESBUREAU R&O
R & O is juridisch intermediair en organisatieadviseur

Aan:
AANGETEKEND EN PER GEWONE POST
De raad van de Gemeente Arnhem
Postbus 9200,
6800 HA ARNHEM

2022-1007383?

Betreft:
Bezwaar (aanvullend) tegen het besluit van 1 juni 2022 tot de vestiging voorkeursrecht (Schaapsdrift e.o.) (zaaknummer: 651757)

Arnhem, 11 augustus 2022

Geachte raadsleden,

Namens 25 eigenaren/bewoners van de Schaapsdrift e.o. (verder: mijn cliënten) ben ik gemachtigd om bezwaar te maken tegen het bovengenoemde besluit van uw Raad van 1 juni 2022 waarmee u op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (hierna: de Wvg) een voorkeursrecht heeft gevestigd op hun eigendommen binnen het aangewezen gebied.

Met mijn brief van 13 juli 2022 heb ik tegen het genoemde besluit (pro forma) bezwaar aangetekend. Met deze brief wil ik het bezwaar verder aanvullen. Ik merk daarbij op dat de heer [redacted] thans niet meer door mij vertegenwoordigd zal worden, maar door een gemachtigde namens de Stichting Achmea Rechtsbijstand.

In het ingediende pro forma bezwaarschrift heb ik al aangegeven dat de door mij vertegenwoordigde eigenaren/bewoners niet die kansen zien, zoals de gemeente aangeeft, om meer woningen te bouwen in het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd, althans niet in die omvang die de gemeente voor ogen heeft. Om die reden is het op zijn minst onzorgvuldig om in deze situatie gebruik te maken van het voorkeursrecht.

Beperkte verdichtingsmogelijkheid en financieel niet-sluitende exploitatie
Het totale gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd bedraagt 6,63 ha (bruto[1]) en omvat circa 170 woningen. Dat komt neer op 25 woningen per hectare. Dat is vergelijkbaar met de (bruto) woningdichtheid in een wijk als De Laar (25 wo/ha) of Elderveld (20 wo/ha[2]). Bij een relatief hoge woningdichtheid van 50 wo/ha is er in het gebied een theoretische ruimte voor circa 330 woningen.

Die ruimte kan alleen worden gecreëerd indien het de gemeente uiteindelijk zou lukken om alle woningen en bedrijfspanden in het gebied te verwerven. Een kleine rekensom leert dat bij een woningwaarde van € 250.000 er € 42,5 miljoen geïnvesteerd zou moeten worden in eventuele aankoop van alleen de woningen in het gebied en bij een woningwaarde van

[1] De genoemde oppervlakten betreffen het bruto gebied. Er zal dan ook nog rekening moeten worden gehouden met een reductie van 3 - 5% voor water en verharding. Deze oppervlakte is een optelsom van de percelen waarop het voorkeursrecht is gevestigd. Mocht die oppervlakte niet juist zijn, dan is het Raadsbesluit onjuist
[2] Woningen per hectare (kort: wo/ha)

€ 300.000 al zo'n € 51 miljoen. Dat is dan nog zonder de kosten voor een taxatie, advies en belastingen[3]. Tevens is daarbij de eventuele aankoop van de bedrijfsopstallen nog niet berekend, evenals de kosten voor de sloop, bodemsanering[4], asbestsanering, grond- en waterwerken en uiteraard nieuwbouw. Al met al wordt de beoogde herinrichting of optimalisatie een uiterst kostbaar miljoenenproject.

Het zijn de bovenstaande gedachten van mijn cliënten, die zelfs als leken inzien dat de financiële haalbaarheid uiterst twijfelachtig is, zo niet geheel nihil, die hun conclusie rechtvaardigen dat de vestiging van het voorkeursrecht een uitermate lichtzinnige beslissing is geweest, van zowel het college als ook de gemeenteraad. In juridisch termen kan dat vertaald worden in onzorgvuldig, onvoldoende gemotiveerd of onder deze omstandigheden zelfs onrechtmatig.

Want een en ander is zelfs nog een twijfelachtiger opgave dan hiervoor al ter sprake kwam. Binnen het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd, wil de gemeente circa 1.000 woningen én werkplekken (laten) realiseren[5]. Dat zou circa 150 wo/ha betekenen[6], wat een volstrekt onrealistische aanname is. In vergelijking, het centrum-gebied van de VINEX-locatie 'Saendelft' (Zaanstad) omvat 117 wo/ha (100% stapeling) en daarnaast zijn er nog twee VINEX-locaties die boven de 100 wo/ha uitkomen[7]. De vestiging van het voorkeursrecht is dus gebaseerd op een niet realistische aanname omtrent de woningbouwopgave en de verdichtingsmogelijkheden. Het aantal realiseerbare woningen staat nog verder onder druk omdat inmiddels gedacht wordt aan de combinatie van wonen en werken.

Indien een professionele partij een besluit neemt over het vestigen van een voorkeursrecht, dit terwijl zij zou kunnen en moeten weten dat daarmee een evident onhaalbare doelstelling is beoogd, dan is dat een onevenredig besluit binnen de afweging van het algemeen belang ten opzichte van het individuele belang van cliënten en kan dat besluit ook als onrechtmatig worden bestempeld. Willens en wetens worden mijn cliënten gedurende een periode van ten minste drie jaar in een onzekere positie geplaatst. De gemeente heeft daarbij nagelaten om op basis van een ruimtelijk inpasbaar en financieel haalbaar plan haar afweging te kunnen onderbouwen.

Haalbaarheid planvorming brokkelt af

Los van de financiële onhaalbaarheid van het plan en de ontegenzeggelijke onmogelijke ruimtelijke inpasbaarheid van het beoogde aantal woningen - ook al zouden dat een fractie zijn van 1.000 woningen - zijn er nog een aantal recente tegenvallers te bespeuren die een forse afbreuk doen aan de haalbaarheid van de plannen van de gemeente.

Voor de beoogde ontwikkeling van het gebied zijn er een aantal voorwaarden geformuleerd. Dat betreft ten eerste het 'upgraden' van station Arnhem Presikhaaf als HOV mobiliteitshub of intercitystation[8]. ProRail heeft echter laten weten dat dit niet gaat gebeuren, althans dat zij daar geen plannen voor heeft. Gedeputeerde Staten willen dit nog wel met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat bespreken in het kader van het MIRT[9], laten daarbij weten dat de totale kosten hoog zijn (minstens € 1 miljard) en dat het zonder verbeteringen aan de (brede) duurzame bereikbaarheid van de Groene Metropoolregio en Foodvalley niet mogelijk

---

[3] Aangenomen wordt een verhoging met 10% naar € 46,75 en € 56,1 miljoen

[4] Als algemeen bekend mag worden verondersteld dat er vanwege de vroegere wasserijen een grote bodemsaneringsopgave aanwezig is

[5] Uitspraak portefeuillehouder in de raadvergadering van 25 mei 2022 dat met alleen het bedrijvendeel plus een deel over het spoor tot 500 woningen en werkplekken gerealiseerd kunnen worden en met het woondeel erbij een ruime verdubbeling

[6] Ook in dit geval betreft dit het bruto gebied, zonder rekening te houden met water en verharding (3 - 5%)

[7] Vinex Atlas, J. Boeijenga en J. Mensink, Rotterdam, 2008

[8] Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost

[9] Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)

is de extra woningen te realiseren. Dit is dus een onzekere factor die bekend is geworden nadat het voorkeursrecht is gevestigd.

Ten tweede zou dat de realisatie van het station Arnhem-oost moeten zijn. In de Statenbrief[10] van 14 juli 2022 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland geschreven dat binnen de planhorizon (2040) het niet meer realistisch is dat een dergelijk station gerealiseerd kan worden. Ook deze tegenvaller is bekend geworden na de vestiging van het voorkeursrecht. Dit maakt dat de door de gemeente gewenste optimalisatie van het gebied Schaapsdrift e.o. uitermate onzeker is geworden, zo het ruimtelijk en financieel al een haalbare kaart zou zijn.

De juridische grondslag voor het voorkeursrecht
Het uitgangspunt van de Wet voorkeursrecht gemeenten is dat voor aanwijzing gronden in aanmerking komen waaraan bij het bestemmingsplan of inpassings-plan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan[11]. Hiervan is in de onderhavige situatie echter geen sprake. In het Raadsvoorstel (zaaknummer 644509) wordt vermeld dat "intensiever of beter gebruik ook gelden als criteria" en dat de gemeente een andere invulling voor ogen heeft:

"Het gebied krijgt een woon-werk bestemming met de bijbehorende groen voorzieningen. Waarbij het werken meer relatie heeft met het wonen dan de bedrijvigheid die nu aanwezig is. Er wordt een meer stedelijk karakter voorzien voor dit gebied en intensiever bebouwd dan nu het geval is. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van afwijkend gebruik."

In de zienswijzennota Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o. wordt met betrekking tot dat laatste aspect verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State[12], waarin het echter gaat om een toevoeging van een aantal woningen in een bestaande wijk:

"Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 18 april 2007, ECLI:NL:RVS:2007:BA3222) is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. De toevoeging van het hiervoor genoemde aantal woningen zal leiden tot een intensievere woonfunctie en derhalve een afwijkend gebruik, zoals de Wvg vereist."

Zoals het er bij het gebied Schaapsdrift e.o. nu uitziet zal er voor wat betreft het ruimtegebruik naar uitzien dat, gelet op het aantal gewenste woningen, alle woningen en andere opstallen gesloopt zouden moeten worden en dat er totale nieuwbouw moet worden gerealiseerd. Dat is geen "toevoeging van woningen" in de zin van de Wvg.

Bij de bespreking van zienswijze 4 en 10 wordt het volgende gesuggereerd:

"Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden bekeken of er panden kunnen worden ingepast. (...) De keuze om al dan niet te slopen moet blijken uit het uiteindelijke plan voor het gebied. In de komende periode zullen de kaders van de ontwikkeling verder worden uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met de ruimtelijke inpasbaarheid van de gebouwen en hun kwaliteit. Pas dan kunnen we gaan spreken over sloop of behoud van panden."

---

[10] Statenbrief 14 juli 2022, zaaknummer 2020-007245
[11] Artikel 3, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten
[12] Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1638

Met het voorgaande wordt telkens gesuggereerd dat er (extra) woningen of gebouwen zouden worden "ingepast". Gelet op de woningbouwopgave ten opzichte van de beschikbare ruimte is dat een 'understatement'. Die opgave is namelijk alleen maar te realiseren bij een complete herontwikkeling van het gebied, maar ook dan kan de opgave, zoals hierboven al is aangegeven, niet gerealiseerd worden. Voor een dergelijke complete herontwikkeling is de Wvg niet bedoeld.

Conclusies
Het voorgaande leidt tot de volgende conclusies die ik namens mijn cliënten naar voren wil brengen:

1. De vestiging van het voorkeursrecht, zonder dat de gemeente concrete plannen heeft is, alhoewel theoretisch mogelijk, in de onderhavige situatie volstrekt prematuur, dit gelet op het feit dat de ruimtelijke inpasbaarheid en de financiële haalbaarheid sterk in twijfel kan worden getrokken, als een en ander al mogelijk zou zijn;

2. Het instrument 'voorkeursrecht' wordt in de onderhavige situatie oneigenlijk gebruikt, althans niet waar het voor is bedoeld. Zoals de woningbouwopgave nu wordt beoogd is feitelijk alleen complete sloop van alle woningen en een totale herinrichting van het gebied;

3. Na de vestiging van het voorkeursrecht is duidelijk geworden dat de flankerende plannen voor de realisatie van station Arnhem-oost en 'upgrading' van station Presikhaaf niet doorgaan, dan wel dat de realisering uiterst onzeker is, wat ook de haalbaarheid van de woningbouwplannen ondermijnt;

4. Een en ander zal nog verder onder druk komen te staan indien één of meerdere eigenaren in het gebied dat onder het voorkeursrecht valt een beroep zal doen op 'zelfrealisatie', wat niet ondenkbaar is.

Gelet op het voorgaande wil ik u vragen om de bezwaren gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken en de kosten voor de bezwaarprocedure te vergoeden.

Hoogachtend,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 20

[redacted]

16 MAART 2022

Aan

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Arnhem
Afdeling Bezwaar en beroep
Postbus 9200
6800HA Arnhem

2022-1002289P

Diemen, 11-03-2022

Onderwerp: bezwaarschrift vestiging (voorlopig) voorkeursrecht.
Zaaknummer: 644509

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg tekenen ik [redacted] eigenaar van [redacted] bezwaar aan tegen uw beslissing van 08-03-2022. (Ik stuur een kopie van de beslissing met dit bezwaarschrift mee.)

Ik/Wij zijn het niet eens met de beslissing omdat wij als collectieve Vve t'Reinald van het jonge wooncomplex (2010) aan de Reinaldstraat te Arnhem van mening zijn niet binnen de visie van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling behoren.

Zoals aangegeven is het gehele complex in 2010 is opgeleverd en voldoen de woningen zowel aan de bestemmingsplan alsmede de eisen die daarbij komen kijken zoals beschreven in uw eigen gemeentelijke visie.

Herontwikkeling en/of herinrichting van een jong en modern complex die voldoet aan de eisen van duurzaamheid druist in tegen alle milieu eisen, woonbesluiten en is daarnaast dan ook een aanslag op de al schaarste grondstoffen etc.

Dit lijkt mij dan ook een onwenselijke en onhoudbare situatie. Dit is een onnodige bureaucratische beperking die dan op deze woning/complex wordt gelegd die uitluidend vertragingen en ongemakkelijkheden met zich meebrengt in het geval een eigenaar zou willen/moeten verkopen.

Wij zijn zeker van mening dat de Schaapsdrift aan herinrichting toe is, ook gezien de staat van sommige complexen en de leeftijd. Dit zal de gemeente maar ook de wijk zeker goed doen. Ook begrijpen wij dat het maatwerk is en uit zekerheid de gemeente een hele zone meeneemt in hun besluit.

Echter zijn wij van mening dat wij niet binnen deze zone/plannen thuishoren en verzoeken u dan ook ons complex en dus ook mijn woning [redacted] uit de plannen en de WvG te schrappen. Wij als eigenaren kunnen sowieso geen andere bestemming geven aan de grond aangezien wij bestemming wonen hebben en een VvE zijn. Het is een onnodige belastende beperking voor ons als eigenaren.

Via de VvE Beheerder zullen alle leden actief worden benaderd om allemaal een bezwaar in te dienen. Echter hopen wij dat u inziet dat het complex niet thuishoort in de plannen en de vestiging van (voorlopig) voorkeursrecht niet van toepassing is.

Financiële-schade/gevolgschade WvG

Mocht u aan de hand van dit bezwaarschrift alsnog besluiten de WvG **NIET** van ons complex verwijderen, dan wil ik u dringend verzoeken schriftelijk regelingen te treffen en/of toezeggingen te doen in de vorm van zekerheden en/of compensatie m.b.t. alle kosten die eigenaren moeten maken en/of hebben gemaakt voor aankoop van de woning.

Maar ook kosten in het kader van verduurzaming/onderhoud op lange/korte termijn die wettelijk zijn verplicht bijvoorbeeld via het MJOP van de VvE of maatregelen/kosten om van het gas te gaan.

Tevens ook de gevolgschade van het wel of niet kunnen nemen van maatregelen omdat de gemeente ons in onzekerheid laat over de toekomst van ons eigendom. Bijvoorbeeld de energieprijzen stijgen en vragen om snel van het gas af te gaan. Echter is deze investering niet snel terugverdiend.

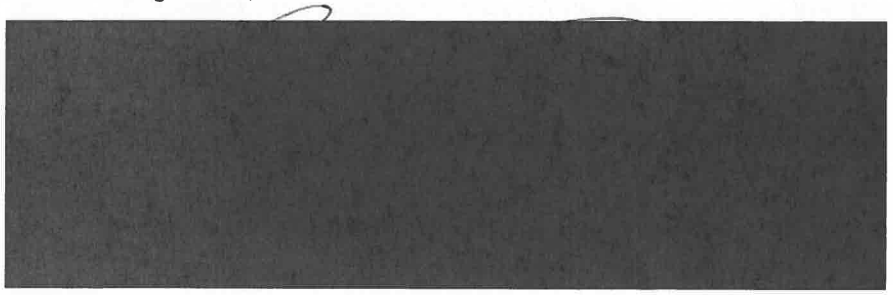
Naast de financiële schade en onzekerheid bij uw inwoners, creëert u nu ook een situatie waarbij eigenaren niet meer durven/willen/kunnen investeren in verduurzaming/onderhoud en dus zeer nadelig is voor de wijk, het milieu en waarde van het vastgoed. (Schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is)

Indien er geen toezeggingen komen over de financiële en maatschappelijke gevolgen zullen wij als bewonersvereniging juridische stappen moeten ondernemen tegen het besluit van de gemeente.

Bijlage: kopie van de beslissing

In afwachting van de inhoudelijke reactie verblijf ik,

Hoogachtend,



2022-10023599

INGEKOMEN 17 MAART 2022

Arnhem, 15 maart '2

Zaaknummer 644509

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 21

Beste heer, dame.

Op 14 maart werd ik ter kennis gesteld door de bestemmings plannen van de gemeente Arnhem. Niet alleen ik maar waarschijnlijk honderden andere mensen schrikken hier enorm van en zijn het hé niet mee eens.

Ik zelf woon aan de [redacted] een nieuwbouw complex dat bestaat sinds 2011. Jullie willen meer woningaanbod creëren verteilen jullie in de brief. Dit complex werkt daar aan mee en telen dan ook bezwaar aan voor deze plannen.
Het is in mijn ogen absoluut zonde om dit complex weer met de grond gelijk te maken. Er huis vesten en woningen in dit complex voor jongeren / starters. Allemaal koop woningen.
Hopelijk hier u voldoende mee te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 22

INGEKOMEN 29 MAART 2022

College Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800HA ARNHEM

Betreft: Bezwaar voorlopige voorziening zaaknummer 644509



651757

Geachte College,

Wij zijn het niet eens met de beslissing, omdat wij als eigenaar van een appartement in het gebouw/Vve t' Reinald van het jonge wooncomplex (2010) aan de Reinaldstraat te Arnhem, van mening zijn niet binnen de visie van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling behoren.
Zoals aangegeven is het gehele complex in 2010 opgeleverd (energieklasse A) en voldoen de woningen zowel aan de bestemmingsplan alsmede de eisen die daarbij komen kijken zoals beschreven in uw eigen gemeentelijke visie.
Herontwikkeling en/of herinrichting van een jong en modern complex die voldoet aan de eisen van duurzaamheid druist in tegen alle milieu eisen, woonbesluiten en is daarnaast dan ook een aanslag op de al schaarste van grondstoffen etc.
Dit lijkt mij dan ook een onwenselijke en onhoudbare situatie. Dit is een onnodige bureaucratische beperking die dan op deze woning/complex wordt gelegd die uitsluitend vertragingen en ongemakkelijkheden met zich meebrengt in het geval een eigenaar zou willen/moeten verkopen.

Wij zijn zeker van mening dat de Schaapsdrift aan herinrichting toe is (vooral gedeelte industrieterrein, oostelijk van Schaapsdrift), ook gezien de staat van sommige complexen en de leeftijd. Dit zal de gemeente maar ook de wijk zeker goed doen. Ook begrijpen wij dat het maatwerk is en uit zekerheid de gemeente een hele zone meeneemt in hun besluit.

Echter zijn wij van mening dat wij niet binnen deze zone/plannen thuishoren en verzoeken u dan ook ons complex en dus ook mijn woning [redacted] uit de plannen en de WvG te schrappen. Wij als eigenaren kunnen sowieso geen andere bestemming geven aan de grond aangezien wij bestemming wonen hebben en een VvE zijn. Het is een onnodige belastende beperking voor ons als eigenaren.

Wij hopen dat u inziet dat het complex niet thuishoort in de plannen en de vestiging van (voorlopig) voorkeursrecht niet van toepassing is.

Financiële-schade/gevolgschade WvG
Mocht u aan de hand van dit bezwaarschrift alsnog besluiten de WvG **NIET** van ons complex te verwijderen, dan wil ik u dringend verzoeken schriftelijk regelingen te treffen en/of toezeggingen te doen in de vorm van zekerheden en/of compensatie m.b.t. alle kosten die eigenaren moeten maken en/of hebben gemaakt voor aankoop van de woning.

Maar ook kosten in het kader van verduurzaming/onderhoud op lange/korte termijn die wettelijk zijn verplicht bijvoorbeeld via het MJOP van de VvE of maatregelen/kosten om van het gas te gaan. Hiertoe hebben wij persoonlijk al kosten gemaakt door eind 2018 lage temperatuurverwarming aan te leggen (vloerverwarming).
Tevens ook de gevolgschade van het wel of niet kunnen nemen van maatregelen omdat de gemeente ons in onzekerheid laat over de toekomst van ons eigendom. Bijvoorbeeld de energieprijzen stijgen en vragen om snel van het gas af te gaan. Echter is deze investering niet snel terugverdiend.

Naast de financiële schade en onzekerheid bij uw inwoners, creëert u nu ook een situatie waarbij eigenaren niet meer durven/willen/kunnen investeren in verduurzaming/onderhoud en dus zeer nadelig is voor de wijk, het milieu en waarde van het vastgoed (schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is)

Arnhem, 28 maart 2022

Met vriendelijke groet,

[redacted]

INGEKOMEN - 5 APR. 2022

651757

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 23a en 23b

[redacted]

2022-1003130z

03-04-2022

College van burgemeester en wethouders
Gemeente Arnhem
Postbus 9200, 6800 HA Arnhem
Betreffende zaaknummer: 644509
Onderwerp: Vestiging voorlopig voorkeursrecht

Beste College van burgemeester en wethouders,

Wij zijn het niet eens met de beslissing omdat wij als eigenaar van een appartement in het gebouw/ Vve t'Reinald van het jonge wooncomplex (2010) aan de Reinaldstraat te Arnhem van mening zijn niet binnen de visie van de voorgenomen plannen tot herontwikkeling behoren.

Zoals aangegeven is het gehele complex in 2010 opgeleverd en voldoen de woningen zowel aan de bestemmingsplan alsmede de eisen die daarbij komen kijken zoals beschreven in uw eigen gemeentelijke visie.

Herontwikkeling en/of herinrichting van een jong en modern complex die voldoet aan de eisen van duurzaamheid druist in tegen alle milieu eisen, woonbesluiten en is daarnaast dan ook een aanslag op de al schaarse grondstoffen etc.

Dit lijkt mij dan ook een onwenselijke en onhoudbare situatie. Dit is een onnodige bureaucratische beperking die dan op deze woning/complex wordt gelegd die uitsluitend vertragingen en ongemakkelijkheden met zich meebrengt in het geval een eigenaar zou willen/moeten verkopen.

Wij zijn zeker van mening dat de Schaapsdrift aan herinrichting toe is, ook gezien de staat van sommige complexen en de leeftijd. Dit zal de gemeente maar ook de wijk zeker goed doen. Ook begrijpen wij dat het maatwerk is en uit zekerheid de gemeente een hele zone meeneemt in hun besluit.

Echter zijn wij van mening dat wij niet binnen deze zone/plannen thuishoren en verzoeken u dan ook ons complex en dus ook mijn woning Reinaldstraat 47 uit de plannen en de WvG te schrappen. Wij als eigenaren kunnen sowieso geen andere bestemming geven aan de grond aangezien wij bestemming wonen hebben en een VvE zijn. Het is een onnodige belastende beperking voor ons als eigenaren.

Wij hopen dat u inziet dat het complex niet thuishoort in de plannen en de vestiging van (voorlopig) voorkeursrecht niet van toepassing is.

Financiële -schade/gevolgschade WvG

Mocht u aan de hand van dit bezwaarschrift alsnog besluiten de WvG NIET van ons complex te verwijderen, dan wil ik u dringend verzoeken schriftelijk regelingen te treffen en/of toezeggingen te doen in de vorm van zekerheden en/of compensatie m.b.t. alle kosten die eigenaren moeten maken en/of hebben gemaakt voor aankoop van de woning.

Maar ook kosten in het kader van verduurzaming/onderhoud op lange/korte termijn die wettelijk zijn verplicht bijvoorbeeld via het MJOP van de VvE of maatregelen/kosten om van het gas te gaan.

Tevens ook de gevolgschade van het wel of niet kunnen nemen van maatregelen omdat de gemeente ons in onzekerheid laat over de toekomst van ons eigendom. Bijvoorbeeld de energieprijzen stijgen en vragen om snel van het gas af te gaan. Echter is deze investering niet snel terugverdiend.

Naast de financiële schade en onzekerheid bij uw inwoners, creëert u nu ook een situatie waarbij eigenaren niet meer durven/willen/kunnen investeren in verduurzaming/onderhoud en dus zeer nadelig is voor de wijk, het milieu en de waarde van het vastgoed. (Schade waarvoor de gemeente aansprakelijk is)

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 24a en 24b (college)

College van B.& W. van de gemeente
Arnhem
T.a.v. secr. Bezwaarschriftencommissie
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Telefax: 026-3774830

ARAG SE Nederland

Postbus 240
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	19 april 2022	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	00804056	E-mail	[redacted]
Uw kenmerk	644509	Telefoonnummer	033-4342287
Onderwerp	Bezwaarschrift Awb	Faxnummer	033-4342170

Geacht College,

Namens cliënten, [redacted] en [redacted] wonende [redacted], dien ik hierbij een bezwaarschrift Awb in tegen uw besluit d.d. 10 maart 2022 met bovengenoemd kenmerk inhoudende de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht op hun perceel. Ik heb een afschrift van het besluit bijgevoegd.

Clienten kunnen met uw besluit **niet** instemmen en wel om de navolgende redenen.

[redacted] heeft o.a. namens mijn clienten een zienswijze d.d. 7 april jl. bij de gemeenteraad ingediend tegen het ontwerpraadsbesluit: aanwijzing WVG Schaapsdrift e.o. Ik heb een afschrift van deze zienswijze bijgevoegd en is een integraal onderdeel van dit bezwaarschrift.

Kort samengevat zijn de bezwaren in de kern dat er een te grote claim door de gemeente wordt gelegd op een gebied waar al gewoond wordt en het niet noodzakelijk is om juist daar een voorkeursrecht te vestigen. Clienten voelen zich overvallen door de besluitvorming en hun zwaarwegende belangen hebben geen enkele rol in deze besluitvorming gespeeld. Zij wonen hier juist heel prettig en willen absoluut niet verhuizen. De motivering van het besluit is dan ook verre van volledig.

De conclusie moet zijn dat in deze kwestie er geen zorgvuldig onderzoek is gedaan. Het gebied waar het voorlopig voorkeursrecht is gevestigd is te groot. Er is in dit besluit ook geen rekening gehouden met de zwaarwegende belangen van cliënten. Het besluit is in strijd met het bepaalde in art. 3: 2 jc 3:4 Awb.

Ik behoud mij het recht voor dit bezwaarschrift nog nader aan te vullen en ik doe een beroep op het bepaalde in art. 7: 15 Awb.

Ik verzoek u tenslotte vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk **00804056** in uw correspondentie te vermelden.

Ik wacht uw berichten nu af maar ik zie een ontvangstbevestiging graag op korte termijn tegemoet.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

[redacted]
Jurist bestuurs-omgevingsrecht
Bijlagen: 2 - besluit B.& W. 10 maart 2022
Zienswijze d.d. 7 april 2022

Dirkzwager
legal & tax

Postbus 111
6800 AC Arnhem
Velperweg 1
6824 BZ Arnhem
T +31 (0)88 2424 100
F +31 (0)88 2424 111
www.dirkzwager.nl

AANTEKENEN
De raad van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Tevens per email: schaapsdrift@arnhem.nl
cc: griffie@arnhem.nl

Datum	7 april 2022
Van	J.L.G. Niederer, advocaat sectie Overheid en Vastgoed
Inzake	Zienswijze op ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o."
Dossiernummer	5072560
Uw referentie	zaaknummer 644509; contactpersoon dhr. M. van de Logt
Telefoonnummer	(026) 353 84 45
Faxnummer	(026) 353 84 37
E-mailadres	[redacted]

– ZIENSWIJZE OP VESTIGING VOORKEURSRECHT –

Geachte raadsleden,

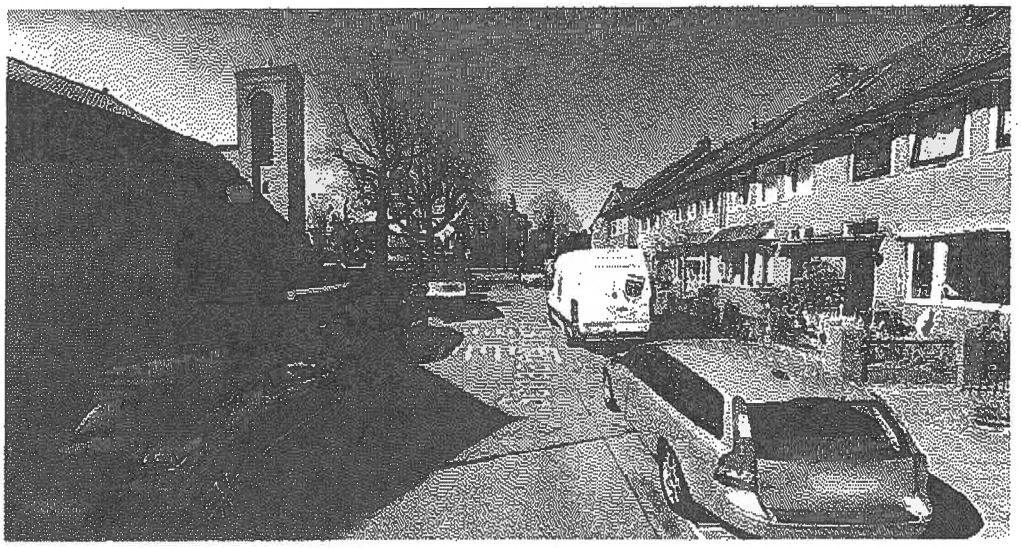
Namens cliënten, [redacted] en de andere personen als opgenomen op de lijst die als **bijlage 1** aan deze brief is gehecht, voor wie ik in deze procedure als advocaat-gemachtigde optreedt, dien ik de onderhavige zienswijze in tegen het ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.", hierna ook te noemen: "de voorgenomen aanwijzing". Een kopie van het voorgenomen besluit, inclusief het bijbehorende ontwerpraadsvoorstel, is als **bijlage 2** bij deze brief opgenomen.

1. Inleiding en voorgeschiedenis

Cliënten, hierna te noemen: "de bewoners", wonen aan de Schaapsdrift en Reinaldstraat in Arnhem, het gebied ten westen en noorden van het treinstation Arnhem Presikhaaf. Dit woongebied, dat hoofdzakelijk ten westen en noordoosten van de Schaapsdrift ligt, bestaat uit meerdere historische gebouwen, die bijdragen aan de authentieke uitstraling van het gebied. Veel van deze gebouwen, zoals de nabijgelegen Willibrordkerk en de koopwoningen van de bewoners, verkeren in goede staat en zijn (recentelijk) opgeknapt. De verschillende bouwstijlen geven het gebied een unieke uitstraling die voor de bewoners een belangrijke reden heeft gevormd om juist hier te gaan wonen.

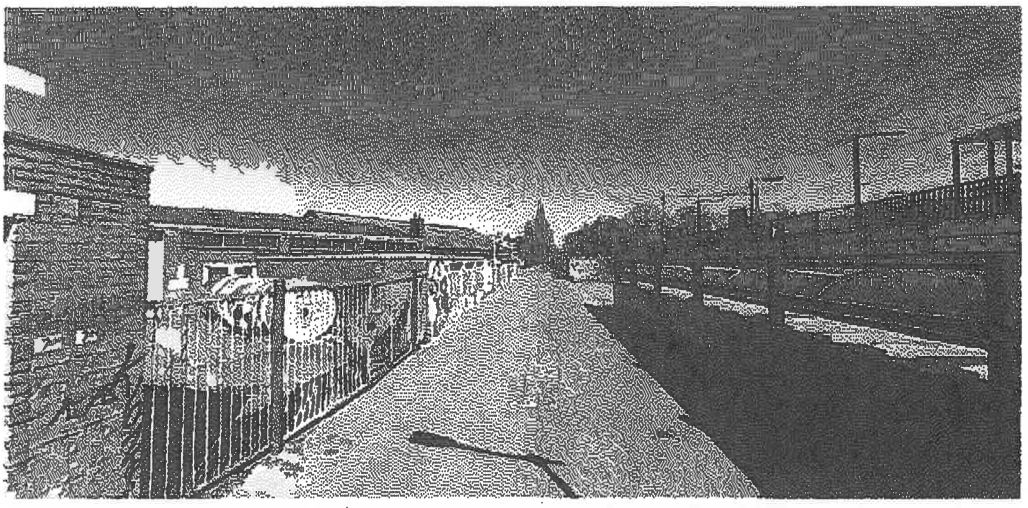
Dirkzwager legal & tax is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden inzien, lezen op en downloaden (PDF) van onze website op www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden.

Dirkzwager
legal & tax



Figuur 1: woongebied Schaapsdrift e.o.

De Schaapsdrift vormt een natuurlijke afbakening van dit woongebied en het overige gebied rondom station Presikhaaf. Dit gebied ten oosten van de Schaapdrift bestaat hoofdzakelijk uit opslaglocaties en bedrijfsbebouwing, zoals een Praxis en een kringloopwinkel. Het gebied heeft, in tegenstelling tot het noordelijk en westelijk gelegen woongebied, nagenoeg geen historische bebouwing en wordt gekenmerkt door een industrieel ogende uitstraling en weinig groen:



Figuur 2: omgeving rondom station Arnhem Presikhaaf

In het vigerende bestemmingsplan "Velperweg e.o." is het onderscheid in gebruiksfuncties tussen de twee gebieden ook planologisch verankerd. Op de onderstaande verbeelding is goed zichtbaar dat in het westen en noorden de percelen met de bestemming "wonen" liggen (geel), en in het oosten en zuiden de percelen met de bestemming "bedrijf" (paars):



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Velperweg e.o.

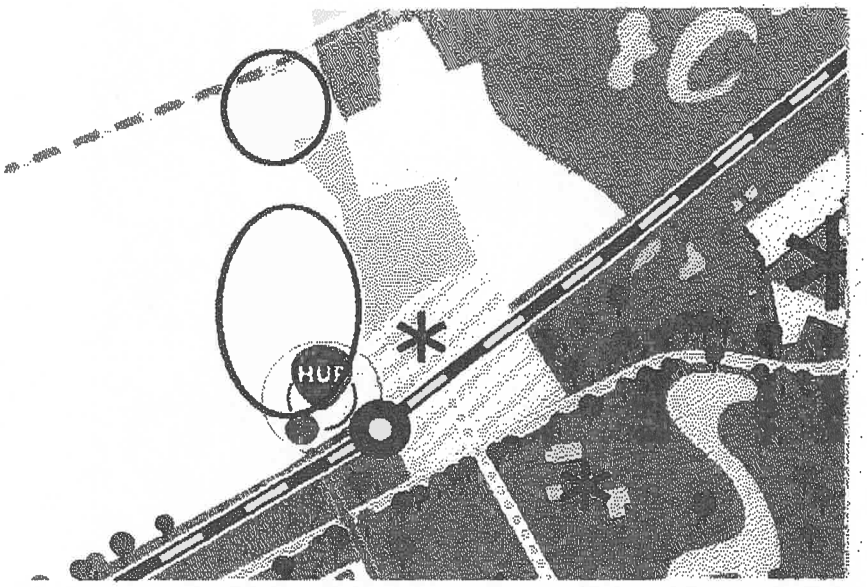
2. Ontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost

Uw gemeente is al enkele jaren bezig met het opstellen van een beleidskader voor de ontwikkeling van het gebied rondom station Presikhaaf, als onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost als gemengd woon- en werkgebied. Deze voorgenomen ontwikkeling heeft in mei 2021 geleid tot de vaststelling van het "Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, fase 1, de ambitie" (**bijlage 3**, hierna te noemen: "het Ontwikkelperspectief").

Het Ontwikkelperspectief vertaalt de ambitie van de gemeente op basis van de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen naar een eerste beleidsvisie op de ontwikkeling van de Spoorzone Arnhem-Oost.

Dirkzwager
legal & tax

De ambitie is daarbij de realisatie van 16.000 woningen tot 2040. Daarvoor wordt ingezet op verschillende verdichtingslocaties voor wonen, die in roze zijn weergegeven op de Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost (pag. 20). Voor het gebied ten noorden van station Presikhaaf is daarbij alleen het bestaande bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift aangewezen:



Figuur 4: uitsnede Ambitiekaart met zwart omcirkeld de bestaande woongebieden

De bestaande woongebieden zijn in 2021 dus niet aangewezen als verdichtingslocatie voor wonen. Dat is overigens niet opmerkelijk, omdat uw gemeente in het Ontwikkelperspectief met name inzet op de transformatie van een deel van de versteende bedrijventerreinen in het gebied. De woningen van de bewoners liggen echter buiten dat gebied, en zijn logischerwijs dan ook niet als verdichtingslocatie aangewezen. Dat is ook in lijn met de vigerende Structuurvisie Arnhem 2020-2040 (bijlage 4), waarin is benoemd dat er kansen liggen om bijzondere woonmilieus en woonvormen met andere functies toe te voegen door in te zetten op functiewijziging van bedrijfspanden naar wonen via verbouw en transformatie (pag. 63).

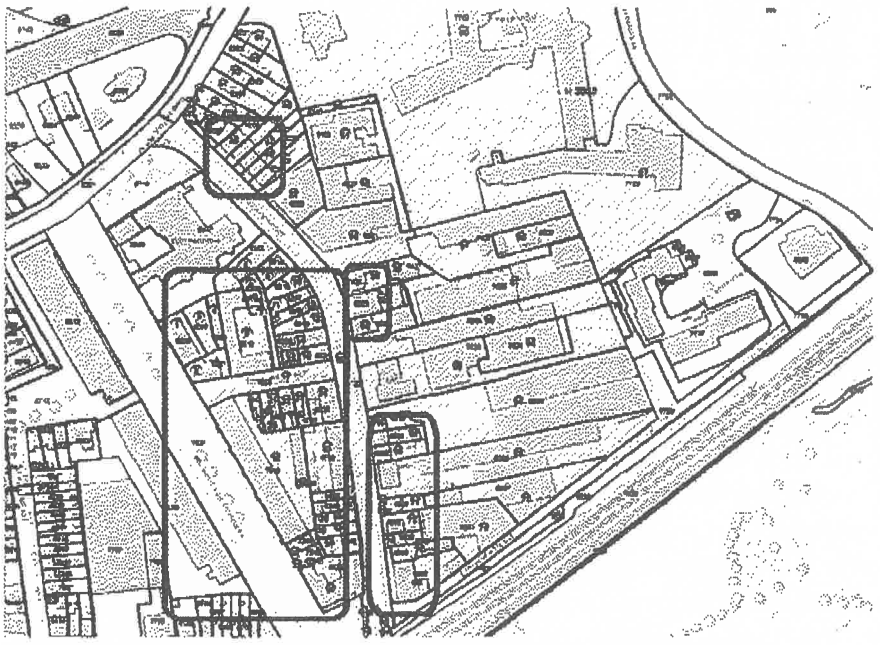
De bewoners mochten op basis van het Ontwikkelperspectief erop vertrouwen dat hun woningen niet geraakt zouden worden door de beoogde uitbreidingsplannen van uw gemeente. En dat hebben zij ook gedaan. Desondanks worden zij nu – nog geen jaar later! – geconfronteerd met de vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht, met een fors grotere claim dan voorheen is gecommuniceerd.

Dirkzwager
legal & tax

3. Aanwijzingsbesluit en voorgenomen aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten

Het college van burgemeester en wethouders van uw gemeente heeft op 10 maart 2022 in het Gemeenteblad met nummer 107345 bekendgemaakt dat zij op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) een groot deel van het gebied ten noorden van station Presikhaaf, waaronder de percelen van de bewoners, heeft aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Het aanwijzingsbesluit met het collegevoorstel, de lijst van aangewezen percelen en het kadastraal overzicht, is als **bijlage 5** bij deze zienswijze gevoegd.

Op de grondplantekening bij het aanwijzingsbesluit zijn de percelen weergegeven waarop het college een (voorlopig) voorkeursrecht heeft gevestigd. Duidelijk te zien is dat nagenoeg het gehele gebied ten noorden van station Presikhaaf, en dus ook de percelen van de bewoners, onderdeel uitmaken van de aanwijzing:



Figuur 5: grondplantekening met in zwart het woongebied van de bewoners

Het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing door uw raad zijn gebaseerd op de toegedachte bestemming "hoogwaardig gemengd stedelijk gebied". Uit het ontwerpraadsvoorstel volgt dat uw gemeente inzet op nieuwe ontwikkeling van de locatie Schaapsdrift en het omliggende gebied tot een stedelijk gemengd gebied met wonen, werken, maatschappelijke voorzieningen en zorg. Deze ontwikkeling is nader omschreven in de "Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift

e.o." (bijlage 6, hierna: "de Leidraad"), die als leidraad geldt voor de verdere planologische uitwerking van het gebied. In deze Leidraad wordt verwezen naar het Ontwikkelperspectief, de in voorbereiding zijnde "Omgevingsvisie Arnhem 2040" en de in het najaar van 2021 vastgestelde "Verstedelijkingsstrategie" (deel 1, het Verstedelijkingsconcept).

De voorlopige aanwijzing heeft tot gevolg dat de eigenaren van aangewezen gronden, indien zij hun percelen willen vervreemden (lees: verkopen of bezwaren), deze eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Met andere woorden: zij kunnen zonder toestemming van de gemeente niet meer verkopen aan andere partijen. Hiermee worden speculanten buiten de deur gehouden.

Het aanwijzingsbesluit geldt voor de duur van drie maanden. Bij het aanwijzingsbesluit is een ontwerpraadsbesluit gevoegd, op grond waarvan de voorlopige aanwijzing wordt verlengd voor de duur van drie jaar. Dit is de voorgenomen aanwijzing waartegen deze zienswijze is gericht.

4. Kern van deze zienswijze

Het aanwijzingsbesluit van het college en de voorgenomen aanwijzing door uw raad is rauw op het dak gevallen van de bewoners. De voorgenomen aanwijzing voorziet in een aanzienlijk grotere claim op grond dan oorspronkelijk is geprojecteerd en gecommuniceerd. Daarbij is het onderscheid tussen het bestaande woongebied en het nog te ontwikkelen bedrijventerrein volledig losgelaten. Door de bestaande woonpercelen ook in de aanwijzing te betrekken, worden de bewoners geconfronteerd met een onzeker toekomstperspectief. In het raadsvoorstel wordt zelfs al een voorschot genomen op de mogelijke onteigening van de gronden (pag. 6)!

De bewoners menen dat in het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing onzorgvuldig is omgesprongen met hun gerechtvaardigde belangen. Het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing gaan veel verder dan nodig is. Er bestaat helemaal geen noodzaak om de percelen van de bewoners aan te wijzen, omdat deze percelen al als woonpercelen in gebruik zijn. De motivering in de Ruimtelijke motivatie is op dit onderdeel onjuist, onvolledig en bovenal onvoldoende om het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing te kunnen dragen. Het voorkomen van speculatie met gronden is evenmin aan de orde. De bewoners willen juist in het gebied blijven wonen. Zij hebben fors geïnvesteerd in hun woningen met het oog op een duurzaam en langdurig verblijf in een vitale woonwijk. Door de vestiging van het voorkeursrecht dreigen veel van deze investeringen teniet te worden gedaan, terwijl hier helemaal geen reden toe is.

In de visie van de bewoners zijn hun belangen onvoldoende betrokken in de totstandkoming en motivering van het aanwijzingsbesluit, en is de voorgenomen aanwijzing in strijd met de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel

Dirkzwager
legal & tax

3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Awb. Ook is het bijbehorende raadsvoorstel en de Ruimtelijke motivatie voorzien van een onjuiste en onvolledige motivering. De bewoners verzoeken uw raad dan ook met klem om af te zien van het aanwijzen van hun percelen. Concreet dienen zij daarbij de volgende gronden aan:

	Blz.
▪ Geen toezending aanwijzingsbesluit en ontwerpraadsbesluit (§ 5)	7
▪ Toegedachte bestemming wijkt niet af van huidig gebruik (§ 6)	8-9
▪ Geen noodzaak aanwijzing woonpercelen (§ 7)	9-10
▪ Onjuist verwijzing naar beleid (§ 8)	10-11
▪ Onjuiste belangenafweging en geen grondspeculatie (§ 9)	11-13
▪ Aanwijzing in strijd met het gelijkheidsbeginsel (§ 10)	14

Deze gronden worden hierna nader toegelicht, en afgerond wordt met de persoonlijke ervaringen van de bewoners en een conclusie en verzoek aan uw raad.

5. Geen toezending aanwijzingsbesluit en ontwerpraadsbesluit

Op grond van artikel 3:41 lid 1 Awb geschiedt de bekendmaking van besluiten die tot een of meer belanghebbenden zijn gericht, door toezending of uitreiking aan hen. In artikel 5 van het Besluit voorkeursrecht gemeenten (Bvg) is bovendien bepaald dat alle schriftelijke mededelingen aan of van de vervreemder (lees: de grondeigenaren), in de wet voorzien, bij aangetekende brief met ontvangstbevestiging worden gedaan.

Het college stelt in de bekendmaking van het aanwijzingsbesluit dat de grondeigenaren afzonderlijk, per aangetekende brief, bericht over de inhoud van dit besluit en de gevolgen hiervan. In ieder geval twee bewoners (Schaapsdrift 48 en 63) hebben echter helemaal geen brief ontvangen. Zij moesten van medebewoners in de wijk en berichtgeving in de krant en op internet kennis nemen van het feit dat de gemeente had besloten om een claim op hun gronden neer te leggen.

Door het aanwijzingsbesluit en de voorgenomen aanwijzing niet per (aangetekende) brief naar alle bewoners toe te zenden heeft uw gemeente in strijd met artikel 3:41 lid 1 Awb en artikel 5 Bvg gehandeld. De voorgenomen aanwijzing is aldus in strijd met de wet voorbereid. De bewoners zijn hierdoor benadeeld, nu zij pas later kennis hebben kunnen nemen van het ontwerpraadsbesluit en niet op de voorgeschreven wijze zijn geïnformeerd over een voor hen ingrijpend besluit. Zij hebben dan ook serieuze twijfels bij de zorgvuldigheid van de besluitvormingsprocedure die is doorlopen, en menen dat dit op zichzelf al voldoende reden is om niet over te gaan tot de vaststelling van het voorliggende ontwerpraadsbesluit.

Dirkzwager
legal & tax

6. Toegedachte bestemming wijkt niet af van huidig gebruik

De voorgenomen aanwijzing door uw raad wordt, zo volgt uit het ontwerpraadsvoorstel (pag. 4), gebaseerd op een toegedachte bestemming als bedoeld in artikel 5 Wvg. Op grond van dit artikel kan een besluit om het voorkeursrecht te vestigen ook vooruitlopend op een bestemmingsplan of structuurvisie worden genomen. In dat geval moet in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming worden toegedacht, waarbij het gebruik afwijkt van die bestemming.

Over het vigerende gebruik en de voorgenomen toegedachte invulling van het gebied wordt in het ontwerpraadsvoorstel het volgende overwogen (pag. 4):

> *"Voor het vestigingsgebied geldt het bestemmingsplan 'Velperweg e.o.' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 november 2017. Binnen het gebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf – Nutsvoorziening', 'Wonen', 'Gemengd', 'Groen', 'Groen – Landschap en park' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' met diverse dubbelbestemmingen.*
>
> *De gemeente heeft een andere invulling voor ogen. Het gebied krijgt een woon-werk bestemming met de bijbehorende groen voorzieningen. Waarbij het werken meer relatie heeft met het wonen dan de bedrijvigheid die nu aanwezig is. Er wordt een meer stedelijk karakter voorzien voor dit gebied en intensiever bebouwd dan nu het geval is. Hiermee wordt voldaan aan de criteria van afwijkend gebruik. De gemeente zal dan ook een nieuw bestemmingsplan voorbereiden. Op basis van de ligging, de bereikbaarheid en de gevolgen voor de omgeving acht de gemeente de locatie geschikt voor een integrale woningbouwontwikkeling."*

Gesteld wordt – kort gezegd – dat de voorgenomen invulling voorziet in intensiever gebruik van de gronden, doordat er meer stedelijk karakter is voorzien en dat er intensiever gebouwd zal worden dan nu het geval is. De bewoners vragen zich echter af hoe en waar uw gemeente binnen het Wvg-gebied deze intensivering in bebouwing wil realiseren. Deze intensivering zal hoofdzakelijk ten oosten van de Schaapsdrift plaatsvinden, omdat daar het huidige, verouderde bedrijventerrein ligt. Ten aanzien van het woongebied ligt het in de rede om vooral in te zetten op bestaande appartementslocaties, omdat dit nu juist de langgerekte percelen zijn die de gemeente klaarblijkelijk wil aanpakken (Ruimtelijke motivatie, pag. 6). Een intensivering van de woonbestemming op de percelen van de bewoners kan wat hen betreft dan ook niet aan de orde zijn.

Bovendien wordt in het ontwerpraadsvoorstel niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze er met de toegedachte bestemming *"meer stedelijk karakter (wordt) voorzien"*. Gaat zij dit doen door meer gemengde functies toe te voegen? En hoe verhouden die functies zich tot de gewenste verdichting? Nergens uit de toelichting volgt wat deze verstedelijking nu precies inhoudt voor de woningen van de

bewoners. De opmerking *"Waarbij het werken meer relatie heeft met het wonen dan de bedrijvigheid die nu aanwezig is"* is in dit verband ook nietszeggend, omdat het ook hier alleen maar gaat om het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift. De bewoners realiseren zich dat een deel van de keuzes voor het gebied zullen landen in het nog op te stellen bestemmingsplan, maar dat doet er niet aan af dat uw raad op zijn minst inzichtelijk dient te maken wat zij op hoofdlijnen voor ogen heeft met de percelen van de bewoners. Dat is nu – ten onrechte – niet gebeurd.

De bewoners betwijfelen dan ook of het in het ontwerp-raadsvoorstel omschreven afwijkend gebruik wel aan de orde is. Zeker als het gaat om hun eigen percelen. In hun visie is niet aan deze voorwaarde voldaan en is de voorgenomen aanwijzing om die reden in strijd met artikel 5 Wvg.

7. Geen noodzaak aanwijzing woonpercelen

Het belangrijkste bezwaar dat de bewoners hebben tegen de aanwijzing van hun gronden, is dat de noodzaak hiertoe ontbreekt. De percelen zijn immers al in gebruik als woonpercelen. De beoogde intensivering van bebouwing behoort bovendien niet op deze percelen te landen, maar op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift.

Op grond van artikel 3:46 Awb dient een besluit te berusten op een deugdelijke motivering. Dat betekent dat uw raad bij het aanwijzen van gronden dient te motiveren waarom de noodzaak bestaat om juist op deze gronden de beoogde woningbouwontwikkeling te realiseren. De motivering van de voorgenomen aanwijzing, als opgenomen in de Ruimtelijke motivatie, is echter onvolledig en kan de voorgenomen aanwijzing niet dragen. Zo wordt namelijk over het woongebied van de bewoners overwogen (pag. 6):

> *"Het gebied tussen de Wichard van Pontlaan en de Schaapsdrift wordt gekenmerkt door jaren 60 tot 80 woningen met aan de zijde van de Wichard van Pontlaan langgerekte appartementen met drie tot zes bouwlagen. Juist door de langgerektheid van de bebouwing, wordt het gebied wat daarachter ligt afgesloten van de rest van de wijk en is de historische samenhang tussen de Schaapsdrift en Plattenburg verloren gegaan."*

De keuze het aanwijzen van het woongebied heeft dus betrekking op het terugbrengen van de langgerekte appartementen aan de zijde van de Wichard van Pontlaan. Als dit de voornaamste reden is, waarom zijn dan ook de woningen van de bewoners aangewezen? Het probleem van langgerekte bebouwing speelt bij deze koopwoningen geen rol van betekenis. In zoverre bestaat er dan ook geen noodzaak om ook deze percelen aan te wijzen.

Het aanwijzen van de percelen van de bewoners levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Integendeel: de huidige keuze voor het Wvg-gebied lijkt ervan uit te gaan dat ook op dit deel van de wijk woningbouw wordt vervangen door intensieve nieuwbouw (hoogbouw). Daarmee gaat juist een deel van de historische bebouwing verloren. De bewoners zijn niet tegen een (groene) overgang van een deel van de historische bouw op de naastgelegen wijk, maar dan moet de bestaande historische bouw wel worden gerespecteerd. De voorgenomen aanwijzing geeft daar nu onvoldoende blijk van.

De belangrijkste reden voor de aanwijzing is dat uw gemeente een impuls wil geven aan de omgeving rondom station Presikhaaf. Dat begrijpen de bewoners, maar zij zien niet in waarom zij daarvan de dupe moeten worden. Zeker nu hun woningen juist geen onderdeel uitmaken van het versteende gebied waar uw gemeente wil inzetten op meer groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Dat gebied ligt namelijk ten oosten van de woningen aan de Schaapsdrift. En het moet in de visie van de bewoners ook daar zijn dat het zwaartepunt van de door uw gemeente beoogde woningbouwontwikkeling komt te landen. Het ligt dus juist in de rede om de woningen van de bewoners buiten de aanwijzing te houden.

Bovendien biedt het bestaande bedrijventerrein op zichzelf al meer dan genoeg ruimte om nieuwe woningbouw te realiseren. Dit bedrijventerrein loopt vanaf de Schaapsdrift tot de Esperantolaan. Uw gemeente heeft niet gemotiveerd waarom het naast de aanwijzing van het bedrijventerrein ook nog nodig is om ook het bestaande woongebied en daarmee de woningen van de bewoners in de aanwijzing te betrekken. In de visie van de bewoners is die noodzaak er dan ook niet.

De noodzaak om de percelen van de bewoners (ook) aan te wijzen, ontbreekt dus. Uw raad behoort er dus in redelijkheid voor te kiezen om de voorgenomen aanwijzing niet te bestendigen, en in ieder geval om in het geval van een bestendiging de gronden van de bewoners uit de aanwijzing te laten. Alleen dan wordt voldaan aan het vereiste van deugdelijk gemotiveerde besluitvorming als bedoeld in artikel 3:46 Awb.

8. Onjuiste verwijzingen naar beleid

In de Ruimtelijke motivatie wordt ten onrechte verwezen naar meerdere beleidsdocumenten van uw gemeente om de voorgenomen aanwijzing te onderbouwen.

Zo wordt in het ontwerpraadsvoorstel verwezen naar de HUB-aanduiding in de Ambitiekaart van het Ontwikkelperspectief die bij station Presikhaaf is opgenomen, als onderbouwing van de Ruimtelijke motivatie. Hiermee wordt echter miskend dat in datzelfde Ontwikkelperspectief ervoor is gekozen om de woonpercelen ten westen van de Schaapsdrift niet aan te wijzen (zie figuur 4, pag. 4 in deze

zienswijze). Het Ontwikkelperspectief kan dus geen basis vormen voor de motivering van uw raad om te kiezen voor een groter Wvg-gebied.

De verwijzing naar de Omgevingsvisie Arnhem 2040 kan in deze ook niet baten. De Omgevingsvisie betreft slechts een ontwerpversie die nog niet door uw raad definitief is vastgesteld. Aan de Omgevingsvisie komt dan ook geen betekenis toe. Bovendien kan uit de aanduiding op de uitsnede van figuur 3 in de Ruimtelijke motivatie (pag. 3) niet worden afgeleid dat de gemeente concrete plannen had om ook op de percelen van de bewoners nieuwe woningbouw te realiseren.

Kortom: de uitgangspunten die in de Ruimtelijke motivatie worden genoemd zijn niet alleen onjuist, maar kunnen bovendien de voorgenomen aanwijzing van de percelen van de bewoners niet dragen. Ook op dit onderdeel zou de bestendiging van het voorkeursrecht door uw raad in strijd zijn met artikel 3:46 Awb.

9. Onjuiste belangenafweging en geen grondspeculatie

Uw raad dient op grond van artikel 3:4 Awb bij de vaststelling van het (definitieve) aanwijzingsbesluit een afweging te maken tussen de belangen van uw gemeente bij de vestiging van het voorkeursrecht enerzijds, en de belangen van de grondeigenaren bij het ongestoord kunnen genieten en uitoefenen van hun eigendomsrecht anderzijds.

Het belang van de gemeente bij het vestigen van het voorkeursrecht is het behoud van regie op de functiewijziging van de gronden en het voorkomen van grondspeculatie (ontwerpraadsvoorstel, pag. 2). Voor de percelen van de bewoners is een functiewijziging niet of maar slechts beperkt aan de orde, aangezien de percelen al gebruik zijn voor wonen. In zoverre komt aan het belang bij het behoud van de regie op deze percelen slechts beperkte betekenis toe.

Daarnaast is de door de gemeente gevreesde grondspeculatie voor deze percelen niet aan de orde. De bewoners hebben bewust gekozen voor de aankoop van hun woningen met het oog op de lange termijn. Zij zijn – op basis van de huidige situatie – helemaal niet voornemens om ergens anders te gaan wonen, en hun woningen te verkopen aan een marktpartij. Dat uw gemeente speculatie wil voorkomen met percelen die nu nog niet worden gebruikt voor woningbouw valt te begrijpen, maar voor de woningen van de bewoners kan dit geen reden vormen om over te gaan tot vestiging van het onderhavige voorkeursrecht.

De belangen die uw gemeente meent te hebben bij de vestiging van het voorkeusrecht zijn in beginsel legitiem, maar komen slechts beperkte betekenis toe als het gaat om de percelen van de bewoners. Deze belangen staan daarmee niet tot de inbreuk op de individuele belangen van de

Dirkzwager
legal & tax

bewoners en andere grondeigenaren in het gebied. Zij worden geconfronteerd met een langdurige claim op hun grond, en daarmee een beperking van hun eigendomsrecht. De vestiging van de Wvg heeft vaak ook een waardedrukkend effect, omdat potentiële kopers worden afgeschrikt door de onzekerheid die gepaard gaat met de voorgenomen planontwikkeling in het gebied.

De belangenafweging die op pag. 4 en 5 van het ontwerpraadsvoorstel is beschreven, is dan ook veel te kort door de bocht. Het belang van de gemeente is niet zodanig zwaarwegend dat hiervoor zonder meer de belangen van bestaande woningeigenaren op zij kunnen worden gezet. Zeker nu de gemeente ook had kunnen kiezen voor een minder verregaande optie waarmee zij hetzelfde doel had bereikt om betere mogelijkheden om het middengebied in te richten, namelijk de aanwijzing van alleen het oostelijk gelegen bedrijventerrein. Bovendien heeft de opmerking dat de aanwijzing geen afbreuk doet aan de bouwmogelijkheden feitelijk geen enkele betekenis. Welke grondeigenaar gaat nog investeren in zijn woning met het aanmerkelijke risico dat hij over een paar jaar wordt onteigend?

De verwijzing naar de prijsvaststellingsprocedure is eveneens feitelijk betekenisloos. Mochten de bewoners in de toekomst willen verkopen, hetgeen zij zoals gezegd niet van plan zijn, dan krijgen zij slechts de marktwaarde vergoed, terwijl in deze tijd overbieden tot 15% de norm is. De bewoners die willen (of uiteindelijk: *moeten*) vertrekken hebben zo geen zicht op een reële kans op vergelijkbare woonruimte in Schaapsdrift e.o. en de stad Arnhem. Daarbij komt dat het de gemeente te allen tijde vrij staat een dergelijk verzoek in te trekken, en zo te voorkomen dat zij kan worden verplicht om de grond aan te kopen. De bewoners komen dan klem te zitten: zij beschikken dan over een stuk onverkoopbare grond, in afwachting van eventuele plannen van de gemeente.

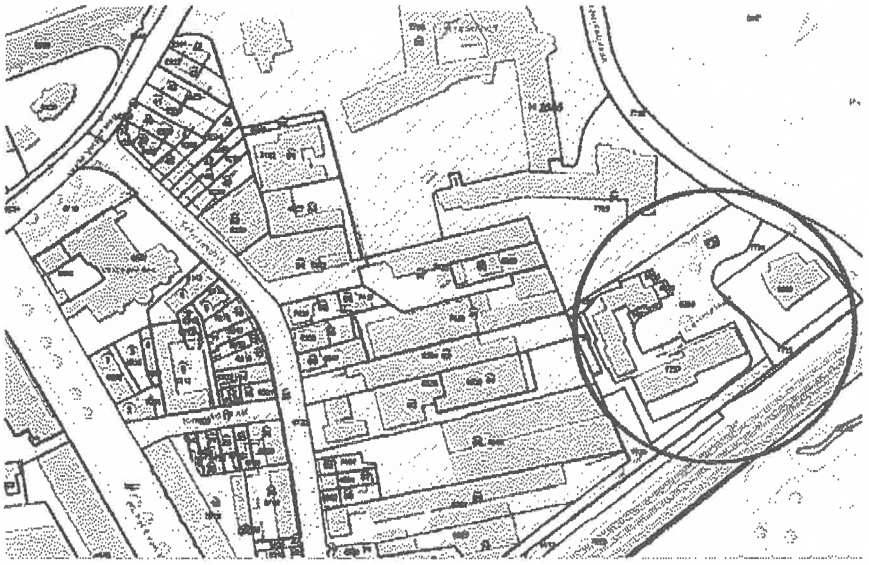
De bewoners menen dat de aanwijzing op dit onderdeel ook in strijd met het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Awb is. Er wordt immers een groot gebied aangewezen, dat uiteindelijk in een onteigening zal moeten worden betrokken. De bewoners hebben bovendien serieuze twijfels of een onteigening van een dergelijke omvang voor de gemeente financieel haalbaar is. Uitgaande van een financiering van ca. € 300.000,- per object zal alleen al de onteigening van het woongebied ca. € 45 miljoen kosten, zonder nog te bespreken over het nabijgelegen bedrijventerrein dat volledig moet worden gerenoveerd. En dan moeten de benodigde woningen nog worden gerealiseerd. Een dergelijke financiële opgave lijkt op voorhand dan ook onhaalbaar, zeker indien uw gemeente op grote schaal grondeigenaren zal moeten onteigenen. Ook deze mogelijke onuitvoerbaarheid van het project is een omstandigheid die in de belangenafweging had moeten worden betrokken.

De conclusie is dat in de belangenafweging die in de voorgenomen aanwijzing is opgenomen, de gerechtvaardigde belangen van de bewoners onvoldoende zijn meegewogen. De belangenafweging

is dan ook onvolledig en onzorgvuldig, en kan de getrokken conclusie niet dragen. De bestendiging van het voorkeursrecht zou daarmee in strijd zijn met artikel 3:4 lid 1 Awb. Reden temeer waarom uw raad behoort af te zien van de voorgenomen aanwijzing.

10. Strijd met het gelijkheidsbeginsel

Verder constateren de bewoners dat het college ervoor heeft gekozen om een deel van de gronden ten noordoosten van station Presikhaaf, aan de Ernst Casimirlaan, buiten de (voorlopige) aanwijzing te laten. Dat is opmerkelijk, omdat deze percelen onderdeel uitmaken van hetzelfde gebied ten noorden van het treinstation:



Figuur 6: uitsnede kadastraal overzicht met in zwart de niet-aangewezen woonpercelen

De bewoners begrijpen niet waarom de hiervoor genoemde gronden niet zijn aangewezen en hun eigen woonpercelen wel. Zowel het omcirkelde gebied als de percelen van de bewoners worden gebruikt voor wonen. Beide gebieden maken onderdeel uit van het gebied ten noorden van station Presikhaaf, dat uw gemeente beoogt te ontwikkelen tot gemengd woongebied.

Het gaat met andere woorden om gelijke situaties, die op gelijke wijze moeten worden behandeld. Door dat niet te doen handelt uw raad in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Nu het college ervoor gekozen heeft om de omcirkelde woonpercelen buiten de aanwijzing te houden, brengt een zorgvuldige toepassing van het gelijkheidsbeginsel met zich mee dat ook de percelen van de bewoners buiten de aanwijzing door uw raad moeten worden gehouden.

Dirkzwager
legal & tax

Persoonlijke ervaringen bewoners

De bewoners willen dat uw raad goed doordrongen is van de belangrijke keuze waar uw raad voor staat, en de ingrijpende gevolgen die de bestendiging van de aanwijzing voor de toekomst van de bewoners met zich meebrengt. Daarom hebben de bewoners hun eigen, persoonlijke verhalen zelf op papier gezet. Deze persoonlijke verhalen zijn, samen met een algemene visie van de buurt op de Wvg-aanwijzing, als **bijlage 7** aangehecht.

In hun persoonlijke verhalen beschrijven van de bewoners wie zij zijn en wat hun ervaring is met wonen in de Schaapsdrift. Hoewel hun achtergronden verschillend zijn en zij er nog niet allemaal even lang wonen staat in alle zienswijzen één ding centraal: de bewoners wonen met plezier op deze locatie en zij willen hier ook graag blijven wonen!

De bewoners hopen dat uw raad goed kennis neemt van hun persoonlijke verhalen. Zij zijn niet tegen woningbouw, niet tegen duurzaamheid en niet tegen verandering. Maar zij willen wel kunnen blijven wonen waar ze nu wonen, in hetzelfde huis waarin ze nu met plezier wonen, zonder de dreiging van een eventuele onteigening. De bewoners hopen dan ook dat uw raad recht doet aan hun woonsituatie, en afziet van de bestendiging van de aanwijzing op hun gronden.

Conclusie en verzoek

De voorgenomen aanwijzing van de gronden van de bewoners door uw raad kan gelet op het voorgaande in redelijkheid geen doorgang vinden. Het ontwerpraadsbesluit is op meerdere onderdelen onzorgvuldig voorbereid en ondeugdelijk gemotiveerd. Zo is het ontwerpbesluit niet per aangetekende brief toegezonden naar de bewoners, en is er geen sprake van een toegedachte bestemming die afwijkt van het huidige gebruik van de gronden. Het belangrijkste bezwaar is echter dat er geen enkele reden bestaat om de gronden van de bewoners aan te wijzen, omdat de percelen nu al worden gebruikt voor wonen. Grondspeculatie is ook niet aan de orde. Verder is de belangenafweging die aan de voorgenomen aanwijzing ten grondslag ligt onjuist en onvolledig, en zijn er andere woonpercelen in het gebied die niet zijn meegenomen in de voorgenomen aanwijzing.

De bewoners begrijpen dat uw gemeente wordt geconfronteerd met een grote woningbouwopgave, en dat beschikbare bouwgrond schaars is. Zij begrijpen ook dat uw gemeente de omgeving rondom station Presikhaaf een nieuwe impuls wil geven en zij zijn nadrukkelijk niet tegen de realisatie van nieuwe woningen in hun directe leefomgeving. Waar zij echter wél grote moeite mee hebben, is het proces waarmee de gemeente tot deze aanwijzing is gekomen. De bewoners hebben er altijd op vertrouwd dat zij proactief zouden worden meegenomen in de ontwikkeling van hun woonomgeving en dat is niet gebeurd. Integendeel: het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost was duidelijk

Dirkzwager
legal & tax

dat er op hun percelen geen woningbouwontwikkeling zou landen. Er was dan ook geen aanleiding om te reageren op dit document. Dat nu, nog geen jaar later, de gemeente plotseling van koers wijzigt en zonder enige communicatie vooraf een dermate ingrijpende ontwikkeling inzet, is voor veel bewoners dan ook onbegrijpelijk en onverteerbaar. De keuze voor zowel de inzet van de Wvg als de omvang van het aan te wijzen gebied, zonder enige differentiatie in bestaand en niet-bestaand woongebied, is niets meer dan een bestuurlijk paardenmiddel.

De aanwijzing heeft langdurige negatieve gevolgen voor de eigenaren. Zij worden geconfronteerd met een langdurige claim op hun grond, en een dreigende onteigening van hun percelen zonder dat zij zicht hebben op vervangende woonruimte in Schaapsdrift e.o. en de stad Arnhem. De waarborgen die de Wvg biedt aan grondeigenaar zijn in dat kader onvoldoende. En bovenal willen de bewoners graag blijven wonen in hun karakteristieke huizen, waar zij nu al met veel plezier wonen. De bewoners verzoeken uw raad dan ook met klem om af te zien van de bestendiging van de aanwijzing voor hun gronden.

REDEN WAAROM:

De bewoners uw raad eerbiedig verzoeken om met inachtneming van deze zienswijze:

I. te besluiten het ontwerpraadsbesluit "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.", dat geregistreerd is onder zaaknummer 644509, niet vast te stellen, dan wel het besluit bij amendement gewijzigd vast te stellen, inhoudende dat de percelen van de bewoners, kadastraal bekend als gemeente [redacted] plaatselijk bekend als [redacted] niet aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is.

Tot slot zijn de bewoners bereid om tijdens de inhoudelijke behandeling van het raadsvoorstel hun bezwaren tegen de voorgenomen aanwijzing ten overstaan van uw raad nader toe te lichten.

De berichtgeving over het vervolg van deze procedure zie ik met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Dirkzwager N.V.

J.L.G. Niederer

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 24a en 24b

College van B.& W. van de gemeente
Arnhem
T.a.v. secr. Bezwaarschriftencommissie
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Telefax: 026-3774830

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	23 juni 2022	Behandeld door	[redacted]
Ons kenmerk	00804056	E-mail	[redacted]
Uw kenmerk	644509	Telefoonnummer	033-4342287
Onderwerp	Bezwaarschrift Awb	Faxnummer	033-4342170

Geacht College,

Namens cliënten [redacted] en [redacted] wonende [redacted] dien ik hierbij een bezwaarschrift Awb in tegen het raadsbesluit d.d. 1 juni 2022 met bovengenoemd kenmerk inhoudende de vestiging van een definitief voorkeursrecht op hun perceel. Ik heb een afschrift van het besluit bijgevoegd.

Clienten hadden reeds tegen de voorlopige aanwijzing voorkeursrecht bezwaar aangetekend en de inhoudelijk bezwaren gelden ook voor dit raadsbesluit. Op zich staat in de bijlage 1 van dit besluit op blz. 5 dat er geen afzonderlijk bezwaarschrift ingediend behoeft te worden maar clienten wensen dit – voor alle zekerheid – wel te doen. Ik verwijs naar de motivering van het bezwaarschrift dat bij u bekend is onder het bovengenoemde nummer.

Ik behoud mij het recht voor dit bezwaarschrift nog nader aan te vullen en ik doe een beroep op het bepaalde in art. 7: 15 Awb.Ik verzoek u tenslotte vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk **00804056** in uw correspondentie te vermelden.

Ik wacht uw berichten nu af maar ik zie een ontvangstbevestiging graag op korte termijn tegemoet. Ik neem aan dat een mogelijke hoorzitting pas na de zomervakantie zal plaatsvinden.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

[redacted]

ARAG rechtsbijstand
[redacted]
Jurist bestuurs-omgevingsrecht

2022-1003641\

INGEKOMEN 21 APR. 2022

Stout Beheer B.V.

Postbus 159
3370 AD Hardinxveld-Giessendam

Contactpersoon: [redacted]
Tel:
Mail:

Rabobank NL96 RABO 0113 0058 49
KvK 23053559
BTW NL0075.90.386.B.01

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

DATUM : 20 april 2022
Betreft: bezwaarschrift voorkeursrecht

651757

Geacht College.

Middels dit schrijven maak ik bezwaar tegen het door u gevestigde voorkeurrecht op de locatie Schaapsdrift 41 - 43 - 45 te Arnhem. De locatie wordt kadastraal aangeduid gemeente Arnhem, sectie Q. met nummers 6300 en 4927. De reden van mijn bezwaar is gelegen in het feit dat Stout Beheer B.V. de kennis en kunde heeft om zelf tot een herontwikkeling van deze locatie te komen. In het verleden is hiervoor reeds tweemaal een principeverzoek ingediend waarvan de laatste in samenspraak met Maro Nederland B.V. waarmee overigens voor de vestiging van het voorkeursrecht een koopovereenkomst is gesloten. Uiteraard zijn wij bereid om de herontwikkeling in samenwerking met u tot stand te berengen en stellen derhalve voor om op korte termijn een overleg te hebben met de door u aangewezen contactpersonen Gaby van der Bijl en Marc van de Logt.

In het vertrouwen je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, verblijf ik met vriendelijke groet

Stout Beheer B.V.

[redacted]

'STELLICHER
ADVOCATEN

INFO@STELLICHER.NL
T +31 26 3777 111
F +31 26 3777 222

SICKESZPLEIN 1
Postbus 3155
6802 DD Arnhem

KVK 65886119

INGEKOMEN 21 APR. 2022

AANTEKENEN
Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

2022-1003645%

Arnhem, 20 april 2022

651757

Uw kenmerk	: 644509
Ons kenmerk	: D20220104
Inzake	: Maro Nederland B.V. / Advies voorkeursrecht WVG Schaapsdrift
Betreft	:
Doorkiesnummer	: +31 26 3777 188
Direct faxnummer	: +31 26 3777 222
E-mail	: [redacted]

PRO-FORMA BEZWAARSCHRIFT

Geachte heer/mevrouw,

Namens Maro Nederland B.V., gevestigd te (6861 EJ) Oosterbeek aan de Stationsweg 46 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 80646840, wordt hierbij (pro-forma) bezwaar gemaakt tegen uw besluit:

- van 8 maart 2022, bekend gemaakt op 10 maart 2022, met kenmerk 644509 om gronden, globaal gelegen tussen de Wichard van Pontlijn, (oude) Velperweg, Esperantolaan en het spoor in Arnhem voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen uit de Wvg van toepassing zijn. Het voorkeursrecht betreft gronden die globaal zijn gelegen aan en nabij de Schaapsdrift te Arnhem.

Een kopie van de bekendmaking van het besluit in het Gemeenteblad met nummer 107345 wordt hierbij gevoegd als bijlage 1. Een kopie van een uittreksel uit de Kamer van Koophandel van cliënte wordt hierbij gevoegd als bijlage 2..

Cliënte heeft onder meer kort voor de publicatie van uw besluit gronden gekocht die onderdeel uitmaken van uw besluit. Dit betreffen de gronden gelegen aan de Schaapsdrift 41, 43 en 45 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6300 en 4927.

Cliënte maakt bezwaar tegen alle onderdelen van het besluit en verzoekt u haar een termijn te geven van 4 weken om nadere gronden in te dienen.

Tevens zou cliënte graag een afspraak met u ofwel de contactpersonen Gaby van der Bijl en Marc van de Logt plannen om de situatie en mogelijkheden ten aanzien van de gronden met elkaar te bespreken en door te nemen. Zou ik daarvoor een aantal data van u mogen vernemen?

Graag in afwachting van uw bericht,

met vriendelijke groet,
Stellicher advocaten N.V.

Rosanne de Groot
advocaat

STELLICHER
ADVOCATEN

INFO@STELLICHER.NL
T +31 26 3777 111
F +31 26 3777 222

SICKESZPLEIN 1
Postbus 3155
6802 DD Arnhem

KVK 65886119

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 26

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA ARNHEM

Tevens per e-mail: Schaapsdrift@arnhem.nl

Arnhem, 25 mei 2022

Uw kenmerk	: 651757
Ons kenmerk	: D20220104
Inzake	: Maro Nederland B.V. / Advies voorkeursrecht WVG Schaapsdrift
Betreft	:
Doorkiesnummer	: [redacted]
Direct faxnummer	: [redacted]
E-mail	: [redacted]

AANVULLING BEZWAARSCHRIFT

Geachte heer/mevrouw,

Namens Maro Nederland B.V., gevestigd te (6861 EJ) Oosterbeek aan de Stationsweg 46 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder het nummer 80646840, is bezwaar gemaakt tegen uw besluit:

- van 8 maart 2022, bekend gemaakt op 10 maart 2022, met kenmerk 644509 om gronden, globaal gelegen tussen de Wichard van Pontlijn, (oude) Velperweg, Esperantolaan en het spoor in Arnhem voorlopig aan te wijzen als gronden, waarop de artikelen uit de Wvg van toepassing zijn. Het voorkeursrecht betreft gronden die globaal zijn gelegen aan en nabij de Schaapsdrift te Arnhem.

Het bezwaar is bij u bekend onder het nummer 651757.

In het bezwaarschrift is gevraagd om een afspraak te plannen met u ofwel de contactpersonen Gaby van der Bijl en Marc van de Logt om de situatie en mogelijkheden ten aanzien van de gronden met elkaar te bespreken en door te nemen. Daarvoor is

gevraagd naar een opgave van een aantal data voor het plaatsvinden van een dergelijk gesprek.

Zoals u weet, heeft cliënte onder meer kort voor de publicatie van uw besluit gronden gekocht die onderdeel uitmaken van uw besluit. Dit betreffen de gronden gelegen aan de Schaapsdrift 41, 43 en 45 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6300 en 4927. Aan de koop zijn onder meer voorbereidingen, projectplanning en andersoortige afspraken en investeringen voorafgegaan. Aangezien de notariële/juridische levering van de betreffende percelen vanwege het voorkeursrecht nu niet kan plaatsvinden, lijdt cliënte schade. Deze schade loopt met de dag op. Cliënte heeft dan ook bezwaar gemaakt tegen alle onderdelen van het besluit en verzocht om een overleg met u om dit, alsmede de vervolgmogelijkheden, te bespreken. Hiervoor wordt onder meer, maar niet uitsluitend, gewezen op artikel 10, zesde lid, Wvg. Dringend wordt daarom verzocht spoedig een overleg te laten plaatsvinden. Mag ik daarvoor een aantal data van u vernemen?

Tevens ziet cliënte zich genoodzaakt haar bezwaarschrift aan te vullen op hoofdlijnen, hetgeen zij hieronder puntsgewijs doet.

Beperking uitvoering koopovereenkomst
De vestiging van het voorkeursrecht heeft directe gevolgen voor de koopovereenkomst. De koopovereenkomst, welke kort voor het vestigen van het voorkeursrecht is gesloten, kan nu niet notarieel worden uitgevoerd. Cliënte is dan ook niet met u van mij mening dat er geen sprake is van een 'aanbiedingsplicht'. In deze situatie, waarin er reeds een koopovereenkomst is gesloten en de notariële levering thans wordt gefrustreerd door de latere vestiging van het voorkeursrecht, is er immers feitelijk sprake van een aanbiedingsplicht. Hierdoor is er geen sprake van een redelijk evenwicht tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van dit voorkeursrecht heeft immers een directe beperking van het eigendomsrecht en gebruiksrecht tot gevolg. Hiervoor wordt onder meer verwezen naar de vaste recente jurisprudentie van de Afdeling omtrent de toepassing van het beginsel 'evenredigheid van besluitvorming' en de adviezen hieromtrent van de advocaat-generaal. Dit heeft een ongeoorloofde schending van artikel 1 van het eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden of in enig ander internationaal verdrag neergelegd fundamenteel recht tot gevolg.
In uw besluitvorming en belangenafweging heeft u dergelijke situaties en de toepassing van het evenredigheidsbeginsel volgens de recente uitspraken van de Afdeling niet meegenomen en op het verzoek om een overleg heeft u niet gereageerd. Cliënte stelt dan ook dat het besluit niet goed is gemotiveerd en belangen niet correct zijn afgewogen. Het belang van cliënte tot uitvoering van de koopovereenkomst zou moeten prevaleren boven het belang van de gemeente. Daarbij is mede van belang dat u het besluit heeft gebaseerd

op een zeer onzekere toekomstige gebeurtenis (er zijn immers nog geen plannen in ontwerp/voorbereiding) en het verleden leert dat visies voor dit gebied niet worden uitgevoerd. Er zijn immers al meerdere plannen geweest voor de ontwikkeling van het gebied Schaapsdrift, welke ook niet tot verdere uitvoering hebben geleid. Verwezen wordt onder meer naar de Structuurvisie 2020-2040. Cliënte zet door de telkenmale verandering van visies omtrent de locatie 'Schaapsdrift', maar ook bijvoorbeeld vanwege de maatschappelijke problemen omtrent onder meer personeelstekorten haar vraagtekens bij de uitvoerbaarheid, haalbaarheid en totstandkoming van een bestemmingsplan/omgevingsplan in de komende 3 jaar. Het vestigen van een voorkeursrecht, zonder dat er een bestemmingsplan of structuurvisie een basis vormt en de verwachting er is dat er ook niet binnen een termijn van 3 jaar een bestemmingsplan wordt vastgesteld, vergt een bepaalde terughoudendheid, belangafweging/evenredigheid, zorgvuldigheid en motivering van het besluit. Cliënte stelt dat dit onvoldoende is gebeurd en het besluit hierdoor in strijd is met genoemde algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Geen afwijkend gebruik

Voor het vestigen van het voorkeursrecht is vereist dat aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. Dit laatste betekent dat de feitelijke gebruikstoestand dient af te wijken van de toegedachte bestemming.

Het raadsvoorstel lezende, kent het gebied thans al de bestemmingen bedrijf, bedrijf-nutsvoorziening, wonen, gemengd, groen, groen-landschap en park en verkeer-verblijfsgebied met diverse dubbelbestemmingen.

De gemeente zou dan nu een andere invulling voor ogen hebben, namelijk een woon-werk bestemming met de bijbehorende groenvoorzieningen. Er wordt dan in een meer stedelijker karakter voorzien voor dit gebied en intensiever bebouwd dan nu het geval is, aldus het raadsvoorstel. De enkele mededeling dat er intensiever bebouwd gaat worden is echter onvoldoende om aan de voorwaarde van artikel 5 Wvg te voldoen. Er dient een gedegen motivering aan ten grondslag te liggen waaruit blijkt dat de feitelijke gebruikstoestand ook echt afwijkt van de toegedachte bestemming. De bijgevoegde ruimtelijke motivatie voldoet niet. Geenszins blijkt waarom de feitelijke gebruikstoestand afwijkt van de toegedachte bestemming. Immers: beperkt de aanwezige feitelijke gebruikstoestand en onherroepelijke bestemming de algemeen geformuleerde doelstelling om er een intensief woon-werkgebied van te maken? Is er sprake van afwijkend gebruik? Het is niet, althans onvoldoende, gemotiveerd waarom het huidige gebruik en de huidige onherroepelijke bestemming niet zou voldoen. Het huidige gebruik en de huidige onherroepelijke bestemming laten immers wonen en werken juist toe in het gebied. Ook in een intensieve vorm. Het vestigen van een voorkeursrecht is ook op dit punt onredelijk en in strijd met de algemene beginselen van

behoorlijk bestuur. Cliënte stelt dan ook dat het besluit op dit punt niet voldoende is gemotiveerd, niet zorgvuldig is voorbereid, onevenredig is en strijdig is met artikel 5 Wvg.

Gelet op voorstaande verzoekt cliënte u:

1. om spoedig een overleg te laten plaatsvinden;
2. haar bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
3. het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht te herroepen; en
4. haar proceskostenvergoeding toe te kennen op grond van de Awb en het Besluit proceskosten.

Graag in afwachting van uw bericht,

met vriendelijke groet,
Stellicher advocaten N.V.

Rosanne de Groot
advocaat

INGEKOMEN 21 APR. 2022

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 27a en 27b

Aan het college van burgemeester en wethouders
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

651757

2022-1003642h

Arnhem, 20 april 2022
Betreft: Bezwaar tegen vestiging voorkeursrecht zaaknr. 644509 betreft sectie [redacted]

Geacht college,

N.a.v. onderstaande mailwisseling zijn wij tot de conclusie gekomen om toch bezwaar aan te tekenen

Het antwoord op **vraag 1 en 2** vinden wij veel te vrijblijvend. Het kan niet zo zijn dat de gemeente ons voor 3 tot 15 jaar gaat "gijzelen"! Om speculatie te voorkomen had (kan nog steeds) men ook kunnen kiezen om verkamering te verbieden en alleen eigen bewoning toe te staan. Of alleen aankoop met verhuur toe staan in het licht van "gezins"bewoning. Dat zouden wij als eigenaren zeker toejuichen. Mochten we verkopen. dan zouden wij ook zeker ons huurders de kans geven om het appartement in eigendom verwerven.

Overigens vinden wij, en volgens ons vele bewoners in de wijk, dat de gemeente het project moet beperken tot de bedrijfsterreinen! En wellicht is het toevoegen van de kerk ook nog te overwegen. Daar kunnen veel woningen gecreëerd worden in de kerk of op de plaats van de kerk (ook hoogbouw). **Wij vragen dan ook om onze appartementen (reeds hoogbouw en ook nog aan de rand van het gebied) buiten het plan te houden!**

Eigenlijk weten we niet hoe we op **antwoord 3** moeten reageren. Maar dat is onacceptabel. Gemeente bepaald taxateur en waarde marktconform is taxatiewaarde. Dat is niet waarvoor huizen al enkele jaren verkocht worden. Als je het dan netjes wil doen, dan ga je als gemeente meebieden bij een openbare verkoop. Als daarop de restrictie zit dat je er zelf moet gaan wonen of alleen mag verhuren aan een alleenstaande, stel of gezin dan sluit je speculatie al enigszins uit. De gemeente kan gewoon Martkconform meebieden!

Stel dat wij zouden overwegen om aan de gemeente te verkopen, dan zou het ten aanzien van **antwoord 4** toch wel fijn zijn als de gemeente , als het zover is, de huurders wel een alternatieve (huur)woning zou aanbieden. Uiteraard zolang die behoefte er is en de huurder niet al tussentijds zelf een andere keuze heeft gemaakt. Kortom hier zouden wij graag de garantie van de gemeente willen krijgen dat zij daarvoor zorg dragen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bijlage: mailwisseling met projectsecretaris

Van: Schaapsdrift <schaapsdrift@arnhem.nl>

Datum: 14 april 2022 om 15:50:04 CEST

Aan: [redacted]

Kopie: [redacted]

Onderwerp: RE: 644509 betreft[redacted]

Beste[redacted]

Hartelijk dank voor uw email. Hieronder vindt u antwoorden op onderstaande vragen.

V1: Wanneer wordt er duidelijkheid geboden over welke locatie behouden blijft en buiten het plan gaat vallen?

A: In het komende jaar wordt gestart met het maken van een plan. De buurt wordt hierbij betrokken. Er zal hiervoor ook een stedenbouwkundig bureau worden geselecteerd die een plan zal gaan opstellen.

V2: Welke criteria worden gehanteerd ivm de hoogbouw waar onze appartementen al deel van uitmaken?

A: Tijdens het uitwerken van de plannen zal duidelijk worden wat de mogelijkheden voor intensivering van woningbouw in dit gebied zijn. Er wordt gedacht aan hoogbouw in een groene omgeving.

V3: Wat is marktconform in de ogen van de gemeente? Er werd namelijk op de inloopavond alleen over taxatiewaarde gesproken.

A: De gemeente vraagt een taxateur om het pand te taxeren en de marktwaarde van het pand te bepalen. De taxatiewaarde is dus de marktwaarde.

V4: Wat gebeurt er met huurders, mocht er tot verkoop aan de gemeente worden overgegaan?

A: Wanneer u uw pand in verhuurde staat aan de gemeente verkoopt, wordt de gemeente de verhuurder. De gemeente heeft het streven om op termijn de huurders te laten verhuizen. Dit is afhankelijk van de toekomstige plannen voor het gebied. Wanneer er sprake is van een huurovereenkomst van bepaalde tijd, kan de gemeente de huur tijdig aanzeggen. Wanneer er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd kunnen wij op termijn met de huurder in gesprek gaan over verhuizing afhankelijk van de gekozen invulling van het gebied.

V5: Is er een planoloog of projectontwikkelaar bij betrokken? Wij kunnen ons niet voorstellen dat deze Wvg zomaar uit de lucht is komen vallen.

A: De ruimtelijke motivatie is in overleg met meerdere disciplines waaronder een planoloog opgesteld. Er is geen projectontwikkelaar betrokken bij het vestigen van het voorkeursrecht.

Bij verdere vragen blijven wij voor u beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

Eusebiusbuitensingel 53

6828 HZ Arnhem

Postbus 9200

6800 HA Arnhem

Mitchel Zimmermann

Projectsecretaris

projectteam Schaapsdrift

Bereikbaar op ma-di-wo-do

Van: [redacted]

Verzonden: woensdag 6 april 2022 21:17

Aan: Schaapsdrift <schaapsdrift@arnhem.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: 644509 betreft [redacted]

Beste gemeente Arnhem, bedankt voor de wvg aankondiging via de post.

Wij zijn naar aanleiding hiervan naar de inloopavond op het gemeentehuis geweest in de hoop enkele antwoorden op algemene vragen te krijgen.

Helaas werd er geen mogelijkheid geboden om een en ander plenair te behandelen en waren medewerkers ter wille om naar ons te luisteren, maar hadden geen antwoorden.

Wij overwegen bezwaar te maken tegen deze vorm van,in onze ogen gijzeling,van ons als eigenaren van genoemde appartementen. Het kan niet zo zijn dat er geen plan is en dat we maar moeten afwachten tot er duidelijkheid is.

Wij begrijpen heel goed dat er woningnood is, maar het aangewezen gebied is veel te groot aangemerkt en is ons inziens niet haalbaar om in zijn geheel aan te passen. Kijk eerst naar de vrije ruimte en het eventueel her huisvesten van de bedrijven zodat daar woningen geplaatst kunnen worden.

Wij vragen dan ook om binnen 3 maanden te laten weten of onze appartementen behouden blijven voor onze huurders [redacted]

Vraag 1 . Wanneer wordt er duidelijkheid geboden over welke locatie behouden blijft en buiten het plan gaat vallen

Vraag 2 . Welke criteria worden gehanteerd ivm de hoogbouw waar onze appartementen al deel van uitmaken.

Vraag 3 . Wat is marktconform in de ogen van de gemeente. Er werd namelijk op de inloopavond alleen over taxatiewaarde gesproken.

Vraag 4. Wat gebeurt er met huurders, mocht er tot verkoop aan de gemeente worden overgegaan

Vraag 5. Is er een planoloog of projectontwikkelaar bij betrokken. Wij kunnen ons niet voorstellen dat deze wvg zomaar uit de lucht is komen vallen.

Graag uw reactie voor 15 april.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

INGEKOMEN 18 JULI 2022

[redacted]

2022-10065380

Gemeente Arnhem
Postbus 9200
6800 HA Arnhem

Arnhem, 14 juli 2022

Betreft: zaaknummer 651757

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn garagebox aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex en daarbij behorende garageboxen moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik ben zeer tevreden met de ligging van de garagebox en wens deze niet te koop aan te bieden.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor het appartementencomplex waartoe mijn garagebox behoord.

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor mij. Doordat de garagebox dichtbij mijn eigen woning ligt (ik woon niet het appartementencomplex zelf), hoef ik geen aparte inboedelverzekering af te sluiten voor de inhoud van deze garagebox. Op het moment dat de onteigening van start gaat en ik een andere garagebox moet zoeken, is de kans heel groot dat deze niet dichtbij mijn eigen woning is en ik alsnog een aparte inboedelverzekering moet afsluiten. Hierdoor maak ik (onnodig) extra kosten. Daarnaast heb ik dan een langere reistijd, waar ik nu eenvoudig naar de garagebox kan lopen.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet het appartementencomplex en de bijbehorende garageboxen aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 29

INGEKOMEN 18 JULI 2022

Aan het College van B&W Gemeente Arnhem



[redacted]

Arnhem 14 juli 2022

Betreft: Bezwaarschrift tegen de Wet voorkeursrecht Gemeente op Schaapsdrift te Arnhem, zaaknummer 644509

Geacht College,

Ik woon als eigenaar in de woning op [redacted]

Hiermee teken ik bezwaar aan tegen het besluit van de Gemeente Arnhem om de Wvg op te leggen op onze buurt, de Schaapsdrift.

Hierna volgt mijn argumentatie.

Het toepassen van deze wet heeft zowel gevolgen voor de buurt alsook voor mijn privé situatie en die zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Al de voorlopige aanwijzing **Wet voorkeursrecht gemeenten** die het College B&W op 8 maart j.l. bekend maakte, betekende voor mij en samen met mij voor vele buurtbewoners van **Schaapsdrift veel zorg en onrust. Het treft ons in ons wonen, in ons bestaan.**

De gemeente confronteert ons om hiermee zonder ons tijdig erbij te betrekken, met de boodschap: in de eerste fase kunt u vrijwillig uw eigendom aanbieden en daarna volgt de Wet van onteigening.
We werden met dit ingrijpende besluit onvoorbereid en zonder inspraak geconfronteerd.

De inspraak die later met de raadsvergadering beloofd is heeft bij mijn weten nooit echt plaatsgevonden.
Daarnaast bleek op de infoavond dat de gemeente geen plan heeft. In een later stadium tijdens de raadsvergaderingen ook niet.

De sociale cohesie van deze buurt zal in het geval van slopen verloren gaan, ook al is de buurt heterogeen, er is wel duidelijk sprake van een gemeenschap.

De wethouder noemt het mogelijk slopen het ontwikkelen van woongebied. Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem Oost behelst geen plan voor Schaapsdrift. Voor ons als huidige bewoners betekent het opleggen van deze wet een inperking van onze vrijheid om ons vrij te vestigen en ook al zijn we al gevestigd op deze plaats: participeren in de vormgeving van de buurt waar de gemeente huizen wil opkopen, lees- ons wegjagen en potentieel slopen (om de woningen te realiseren, gebied te intensiveren qua wonen- dit waren de worden van de wethouder).
U zult begrijpen dat participeren van huidige bewoners voor de toekomstige buurt, waar we weg moeten, dan onverenigbaar is met gezond verstand.

De gemeente wil woningen realiseren maar jaagt ook 524 inwoners weg van de Schaapsdrift, die zich elders moeten vestigen. Wij zijn ook burgers van de gemeente Arnhem. Wil het College dit in acht nemen?
Een andere locatie vinden valt namelijk niet mee. Buren kwijtraken en de voorzieningen zoals nabijheid station en bushalte, parkeren, dit valt niet mee. Verhuizen is stressvol an-sich.

Ik kan niet willekeurig van A naar B en bovendien heb ik dit niet zelf besloten.

- **uiteendrijven gemeenschap**
- **verlies openbare voorzieningen, de locatie**
- **weinig aanbod op woningmarkt**
- **gemeente doet inbreuk op mijn privaatrecht**

Bij gebrek aan eigen perspectief WAAR moet ik wonen en aan perspectief WAT hier in deze wijk gaat gebeuren blijft alles erg onduidelijk en dit is de reden dat ik bezwaar maak tegen dit besluit.

De ruimtelijke notitie waar de gemeente zijn besluitvorming op baseert lijkt mij gebrekkig en kraakt de wijk alleen maar af. De gemeente heeft in het verleden zelf slecht gezorgd voor de leefbaarheid in deze wijk en kan de hand in eigen boezem steken.
Ik stoor me aan een **onduidelijke toekomstvisie op de eigenaar en invulling van de wijk.**

Het toepassen van deze wet is een uiterst extreme, drastische maatregel, een grove manier om ons huis af te pakken en ons als buurtbewoners weg te jagen, uit onze huizen. Hier bovenop komt de ongunstige huidige woningmarkt waardoor niet voldoende alternatief aanwezig is lijkt me dit besluit in strijd met mensenrechten en burgerrechten.

Denkend aan breder perspectief - nieuwbouw en verdichting van woningen ga ik mee akkoord slechts met goede compensatie én een goed alternatief geboden wordt voor ons bewoners.

Door het toedoen van het invoeren van Wet voorkeursrecht Gemeente is mijn woning al vanaf maart jl. 'bevroren', dus de gemeente berokkent de schade toe aan mijn bezit. Dit vind ik oneerlijk.

Nu zijn er 4 inloopspreekuren in het leven geroepen door de gemeente op 4 april verstuurd, en op 5 april vond de eerste al plaats. Dit lijkt mij een onredelijke termijn en onprofessioneel handelen van de gemeente.

Ik wil dat de gemeente bij het uitvoeren van plannen zorgvuldig handelt en mij als bewoner niet benadeelt. Dit zijn plannen die wij als bewoners van deze wijk en eigenaars van de huizen en woningen niet geïnitieerd hadden.

Toepassing van deze wet betekent voor mij individueel veel onrust in mijn leven, want ik ben nog maar kortgeleden, 2 jaar, hier naartoe verhuisd en heb mijn huis nieuw ingericht. Ik koos deze woning met name om de locatie en omdat het gelijkvloers is.

Voor de keuze van deze woning had ik zwaarwegende persoonlijke redenen:

1 soort woning

Ik heb een gelijkvloerse woning nodig omdat ik gediagnosticeerd [redacted] heb [redacted] Mijn huidige woning is voorzien van een lift en is gelijkvloers.

2 De locatie - nabijheid van het station - is voor mij belangrijk omdat mijn studerende kinderen die op kamers wonen- makkelijk thuis kunnen komen.

3 De locatie - nabijheid parken- is voor mij belangrijk omdat ik de hond in het nabij gelegen park uit kan laten. In verband met mijn beperkte mobiliteit is dit voor mij niet alleen maar handig maar van ook van wezenlijk belang.

Ik hoop op uw begrip en heroverweging van uw besluit.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 30

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dellaertweg 1
Leiden

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Per email en aangetekend R220823406
Gemeente Arnhem, t.a.v. bezwaarschriftencommissie
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Datum	*Ons zaaknummer*	*Behandeld door*
22 juli 2022	R220823406	[redacted]
Onderwerp	*Uw kenmerk*	[redacted]
	651757	

Geachte heer, mevrouw,

Tot mij wendde zich [redacted] met het verzoek zijn belangen te behartigen in het volgende. Bijgevoegd tref u de machtiging aan (productie I). Hij is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente [redacted]

U heeft aan mijn cliënt de ontvangst van het tijdig ingediende bezwaar tegen het besluit om op zijn perceel het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen, bevestigd (productie II). Ik heb uw kenmerk bovenin deze brief vermeld.

Op 1 juni 2022 vestigde u het voorkeursrecht, krachtens de Wet voorkeursrecht gemeenten, op het perceel van mijn cliënt. Sinds 8 maart 2022 gold er een voorlopig voorkeursrecht. U heeft de intentie om het gebied bij het station Arnhem Presikhaaf. Te ontwikkelen. Namens (onder andere) mijn cliënt is tegen uw besluit bezwaar ingediend. Voor het aanvullen van de gronden verleende u een termijn tot en met 12 augustus 2022. Namens mijn cliënt wens ik de volgende gronden aan te voeren.

1. Totstandkoming besluit

Allereerst wens ik namens mijn cliënt de formele zorgvuldigheid aan te kaarten.

U heeft mijn cliënt nooit op de hoogte gesteld van de vestiging van een voorlopig voorkeursrecht, en ook niet van de verlenging van het voorlopig voorkeursrecht. Hij heeft een zienswijze kunnen geven omdat hij via buurtbewoners op de hoogte raakte. Aangezien hij nooit een besluit tot voorlopige

aanwijzing heeft ontvangen, en ook geen besluit tot de verlenging met 3 jaar, is dit besluit voor hem tot op heden niet inwerking getreden. Bovendien is dit in strijd met artikel 7 lid 2 Wvg.

Temeer nu op grond van artikel 5 Besluit voorkeursrecht gemeenten alle brieven aan een vervreemder aangetekend moeten worden verzonden. Ook hier heeft uw gemeente niet aan voldaan.

Als u al een besluit tot (voorlopige) aanwijzing op de formeel juiste heeft verstuurd, namelijk aangetekend en op de juist datum, zijnde besluiten zoals gedefinieerd in artikel 1 Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010, dan voldoen uw besluiten niet aan de volgende eisen. Daarbij ga ik ook uit van de stukken die ik heb kunnen raadplegen op uw website, bij raadsinformatie over het project "schaapsdrift", deze stukken maakten echter geen deel uit van de aan de eigenaren verzonden besluiten.
Ten aanzien van de aan de eigenaren verzonden besluiten tot (voorlopige) aanwijzing ontbreekt in het besluit/de besluiten het volgende, met tussen haakjes de toelichting:

1. de kadastrale aanduidingen, bestaande uit achtereenvolgens de naam der kadastrale gemeente, de aanduiding der sectie en het perceelnummer van de in de aanwijzing opgenomen percelen in numerieke volgorde geplaatst (bij de besluiten ontbreken de lijsten op numerieke volgorde met perceelnummers);
2. de kadastrale grootte van elk van de in de aanwijzing opgenomen percelen en indien een gedeelte van een perceel in de aanwijzing is opgenomen, de kadastrale grootte van dat gedeelte;
3. de namen van de eigenaren van en de beperkt gerechtigden tot de in de aanwijzing opgenomen percelen en perceelsgedeelten (ook dit ontbreekt in beide besluiten);
4. een en ander bestaande op een in het besluit aangegeven tijdstip.
5. Ten aanzien van elk tot de aangewezen gronden behorend perceel of perceelsgedeelte de vermelding van de planologische grondslag op basis waarvan het besluit is genomen, alsmede de eerst mogelijke vervaldatum van het voorkeursrecht. (Uit beide besluiten valt niet op te maken wat de planologische grondslag is voor de vestiging van het voorkeursrecht specifiek voor het perceel van mijn cliënt. Het besluit tot voorlopige aanwijzing noch het besluit tot verlenging met 3 jaar vermeldt welke beoogde bestemming op perceel kadastraal bekend gemeente [redacted] tot de (voorlopige) aanwijzing noodzaakt.
6. De vermelding in het besluit of, en zo ja, wanneer en op welke grondslag het perceel eerder was aangewezen alsmede het tijdstip waarop het bevoegd gezag de vorige aanwijzing heeft

doen vervallen. (in beide besluiten wordt niet vermeld of er eerder een voorkeursrecht was gevestigd en zoja: wanneer dit is komen te vervallen.)

De besluiten treden pas in werking op het moment dat zij gepubliceerd zijn in het gemeenteblad. Bewijs dat de besluiten zijn gepubliceerd ontbreekt, dus ook om die reden zijn de besluiten niet in werking getreden. Bij elkaar geven bovengenoemde gebreken voldoende aanleiding om de besluiten wegens strijd met artikel 3:2, 3:4 en 3:46 Awb in te trekken.

2. Noodzakelijkheid

Mijn cliënt bewoont een koopwoning, die duurzaam verbouwd is en toekomstbestendig. Op dit moment is er voor hem en voor bijna alle bewoners van Schaapsdrift geen enkele reden om zijn woning te verkopen of te behouden vanwege mogelijke ontwikkelmogelijkheden. In de gemeente Arnhem geldt er bovendien zelfbewoningsplicht. Hij kan dus zijn woning geen eens verkopen aan iemand die er niet zelf wilt gaan wonen. Dat geldt voor alle bewoners in het gebied uiteraard. Sinds uw gemeentelijke visie spoorzone Arnhem-oost uit mei 2021 konden speculanten al weten dat het gebied met bedrijven bij het station Arnhem Presikhaaf ontwikkeld zou gaan worden tot woongebied, door de visie van 8 maart 2022 is daarin geen wijziging opgetreden. Voor de aankoop van alle woningen in dit gebied, waar het voorkeursrecht op is gevestigd, is een bedrag van 80 miljoen of meer nodig.

Er wordt voorzien in 500 extra woningen, voor het gebied waar nu meer dan 170 woningen aanwezig zijn: woningen die soms pas onlangs gebouwd zijn, woningen die bijna allemaal in zeer goede staat zijn. Dat houdt dus pure kapitaalvernietiging in. Voor het gebied waar nu bedrijven gevestigd zijn, wordt ook voorzien in 500 woningen. Dit houdt in dat er grote flats gebouwd moeten gaan worden, wat niet per definitie leidt tot een prettig woongebied. Dit past dus niet in de ontwikkelvisie voor dit gebied. Zelfs als u gemeente beperkt zou gaan ontwikkelen, dan is het toepassen van het voorkeursrecht op alle woningen langs de Schaapsdrift en omgeving, inclusief gloednieuwe appartementengebouwen, niet noodzakelijk. Er is altijd de mogelijkheid om te onteigenen.

Waarom andere gebieden in Arnhem ontzien worden, maar voor nieuwe en goede woningen aan de Schaapsdrift een voorkeursrecht wordt gevestigd, om ter plaatse appartementengebouwen van 5 hoog te gaan ontwikkelen in plaats van de huidige aanwezige woningen, wordt in het geheel niet gemotiveerd. Er is geen noodzaak om het aanwijzingsbesluit voor de woningen aan de Schaapsdrift, en meer specifiek voor de woning van mijn cliënt, te vestigen.

Er is geen dreiging voor speculatie in woningen aan de Schaapsdrift. Er is geen visie die de sloop van de huidige goede woningen rechtvaardigt. Er is geen noodzaak om een voorkeursrecht te vestigingen op goede duurzame moderne woningen.

3. Belangenafweging

Op grond van het voorgaande zou ook in het kader van een goede belangenafweging geen grond gevonden kunnen worden in het aanwijzen van de woning van mijn cliënt tot de vestiging van het voorkeursrecht. In de huidige situatie van de Nederlandse woningmarkt, die ook al aanwezig was in maart van dit jaar toen het besluit tot voorlopige aanwijzing werd gevestigd, is er al een groot tekort aan woningen. Er is geen noodzaak om op de woning van mijn cliënt een voorkeursrecht te vestigen. De gemeente wilt woningen realiseren, maar kan niet onderbouwen waarom dit moet op de plek waar al woningen staan en hoe dit gerealiseerd moet worden.
Terwijl mijn cliënt, mocht hij vanwege zijn werk of persoonlijke situatie, genoodzaakt zijn te verhuizen, zijn woning eerst moet aanbieden aan de gemeente, waarbij op voorhand al veronderstelt kan worden dat de gemeente voor alleen de woning van mijn cliënt gen gebruik zal willen maken van zijn voorkeursrecht.
Wat zou de waarde van de woning zijn als de woning ook weer bewoond moet gaan worden, zolang de andere woningen niet aangekocht zijn is de enkele aankoop van 1 woning zinloos. Terwijl het belang van mijn cliënt wel ernstig wordt aangetast: Hij kan zijn woning in eerste instantie niet aan een potentiële koper verkopen, en als hij het al mag verkopen, dan is de aanwezigheid van het voorkeursrecht voor andere kopers dan de gemeente een reden om de woning niet te kopen. De woning wordt dus onverkoopbaar. Mijn cliënt heeft in 2019 ruim 100.000 euro geïnvesteerd in zijn woning. Hij is niet de enige, in de staat zijn er tientallen die veel hebben geïnvesteerd in hun woning. Hoe gaat de gemeente al deze mensen, en meer specifiek mijn cliënt, compenseren voor die investering. Mijn cliënt heeft daarom een groot probleem: zijn hypotheekverstrekker heeft hem een hypotheek verstrekt voor een woning zonder voorkeursrecht, en heeft niet de zekerheid dat de investering in de woning die betaald is met die hypotheek zich in een waardestijging uitbetaald, nu de waarde van de woning van mijn cliënt gekelderd is. Daarnaast: er wordt een WVG voorkeursrecht gevestigd voor een woonopgave van 500 woningen. Er zijn nu 172 woningen met 535 bewoners. Hoe kan met een beschikbaar budget van 25 miljoen nu in dat gebied met de bestaande, soms zeer recent opgeleverde of gerenoveerde woningen, een opgave voor 318 extra woningen gerealiseerd worden zonder te kort te doen aan de waarde van het woongebied, en zonder de belangen van bestaande bewoners en eigenaren te kort te doen. Op grond van die belangenafweging had geen voorkeursrecht gevestigd moeten worden op woningen zoals die van mijn cliënt.

Op grond van een zorgvuldige belangenafweging hadden daarom deze besluiten niet genomen mogen worden.

Verzoek intrekking besluiten
Om voorgaande redenen verzoek ik u namens mijn cliënt uw besluiten in te trekken. Uw gemeente had geen voorkeursrecht moeten vestigen op de woning van mijn cliënt. Het is onzorgvuldig voorbereid, het besluit is onzorgvuldig genomen, omdat er geen noodzaak is om het voorkeursrecht op de woning van mijn cliënt te vestigen, en de ruimtelijke visie bevat geen planologische grondslag die de aanwijzing op het perceel van mijn cliënt kan rechtvaardigen, zeker niet in de afweging tussen het belang van mijn cliënt en uw belang om meer woningen te kunnen realiseren.

Ik verzoek u om die reden het bezwaar gegrond te verklaren, en uw besluiten in te trekken. Ook verzoek ik uw gemeente om aan mijn cliënt de proceskosten te vergoeden op grond van artikel 7:15 Awb.

Bel of mail mij gerust als u nog vragen hebt
U bereikt mij op telefoonnummer [redacted] Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ons zaaknummer is R220823406. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted]
Achmea Rechtsbijstand

Bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 31

Geachte Raad,

Op 1 juni 2022 heeft uw Raad een voorkeursrecht verlengd op mijn appartementen aan de [redacted]

Ik ben het daar niet mee eens.

Ik begrijp niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat ons appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Ik verhuur deze appartementen aan starters. De huursom is ver onder de vrije huurgrens. Op deze manier gun ik starters een mooie opstap.
Doordat we ze niet meer kunnen verhuren lopen wij financiële schade op.

Ik vind dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor mijn appartement(engebouw).

De Raad heeft er ook geen rekening mee gehouden dat het vestigen van een voorkeursrecht direct ook voor mij gevolgen heeft. Onze Vereniging Van Eigenaren is bezig om onze warmteketels te vernieuwen en de rookgaskanalen aan te passen. Dat is noodzakelijk, want het is nu niet op orde. Dat betekent trouwens niet dat ons hele gebouw moet worden gesloopt, dat is nergens voor nodig. Het gevolg van het voorkeursrecht nu is dat onze Vereniging Van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. Dat betekent dat ik de komende jaren hogere kosten zal hebben voor verwarming. Daar lijd ik schade door.

Graag verzoek ik uw Gemeenteraad om de verlenging van het voorkeursrecht te heroverwegen. Wat mij betreft moet ons appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan in ieder geval buiten de begrenzingen van het voorkeursrecht vallen.

Ik wil op dit bezwaar worden gehoord.

Hoogachtend,

[redacted]

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 1a, 1b en 1c

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van mr. Tj.P. Grünbauer van Van Veen Advocaten, namens meerdere bezwaarmakers, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is er een voorkeursrecht komen te rusten op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 7810 (VvE), gemeente [redacted] (eigendom [redacted] en gemeente [redacted] (eigendom [redacted]

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft de heer mr. Tj.P. Grünbauer van Van Veen Advocaten een bezwaarschrift ingediend, namens:

- de Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 16 tot en met 112 (even);

Hierna: de vereniging.

- [redacted] wonende te [redacted]
- [redacted] wonende te [redacted]

Hierna: bezwaarmakers.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van 3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- De heer mr. Tj.P. Grünbauer, als gemachtigde van de Vereniging van appartementseigenaren Wichard van Pontlaan 16 tot en met 112 (even) en als gemachtigde van de individuele bezwaarmakers [redacted]
- [redacted] als individuele bezwaarmaker,

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- [redacted] als individuele bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke Msc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Voor wat betreft de ontvankelijkheid in bezwaar van de Vereniging, overweegt de commissie als volgt.

Het recht om in bezwaar op te komen tegen besluiten is op grond van de artikelen 1:2, 7:1, eerste lid, en 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) beperkt tot belanghebbenden. De vraag is of de Vereniging een bezwaarschrift belanghebbende is bij het primaire besluit. Op grond van artikel 10, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten is geregeld dat een verkoper eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen. Gelet op het bepaalde in dit artikel heeft een bezwaarmaker slechts een rechtstreeks belang bij het primaire besluit van 1 juni 2022 voor zover hij of zij eigenaar van een of meer appartementsrechten of rechthebbende op een ten aanzien van een of meer van die appartementsrechten gevestigd recht van opstal, erfpacht beklemming of vruchtgebruik is. Hiervan is in casu niet gebleken, zodat de vraag beantwoord moet worden of de vereniging anderszins een belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, derde lid van de Awb.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) (o.m. 18 september 2002, ECLI:NL:RVS:2002:AE7713) volgt dat het bij de belangen van een rechtspersoon als bedoeld in artikel 1:2, derde lid, van de Awb, gaat om een aan de statutaire doelstellingen ontleend collectief belang, dat door een besluit direct wordt of dreigt te worden aangetast. De commissie overweegt dat uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken is gebleken dat de vereniging, anders dan ieder van de appartementseigenaren, geen belanghebbende is bij het primaire besluit. De rechtsgevolgen van dat besluit betreffen de bevoegdheid tot vervreemding. Aangezien niet is gebleken dat de vereniging eigenaar of anderszins rechthebbende ten aanzien van appartementsrechten is, is haar betrokkenheid bij het besluit niet gelegen in de mogelijke aanwending van een zodanige bevoegdheid. Gelet hierop adviseert de commissie de vereniging niet ontvankelijk te verklaren in haar bezwaar.

Nu [redacted] eigenaar zijn van de percelen waarop het voorkeursrecht rust, en dit dus ook kunnen vervreemden, voldoen zij wel aan de eis dat er sprake moet zijn van een belanghebbende. Nu zij verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te

bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers stellen – kort gezegd- dat er geen sprake is van gewijzigd gebruik en dat er nog geen begin is van een plan. Ter zitting heeft gemachtigde aangegeven dat er bij de onderbouwing van het besluit sprake is van dun ijs. Hij is van mening dat er onvoldoende gemotiveerd is aangegeven dat er sprake is van verandering van het gebruik, in ieder geval in het gebied van de Wichard van Pondlaan. Hier wordt immers al (intensief) gewoond. Het appartementengebouw dat daar staat is te renoveren, te verduurzamen en in te passen, aldus gemachtigde. Van een (gegronde) vrees van een proces waarin in het gebied projectontwikkelaars het gemeentelijke beleid zouden doorkruisen door aankopen te doen is geen sprake, nu er sprake is van een woongebied met koopwoningen en appartementen.

---

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.

Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Begrenzing
Bezwaarmakers zijn verder van mening dat de getrokken grenzen van het gebied waarop het voorkeursrecht is gevestigd willekeurig zijn gekozen. Daarbij merken zij op dat hun woning in eerdere plannen nog niet binnen het gebied vielen, maar nu zonder dat daar een gedachte of plan bij is geformuleerd wel.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmakers/ VvE leiden financiële schade
Gemachtigde heeft verder aangegeven dat de financiële positie van bezwaarmakers met de vestiging van het voorkeursrecht reeds nu ernstig wordt aangetast. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten

voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Bezwaarmakers hadden dit met een lening via het Warmtefonds willen doen, maar thans lijkt het Warmtefonds hoogstwaarschijnlijk niet bereid dergelijke leningen te verstrekken ten behoeve van gebouwen waarop een voorkeursrecht rust. Althans niet onder dezelfde voorwaarden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Belangenafweging
Daarnaast heeft gemachtigde aangegeven dat de raad bij het nemen van het bestreden besluit had moeten inventariseren of er wellicht belangen waren aan de zijde van de eigenaren (van woningen) die met zich meebrengen dat de raad van het bevestigen van het voorkeursrecht had behoren af te zien. Naar het oordeel van bezwaarmakers is dit niet gebeurd, zodat de (her)bevestiging van het voorkeursrecht daarmee onvoldoende zorgvuldig is voorbereid. Die herbevestiging is daarom tevens onevenredig gelet op de daarmee te dienen doelen.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners & eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt. De commissie kan zich gelet hierop dan ook niet vinden in het standpunt dat het besluit hiermee ook onzorgvuldig is voorbereid en onevenredig is.

Tot slot hebben bezwaarmakers uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hen persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmakers invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege het algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmakers hebben verzocht om aan hen de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Advies
De commissie adviseert het bezwaarschrift van de Vereniging van Appartementseigenaren Wichard van Pondlaan nummers 16 tot en met 112 (even), tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 niet-ontvankelijk te verklaren.

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

<DATUM>

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 7:1

1. Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:
   a. het besluit in bezwaar of in administratief beroep is genomen,
   b. het besluit aan goedkeuring is onderworpen,
   c. het besluit een goedkeuring of een weigering daarvan inhoudt,
   d. het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4,
   e. het besluit is genomen op basis van een uitspraak waarin de bestuursrechter met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onderdeel a, heeft bepaald dat afdeling 3.4 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijft,
   f. het beroep zich richt tegen het niet tijdig nemen van een besluit,
   g. het besluit is genomen op grond van een voorschrift als genoemd in de bij deze wet behorende Regeling rechtstreeks beroep dan wel het besluit anderszins in die regeling is omschreven.
2. Tegen de beslissing op het bezwaar kan beroep worden ingesteld met toepassing van de voorschriften die gelden voor het instellen van beroep tegen het besluit waartegen bezwaar is gemaakt.

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6

1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie

maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde

van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 2

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is er een voorkeursrecht komen te rusten op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 18 juli 2022, ingekomen 19 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaar heeft zij de taak om de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift te toetsen.

De commissie heeft geconstateerd dat het bezwaarschrift van bezwaarmaker buiten de wettelijke bezwaartermijn van zes weken is ingediend.[2] De bezwaartermijn ving aan op 4 juni 2022 en eindigde op het moment dat het 16 juli 2022 werd. Het bezwaarschrift is verzonden op 18 juli 2022 en ontvangen op 19 juli 2022. Een bezwaarschrift dat buiten de wettelijke bezwaartermijn is ingediend kan, mits er geen verschoonbare redenen van termijnoverschrijding bestaan, niet-ontvankelijk worden verklaard.[3]

Desgevraagd heeft de raad zich ter zitting op het standpunt gesteld dat hij het gebrek dat aan het bezwaarschrift kleeft, wil passeren, zodat het bezwaarschrift inhoudelijk behandeld kan worden.

De commissie overweegt dat het enige gebrek dat aan het bezwaarschrift kleeft de overschrijding van de bezwaartermijn is. Voor het overige is het bezwaarschrift ontvankelijk.
Gelet op het feit dat de bestuursrechter niet langer ambtshalve controleert of bezwaarschriften tijdig zijn ingediend en het bevoegde bestuursorgaan in deze zaak te kennen geeft de bezwaargronden te willen bespreken, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de inhoud van het bezwaarschrift.[4]

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de

---

[2] Voor de wettelijke bezwaartermijn zie artikel 6:7, van de Algemene wet bestuursrecht.
[3] Dit blijkt uit artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gelezen met artikel 6:11, van de Algemene wet bestuursrecht.
[4] De bestuursrechter doet dit niet meer sinds de uitspraak van 9 juli 2021, (ECLI:NL:CRVB:2021:1500).

Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[5] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker merkt allereerst op dat het besluit niet duidelijk maakt waarom het noodzakelijk is dat het appartementencomplex waar zijn woning onderdeel van uitmaakt zou moeten wijken met als reden dat er verdichting zou kunnen plaatsvinden.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[6]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[7] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een

[5] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[6] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[7] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 8

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[9] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de begrenzing van het gebied. Er is volgens hem geen reden om te denken dat zijn appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Hij kan zich wel vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op het bedrijventerrein, omdat daar veel ruimte is en er veel behoefte is aan huisvesting.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

---

[8] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[9] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Duurzaamheidsinvesteringen
Bezwaarmaker is van mening dat de raad met het nemen van het bestreden besluit onvoldoende rekening heeft gehouden met de gevolgen die het besluit voor hem heeft. Door de gecreëerde onzekerheid over de toekomst is het niet mogelijk om investeringsbeslissingen te nemen op het gebied van onderhoud en verduurzaming. Dit drukt de prijsontwikkeling van zijn appartement en hierdoor leidt hij schade.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
De Vereniging van Eigenaren is bezig met de vernieuwing van de warmteketels en het aanpassen van rookgaskanalen van het complex. De vestiging van het voorkeursrecht brengt met zich mee dat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten. Bezwaarmaker geeft aan hierdoor hogere kosten voor verwarming te hebben en daardoor schade te leiden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Advies
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 3

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 15 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
18 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, heeft zij tot taak de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift te controleren.

De commissie heeft geconstateerd dat het door bezwaarmaker ingediende bezwaarschrift niet is ondertekend. Een bezwaarschrift, waaraan een dergelijk gebrek kleeft, kan niet-ontvankelijk verklaard worden, mits de bezwaarmaker de kans gehad heeft dit gebrek te herstellen.[2]

Bezwaarmaker heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om ter zitting zijn bezwaarschrift te ondertekenen.

Daarmee is het enige gebrek dat aan het bezwaarschrift kleefde weggenomen, waardoor de commissie zich bevoegd acht om kennis te nemen van de inhoud van het bezwaarschrift.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat

[2] Artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gelezen met artikel 6:5, van de algemene wet bestuursrecht.

hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[3] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker is het niet eens met het gevestigde voorkeursrecht. Gelet op de woningnood vindt hij het verder een slechte zaak dat hijzelf en vele honderden medebewoners op straat komt te staan. Dit ook nog zonder het eerste recht van aankoop op de nog te ontwikkelen nieuwbouw. Er woont een grote hoeveelheid mensen in de appartementencomplexen die bijdragen aan betaalbaar wonen voor een gemêleerde groep van bewoners die zich verenigd voelt als onderdeel van de buurt Schaapsdrift.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[4]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[5] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [6]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit

---

[3] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[4] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[5] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[6] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[7] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in de wijze waarop de grenzen van het voorkeursrecht zijn gevestigd. Het voorkeursrecht zoals dat nu is gevestigd op het complex Wichard van Pontlaan, exact de grens van het beoogde nieuwbouwproject, is zijns inziens onterecht omdat de gebouwen in overeenstemming zijn met de aan de overzijde gelegen appartementencomplexen. Deze mogen echter blijven staan. Hij kan zich wel vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op de oostzijde van het gebied, en met name daar waar de bedrijven zijn gevestigd. De bedrijven met hun terreinen bieden de mogelijkheid, na verwijdering, tot het bouwen van meerdere, al dan niet hoge appartementencomplexen. Ter zitting heeft hij zijn verbazing uitgesproken over het feit dat de kerk en het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan niet zijn meegenomen binnen de grenzen van het voorkeursrecht, terwijl zijn appartementencomplex wel is meegenomen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit

[7] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker is van mening dat de raad in de belangenafweging ten onrechte te weinig gewicht heeft toegekend aan de sociale cohesie van de buurt. Hij is vanuit een andere stad hier korte tijd geleden komen wonen om gelijkvloers te kunnen wonen en te wonen in een omgeving waar mensen er nog voor elkaar zijn.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[8]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

[8] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hem direct gevolgen heeft. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Duurzaamheidsinvesteringen
De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 6:5

1. Het bezwaar- of beroepschrift wordt ondertekend en bevat ten minste:
   a. de naam en het adres van de indiener;
   b. de dagtekening;
   c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar of beroep is gericht;
   d. de gronden van het bezwaar of beroep.
2. Bij het beroepschrift wordt zo mogelijk een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft, overgelegd.
3. Indien het bezwaar- of beroepschrift in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling van het bezwaar of beroep noodzakelijk is, dient de indiener zorg te dragen voor een vertaling.

Artikel 6:6

Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:

a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15,

mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6

1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden,

wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde

van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 4

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in zijn bezwaarschrift aan dat er geen reden is om te denken dat het appartementencomplex waarin hij woont, moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Zijn appartementencomplex is al hoogbouw en hoe hoog wil men het hebben, aldus bezwaarmaker.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 5

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker geeft in zijn bezwaarschrift aan dat hij niet begrijpt waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. Hij vindt het terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, omdat de bedrijven daar inderdaad veel ruimte innemen, terwijl er veel behoefte is aan volkshuisvesting. Hij snapt niet dat de appartementen aan de overkant van zijn flat niet in het gebied vallen waar het voorkeursrecht op is gevestigd en zijn appartementencomplex wel. Hij verzoekt de raad zijn appartement buiten de begrenzingen te brengen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt voorts op dat hij prima in zijn appartement woont en er in wil blijven wonen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Tot slot heeft bezwaarmaker aangegeven dat de raad er ook geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht ook direct voor hem gevolgen heeft. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich, omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Financiers zijn namelijk huiverig te investeren in onroerend goed dat mogelijk gesloopt gaat worden. Bezwaarmaker merkt op hierdoor de komende jaren hogere kosten te zullen hebben voor verwarming en daar financiële schade door te leiden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Advies

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad het besluit op bezwaar nader moet motiveren op het punt van het verbeterde en meer intensieve gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 5

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in haar bezwaarschrift aan dat er geen reden is om te denken dat het appartementencomplex waarin zij woont, moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken om nog meer mensen te kunnen huisvesten.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 5

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker merkt verder in haar bezwaarschrift op dat zij niet begrijpt waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. Zij vindt het terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, omdat de bedrijven daar inderdaad veel ruimte innemen, terwijl er veel behoefte is aan volkshuisvesting. Zij verzoekt de raad haar appartementencomplex buiten de begrenzing te brengen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker geeft voorts aan dat zij sinds 2 jaar in het appartement woont. Het heeft haar veel moeite gekost om destijds iets te kopen in de gekte van de huizenmarkt en een appartement te vinden waar ze gelukkig in kan worden. Dit is een appartement waar zij oud in zou kunnen en willen worden. Het heeft een mooie woonoppervlakte, een fijne en veilige buurt en zij peinst er dus niet over om dit appartement te gaan verkopen in de toekomst.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar haar perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Tot slot heeft bezwaarmaker aangegeven dat de raad er ook geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht ook direct voor haar gevolgen heeft. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand. Financiers zijn namelijk huiverig te investeren in onroerend goed dat mogelijk gesloopt gaat worden. Bezwaarmaker merkt op hierdoor de komende jaren hogere kosten te zullen hebben voor verwarming en daar financiële schade door te leiden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in haar woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

<DATUM>

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 6

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is er een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in haar bezwaarschrift aan dat er geen reden is om te denken dat het appartementencomplex waar zij een garage achter heeft moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken om nog meer mensen te kunnen huisvesten.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. 5

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker merkt in haar bezwaarschrift op dat zij niet begrijpt waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. Zij vindt het terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, omdat de bedrijven daar inderdaad veel ruimte innemen, terwijl er veel behoefte is aan volkshuisvesting. Zij verzoekt de raad het appartementencomplex waarachter haar garage is gelegen buiten de begrenzingen te brengen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt op dat zij een garage achter het appartementencomplex heeft gekocht. Zij wil deze garage houden en piekert er niet over om de garage te verkopen. Dit houdt mede verband met de parkeeroverlast in de wijk.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar haar perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Tot slot heeft bezwaarmaker aangegeven dat de raad er ook geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht ook direct voor haar gevolgen heeft. De vestiging van het voorkeursrecht brengt nu reeds schade met zich omdat hierdoor niet meer de benodigde leningen kunnen worden afgesloten voor het uitvoeren van groot onderhoud en het vervangen van de warmtevoorziening in het pand, waaronder ook haar garage valt. Het gevolg is dat de Vereniging van Eigenaren nu geen leningen kan krijgen om deze voorzieningen aan te laten brengen. En dit levert wellicht gevaren op voor de bewoners van het complex.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

<DATUM>

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 7

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceeel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op zijn appartementencomplex. Hij vindt dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan huisvesting. Maar dat geldt dus niet voor zijn appartement(engebouw).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt verder niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om het mogleijk te maken om meer mensen te huisvesten.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft verder aangegeven dat de raad geen rekening heeft gehouden met het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht direct voor hem gevolgen heeft.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt op dat hij prima woont in zijn woning en dat hij er wil blijven wonen. Hij piekert er niet over om zijn appartement te verkopen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor hem en andere bewoners. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Duurzaamheidsinvesteringen
De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Halte Presikhaaf
Ter zitting heeft bezwaarmaker opgemerkt dat de raad weliswaar uitgaat van een mobiliteitshub, maar dat de komende jaren er niets gebeurt met halte Presikhaaf, zo blijkt uit de pers.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmaker heeft aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, heeft bezwaarmaker als vreemd ervaren. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft bezwaarmaker als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een van de bezwaarmakers in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hem persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege het algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 8

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 12 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Verzoek van bezwaarmaker om op een ander moment te worden gehoord
Bezwaarmaker heeft bij monde van zijn gemachtigde gevraagd om op een ander moment te worden gehoord. Dit motiveert hij door aan te geven dat hij in het verweerschrift geen reactie heeft gekregen op zijn persoonlijke gronden. Voorts kan hij op het tijdstip van de hoorzitting niet verschijnen. Deze moet voor acht uur of na vijf uur plaatsvinden.
De commissie overweegt in dit verband dat bezwaarmaker zich door een gemachtigde heeft laten vertegenwoordigen ter zitting en dat hij voorafgaand aan de zitting niet heeft verzocht om uitstel. Bovendien is ter zitting namens de raad aangegeven dat abusievelijk niet op zijn persoonlijke gronden is ingegaan. Dat is ter plekke alsnog gebeurd door te verwijzen naar een reactie van de raad op gelijksoortige gronden die wel in het verweerschrift staat. Gelet hierop is de commissie van mening dat betrokkene niet in zijn belangen is geschaad en wijst ze zijn verzoek tot nogmaals horen af.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op zijn appartementencomplex. Hij vindt dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan huisvesting. Maar dat geldt dus niet voor zijn appartement(engebouw).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar

---

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt verder niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om meer huisvesting mogelijk te maken.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de

planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft verder aangegeven dat de raad er geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct voor hem gevolgen heeft.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker merkt op dat hij prima in zijn woning woont en dat hij er wil blijven wonen. Hij piekert er niet over om zijn appartement te verkopen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor hem en andere bewoners. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Duurzaamheidsinvesteringen
De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan.

Bezwaarmaker heeft aangegeven de aangetekende brief niet te hebben gehad. Uit het verhandelde ter zitting is gebleken dat de aangetekende brief echter in zijn vakantie is aangeboden. De commissie overweegt hieromtrent dat het voor rekening en risico van bezwaarmaker komt dat hij in zijn vakantie niet iemand zijn post heeft laten verzorgen.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hem persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen



de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée



BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 9a en 9b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Bezwaarmakers kunnen zich niet vinden in het vestigen van het voorkeursrecht op hun appartementencomplex. Zij vinden dat het voorkeursrecht terecht is gevestigd op de oostkant van het gebied, want bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er een grote behoefte is aan huisvesting. Maar dat geldt dus niet voor hun appartement(engebouw).

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmakers begrijpen verder niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze nu zijn gelegd. Er is geen reden om te denken dat hun appartementencomplex moet worden gesloopt om meer huisvesting mogelijk te maken.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmakers zijn van mening dat de raad bij het vestigen van het voorkeursrecht onvoldoende rekening heeft gehouden met hun belangen. Zij hebben het appartement gekocht voor hun pensioen. Ondertussen zijn er wat regels gewijzigd in de gemeente Arnhem en is de opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht van toepassing. Dat betekent dat het niet meer is toegestaan een woning te kopen en deze te verhuren. Dit adres valt daarbuiten omdat het reeds was verhuurd op het moment dat deze regel werd ingevoerd. Bezwaarmakers vinden dit een waardevol punt waar zij in het geval van een voorkeursrecht extra schade door lijden.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als eigenaars van het perceel) niet langer de hen toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmakers willen niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmakers hebben het appartement gekocht voor hun pensioen en verhuren het op dit moment aan een jong stel. Ze wonen er in volle tevredenheid.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmakers. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmakers wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmakers een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmakers/ VvE leiden/leidt financiële schade
Bezwaarmakers merken voorts op dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen heeft voor hen en bewoners van de appartementen. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Daarbij kunnen belangrijke investeringen in het kader van verduurzaming van het pand niet plaatsvinden. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 10

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft aan het niet eens te zijn met het vestigen van een voorkeursrecht op haar appartement. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen kunnen worden gehuisvest. Het appartementencomplex biedt al aan veel mensen huisvesting.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt niet waarom de grenzen van het gebied van het voorkeursrecht liggen zoals ze zijn gelegd. De appartementen aan de Ernst Casimirlaan zijn wel buiten schot gebleven van het voorkeursrecht. Tijdens de eerste bijeenkomst voor de buurtbewoners in het gemeentehuis werd door de wethouder als reden gegeven dat het appartementencomplexen zijn die voldoende huisvesting bieden, Waarom geldt dat niet voor haar appartementencomplex?
Zij vindt het wel terecht dat het voorkeursrecht is gevestigd aan de oostkant van het gebied, want de bedrijven daar nemen inderdaad veel ruimte in, terwijl er grote behoefte is aan volkshuisvesting. Maar dat geldt dus niet voor haar appartement(engebouw).

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Bezwaarmaker geeft voorts aan nu nog met veel plezier in haar appartement te wonen, maar in de toekomst groter te willen gaan wonen. De huizenprijzen stijgen echter de pan uit, zodat van belang is dat ze haar woning op de huizenmarkt kan verkopen. Zij geeft aan dat de marktconforme prijs die de gemeente haar gaat bieden haar een financiële strop oplevert. Gelet op haar persoonlijke omstandigheden wordt het haar bijna onmogelijk gemaakt om een andere woning te kopen.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmaker er in redelijkheid op kan vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor haar appartement krijgt, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker heeft voorts aangegeven dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen voor haar heeft. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan in het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 11

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.
Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] (vader), ter ondersteuning van [redacted] en [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft aan het niet eens te zijn met het vestigen van een voorkeursrecht op haar appartement. Het doel van het vestigen van het voorkeursrecht is meer huisvesting creëren, echter voor de mensen die al gelukkig in de Schaapsdrift wonen is er een grote kans dat voor hen het leven vele malen duurder wordt en tevens onbetaalbaar om daar te kunnen (blijven) wonen. Er is geen reden om te denken dat het appartementencomplex moet worden gesloopt om een ontwikkeling mogelijk te maken waarin nog meer mensen worden gehuisvest.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker geeft aan dat wat haar betreft het appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan buiten de begrenzing van het voorkeursrecht gehouden moet worden.
Ze begrijpt de keuze om het bedrijvengedeelte van het gebied opnieuw te ontwikkelen heel goed. Deze bedrijven nemen veel ruimte in op een plek die planmatig ook onlogisch is. Ze begrijpt echter niet waarom het appartementencomplex in het voorkeursrecht meegenomen moet worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker is van mening dat in de besluitvorming onvoldoende is meegenomen dat het financiële plaatje voor haar (en andere bewoners) een probleem gaat worden. Stel dat er iets nieuws wordt aangeboden, dan hebben zij niet de financiële ruimte om deze nieuw gecreëerde woonruimte te kunnen betalen.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Bezwaarmaker wil niet verkopen aan de gemeente
Bezwaarmaker geeft aan haar woning niet te willen verkopen aan de gemeente. Dit was en is nog steeds financieel een van de weinige mogelijkheden om in Arnhem te kunnen wonen (in een zelfstandige woning) als alleenstaande vrouw.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar haar perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Bezwaarmaker/ VvE leidt financiële schade
Bezwaarmaker merkt verder op dat de raad er – ten onrechte - geen rekening mee heeft gehouden dat het vestigen van het voorkeursrecht direct gevolgen voor haar heeft. Van belang daarbij is dat de VvE geen leningen krijgt om noodzakelijk onderhoud aan het pand uit te voeren. Dit heeft onder meer tot gevolg dat bewoners van het appartementencomplex hogere kosten zullen hebben voor verwarming en onder meer daardoor schade lijden.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 12a en 12b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] beide voor de helft eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van der Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.
Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers zijn van mening dat het besluit is genomen op basis van een onduidelijke stelling, namelijk: "omdat we de gronden op een andere wijze willen gaan gebruiken dan ze nu worden gebruikt". Dit suggereert een andere bestemming dan wonen. Uit de informatieavond voor de bewoners bleek echter dat het voornemen is om woningbouw te realiseren. Dat is niet anders dan hoe hun percelen nu worden gebruikt.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmakers vinden dat er sprake is van een te summier plan en vervolgens een te ruim geselecteerd gebied. Door de wethouder is op de informatieavond gezegd dat het hoofdzakelijk gaat om de aanwezige bedrijfspercelen. Dat vinden bezwaarmakers ook logisch gelet op het voornemen tot een andere wijze van gebruik. Voor wat betreft de woningen gaf de wethouder aan dat er nog even bekeken moet worden wat ze ermee gaan doen.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

Voor zover bezwaarmakers hebben aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Omdat zij woningbezitter zijn, die de woningen verhuren, leidt het voorgenomen voorbereidingsbesluit tot grote financiële schade. De marktconforme verkoopprijs wordt op dit moment niet bepaald door taxateurs, maar door forse overbiedingen in verband met de krapte van de woningmarkt, aldus bezwaarmakers. Deze marktwerking wordt volledig tenietgedaan door het voorbereidingsbesluit en derhalve zijn bezwaarmakers in hun belangen geschaad. Verder wordt hun in het besluit geen enkel perspectief geboden om de financiële schade te beperken door bijvoorbeeld in aanmerking te komen voor een nieuwe woning of kavel elders of in het (ontbrekende) nieuwe plan.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Bezwaarmakers zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg die vervolgens in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmakers er in redelijkheid op kunnen vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor hun appartement krijgen, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

De commissie overweegt voorts dat bij het vestigen van een voorkeursrecht nog geen verplichting tot verkoop ontstaat, alleen wanneer men wil verkopen moet men dat aan de gemeente Arnhem doen. De grond van bezwaar dat hun geen andere woning of andere kavel wordt aangeboden en daarmee financiële schade ontstaat, treft derhalve geen doel.

Gelet op het hiervoor overwogene is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 decmeber 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.

2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan,

en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 13a en 13b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Niet aanwezig na afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- [redacted]

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers het bezwaarschrift hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers geven aan dat de toegedachte bestemming niet afwijkt van het huidige gebruik. Het voornemen van de gemeente om de aangewezen percelen aan de Oude Velperweg aan te wijzen als te bebouwen percelen is geen houdbaar argument, omdat deze reeds als woonpercelen fungeren.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing

De beoogde intensivering van bebouwing van de percelen die de gemeente voor ogen heeft ligt kennelijk ten grondslag aan de aanwijzing, maar hoort niet op deze percelen plaats te vinden, maar op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift, zoals eerder door de gemeente gepland en gecommuniceerd. Bezwaarmakers verwijzen naar de eerdere plannen en geven aan dat in die plannen de woningen aan de Oude Velperweg niet werden genoemd en ook niet eerder als verdichtingslocatie zijn aangemerkt. Zij konden op geen enkele wijze op de hoogte zijn van het feit dat zij geraakt zouden worden door de plannen van de gemeente. Menig huis is daarom ook nog verbouwd, dan wel zijn er investeringen gedaan om het huis te verduurzamen.

Bezwaarmakers hebben begrepen dat de gemeente voornemens is om de karakteristieke jarendertig woningen te vervangen door hoogbouw, dan wel een weg. Indien deze huizen op termijn zouden verdwijnen, wordt de gezichtslijn en de geschiedenis van de wijk op een dusdanige manier aangetast dat die niet meer te herstellen is. Het aanwijzen van de percelen levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Ook druist het in tegen de plannen over de herinrichting van de Velperweg. Dit project ziet ook op de aangewezen woningen aan de Oude Velperweg.
Bezwaarmakers kunnen zich wel vinden in het opknappen van Station Presikhaaf en zijn omgeving. Ook het herontwiklen van het verloederde en/of braakliggende bedrijventerreinen in de wijk Plattenburg kan op hun instemming rekenen. De gemeenten wil meer groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie realiseren. Dit strookt echter niet met het voornemen om op of nabij de aan de (Oude) Velperweg liggende percelen intensieve bebouwing te vestigen. Er is rondom die woningen veel groen en bovendien kijken zij uit op park Angerenstein.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmakers zijn van oordeel dat er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zij hebben het hierbij niet alleen over het woongenot en het mentale aspect van ongestoord genieten van een eigendomsrecht, maar ook de financiële gevolgen voor de bewoners. Door het vestigen van het voorkeursrecht zal de marktwaarde van de woning afnemen. Deze waarde zal alleen maar dalen als de buren besluiten toch te verkopen en er leegstand ontstaat. Bovendien wordt op dit moment op huizen flink overboden door partijen die tegen elkaar opbieden. Wanneer de gemeente dan een marktconforme prijs betaalt en er een nieuwe woning gekocht moet worden, moeten bezwaarmakers ook overbieden. Ze kunnen nooit meer een soortgelijke woning kopen voor hetzelfde geld. De financiële gevolgen zijn niet te overzien.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners en eigenaars van

het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmakers er in redelijkheid op kunnen vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor hun perceel krijgen, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

Gelet op het hiervoor overwogene is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Duurzaamheidsinvesteringen
Bezwaarmakers geven voorts aan dat tot het het voorkeursrecht door de gemeente werd gevestigd, ze druk waren met het verduurzamen en verbouwen van de woning. Dit zal door het vestigen van het voorkeursrecht op het laagst mogelijke pitje worden gezet.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmakers vervelend is. Bezwaarmakers zullen, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in hun woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmakers mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Opkoopbescherming
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift gewezen op de opkoopbescherming die in Arnhem geldt, juist om ongewenst speculeren tegen te gaan.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaat. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, bevreemdt bezwaarmakers. Ook de wijze waarop over hun wijk wordt gesproken hebben zij als grievend ervaren. Daarnaast vragen bezwaarmakers zich af waarom zij niet eerder gewaarschuwd konden worden voor de aanstaande vestiging van het voorkeursrecht.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 13c

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Tegen dit besluit heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend, omdat door het besluit een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als [redacted]
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Niet aanwezig na afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

De overwegingen van de commissie

Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Voor wat betreft de ontvankelijkheid in bezwaar van bezwaarmaker, overweegt de commissie als volgt.
Een bezwaarschrift kan niet-ontvankelijk worden verklaard als het bezwaarschrift niet aan de eisen van artikel 6:5, of enige andere wettelijke eis voldoet. Dit blijkt uit artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht.
Het recht om in bezwaar op te komen tegen besluiten is op grond van de artikelen 1:2, 7:1, eerste lid, en 8:1 van de Algemene wet bestuursrecht beperkt tot belanghebbenden. De vraag is of bezwaarmaker belanghebbende is bij het primaire besluit. Op grond van artikel 10, eerste lid, van de Wvg is geregeld dat een verkoper eerst tot vervreemding kan overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te kopen.
Gelet op het bepaalde in dit artikel heeft een bezwaarmaker slechts een rechtstreeks belang bij het primaire besluit van 1 juni 2022 voor zover hij eigenaar van de woning is of rechthebbende op een ten aanzien van een of meer van die woning gevestigd recht van opstal, erfpacht beklemming of vruchtgebruik is. Hiervan is in casu niet gebleken. Gelet hierop is bezwaarmaker geen belanghebbende. Gelet hierop adviseert de commissie bezwaarmaker niet ontvankelijk te verklaren in zijn bezwaar.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted], tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 niet ontvankelijk te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 6:6

Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Artikel 7:1

1. Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:
   a. het besluit in bezwaar of in administratief beroep is genomen,
   b. het besluit aan goedkeuring is onderworpen,
   c. het besluit een goedkeuring of een weigering daarvan inhoudt,
   d. het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4,
   e. het besluit is genomen op basis van een uitspraak waarin de bestuursrechter met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onderdeel a, heeft bepaald dat afdeling 3.4 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijft,
   f. het beroep zich richt tegen het niet tijdig nemen van een besluit,
   g. het besluit is genomen op grond van een voorschrift als genoemd in de bij deze wet behorende Regeling rechtstreeks beroep dan wel het besluit anderszins in die regeling is omschreven.
2. Tegen de beslissing op het bezwaar kan beroep worden ingesteld met toepassing van de voorschriften die gelden voor het instellen van beroep tegen het besluit waartegen bezwaar is gemaakt.

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 13d

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van 3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Niet aanwezig na afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie

Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding

Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5

De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft aan dat de toegedachte bestemming niet afwijkt van het huidige gebruik. Het voornemen van de gemeente om de aangewezen percelen aan de Oude Velperweg aan te wijzen als te bebouwen percelen is geen houdbaar argument, omdat deze reeds als woonpercelen fungeren.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
De beoogde intensivering van bebouwing van de percelen die de gemeente voor ogen heeft ligt kennelijk ten grondslag aan de aanwijzing, maar hoort niet op deze percelen plaats te vinden, maar op het bedrijventerrein ten oosten van de Schaapsdrift, zoals eerder door de gemeente gepland en gecommuniceerd. Bezwaarmaker verwijst naar de eerdere plannen en geeft aan dat in die plannen de woningen aan de Oude Velperweg niet werden genoemd en ook niet eerder als verdichtingslocatie zijn aangemerkt. Bezwaarmaker kon op geen enkele wijze op de hoogte zijn van het feit dat zij geraakt zou worden door de plannen van de gemeente. Menig huis is daarom ook nog verbouwd, dan wel zijn er investeringen gedaan om het huis te verduurzamen.

Bezwaarmaker heeft begrepen dat de gemeente voornemens is om de karakteristieke jarendertig woningen te vervangen door hoogbouw, dan wel een weg. Indien deze huizen op termijn zouden verdwijnen wordt de gezichtslijn en de geschiedenis van de wijk op een manier aangetast die niet meer te herstellen is. Het aanwijzen van de percelen levert ook geen bijdrage aan het herstellen van de historische verbinding tussen de Schaapsdrift en Plattenburg. Ook druist het in tegen de plannen over de herinrichting van de Velperweg. Dit project ziet ook op de aangewezen woningen aan de Oude Velperweg.
Bezwaarmaker kan zich wel vinden in het opknappen van Station Presikhaaf en zijn omgeving. Ook het herontwikkelen van verloederde en/of braakliggende bedrijventerreinen in de wijk Plattenburg kan op haar instemming rekenen. De gemeenten wil meer groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie realiseren. Dit strookt echter niet met het voornemen om op of nabij de aan de (Oude) Velperweg liggende percelen intensieve bebouwing te vestigen. Er is rondom die woningen veel groen en bovendien kijken zij uit op park Angerenstein.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Bezwaarmaker is van oordeel dat er een onjuiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Zij heeft het hierbij niet alleen over het woongenot en het mentale aspect van ongestoord genieten van een eigendomsrecht, maar ook de financiële gevolgen voor de bewoners. Door het vestigen van het voorkeursrecht zal de marktwaarde van de woning afnemen. Deze waarde zal alleen maar dalen als de buren besluiten toch te verkopen en er leegstand ontstaat. Bovendien wordt op dit moment op huizen flink overboden door partijen die tegen elkaar opbieden. Wanneer de gemeente dan een marktconforme prijs betaalt en er een nieuwe woning gekocht moet worden, moet bezwaarmaker ook overbieden. Ze kan nooit meer een soortgelijke woning kopen voor hetzelfde geld. De financiële gevolgen zijn niet te overzien.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het

perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmaker er in redelijkheid op kan vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor haar appartement krijgt, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

Gelet op het hiervoor overwogene is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Duurzaamheidsinvesteringen
Bezwaarmaker geeft voorts aan dat tot het voorkeursrecht door de gemeente werd gevestigd, ze druk was met het verduurzamen en verbouwen van de woning. Dit zal door het vestigen van het voorkeursrecht op het laagst mogelijke pitje worden gezet.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in haar woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Opkoopbescherming
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift gewezen op de opkoopbescherming die in Arnhem geldt, juist om ongewenst speculeren tegen te gaan. Bezwaarmaker begrijpt niet waarom zij niet eerder gewaarschuwd kon worden.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaan. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) uit kon maken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vindt bezwaarmaker vreemd. De wijze waarop over haar wijk wordt gesproken heeft zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 14a en 14b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] op 7 jul 2022 en [redacted] op 4 juli 2022 een bezwaarschrift ingediend (hierna: bezwaarmakers).

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van [redacted] van 7 juli 2022 en het bezwaarschrift van 4 juli 2022 van [redacted] Deze bezwaarschriften maken deel uit van dit advies en dienen hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers hun bezwaarschriften hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat de bezwaarschriften worden behandeld of zij waren gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu de bezwaarschriften en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intesief gebruik
Bezwaarmakers kunnen zich niet vinden in het besluit van de raad om het voorkeursrecht te vestigen op het perceel. Er is volgens bezwaarmakers geen reden om aan te nemen dat het toekomstige gebruik van de grond gaat afwijken van het huidige gebruik, namelijk bewoning. Ter zitting hebben bezwaarmakers opgemerkt dat in de Ruimtelijke motivatie alleen bij de bedrijfsterreinen een verschil is tussen de toegedachte bestemming en het gebruik hiervan. Als verandering wordt opgesomd: 1. Intensieve invulling met meer woningen dan nu, 2. Oplossingen voor combinatie van werken en wonen en 3. Een goede bereikbaarheid. Deze genoemde veranderingen zijn naar mening van bezwaarmakers alleen van toepassing op de bedrijfsterreinen. De ruimtelijke motivatie bevat volgens bezwaarmakers geen argumenten om een voorkeursrecht op grond van artikel 5, eerste lid van de Wvg te vestigen.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

Bezwaarmaker heeft ter zitting aangegeven dat de raad de ruimtelijke motivatie ten onrechte als leidraad heeft genomen, omdat de ruimtelijke motivatie geen bestemmingsplan, structuurvisie of inpassingsplan is. De commissie overweegt hieromtrent dat de ruimtelijke motivatie geen status heeft in de zin van een plan op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Onder verwijzing naar de verdere inhoud van haar advies merkt de commissie op dat het in dit stadium en bij deze gekozen grondslag van de Wvg echter nog niet nodig is om een uitgewerkt plan te hebben.

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing

Bezwaarmaker is verder van mening dat het voorkeursrecht niet zomaar gevestigd kan worden nu er geen studie is gedaan naar alternatieve bouwlocaties en naar efficiency voor deze locatie, te weten Schaapsdrift e.o. Bezwaarmaker heeft ter zitting aangegeven dat op perceelsniveau niet is aangegeven wat de planologische grondslag is op basis waarvan het besluit is genomen. Er zijn percelen waarbij het gebruik volledig overeenkomt met de beoogde bestemming. De Wvg is niet bestemd om lukraak in hele wijken het eigendomsrecht te beperken, aldus bezwaarmaker.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Het feit dat het perceel kadastraal bekend als [redacted] abusievelijk niet is opgemerkt bij het opstellen van de Wvg-tekening en de lijst, maakt het voorgaande niet anders.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging

Bezwaarmaker is van oordeel dat nu de wethouder herhaaldelijk heeft beweerd dat er geen plan ligt, er niet mag worden aangenomen dat er zwaarwegende argumenten zijn in het algemeen belang, zoals het aanleggen van een weg of een treinspoor. Er wordt aangenomen dat het vestigen van de Wvg de regiepositie van de gemeente versterkt. Een aanname is geen reden om een Wvg te vestigen. Voor een belangenafweging dient gedegen onderzoek gedaan te worden. De gemeente heeft dit verzuimd.
Als gevolg van het besluit verliezen bezwaarmakers de concrete mogelijkheid om hun eigendom aan derden te verkopen. Voorafgaand aan dit besluit hoorden zij geregeld alarmerende woorden van de wethouder over onteigening en sloop. Zij verwijzen naar artikel 1, eerste lid van het eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de rechten van de mens.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een

voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners/eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Halte Presikhaaf

Bezwaarmaker heeft ter zitting aangegeven dat de gemeente zich dient te houden aan de Algemene wet bestuursrecht, meer specifiek artikel 3:2 en 3:4. Met de kennis van nu - wetende dat halte Presikhaaf minder toekomst zal hebben als voorzien en gehoopt door de wethouder – daarom vindt bezwaarmaker het niet reëel om vast te blijven houden aan de Wvg voor Schaapsdrift eo. Hierbij is ter zitting verwezen naar de berichtgeving in de Arnhemse Courant van 1 september en 20 oktober. In haar bezwaarschrift heeft zij al aangegeven dat zij de toekomstvisie van de wethouder om halte Presikhaaf verder te ontwikkelen niet realistisch vindt. Het vaker dan twee maal per uur laten stoppen van een trein is niet mogelijk omdat de intercity achter de sprinter aanrijdt.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vinden bezwaarmakers vreemd. De wijze waarop over hun wijk wordt gesproken hebben zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures mee te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft de punten die bezwaarmaker hieromtrent heeft aangekaart in zijn pleitnotitie, verwijst de commissie naar de aanvullende reactie van de raad. De commissie heeft kennisgenomen van deze punten en de reactie. Deze worden hier als herhaald en ingelast beschouwd. De commissie merkt op dat uit deze overgelegde stukken is gebleken dat bezwaarmaker niet in zijn belangen is geschaad.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmakers aangeven de uitlatingen over hun wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Voor wat betreft de grond dat raadsleden via Woo-verzoeken aan informatie moesten komen, overweegt de commissie als volgt. De raad heeft de besluitvormingsstukken behorende bij het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op de gebruikelijke wijze ontvangen. Er zijn door raadsfracties nadere vragen gesteld, zowel tijdens de openbare beraadslagingen als in de vorm van zogenaamde artikel 44-vragen. Deze vragen zijn door het college beantwoord. Daarnaast heeft de raad uitgebreid beraadslaagd over de vestiging en hebben zij besloten om het voorkeursrecht te vestigen. De commissie is niet gebleken van onjuistheden op dit gebied.

Tot slot
Tot slot hebben bezwaarmakers uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hen persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmakers invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat

onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert de bezwaarschriften van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 15

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 5 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

een voorkeursrecht. Dit geldt temeer bij toepassing van artikel 5 van de Wvg. Deze bepaling strekt er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in haar bezwaarschrift aan dat er nu een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd, terwijl het nog niet eens zeker is of haar huis ook bij het plan betrokken wordt. Het zijn prachtige jaren 30 woningen, waarin zij woont. Deze staan al 100 jaar en zullen zeker nog 100 jaar kunnen blijven staan. Zij zijn een mooi aangezicht voor de wijk, dus het is voor bezwaarmaker onbegrijpelijk dat deze voor een eventueel plan moeten wijken.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing

Voor zover bezwaarmaker haar bezwaren richt op de begrenzing van het voorkeursrecht, overweegt de commissie als volgt. De begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, moeten gebaseerd zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

---

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft door middel van persoonlijke opmerkingen aangegeven hoeveel belang zij hecht aan het kunnen blijven wonen in haar woning. Het terugkrijgen van eenzelfde soort woning zal heel moeilijk worden, als het al lukt.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

---

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Opkoopbescherming
Bezwaarmaker merkt in haar bezwaar op dat zij zich niet kan vinden in het argument van de raad dat een voorkeursrecht gevestigd moet worden, zodat speculanten de huizen niet op kunnen kopen. Zij wijst erop dat je tegenwoordig niet meer mag speculeren met een huis als je het koopt, je moet er eerst vier jaar zelf in wonen. Dit staat lijnrecht tegenover het voorkeursrecht, aldus bezwaarmaker.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaat. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting gewezen op de plannen voor de sporen en treinstations in de gemeente Arnhem die worden geïnitieerd vanuit het ministerie I&W. Deze kunnen van invloed zijn op de halte Presikhaaf en de plannen die het college hiermee heeft. Bezwaarmaker vraagt zich af of de plannen van het ministerie er niet voor zorgen dat daarmee de motivering van het bestreden besluit komt te vervallen.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Financiën gemeente
Bezwaarmaker merkt daarbij op dat het gemeentebestuur heeft verzwegen dat er 18 miljoen euro te kort is in de kas. Zij vraagt zich dan ook af hoe zij dit voorstel met droge ogen kunnen indienen terwijl dit project 80 tot 100 miljoen euro gaat kosten. Hoe wil de gemeente dit project gaan financieren?

De commissie overweegt hieromtrent dat in het verweerschrift terecht is opgemerkt dat dit bezwaar meer op de vraag ziet of de ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Het is niet zozeer gekoppeld aan het vestigen van een voorkeursrecht dat een eerste recht van koop regelt. Voorts volgt uit vaste jurisprudentie dat de financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkelingen geen voorwaarde is voor het vestigen van een voorkeursrecht.[10] De commissie gaat derhalve aan dit bezwaar voorbij.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vindt bezwaarmaker vreemd. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in haar belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmaker aangeeft de uitlatingen over haar wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

[10] Uitspraak van 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871).

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor haar persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 16

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn en tegen het besluit van 1 juni 2022 van de gemeenteraad van Arnhem, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 24, 26 en 27, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopige voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar de bezwaarschriften van 24 maart 2022 en 1 juli 2022. Deze bezwaarschriften maken deel uit van dit advies en dienen hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

De overwegingen van de commissie

Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift

Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding

Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5

De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

---

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker geeft in zijn bezwaarschrift aan dat het bestemmingsplan in de buurt waar [redacted] is gelegen niet is veranderd. Het bestemmingsplan was wonen/werken en dat is het gebleven. Dat de raad kennelijk voornemens is bebouwing in de buurt een ander karakter te gaan geven dan de huidige, is géén verandering van bestemming. Bezwaarmaker is dan ook van oordeel dat er geen grond is een voorkeursrecht op [redacted] te plaatsen en vindt dat de plaatsing ervan niet wettig is.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat, dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Opkoopbescherming
Bezwaarmaker citeert allereerst in zijn bezwaarschrift de volgende passage: "Indien er geen voorkeursrecht wordt gevestigd bestaat het risico dat de gronden aan derden worden overgedragen die de gronden willen aanwenden voor andere doeleinden". Daarbij merkt bezwaarmaker op dat dit risico in zijn ogen correcter en efficiënter te bestrijden zijn met het opleggen van gebruikseisen aan een pand.

De commissie merkt op dat het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg ook een doel dient dat niet door het opleggen van gebruikseisen wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat er gebruikseisen opgelegd kunnen worden niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

---

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Belangenafweging
Het opleggen van het voorkeursrecht is in de ogen van bezwaarmaker een onnodig zware maatregel die hem te zeer beperkt in zijn eigendomsrecht.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 17

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 13 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker draagt allereest – kort gezegd - aan dat het gebruik van de gronden niet afwijkt van de door de raad gewenste bestemming. Hij woont immers zelf op het perceel. Er wordt onvoldoende aangegeven op welke wijze het gebruik van de grond van bezwaarmaker afwijkt van de gewenste bestemming. Een beschrijving van de beoogde bestemming ontbreekt in het besluit. Verder is bezwaarmaker van oordeel dat onvoldoende is aangetoond dat er een noodzaak van de aanwijzing Bestaat. Het staat niet vast dat de grond van bezwaarmaker op korte termijn nodig is om een niet-agrarische bestemming te realiseren. Hij betwist dat de raad gebruik kan maken van zijn aanwijsbevoegdheid op grond van de Wvg.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker geeft aan dat uit alles blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling met name ziet op het transformeren van het verouderde bedrijventerrein, het ontwikkelen van het gebied bij het station Presikhaaf en dat primair de functie wonen blijft gelden in het overige gebied.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Nu de gewenste ontwikkeling van het gebied nog niet op perceelsniveau vaststaat, vindt bezwaarmaker dat de raad geen voorrang kan geven aan het algemeen belang ten koste van zijn belangen. Bezwaarmaker vindt het inzetten van de Wvg een veel te zwaar middel om de voorliggende wijziging mogelijk te maken. Het aanwijzen van de woning van bezwaarmaker als herontwikkelingsgebied voelt willekeurig.
Daarnaast heeft bezwaarmaker in recente jaren veel geïnvesteerd om zijn woning toekomstbestendig en duurzamer te maken. Dit met het oog om er nog lang in te blijven wonen.
Tot slot maakt bezwaarmaker bezwaar tegen de waardevermindering van zijn grond. Hij geeft aan dat indien de gemeente zijn woning op grond van het voorkeursrecht koopt, hij een prijs krijgt die altijd lager is dan de waarde in het vrije, economische verkeer.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Daarbij overweegt de commissie dat het wettelijk stelsel – artikel 40b tot en met 40f van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet – dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmaker er in redelijkheid op kan vertrouwen dat hij een marktconforme prijs voor zijn appartement krijgt, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden.

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting gewezen op de plannen voor de sporen en treinstations in de gemeente Arnhem die worden geïnitieerd vanuit het ministerie I&W. Deze kunnen van invloed zijn op de halte Presikhaaf en de plannen die het college hiermee heeft. Bezwaarmaker vraagt zich af of de plannen van het ministerie er niet voor zorgen dat daarmee de motivering van het bestreden besluit komt te vervallen.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, vindt bezwaarmaker vreemd. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft hij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.

Voor zover bezwaarmaker aangeeft de uitlatingen over de wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor hem persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmaker heeft verzocht om aan hem de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 18

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 19 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
3 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- [redacted] als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. M. van de Logt, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg). Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: raad) op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker kan zich niet vinden in het vestigen van een voorkeursrecht op haar woning. Zij geeft in persoonlijke bewoordingen aan hoezeer zij hecht aan haar woning en de herinneringen die daaraan verbonden zijn. Zij merkt op dat in mei 2021 een plan is opgesteld – "Ontwikkelingsplan Spoorzone Oost" – waarin het de bedoeling was om woningen te bouwen op het bedrijventerrein in dit gebied. Nu is dat teruggedraaid, terwijl zij daarop vertrouwde. Zij vraagt zich af waarom je eerste goede woningen zou slopen, mensen hun huis uit zou jagen en dan weer nieuwe woningen zou gaan bouwen.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend. [7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing
Bezwaarmaker begrijpt dat er bepaalde plekken in het gebied zijn, bijvoorbeeld de garages langs het spoor en het bedrijventerrein, die opgeknapt kunnen worden en goed geschikt zouden kunnen zijn voor woningen. Zij is echter van mening dat de bestaande woningen zouden moeten blijven staan.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Het deel waar bezwaarmaker woont, bestaat uit karakteristieke jaren 30 woningen met een beekje aan de achterzijde. Ze zijn beeldbepalend, goed onderhouden en in de loop der jaren verduurzaamd. Het is naar het oordeel van bezwaarmaker kapitaalvernietiging deze huizen af te breken. Ze gaan nog vele jaren mee!

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als bewoner en eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[9]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting gewezen op de plannen voor de sporen en treinstations in de gemeente Arnhem die worden geïnitieerd vanuit het ministerie I&W. Deze kunnen van invloed zijn op de halte Presikhaaf en de plannen die het college hiermee heeft. Bezwaarmaker vraagt zich af of de

[9] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

plannen van het ministerie er niet voor zorgen dat daarmee de motivering van het bestreden besluit komt te vervallen.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen. Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Bezwaarmaker geeft voorts aan dat zij het belangrijk vindt dat huidige bewoners mee mogen denken, en dat er ook naar hen geluisterd wordt als het gaat om de invulling van het gebied. Dit om samen een oplossing te vinden.

Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Verder zijn ook enquêtes niet onder alle bewoners verspreid en/of aangekomen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat er op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) kon uitmaken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, maakt dat bezwaarmaker de timing vreemd vindt. De wijze waarop over de wijk wordt gesproken heeft zij als grievend ervaren.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.

Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmaker aangeeft de uitlatingen over haar wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Tot slot
Tot slot heeft bezwaarmaker uiteen gezet wat de vestiging van het voorkeursecht voor haar persoonlijk betekent. De commissie heeft hier vanzelfsprekend kennis van genomen. Hoewel de commissie de gevoelens van bezwaarmaker invoelbaar vindt en begrip heeft voor het feit dat onduidelijkheid over de toekomst voor deze gevoelens kan zorgen, maakt dit niet dat de raad vanwege algemeen belang niet in redelijkheid het voorkeursrecht heeft kunnen vestigen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert de commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

6 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;
   d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
   e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
   f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 19a, 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g, 19h, 19i, 19j, 19k, 19l ,19m, 19n, 19o, 19p, 19q, 19r, 19s, 19t, 19u, 19v, 19w, 19x en 19y

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Rechtskundig Adviesbureau R&O, namens de in bijlage 1 genoemde bezwaarmakers, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op nagenoemde percelen die kadastraal bekend zijn als:

- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]
- Gemeente [redacted]

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben de in bijlage 1 genoemde personen (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022 aangevuld op 12 augustus 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

---

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De procedure
Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig zonder afmelding waren:

- De overige in bijlage 1 genoemde personen.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage 2 bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen.

Ter zitting is geconstateerd dat [redacted] geen eigenaar is van één van de percelen, waarop het voorkeursrecht is gevestigd, noch is hij in het bezit van een beperkt zakelijk recht dat gevestigd is op één van de percelen. Dit betekent dat hij geen belanghebbende is bij het bestreden besluit.[2] Hierdoor wordt voor zover het bezwaarschrift namens [redacted] is ingediend niet voldaan aan alle wettelijke eisen, waardoor het bezwaarschrift naar het oordeel van de commissie niet ontvankelijk is.[3]

Nu het bezwaarschrift en de overige bezwaarmakers verder aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

---

[2] Zie artikel 1:2, van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang gelezen met artikel 1, aanhef en onder e, in samenhang gelezen met artikel 10, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Zie artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmakers hebben zich in het bezwaarschrift en ter zitting op het standpunt gesteld dat onduidelijk is dat er sprake is van beter en meer intensief gebruik van de percelen. Bezwaarmakers hebben uitgelegd dat er, volgens hun berekeningen, ongeveer 300 woningen extra gebouwd kunnen worden. Dit vinden bezwaarmakers onvoldoende om van een beter of meer intensief gebruik te spreken. Om die reden had de raad moeten afzien van het vestigen van het voorkeursrecht.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).

een vergelijkbaar maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7] Evenmin hoeft vast te staan dat de plannen financieel haalbaar zijn.[8]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[9] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers zijn het oneens met de begrenzing van het gebied. Bezwaarmakers hebben het gevoel dat er sprake is van willekeur. De Ernst Casimirlaan is bijvoorbeeld buiten de begrenzing gelaten. Bezwaarmakers hebben er ook op gewezen dat de verstedelijking zou kunnen plaatsvinden op het bedrijventerrein.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift en omstreken is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet

[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[8] Zie de uitspraak van 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871).
[9] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad. Dit geldt overigens ook expliciet voor aangrenzende plannen.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Halte Presikhaaf en stikstof
Bezwaarmakers vragen zich af of het voorkeursrecht gevestigd kan worden, nu halte Presikhaaf onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de vestiging van het voorkeursrecht en het volgens bezwaarmakers zo is dat deze halte geen intercitystation zal worden. Bezwaarmakers hebben tevens verwezen naar recente rechtspraak op het gebied van stikstof en bouwen. Zij vragen zich af of de plannen van de raad wel doorgang kunnen vinden en in het verlengde daarvan of het redelijk is het voorkeursrecht te vestigen als de plannen geen doorgang kunnen vinden.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/stations in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen.

Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.
De commissie adviseert tevens om de ontwikkelingen die zich voordoen in de rechtspraak op het gebied van stikstof en bouwen nauwlettend in de gaten te houden en deze ontwikkelingen te betrekken bij de planvorming. De commissie is van mening dat de huidige stand van de jurisprudentie het niet onmogelijk maakt om te bouwen, gelet daarop is de commissie van oordeel dat de raad niet hoeft af te zien van het vestigen van het voorkeursrecht, omdat de plannen onmogelijk te verwezenlijken zouden zijn.

Zorgvuldigheid en communicatie
Uit het verhandelde ter zitting en de gronden van bezwaar leidt de commissie af dat er in het proces naar het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht door het college en het definitieve voorkeursrecht door de raad niet alles procedureel goed is gegaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven dat niet iedereen de brief met de aankondiging van het voorkeursrecht heeft ontvangen. Ook het moment van het inlichten van de bewoners over het voorlopig gevestigde voorkeursrecht – vrijdagavond om 7 uur – heeft tot extra onrust en onvrede bij de bewoners geleid. Niet alleen omdat op dat moment geen telefonische bereikbaarheid was voor het stellen van vragen, maar ook omdat de maandag erna de stembureaus voor de gemeenteraadsverkiezingen opengingen. Ook het feit dat het vestigen van het voorkeursrecht hierdoor geen onderdeel (meer) uit kon maken van de standpunten van de politieke partijen voor die verkiezingen, hebben bezwaarmakers als vreemd ervaren. De wijze waarop over hun wijk wordt gesproken hebben zij als grievend ervaren. Verder zijn enquêtes over participatie bij het proces (na het vestigen van het voorkeursrecht) niet onder alle bewoners verspreid, althans deze bewoners hebben de vragenlijsten niet ontvangen.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures over te nemen.
Voor wat betreft de besluiten die niet aangekomen zouden zijn, merkt de commissie op dat niet gebleken is dat een bezwaarmaker in zijn belangen is geschaad. Wel vraagt de commissie hiervoor blijvende aandacht.
Voor wat betreft het niet krijgen van enquêtes, heeft de commissie begrepen dat dit wordt ondervangen door de uitslag hiervan slechts te gebruiken als vertrekpunt van de verdere planontwikkeling. Tijdens deze ontwikkeling zullen belanghebbenden ruim de mogelijkheid hebben om hun zienswijze kenbaar te maken.
Voor zover bezwaarmakers aangeven de uitlatingen over hun wijk als grievend ervaren te hebben, adviseert de commissie om in de communicatie zoveel als mogelijk rekening te houden met de gevoelens van de ontvangende partijen en bewoordingen zo zorgvuldig mogelijk te kiezen.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmakers hebben verzocht om aan hen de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022:

- Niet-ontvankelijk te verklaren voor zover het is ingediend namens [redacted]
- Voor de overige bezwaarmakers in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

bijlage 1: lijst van bezwaarmakers



Bijlage 2: wettelijk kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 6:6
Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 1
In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- **a.** bestemmingsplan: bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- **b.** inpassingsplan: inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 onderscheidenlijk 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening;
- **c.** Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
- **d.** structuurvisie: structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1, 2.2 onderscheidenlijk 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening;
- **e.** vervreemder: eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht als bedoeld in onderdeel f die tot vervreemding wenst over te gaan, alsmede degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan;
- **f.** vervreemding: overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak alsmede overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

- **1.** Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
- **2.** Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
    - **a.** een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
    - **b.** verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
    - **c.** een uiterste wilsbeschikking;
    - **d.** een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de *Staatscourant* bekendgemaakt;
    - **e.** een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
    - **f.** een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
- **3.** Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
    - **a.** vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en

    - **b.** de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
    - **c.** de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
- **4.** Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
- **5.** Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
- **6.** Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 20

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 16 maart 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de bezwaargronden.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmaker heeft zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2010), dat voldoet aan alle gestelde eisen. Hij is van mening dat het daarom zonde is om dit appartementencomplex af te breken om er vervolgens een ander appartementencomplex voor terug te zetten. Dit is slecht voor het milieu en de stad, zo betoogt bezwaarmaker.
Daarnaast rust op de gronden waarop het appartementencomplex staat al de bestemming "wonen", zo geeft bezwaarmaker aan, waardoor een ander gebruik door de eigenaren nu al niet mogelijk is, ook daarvoor hoeft naar het oordeel van bezwaarmaker dus geen voorkeursrecht te worden gevestigd.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied

Bezwaarmaker merkt in het bezwaarschrift op dat hij van mening is dat de Schaapsdrift aan een herinrichting toe is. Vooral het industrieterrein (oostelijk van Schaapsdrift) zou daarvoor in aanmerking komen, aldus bezwaarmaker. Bezwaarmaker bestrijdt de huidige begrenzing echter, omdat hij van mening is dat het appartementencomplex aan de Reinaldstraat buiten de begrenzing zou moeten worden gelaten.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Verduurzaming
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift verder aangevoerd dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hem gevolgen heeft, doordat de onduidelijke toekomst ertoe leidt dat hij niet weet of hij zijn huis kan verduurzamen of in zijn huis moet investeren.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Schade
Bezwaarmaker heeft verzocht om, wanneer het besluit in stand blijft, schriftelijk een regeling te treffen, waardoor er zekerheden of compensatiemaatregelen getroffen worden voor alle kosten die bezwaarmaker heeft gemaakt (of nog gaat maken) voor het aankopen van de woning.

De commissie overweegt dat de procedure omtrent de financiële compensatie voor bezwaarmaker, mocht hij zijn woning willen verkopen, of mocht er later in de procedure onteigening plaatsvinden, wettelijk is verankerd in de Wvg respectievelijk de onteigeningswet. Ook overigens merkt de commissie op dat de bezwaargrond buiten het voorliggende geschil valt, omdat slechts voorligt of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 21

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceel lijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 17 maart 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:
- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmaker heeft zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2011), waarin onder meer koopwoningen voor starters op de woningmarkt gevestigd zijn. Bezwaarmaker merkt op dat het zonde is om een dergelijk appartementencomplex af te breken om er vervolgens iets anders voor terug te zetten. Vooral omdat de gemeente voor meer woningen wil zorgen en dit appartementencomplex bijdraagt aan de hoeveelheid woningen in het gebied.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 22

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 29 maart 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmaker verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmaker heeft zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2010), dat voldoet aan alle gestelde eisen. Hij is van mening dat het daarom zonde is om dit appartementencomplex af te breken om er vervolgens een ander appartementencomplex voor terug te zetten. Dit is slecht voor het milieu en de stad, zo betoogt bezwaarmaker.
Daarnaast rust op de gronden waarop het appartementencomplex staat al de bestemming "wonen", zo geeft bezwaarmaker aan, waardoor een ander gebruik door de eigenaren nu al niet mogelijk is, ook daarvoor hoeft naar het oordeel van bezwaarmaker dus geen voorkeursrecht te worden gevestigd.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmaker merkt in het bezwaarschrift op dat hij van mening is dat de Schaapsdrift aan een herinrichting toe is. Vooral het industrieterrein (oostelijk van Schaapsdrift) zou daarvoor in aanmerking komen, zo geeft bezwaarmaker aan. Bezwaarmaker bestrijdt de huidige begrenzing echter, omdat hij van mening is dat het appartementencomplex aan de Reinaldstraat buiten de begrenzing gelaten zou moeten worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt.

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Verduurzaming
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift aangevoerd dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hem gevolgen heeft, doordat door de onduidelijke toekomst ertoe leidt dat hij niet weet of hij zijn huis kan verduurzamen of in zijn huis moet investeren.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmaker vervelend is. Bezwaarmaker zal, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in zijn woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmaker mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Schade
Bezwaarmaker heeft verzocht om, wanneer het besluit in stand blijft, schriftelijk een regeling te treffen, waardoor er zekerheden of compensatiemaatregelen getroffen worden voor alle kosten die bezwaarmaker heeft gemaakt (of nog gaat maken) voor het aankopen van de woning.

De commissie overweegt dat de procedure omtrent de financiële compensatie voor bezwaarmaker, mocht hij zijn woning willen verkopen, of mocht er later in de procedure onteigening plaatsvinden, wettelijk is verankerd in de Wvg respectievelijk de Onteigeningswet. Ook overigens merkt de commissie op dat de bezwaargrond buiten het voorliggende geschil valt, omdat slechts voorligt of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 23a en 23b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Hierdoor is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 5 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

Afwezig zonder afmelding waren:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers het bezwaarschrift hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.
Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
Bezwaarmakers hebben zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat het om een jong appartementencomplex gaat (2010), dat voldoet aan alle gestelde eisen. Zij zijn van mening dat het daarom zonde is om dit appartementencomplex af te breken om er vervolgens een ander appartementencomplex voor terug te zetten. Dit is slecht voor het milieu en de stad, zo betogen bezwaarmakers.
Daarnaast rust op de gronden waarop het appartementencomplex staat al de bestemming "wonen", zo geven bezwaarmakers aan, waardoor een ander gebruik door de eigenaren nu al niet mogelijk is, ook daarvoor hoeft naar het oordeel van bezwaarmakers dus geen voorkeursrecht te worden gevestigd.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[5] Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied

Bezwaarmakers merken in het bezwaarschrift op dat zij van mening zijn dat de Schaapsdrift aan een herinrichting toe is. Vooral het industrieterrein (oostelijk van Schaapsdrift) zou daarvoor in aanmerking komen, zo geven bezwaarmakers aan. Bezwaarmakers bestrijden de huidige begrenzing echter, omdat zij van mening zijn dat het appartementencomplex aan de Reinaldstraat buiten de begrenzing gelaten zou moeten worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Verduurzaming
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift aangevoerd dat het vestigen van het voorkeursrecht voor hen gevolgen heeft, doordat de onduidelijke toekomst ertoe leidt dat zij niet weten of zij hun huis kunnen verduurzamen of in hun huis moeten investeren.

De commissie begrijpt dat de onduidelijke toekomst voor bezwaarmakers vervelend is. Bezwaarmakers zullen, overigens net als alle andere eigenaren van percelen, moeten afwegen of de investering in hun woning, gezien de onzekere toekomst, rendabel is. Toch maakt deze onzekerheid niet dat het voorkeursrecht niet op het perceel van bezwaarmakers mag worden gevestigd. Daarvoor gelden de criteria die opgesomd staan in artikel 5, van de Wvg. Als daaraan voldaan wordt, mag het voorkeursrecht door de raad worden gevestigd. De onzekerheid over investeringen valt buiten deze beoordeling. Daarom gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Schade
Bezwaarmakers hebben verzocht om, wanneer het besluit in stand blijft, schriftelijk een regeling te treffen, waardoor er zekerheden of compensatiemaatregelen getroffen worden voor alle kosten die bezwaarmakers hebben gemaakt (of nog gaan maken) voor het aankopen van de woning.

De commissie overweegt dat de procedure omtrent de financiële compensatie voor bezwaarmakers, mochten zij hun woning willen verkopen, of mocht er later in de procedure onteigening plaatsvinden, wettelijk is verankerd in de Wvg respectievelijk de onteigeningswet. Ook overigens merkt de commissie op dat de bezwaargrond buiten het voorliggende geschil valt, omdat slechts voorligt of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 24a en 24b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Arag Rechtsbijstand, namens [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 23 juni 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

  Afwezig na afmelding was:
- [redacted] (gemachtigde van bezwaarmakers).

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers merken in het bezwaarschrift op en hebben verder toegelicht tijdens de zitting dat zij de noodzaak zien om de Schaapsdrift opnieuw in te richten. Bezwaarmakers zien ook de noodzaak van het bouwen van meer woningen. Bezwaarmakers zijn echter van mening dat hun perceel onterecht is aangewezen. Zij stellen zich op het standpunt dat op het bedrijventerrein en op het terrein van zorgcentrum Vredenhof woningen gerealiseerd kunnen worden. Bezwaarmakers geven aan dat de eigenaren van beide percelen daarvoor open lijken te staan. Ook bevreemdt het bezwaarmakers dat de Ernst Casimirlaan niet is aangewezen als gebied waarop een voorkeursrecht is gevestigd.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.
Voor wat betreft het appartementencomplex aan de Ernst Casimirlaan heeft de raad ter zitting aangegeven dat dit complex past in de visie die men heeft voor de ontwikkeling van het gebied. Er is sprake van intensieve woningbouw in een groene omgeving. Gelet hierop is dit appartementencomplex buiten de aanwijzing van het voorkeursrecht gehouden. Dit wil overigens niet zeggen dat bij het ontwikkelen van het gebied niet ook gekeken wordt naar de omgeving ervan, aldus de raad.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en

gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Beter en intensiever gebruik
Nu naar het oordeel van de commissie de begrenzing niet onredelijk of onjuist is, reist de vraag of er sprake is van beter en intensiever gebruik van de percelen binnen deze begrenzing. Dit is namelijk het standpunt dat de raad heeft ingenomen.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[2]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[3] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[4]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[5] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de

---

[2] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[3] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[4] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[5] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Belangenafweging
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift en ter zitting uitgelegd dat hun belangen niet minder zwaar zouden moeten wegen dan het algemene belang (het ontwikkelen van een meer stedelijk gebied met meer woningen dan nu het geval is). Bezwaarmakers hebben toegelicht dat als de plannen van de gemeente worden doorgezet ongeveer 500 mensen hun woning zullen moeten verlaten, onder wie zij. Dit belang is onvoldoende in het besluit betrokken. Daarbij speelt tevens mee dat het niet eenvoudig zal zijn voor bezwaarmakers een nieuwe woning te vinden die voldoet aan hun eisen. Een voorbeeld hiervan is de mogelijkheid om ongestoord gitaarles te kunnen geven aan het leerlingenbestand van [redacted] Veel van zijn leerlingen komen uit de directe omgeving van de woning.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmakers worden immers niet gedwongen om hun perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmakers. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmakers (in dit geval als bewoners en eigenaren van het perceel) niet langer de hun toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zullen uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[6]

De commissie begrijpt dat bezwaarmakers zich zorgen maken om de vraag of zij een andere woning zullen kunnen vinden die aan hun wensen voldoet. Maar die vraag komt pas aan de orde als de gemeente zou besluiten om tot onteigening over te gaan. Dan zullen dergelijke belangen door de gemeente moeten worden meegenomen in de besluitvorming. Bezwaarmakers kunnen tegen een dergelijk besluit dan ook weer rechtsmiddelen aanwenden, zodat bezien kan worden of de belangenafweging juist is geweest.

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmakers. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Woning wordt niet verkocht
Bezwaarmakers hebben ter zitting uitgelegd dat zij hun woning niet willen verkopen en dat zij zich zullen blijven verzetten tegen de onteigening van de woning.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmakers. Hiervan is het

[6] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmakers wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmakers een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Als de gemeente zou besluiten om op een zeker moment tot onteigening over te gaan, staat het bezwaarmakers uiteraard vrij om alle rechtsmiddelen tegen dit besluit aan te wenden die daartegen openstaan, maar dat is in de onderhavige procedure nog niet aan de orde. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 25

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] namens Stout Beheer BV, tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 4927 en 6300, waarvan Stout Beheer BV eigenaar is.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft Stout Beheer BV (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 21 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] (vertegenwoordiger van Stout Beheer BV), als bezwaarmaker;
- [redacted] (vertegenwoordiger van Maro Nederland BV), als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmaker heeft een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmaker het bezwaarschrift heeft gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Ter zitting heeft [redacted] een machtiging overgelegd, waaruit blijkt dat hij bevoegd is om namens Stout Beheer BV een bezwaarschrift in te dienen en ter zitting het woord te voeren. Deze machtiging is door de commissie als deugdelijk beoordeeld.

Gelet op bovenstaande is de commissie van mening dat het bezwaarschrift aan alle ontvankelijkheidseisen voldoet en acht zij zich bevoegd om kennis te nemen van de bezwaargronden.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe dat de raad reeds voor aanvang van de procedure tot vaststelling van een

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

bestemmingsplan, projectbesluit of structuurvisie een voorkeursrecht kan vestigen op gronden waaraan een niet agrarische bestemming wordt toegedacht die afwijkt van het huidige gebruik, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.

Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en intensiever gebruik
De raad heeft overwogen dat de percelen binnen het begrensde gebied beter en intensiever gebruikt zullen gaan worden.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit

---

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Zelfrealisatie
Bezwaarmaker heeft zich op het standpunt gesteld dat op de percelen waarvan hij eigenaar is onterecht een voorkeursrecht is gevestigd. Bezwaarmaker is van mening dat hij zelf in staat is om de plannen zoals de gemeente die heeft te realiseren. Daarvoor is voldoende kennis en kunde aanwezig. Hiervoor heeft hij al eerder plannen aan de gemeente overgelegd,

De commissie overweegt als volgt. De raad heeft een voorkeursrecht op de percelen gevestigd, omdat hij beoogt de regie in het aangewezen gebied in handen te hebben om zo de verstedelijkingsopgave te kunnen realiseren, zonder dat er verstoring van de verwezenlijking van de plannen kan plaatsvinden. Dit betekent niet dat door het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht de mogelijkheid tot zelfrealisatie teloor is gegaan. In het verweerschrift en tijdens de zitting heeft de raad toegelicht dat zelfrealisatie van de percelen mogelijk is als het gerealiseerde maar voldoet aan de plannen die de raad met de percelen heeft. Niet is gebleken dat de gemeente niet bereid zou zijn om over de mogelijkheid tot zelfrealisatie te spreken.
Gelet op bovenstaande heeft de raad het algemene belang van de verstedelijkingsopgave mogen laten prevaleren boven het individuele belang van bezwaarmaker (de zelfrealisatie) en heeft de raad het voorkeursrecht mogen vestigen.[9]

De commissie wijst er voorts op dat artikel 8, van de Wvg de mogelijkheid biedt om het voorkeursrecht van een perceel te verwijderen. Het ligt voor de hand dat het college dit zal doen als de zelfrealisatie heeft geleid tot de verwezenlijking van de plannen van de raad.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

---

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).
[9] Vergelijk voor een dergelijke belangenafweging ook de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 november 2006, (ECLI:NL:RVS:2006:AZ2785) en de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland van 19 november 2021, (ECLI:NL:RBNHO:10625).

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] namens Stout Beheer BV, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 26

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van mevrouw mr. R. de Groot van Stellicher Advocaten, namens Maro Nederland BV, tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 4927 en 6300.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht heeft Maro Nederland BV (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022 aangevuld op 25 mei 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] (vertegenwoordiger Maro Nederland BV), als bezwaarmaker;
- [redacted] (vertegenwoordiger Stout Beheer BV), als bezwaarmaker;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB, mevrouw J. Krikke MSc en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, heeft zij tot taak de ontvankelijkheid daarvan te controleren.

De commissie merkt vooraleerst op dat bezwaarschriften die ingediend zijn tegen het collegebesluit van 8 maart 2022 behandeld moeten worden alsof zij ingediend zijn tegen het besluit van de raad van 1 juni 2022. Dit omdat het collegebesluit van rechtswege is komen te vervallen.[2]

Ingevolge artikel 6:6, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kan een bezwaarschrift niet ontvankelijk worden verklaard indien het bezwaarschrift niet voldoet aan de eisen die in artikel 6:5, van de Awb zijn opgenomen of als niet voldaan wordt aan enige andere eis bij de wet gesteld. De bezwaarmaker moet, indien mogelijk, in de gelegenheid worden gesteld het verzuim te herstellen.

Eén van de wettelijke eisen is dat een bezwaarmaker belanghebbende moet zijn. Ingevolge artikel 1:2, eerste lid, van de Awb is een belanghebbende degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Ingevolge artikel 10, eerste lid, van de Wvg kan een vervreemder eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen. Ingevolge artikel 1, aanhef en onder e, van de Wvg wordt onder vervreemder verstaan de eigenaar van een onroerende zaak of een rechthebbende op een beperkt recht die tot vervreemding wenst over te gaan.

De commissie overweegt dat Stout Beheer BV de eigenaar is van de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Arnhem Q, 4927 en 6300. Maro Nederland BV is ook geen beperkt rechthebbende zoals bedoeld in artikel 1, aanhef en onder e, van de Wvg.
De commissie overweegt tevens dat uitzondering van artikel 10, derde lid, van de Wvg in dit geval evenmin van toepassing is, reeds omdat de koopovereenkomst niet voorafgaand aan het vestigen van het voorkeursrecht op de juiste manier is ingeschreven.

Dit betekent dat Maro Nederland BV, als koper, slechts een afgeleid belang heeft bij het bestreden besluit en geen rechtstreeks belang. Hierdoor kan Maro Nederland BV naar het oordeel van de commissie niet in zijn bezwaren worden ontvangen.[3]

Conclusie
De commissie overweegt op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting dat Maro Nederland BV slechts een afgeleid belang heeft bij het bestreden besluit en dat het bezwaar daarom niet-ontvankelijk verklaard kan worden.

---

[2] Dit volgt uit artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten in samenhang gelezen met artikel 6, derde lid, van diezelfde wet.
[3] Vergelijk de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 8 april 2015, (ECLI:NL:RVS:2015:1083) en lagere rechtspraak van bijvoorbeeld de rechtbank Almelo van 22 oktober 2007, (ECLI:NL:RBALM:2007:BB6390) en de rechtbank Noord-Holland van 22 oktober 2020, (ECLI:NL:RBNHO:8745).

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmaker heeft verzocht om aan hem de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

Nu de commissie van mening is dat het bezwaarschrift niet-ontvankelijk is, bestaat er geen grond om de proceskosten te vergoeden.

Het advies van de commissie
De commissie adviseert het bezwaarschrift van mevrouw mr. R. de Groot, namens Maro Nederland BV, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 niet-ontvankelijk te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen



de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée



BIJLAGE: Wettelijk Kader

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 1:2

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
3. Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 6:6

a. Het bezwaar of beroep kan niet-ontvankelijk worden verklaard, indien:
   a. niet is voldaan aan artikel 6:5 of aan enig ander bij de wet gesteld vereiste voor het in behandeling nemen van het bezwaar of beroep, of
   b. het bezwaar- of beroepschrift geheel of gedeeltelijk is geweigerd op grond van artikel 2:15,
b. mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 1

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. bestemmingsplan: bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
b. inpassingsplan: inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 onderscheidenlijk 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening;
c. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;
d. structuurvisie: structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1, 2.2 onderscheidenlijk 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening;
e. vervreemder: eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht als bedoeld in onderdeel f die tot vervreemding wenst over te gaan, alsmede degene die bij ontbinding van een gemeenschap met de vereffening is belast en tot vervreemding wenst over te gaan;
f. vervreemding: overdracht in eigendom of verdeling van een onroerende zaak alsmede overdracht of verdeling dan wel vestiging van een recht van opstal, erfpacht, beklemming of vruchtgebruik, waaraan een onroerende zaak is onderworpen.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
   a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
   b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
   c. een uiterste wilsbeschikking;

d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
   a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
   b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
   c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.
4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 27a en 27b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken voorlopig zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]
Door dit besluit is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted] waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.
Tegen het vestigen van dit voorlopig voorkeursrecht hebben [redacted] en [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.
Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 20 april 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Ontvankelijkheid van het bezwaarschrift
Alvorens de commissie toekomt aan de inhoudelijke behandeling van het bezwaarschrift, moet zij de ontvankelijkheid van het bezwaarschrift beoordelen. Bezwaarmakers hebben een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit van 8 maart 2022. Dit besluit is van rechtswege komen te vervallen op het moment dat het raadsbesluit van 1 juni 2022 werd genomen.[2] Dit betekent dat het besluit waartegen bezwaarmakers het bezwaarschrift hebben gericht niet langer bestaat. De Wvg bepaalt echter dat bezwaarschriften die tegen het collegebesluit zijn ingediend ook worden geacht te zijn gericht tegen een vervangend raadsbesluit.[3] Dit betekent dat het bezwaarschrift wordt behandeld of zij was gericht tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022.

Nu het bezwaarschrift en bezwaarmakers verder ook aan alle ontvankelijkheidseisen voldoen, acht de commissie zich bevoegd om kennis te nemen van de gronden van bezwaar.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan optreden om te voorkomen dat de verwezenlijking van de toegedachte bestemming wordt belemmerd. Inherent aan de toepassing van artikel 5 van de Wvg is

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[3] Artikel 6, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

dat van de toekomstige bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat.[4] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

Beter en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers hebben in hun bezwaarschrift en tijdens de zitting het standpunt ingenomen dat geen sprake is van een beter en meer intensief gebruik van hun perceel. Zij hebben uitgelegd dat reeds een hoogbouw appartementencomplex aanwezig is dat bijdraagt aan het realiseren van woningen in het gebied. Om die reden zou de raad volgens bezwaarmakers moeten afzien van het vestigen van het voorkeursrecht.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[5]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[6] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[7]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen

[4] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[7] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).

de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[8] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers merken in hun bezwaarschrift op dat zij begrijpen dat de gemeente de Schaapsdrift wil herontwikkelen; vooral het bedrijventerrein achten zij daarvoor de aangewezen plaats. Eventueel zou de plaats waar nu de kerk staat ook meegenomen kunnen worden. Bezwaarmakers zijn van mening dat hun percelen buiten de begrenzing zouden moeten vallen, daar hun percelen aan de rand van het aangewezen gebied gesitueerd zijn.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende

[8] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus, 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Marktconforme prijs
Bezwaarmakers hebben in hun bezwaarschrift aangevoerd dat de gemeente mee hoort te bieden op de huizenmarkt, om er zo voor te zorgen dat een reële prijs voor de aangekochte woningen betaald wordt.

De commissie overweegt dat het wettelijk stelsel, artikel 40b tot en met 40f, van de Wvg in combinatie met de Onteigeningswet, dusdanig in elkaar zit dat bezwaarmakers er in redelijkheid op kunnen vertrouwen dat zij een marktconforme prijs voor hun eigendom krijgen, waarbij tevens gekeken wordt naar de dan geldende marktomstandigheden. Dit wettelijk systeem zorgt ervoor dat de gemeente niet hoeft mee te bieden op de openbare markt. Gelet op vorenstaande gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Opkoopbescherming
Bezwaarmakers geven aan dat de gemeente geen voorkeursrecht hoeft te vestigen om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan. Bezwaarmakers voeren aan dat de gemeente er ook voor had kunnen kiezen om een zelfbewoningsplicht in te voeren, waardoor speculatie met woningen wordt tegengegaan.

De commissie overweegt dat in artikel 12 en artikel 13 van de Huisvestingsverordening 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) een opkoopbescherming is neergelegd. Deze opkoopbescherming houdt in dat de woningen in de gebieden die omschreven zijn in artikel 13, tweede lid in beginsel vier jaren na aankoop bewoond moeten worden door de koper. Van deze regel kan worden afgeweken door een ontheffing die door het college kan worden verleend.

De commissie overweegt dat deze bepalingen tot op zekere hoogte speculatie met woningen tegengaan. Het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de artikelen 2 juncto 5 Wvg dient naar het oordeel van de commissie echter ook een doel dat niet door de opkoopbescherming wordt nagestreefd. Het voorkeursrecht is bedoeld om een eerste recht op koop te verkrijgen, zodra een eigenaar de woning wil verkopen. Hiermee tracht de raad in een vroegtijdig stadium grip te krijgen op het aangewezen gebied om zo de regiefunctie stevig in handen te hebben. Op deze manier gaat de raad tegen dat er andere, verstorende ontwikkelingen in het aangewezen gebied kunnen plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande is de commissie van oordeel dat het feit dat de opkoopbescherming bestaat niet afdoet aan de mogelijkheid tot het vestigen van een voorkeursrecht.

Huurders
Bezwaarmakers hebben in hun bezwaarschrift en ter zitting uitgelegd dat zij de garantie willen dat hun huurders in de woning kunnen blijven wonen, of andere huisvesting krijgen aangeboden wanneer de woning komt te vervallen. Bezwaarmakers zouden hun eigendom ook liever aan de huurders verkopen dan aan de gemeente.

De commissie overweegt dat een dergelijke garantie niet hoeft te worden gegeven bij het vestigen van een voorkeursrecht. Het juridisch kader voor het rechtmatig vestigen van een voorkeursrecht is neergelegd in artikel 2 en artikel 5 van de Wvg. Daarin worden geen eisen gesteld aan de herhuisvesting van huurders.

Bezwaarmakers kunnen, indien zij dat wensen, hun eigendom inclusief de aanwezigheid van huurders verkopen aan de gemeente. In dat geval heeft de raad toegezegd dat de gemeente zich, zo lang de woningen blijven staan, zal gedragen als een goed verhuurder. In het verdere verloop van de planontwikkeling zal de raad vervolgens kijken op welke manier goed rekening gehouden kan worden met de belangen van de huurders.

De commissie merkt ook op dat één van de huurders van bezwaarmakers hun zoon is. De Wvg staat er niet aan in de weg dat de woning aan een kind wordt overgedragen, mochten bezwaarmakers dit wensen.[9] Aan een ander verkopen, wordt door de Wvg wel verhinderd.[10]

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

[9] Artikel 10, tweede lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
[10] Artikel 10, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 6
1. Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3, 4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3. Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag

indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.

3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de

openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.

6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020

Artikel 12. Definities

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- beschermde woonruimte: in artikel 13, tweede lid, aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.

Artikel 13. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:

a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente:
   1. Arnhemse Broek,
   2. Centrum,
   3. De Laar,
   4. Elderveld,
   5. Elden,
   6. Geitenkamp,
   7. Heijenoord/Lombok,
   8. Klarendal,
   9. Malburgen-Oost (Noord),
   10. Malburgen-Oost (Zuid),
   11. Malburgen-West,
   12. Monnikenhuizen,
   13. Presikhaaf-Oost,
   14. Presikhaaf-West,
   15. Rijkerswoerd,
   16. Schuytgraaf,
   17. Spijkerkwartier,
   18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid,
   19. Velperweg e.o.,
   20. Vredenburg/Kronenburg, en;

b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan € 325.000, en;

c. die op de datum van inschrijving:
   1. vrij was van huur en gebruik, of
   2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
   3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en

d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
e. die niet in eigendom is van de gemeente of een toegelaten instelling, en
f. die niet in opdracht van de gemeente is aangekocht.

3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.

Artikel 14. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op de website van de gemeente Arnhem en/of de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Daarop staat vermeld welke gegevens moeten worden verstrekt.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 28

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Hierdoor is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 15 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.

Ter zitting zijn verschenen:

- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

Afwezig na afmelding was:

- [redacted]

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Beter en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker voert in zijn bezwaarschrift aan dat de flats aan de Wichard van Pontlaan al veel mensen huisvesten. Bezwaarmaker voert aan dat deze flats, inclusief zijn garagebox, daarom niet in het voorkeursrecht zouden moeten worden betrokken.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.

Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

De begrenzing van het gebied
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift aangevoerd dat hij begrijpt dat er meer woningen gerealiseerd moeten worden. Bezwaarmaker merkt op dat het bedrijventerrein daarvoor geschikt is. Daar kunnen volgens bezwaarmaker veel woningen gerealiseerd worden. Het perceel waarvan bezwaarmaker eigenaar is, ligt echter aan de rand van het aangewezen gebied en zou daarom buiten het gebied gelaten moeten worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de raad tot een onjuist besluit is gekomen. Zijn belangen (het dicht bij de garagebox wonen en het niet hoeven betalen van een inboedelverzekering) zouden zwaarder moeten wegen dan het belang van de raad.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Geen verkoop aan de gemeente
Bezwaarmaker heeft ten slotte aangevoerd dat hij niet van plan is zijn garagebox aan de gemeente te verkopen.

Hierover wil de commissie het volgende opmerken. Het bestreden besluit betreft de vestiging van een voorkeursrecht op grond van artikel 5 van de Wvg op het perceel van bezwaarmaker. Hiervan is het gevolg dat er een eerste recht van koop voor de gemeente op het perceel van bezwaarmaker wordt gevestigd. Dit heeft *expliciet niet* tot gevolg dat bezwaarmaker een plicht wordt opgelegd om het perceel te verkopen. Het eerste recht van koop geldt alleen als de eigenaar zijn perceel wenst te verkopen. Gelet hierop gaat de commissie aan deze bezwaargrond voorbij.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10
1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;

b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;
c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 29

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 15 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Beter en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift gesteld dat er meer dan 500 mensen in de woningen wonen die nu in de Schaapsdrift staan. Bezwaarmaker vindt het onwenselijk dat deze burgers hun woning moeten verlaten om vervolgens nieuwe woningen te realiseren.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.

Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft ter zitting stukken overgelegd. Bezwaarmaker heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat de halte Presikhaaf zal komen te vervallen. Bezwaarmaker heeft de vraag opgeworpen of daarmee het nut van het voorkeursrecht niet komt te vervallen, omdat de halte deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen.

Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Zorgvuldigheid en communicatie
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift en tijdens de zitting toegelicht dat zij de gang van zaken rond het vestigen van het (voorlopig) voorkeursrecht onzorgvuldig vindt. Zij heeft gewezen op de schrik die het vestigen van het (voorlopig) voorkeursrecht veroorzaakt heeft. Ook heeft bezwaarmaker gewezen op de moeizame communicatie rond het vestigen van het voorkeursrecht en de gebrekkige participatie die mogelijk was.

De commissie wil hierover het volgende opmerken. Inherent aan het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht is dat hieraan geen transparante openbare procedure voorafgaat. Desalniettemin is de commissie van mening dat het ongelukkig is een dergelijk besluit kenbaar te maken op het moment dat inwoners geen vragen kunnen stellen. De commissie merkt op dat ter zitting is gebleken dat bij het vestigen van het definitieve voorkeursrecht de (telefonische) bereikbaarheid ondanks het pinksterweekeinde wel was geregeld. De commissie adviseert de laatste wijze van handelen in toekomstige procedures mee te nemen.
Voorafgaand aan het vestigen van het definitieve voorkeursrecht is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Ter zitting is gebleken dat er tijdens verschillende vergaderingen van de gemeenteraad gesproken is over het voorliggende onderwerp. Tijdens deze raadsvergaderingen zijn er mogelijkheden tot inspraak geboden. Dit maakt naar het oordeel van de commissie dat er

voldoende mogelijkheden door de raad zijn geboden om zienswijzen, bedenkingen of twijfels kenbaar te maken aan de raad.

Belangenafweging
Bezwaarmaker heeft in het bezwaarschrift en ter zitting uitgelegd dat het besluit onjuist genomen is. Naar het oordeel van bezwaarmaker had het belang van de raad (de verstedelijkingsopgave en het realiseren van meer woningen) minder zwaar moeten wegen dan de belangen van bezwaarmaker en de bewoners (het hebben van een woning op de plaats waar zij nu wonen, de onzekerheid over welk bedrag betaald zal worden bij verkoop/onteigening, de sociale cohesie in de buurt en de stress en de onzekerheid die veroorzaakt wordt door het vestigen van het voorkeursrecht en de daaropvolgende plannen).

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om haar perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als eigenaar van het perceel) niet langer de haar toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Zij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

De onzekerheid en het verdwijnen van de sociale cohesie in de buurt zijn geen belangen die bij het vestigen van het voorkeursrecht, juridisch, hoeven te worden meegewogen. De onzekerheid zal zoveel als mogelijk moeten worden weggenomen door goede communicatie gedurende de planontwikkeling en de sociale cohesie van de buurt komt door het enkel vestigen van het voorkeursrecht niet in gevaar. Immers bewoners hoeven hun eigendom niet te verkopen.
Het wettelijke stelsel (artikel 40b tot en met 40f, van de Wvg, waarin verwezen wordt naar de Onteigeningswet) zorgt ervoor dat bezwaarmaker en andere bewoners verzekerd zijn van een marktconforme verkoopprijs bij verkoop of later bij de onteigening.

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

---

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7
1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8
1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10
1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;

c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmaker 30

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] van Rechtskundig Adviesbureau R&O, namens [redacted] aangevuld door [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente [redacted] waarvan [redacted] eigenaar is.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht heeft [redacted] (hierna: bezwaarmaker) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022, aangevuld op 8 augustus 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn (telefonisch) verschenen:

- [redacted] als bezwaarmaker;
- [redacted] als gemachtigde van [redacted]
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat er relatief weinig woningen extra gebouwd zullen worden. In dat licht vindt hij het niet redelijk om de bestaande woningen af te breken, daar wonen immers ook bewoners in.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg. De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat hij begrijpt dat er extra woningen gerealiseerd moeten worden en dat de raad wil verstedelijken. Bezwaarmaker is van mening dat het bedrijventerrein zich daar goed voor leent. Bezwaarmaker is echter van mening dat het perceel waarvan hij eigenaar is buiten de begrenzing zou moeten vallen. Bezwaarmaker heeft er ook op gewezen dat het totaal aantal woningen niet alleen in de Schaapsdrift en omstreken gerealiseerd kan worden.

De commissie overweegt hieromtrent dat de begrenzing van een gebied waarop een voorkeursrecht geldt, gebaseerd moet zijn op de gronden die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de percelen binnen een voorkeursrechtbesluit geldt namelijk dat er moet worden voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 5 van de Wvg.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

Voor zover bezwaarmaker heeft aangegeven dat in casu binnen de gemeente Arnhem andere plekken zijn om de verstedelijkingsopgave te realiseren heeft de raad aangegeven dat ook andere potentiële gebieden worden onderzocht om het gewenste resultaat te bereiken. De hoeveelheid woningen die in Arnhem gebouwd moet worden is te groot om alleen binnen het aangewezen gebied te realiseren.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Halte Presikhaaf
Bezwaarmaker heeft zich ter zitting op het standpunt gesteld dat halte Presikhaaf zal komen te vervallen. Bezwaarmaker heeft gesteld dat het de bedoeling is om een ander station te realiseren, op een andere plaats. Dit station zal halte Presikhaaf vervangen. Bezwaarmaker heeft gesteld dat daarmee de onderbouwing voor het voorkeursrecht komt te vervallen, omdat het station deel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing.

De commissie merkt hierover het volgende op. Gelet op het verhandelde ter zitting bestaan er stukken van het ministerie van I&W die gaan over de situatie van de sporen en de haltes/station in de gemeente Arnhem. Desgevraagd heeft de raad aangegeven de stukken (deels) te kennen, maar dat het hier nog plannen betreffen die geen (definitieve) status hebben. Dergelijke plannen zijn van belang om in de gaten te houden en doorlopend mee te wegen, net zoals dat geldt voor de jurisprudentie omtrent de stikstofproblematiek. De raad heeft echter aangegeven dat deze plannen nog niet concreet genoeg zijn om hierin reden te zien om het voorkeursrecht niet (meer) te vestigen en de ruimtelijke ontwikkeling daar te stoppen. Ook overigens zonder een treinhalte of – station vindt de raad Schaapsdrift en omstreken nog een goede plek om woningbouw te ontwikkelen.

Gelet op de onderbouwing van de besluitvorming is de commissie van mening dat – in ieder geval in eerste instantie – de aanwezigheid van de halte Presikhaaf en de plannen daarmee onderdeel uitmaken van de motivering voor het vestigen van het voorkeursrecht. De commissie leidt uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken echter af dat de plannen van het ministerie niet dusdanig concreet zijn dat hiermee dit gedeelte van de motivering komt te vervallen. De commissie adviseert de raad deze ontwikkelingen inderdaad – zoals aangegeven ter zitting – te volgen en mee te wegen in verdere besluitvorming. Hierbij is de commissie zich er overigens van bewust dat eventuele ontwikkelingen op dat gebied niet hoeven te leiden tot een situatie dat hiermee alle motivering van de ruimtelijke ontwikkeling ter plekke komt te vervallen.

Belangenafweging
Ten slotte heeft bezwaarmaker aangevoerd dat het besluit onjuist en onredelijk tot stand is gekomen, omdat de belangenafweging in het voordeel van bezwaarmaker had moeten uitvallen. De algemene belangen (de verstedelijkingsopgave en het realiseren van meer woningen) hadden ondergeschikt moeten zijn aan de belangen van bezwaarmaker (in zijn woning kunnen wonen). Dit te meer omdat niet vaststaat dat de gemeente de plannen zal kunnen verwezenlijken. Bezwaarmaker stelt dat daarvoor de financiële middelen ontbreken.

De commissie overweegt als volgt. Bij besluitvorming als de onderhavige, moeten gemeentelijke belangen in het besluit (de verstedelijkingsopgave en daarmee het realiseren van woningen) worden afgewogen tegen de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waaronder de financiële belangen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling volgt dat het vestigen van een voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk maakt op in dit geval het eigendomsrecht. Bezwaarmaker wordt immers niet gedwongen om zijn perceel te verkopen. Gelet hierop kan niet worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de belangen van bezwaarmaker. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarmaker (in dit geval als eigenaar van het perceel) niet langer de hem toekomende rechten zou kunnen uitoefenen. Hij zal uitsluitend bij het overgaan tot verkoop eerst de gemeente in de gelegenheid moeten stellen de gronden te kopen.[7]

[7] Vergelijk de uitspraken van 4 maart 2009, (ECLI:NL:RVS:2009:BH4666) en 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW3871) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Ook overigens merkt de commissie op dat in het huidige stadium van de planvorming de financiële onderbouwing van de plannen nog niet rond hoeft te zijn.[8]

Gelet hierop is de commissie van mening dat de raad het algemeen belang zwaarder heeft mogen laten wegen dan de individuele belangen van bezwaarmaker. Zij is van mening dat de raad terecht en op goede gronden deze afweging heeft gemaakt.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Proceskostenvergoeding
Bezwaarmaker heeft verzocht om aan hem de proceskosten te vergoeden zoals bedoeld in artikel 7:15, van de Algemene wet bestuursrecht.

De commissie is van mening dat indien de raad het besluit op bezwaar nader motiveert en vervolgens ongegrond verklaart, geen proceskosten vergoed hoeven te worden. Indien de raad besluit het bezwaar gegrond te verklaren en (gedeeltelijk) te herroepen, adviseert de commissie proceskosten te vergoeden, waarbij de proceskosten dienen te worden toegekend overeenkomstig het Besluit proceskosten bestuursrecht.

<u>Het advies van de commissie</u>
De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

[8] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 25 april 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:3871).

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Artikel 10

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2. Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge

a. een overeenkomst tussen bloed- of aanverwanten in de rechte lijn of in de zijlijn tot in de tweede graad of met een pleegkind. Onder pleegkind wordt verstaan degene, die duurzaam als een eigen kind is onderhouden en opgevoed;
b. verdeling van een huwelijksgemeenschap of een nalatenschap;

c. een uiterste wilsbeschikking;
d. een overeenkomst met de Staat, een provincie, een waterschap of een door Ons aan te wijzen publiekrechtelijk lichaam of in het openbaar belang werkzame rechtspersoon. Onze aanwijzing wordt in de Staatscourant bekendgemaakt;
e. een verkoop krachtens wetsbepaling of bevel des rechters of een executoriale verkoop, met dien verstande dat ingeval van een onderhandse executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3: 268, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de voorzieningenrechter niet beslist omtrent het verzoek tot onderhandse verkoop zolang niet het bestuursorgaan in de gelegenheid is gesteld om, gelet op het gunstiger bod, een bod te doen;
f. een overeenkomst, betrekking hebbende op gronden die zijn aangewezen bij een besluit als bedoeld in artikel 5 of 6 dan wel artikel 9a, eerste of tweede lid, in samenhang met artikel 5 of 6, gesloten met een pachter aan wie ten aanzien van deze gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit besluit een voorkeursrecht toekwam als bedoeld in artikel 378 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

3. Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:

a. vervreemding geschiedt aan een in die overeenkomst met name genoemde partij, en een tegen een in die overeenkomst met name genoemde prijs, dan wel tegen een volgens die overeenkomst bepaalbare prijs, en
b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in afdeling 2 van titel 1 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek, voordat een besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing in werking is getreden, en
c. de vervreemding geschiedt binnen zes maanden na de dag van de inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers als bedoeld onder b.

4. Een overeenkomst als bedoeld in het derde lid, aanhef, kan worden ingeschreven in de openbare registers, bedoeld in het derde lid, mits deze is vervat in een akte. De inschrijving heeft het rechtsgevolg dat voor de vervreemder niet de verplichting zoals bedoeld in het eerste lid ontstaat, voorzover is voldaan aan de in het derde lid, onder a, b en c, genoemde vereisten.
5. Het derde lid is telkens gedurende een periode van drie jaar op een overeenkomst als bedoeld in dat lid met betrekking tot een bepaalde onroerende zaak of een gedeelte daarvan, en de daarin met name genoemde vervreemder of verkrijger, slechts één maal van toepassing. De periode van drie jaar vangt aan op de datum van eerste inschrijving in de openbare registers. Onder verkrijger wordt in dit geval verstaan de partij waarmee een overeenkomst is gesloten.
6. Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

Advies bezwaarschrift Wvg Schaapsdrift - bezwaarmakers 31a en 31b

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Voorgeschiedenis

Bij besluit van 8 maart 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Arnhem (hierna: het college) de gronden zoals weergegeven op de bij het besluit behorende tekening en vermeld in de perceelslijst van de in de aanwijzing opgenomen percelen voorlopig aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) van toepassing zijn. Dit besluit is bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 10 maart 2022, nr. 107345 en is de dag daarna in werking getreden.[1]

Bij besluit van 1 juni 2022 heeft de gemeenteraad (hierna: de raad) overeenkomstig het voorstel van het college, het besluit van 8 maart 2022 bekrachtigd en de gronden zoals aangegeven op de bij het besluit behorende tekening en de lijst van percelen van de in de aanwijzing opgenomen gronden aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wvg van toepassing zijn. Dit besluit is op 3 juni 2022 bekendgemaakt in het Gemeenteblad, 2022 nr. 254023 en is een dag daarna in werking getreden.

Door dit besluit is een voorkeursrecht gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente [redacted], waarvan [redacted] en [redacted] eigenaar zijn.

Tegen het vestigen van dit voorkeursrecht hebben [redacted] (hierna: bezwaarmakers) een bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaar

Voor de bezwaren wordt verwezen naar het bezwaarschrift van 14 juli 2022. Dit bezwaarschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het verweer

Voor het verweer wordt verwezen naar het verweerschrift van 19 oktober 2022. Het verweerschrift maakt deel uit van dit advies en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

De procedure

Het bezwaarschrift is behandeld in de hoorzitting van de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) van
4 november 2022. Van de zitting is een geluidsopname gemaakt.
Ter zitting zijn verschenen:

- [redacted] als bezwaarmakers;
- Mevrouw mr. ing. J. de Vries, mevrouw L. van Dulmen LLB en de heer mr. S.A. Joosten, als vertegenwoordigers van de raad.

[1] Artikel 7, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

De overwegingen van de commissie
Het wettelijke kader is opgenomen in de bijlage bij dit advies.

Op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting overweegt de commissie als volgt.

Inleiding
Op 8 maart 2022 heeft het college een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op grond van artikel 6, eerste lid, van de Wvg. Het college heeft nadat hij een voorlopig voorkeursrecht heeft gevestigd, de raad verzocht dit voorlopige voorkeursrecht te bekrachtigen in de zin van artikel 2 juncto 5 van de Wvg. Dit heeft de raad op 1 juni 2022 gedaan.

Eisen van artikel 5
De commissie zal het bekrachtigde voorkeursrecht toetsen aan artikel 5 van de Wvg. Uit dit artikel volgt dat het voorkeursrecht ook op gronden kan worden gevestigd indien er nog geen bestemmingsplan, instemmingsplan of structuurvisie is vastgesteld wanneer er aan twee cumulatieve eisen voldaan is:

- Aan de gronden waarop het voorkeursrecht wordt gelegd moet een niet agrarische bestemming worden toegedacht;
- De nieuw toegedachte bestemming moet afwijken van het huidige gebruik.

De commissie merkt in algemene zin op dat uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) blijkt dat uit de systematiek van de Wvg volgt dat op het moment dat het voorkeursrecht kan en dient te worden aangewend, veelal onzeker zal zijn of de geplande (her)ontwikkeling feitelijk zal kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op het doel van de wet, het verschaffen van voorrang aan gemeenten 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 er immers toe 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, zodat hij in een vroeg stadium slagvaardig kan 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.[2] Tegen deze achtergrond moeten de bezwaren volgens de commissie worden bezien.
Niet in geschil is dat de raad in het bestreden besluit geen agrarische bestemming heeft toegedacht aan de percelen. Daarmee is aan de eerste van de twee cumulatieve eisen voldaan. Hierdoor resteert de vraag of de nieuw toebedachte bestemming een "ander gebruik" is dan het huidige gebruik. Waarbij een ander gebruik volgens de vaste jurisprudentie van de Afdeling ook inhoudt beter of intensiever gebruik dat niet afwijkt van het huidig gebruik. In de besluitvorming heeft de raad zich op het standpunt gesteld dat van het laatste sprake is. Daarbij heeft de raad verwezen naar de "Ruimtelijke motivatie ontwikkelingen Schaapsdrift e.o.".

[2] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van 15 december 2010, (ECLI:NL:RVS:2010:BO7340) en 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:3786).

Verbeterde en meer intensief gebruik
Bezwaarmakers hebben zich in het bezwaarschrift op het standpunt gesteld dat hun woning niet hoeft te verdwijnen om meer woningen in Arnhem mogelijk te maken. Bezwaarmakers hebben uitgelegd dat zij hun woningen verhuren en daarmee een bijdrage leveren aan de mogelijkheid om in Arnhem te wonen. Zij zien niet in hoe er intensivering zal plaatsvinden. Bezwaarmakers hebben daarbij tevens uitgelegd dat zij hun woningen verhuren aan starters.

De commissie overweegt dat voor de vraag of het voorkeursrecht rechtmatig is gevestigd, ook al is er nog geen ruimtelijk plan, wel sprake moet zijn van een indicatie van een ruimtelijk plan, waarbij het huidige gebruik afwijkt van het toekomstige plan. Een dergelijk toekomstig plan hoeft 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.
Uit het verhandelde ter zitting en de overgelegde stukken leidt de commissie af dat de raad tot een intensievere ontwikkeling wil komen van het stationsgebied met meer en andersoortige woningen, bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. De raad heeft aan het besluit een ruimtelijke motivatie ten grondslag gelegd. Hierbij heeft de raad ter zitting meer gemotiveerd aangegeven hoe hij wil voorzien in een betere invulling van het gehele gebied. Bijvoorbeeld door wonen, groen en werken te combineren en het gebied te laten aansluiten op de rest van de gemeente Arnhem. Dit is van groot belang vanwege de verstedelijkingsopgave waarvoor de gemeente Arnhem staat.
De commissie realiseert zich dat de plannen op basis waarvan het voorliggende voorkeursrecht gevestigd is nog niet nader behoeven te zijn uitgewerkt en het voldoende is dat van de toegedachte bestemming nog slechts een globaal beeld bestaat[3]. Uit jurisprudentie valt af te leiden dat een globaal beeld van de toekomstige bestemming voldoende is om een voorkeursrecht te vestigen. Uit de parlementaire geschiedenis en uit jurisprudentie[4] volgt tevens dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft 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. Ook hoeft in dit stadium op grond van de jurisprudentie nog niet op perceelsniveau te worden aangegeven welke bestemming zal worden toegekend.[5]

De commissie merkt echter op dat de onderbouwing van het besluit wel moet kunnen leiden tot de conclusie dat er sprake is van "afwijken van het huidige gebruik". De commissie overweegt dat uit nadere bestudering van de aangehaalde jurisprudentie omtrent dit vraagstuk volgt dat in die gevallen de invulling van de plannen concreter waren dan in onderhavig plan.[6] In ieder geval werd in de daar gebezigde motivering aangegeven hoeveel extra woningen er ongeveer gerealiseerd zouden worden. Een dergelijke indicatie ontbreekt in het onderhavige plan. Dit klemt te meer omdat er zich op percelen binnen het aangewezen gebied onder meer intensief gebruik voor wat betreft "wonen" bevindt, namelijk in de vorm van appartementencomplexen. Tevens is hierdoor niet controleerbaar of het beoogde aantal woningen te realiseren is op het bedrijventerrein. Hoewel de raad in de hoorzittingen wel heeft aangegeven over te willen gaan naar een intensivering en verbeterslag binnen het gebied, is het voor de commissie niet voldoende inzichtelijk geworden of hiermee voldaan wordt aan de eisen die artikel 5 van de Wvg stelt om het voorkeursrecht te mogen vestigen. Ook het standpunt van de raad dat hij mogelijk wil afwijken van het huidige gebruik "wonen" leidt bij de commissie niet tot voldoende inzicht om de vraag te beantwoorden of voldaan is aan de eisen van artikel 5 van de Wvg.

---

[3] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[4] Uitspraak van 19 januari 2011, (ECLI:NL:RVS:2011:BP1306).
[5] Uitspraak van 28 maart 2012, (ECLI:NL:RVS:2012:BW0295).
[6] Uitspraak van 22 mei 2019, (ECLI:NL:RVS:2019:1638) en uitspraak van 19 augustus 2020, (ECLI:NL:RVS:2020:1989).

De ruimtelijke onderbouwing biedt daarvoor onvoldoende aanknopingspunten. De commissie acht niet uitgesloten dat deze onderbouwing alsnog door de raad gegeven kan worden. De commissie adviseert de raad derhalve om in zijn heroverweging de motivering van het besluit hieromtrent nader aan te vullen en acht de bezwaren in zoverre gegrond.

Begrenzing van het gebied
Bezwaarmakers hebben in het bezwaarschrift het standpunt ingenomen dat hun eigendom buiten de begrenzing van het gebied zou moeten vallen. Zij begrijpen dat de gemeente meer woningen wil realiseren, maar zijn van mening dat het bedrijventerrein daarvoor de aangewezen plaats is.

De begrenzing van het gebied waarop het voorkeursrecht van toepassing is, heeft de raad bepaald aan de hand van de ruimtelijke kaders. Deze zijn genoemd in het raadsvoorstel en in de "Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.". Namens de raad is aangegeven dat voor het realiseren van de mobiliteitshub reeds is gekeken naar het gebied direct ten noorden van de spoorlijn, tussen de Wichard van Pontlaan en de Ernst Casimirlaan. In de 'Ruimtelijke motivatie Schaapsdrift e.o.' is het zoekgebied uitgebreid naar het gebied tussen de Wichard van Pontlaan, de Oude Velperweg en het gebied rondom het zorgcentrum Vredenhof. De raad heeft betoogd dat daardoor een aaneengesloten gebied ontstaat waarbinnen de grote verstedelijkingsopgave gerealiseerd moet worden. Tevens heeft de raad aangegeven dat de redenen voor de vergroting van het gebied gelegen waren in de verstedelijkingsopgave en in een goede ruimtelijke inpassing hiervan.

De commissie realiseert zich dat op het moment dat er een gebied begrensd moet worden, deze grenzen altijd onderwerp van discussie kunnen zijn. De raad heeft omwille van een goede ruimtelijke ordening, de te realiseren kwaliteit en de ontsluiting van de nieuw te realiseren bebouwing besloten om een groter gebied bij het voorkeursrecht te betrekken dan oorspronkelijk de bedoeling was. De raad heeft daarbij gemotiveerd aangegeven waarom de keuzes gemaakt zijn, zoals ze zijn gemaakt. Daarbij heeft de raad ter zitting aangegeven dat de grenzen van het voorkeursrecht getrokken zijn, maar dat dit niet betekent dat de gebieden die hierbuiten vallen niet betrokken zullen worden bij de planologische ontwikkeling. Met de ontwikkeling zal aansluiting gezocht worden bij de omliggende gebieden zodat er één geheel ontstaat. Gelet op het hiervoor overwogene en het verhandelde ter zitting acht de commissie de door de raad gehanteerde begrenzing niet onredelijk of onjuist.

Tot slot merkt de commissie op dat het college op grond van artikel 8 van de Wvg (delen van) het voorkeursrecht kan intrekken als uit de planvorming duidelijk wordt dat bestaande bebouwing en gebruik kan worden ingepast. Zij adviseert het college – zoals ook door de raad ter zitting is aangegeven - zo spoedig mogelijk gebruik te maken van deze bevoegdheid indien een dergelijke situatie zich voordoet.

Bezwaarmakers leiden financiële schade
Bezwaarmakers hebben aangevoerd dat het voorkeursrecht ervoor zorgt dat de vereniging van eigenaars geen lening kan afsluiten, waardoor de rookgaskanalen niet kunnen worden onderhouden. Ook kan er door het voorkeursrecht niet verduurzaamd worden, waardoor bezwaarmakers schade leiden vanwege de hoge energieprijzen.

Ter zitting is de commissie gebleken dat de gemeente als eigenaar van panden in het appartementencomplex zich als goed eigenaar zal gedragen en voor leningen zal stemmen die noodzakelijk zijn voor het onderhoud aan het pand. Voor wat betreft investeringen die gedaan zullen worden in het kader van de verduurzaming van het pand, zal de gemeente dit moeten afwegen, zoals iedere eigenaar dit zal moeten doen. Voorts is ter zitting gebleken dat de lening waar het

bezwaarschrift over spreekt op dit moment nog niet is aangevraagd. Het besluit tot het aangaan van de lening door de VvE moet nog in stemming gebracht worden in de algemene vergadering. Gelet hierop merkt de commissie op dat nog niet definitief duidelijk kan zijn dat de VvE geen leningen kan aangaan. Mede gelet op de inspanningen van de zijde van het gemeentebestuur die ter zitting toegezegd zijn en staan het verweerschrift, gaat de commissie aan dit bezwaar voorbij.

Marktconforme prijs
Ten slotte hebben bezwaarmakers ter zitting vragen gesteld over de manier waarop de prijs bij eventuele verkoop of onteigening wordt gegarandeerd. Ook wanneer er door de planontwikkelingen bijvoorbeeld leegstand ontstaat.

De commissie merkt hierover op dat deze bezwaargrond in beginsel niet afdoet aan de vraag of het voorkeursrecht terecht gevestigd is, omdat de marktconforme prijs niet binnen de afweging van de artikelen 2 en 5, van de Wvg valt.

De commissie merkt daarom ten overvloede op dat het wettelijke stelsel (artikel 40b tot en met 40f, van de Wvg in samenhang gelezen met de Onteigeningswet) ervoor zorgt dat bij verkoop van percelen of bij onteigening van de percelen een marktconforme prijs wordt betaald. De raad heeft ter zitting toegelicht dat de veranderingen die ontstaan door de uitvoering van de plannen daarbij in de taxatie niet worden meegenomen. Waardoor ook bij leegstand in andere panden een marktconforme prijs wordt betaald.

Conclusie
Uit de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting concludeert te commissie dat het bestreden besluit in zoverre dient te worden aangepast dat nader gemotiveerd moet worden waarom er sprake is van een verbetering en een meer intensief gebruik van de aangewezen percelen.

Het advies van de commissie

De commissie adviseert het bezwaarschrift van [redacted] en [redacted] tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

7 december 2022

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen

[redacted]

de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée

[redacted]

BIJLAGE: Wettelijk Kader

Wet voorkeursrecht gemeenten

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5

1. In afwijking van de artikelen 3, eerste lid en 4, eerste lid komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan of structuurviesie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2. Artikel 3, tweede en derde lid is van toepassing.

Artikel 7

1. Het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders bekendgemaakt. Het besluit treedt in werking de dag na dagtekening van het gemeenteblad waarin het is bekendgemaakt.
2. Van het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing wordt door het college van burgemeester en wethouders mededeling gedaan aan ieder van de in het besluit vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden.

Artikel 8

1. Voor zover een aanwijzing niet meer voldoet aan de eisen, gesteld in artikel 3, eerste lid, 4, eerste lid, onderscheidenlijk 5, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders tot het intrekken van die aanwijzing. In het besluit worden vermeld de percelen of perceelsgedeelten waarop de intrekking betrekking heeft. Het besluit tot intrekking wordt gevoegd bij de ingevolge artikel 7, eerste lid, ter inzage gelegde stukken en in kopie gezonden naar de desbetreffende eigenaren en beperkt gerechtigden.
2. Degene die een recht heeft op aangewezen gronden uit hoofde van eigendom of een beperkt recht als bedoeld in artikel 1, onderdeel f kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen tot intrekking van het besluit tot aanwijzing. Zij nemen een besluit uiterlijk vier weken na de dag van ontvangst van de aanvraag.
3. In geval van onherroepelijke vernietiging in beroep van het in artikel 3, eerste lid, bedoelde bestemmingsplan of inpassingsplan, geldt de in artikel 3 bedoelde aanwijzing tot een jaar na de datum van de vernietiging als zijnde in overeenstemming met de eisen gesteld in artikel 3, eerste lid, behoudens eerdere intrekking door burgemeester en wethouders.

Overzicht bezwaarmakers Wet voorkeursrecht gemeente Schaapsdrift e.o.

Behorende bij raadsvoorstel afhandelen bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o.

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
1	a. Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 16 tot en met 112 (even) b. [redacted] c. [redacted]	Steijnweg 41, 6861 DE Oosterbeek [redacted] [redacted]	7810 [redacted] [redacted]	14-7-2022	Niet-ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk	- Ongegrond Ongegrond
2	[redacted]	[redacted]	[redacted]	18-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
3	[redacted]	[redacted]	[redacted]	15-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	13-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
5	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
6	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
7	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
8	[redacted]	[redacted]	[redacted]	12-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
9	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
10	[redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
11	[redacted]	[redacted]	[redacted]	13-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
12	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
13	a. [redacted] b. [redacted] c. [redacted] d. [redacted]	[redacted]	[redacted]	20-4-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk Niet-ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond - Ongegrond
14	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	7-7-2022 4-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
15	[redacted]	[redacted]	[redacted]	5-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
16	[redacted]	[redacted]	[redacted]	24-3-2022 en 1-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
17	[redacted]	[redacted]	[redacted]	13-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
18	[redacted]	[redacted]	[redacted]	19-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
19	a. [redacted] b. [redacted] c. [redacted] d. [redacted] e. [redacted]	[redacted]	[redacted]	13-7-2022 en 12-8-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond Ongegrond Ongegrond Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
	f. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	g. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	h. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	i. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	j. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	k. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	l. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	m. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	n. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	o. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	p. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	q. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Niet-ontvankelijk	-
	r. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	s. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	t. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	u. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	v. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankeljik	Ongegrond
	w. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
	x. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
	y. [redacted]	[redacted]	[redacted]		Ontvankelijk	Ongegrond
20	[redacted]	[redacted]	[redacted]	16-3-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
21	[redacted]	[redacted]	[redacted]	17-3-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
22	[redacted]	[redacted]	[redacted]	29-3-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
23	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	5-4-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
24	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	20-4-2022 en 23-6-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond
25	Stout Beheer B.V.	Binnendamseweg 19, 3381GA Giessenburg Eigendom: Schaapsdrift 41, 43 en 45	4927 en 6300	20-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
26	Maro Nederland B.V.	Stationsweg 46, 6861 EJ Oosterbeek	-	20-4-2022 en 25-5-2022	Niet-ontvankelijk	-
27	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	20-4-2022	Ontvankelijk	Ongegrond

Nr.	Naam	Adresgegevens	Kadastrale gegevens: Arnhem, Q,	Datum indienen bezwaar	Beslissing ontvankelijkheid	Beslissing gegrond/ongegrond
28	[redacted]	[redacted]	[redacted]	15-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
29	[redacted]	[redacted]	[redacted]	15-7-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
30	[redacted]	[redacted]	[redacted]	8-8-2022	Ontvankelijk	Ongegrond
31	a. [redacted] b. [redacted]	[redacted]	[redacted]	14-7-2022	Ontvankelijk Ontvankelijk	Ongegrond Ongegrond

Handen af van Park Presikhaaf en Heemtuin!

Ook hierbij ontbreekt iedere vorm van participatie!

Tekst als inspraak bij agendapunt ‘Startnotitie Schaapsdrift’ op 1 februari 2023

Werkgroep Woonomgeving Presikhaaf 1 | presikhaafeen@hetnet.nl | tel. 06- 14282488

31 januari 2023



Geachte college en beste raadsleden

Wij hebben kennis genomen van de teleurstellende startnotitie Schaapsdrift en omgeving.
De startnotitie is een belangrijk document omdat het dient als vertrekpunt voor het vervolgproces.
De inhoud van de startnotitie wordt door ons, om meerdere redenen als een schoffering ervaren.
Dit maakt ook dat wij enkele op- en aanmerkingen graag met u delen.
Allereerst starten we met het benoemen van de hoofdpunten.

Dit zijn:

1. Het eerste en tevens het principiële uitgangspunt: behoud en inpassing van huidige woningen is niet integraal terug te vinden. Het lijkt of de motie van Arnhem Centraal, PvdD, PvdA, D66 en Groen Links totaal geen plek heeft gekregen (geen sloop van goede woningen).
2. Thema werkgelegenheid is opeens toegevoegd. Het gaat toch om woningbouw!
3. Diverse analyses beschrijven en geven een breder gebied weer dan het eerder plangebied WVG
4. Totaal aan genoemde toevoeging van 500-1000 woningen en 500-1000 banen is alleen haalbaar bij sloop
    a. Omvang ontwikkeling Neijenhuis en extra woningen Innoforte geeft al ongeveer 500 woningen.
    b. Als vergelijking: Zijdekwartier 600 woningen en omvang gebied vergelijkbaar.
5. Bijzonder detailleringsniveau voor een startnotitie (omvang van 66 pagina's!). Dat zet bij voorbaat al zaken op slot. Minder speelruimte dus.
6. Participatie behelst uitsluitend informeren en adviseren. Dit is niet acceptabel. Participeren doe je op basis van gelijkwaardigheid.

Ook inhoudelijk hebben wij een aantal punten onderzocht. Een aantal punten zijn hieronder toegelicht.

1. Hittestress klopt niet.

Op de hittestresskaart van de gemeente Arnhem heeft alleen het bedrijventerrein de kleur oranje: "urgentie om verdere opwarming te voorkomen". Het woongebied is geel: "behoud van de huidige situatie". Hittestress gaat dus niet over de bewoning.

7. Hoog verloop binnen de bewonersgroep?
   Dit betreft niet de grondgebonden woningen. Het hoge verloop is een gevolg van studentenbewoning (waarbij we groei zagen in de studentenwoningen toen gemeentelijk beleid ingreep in het spijkerkwartier) en de appartementen aan Wichard van Pontlaan. Dit zijn altijd al "doorstroom" appartementen geweest met een korte woonduur.

8. Cirkelredenatie van Halte naar Station.
   Er is op dit moment geen groei en onvoldoende relevante OV bewegingen om dit station te upgraden. Tenzij men de werkgelegenheid gaat gebruiken om juist te rechtvaardigen dat men van Halte naar Station wilt.
9. Visie Prorail
   In het dossier staat dat Prorail de problemen erkend. Echter, WOO verzoek 2022 van de Arnhemsche Courant geeft een ander beeld. Daarnaast de NS. Vooralsnog is er alleen sprake van beperkt opknappen indien de gemeente ook stappen maakt. De groei HAN zou alleen bij verdubbeling merkbare impact hebben op OV beweging bij het station.
10. De Schaapsdrift en omgeving is een geïsoleerde wijk?
    Hoezo is de Schaapsdrift en omgeving geïsoleerd en afgesloten en kan niet profiteren van parken? Elke kant waar je op loopt, loop je binnen 1 minuut naar de parken in de buurt (Sacre Coeur, park Presikhaaf en Angerenstein). Als we de schaapsdrift als geïsoleerd zien, dan zijn veel andere wijken dat ook.

11. Overaanbod kantoren in Arnhem
    er is in Arnhem een overaanbod aan kantoren, maar er is een tekort aan toekomstbestendige locaties. Onder het argument dat een deel niet duurzaam is, moet opeens in dit gebied kantorenruimte ontstaan. Highpark is het voorbeeld dat oude kantoren prima toekomstbestendig te maken zijn. Vandaar dat we ook binnen Arnhem circulaire bouwen als belangrijk achten. Er is bovendien te veel kantoorruimte, niet in de laatste plaats door de trend van het vele thuiswerken. Deze trend is blijvend.
12. Frame

Frame van de wijk als diffuus woon- en werkgebied, kleine korrel (verschillende bouwstijlen), geïsoleerd, onvoldoende profiteren van park. Onvoldoende groen (let wel: de wijk wilde dit in 2016 bij herstart Buiten Gewoon Beter (BGB), maar het geld was opgegaan aan de duurdere wijken om ons heen). Voor ons is dat de charme waarom wij hier wonen. Niet omdat wij moeten, maar omdat wij willen. Niet iedereen valt voor de “charmes” van bijvoorbeeld de Schuytgraaf.

2. Verdichting
   De verdichtende ambitie en hoogbouw bij de gestelde aantallen staat loodrecht op het gestelde op pagina 61 bij Nieuwe Arnhemse mix: wonen, werken en voorzieningen gemengd voor een aantrekkelijke stadswijk als aanvulling op omliggende wijken. Daar willen we stellen dat alle wijken en parken in de directe omgeving, behalve Presikhaaf 1 laagbouw is. Ten aanzien van voorzieningen liggen er op drie locaties winkels op loopafstand en zijn er diverse gezondheidsvoorzieningen aanwezig in de direct omgeving.
3. Bouwmarkt
   De bouwmarkt terug laten komen i.p.v. bewoning is een vreemde uitspraak. Dit zeker ook in het licht van de dreiging met onteigening van goede woonhuizen.

Wij zien Schaapsdrift en omgeving als een diverse wijk met een historische karakter, verschillende bouwstijlen, studenten, huiseigenaren en huurders, diverse leeftijd en opleidingsniveaus. Bewoners en zeker ook een deel bedrijven wonen en werken hier met hart voor de buurt. Het is hier prettig wonen! De wijk, juist gezien de historie en karakter, leent zich niet voor kantoren. Wel voor initiatieven van kleine bedrijfjes, cultuur en kunst. Het kleinschalige karakter, de diversiteit in bewoners en de historische aspecten inclusief behoud van de historische panden zouden we graag op basis van gelijkwaardigheid willen bespreken. Dit i.c.m. vergroening, bespreken mobiliteit (auto) en terugbrengen beek in de buurt.

Wat willen wij

1. Inpassing en behoud bewoning en historische karakter.
2. Participatie op basis van gelijkwaardigheid (blijft het dilemma WvG en participatie mogelijk maken).
3. Transparante en open proces met en tussen alle stakeholders

Dat wil ook zeggen dat in de startnotitie behoud en inpassing van huidige woningen als uitgangspunt geldt.

Met vriendelijke groet,

Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.



Van: Peter Broens
Verzonden: dinsdag 31 januari 2023
Onderwerp: Reactie Startnotitie en bijeenkomst maandag 30 januari

Beste raadsleden, burgemeester en wethouders

Betreft behandeling startnotitie en behandeling bezwaarschriften wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o

Helaas kunnen wij morgenavond niet aanwezig zijn ivm andere verplichtingen, maar wellicht doet zich nog een andere gelegenheid voor om ons uit te spreken.

Allereerst willen wij opmerken dat eigenaren, niet zijnde bewoners of ondernemers, niet worden genoemd. Ook niet in het communicatieplan van Beck.
Ons is ter ore gekomen dat men deze onder de noemer huisjesmelkers scharen waar niet naar geluisterd hoeft te worden. Wij hebben ernstig moeite met deze stellingname. Naast dat het feitelijk onjuist is willen wij onze situatie kort schetsen.

In de moeilijke woningmarkt voor starters waren wij in de gelukkige omstandigheid een appartement aan te kopen om daar onze zoon een eigen plek te verschaffen. In het "hofje" woont hij met veel plezier en is ook het sociale aspect daar zeer belangrijk.

Los van de onzekerheid die de wvg voor hem en ons geeft hebben wij bij de bezwaarcommissie aangekaart dat we zouden willen zien dat als er op enig moment besloten wordt om onze appartementen in het plan te laten vallen, dat er op z'n minst vervangende huisvesting geregeld wordt.
Als je kunt plannen dat je meer woningen wil realiseren, hoort dit wat ons betreft er onlosmakelijk bij.
Ook zijn wij van mening dat de wvg een veel te zwaar middel is en zijn doel voorbij schiet. De menselijke maat is vanaf dag 1 ver te zoeken en wordt niet beter met een ingehuurd communicatiebureau zoals op 30 januari pijnlijk duidelijk werd.

Wij hebben in onze appartementen nette huurders en verhuren waarvoor de bewoning bedoeld is (geen verkamering!), tegen een nette huur en goed onderhouden door zowel de huurders als ons.

Wij zijn zeer betrokken ook als bestuurder van de VVE van het complex en zouden willen vragen om te zorgen dat er 1 juli duidelijkheid komt over wat wel en niet binnen het plan valt. Naar aanleiding van de presentatie zouden we willen zeggen, maak het wat minder ambitieus. Ga voor 250 woningen en een goed station of maak die ondergronds, zodat je er ook bovenop kunt bouwen . Zorg dat zoveel mogelijk mensen kunnen blijven wonen op hun vertrouwde plek.

In Arnhem zijn er genoeg locaties te vinden waar tot op heden niets mee is gedaan of waar kantoorpanden leeg staan die staan te verkrotten.
Hopelijk komt er snel duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Bedankt voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,
Karin Nuis en Peter Broens

Van: Tamara Kho
Verzonden: donderdag 2 februari 2023
Onderwerp: Zorgen (over Presikhaaf 1)

Beste leden van de gemeenteraad, beste wethouder Smeulders, weth. Bouwlamp.

Spijt, dat ik in Presikhaaf ben komen wonen. Deze wijk heeft slecht Karma, dat krijg je ervan als je op een moeras bouwt. In een moeras zakt alles weg.

Deze heemtuin is nu net leuk, maar valt binnen het plangebied om opnieuw te gaan ontwikkelen. Dit werd bekend gemaakt in een startnotitie van de aanliggende wijk Schaapsdrift, gepresenteerd wijkwethouder Cathelijne Bouwkamp.
De heemtuin ligt echter in de wijk Presikhaaf.
Maar in Presikhaaf hoeven we niet te informeren. We hoeven daar ook geen startnotitie op te stellen.
Catalijne is geen enkele keer in Presikhaaf geweest, terwijl ze daar ook wijkwethouder is?

"Gelet op het, voor bewoners, abstracte niveau van de visie is er voor gekozen om aan te sluiten op natuurlijke ontmoetings- en communicatiemomenten zoals in 2019 aan te schuiven bij een wijkdiner", valt er in het raadsvoorstel 525220 te lezen.
Ander gezegd, we zijn hier te dom en weten niet wat goed voor ons is.
In 2019 was er een 'diner-bijeenkomst', wat meetelt als participatie, maar we leven in 2023, wat is er dan intussen gebeurd?

Qua communiceren is er voor Schaapsdrift een fancy bureau ingehuurd die als 'onafhankelijke partij' kwam vertellen hoe de procedure en stappen zijn om tot ontwikkelen vd wijk te komen, zodat er idealiter gezamenlijk met bewoners middels co-creatie een sprookje van een nieuwe wijk kan komen. Het mag ook wel want Cathelijne heeft op woningen een WVG opgelegd, en daarbij mogelijk relevante informatie verzwegen.

En in Presikhaaf, ach priko, wat hebben we hier aan communicatie? Te weinig geld om wijkwebsite te onderhouden, een wijkkrant die door de allerbeste vrijwilligers soms net iets te laat wordt bezorgd. Het communiceren via Facebook wordt door de gemeente gezien als relevante breed gedragen communicatie.
.
We zijn alle gelijk, maar sommigen zijn net iets meer gelijk.

Gister kwam het voorstel voor 2e informatie ronde (terwijl er vragen zijn over participatie) in een onduidelijke stemronde (5 voor, 4 tegen, 1 onthouden van stemmen), waarbij de wethouder Smeulders een voorschot nam op zgn deadlines, al uitgaande dat het raadsvoorstel is aangenomen. De voorzitter vergat in de hectiek van dat moment van rol te verwisselen zodat hij wel kon stemmen.

Met vriendelijke groet,

Tamara Kho

BEHANDELRESULTAAT

19.45 uur - 21.30 uur: Startnotitie Schaapsdrift (i/m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 01-02-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (i/m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Malda (CU), Usta (Denk), Elfrink (SP), Eliëns (PvdD), Lukassen (FvD) en Van den Broek (CDA). De fractie van de PVV was niet aanwezig.

Bespreking
Ten aanzien van het raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ heeft een rondetafelgesprek plaatsgevonden met de volgende insprekers:

1. Remco van der Wekken
2. Loes Bonekamp
3. Ronnie Rouwenhorst (Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.)
4. Liesbeth Kruijsen (Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.)

De informatieve fase is afgerond. Met de meningsvormende fase is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond en dat de voorstellen worden doorgeleid naar de meningsvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

K. Koorn

BEHANDELRESULTAAT

20.15 uur - 21.45 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 08-02-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Spruijt (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk, CDA en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
Er is een start gemaakt van de M1. Daarin is de eerste termijn aan de zijde van de raad afgerond. De volgende bespreking kan starten met de eerste termijn aan de zijde van het college.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Open brief aan de gemeenteraad van Arnhem
Arnhem, 25 januari 2023

Opmerkingen naar aanleiding van het uitbrengen van het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het opleggen van een Wvg in de Schaapsdrift e.o.

Geachte raadsleden,

Het is voor mij onbegrijpelijk dat dit advies zo is uitgebracht.

De adviezen bij de verschillende bezwaarmakers bestaan uit min of meer standaard verhaaltjes waarbinnen, als het de commissie goeddunkt, punten van de bezwaarmakers worden genoemd. Hoewel de commissie veelvuldig naar jurisprudentie van gerechtelijke uitspraken verwijst, neemt zij die schrijfstijl niet over: Wat is er ingebracht, wat is het verweer en wat vindt de rechtbank ervan. En dit puntsgewijs.
Om de chaos compleet te maken zijn in het advies de ingebrachte standpunten van de verschillende bezwaarmakers door elkaar gehusseld.
Hierdoor is het advies één grote camouflage van hetgeen ingebracht is en besproken bij de hoorzittingen.

Zo zijn bij mij tijdens de hoorzitting belangrijke punten besproken die niet in het advies zijn opgenomen. Dat blijkt duidelijk uit het audioverslag van de hoorzitting.
Populair gezegd: ”In het advies staan alleen de punten waarmee de gemeente makkelijk kan scoren.”

Daarnaast heeft de gemeente tijdens de hoorzitting aangegeven dat mijn inbreng te gedetailleerd was om er op dat moment een reactie op te geven. Daar zijn toen afspraken over gemaakt waarin de voorzitter van de commissie mij letterlijk nog een termijn in het vooruitzicht stelde.
Ondanks vragen en klagen heb ik hier nooit meer iets van vernomen.
Zelfs dat de heer Nico Wiggers, raadslid van BurgerBelang Arnhem, er artikel 44 vragen over heeft gesteld, heeft niks geholpen.
Als deze fout niet gecorrigeerd wordt voel ik mij gedwongen naar de rechtbank te stappen.

De constateringen en het advies van de commissie zijn tegenstrijdig.
Want de vraag aan de commissie was of het genomen raadsbesluit van 1 juni voldeed aan de eisen die er op 1 juni aan gesteld werden.
Het antwoord van de commissie is: “Ja, als je achteraf je handelen verbeterd.”
Dat betekent dat het besluit op 1 juni niet goed was en moet het advies zijn het bezwaar gegrond te verklaren.

Het is niet verwijtbaar aan de commissie maar een deel van de onderbouwing van het advies is inmiddels achterhaald.
Door het op 21 december 2022 aangenomen amendement “Verzoek tot opheffing geheimhouding Wvg Schaapsdrift” is pijnlijk duidelijk geworden dat de aanname van de commissie dat “niet gebleken is van onjuistheden op dit gebied” een misvatting is.

Ik dank u voor de aandacht.
Hoogachtend,
C. M. van Collem

Arnhem, 8 februari 2023

Zaaknummer:651757

Reactie van C. M. van Collem op:

Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie van 14 november 2022

Om te beginnen teken ik protest aan tegen de wijze waarop de gemeente uit mijn pleitnotitie citeert. In het door de gemeente opgestelde “Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie van 14 november 2022” wordt de suggestie gewekt dat ik word geciteerd en dat de gemeente daar een reactie bij plaatst. Dat is echter niet altijd het geval. Sommige citaten zijn zo aangepast dat het punt dat ik wil maken er niet meer in staat.
Vervolgens is de reactie van de gemeente een reactie op het veranderde citaat. Hierdoor wordt de lezer, in dit geval de algemene bezwaarschriftencommissie, op het verkeerde been gezet. Dat dit gebeurd is blijkt ook uit het feit dat in het reeds uitgebrachte advies van de algemene bezwaarschriftencommissie op de betreffende punten niet wordt ingegaan.
Deze handelwijze is strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ik ga hier niet mee akkoord.

Citaat uit nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie:

> **Inhoudelijke reactie**
> a) De bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht is bedoeld om regie te behouden en prijsopdrijving te voorkomen. Deze bevoegdheid kan in redelijkheid niet worden uitgeoefend als op voorhand duidelijk is dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd kan worden.
> b) De invoering is niet binnen de wettelijke kaders verlopen.
>
> *Reactie: In het verweerschrift en tijdens de hoorzitting is hierop ingegaan. Er is geen behoefte om dit nader aan te vullen.*

Einde citaat

Het is onjuist om te stellen dat met het verweerschrift en de hoorzitting een reactie op het verwijt b, “De invoering is niet binnen de wettelijke kaders verlopen”, is gegeven. Mijn pleitnotitie van 3 november 2022 bevat een opsomming van onwettigheden. Door als gemeente een termijn voor een reactie hierop te vragen is het duidelijk dat dit punt nog niet was afgehandeld.

Door nu te reageren met *”Er is geen behoefte om dit nader aan te vullen”,* is dat ook met de latere reactie niet gedaan.

Ik wacht nog steeds op een verklaring van de gemeente over de juridische gevolgen van de gemaakte fouten.

Sinds 3 november zijn we inmiddels 14 weken verder. Dat is 2 weken langer dan een normale bezwaarprocedure behoort te zijn. Wat is er in die tussentijd gebeurd?
– De gemeente heeft zich niet aan de verlengde termijn van 18 weken voor de bezwaarprocedure gehouden. Overtreding artikel 7:10 lid 3 Algemene wet bestuursrecht.
– De termijn waarbinnen de beschikking over de ingebrekestelling moest worden vastgesteld is overschreden. Overtreding artikel 6:1 Circulaire Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.
– De nadere reactie van de gemeente en de termijn die mij tijdens de hoorzitting was toegezegd is mij langdurig onthouden.
Nadat ik op 13 december van een ambtenaar van de gemeente had vernomen dat de algemene bezwaarschriftencommissie haar advies al had geschreven heb ik daar melding van gemaakt bij de betreffende ambtenaar. Nooit meer iets van gehoord. Via het online klachtenformulier van de gemeente heb ik een klacht ingediend. Nooit meer iets van vernomen. Ik heb hier melding van gemaakt bij de Nationale ombudsman.
Over de niet verkregen termijn heb ik op 18 december een email aan de gemeenteraadsleden verstuurd. Naar aanleiding hiervan zijn artikel 44 vragen gesteld. Mijn email is daar als bijlage in opgenomen. Er zijn wel algemene antwoorden gekomen maar er is niet op de gestelde misstand ingegaan. Er is door de gemeente totaal geen aandacht aan geschonken.
Op 25 januari heb ik een brief over het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie naar de raadsleden verstuurd. Bij een poging deze brief in het online raadsdossier over de Schaapsdrift e.o. te krijgen heeft de griffie op 1 februari, de dag dat het advies in de raad besproken zou gaan worden, ingegrepen. Pas die dag is mij een termijn geboden. Op 2 februari heb ik pas de toegezegde “Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie van 14 november 2022” ontvangen. Het is goed dat hiermee voor nu een gang naar de rechter is voorkomen.
Het handelen van de gemeente als geheel is echter wel strijdig met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Overtreding van het fair play beginsel “Het bevoegd gezag mag de burger geen mogelijkheden om voor zijn belang op te komen ontnemen. Dit mag ook niet door een overigens volgens de letter van de wet toegestane handelswijze.”
– Door het op 21 december 2022 aangenomen amendement “Verzoek tot opheffing geheimhouding Wvg Schaapsdrift” is duidelijk geworden dat de gemeente regelmatig obstructie heeft gepleegd. Dat dit proces nog niet is gestopt blijkt uit de nu lopende rechtszaak tegen de gemeente over de Woo over stukken met betrekking tot de Schaapsdrift e.o. Door onterechte geheimhouding op de stukken is er net als hierboven spraken van overtreding van het fair play beginsel uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
Uit de inmiddels wel vrijgegeven documenten blijkt dat deze informatie bevatten die voor de bezwaarmakers van belang zijn.

Op 6 februari zijn enkele van de documenten die via Woo verzoeken zijn aangevraagd op internet verschenen. Ik zal er een tweetal aan het einde van dit schrijven toevoegen.
– Memo donderdag 29 september 2022:
In deze memo aan het Bestuurlijk overleg Spoorzone wordt de planning van de behandeling van de bezwaarschriften besproken. In de planning staat de raadsvergadering voor februari 2023. Dit terwijl de beslissing op de bezwaarschriften medio november 2022 had moeten worden genomen. Een geplande grove overschrijding van de termijn. Moedwillig overtreden van de Algemene wet bestuursrecht. Over het doel kan ik alleen maar gissen. Wel duidelijk is dat door deze handelwijze een beroep over het vaststellen van de Wvg bij een onafhankelijke instantie maanden is geblokkeerd, bewoners in onzekerheid zijn gehouden en dat het met de mentale gezondheid in de wijk het niet goed gesteld is. Allemaal strijdig met het fair play beginsel uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

– Concept besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel Spoorzone Arnhem Oost:
In deze lijst staat als besluit:
“(Zwart gelakt) zal de directeuren aangeven dat Arnhem een embargo op het totaal wil leggen tot na het akkoord van de Tweede Kamer.” en
“Mocht het Rijk met een lager bedrag komen dan zal er sprake zijn van een ander plan en ambitieniveau. Realisatie van 6000 woningen is alleen mogelijk als daar fysiek de ruimte voor is. Een lager bedrag zou kunnen betekenen dat wij ons kunnen niet committeren aan de in het verstedelijkingsakkoord genoemde aantallen”.
Met deze besluiten wordt er maximale ruimte gecreëerd om anders te handelen dan dat de Tweede kamer bedoeld. Deze niet transparante handelswijze heeft niks met het voorkomen van speculatie met de woningen in de Schaapsdrift en het behouden van de regie te maken. Hier is de Wvg niet voor bedoeld.
De voorgenomen sloop van de wijk blijkt wisselgeld voor het opstrijken van gelden van het Rijk i.p.v. een bittere noodzaak.

Citaat gemeente na punt 2 uit nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie:

> *Reactie: Het perceel kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6990 betreft een klein perceel in de achtertuin van een woning waarvoor het voorkeursrecht wel geldt. Het perceel is eigendom van een derde, niet zijnde de heer Van Collem. Door het kleine perceel is dit perceel per abuis niet opgemerkt bij het opstellen van de Wvg-tekening en de lijst.*

Einde citaat

Uit de bovenstaande reactie blijkt dat er een vormfout gemaakt is. Dat heeft nogal wat gevolgen. Als de kaart wel klopt, kloppen de lijsten niet. Alle lijsten met perceelnummers zijn dus incompleet en voldoen allemaal niet aan de eisen die er in het artikel 2 Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 aan worden gesteld.
De lijsten voldoen sowieso niet aan de eisen omdat de volgorde van de percelen niet numeriek is gesorteerd zoals voorgeschreven in artikel 2 lid 1 A Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010.
Ook staat het vergeten perceel nu met een verkeerde aantekening bij het kadaster geregistreerd.

Uit de reactie op punt 3 blijkt dat we het eens zijn dat de plannen met de Velperweg en met de Schaapsdrift niet op elkaar zijn afgestemd.

In de reactie op punt 4 gaat de gemeente niet in op mijn opmerking dat de lijst niet klopte. Al lag hij op het gemeentehuis ter inzage, er mochten geen drie data als conformiteit met het kadaster opstaan. Artikel 2 lid 1 (na c) Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010.

Ik bestrijd dat de gemeente met het op hun wijze versturen van een afschrift van een collegebesluit en een raadsbesluit aan zijn informatieverplichting heeft voldaan. De gemeente heeft de verplichting het besluit mede te delen aan belanghebbenden. Dat volstaat niet met: “Als je het wilt weten, moet jij maar bij ons langs komen”. De grondtekening en de lijst met percelen maakt integraal deel uit van het besluit. Ze moeten voldoen aan de eisen die de wet eraan stelt en aan de belanghebbenden worden toegekomen. Dat was niet het geval.

De gemeente verschuilt zich achter artikel 4 lid 1 Besluit voorkeursrecht gemeenten.

“De mededeling overeenkomstig artikel 7, derde lid, van de wet aan de in het besluit tot aanwijzing of voorlopige aanwijzing vermelde eigenaren en beperkt gerechtigden, gaat vergezeld van een afschrift van het besluit dan wel een uittreksel daaruit met de voor de geadresseerde eigenaar of beperkt gerechtigde van belang zijnde gegevens”

Echter de Wet voorkeursrecht gemeenten Artikel 7 kent geen derde lid. Artikel 4 lid 1 Bvg verwijst naar niks.

Citaat na punt 5 uit nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie:

> *Reactie: De raad heeft de besluitvormingsstukken behorende bij het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op de gebruikelijke wijze ontvangen. Er zijn door raadsfracties nadere vragen gesteld, zowel tijdens de openbare beraadslagen als in de vorm van zogenaamde artikel 42-vragen. Deze vragen zijn door het college beantwoord. Daarnaast heeft de raad uitgebreid beraadslaagd over de vestiging en hebben zij besloten om het voorkeursrecht te vestigen. Wij nemen afstand van de opmerking dat de verantwoordelijke bestuurder niet transparant is geweest.*

Einde citaat

Helaas is het in de politiek voldoende om bij vragen iets terug te zeggen. Of het als antwoord wordt aangemerkt is louter een politieke beslissing van de meerderheid van de stemgerechtigden. Daarom is er een bezwaarprocedure en een hoorzitting. Als het nemen van een raadsbesluit een bewijs voor goed handelen was, waren die procedures overbodig.

Hieronder enkele punten waarbij vragen niet zijn beantwoord:
– De vragen van raadsleden die zelf tijdens de raadsvergadering hebben aangegeven dat het college ze niet beantwoord.
– De Woo verzoeken met betrekking tot de Schaapsdrift die onterecht zijn afgewezen. (Zie het op 21 december 2022 aangenomen amendement “Verzoek tot opheffing geheimhouding Wvg Schaapsdrift”.)
– De inmiddels gestarte rechtszaak over het Woo verzoek door de media.
– De artikel 44 vragen “Algemene wet bestuursrecht – Schaapsdrift“ werden op 17 januari als beantwoord beschouwd. Later bleek dat dat dus het niet het geval was. Op delen van de vragen was totaal niet ingegaan. Met als bewijs hiervoor het feit dat er later door de griffie werd beslist over mijn klacht die in de vragen was opgenomen.
– Geen reacties op ingediende klachten.

Citaat van punt 8.1 uit mijn pleitnotitie:

> De ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.’ is geen bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie.
> Door ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.’ als leidraad te nemen ontstond de verplichting in het besluit aan te geven of er nog zal worden overgegaan tot het aanstellen van een structuurvisie. Dit volgens de Wvg Artikel 5 lid 1.
> Aan deze verplichting is niet voldaan.

Einde citaat.

Dit is in de “Nadere reactie voor de algemene bezwaarschriftencommissie” zo veranderd weergegeven dat mijn punt, dat er in de wet staat dat het wel of niet aanstellen van een structuurvisie in het besluit dient worden opgenomen, er niet meer in staat.
De reactie van de gemeente is een lang verhaal over een ander onderwerp.
Ik protesteer tegen deze manier van handelen door de gemeente.

Over de punten 9 t/m 13 van mijn pleitnotitie:

De reactie van de gemeente is gebaseerd op de aanname dat er voor een vestiging van een Wvg totaal geen planologische onderbouwing hoeft te zijn. Een: “Wij denken dat”, moet voldoende zijn. Hierbij verwijst de gemeente naar jurisprudentie waar het gelijk uit moet blijken.
Echter, er is nog nooit een Wvg met zo’n grote omvang en zulke grote gevolgen op een woonwijk in Nederland gevestigd. Het is helemaal niet duidelijk of dit wel mag.

De bevoegdheid tot vestiging van het voorkeursrecht is bedoeld om regie te behouden en prijsopdrijving te voorkomen. Deze bevoegdheid kan in redelijkheid niet worden uitgeoefend als op voorhand duidelijk is dat de beoogde bestemming niet gerealiseerd zal worden.

Het klopt dat het plan met de wijk nog geen vaste contouren hoeft te hebben maar of het plan is om de hele wijk te slopen, hetgeen strijdig is met wat in de gemeenteraad is afgesproken, of het opleggen van een Wvg op een hele wijk, is volstrekt overbodig.
De Wvg is niet bestemd om lukraak in hele wijken het eigendomsrecht te beperken. Verbod op détournement de procedure Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De wijze waarop de Wvg is ingevoerd, is strijdig met wat in de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur is beschreven over het proces van voorbereiding en besluitvorming :
– Zorgvuldige voorbereiding
– Fair play beginsel (verbod op vooringenomenheid)
– Verbod op détournement de procedure

In gestelde vragen verschoont de gemeente zich regelmatig voor het overschrijden van termijnen met de reden zorgvuldigheid.
Zorgvuldigheid is ook niet de wet overtreden hetgeen in deze gehele procedure van oplegging van een Wvg veelvuldig is voorgekomen.

Ik heb dit eerder onzorgvuldig bestuur en mogelijk ook machtsmisbruik genoemd.
Later heb ik begrepen dat machtsmisbruik een term is die ook in verband met grensoverschrijdend gedrag en corruptie wordt gebruikt.
Ik wil duidelijk stellen dat ik daar niemand van beschuldig.

Mijn conclusie

Uit mijn reactie van hierboven kunt u opmaken dat ik van mening ben dat de gemeente niet en niet zorgvuldig is ingegaan op fouten die zij hebben gemaakt en dat de gehele procedure niet zorgvuldig en deels ook niet binnen de wet is verlopen. Ik blijf bij mijn eerdere eisen.

Memo

Datum : donderdag 29 september 2022

Aan : Bestuurlijk overleg Spoorzone

Van : [redacted]

Betreft : Behandeling bezwaarschriften Wvg Schaapsdrift

Bezwaarschriften tegen het besluit Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift
Belanghebbenden konden bezwaarschriften indienen tegen het raadsbesluit van 1 juni 2022 waarin de Raad van de gemeente Arnhem het door het college voorlopig gevestigde voorkeursrecht Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift bestendigd. Er zijn uiteindelijk 34 bezwaren ingediend.
Als belanghebbenden eerder bezwaar hebben gemaakt tegen de voorlopige aanwijzing door het college wordt dit bezwaar ook gezien als bezwaar tegen het raadsbesluit.

Bezwaartermijn en verlenging tot 26 aug.
Het raadsbesluit is genomen op 1 juni. Er was 6 weken bezwaartermijn tot 15 juli 2022. Enkele belanghebbende hebben een adviseur/advocaat gemachtigd om namens hen bezwaar te maken. Een aantal van deze gemachtigden hebben een proforma-bezwaar ingediend en in verband met de vakantieperiode gevraagd om een verlenging van de termijn gevraagd om de bezwaargronden nader uit te werken. De laatste heeft tot 26 augustus 2002 gegund gekregen.

Beslistermijn
Op basis van artikel 7:10 Awb moet er een beslissing op bezwaar komen binnen 18 weken (12 weken te verlengen met 6 weken). De beslistermijn is daarmee opgeschort tot eind december 2022.

Bezwaarschriftencommissie
De onafhankelijke bezwaarschriftencommissie brengt uiteraard via het college aan de raad adviezen uit over de bezwaarschriften en de ambtelijk op te stellen -en te versturen verweerschriften. Deze procedure, met onder meer een hoorzitting, vraagt echter mede gezien het aantal bezwaarschriften tijd tot en met eind december 2022.

Vervolgtraject
De ingekomen bezwaren zijn verzameld en gevoegd. Dat betekent dat er is gekeken naar een logische samenhang in de bezwaren om de zittingen goed vorm te kunnen geven. Ook zijn verweerschriften opgesteld en is met de bezwaarschriftencommissie data gepland voor de hoorzittingen op 3 en 4 november.
Aan de bezwaarmakers is op 26 september een brief gestuurd met daarin uitgelegd de taak van de bezwaarschriftencommissie en de mogelijkheid dat bezwaren gevoegd behandeld kunnen worden tijdens de hoorzitting. Hier kunnen zij binnen veertien dagen na verzending bezwaar tegen maken. Indien hier bezwaar tegenkomt, zal gekeken worden hoe de bezwaarmakers gehoord kunnen worden tijdens de hoorzitting op 3 en 4 november of dat er een extra zitting komt. Na de zitting wordt het advies door de bezwaarschriftencommissie opgesteld. Aan de hand daarvan wordt het college en raadsvoorstel

gemaakt en in procedure gebracht. Naar verwachting kan dit aangeleverd worden voor de raadsvergadering van februari 2023.

Planning

De planning is als volgt:

- Toezenden procedurebrief hoorzitting en planning	26 september
- Verzenden verweerschriften	21 oktober
- Hoorzittingen	3 en 4 november
- Opstellen adviezen bezwaarschriftencommissie	7 november tot 8 december
- Opstellen stukken college en raad	8 december tot 23 december
- Aanleveren stukken college	23 december
- Collegebesluit	10 januari 2023
- Aanleveren stukken raad	10 januari tot 31 januari
- Raadsvergadering	februari 2023

Informatievoorziening richting raad

De raad zal op korte termijn door het college geïnformeerd worden over deze planning en procedure door middel van een Raadsbrief.

Concept besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel Spoorzone Arnhem Oost

Datum : 13 oktober 2022
Tijdstip : 13.30 – 15.00 uur
Plaats : Stadhuis, vergaderzaal U2.18
Voorzitter : [redacted]
Notulist : [redacted]

Verder Aanwezig	Afwezig
Wethouder Cathelijne Bouwkamp Wethouder Nermina Kundic Wethouder Paul Smeulders [redacted] [redacted] [redacted]	

Nr.	Onderwerp	Bijl.	Beslispunt	Besluit	Actie
1.	Vaststellen agenda, aanvullende agenda-punten			Toevoegen: bespreken vervolgproces BO MIRT	
2.	Besluitenlijst bestuurlijke afstemmingstafel van 8 september 2022 met actielijst	ja	Ter vaststelling	Vastgesteld. Actielijst: - 220908-1 en 220908-2 m.b.t. raadsvoorstel en -brief verstedelijkingsstrategie ANF & Spoorzone Arnhem Oost: afgehandeld. - Buiten verzoek [redacted]	
3.	Collegevoorstel verstedelijkingsafspraken ANF	ja	Akkoord gaan met het collegevoorstel voor de collegevergadering van 18 oktober. Het document verstedelijkingsafspraken (95% versie) wordt in alle gemeenten gelijktijdig voorgelegd aan de colleges. Het college wordt gevraagd akkoord te gaan met machtiging van de burgemeester van Rheden om namens de gemeenten de	- Akkoord met het collegevoorstel - [redacted] zal de directeuren aangeven dat Arnhem een embargo op het totaal wil leggen tot na het akkoord van de Tweede Kamer. - Redactionele opmerkingen op de concept verstedelijkingsafspraken kunnen aan [redacted] worden gemaild. [redacted] stuurt ze alvast door aan [redacted] - De concept verstedelijkingsafspraken worden	[redacted] Allen [redacted]

			verstedelijkingsafspraken te ondertekenen. Planning: - Vrijdag 14 oktober: besluit Ministerraad. Cathelijne Bouwkamp wordt telefonisch op de hoogte gebracht over de uitkomst. - Dinsdag 18 oktober: collegenota met verstedelijkingsafspraken in college	paginagewijs doorgenomen. [redacted] maakt een lijst van de gemaakte opmerkingen en de redactionele opmerkingen t.b.v. het college. Mocht het Rijk met een lager bedrag komen dan zal er sprake zijn van een ander plan en ambitieniveau. Realisatie van 6000 woningen is alleen mogelijk als daar fysiek de ruimte voor is. Een lager bedrag zou kunnen betekenen dat wij ons kunnen niet committeren aan de in het verstedelijkingsakkoord genoemde aantallen.	[redacted]
4.	Buiten verzoek	Buiten verz	Buiten verzoek	Buiten verzoek	[redacted]
5.	Rondvraag en mededelingen	Nee	- Bespreken vervolgproces BO MIRT - Buiten verzoek - Buiten verzoek Buiten verzoek	- Volgende keer agenderen. - Buiten verzoek - Buiten verzoek	[redacted]

Aanvullend advies van de algemene bezwaarschriftencommissie inzake het bezwaarschrift van de heer C.M. van Collem, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022, waarbij de gronden horende bij de Schaapsdrift en omstreken zijn aangewezen als gronden waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26, van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn. Deze procedure is bekend onder het zaaknummer 651757.

Opmerking vooraf

Op 6 december 2022 adviseerde de algemene bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) over het bezwaarschrift van de heer C.M. van Collem (hierna: bezwaarmaker), dat gericht is tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem (hierna: de raad) van 1 juni 2022.
Dit advies is een aanvulling op voornoemd advies en dient in samenhang met voornoemd advies te worden gelezen.

Reden voor het aanvullend advies

Tijdens de hoorzitting van de commissie op 3 november 2022 heeft bezwaarmaker een pleitnotitie ingebracht met daarin opmerkingen die als aanvullend op zijn bezwaarschrift diende te worden beschouwd.
De raad was tijdens de zitting, vanwege de omvang en de gedetailleerdheid van de aanvullingen, niet in staat om tijdens de zitting adequaat op de aanvulling in te gaan. De commissie heeft de raad daarom in de gelegenheid gesteld om schriftelijk op de aanvulling te reageren. Hetgeen de raad heeft gedaan op 18 november 2022.
De commissie heeft vervolgens een advies uitgebracht.
Bij nadere bestudering van de geluidsopname die op 3 november 2022 van de hoorzitting gemaakt is, is gebleken dat bezwaarmaker in de gelegenheid gesteld had moeten worden om zijn reactie te geven op de schriftelijke reactie van de raad alvorens de commissie tot een advies kon overgaan.
Bezwaarmaker is op zijn verzoek deze mogelijkheid alsnog geboden.
Bezwaarmaker heeft van deze mogelijkheid op 8 februari 2023 gebruik gemaakt door een reactie in te zenden.
Dit aanvullende advies ziet op de reactie van bezwaarmaker van 8 februari 2023 op het schriftelijk reageren van de gemeenteraad.

De overwegingen van de commissie

De commissie is van mening dat de reactie van bezwaarmaker geen aanleiding geeft om het uitgebrachte advies van 6 december 2022 te wijzigen. De commissie ligt dit als volgt toe.

Tekeningen en lijsten kloppen niet met elkaar

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat de tekeningen en de lijsten niet met elkaar kloppen en dat daardoor het op zijn perceel gevestigde voorkeursrecht niet in stand kan blijven.

De commissie heeft geconstateerd dat het perceel kadastraal bekend als gemeente Arnhem, sectie Q, nummer 6990 op de tekening is aangewezen als een perceel waarop het voorkeursrecht gevestigd is, terwijl dit perceel niet op de lijst terug te vinden is. De vraag of hierdoor een voorkeursrecht gevestigd is op dit perceel kan bezwaarmaker echter niet baten, nu hij geen eigenaar is van het perceel noch over enig zakelijk recht beschikt dat rust op dit perceel. Het bezwaar is in zoverre niet-ontvankelijk.[1]

Ten overvloede wijst de commissie erop dat het perceel dat mogelijk niet is aangewezen zo klein is, en ook hoort bij een groter perceel dat wél is aangewezen, dat het mogelijk niet aanwijzen van voornoemd perceel geen rechtsgevolg heeft voor het gebied als totaal. De Integrale ontwikkeling kan naar het oordeel van de commissie nog altijd plaatsvinden.

Plannen Velperweg en voorkeursrecht sluiten niet op elkaar aan

[1] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state van 22 oktober 2014, (ECLI:NL:RVS:2014:13786).

Bezwaarmaker heeft erop gewezen dat het voorkeursrecht niet goed aansluit bij de plannen die in ontwikkeling zijn over de Velperweg.

De commissie is van mening dat dit onderwerp besproken is tijdens de zitting. De raad heeft in zijn reactie op dit standpunt gereageerd.
De vraag of er een goede aansluiting gevonden gaat worden met de plannen die rond de Velperweg gemaakt worden, is naar het oordeel van de commissie niet relevant voor de vraag of het voorkeursrecht juist gevestigd is. De aansluiting op anderen plannen komt aan bod bij de verdere planontwikkeling en staat niet in de weg aan de vestiging van het voorkeursrecht op het perceel van bezwaarmaker.

Besluit niet juist
Bezwaarmaker heeft gewezen op onvolkomenheden in de besluiten en zich op het standpunt gesteld dat het voorkeursrecht om die reden niet in stand kan blijven.

De commissie merkt vooraleerst op dat het besluit van de raad van 1 juni 2022 voorligt. Dat besluit heeft het besluit van het college en wethouders van Arnhem van 8 maart 2022 vervangen. Het besluit van 8 maart 2022 bestaat sindsdien niet meer.[2] De commissie is van mening dat procedurele bezwaren tegen dat besluit daarom buiten bespreking kunnen blijven.

De commissie constateert dat het besluit van 1 juni 2022 is ondertekend. Het besluit bevat een kaart met de schaal 1-1500. Het besluit bevat tevens een lijst met welke percelen zijn aangewezen; deze lijst is conform de kadastrale registers van 13 april 2022 en is numeriek genummerd. Ook bevat het raadsbesluit een vervaldatum.

Bezwaarmaker merkt terecht op dat artikel 7, derde lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) niet bestaat, maar dat doet er niet aan af dat voor hem duidelijk is geweest op welke van zijn percelen het voorkeursrecht gevestigd is. Als bijlagen bij het collegebesluit zijn gevoegd:
- het college besluit;
- grondplantekening horende bij het collegebesluit;
- het conceptraadsvoorstel;
- het conceptraadsbesluit.

Als bijlagen bij de verzending van het raadsbesluit (verzenddatum 3 juni 2022) zijn gevoegd een uitleg over de gevolgen van het voorkeursrecht, het raadsbesluit met raadsvoorstel en de grondplantekening. In deze brief is ook duidelijk aangegeven welke percelen van bezwaarmaker zijn aangewezen.
Naar het oordeel van de commissie is met het verzenden van het raadsbesluit en de bijbehorende bijlagen aan bezwaarmaker het besluit juist aan bezwaarmaker bekendgemaakt.

Motivering van het opleggen van de wvg
Bezwaarmaker heeft verder vraagtekens gezet bij het opleggen van het voorkeursrecht.

Het opleggen van het voorkeursrecht is uitgebreid besproken tijdens de hoorzitting. Ook in het advies van 6 december 2022 heeft de commissie daar uitgebreid aandacht aan besteed. De commissie blijft bij het door haar afgegeven advies. Hetgeen in de reactie van bezwaarmaker is aangevoerd, brengt in dat advies geen verandering.

[2] Artikel 6, eerste lid, van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Het advies van de commissie
Dit advies luidt hetzelfde als het advies van december 2022.
De commissie adviseert het bezwaarschrift van de heer C.M. van Collem, tegen het besluit van de gemeenteraad van Arnhem van 1 juni 2022 in zoverre gegrond te verklaren dat de gemeenteraad in het besluit op bezwaar nader moet motiveren waarom sprake is van verbeterde en meer intensief gebruik van de percelen en voor het overige adviseert de commissie het bezwaar ongegrond te verklaren.

Dit advies is vastgesteld door mevrouw mr. M.W.M. Marée als voorzitter, de heer mr. J.M.N. Packbier en mevrouw mr. R. Bouwmeester als leden, met ondersteuning van de secretarissen de heer mr. B. Roelen en mevrouw mr. M. van Dongen,

21 februair 2023

de secretaris,

de heer mr. B. Roelen



de voorzitter,

mevrouw mr. M.W.M. Marée



Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
28 februari 2023

Beste raadsleden.

Graag vragen wij jullie aandacht voor de startnotitie, het integreren van de motie daarin, wat wij willen en hoe wij tegen participatie aankijken.

Startnotitie - Beeld
Zoals eerder gesteld is de startnotitie als overweldigend ervaren. Veel te ambitieus. Maar ook werd de Wvg louter als een middel neergezet om speculatie te voorkomen. Geen woord over de gevolgen die de Wvg veroorzaakt: sociale onrust en stress. Teleurstellend. Terug naar de ambities. Vorig jaar heeft de vereniging al aangegeven dat gestelde en gewenste opgave niet haalbaar is, zonder grote consequenties voor de huidige invulling en bewoners. Zoals op de informatieavond op 30 januari 2023 al werd aangegeven door de woordvoerder van Ziegler Branderhorst moesten er steeds meer ambities worden toegevoegd. Ook zij hebben hun twijfel uitgesproken over de haalbaarheid.

Uit het WOO verzoek van de Arnhemsche Courant kwam de afgelopen weken ook bijgevoegd document beschikbaar. Een presentatie van Ziegler Branderhorst waarin een doorkijk is opgenomen hoe landelijke en lokale projecten op dit (kleine) plangebied zouden passen. De presentatie is in oktober 2022 gegeven en de link ernaartoe vindt u hier omdat het document te groot is om als bijlage bij te voegen. U kunt de PDF inzien op de website van www.kleinbelgie.net.

Vanaf de pagina's 11 en verder zijn deze "*schaalstudies*" opgenomen. Ook hieruit blijkt dat zelfs met de opdracht van 500 woningen de impact groot zal zijn voor de bestaande bewoners. Bij 1000 woningen zal onze buurt niet meer bestaan. Echter, dit resulteerde niet in enige aanpassing van de startnotitie. De hoge en onhaalbare ambitie bleef staan en werd nog eens verrijkt met de toevoeging van banen. Een baan per woning. Waar wij hoopten dat deze oude en historische buurt ook nog gezien werd als een te behouden kwaliteit, werd ook dat een teleurstelling.

De motie
We begrijpen ondertussen dat de raad bereid is om motie 22M64 in te voegen in de startnotitie en als centraal uitgangspunt te willen verankeren. We zijn content met de algemene strekking van de motie, namelijk behoud en inpassing van bestaande bewoning. Echter, in dezelfde motie wordt formuleringen gebruikt die tegenstrijdig kunnen zijn met behoud en inpassing.

We vragen de raad ondubbelzinnig duidelijk te maken dat behoud en inpassing, inclusief het historische karakter, centraal te laten staan zodat wij met een gerust hart en vol vertrouwen het verdere traject gezamenlijk met de gemeente en alle andere betrokken partijen in kunnen gaan.

Wat willen wij
Wij zien graag dat de uitgangspunten (pag 43) binnen de startnotitie als volgt verrijkt zullen worden:

- komen tot maximaal behoud en inpassing van bestaande woningen;
- zeer terughoudend en zorgvuldig zal worden omgegaan met eventuele onteigening en sloop;

- het historische karakter van de buurt als kwaliteit te zien.

Tevens willen wij dat de opgave t.b.v. de werkgelegenheid komt te vervallen, buiten het handhaven van bestaande bedrijven, niet gesitueerd op de achterliggende bedrijventerreinen.

Participatie
Wat ons betreft, met voldoende zekerheid op de hierboven gestelde punten, zien we graag dat in verder overleg met de gemeente en ons bestuur op welke deelaspecten de participatie verhoogd kan worden. Ingrijpende planvorming in en rond onze buurt, brengt ook de verwachting bij de bewoners dat zij inspraak krijgen. En vooral dat we een situatie voorkomen waarbij inbreng vrijblijvend is en wij niet gehoord worden. Een verandering die we toejuichen maar waarbij we ook serieus mee willen praten, meedenken en vooral af willen participeren op de thema's zoals mobiliteit, parkeren, vergroening e.d.

We hopen dat met deze stap er rust en toekomst ontstaat en we gezamenlijk kunnen werken aan het realiseren de noodzakelijke versnelling op de woningbouwopgave in deze buurt.

Met vriendelijke groet,
het bestuur Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

Guido Janssen, voorzitter

BEHANDELRESULTAAT

18.45 uur - 20.15 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 01-03-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
De vergadering is gestart met de vervolg van de M1. Wethouder Bouwkamp is gestart met haar eerste termijn. Daarin heeft zij de vragen beantwoord die vanuit de raadskamer zijn gesteld. Daarnaast zijn vanuit de raadskamer door middel van interrupties vragen gesteld. De eerste termijn van de wethouder is nog niet afgerond. De volgende keer zal de eerste termijn college worden voortgezet met de beantwoording van de nog openstaande vragen, plus de mogelijkheid tot het plegen van interrupties.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Van: Eimer Wieldraaijer
Verzonden: maandag 20 maart 2023 07:50

Onderwerp: Schaapsdrift e.o.

Arnhem, 20 maart 2023,

Geachte gemeenteraadsleden,

In ons vorige schrijven aan u, gedateerd 28 februari 2023, gaven we als Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o. aan in te stemmen met de nadrukkelijke aanbeveling van de Arnhemse gemeenteraad om motie 22M64, met als strekking maximaal behoud en inpassing van bestaande woningen, als centraal uitgangspunt te verankeren in de startnotitie.
Zoals in dezelfde brief door ons aangegeven, vinden we het als vereniging essentieel de startnotitie op nog twee wezenlijke punten aan te vullen:
1. zeer terughoudend en zorgvuldig omgaan met eventuele onteigening en sloop,
2. het historische karakter van de buurt zo goed mogelijk veiligstellen.

In onze ogen zou het bovendien van toegevoegde waarde zijn als de gemeenteraad van Arnhem deze uitgangspunten in de vorm van een amendement vastlegt en als onwrikbare leidraad meegeeft aan het college van B&W bij alle volgende stappen in de planvorming en uitwerking van dit dossier. Een dossier dat de wijk nu al een jaar in een wurggreep houdt en een aantal bewoners vanwege de aanhoudende stress en alle daaruit voortvloeiende persoonlijke misère intussen deed besluiten om hun woning tegen wil en dank te verkopen.

Ten slotte dit: er is ons ter ore gekomen dat de voor de startnotitie verantwoordelijke stedenbouwkundige, in de aanloop naar de op te stellen gebiedsvisie, in klein comité heeft laten weten drie scenario's te zullen ontwikkelen, waarbij er slechts in één geval sprake zou zijn van het centraal stellen van maximaal behoud en inpassing van bestaande woningen. Wij pleiten er, in de geest van de door de gemeenteraad aangenomen motie, met klem voor dat dit uitgangspunt van behoud en inpassing in alle te ontwikkelen scenario's prioriteit zal genieten en verzoeken u als hoogste orgaan in het gemeentelijk besluitvormingsproces er nauwlettend op toe te zien dat dit ook daadwerkelijk gebeurt teneinde verdere onzekerheid en spanning in onze wijk te voorkomen en het gewenste participatieproces niet in de kiem te smoren. Alleen zo kan de rust hersteld worden, en ontstaat er een basis om in wederzijds vertrouwen onze geliefde buurt van de ook door ons gewenste kwaliteitsimpuls te voorzien.
Met vriendelijke groet,
het bestuur Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 22.00 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 22-03-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Dobbe (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
De vergadering is gestart met de vervolg van de M1. Wethouder Bouwkamp heeft haar eerste termijn afgerond. Vervolgens is een start gemaakt met de tweede termijn aan de zijde van de raad. Deze is niet afgerond. De fracties Arnhem Centraal, PvdD, ChristenUnie, PvdA en Volt hebben nog niet hun tweede termijn gehad.
.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase. De volgende keer wordt gestart met de voortzetting van de tweede termijn aan de zijde van de raad.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur – 23.15 uur (Startnotitie Schaapsdrift (vervolg m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (vervolg m1) – 05-04-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m1) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Bouwkamp (wethouder), Van Rijen, De Vries, Gubbens (bestuursadviseurs)

Bespreking
De vergadering is gestart met de vervolg van de M1. (De M1 is op 8 februari, 1 maart en 22 maart besproken) De laatste behandeling op 22 maart is gestopt midden in de tweede termijn aan de zijde van de raad. De fracties Arnhem Centraal, PvdD, ChristenUnie, PvdA en Volt houden hun tweede termijn. Wethouder Bouwkamp beantwoord de vragen uit de tweede termijn.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 is afgerond. In verband met de aankondigde moties en amendementen wordt het voorstel doorgeleid naar de meningsvormende fase 2.

De raadsadviseur,

M. Piscaer

De voorzitter,

G. Van der Laak

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
11 April 2023

Geachte raadsleden en college van Arnhem,

Na de afgelopen raadsvergadering en gezien de recente ontwikkelingen doen wij een oproep aan u.

Wat de vereniging betreft, is de huidige startnotitie met zijn hoge ambitieniveau het product van de gewenste volledige sloop van onze buurt, zoals het college kennelijk vanaf dag 1 heeft voorgestaan. Met het oog op het herstel van vertrouwen in het proces en de politiek hoort deze startnotitie van tafel te gaan. De instandhouding ervan, zelfs met de nodige pleisters, geeft de bewoners nog steeds het beeld van een zeer onzekere uitkomst en andermaal oplopende spanningen in de volgende fase van de toekomstige planontwikkeling. Ook indien de eerdere motie 22M64 “Zorgvuldig vervolgproces Schaapsdrift” in de startnotitie verankerd wordt. Ook die motie geeft immers nog te veel onduidelijkheid (wat is maximaal?) en houdt daarmee de onzekerheid in stand.

Intussen raken wij onze buurtbewoners al kwijt, een deel van hen houdt dit niet vol en vertrekt met tegenzin. Wellicht het doel van het college en direct het gevolg van een maatregel zoals de WVG, maar het verval en de sloop van onze buurt is al ingezet en moet stoppen. Nu, na meer dan een jaar, hebben wij recht op duidelijkheid en willen we graag met de gemeente samenwerken als het gaat om de planontwikkeling op de achterliggende bedrijfsterreinen en het werken aan vergroening van de wijk en verbetering van de buurt.

Beste raad, we hopen dat u tot een breed gedragen besluit komt, in het belang van onze bewoners. Een besluit dat ons vertrouwen in de verdere planvorming en in de politiek kan herstellen. Wij bepleiten hierbij het vaststellen van de volgende kader en uitgangspunten, duidelijk en helder verwoord:

1. Het behoud van de buurt en haar historische karakter staat centraal.
2. Voorop staat het behoud van de huizen, alleen in uitzonderlijke gevallen kan er sprake zijn van sloop en onteigening, en dan alleen op voorwaarde dat de gemeente overeenstemming bereikt met de bewoners en eigenaren. Bij nieuwbouw gaat het hierbij om inpassing.
3. Absolute terughoudendheid met verdere sloop: nu wij meer buurtgenoten zien vertrekken en de gemeente het eigendom neemt, wil dat wat ons betreft niet betekenen dat dit verworven bezit van de gemeente per definitie onderdeel zou moeten uitmaken van sloop van de buurt.
4. De door de vereniging en bewoners samen met de stedenbouwkundige op te stellen visie op de buurt is leidraad bij de verdere planvorming, niet alleen wat betreft aard en inpassing van nieuwbouw, maar ook bij thema’s zoals parkeren, ontsluiting en vergroening.
5. Voor het herwinnen van vertrouwen is het essentieel de vereniging en daarmee de bewoners vroegtijdig gelijkwaardige gesprekspartner te laten zijn in de op te stellen gebiedsvisie.

Wij verwachten hiermee dat de komende periode vanuit coalitie en oppositie verantwoording genomen wordt en toegewerkt gaat worden aan het verankeren van deze kaders.

Bedankt en met vriendelijke groet,

Het bestuur van de Vereniging tot behoud van de Schaapsdrift e.o.

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 22.00 uur: Startnotitie Schaapsdrift (m1) & Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift (m1) - 22-03-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Schaapsdrift’ (m2) & Raadsvoorstel ‘Afhandeling bezwaarschriften Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift’ (m2)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Maref (VVD), Heemskerk (D66), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Hobbelen (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Malda (CU), Elfrink (SP) en Eliëns (PvdD). De fractie van de PVV, Denk en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
De vergadering is gestart met de bespreking van de drie ingediende amendementen. De volgende amendementen zijn besproken:

1. amendement "Gelijk speelveld; vergoeding juridische kosten" (23A10) van de fractie BurgerBelang Arnhem
2. amendement "Respecteer de Schaapsdrift e.o. en haar bewoners. Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein (23A11) van de fracties SP en ChristenUnie

De bespreking van het volgende amendement is nog niet afgerond.

3. amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13) van de fracties GroenLinks, VVD, CDA, Arnhem Centraal, ChristenUnie, Volt, PvdA, Partij voor de Dieren en BurgerBelang Arnhem

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 2 (M2) nog niet is afgerond en dat de voorstellen nog niet worden doorgeleid naar de besluitvormende fase. De volgende keer wordt gestart met de voortzetting van de bespreking van amendement 23A13 bij de beantwoording van de initiatiefnemers op de gestelde vragen.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
Arnhem, 10 mei 2023.

Beste raadsleden en college van B&W,

Vanavond staat het dossier Schaapsdrift e.o. weer op de agenda van de gemeenteraad. Besproken worden dan onder andere de ingediende amendementen. Wij willen allen bedanken die op de voor- en achtergrond hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het amendement M23A13. Onze dank geldt ook de indieners van de andere amendementen omdat deze één ding gemeen hebben: het gaat niet om sloop van woningen maar om behoud en inpassing.

Wij hopen op een breed gedragen besluit over amendement M23A13 omdat we dit initiatief zien als meest kansrijke aanzet tot een nieuwe koers voor de herontwikkeling van het plangebied Schaapsdrift e.o. Dit laat onverlet dat er interpretatieruimte zit in het amendement en dat er dus ruimte voor verschil van inzicht is, zoals met name bleek tijdens en na de laatste raadsvergadering. Helaas ging hierbij de discussie niet meer over de intentie van het amendement.

Het amendement maakt duidelijk dat behoud van bestaande woningen en inpassing van nieuwbouw de leidraad zijn bij alle verdere ontwikkelingen. Wij gaan er dan ook vanuit dat deze intentie bepalend zal zijn in de verdere stappen in het proces. Waar het nu op aan komt, is de daad bij het woord voegen en zo de bewoners weer mee te krijgen.

Wij willen niet verhullen dat dit amendement de nodige discussie heeft gegeven bij ons bestuur en in de buurt. Of hiermee volledige zekerheid geboden kan worden aan alle bewoners is immers niet duidelijk. De wens van de vereniging om te komen tot geen enkele vorm van onvrijwillige verkoop en sloop is en blijft ons primaire doel.

Wat betreft de opdracht aan het college om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden (punt i van het amendement): als bestuur zijn wij van mening dat het gedeeltelijk opheffen van de Wvg voor tweespalt onder de bewoners zal zorgen. Daarom pleiten wij ervoor de Wvg van alle woningen af te halen en de planontwikkeling te beperken tot het bedrijventerrein en dat van Innoforte.

Kortom: wij hopen op brede steun voor het amendement M23A13 als opmaat naar een gebiedsvisie waarin behoud van bestaande woningen en inpassing van nieuwbouw uiteindelijk leiden tot een door iedereen omarmd deel van Arnhem.

Met vriendelijke groet,

Bestuur van de Vereniging tot Behoud van de Schaapsdrift e.o.

BEHANDELRESULTAAT

GEMEENTE Arnhem

19.30 uur - 20.45 uur: Omgevingsplan Binnenstad en Singels (m1) - 12-04-2023

Raadsvoorstel ‘Omgevingsplan Binnenstad en Singels’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	B. Roelofs
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eppich (VVD), Brandts (D66), Snelting (Volt), Simonis (GroenLinks), Manders (Arnhem Centraal), De Groot (PvdD), Hobbelen (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Van Munster (PvdA), Zijlstra (CU) en Lukassen (FvD). De fractie van de PVV, Denk en SP waren niet aanwezig.

Bespreking
Gestart is met het vervolg van de M1 door de eerste termijn aan de zijde van de wethouder. Daarin zijn alle vragen beantwoord. Vervolgens heeft een tweede termijn plaatsgevonden aan de zijde van de raad én aan de zijde van de wethouder.

Toezegging(en)
1. Wethouder Roelofs zegt toe de presentatie van 11 april toe te voegen aan de stukken
2. Wethouder Roelofs zegt toe de huurprijzen voor detailhandel te monitoren.
3. Wethouder Roelofs zegt toe de vraag van de VVD over branchering schriftelijk te beantwoorden.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase M1 is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar een M2 behandeling.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

S. Kemperman

P.S. Op 10 mei 2023 is de M2 ingepland. Vanwege een gebrek aan ingediende moties of amendementen is de M2 vervolgens van de agenda gehaald. Om die reden is het voorstel direct naar de besluitvormende vergadering gebracht.

GEMEENTE Arnhem

Besluit van 31 mei 2023

Zaaknummer 685987

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

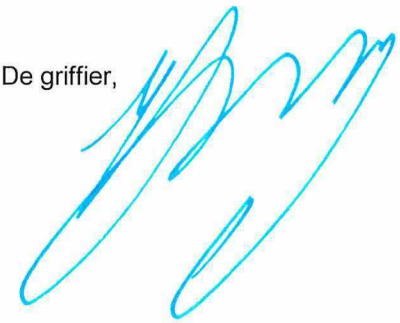
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023, nummer: 685987;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

besluit:

1. Het 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.886-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen en de wijzigingen als bedoeld in bijlage 1 door te voeren;
2. Af te wijken van de Welstandsnota 2015 door in het plan het welstandsregime in de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad te verhogen naar 'zwaar'.

De griffier,



De voorzitter,



RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 685987

Onderwerp: Vaststelling 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

Kernboodschap

De binnenstad van Arnhem is aantrekkelijk en vitaal en is de economische motor van de stad en de regio. Samen met de stad werken we hard om de binnenstad bruisend en leefbaar te houden. Het nieuwe omgevingsplan draagt bij aan deze doelstelling en is het resultaat van intensief overleg met verschillende stakeholders uit de stad. Hierbij staat de transformatie van de binnenstad van place to buy naar place to meet centraal. Dat betekent dat het omgevingsplan inzet op een kleiner maar krachtiger kernwinkelgebied met daaromheen gemengde gebieden waar ontmoeten, werken, wonen, cultuur en ontspanning centraal staan.

Voorstel

1. Het 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.886-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen en de wijzigingen als bedoeld in bijlage 1 door te voeren;
2. In de zienswijzen reden te zien voor vaststelling in gewijzigde vorm;
3. Af te wijken van het bepaalde in de Welstandsnota Arnhem 2015 voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad.

Inleiding

Onze binnenstad en het stationsgebied zijn de afgelopen jaren flink veranderd. Niet alleen van uiterlijk maar ook wat betreft functies. We zien minder winkels en meer horeca en cultuur en de binnenstad wordt steeds aantrekkelijker om te wonen en te werken. Daarnaast heeft de coronacrisis een grote invloed gehad op de binnenstad. Voor een deel van de bestaande ondernemers, winkels en (culturele) voorzieningen in de binnenstad was het een onzekere tijd en gaat ook de nabije toekomst met onzekerheid gepaard. Een direct gevolg van de coronacrisis is ook een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan aanbod in winkels en horeca. Deze ontwikkelingen vragen om een actueel planologisch kader dat beter aansluit bij onze doelstellingen voor de binnenstad. Een plan gericht op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze binnenstad en de mensen die er wonen en werken.

Daarnaast vraagt de toekomstige Omgevingswet om meer samenhang en transparantie als het gaat om onze regels voor de fysieke leefomgeving. Dit omgevingsplan zet hierin alvast een belangrijke eerste stap. Op die manier geven we inwoners, ondernemers en eigenaren meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van particuliere en publieke gronden.

Gemeente Arnhem

Beoogd effect

Het bieden van een actueel en toekomstbestendig planologisch kader dat bijdraagt aan een vitale, leefbare en aantrekkelijke binnenstad en anticipeert op de Omgevingswet.

Argumenten

1.1 Het omgevingsplan draagt bij aan de ontwikkeling van place to buy naar place to meet.

Sinds 2015 hanteren we voor de binnenstad een strategie die uitgaat van minder winkelen maar meer horeca bezoeken, cultuur, wonen, werken en ontmoeten. Rondom de drukke hoofdwinkelstraten ontwikkelen we gebieden met elk een eigen identiteit. Het ene gebied is levendig en bruisend met accent op winkelen en horeca, het ander meer ingetogen met een focus op het wonen. Het omgevingsplan is een belangrijk instrument in de uitvoering van onze strategie voor de binnenstad. In een omgevingsplan kunnen we namelijk opnemen welke functies waar zijn toegestaan. Algemeen uitgangspunt in dit omgevingsplan is dat het plan goed moet kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen die bijdragen aan een vitale en leefbare binnenstad. Dit vraagt in sommige gebieden om flexibiliteit en ruime kaders maar in andere gebieden juist om wat strakkere regels en meer beschermende maatregelen. In dit omgevingsplan is gezocht naar een juiste balans tussen die twee.

De belangrijkste wijzigingen in dit omgevingsplan zijn:

- We staan geen nieuwe winkels meer toe aan de randen van het centrum zoals de Jansbinnensingel, Looierstraat en delen van de zuidelijke binnenstad. Zo zorgen we voor een concentratie van winkels langs de kansrijke winkelstraten (hiervoor geldt een overgangstermijn van twee jaar en dit geldt niet voor bestaande winkels).
- We staan geen woningen toe op de begane-grondlaag aan drukke winkelstraten zodat de plinten exclusief voor het winkelen beschikbaar blijven.
- We bieden meer mogelijkheden voor creatieve en ambachtelijke activiteiten als mogelijk alternatief voor het verdwijnen van de winkelfunctie.
- We bieden meer ruimte aan (kleinschalige) kantoren.
- We staan alleen nieuwe fastfoodzaken, snackbars of bezorghoreca toe als dit bijdraagt aan de vitaliteit en kwaliteit van de binnenstad en niet leidt tot overlast.
- Het omgevingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe flitsbezorgdiensten (darkstores).
- We hanteren hogere welstandseisen voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad.

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen verwijzen we naar paragraaf 3.1 van de toelichting bij het omgevingsplan.

1.2 Het omgevingsplan biedt een planologische basis voor recente ontwikkelingen.

De afgelopen jaren zijn in het plangebied veel nieuwe gebouwen verschenen en zijn bestaande gebouwen getransformeerd. Daarnaast heeft ook de publieke ruimte een impuls gekregen door het realiseren van me

er groen en water. Veel van deze ontwikkelingen zijn met een buitenplanse vergunning tot stand gekomen en hebben nog geen goede planologische basis. Dit omgevingsplan zorgt voor een actueel planologisch kader voor deze ontwikkelingen.

1.3 Het omgevingsplan anticipeert op de Omgevingswet.

De toekomstige Omgevingswet vraagt om meer samenhang en transparantie in onze regels voor de fysieke leefomgeving. Omdat we niet wilden wachten op de Omgevingswet heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) op ons verzoek Arnhem in november 2019 aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we nu al een planologische regeling kunnen opstellen waarin ook regels zijn opgenomen die normaal niet in een bestemmingsplan (mogen) zitten. Anticiperend op de komst van de Omgevingswet noemen we dit plan dan ook 'omgevingsplan'. Door verschillende regelingen samen te voegen, beter op elkaar af te stemmen en digitaal toegankelijk te maken, geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met dit omgevingsplan zetten we alvast een eerste stap door het toevoegen van regels over erfgoed en welstand. Andere relevante thema's volgen de komende jaren. Daarnaast bevat dit omgevingsplan belangrijke 'technische' aanpassingen die nu al, maar ook op termijn, bijdragen aan het verbeteren van onze digitale dienstverlening aan inwoners, ondernemers en eigenaren.

1.4 Ambtelijke wijzigingen voorzien in een geactualiseerd omgevingsplan.

In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is een overzicht opgenomen met voorgestelde wijzigingen van het omgevingsplan. Dit overzicht bevat ook een aantal ambtelijke wijzigingen. Deze ambtelijke wijzigingen hebben o.a. betrekking op:

- het doorvoeren van redactionele aanpassingen in de regels die samenhangen met meer uniformiteit tussen de verschillende omgevingsplannen;
- het planologisch vertalen van recente wijzigingen in het winkelbestand buiten het gewenste winkelgebied;
- het planologisch vertalen van recent vergunde ontwikkelingen;
- het toevoegen van een afwegingskader voor het vestigen van kantoren op de begane grond binnen de functie ‘stadscentrum’;
- het beschermen van de rooilijn uit de wederopbouwperiode in het beschermd stadsgezicht;
- correcties gericht op het zorgvuldig vertalen van de planologische rechten uit het huidige plan naar dit omgevingsplan (met uitzondering van de beleidswijzigingen zoals genoemd in 1.1).

2.1 Zienswijzen geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’ heeft zes weken ter inzage gelegen van 25 maart tot en met 6 mei 2022. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 11 zienswijzen ingediend. Er zijn verschillende zienswijzen die aanleiding geven om het plan op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Voor een overzicht van de zienswijzen, de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en de voorgestelde wijzigingen verwijzen we naar de zienswijzennota in de bijlage bij dit raadsvoorstel.

3.1 In het omgevingsplan wordt het welstandsniveau voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad verhoogd.

De zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad transformeren de komende jaren verder tot een hoogwaardig gebied dat steeds drukker bezocht wordt. Bij de ontwikkeling van deze gebieden besteden we veel aandacht aan de beeldkwaliteit. Om deze kwaliteit ook voor de toekomst te behouden en verder te versterken sluiten de huidige welstandscriteria onvoldoende aan. Om die reden is het welstandsregime voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad verhoogd naar 'zwaar'. Omdat we hier afwijken van het bepaalde in de Welstandsnota Arnhem 2015 is hier een apart beslispunt voor nodig.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Dit plan heeft gevolgen voor bestaande planologische rechten van eigenaren.

Het omgevingsplan is grotendeels beheermatig van aard maar kent ook een aantal planologische wijzigingen die gevolgen hebben voor bestaande rechten van eigenaren. Deze wijzigingen zijn:

- het opheffen van onbenutte planologische ruimte voor fastfood, snackbars en bezorghoreca;
- het opheffen van onbenutte planologische ruimte voor de woonfunctie op de begane grond in het kernwinkelgebied;
- het opheffen van onbenutte planologische ruimte voor detailhandel aan de randen van het centrum;
- het opheffen van onbenutte planologische ruimte voor detailhandel op de verdiepingen.

Deze wijzigingen neemt de gemeente niet lichtvaardig maar zijn onderdeel van een pakket aan maatregelen om de binnenstad vitaal en leefbaar te houden. Om de kans op een eventuele waardedaling van een pand te verkleinen hebben we in dit plan een aantal verzachtende maatregelen genomen:

1. We zorgen ervoor dat deze panden aantrekkelijk blijven voor ondernemers en eigenaren door op veel plekken aanvullende functies toe te staan zoals creatieve en ambachtelijke bedrijven en kantoren.
2. Daarnaast blijft het voor fastfood, snackbars en bezorghoreca en voor detailhandel op verdiepingen mogelijk om zich met een binnenplanse vergunning te vestigen als deze functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de kwaliteit van de binnenstad.
3. Voor de weg te nemen planologische ruimte voor de woonfunctie op de begane grond in het kernwinkelgebied en detailhandel aan de randen van het centrum geldt een overgangsregeling van twee jaar. Dit betekent dat eigenaren of ondernemers tot twee jaar na de inwerkingtreding van dit omgevingsplan een vergunning kunnen aanvragen om alsnog een woning of winkel te beginnen. Hierbij moet wel aangetoond worden dat deze invulling van het pand levensvatbaar is en bijdraagt aan de vitaliteit van de binnenstad.

De inschatting is dat we, door het treffen van bovengenoemde maatregelen, de gebruiksmogelijkheden van de panden zo groot mogelijk houden.

1.2 Planschaderisico is aanwezig maar kans van optreden wordt laag ingeschat.

Door het beperken van planologische mogelijkheden in dit omgevingsplan is er een risico op planschade aanwezig. In het plan zijn maatregelen genomen die ervoor moeten zorgen dat de omvang van de planschade beperkt blijft (zie hiervoor kanttekening 1.1.). In de berekening van het benodigd weerstandsvermogen is rekening gehouden met dit risico. De omvang van het risico is in theorie groot maar de kans van optreden wordt laag ingeschat waardoor de impact op het gemeentelijk weerstandsvermogen beperkt is.

1.3 Het omgevingsplan is tot stand gekomen in een turbulente tijd en kent een langere voorbereidingstijd dan verwacht.

De binnenstad van Arnhem is volop in ontwikkeling en dit heeft ertoe geleid dat de planvorming langer heeft geduurd dan verwacht. Corona heeft de ontwikkelingen in de retailsector in een stroomversnelling gebracht. Dit heeft tot het besef geleid dat we het omgevingsplan optimaal moeten inzetten voor het behoud van een krachtig kernwinkelgebied. Deze heroverweging en de aanpassingen die vervolgens zijn doorgevoerd in het plan hebben extra tijd gevraagd in het planproces.

1.4 Gelijktijdig met de procedure voor het omgevingsplan lopen er verschillende andere beleidswijzigingen en projecten in de binnenstad waaronder een nieuwe omgevingsvisie.

Dit omgevingsplan is een belangrijk instrument dat bijdraagt aan een vitale, leefbare en aantrekkelijke binnenstad. Het omgevingsplan is echter niet het enige instrument. Naast het omgevingsplan werkt de gemeente ook aan nieuw beleid zoals de omgevingsvisie, het mobiliteitsplan, de woonvisie en het milieubeleidsplan. Tegelijkertijd blijft de binnenstad zich ontwikkelen door nieuwe (bouw)projecten en aanpassingen in de openbare ruimte. Zowel nieuw beleid als nieuwe ontwikkelingen kunnen op enig moment vragen om doorvertaling in het omgevingsplan. Mocht dat het geval zijn dan informeren we de raad hierover.

2.1 Het besluit om de twee bestaande flitsbezorgdiensten te legaliseren is niet voorbereid met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb)

De twee bestaande darkstores hebben zich gevestigd in een tijd waarin er nog geen eenduidige jurisprudentie was hoe deze nieuwe bedrijfsactiviteit ruimtelijk-juridisch bestemd zou moeten worden. Uit het zienswijzerapport volgt dat het college de raad voorstelt om de twee bestaande flitsbezorgdiensten aan de Beekstraat 71 en de Nieuwstad 41 te legaliseren. Dit betekent dat er voor omwonenden of andere betrokkenen geen mogelijkheid meer is om een zienswijze in te dienen. We weten dat er in het verleden door omwonenden meldingen zijn gedaan van overlast[1]. De flitsbezorgdiensten hebben naar aanleiding van de klachten weliswaar

[1] op het moment van schrijven (22 februari 2023) is de laatste melding van overlast geweest op 22 augustus 2022 voor flitsbezorger Gorillas aan de Nieuwstad

maatregelen genomen om overlast zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken, maar dit neemt niet weg dat het wenselijk is om omwonenden in de gelegenheid te stellen te reageren op dit voornemen. Om die reden informeren we de omwonenden met een brief over de behandeling van het raadsvoorstel tot vaststelling van het omgevingsplan. Omwonenden hebben op die manier de mogelijkheid om hun belangen kenbaar te maken zodat de raad deze mee kan nemen in de besluitvorming. Na vaststelling door de raad kunnen mensen die bezwaar hebben tegen de legalisatie in beroep gaan bij de Raad van State.

Participatie

Dit omgevingsplan is het resultaat van een zorgvuldig proces dat de afgelopen jaren samen met het Platform Binnenstad Arnhem is doorlopen. PBA is een samenwerking van Ondernemers Kontakt Arnhem, Vereniging City Centrum Arnhem, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Arnhem, Hotel Overleg Regio Arnhem, Cultuur Netwerk Arnhem en Vereniging van Eigenaren Citycenter Arnhem, het bewonersplatform Arnhem6811, Toerisme Veluwe Arnhem Nijmegen en de gemeente Arnhem zelf. Het omgevingsplan kan rekenen op draagvlak van deze partijen. Naast het betrekken van de hierboven genoemde belangenorganisaties hebben we voorafgaande aan het ontwerp-plan eerst een concept-omgevingsplan naar buiten gebracht. Hierbij is aan iedereen de mogelijkheid geboden om kennis te nemen van het plan en de wijzigingen en een reactie te geven. In de bijlage bij het omgevingsplan is een verslag opgenomen van alle reacties die zijn ingediend en de wijze waarop deze reacties zijn verwerkt in het omgevingsplan.

Financiën

Deze nota heeft geen directe financiële consequenties anders dan het bij de kanttekeningen geschetste risico.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Daarna kan eventueel een beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgen. Het bestemmingsplan treedt in principe de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Communicatie

De indieners van een zienswijze en de omwonenden van de flitsbezorgdiensten aan de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71 worden door middel van een brief op de hoogte gesteld van het voornemen tot vaststelling. De griffie zal hen informeren over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en uitnodigen deze behandeling bij te wonen. Na de vaststelling ontvangen zij wederom een brief om ze hierover te informeren.

De overige belanghebbenden worden na vaststelling geïnformeerd door een publicatie in het digitale gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Tekst Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
- Plankaart Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
- Bijlage 1 Wijzigingenoverzicht
- Bijlage 2a Zienswijzennota geanonimiseerd
- Bijlage 2b Gebundelde zienswijzen geanonimiseerd
- Bijlage 3a Zienswijzennota niet-geanonimiseerd **vertrouwelijk**
- Bijlage 3b Gebundelde zienswijzen niet-geanonimiseerd **vertrouwelijk**
- Bijlage 4 Adressenlijst omwonenden bestaande flitsbezorgdiensten

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 685987

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023, nummer: 685987;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

besluit:

1. Het 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels', zoals vervat in verbeelding NL.IMRO.0202.886-0301.gml met bijbehorende regels en toelichting vast te stellen en de wijzigingen als bedoeld in bijlage 1 door te voeren;
2. Af te wijken van de Welstandsnota 2015 door in het plan het welstandsregime in de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad te verhogen naar 'zwaar'.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 9
1.1 Wat is een omgevingsplan? 9
1.2 Waarom een omgevingsplan? 9
1.3 Waar geldt dit omgevingsplan? 11
1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan? 12

Hoofdstuk 2 Onze visie op de Binnenstad 13
2.1 Inleiding 13
2.2 Kwaliteiten van de Arnhemse Binnenstad 16
2.2.1 Bewogen geschiedenis 16
2.2.2 Aansprekende bebouwing en een prettig verblijfsklimaat 20
2.2.3 Van place to buy naar place to meet 21
2.2.4 Centrale ligging en goede bereikbaarheid 23
2.3 Strategie voor de Arnhemse Binnenstad 23

Hoofdstuk 3 Uitleg van de Regels 29
3.1 Wat regelt dit omgevingsplan? 29
3.1.1 Algemeen 29
3.1.2 Focus van dit omgevingsplan 29
3.1.3 Versterking van het kernwinkelgebied 29
3.1.4 Meer ruimte voor kantoren 30
3.1.5 Meer mogelijkheden voor creatieve en ambachtelijke activiteiten 30
3.1.6 Onder voorwaarden mogelijk maken van nieuwe leisure functies 30
3.1.7 Afwijkingsregels voor nieuwe restaurants op de Jansplaats versoepeld 30
3.1.8 Afwegingskader voor nieuwe fastfoodzaken, snackbars en bezorghoreca 30
3.1.9 Legalisering bestaande flitsbezorgers en geen planologische ruimte voor nieuwe 31
3.1.10 Verhoging welstandsniveau voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad 31
3.1.11 Meer bescherming van bestaande groenvoorzieningen 32
3.1.12 Bescherming groene daken die een functie hebben voor de waterhuishouding 32
3.1.13 Wijzigingen als gevolg van verleende vergunningen 32
3.1.14 Wijzigingen als gevolg van de Omgevingswet 32
3.1.15 Thema milieuzonering nieuwe stijl 33
3.1.16 Thema bijbehorende bouwwerken (aankondiging) 33
3.1.17 Thema evenementen (aankondiging) 34
3.1.18 Thema gezonde en veilige leefomgeving (aankondiging) 34
3.2 Opbouw van het omgevingsplan 34
3.3 Functiegebieden en omgevingswaarden 37
3.3.1 Cultuurgebied 37
3.3.2 Gemengd gebied 37
3.3.3 Groengebied 38
3.3.4 Kantoorgebied 38

3.3.5 Kernwinkelgebied 38
3.3.6 Stadscentrum 39
3.3.7 Parkgebied 40
3.3.8 Spoorgebied 40
3.3.9 Maatschappelijk 40
3.3.10 Openbaar gebied 40
3.3.11 Tuin 41
3.3.12 Oppervlaktewater 41
3.3.13 Woongebied 41
3.3.14 Waarde-Archeologie 42
3.3.15 Waarde - Bomenrij 43
3.3.16 Waarde - Boom 43
3.3.17 Waarde-gemeentelijk beschermd stadsgezicht 44
3.3.18 Waarde gemeentelijk monument 45
3.3.19 Waarde - Landschap en natuur 46
3.3.20 Waarde - Rijksmonument 46
3.3.21 Waarde - Rioolleiding 46
3.3.22 Waarde - Tuin 46
3.3.23 Waarde - Waterkering 46
3.3.24 Waarde - Waterloop 47
3.3.25 Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de welstandsnota 47
3.4 Handhaving 47
3.5 Exploitatie 48

Hoofdstuk 4 Proces 49
4.1 Voorbereiding met de stad 49
4.2 Vooroverleg en inspraak 49
4.3 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan) 50

Bijlagen 51
Bijlage 1 Verslag PBA 51
Bijlage 2 Inspraakverslag 59
Bijlage 3 Handleiding viewer omgevingsplan 75
Bijlage 4 Zienswijzennota 85

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 107
Artikel 1 Begrippen 107
Artikel 2 Wijze van meten 115

Hoofdstuk 2 Functies 117
Artikel 3 Cultuurgebied 117
Artikel 4 Gemengd gebied 117
Artikel 5 Groengebied 117
Artikel 6 Kantoorgebied 117
Artikel 7 Kernwinkelgebied 117

Artikel 8 Maatschappelijk 118
Artikel 9 Openbaar gebied 118
Artikel 10 Oppervlaktewater 118
Artikel 11 Parkgebied 118
Artikel 12 Spoorgebied 118
Artikel 13 Stadscentrum 118
Artikel 14 Tuin 119
Artikel 15 Woongebied 119

Hoofdstuk 3 Waarden 121
Artikel 16 Waarde - Archeologie - Verwachting 121
Artikel 17 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied 121
Artikel 18 Waarde - Bomenrij 121
Artikel 19 Waarde - Boom 121
Artikel 20 Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels 121
Artikel 21 Waarde - Gemeentelijk monument 122
Artikel 22 Waarde - Geomorfologie 122
Artikel 23 Waarde - Landschap en natuur 122
Artikel 24 Waarde - Rijksmonument 122
Artikel 25 Waarde - Rioolleiding 122
Artikel 26 Waarde - Tuin 123
Artikel 27 Waarde - Waterkering 123
Artikel 28 Waarde- Waterloop 123
Artikel 29 Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de Welstandsnota 123

Hoofdstuk 4 Activiteiten 125
Artikel 30 Algemene regels over activiteiten 125
Artikel 31 Activiteit aannemersbedrijf 125
Artikel 32 Activiteit ambachtelijke bedrijven 125
Artikel 33 Activiteit ambachtelijke bedrijven begane grond 125
Artikel 34 Activiteit ambulante handel 125
Artikel 35 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging 126
Artikel 36 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond 127
Artikel 37 Activiteit bedrijven creatieve sector 129
Artikel 38 Activiteit bedrijven creatieve sector begane grond 129
Artikel 39 Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten 129
Artikel 40 Activiteit bioscoop 129
Artikel 41 Activiteit cultuur 129
Artikel 42 Activiteit cultuur begane grond 130
Artikel 43 Activiteit detailhandel - exclusief supermarkt 130
Artikel 44 Activiteit detailhandel - inclusief supermarkt 130
Artikel 45 Activiteit detailhandel begane grond - exclusief supermarkt 130
Artikel 46 Activiteit detailhandel begane grond - inclusief supermarkt 130
Artikel 47 Activiteit dienstverlening 130
Artikel 48 Activiteit dienstverlening begane grond 131
Artikel 49 Activiteit evenement 131

Artikel 50	Activiteit filmtheater	131
Artikel 51	Activiteit garagebox	131
Artikel 52	Activiteit gebouwde parkeervoorziening	131
Artikel 53	Activiteit gemeentelijk monument	131
Artikel 54	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg	132
Artikel 55	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg begane grond	132
Artikel 56	Activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet - geluidgevoelig	132
Artikel 57	Activiteit groen	133
Artikel 58	Activiteit historische kelders	133
Artikel 59	Activiteit horeca van categorie 1	133
Artikel 60	Activiteit horeca van categorie 1 begane grond	133
Artikel 61	Activiteit horeca van categorie 2	133
Artikel 62	Activiteit horeca van categorie 2 begane grond	133
Artikel 63	Activiteit horeca van categorie 3	134
Artikel 64	Activiteit horeca van categorie 3 begane grond	134
Artikel 65	Activiteit horeca van categorie 4	134
Artikel 66	Activiteit horeca van categorie 4 begane grond	134
Artikel 67	Activiteit horeca van categorie 5	134
Artikel 68	Activiteit horeca van categorie 5 begane grond	134
Artikel 69	Activiteit horeca van categorie 6	134
Artikel 70	Activiteit horecabedrijven Varkensstraat	135
Artikel 71	Activiteit kantoor	135
Artikel 72	Activiteit kantoor op verdieping	135
Artikel 73	Activiteit leisure	135
Artikel 74	Activiteit levensbeschouwing	135
Artikel 75	Activiteit levensbeschouwing begane grond	135
Artikel 76	Activiteit maatschappelijke organisaties	136
Artikel 77	Activiteit maatschappelijke organisaties begane grond	136
Artikel 78	Activiteit nutsvoorziening	136
Artikel 79	Activiteit onderwijs en educatie	136
Artikel 80	Activiteit onderwijs en educatie begane grond	136
Artikel 81	Activiteit ontspanning	137
Artikel 82	Activiteit ontspanning begane grond	137
Artikel 83	Activiteit openbaar vervoersstation	137
Artikel 84	Activiteit openbare dienstverlening	137
Artikel 85	Activiteit openbare dienstverlening begane grond	137
Artikel 86	Activiteit park	138
Artikel 87	Activiteit railverkeer	138
Artikel 88	Activiteit rioolleiding	138
Artikel 89	Activiteit sauna	138
Artikel 90	Activiteit sportschool	139
Artikel 91	Activiteit stadswinkel	139
Artikel 92	Activiteit tuin	139
Artikel 93	Activiteit vegetatiedak	139
Artikel 94	Activiteit verblijfsgebied	139

Artikel 95 Activiteit water 140
Artikel 96 Activiteit wegverkeer 140
Artikel 97 Activiteit wonen 140
Artikel 98 Activiteit wonen op verdieping 141

Hoofdstuk 5 Bouwen 143
Artikel 99 Algemene bouwregels 143
Artikel 100 Bouwregel archeologie - hoge verwachting 144
Artikel 101 Bouwregel archeologie - middelhoge verwachting 144
Artikel 102 Bouwregel archeologie - waardevol gebied 144
Artikel 103 Bouwregel bijbehorende bouwwerken 145
Artikel 104 Bouwregel bouwverbod boom 145
Artikel 105 Bouwregel bouwverbod park 146
Artikel 106 Bouwregel bouwverbod tuin 146
Artikel 107 Bouwregel gebouwde terrassen 146
Artikel 108 Bouwregel geomorfologie 146
Artikel 109 Bouwregel groen 146
Artikel 110 Bouwregel historische rooilijn Binnenstad 146
Artikel 111 Bouwregel historische rooilijn wederopbouwperiode 147
Artikel 112 Bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling 147
Artikel 113 Bouwregel kiosk 147
Artikel 114 Bouwregel luchtbrug 147
Artikel 115 Bouwregel luchtbrug Huis der Provincie 147
Artikel 116 Bouwregel onderdoorgang 147
Artikel 117 Bouwregel ondergrondse waterloop 148
Artikel 118 Bouwregel railverkeer 148
Artikel 119 Bouwregel rioolleiding 148
Artikel 120 Bouwregel verblijfsgebied 148
Artikel 121 Bouwregel water 148
Artikel 122 Bouwregel waterkering 149
Artikel 123 Bouwregel wegverkeer 149
Artikel 124 Bouwregel welstand-zwaar in afwijking van de Welstandsnota 149

Hoofdstuk 6 Maatwerkvoorschriften 151
Artikel 125 Maatwerkvoorschrift bomenrij 151
Artikel 126 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument 151
Artikel 127 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk beschermd stadsgezicht 151

Hoofdstuk 7 Omgevingsnormen 153
Artikel 128 Omgevingsnorm maximum bedrijfsvloeroppervlak stadswinkel 350m2 153

Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten 155
Artikel 129 Algemene omgevingsplanactiviteit 155
Artikel 130 Omgevingsplanactiviteit ambachtelijke bedrijven op verdieping 156
Artikel 131 Omgevingsplanactiviteit archeologie - hoge verwachting 156
Artikel 132 Omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting 157

Artikel 133 Omgevingsplanactiviteit archeologie - waardevol gebied 158
Artikel 134 Omgevingsplanactiviteit bijbehorende bouwwerken 159
Artikel 135 Omgevingsplanactiviteit bedrijven creatieve sector op verdieping 159
Artikel 136 Omgevingsplanactiviteit bomenrij 159
Artikel 137 Omgevingsplanactiviteit boom 160
Artikel 138 Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-exclusief supermarkt 160
Artikel 139 Omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair 161
Artikel 140 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt 161
Artikel 141 Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping(en)-inclusief supermarkt 2 161
Artikel 142 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument 162
Artikel 143 Omgevingsplanactiviteit geomorfologie 163
Artikel 144 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 1 op verdieping 163
Artikel 145 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 2 164
Artikel 146 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 op verdieping 164
Artikel 147 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4 op verdieping 164
Artikel 148 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 5 op verdieping 165
Artikel 149 Omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond 165
Artikel 150 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur 165
Artikel 151 Omgevingsplanactiviteit leisure 166
Artikel 152 Omgevingsplanactiviteit ondergrondse waterloop 166
Artikel 153 Omgevingsplanactiviteit park 167
Artikel 154 Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen 167
Artikel 155 Omgevingsplanactiviteit rioolleiding 167
Artikel 156 Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Noord 168
Artikel 157 Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Zuid 168
Artikel 158 Omgevingsplanactiviteit tuin 168
Artikel 159 Omgevingsplanactiviteit verkamering 169
Artikel 160 Omgevingsplanactiviteit waterkering 169
Artikel 161 Omgevingsplanactiviteit wonen begane grond 169
Artikel 162 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 1 170
Artikel 163 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2 170

Hoofdstuk 9 Algemene regels 171
Artikel 164 Anti-dubbeltelregel 171
Artikel 165 Duurzaamheid 171
Artikel 166 Overige regels 171
Artikel 167 Strijdige activiteiten 172

Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotregels 173
Artikel 168 Overgangsrecht 173
Artikel 169 Slotregel 173

Bijlagen 175
Bijlage 1 Kaart historische rooilijnen 175

Toelichting

bij het omgevingsplan

'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

(plannummer: NL.IMRO.0202.886-0301)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Wat is een omgevingsplan?

Een omgevingsplan is juridisch bindend en zegt iets over welke functies (wonen, winkels, kantoor et cetera) zijn toegestaan en wat de bouwmogelijkheden zijn zoals bouwgrenzen en bouwhoogtes.

Een omgevingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. Op de verbeelding is te zien welke functies waar zijn toegestaan en welke waarden in het gebied beschermd moeten worden. In de regels staat aangegeven wat er binnen een bepaalde functie mogelijk is en wat de (bouw)regels zijn. In deze toelichting geven we aan wat onze visie is op de binnenstad en hoe de verschillende regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het realiseren van die visie. Dit omgevingsplan is beheersmatig van aard en richt zich op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze bestaande binnenstad.

In dit omgevingsplan nemen we ook een aantal regels op die normaal gesproken in andere verordeningen of beleidsregels zijn opgenomen. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met deze verbetering van onze dienstverlening sluiten we nu al aan op de doelstellingen van de Omgevingswet.

1.2 Waarom een omgevingsplan?

Onze binnenstad en het stationsgebied zijn de afgelopen jaren flink veranderd. De nieuwe transferhal, verschillende nieuwe gebouwen in de zuidelijke binnenstad en meer groen en water in de openbare ruimte hebben gezorgd voor een grote impuls. Maar de binnenstad is niet alleen van uiterlijk veranderd, ook de functie van de binnenstad is de afgelopen jaren gewijzigd. We zien minder winkels en meer horeca en cultuur en de stad wordt steeds aantrekkelijker om te wonen. Deze veranderingen in de stad vragen om actuele kaders gericht op het goed functioneren, beheren en beschermen van de kwaliteiten van onze binnenstad. Dit omgevingsplan voorziet hierin.



De Arnhemse binnenstad vanaf het zuiden

De Omgevingswet komt eraan!

De Omgevingswet verplicht ons straks om regelgeving voor de fysieke leefomgeving te bundelen in één omgevingsplan voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Dit betekent dat we regels over bijvoorbeeld, bouwen, welstand, erfgoed, milieu, mobiliteit, duurzaamheid en grote delen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) moeten integreren in onze plannen. Naast onze eigen bepalingen moeten we regels die het Rijk overhevelt naar gemeenten, zoals bijvoorbeeld vergunningvrij bouwen en delen van het Activiteitenbesluit, lokaal vertalen in het omgevingsplan. Met het omgevingsplan zorgen we er o.a. voor dat onze inwoners en ondernemers straks op eenvoudige en eenduidige wijze kunnen zien welke ontwikkelmogelijkheden er gelden op een perceel en voor welke activiteiten een vergunning nodig is.

Omdat de transitie naar het omgevingsplan een omvangrijke operatie is, willen we niet wachten tot de Omgevingswet in werking treedt maar starten we er nu al mee. Dit omgevingsplan is dan ook het eerste plan waarin een deel van de regels over de fysieke leefomgeving samengevoegd zijn. Dit kunnen we doen omdat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onze gemeente heeft aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' onder artikel 7g van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. In de komende jaren voegen we stap voor stap steeds meer regels over de fysieke leefomgeving toe aan dit plan. In paragraaf 3.1.2 gaan we hier nader op in.



De transitie van bestemmingsplannen, lokale verordeningen en Rijksregels naar een Omgevingsplan

1.3 Waar geldt dit omgevingsplan?

Dit omgevingsplan richt zich op de hele binnenstad inclusief het stationsgebied en de singels met uitzondering van een aantal ontwikkellocaties waarvoor een apart ontwikkelgericht plan wordt opgesteld. In de volgende afbeelding is de ligging en globale begrenzing van het plangebied te zien. De exacte begrenzing van het plangebied is te zien op de plankaart.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Arnhem

1.4 Welke plannen vervangt dit omgevingsplan?

Dit omgevingsplan komt geheel of gedeeltelijk in de plaats van de bestemmingsplannen in de tabel hieronder. Dat betekent dat de regels uit deze plannen, voor zover die gelden voor het plangebied van het omgevingsplan vervangen worden door de regels in dit omgevingsplan. Deze regels gaan definitief in op het moment dat het omgevingsplan onherroepelijk is.

Bestemmingsplannen	**Vastgesteld op:**
Eusebiusplein en omgeving	31-03-1976
Nieuwe Weerdjes	20-04-1976
Transvaalbuurt	08-10-1984
Arnhem Centraal	04-12-1995
Arnhem Centraal I	15-04-1997
Arnhem Centraal II	06-10-1998
Rijnkade - Paradijs	05-06-2000
Arnhem Centraal III	11-11-2003
Binnenstad en Singels	15-03-2005
Centrumring Rond deel Oost	13-12-2010
Rijnboog Kenniscluster	07-04-2011
Bestuurskwartier	22-04-2013
Weerdjes	22-04-2013
Arnhem Centraal Oost	30-09-2013
Rijnboog - Paradijs	25-11-2013
Het Gelders Huis	30-03-2015
Parapluplan Leemlagen	29-06-2015
Bartok	13-07-2015
Bebouwing Kerkplein	21-03-2016
Bouwblok Trans - Broerenstraat	18-07-2016
Varkensstraat	27-11-2017
Arnhem Centraal 4	25-09-2017
Facetplan Groen en Bomen	05-03-2018
Facetplan parkeren	30-05-2018
Facetplan woningsplitsing en verkamering	28-10-2020

Hoofdstuk 2 Onze visie op de Binnenstad

2.1 Inleiding

De binnenstad is het meest dynamische deel van onze stad: vanaf de vroege middeleeuwen tot nu is dit deel van onze stad aan verandering onderhevig geweest en deze veranderingen blijven komen. Functies wijken uit naar de rest van de stad en de regio, andere functies komen daarvoor terug. Verminderde eerst de woonfunctie van de binnenstad ten gunste van omliggende wijken, later verminderden in hoog tempo de werkfuncties ten gunste van bedrijventerreinen. De centrumfunctie voor detailhandel, kantoren, overheid, horeca en cultuur kwam hiervoor in de plaats. Maar ook deze functies veranderen voortdurend, bijvoorbeeld door veranderend consumentengedrag, en een veranderende manier van wonen, werken en recreëren.

De afgelopen jaren hebben we kunnen zien dat het aantal winkels in de binnenstad afneemt. Het tempo waarin dit gebeurt is versneld door de Corona pandemie.
Dit betekent echter niet dat de rol van de binnenstad als centrum van de stad en de regio vermindert. Arnhem heeft door haar ligging en aantrekkelijkheid prima uitgangspunten, maar moet die zelf wel zien te verzilveren. Dat vraagt van de stad en de overheid inzet en innovatie in denken en doen, beseffende dat onze samenleving steeds sneller verandert. We moeten dan ook flexibel zijn in ons doen en laten, maar tegelijk een robuuste koers uitzetten die ervoor zorgt dat de Arnhemse binnenstad een topplek blijft om te wonen, werken en te verblijven.

In de **Arnhemse Omgevingsvisie (**ontwerp november 2022) is het centrum vanwege de goede bereikbaarheid en voorzieningen aangewezen als één van de verstedelijkingsgebieden. Dat betekent dat een deel van de benodigde woningbouw, werkplekken en culturele functies en de bijbehorende voorzieningen in en rondom het centrum gerealiseerd kunnen worden.
Er wordt een nieuw ontwikkelingsperspectief opgesteld voor de Binnenstad en de schil er omheen. Minder winkels en meer wonen, werken en culturele en creatieve functies. Dit betekent een programmatische verschuiving in de Binnenstad. De verschuiving in het programma vraagt iets van de huidige bebouwing (moet mogelijk afgestemd worden op een nieuwe functie) en de openbare ruimte. De openbare ruimte rondom een winkel wordt bijvoorbeeld anders gebruikt dan de openbare ruimte rondom een woning. In bijgevoegde afbeelding is te zien wat er gebeurt. Links van de stippellijn is de huidige Binnenstad te zien met de functies kantoren (groen) winkelen (blauw), culturele en creatieve sector (roze) en wonen (geel). Rechts is een beeld van de toekomstige binnenstad. Het is geen exacte weergave maar bedoeld om te laten zien welke beweging er plaats vindt. Duidelijk is te zien dat er minder winkels komen, meer kantoren, werken en culturele en creatieve sector.



Het echte winkelhart wordt compacter (in dit omgevingsplan uitgedrukt met de functie kernwinkelgebied) met daaromheen een flexibele schil die mee kan ademen met de ontwikkelingen (in dit bestemmingsplan uitgedrukt met de functie stadscentrum). Daar weer omheen een schil met een programmatische mix die ruimte en groei laat voor gemengde ontwikkelingen die zich goed verhouden met woningbouw (functie gemengd).

In de **Visie Arnhemse Binnenstad** (2015) is een integrale strategie neergezet die uitgaat van een levendig stadshart met reuring maar ook met luwtegebieden waarin minder wordt gewinkeld en meer ruimte is voor cultuur, creativiteit, wonen en werken. Een belangrijk onderdeel van de strategie is het verbeteren van de verbindingen tussen het kernwinkelgebied en andere attractieve delen in de stad zoals bijvoorbeeld de Rijnkade, het Modekwartier en het Sonsbeekpark.



Sinds de coronacrisis zijn er ontwikkelingen die maken dat het noodzakelijk is met verscherpte aandacht naar de binnenstad te kijken. In het manifest **Grip op Beweging** (2021) van het Platform Binnenstad Arnhem wordt ingezet op een sterke, toekomstgerichte binnenstad . Dit plan heeft als doel zowel het herstel op de korte termijn als de ontwikkeling op midden-lange en lange termijn te stimuleren.

De **Detailhandelsvisie Arnhem** 2016-2021 (2016) zet in op een compact winkelhart met een evenredige mix tussen ketens en lokale winkeliers waarbij de straten om de hoofdwinkel-as vooral de

Arnhemse identiteit uit kunnen dragen.



De **Horecavisie Mise en Place** (2017) kan worden beschouwd als een uitvloeisel van 'de Arnhemse binnenstad 2015' en houdt nauw verband met de detailhandelsvisie. In deze visies wordt ingezet op een gastvrije binnenstad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat. De visie bevat een ruimtelijk-economische koers met verschillende focusgebieden, ieder met een eigen kwaliteitsbeeld van de gewenste horeca.



De visie **Binnenstad binnen bereik** (2017) heeft als belangrijke doelstelling het stimuleren van duurzame mobiliteit en het beter benutten van de bestaande verkeersruimte en parkeervoorzieningen. In de visie worden de mobiliteitsopgaven verknoopt met de stedelijke ontwikkelingsopgave in de binnenstad en de verbetering van de leefbaarheid.



De **Groenvisie 2017-2035** (2018) bevat een samenhangende koers voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van al het groen in en om de stad. Deze samenhang is nodig omdat we steeds meer waarden en kwaliteiten toedelen aan het Arnhemse groen. Denk aan gezondheid, klimaat (hitte en verminderen wateroverlast), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Voor de binnenstad zetten we in op een verdere vergroening van de Singel, de pleinen en straten, maar ook in het vergroenen van gebouwen door gevel- en dakgroen.



Arnhemse kwaliteiten zijn leidend

Uitgangspunt in de verschillende visies is dat we niet 'zomaar' mee moeten bewegen met iedere trend en ogenschijnlijke kans. Het vraagt om een weerbaarheid en wendbaarheid 'vanuit eigen kracht': dat wil zeggen inzetten op de eigen Arnhemse kwaliteiten. Het Koesteren en versterken van datgene waarin Arnhem onderscheidend is biedt kansen, niet het klakkeloos kopiëren van recepten van elders. Dit versterkt het onderscheidend vermogen. Het eigen unieke karakter is steeds belangrijker. De Arnhemse kernkwaliteiten Groen, Creatief en Vrij omschrijven in een notendop waar Arnhem voor staat.

In dit hoofdstuk gaan we in paragraaf 2.2. in op de typische kenmerken en kwaliteiten van de Arnhemse binnenstad. Vervolgens zoomen we in paragraaf 2.3 in op de ontwikkelstrategie die we hanteren voor de binnenstad en de rol die het omgevingsplan speelt binnen deze strategie. De inhoud van dit hoofdstuk is gebaseerd op de verschillende bestaande visies en beleidsnota's die van toepassing zijn op de binnenstad.

2.2 Kwaliteiten van de Arnhemse Binnenstad

2.2.1 Bewogen geschiedenis

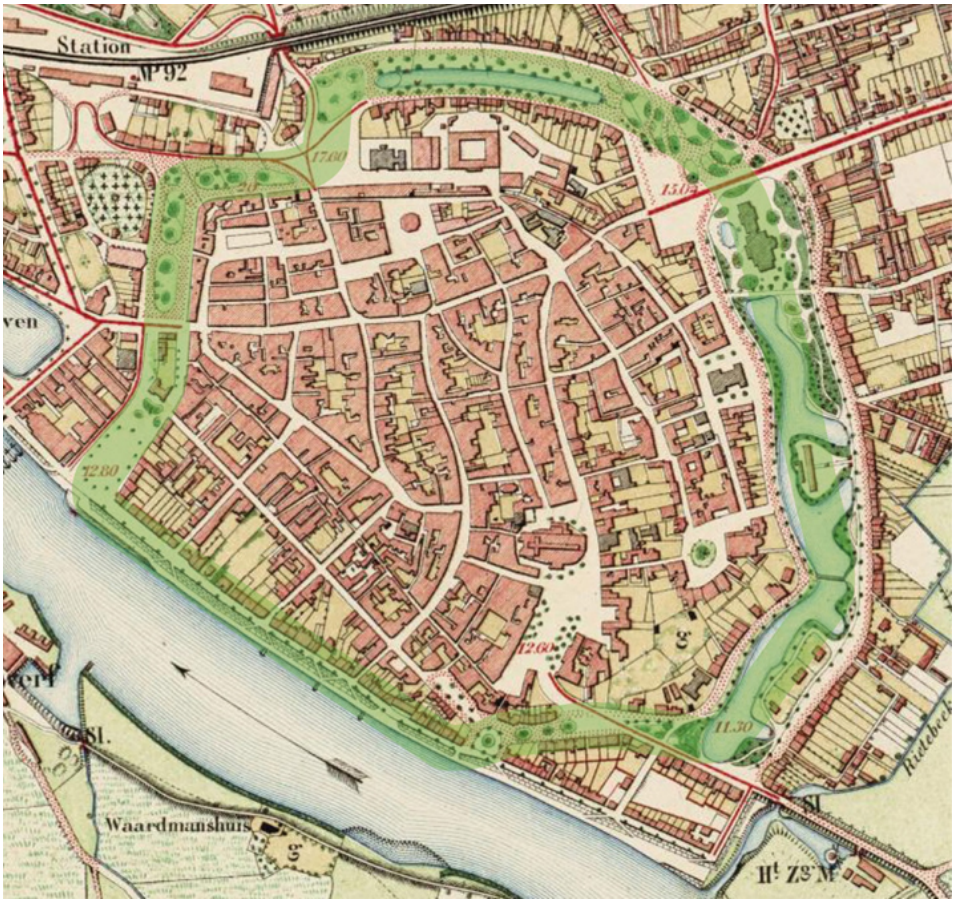
De binnenstad is het oudste deel van onze stad en tevens het deel waar onze gemeente een belangrijk deel van haar identiteit aan ontleent. Arnhem ontstond aan de St. Jansbeek en kreeg in 1233 stadsrechten. Vanuit een bescheiden handelsknooppunt op een kruising van landwegen en de Jansbeek groeit Arnhem vanaf de vroege middeleeuwen uit tot omwalde vestingstad waar de kerkelijke, rechterlijke en bestuurlijke macht zich vestigt. Een landmark voor Arnhem en omgeving wordt gevormd door de 15e-eeuwse Eusebiuskerk. De middeleeuwse stad is nog steeds herkenbaar in het bestaande stratenpatroon en de daarmee samenhangende stegen, brandgangen en binnentuinen.



Arnhem in 1565

19e eeuw

Arnhem houdt tot ongeveer 1829 haar middeleeuwse karakter en omvang. Vanaf die tijd worden de vestingwerken gesloopt om plaats te maken voor groene singels, volgens een plan van Stadsbouwmeester Heuvelink uit 1853. Met de Rijnkade vormden de singels een fraaie wandelroute rond de stad, die vergezichten bood op de stuwwallen ten noorden van de stad en over de Rijn met uiterwaarden. Aan de singels en Rijnkade werden statige panden gebouwd. De toepassing van roomwitte kleuren en specifiek materiaalgebruik verwijzen hierbij naar de term Arnhems Blond. 19e-eeuwse bouwontwikkelingen zijn ook sterk aanwezig in de middeleeuwse stad zoals de fraai versierde gevels van winkelpanden. De singels met hun parken, fonteinen en herenhuizen rondom de middeleeuwse stad laten zien hoe Arnhem zich na het slopen van de vestingwerken heeft ontwikkeld tot woonstad voor welgestelden.

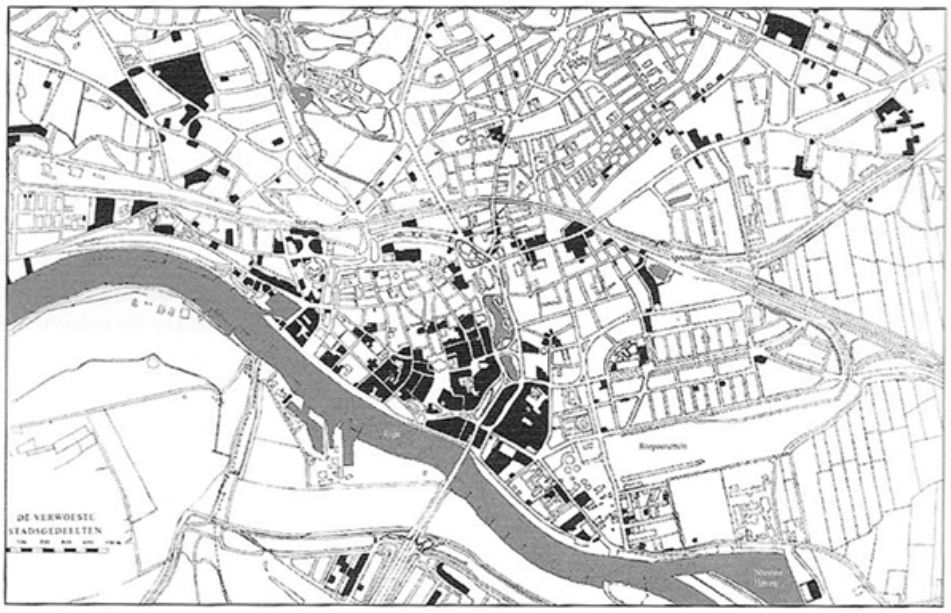


De groene wandelpromenade rond de stad in de 19e eeuw

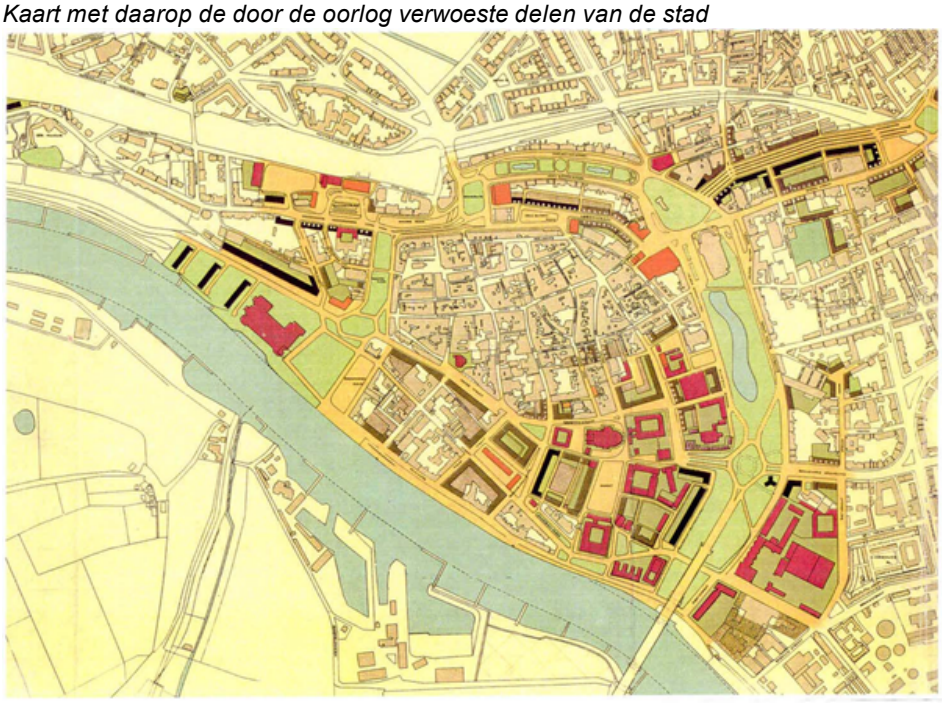

Vooroorlogs Arnhem vanaf het zuidwesten waarbij de Bakkerstraat doorliep tot aan de Rijn

Slag om Arnhem en wederopbouw

Tijdens de slag om Arnhem is met name het zuidelijk deel van de binnenstad zwaar getroffen. De wederopbouw leidde tot een sterk contrast in maat en schaal ten opzichte van de middeleeuwse binnenstad. De wederopbouwperiode is ook nog goed zichtbaar door verschillende karakteristieke bebouwing uit de jaren vijftig en zestig zoals aan de Looierstraat, het Gele Rijdersplein, een gebouw als het Rembrandttheater en de bebouwing in het Bestuurskwartier, Stadhuis en omgeving.



Kaart met daarop de door de oorlog verwoeste delen van de stad



Het wederopbouwplan met daarop een bebouwd Kerkplein

Recente ontwikkelingen

In de binnenstad hebben de afgelopen jaren verschillende ruimtelijke ingrepen plaatsgevonden. Een belangrijke stedenbouwkundige verandering is het bebouwen van het naoorlogse Kerkplein met filmtheater Focus en appartementen. Ook de transformatie en revitalisatie van de zuidelijke Binnenstad, de komst van Rozet hebben grote, positieve impact gehad op de Binnenstad. Maar ook op andere locaties hebben gebouwen uit de wederopbouwperiode plaatsgemaakt voor nieuwbouw. Daarnaast is de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in de openbare ruimte en is de St. Jansbeek weer gedeeltelijk bovengronds gehaald (de planvorming voor het eventueel bovengronds halen van het overige deel van de beek moet nog worden afgerond). Door al deze ingrepen is de breuklijn op de overgang tussen de middeleeuwse stad en de zuidelijke binnenstad nagenoeg geheeld. Maar in de oostelijke Binnenstad is er echter nog steeds sprake van een breuklijn.



Luchtfoto uit 2018 met daarop de bouwwerkzaamheden op het Kerkplein en de gerealiseerde St-Jansbeek

Ook het stationsgebied heeft een metamorfose ondergaan en de oude Stationsstraat ontwikkelt zich tot een nieuwe stedelijke verbinding tussen het Centraal Station en de Binnenstad. Voor veel OV-reizigers vormt het futuristische Arnhem Centraal een fraaie entree naar de Arnhemse binnenstad.

Al deze tijdlagen voegen hun eigen kwaliteit toe aan de Binnenstad en zorgen ervoor dat de Binnenstad vitaal en levendig blijft.

2.2.2 Aansprekende bebouwing en een prettig verblijfsklimaat

De bebouwingsdichtheid in de binnenstad is relatief hoog en het ruimtegebruik is, zeker ten opzichte van de rest van de stad, intensief. De bebouwing heeft daardoor een stedelijk karakter en bestaat voornamelijk uit gesloten bouwblokken. Ook binnen de bouwblokken is vaak bebouwing aanwezig.

De historische binnenstad voelt grotendeels prettig en geborgen. De maat van gebouwen en straten zorgt hier voor een aangename en menselijke maat. . Het zuidoostelijk deel van de binnenstad heeft een duidelijk afwijkende structuur die dateert uit de wederopbouwperiode. De straten zijn breder en de bebouwing is doorgaans grootschaliger. Het autoverkeer heeft hier een dominante positie, de voetganger is ondergeschikt in dit gebied.
De nog aanwezige monumentale gebouwen zoals de Eusebiuskerk, de Walburgiskerk, de Waalse kerk, de Waag en de Sabelspoort worden afgewisseld door naoorlogse gebouwen die belangrijke publieke functies huisvesten, zoals het stadhuis, het Paleis van Justitie en het politiebureau.

De binnenstad ligt op een flauw naar de Veluwe hellend terrein op een plek waar drie verschillende landschappen samenkomen: de stuwwal, het rivierenlandschap en het polderlandschap. Uitlopers van het omliggende landschap dringen tot aan de binnenstad toe binnen: in Sonsbeek en in Meinerswijk grazen de koeien en het hoogteverschil is op sommige plekken in de stad zoals rondom Arnhem Centraal sterk voelbaar. Vanaf de Rijnbruggen of vanuit de hogere bebouwing en dakterrassen zijn de beboste heuvels heel dichtbij.

2.2.3 Van place to buy naar place to meet

Hoewel de binnenstad van Arnhem slechts een klein gebied bestrijkt, is het gebied de economische motor van stad en de regio. De binnenstad met haar straten, pleinen, groen en blauw, maar vooral met de aanwezige voorzieningen krijgt steeds meer economische betekenis met meer dan 17.000 banen. Het is de plek met de meeste banen in Arnhem, op alle niveaus.
Binnenstad is altijd al een plek geweest waar verschillende functies samen kwamen. Altijd al een centrum van handel en ontmoeting, waar ook nog gewoond en gewerkt wordt. Maar waar ook de maatschappelijke en economische ontwikkelingen zichtbaar zijn. Zo is de afgelopen tientallen jaren de winkelfunctie dominant in de Binnenstad en heeft andere functies verdrongen. De laatste jaren wordt ontmoeten en beleven steeds belangrijker. Het aanbod in de Binnenstad wordt completer en gemengder. Voor een bezoek aan de binnenstad staan daarmee ontmoeten en beleven centraal. We zien nieuwe concepten in onze binnenstad landen en het fenomeen “blurring”, het vermengen van functies, neemt een vlucht. Daarmee is de transformatie van de binnenstad van **place to buy** naar **place to meet** ingezet. Deze trend is zichtbaar in de afname van de werkgelegenheid in de detailhandel en de toename van de werkgelegenheid in de horeca. Daarnaast zien we een toename van het aantal toeristische en zakelijke overnachtingen in de stad.

Detailhandel
Arnhem is in Gelderland nog steeds de meest aantrekkelijke winkelstad. Maar de coronacrisis leidt tot ingrijpende en structurele verschuivingen, zo blijkt uit onderzoek van I&O Research uit december 2020. Mensen kopen niet alleen vaker online maar blijven ook meer in hun eigen buurt. Lokale winkels in kleinere winkelcentra trokken relatief meer klanten dan de grote steden Arnhem en Nijmegen. Deskundigen voorspellen dat de leegstand in steden wel eens naar 40 procent zou kunnen stijgen, de huidige leegstand bedraagt 12%. Dit zijn de cijfers van januari 2022.



Horeca
De horeca is een sector van belang voor Arnhem en met name voor de Arnhemse binnenstad. Deze zorgt voor veel werkgelegenheid. Naast het economische belang van de sector zelf, speelt de horeca een belangrijke rol in de gastvrijheid van de stad en de economische vitaliteit van de (binnen)stad.

Kantoren
De binnenstad kent uiteenlopende kleinere en middelgrote kantoor/werklocaties. Rondom de Markt zijn

grote overheidsgebouwen geconcentreerd, waaronder het Stadhuis, Huis der Provincie, het Openbaar Ministerie en het Paleis van Justitie, het gebied rond Arnhem Centraal biedt ruimte aan kantoorfuncties voor het bedrijfsleven. De werklocaties in de stad maken dankbaar gebruik van de stedelijke ontmoetingsfunctie die de binnenstad biedt. Na een afname van het aantal kantoorlocaties in de stad, neemt de vraag naar kantoorlocaties weer toe. Het gaat met name om kantoren die op korte loopafstand van Arnhem Centraal liggen (maximaal 12 minuten loopafstand).

Wonen
Wonen in de binnenstad is populair bij specifieke doelgroepen. Er wonen relatief veel jongeren tussen de 18 en 30 jaar. Ook zijn er relatief veel één- en tweepersoonshuishoudens. Maar de binnenstad biedt kansen voor meer doelgroepen. Zo zijn er sinds de ontwikkeling van de zuidelijke binnenstad meer gezinnen komen wonen. Deze hebben een plek gevonden in de zuidelijke Binnenstad.
Het binnenstedelijk woonmilieu biedt nabijheid van werk, goede bereikbaarheid, een hoge dichtheid aan voorzieningen en attractiviteit. De hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de interessante mix aan functies trekken bewoners naar de binnenstad. Ook in de Arnhemse binnenstad is het aantal inwoners de afgelopen jaren gegroeid.

Cultuur
Arnhem heeft een complete culturele keten waarin educatie, productie en presentatie van cultuur is geborgd. Met ArtEZ als bron van het creatief talent, de landelijke gezelschappen (Oostpool, Introdans en HGO, De Nieuwe Oost) en diverse podia kan Arnhem zich sterk profileren. In de binnenstad is een aanzienlijk deel van onze culturele trekkers gehuisvest. Een gevarieerd cultureel aanbod van goede kwaliteit, dat zichtbaar en toegankelijk is en ook voor de regio een functie heeft. De (culturele) investeringen (o.a. Rozet, de afgeronde renovatie van Musis en de aanstaande renovatie van het Stadstheater, de repetitieruimtes van Toneelgroep Oostpool, het Focus Film Theater) leiden tot een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad en een aantrekkelijker omgevings- en vestigingsklimaat voor bedrijven.



2.2.4 Centrale ligging en goede bereikbaarheid

Arnhem is door haar centrale ligging in een verstedelijkte regio een echte centrumstad met een stedelijk en regionaal voorzieningenniveau. Het centrum ligt ook op stadsniveau in het hart van de stad en grenst aan verschillende karakteristieke 19e -eeuwse wijken waaronder Klarendal met het Modekwartier en het Spijkerkwartier. Met het mobiliteitsknooppunt Arnhem-Centraal is de binnenstad van Arnhem goed bereikbaarheid met het OV. Naast de internationale trein – de ICE – stoppen intercitytreinen noord-zuid en oost-west in Arnhem en heeft Arnhem iedere 10 minuten een treinverbinding met Schiphol. Daarnaast doen regionale en overige stoptreinen Arnhem aan. Sinds 2017 rijdt Abellio tussen Arnhem en Düsseldorf. Arnhem grijpt deze nieuwe verbinding aan om de (binnen-)stad en haar attracties in Duitse steden aan te prijzen.

In Contouren Toekomstbeeld OV 2040 (2019, een toekomstperspectief van o.a. het ministerie van I&W, de twaalf provincies en ProRail) maakt Arnhem onderdeel uit van de oostelijke corridor. Dit betekent dat Arnhem op termijn ook halteplaats kan zijn voor de snelle internationale verbinding met Berlijn.

Op stadsniveau rijd je in Arnhem via de radialenstructuur gericht met de bus, fiets en auto naar en van de stad. De radialen takken aan op de centrumring die in de basis goed doorloopt. De openbare ruimte in de binnenstad nodigt steeds meer uit om te verblijven, te verpozen, te spelen en te sporten en om op een duurzame manier van verplaatsen zoals lopen en fietsen.

2.3 Strategie voor de Arnhemse Binnenstad

Om ervoor te zorgen dat de Arnhemse binnenstad aantrekkelijk, vitaal en bereikbaar blijft is in de Visie Arnhemse Binnenstad (2015) een integrale strategie neergezet die uitgaat van een levendig stadshart met luwtegebieden en sterke verbindingen met de rest van de stad. Onderstaande afbeelding laat schematisch zien hoe deze strategie zich ontvouwt over de binnenstad.



In deze afbeelding is een nadere invulling gegeven aan de verschillende luwte- en reuringgebieden en de verbindingen (corridors). Deze invulling geeft de koers weer voor de verschillende deelgebieden in de stad.
De ontwikkelingen hebben zich echter versneld doorgezet waardoor scherpere keuzes gemaakt moeten worden. Het centrum is een van de drie grote verstedelijkingsgebieden uit de omgevingsvisie. Er zijn grote opgaven bijgekomen zoals klimaatadaptatie, tegengaan van hittestress, vergroening, natuurinclusief bouwen, circulair bouwen, energietransitie en 10% minder verharding. Daarnaast zijn er grote thema's als gezondheid, leefbaarheid en veiligheid die uitgangspunt voor ontwikkelingen vormen. In het Herstelplan van het Platform Binnenstad Arnhem "Grip op beweging" wordt de urgentie aangegeven om de weg die ingeslagen is gerichter en scherper uit te gaan voeren, met nadrukkelijk aandacht voor de grote opgaven en thema's. Er is meer gerichte sturing nodig om een krachtig en compact kernwinkelgebied te houden en tegelijkertijd flexibiliteit en wendbaarheid om ruimte te geven voor de kansen die er zijn (toevoegen wonen, werken en culturele en creatieve sector).

Dat betekent dat de richting die ingezet is in de visie in 2018 verder wordt uitgewerkt. Luwte gebieden zijn levendige en leefbare gebieden met een eigen identiteit en sfeer, met een eigen programma-mix. Het karakter is anders dan de reuring in het kernwinkelgebied. Juist al die verschillende karakters dragen bij aan een complete binnenstad. Net als de interessante functies en plekken die net buiten de binnenstad gelegen zijn als bijvoorbeeld Modekwartier, Rijndistrict, Coberco, Stadsblokken Meinerswijk, Artez, Museum Arnhem, Station Arnhem Centraal, Sonsbeekpark et cetera. Aantrekkelijke en goed toegankelijke verbindingen en relaties van de binnenstad met deze functies en plekken is van belang.

Inzetten op een krachtig en aantrekkelijk kernwinkelgebied

De ambitie is om Arnhem terug te brengen in de top-10 van winkelsteden in Nederland. De winkelfunctie versterken we door het creëren van een herkenbaar, compact en overzichtelijk kernwinkelgebied. De mogelijkheden in het kernwinkelgebied worden vergroot. Naast detailhandel is nu ook mogelijkheid voor creatieve en culturele functies, ambachten. Wonen op de begane grond wordt juist uitgesloten. Doel is om een levendig, krachtig en aaneengesloten kerngebied te houden. In de schil er omheen is ruimte voor flexibiliteit en meebewegen. Hier zijn vaak de lokale, Arnhemse winkels te vinden, maar ook verrassende horeca, bedrijfjes, ambachten afgewisseld met wonen, ook in de plinten. Daaromheen bevindt zich de schil met gemengd gebied. Accent ligt hier op andere functies als wonen, voorzieningen ondersteunend aan wonen, maatschappelijke functies, culturele en creatieve functies, werkfuncties etc. Elk gebied heeft zijn eigen mix, zijn eigen kleur.

Net buiten de belangrijkste winkelstraten zetten we in op een versterking van het Arnhemse 'DNA'. Hier is een mix van functies aanwezig en zijn meer lokale ondernemers. De verschillende functies in combinatie met de bebouwing geeft ieder gebied haar eigen identiteit. Om de identiteit van deze gebieden te versterken duiden we in de binnenstad verschillende gedeelten aan (Korenkwartier, Rozetkwartier, Musiskwartier, Eusebiuskwartier, Janskwartier, Rijnkwartier, Zeven Straatjes. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de binnenstad en zorgt voor onderscheidend vermogen.



Mogelijke wijze van 'Branding' van de onderscheidende kwartieren in de Binnenstad

Belangrijk hierbij is dat we rekening houden met de behoefte aan flexibiliteit direct rondom het kernwinkelgebied om veranderingen in de tijd en ontwikkelingen in de markt op te vangen. Dit vraagt om solide gebouwen of stedenbouwkundige concepten die makkelijk transformeerbaar zijn en een openbare ruimte die daarop in kan spelen. Daarmee maak je de stad klaar voor toekomstige ontwikkelingen en trends.

Wonen boven winkels
De potentie van de verdiepingen boven de winkels als aantrekkelijk woonproduct wordt nog onvoldoende benut. Het toevoegen van meer woningen in het winkelgebied zorgt niet alleen voor een betere benutting van de schaarse ruimte in onze stad maar zorgt ook voor meer levendigheid en sociale veiligheid in het centrum buiten de winkeltijden.

Horeca: focusgebieden
Het horeca-aanbod speelt een steeds belangrijkere rol in de aantrekkelijkheid van de binnenstad en het juiste aanbod kan bijdragen aan het terugbrengen van Arnhem in de top 10 van winkelsteden. In de horecavisie is per focusgebied aangegeven welke horecacategorieën we graag zien ontwikkelen, consolideren of terugdringen. Naast deze uitgangspunten zijn er uitzonderingen op dit uitbreidingspotentieel. We willen ruimte houden om innovatieve concepten, die een autonome vraag realiseren en het verzorgingsgebied vergroten, te vestigen in onze stad. Deze bijzondere concepten die een speciale toevoeging bieden op het bestaande horeca-aanbod in de stad vatten we samen onder de 'Grand cru' spelregels. Grand cru is een in de wijnbouw gebruikte term die letterlijk 'grote oogst' betekent. De term 'groot' slaat daarbij op de kwaliteit en geeft daarbij het bijzondere karakter aan van de concepten die we onder het toetsingskader kunnen vestigen.

Gebieden met een optimale mix tussenwonen, werken en ontspannen.

Een andere kwaliteit van de Arnhemse binnenstad is het naast elkaar bestaan van 'luwtegebieden', buiten de drukte, waar het goed wonen is, waar bijzondere winkels of ondernemingen zijn gevestigd en gebieden met 'reuring', gebieden met permanente activiteit, veel publiek en een rijke mix van functies. Het biedt een aantrekkelijke afwisseling in soorten verblijfsgebieden in de binnenstad en tegelijk bijzondere kansen: rustig wonen in de binnenstad met interessante voorzieningen om de hoek of andersom: even tot rust komen vanuit de hectiek van de activiteiten. In de luwtegebieden faciliteert de gemeente initiatieven die verdrongen worden door de klassieke binnenstadsfuncties zoals detailhandel en horeca en zorgt waar nodig weer voor een aantrekkelijke openbare ruimte. Het is daarbij van belang

deze luwte als kwaliteit te koesteren en te laten floreren en geen activiteiten toe te laten die luwte bedreigen (zoals bijvoorbeeld met omvangrijke detailhandel). De aard van de luwte kan per gebied verschillen van 'luw en groen stedelijk woongebied' tot 'broedplaats van creatieve bedrijven'.

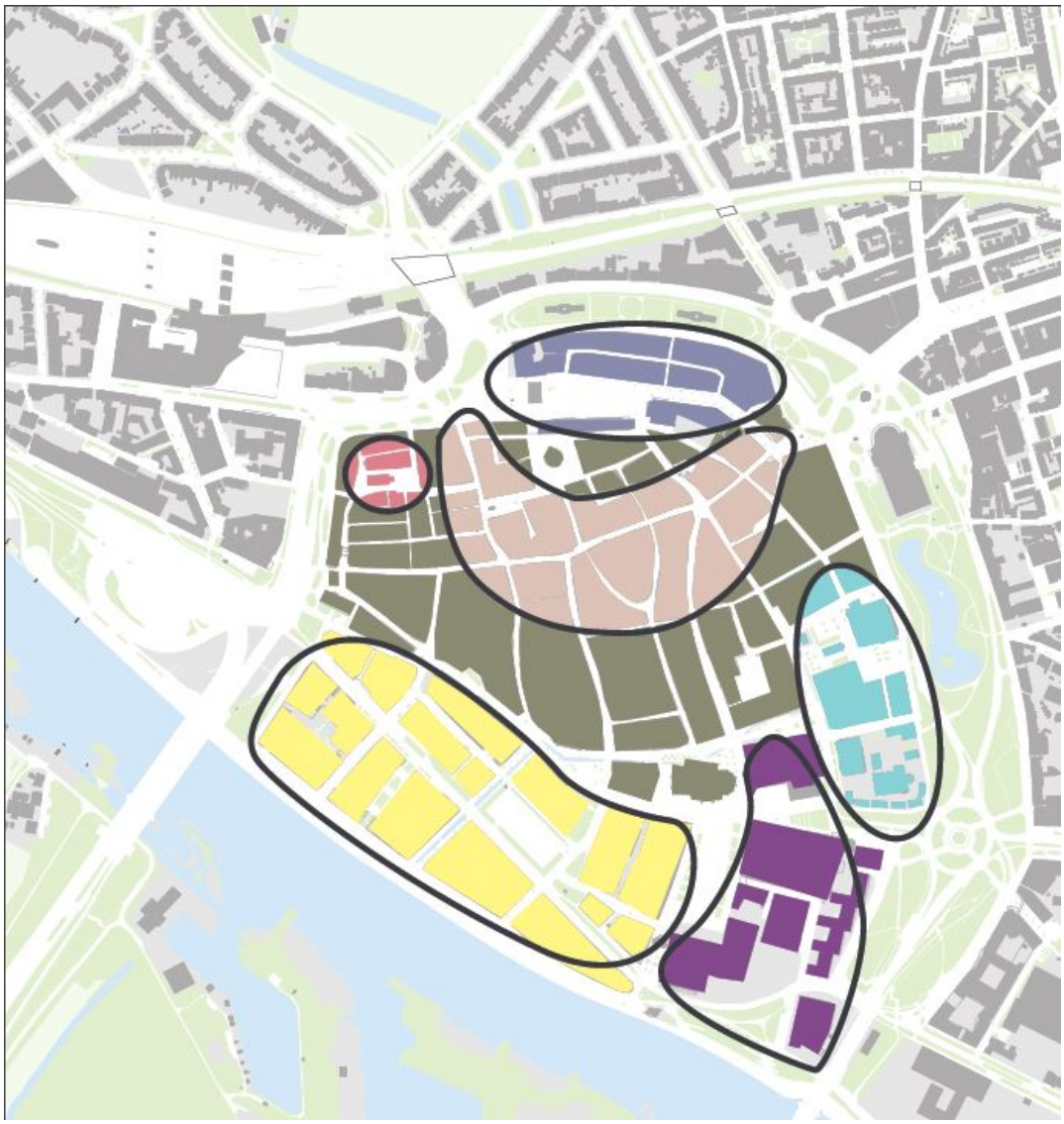
In de binnenstad onderscheiden we de volgende gebieden:

1. In de zuidelijke binnenstad liggen verschillende woonbuurtjes zoals het Paradijs met aangrenzend de woningen aan de Turfstraat, Rodenburgstraat en het buurtje dat bestaat uit de Molenkom, Bolwerk en Vossenstraat.

2. Het Gele Rijdersplein doorgaat momenteel een transformatie van detailhandel naar meer wonen, werken en verblijven. Een belangrijke rol in deze transformatie speelt de inrichting van de openbare ruimte. In de zomer van 2018 is het Gele Rijdersplein vergroend met een grasveld.

3. De omgeving van het Stadstheater en Politiebureau heeft potentie om het eigen uniek karakter te versterken. Door in de toekomst nieuwe functies toe te voegen, betere verbindingen en een juiste aanhechting op de bestaande stad kan dit gebied van grote meerwaarde zijn voor het functioneren van de binnenstad.

4. De omgeving van de markt wordt gedomineerd door bestuursfuncties. Hier liggen kansen om dit gebied te transformeren tot een nog sterkere werklocaties die zich kan profileren als onderdeel van Legal Valley. Met name omdat de vraag naar kantoorruimte in en om het centrum van Arnhem de afgelopen jaren weer fors is toegenomen. Hierbij kan ook gedacht worden aan een mix tussen wonen en werken zodat het gebied ook buiten kantoortijden levendig blijft.



Verbinden van de binnenstad met de rest van de stad

Op steenworp afstand van de binnenstad liggen verrassende stadswijken en fraaie parken zoals Sonsbeek en Stadsblokken Meinerswijk. Deze nabijheid biedt kansen om de attractiewaarde van de (binnen)stad te verhogen door combinatiebezoeken met bijvoorbeeld het Modekwartier, het Spijkerkwartier of een wandeling door ons fraaie groen. Door het gebrek aan logische en aantrekkelijke routes en de barrièrewerking van de rivier, de spoorweg, de centrumring met Willemstunnel en de opritten van de twee bruggen is het lastig bezoekers aan de binnenstad te verleiden tot een combinatiebezoek.

Het beter verbinden van de binnenstad met de interessante plekken buiten het centrum is dan ook een belangrijke opgave die we willen vormgeven aan de hand van de 'rode lopers die de middeleeuwse binnenstad verbinden met de binnenstad schil en -verder weg naar de stedelijke en landschappelijke omgeving rond de binnenstad.

Het zijn verbindingen waar een prettige mix van functies voorkomt. Het gaat daarbij om functies die aanvullend zijn op de meer commerciële functies in de historische kern. De gemeente zet hier in op het faciliteren en stimuleren van de gewenste functies in combinatie met het realiseren en onderhouden van een hoogwaardige, uitnodigende, groene openbare ruimte die past bij het Arnhemse DNA.

Een gezonde en leefbare binnenstad

De afgelopen jaren is de woonfunctie van de binnenstad steeds verder versterkt. Wonen in de binnenstad is populair en draagt bij aan een vergroten van het draagvlak van bestaande voorzieningen. Daarnaast zorgt de woonfunctie voor meer levendigheid buiten de reguliere winkel- en werktijden. Om te zorgen dat de binnenstad een prettige plek blijft om te wonen, zorgen we voor een juiste inpassing van de woonfunctie. Dit gebeurt enerzijds door stedenbouwkundige en architectonische maatregelen, zoals de situering van bebouwing en de zorg voor verblijfsgebieden met een aangenaam stadsklimaat. Anderzijds gebeurt dit ook door het clusteren van bepaalde functies zodat deze maar op één plek overlast veroorzaken (horecaconcentratiegebied op en rondom de Korenmarkt en de Jansplaats). Daarnaast kan worden ingezet op het toevoegen van functies die nodig zijn om een aantrekkelijk woongebied te laten ontstaan of vast te houden, denk hierbij bijvoorbeeld aan voldoende maatschappelijke voorzieningen zoals huisartsen, tandartsen en fysiotherapie. Tenslotte zorgen we ervoor dat bouwplannen voor nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de geldende normen voor luchtkwaliteit, geluidhinder, externe veiligheid, geurhinder en bodemkwaliteit.



Woonstraatje Het Paradijs aan de voet van de Eusebiustoren

Een duurzame binnenstad met ruimte voor klimaatadaptatie en schone energie

Net als heel Nederland, moet ook Arnhem zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Dit vraagt maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag. Ook is er ruimte nodig voor een duurzame energievoorziening. De afgelopen jaren zijn we al begonnen met het vergroenen van de binnenstad, hier gaan we mee door. Daarnaast houden we bij nieuwe ontwikkelingen rekening met de maatregelen die nodig zijn om gebouwen energiezuiniger te maken en kijken we naar mogelijkheden voor energieopwekking en warmteopwekking.

De dynamische binnenstad met een veelheid aan voorzieningen en verkeersbewegingen speelt een belangrijke rol als het gaat om het terugdringen van de CO_2-uitstoot. Een grote uitdaging omdat veel gebouwen vooroorlogs zijn en vaak een monumentale waarde hebben. In dit omgevingsplan zorgen we ervoor dat we duurzame maatregelen gericht op de energietransitie zo veel mogelijk planologisch alvast mogelijk maken. Naast klimaatmitigatie faciliteert dit omgevingsplan ook klimaatadaptieve maatregelen zoals groene daken, waterberging en natuur inclusief bouwen. Hierbij ligt ook een belangrijke relatie met het versterken van de gezondheid en leefbaarheid in de binnenstad.

In de intensief gebruikte binnenstad is de druk op de openbare ruimte en de ondergrond hoog. Met de verdere ontwikkeling van de binnenstad als place to meet en de energietransitie wordt ook de vraag naar nutsvoorzieningen in de binnenstad groter. Dit vraagt om afstemming en een goede inpassing van deze voorzieningen waarbij het openbaar gebied zoveel mogelijk wordt ontzien.

Hoofdstuk 3 Uitleg van de Regels

3.1 Wat regelt dit omgevingsplan?

3.1.1 Algemeen

In het omgevingsplan legt de gemeente vast welke functies waar mogelijk zijn en welke activiteiten binnen die functies ontplooid kunnen worden. Het gaat niet alleen om het gebruik van de grond, maar ook over de bouwmogelijkheden. De regels in het omgevingsplan gelden voor iedereen, dus voor inwoners, bedrijven, maatschappelijke instanties en de gemeente Arnhem zelf.

In hoofdstuk 2 zijn we ingegaan op de opgaven voor de binnenstad en de strategie die we voeren om onze doelen te bereiken. In dit hoofdstuk leggen we uit hoe de regels in dit omgevingsplan bijdragen aan het verwezenlijken van die doelen. De regels in dit omgevingsplan zijn gebiedsgericht. Dat betekent dat regels per locatie kunnen verschillen en uitsluitend gelezen kunnen worden in combinatie met de digitale plankaart.

Het omgevingsplan is één van de middelen die bijdragen aan een aantrekkelijke, vitale en leefbare binnenstad. Naast het stellen van regels bereiken we onze doelen ook door het realiseren van een hoogwaardige openbare ruimte en het investeren in gemeentelijke vastgoed waaronder cultuurgebouwen. Het grootse deel van de binnenstad bestaat echter uit particulier eigendom of is eigendom van andere overheden of instanties. Hiervoor treedt de gemeente op als facilitator en ondersteuner voor nieuwe (gebieds)ontwikkelingen. Samen met deze partijen werken we aan plannen die bijdragen aan onze doelen voor de binnenstad.

3.1.2 Focus van dit omgevingsplan

Dit omgevingsplan richt zich op de bestaande binnenstad en houdt zo veel mogelijk rekening met bestaande rechten van eigenaren. Dat betekent dat we bestaande planologische mogelijkheden zoveel mogelijk respecteren. Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe (gebieds)ontwikkelingen mogelijk. Voor deze locaties zoals bijvoorbeeld de hoek Nieuwstraat/Rijnkade (Het Kadehuis) en de hoek Kortestraat/Kleine Oord (BK40) maken we aparte plannen specifiek gericht op die locatie.

Bovenstaande betekent echter niet dat er in dit omgevingsplan geen wijzigingen zijn opgenomen. Maatschappelijke ontwikkelingen vragen om nieuwe kaders die bijdragen aan een vitale en leefbare binnenstad. Daarnaast kunnen wijzigingen voortkomen als gevolg van verleende vergunningen.

3.1.3 Versterking van het kernwinkelgebied

De coronacrisis heeft gezorgd voor een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan winkels. Het is van belang dat we blijven inzetten op een sterk en compact winkelhart met voldoende bezoekers. Dit vraagt om verschillende maatregelen zoals het zorgen voor logische routes, het investeren in de openbare ruimte en het verleiden van ondernemers om zich te vestigen in het kernwinkelgebied. Daarnaast zetten we met dit omgevingsplan ook het planologische spoor in om te zorgen voor een krachtig kernwinkelgebied. Dit doen we door:

- het weghalen van niet gebruikte planologische ruimte voor detailhandel aan de randen van het centrum zoals aan de Jansbinnensingel, de Looierstraat en delen van de zuidelijke binnenstad.
- het weghalen van niet gebruikte planologische ruimte voor detailhandel op de verdiepingen in het gehele centrum.
- het weghalen van niet gebruikte planologische ruimte voor wonen op de begane grondlaag in het kernwinkelgebied.

Door de niet gebruikte planologische ruimte weg te halen stimuleren we nieuwe ondernemers om zich te vestigen aan de goedlopende en kansrijke winkelstraten en houden we ons winkelhart vitaal. Door te voorkomen dat in het kernwinkelgebied op de begane grondlaag woningen gevestigd worden houden we deze straten ook exclusief beschikbaar voor de winkelfunctie.

Het beperken van de winkelfunctie doen we op plekken waar deze onder druk staat en daardoor ook

minder kansrijk is. Omdat het wegnemen van de detailhandelsfunctie ingrijpt op bestaande rechten van eigenaren en ondernemers kiezen we voor een overgangsperiode van twee jaar. Dit betekent dat eigenaren of ondernemers tot twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan nog een vergunning kunnen aanvragen om alsnog een winkel te beginnen. Hierbij moet wel aangetoond worden dat deze invulling van het pand levensvatbaar is en past in de ruimtelijke en functionele opbouw van het gebied. In paragraaf 3.3.2 geven we aan hoe dit getoetst wordt.

We willen dat de vitaliteit van de gebieden waar de detailhandel wordt beperkt zo groot mogelijk blijft. Om die reden hebben we in dit omgevingsplan gezorgd voor alternatieve invullingen waaronder culturele, creatieve en ambachtelijke activiteiten en de mogelijkheid voor kantoren. Daarnaast blijven functies zoals wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen ook toegestaan op deze locaties.

3.1.4 Meer ruimte voor kantoren

De vraag naar kantoorruimten op goed bereikbare plekken in de stad is de afgelopen jaren gestegen. Om aan deze vraag te voldoen biedt dit omgevingsplan nu meer ruimte voor kantoorfuncties. Dit geeft uitvoering aan de door het college vastgestelde Kantorennota 2022-2030. Door de aanwezigheid van Arnhem Centraal is een groot deel van de binnenstad immers heel goed bereikbaar. Daarom is er in de binnenstad in het gebied dat binnen 12 minuten lopen van het station bereikbaar is meer ruimte voor (kleinschalige) kantoorruimte. In het kernwinkelgebied en het omliggende centrumgebied zijn we terughoudend als het gaat om kantoren op de begane grond. Deze zijn in het kernwinkelgebied niet toegestaan en in het omliggende gebied uitsluitend met een vergunning. In het kader van de aanvraag beoordeelt het college of het toevoegen van kantoren passend is voor het gebied.

3.1.5 Meer mogelijkheden voor creatieve en ambachtelijke activiteiten

Door deze planologische verruiming dragen we bij aan een positiever vestigingsklimaat voor ondernemers in de creatieve en ambachtelijke sector in de schil rondom het kernwinkelgebied en de routes (corridors) naar andere interessante delen van de stad. Dit moet bijdragen aan een aantrekkelijkere binnenstad en attractieve verbindingen die passen bij de identiteit van de stad.

3.1.6 Onder voorwaarden mogelijk maken van nieuwe leisure functies

Omdat leisure een wezenlijke bijdrage kan leveren aan de aantrekkingskracht van het centrum maken we deze functies onder voorwaarden mogelijk. Bij de afweging kijken we of de voorziening ruimtelijk inpasbaar is en van toegevoegde waarde is op het totale aanbod van de binnenstad. Belangrijk is dat de functie past binnen de Arnhemse identiteit en aangetoond moet zijn dat het concept kans van slagen heeft.

3.1.7 Afwijkingsregels voor nieuwe restaurants op de Jansplaats versoepeld

Het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad bevat een regeling die het mogelijk maakt om een nieuw restaurant op de Jansplaats te vestigen met een binnenplanse afwijking. Een voorwaarde voor deze afwijking is dat er geen restaurants naast elkaar gevestigd mogen worden. Deze voorwaarde laten we los omdat we de concentratie van restaurants in dit gebied niet langer als een bezwaar zien.

3.1.8 Afwegingskader voor nieuwe fastfoodzaken, snackbars en bezorghoreca

In de huidige bestemmingsplannen voor de binnenstad zijn deze vormen van horeca nagenoeg overal toegestaan. Uiteraard past deze functie in de binnenstad maar we merken ook dat een clustering van deze functies de uitstraling van gebieden in negatieve zin kan beïnvloeden. Daarnaast kan een clustering van deze vorm van horeca op gespannen voet staan met de woonfunctie die de afgelopen jaren in de binnenstad is toegenomen. Om die reden zijn nieuwe vestigingen van fastfood, snackbars en bezorghoreca in dit omgevingsplan alleen mogelijk met een vergunning. Op die manier kan het college een afweging maken of de functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de kwaliteit van de binnenstad.

3.1.9 Legalisering bestaande flitsbezorgers en geen planologische ruimte voor nieuwe

Flitsbezorging, het bezorgen van boodschappen binnen een korte tijd, is sinds een jaar met een sterke opmars bezig. De bezorging gebeurt per (elektrische) fiets of scooter door koeriers vanaf zogenaamde darkstores. De darkstores fungeren als magazijn en danken hun naam aan het oorspronkelijke concept van afgeplakte etalages. Deze bedrijven voorzien in een behoefte maar de meerwaarde voor een leefbare en uitnodigende binnenstad is beperkt of is er überhaupt niet. Dat komt omdat deze vestigingen in feiten alleen bestaan uit opslagdepots (darkstores) en zorgen voor extra verkeersbewegingen en mogelijke overlast voor omwonenden. Om die reden biedt dit omgevingsplan geen mogelijkheid voor nieuwe vestigingen voor flitsbezorging. Mocht een ondernemer zich willen vestigen in de binnenstad dan zal daarvoor afgeweken moeten worden van het omgevingsplan. In het kader van deze procedure kan het college afwegen of deze functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de leefbaarheid en kwaliteit van de omgeving. Hierbij gelden in ieder geval de volgende uitgangspunten:

- de activiteit zorgt niet voor onevenredige overlast voor omwonenden en leidt niet tot onveilige verkeersituaties;
- de activiteit wordt gevestigd op een locatie waar al bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan;
- de activiteit heef geen onevenredig negatieve gevolgen op de ruimtelijke kwaliteit;
- de activiteit heeft geen onevenredig negatieve gevolgen op de aantrekkingskracht en het functioneren van een (centrum)gebied.

Tegelijkertijd beseft het college dat flitsbezorging onderdeel uitmaakt van een veranderend consumentengedrag en voorziet in een behoefte. Om die reden heeft het college naar aanleiding van een zienswijze van een flitsbezorgdienst de afweging gemaakt of de bestaande twee flitsbezorgdiensten aan de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71 gelegaliseerd kunnen worden. Bij deze afweging zijn de verschillende belangen betrokken.

Ten aanzien van flitsbezorgdiensten zijn meldingen gedaan van overlast. Deze meldingen gingen onder andere over de verkeersbewegingen (bevoorrading en koeriers) en de strijdigheid van de functie met het bestemmingsplan. Een aandachtspunt is dat flitsbezorgers (nog) niet voldoen aan de definities uit de Winkeltijdenwet. Ze kunnen daarom niet gehouden worden aan de winkeltijden. Een deel van de overlast wordt juist na 22:00 uur ervaren. Er zijn in het eerste kwartaal van 2022 (kennismakings) gesprekken gevoerd met de flitsbezorgdiensten. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in en rondom de darkstores, zodat overlast wordt voorkomen en beperkt en de opslagdepots er aantrekkelijker uit zien. Daarnaast is in de afweging de behoefte uit de stad en de continuering van de bedrijfsvoering van de ondernemingen betrokken.

Uiteindelijk heeft de afweging ertoe geleid om de twee bestaande flitsbezorgdiensten te legaliseren. Deze legalisatie vindt de gemeente verantwoord omdat de betreffende ondernemers zich hebben aangepast en overlast zo veel mogelijk proberen te voorkomen. Beide locaties liggen in een gebied die al een hoge mate van functiemenging kent en de dynamiek van verkeersbewegingen die daarbij hoort. De legalisatie houdt in dat de zittende ondernemingen hun activiteiten kunnen voortzetten. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Dat betekent dat wanneer de activiteiten voor een jaar of langer gestaakt zijn de planologische mogelijkheid vervalt. Voor de exacte regeling wordt verwezen naar Artikel 39 van de Regels van dit omgevingsplan.

3.1.10 Verhoging welstandsniveau voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad

De zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad transformeren zich de komende jaren verder tot een hoogwaardig gebied dat steeds drukker bezocht wordt. Bij de ontwikkeling van deze gebieden besteden we veel aandacht aan de beeldkwaliteit. Om deze kwaliteit ook voor de toekomst te behouden en verder te versterken sluiten de huidige welstandscriteria onvoldoende aan. Om die reden is het welstandsregime voor de zuidelijke en zuidoostelijke binnenstad verhoogd naar 'zwaar'.

3.1.11 Meer bescherming van bestaande groenvoorzieningen

De afgelopen jaren heeft de openbare ruimte van de binnenstad en de singels een flinke impuls gekregen en zijn het aantal groenvoorzieningen uitgebreid. Het vergroenen van onze binnenstad is niet alleen aantrekkelijk om te zien maar zorgt ook voor meer biodiversiteit en vermindert hittestress en waterproblematiek. Om de groengebieden te behouden hebben deze delen van de binnenstad de functie Groen gekregen.

3.1.12 Bescherming groene daken die een functie hebben voor de waterhuishouding

In de binnenstad zijn de afgelopen jaren op verschillende locaties groene daken gerealiseerd. Deze daken zijn noodzakelijk in het kader van een klimaatadaptieve binnenstad en moeten daarom in stand worden gehouden. Om die reden is in dit omgevingsplan een regeling opgenomen die toeziet op de bescherming van deze daken.

3.1.13 Wijzigingen als gevolg van verleende vergunningen

De afgelopen jaren zijn er in het plangebied diverse vergunningen verleend die het mogelijk maakten om af te wijken van de planologische kaders in het bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van de St. Jansbeek maar ook verschillende transformaties van kantoor naar wonen of andere functies zoals hotels. In dit omgevingsplan zijn de regels en plankaart aangepast op de nieuwe situatie.

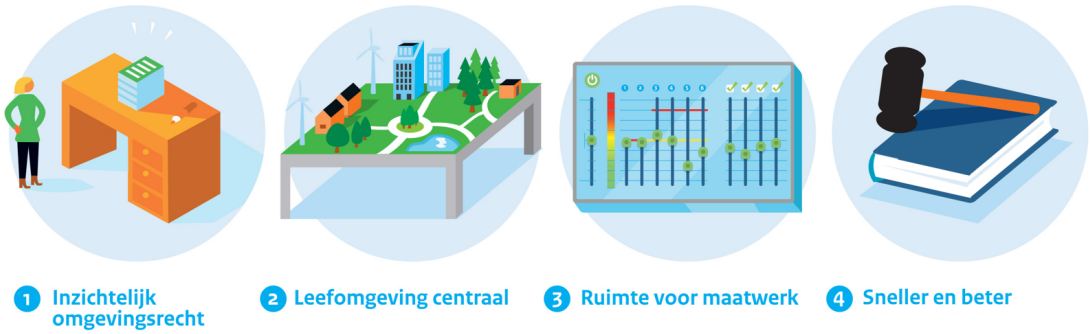
Daarnaast zijn in het huidige bestemmingsplan Binnenstad en Singels regelingen opgenomen voor nieuwe hotels en cafés. Deze regelingen zijn gekoppeld aan een maximaal aantal bedden en vestigingen. Inmiddels zijn deze maxima bereikt en kunnen er op basis van deze regelingen geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Op die reden is er voor gekozen deze regeling niet terug te laten komen in dit omgevingsplan. Aanvragen voor nieuwe hotels of cafés kunnen daarmee uitsluitend via een buitenplanse procedure vergund worden. Bij deze afweging beoordelen we of de nieuwe functie ruimtelijk inpasbaar is en een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod.

3.1.14 Wijzigingen als gevolg van de Omgevingswet

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft Arnhem aangewezen als experiment 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Dit betekent dat we vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet al een omgevingsplan kunnen opstellen dat meer inzicht geeft in de regelgeving. Op die manier draagt dit omgevingsplan bij aan één van de vier verbeterdoelen van de Omgevingswet: Inzichtelijk omgevingsrecht. Dit omgevingsplan doet dit concreet door:

Meer samenhang in regelgeving
In dit omgevingsplan zijn naast de bestaande regels over de gebruiks- en bouwmogelijkheden ook twee nieuwe thema's toegevoegd. Het gaat om regels over welstand en gemeentelijke monumenten. Het toevoegen van deze regels is een eerste stap om te komen tot een integraal omgevingsplan waarin alle regels voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met deze verbetering van onze dienstverlening sluiten we nu al aan op de doelstellingen van de toekomstige Omgevingswet. De komende jaren hevelen we stapsgewijs alle regels voor de fysieke leefomgeving over in het omgevingsplan.

Verbeteren digitale raadpleegbaarheid
Net zoals nu bij bestemmingsplannen, is ook de digitale versie van het omgevingsplan straks leidend. Omdat het omgevingsplan veel meer regels omvat dan het huidige bestemmingsplan is de bestaande systematiek met bestemmingen ontoereikend om de veelheid aan regelingen op een gebruiksvriendelijke manier te ontsluiten. In de systematiek van het omgevingsplan wordt daarom niet langer de bestemming centraal gesteld maar de activiteiten die je wil verrichten op een bepaald adres. Door je locatie te koppelen aan de gewenste activiteit: bijvoorbeeld 'bouwen' laat het digitale omgevingsplan straks uitsluitend de regels zien die op **die** locatie gelden voor **die** activiteit.
Deze nieuwe manier van raadpleging betekent dat de regels in dit omgevingsplan niet langer gekoppeld zijn aan bestemmingen, maar aan functies en activiteiten. Meer informatie over de systematiek kun je vinden in paragraaf Opbouw van het omgevingsplan.



De vier verbeterdoelen van de Omgevingswet

3.1.15 Thema milieuzonering nieuwe stijl

In het omgevingsplan passen we de milieuzonering nieuwe stijl toe. Dit betekent dat we niet langer met standaard richtafstanden werken maar uitgaan van de werkelijke milieubelasting van een bedrijfsactiviteit.

Regeling voor gemengd gebied met wonen (functiemenging)

Binnen een gemengd gebied kunnen naast wonen verschillende andere functies worden toegelaten. Dat kunnen, naast functies als detailhandel, kantoren en horeca, ook bedrijfsfuncties zijn. Het uitgangspunt is dat in een gemengd gebied met wonen alleen bedrijven mogelijk zijn die verenigbaar zijn met de woonfunctie. Dat zijn over het algemeen kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven, die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn. De productiewerkzaamheden geschieden hoofdzakelijk inpandig en er is in beperkte mate sprake van verkeersaantrekkende werking. Vrachtverkeer van en naar het bedrijf vindt vooral plaats in de dagperiode.

Bij een goede bouwkundige constructie is het mogelijk de bedrijfsactiviteiten uit te voeren in hetzelfde gebouw als de woningen, bijvoorbeeld in de plint. Contactgeluid, geur doorslag en trillingen worden hierbij in voldoende mate voorkomen. In de regels worden alleen bedrijfsmatige activiteiten toegelaten, die geschikt zijn voor functiemenging. De plan regels bakenen af wat daaronder wordt volstaan, via de begripsomschrijving en met specifieke gebruiksregels. Distributiecentra en agrarische bedrijven vinden wij - in lijn met de bestaande bedrijvenlijsten - onwenselijk in een gemengde wijk. Deze activiteiten worden derhalve expliciet uitgesloten.

3.1.16 Thema bijbehorende bouwwerken (aankondiging)

Onder de toekomstige Omgevingswet vervalt de vergunningvrije regeling van het Rijk voor aan- en bijgebouwen in het achtererfgebied. Het is straks aan gemeenten zelf om te bepalen of en onder welke voorwaarden de bouw van aan- en bijgebouwen plaats kan vinden zonder vergunning.

Deze verandering is voor de gemeente Arnhem aanleiding om voor de hele stad te komen tot een nieuwe regeling voor bijbehorende bouwwerken. Deze nieuwe regeling moet ervoor zorgen dat straks via het omgevingsplan vergunningvrij bouwen in de stad mogelijk blijft. Daarnaast is een ander belangrijk doel om meer maatwerk per gebied te kunnen leveren. Op basis van de verschillende bestemmingsplannen gelden momenteel uiteenlopende regelingen voor bouwen in het achtererfgebied. Samen met de vergunningvrije regels van het Rijk kan dit nadelige effecten hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Denk aan gebieden met landschappelijke waarden zoals in Elden en Schaarsbergen en in beschermde stadsgezichten zoals het Spijkerkwartier/Boulevardkwartier en Burgemeesterswijk en de binnenstad.

In de nog op te stellen nieuwe regeling worden de mogelijkheden voor (vergunningvrij) bouwen in het achtererfgebied dus afgestemd op de karakteristieken in een gebied. Voor beschermde stadsgezichten

kan dit gevolgen hebben voor de bouwmogelijkheden in het achtererfgebied. De verwachting is dat de nieuwe gebiedsgerichte regeling voor bijbehorende bouwwerken eind 2023 wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

3.1.17 Thema evenementen (aankondiging)

Al jarenlang worden in Arnhem succesvolle, goedbezochte en veilige evenementen georganiseerd. Arnhem heeft met haar gevarieerd aanbod een goede naam als evenementenstad opgebouwd en behoort tot de top tien van evenementensteden in Nederland. Evenementen maken Arnhem niet alleen aantrekkelijk om te wonen en te ondernemen, maar ook om te bezoeken en zijn belangrijk voor de Arnhemse gastvrije reputatie en voor de lokale economie. Tegelijkertijd kunnen evenementen voor een belasting zorgen door bijvoorbeeld overlast of schade aan de openbare ruimte. Om die reden heeft de gemeente Arnhem evenementenbeleid opgesteld. Dit beleid wordt in 2023 samen met de stad verder uitgewerkt in verschillende locatieprofielen. Een locatieprofiel heeft als doel duidelijkheid te verschaffen over de mogelijkheden van het gebruik van verschillende evenementenlocaties en de condities waaronder. In de profielen worden zaken vastgelegd zoals het maximaal aantal evenementen, de omvang, de maximale geluidsbelasting en eventuele andere aandachtspunten. Deze zaken kunnen tegen die tijd mogelijk ook vertaald worden in regels voor het omgevingsplan.

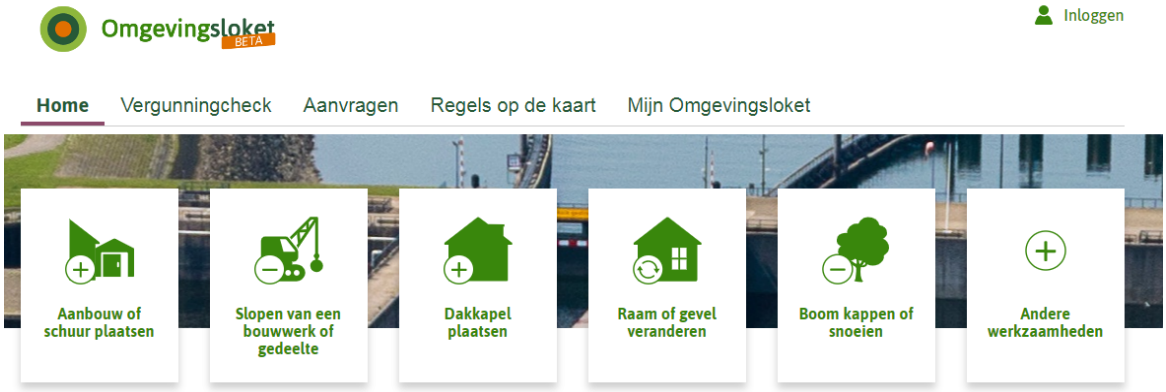
3.1.18 Thema gezonde en veilige leefomgeving (aankondiging)

In 2023 gaat het college aan de slag met het opstellen van nieuw beleid voor een gezonde en veilige leefomgeving. Dit beleidsplan moet ervoor zorgen dat de groei van de stad op een gezonde en veilige manier gebeurt. Een belangrijk aandachtspunt is hierbij de balans tussen de een vitale en uitnodigende binnenstad voor bezoekers en ondernemers en de leefbaarheid voor bewoners van de binnenstad. Het beleidsplan zal uiteindelijk vertaald worden in het omgevingsplan en kan gevolgen hebben voor bestaande planologische mogelijkheden in dit plan. Denk bijvoorbeeld aan het terugbrengen van de planologische mogelijkheden voor woningbouw in gebieden waar veel horeca aanwezig is.

3.2 Opbouw van het omgevingsplan

Dit plan anticipeert voor een deel alvast op de nieuwe systematiek van het Omgevingsplan zoals die vorm gaat krijgen onder de Omgevingswet. Groot verschil met de huidige bestemmingsplannen is dat in het Omgevingsplan de plankaart met bestemmingen niet langer centraal staan. Reden is dat er zo veel regels in het Omgevingsplan samenkomen dat een heldere en leesbare plankaart met legenda niet meer mogelijk is.

Regels zoeken via het adres in plaats van via de bestemming
Om straks relatief eenvoudig de informatie uit een omgevingsplan te ontsluiten wordt onder de Omgevingswet het invullen van het adres straks de norm. Aan de hand van het adres worden alle regels getoond die ter plaatse gelden. Daarnaast komt er een mogelijkheid om uitsluitend de regels te zien die voor een bepaalde activiteit van toepassing zijn, zoals bijvoorbeeld de regels voor het bouwen van een bijgebouw, het slopen van een bouwwerk of het kappen van een boom.
Het Omgevingsloket is straks de digitale ingang voor het omgevingsplan en vervangt straks het huidige ruimtelijkeplannen.nl.



conceptversie van de startpagina het Omgevingsloket waarmee straks de regels voor de fysieke leefomgeving worden ontsloten. Zie ook https://dmo.omgevingswet.overheid.nl/home

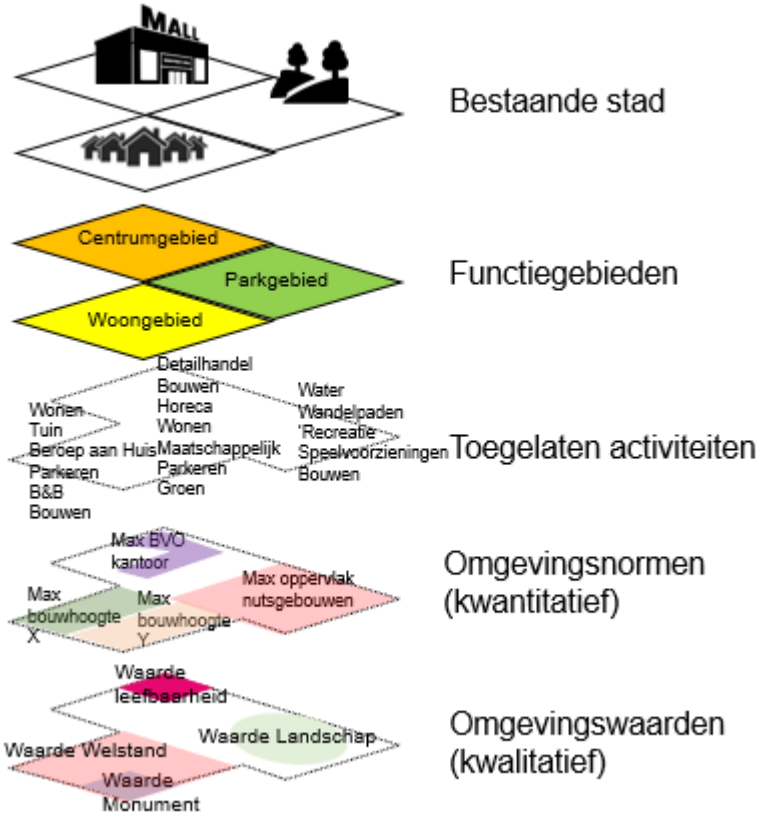
Wijzigingen in de systematiek
In het kader van onze dienstverlening willen we uiteraard zo snel mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden van het Omgevingsloket. Om dit te kunnen doen bereiden we onze plannen nu alvast voor.

Functies
Onder de Omgevingswet wordt niet langer gesproken over *bestemmen*, maar over het *toedelen van functies aan locaties*. Dit doen we in Arnhem door onderscheid te maken in de verschillende functionele gebieden die Arnhem rijk is. Het gebiedstype wordt bepaald door de dominante functie in een bepaald gebied. Zo vallen woningen bijvoorbeeld onder de functie Woongebied, winkelcentra onder de functie Centrumgebied, straten en pleinen onder de functie Openbaar gebied. De functies hebben vooral een structurerende werking en maken de plankaart leesbaar. De functies zijn informatief en aan deze informatie kunnen geen planologische rechten worden ontleend. Dit kan uitsluitend aan de activiteiten op de plankaart waar in de functies naar verwezen wordt.

Activiteiten
De regels ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die nu onderdeel uit maken van een bestemming hebben we uitgesplitst in verschillende activiteiten (bijvoorbeeld bouwen, wonen, aanleggen). Iedere activiteit heeft daarmee een eigen regeling met werkingsgebied. Op een locatie kunnen verschillende activiteiten van toepassing zijn: bouwen, wonen, detailhandel et cetera. Dit betekent dat je in dit Omgevingsplan per adres uitsluitend de regels ziet die op dat gebied van toepassing zijn. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het tevens mogelijk om je zoekfunctie verder te verfijnen door alleen de regels te laten zien die op een bepaalde activiteit van toepassing zijn.
In tegenstelling tot de functies gaat van de inhoud van de regels die onder een activiteit vallen een rechtstreeks juridische werking uit.

Waarden
In dit omgevingsplan vervallen de termen dubbelbestemming en gebiedsaanduiding. Hieronder vielen voorheen de objecten en gebieden die nadere bescherming nodig hebben (denk aan een monument of een archeologisch waardevol gebied). In het omgevingsplan noemen we deze objecten en gebieden 'Waarden'. Van deze 'Waarden' gaat vaak een bepaalde beperking uit, bijvoorbeeld een instandhoudings- of onderzoeksverplichting of een verbod.

De afbeelding hieronder geeft schematisch de opbouw van dit omgevingsplan weer.



Schematische opbouw van het omgevingsplan

3.3 Functiegebieden en omgevingswaarden

In het plangebied onderscheiden we de volgende Functiegebieden en Waarden:

3.3.1 Cultuurgebied

Wat is het doel van deze functie?
Arnhem is een belangrijke cultuurstad en herbergt verschillende culturele instellingen. Deze functie regelt de planologische basis voor de grotere instellingen in de binnenstad

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt op de grote culturele instellingen in het plangebied zoals Musis en het Stadstheater.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie kunnen de culturele activiteiten worden ontplooid en kunnen evenementen worden gehouden.

3.3.2 Gemengd gebied

Wat is het doel van deze functie?
Deze functie geldt voor de delen in de binnenstad waar we streven naar een beperkte mate van functiemenging, passend bij de luwte die we in dat gebied wenselijk vinden.

Waar geldt deze functie?
Gemengde gebieden bevinden zich met name aan de randen van de binnenstad zoals de Janssingels, de Looierstraat en delen van de zuidelijke en oostelijke binnenstad. Deze gebieden maakten voorheen deel uit van het grotere winkelgebied, maar ontwikkelen zich de laatste jaren meer tot een gemengd woon- werkgebied zonder een dominante functie.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Binnen de functie Gemengd zijn (afhankelijk van de plek) verschillende functies toegestaan waaronder wonen, kantoren en maatschappelijke functies. De gemengde gebieden bestaan vaak uit de combinatie, deze activiteiten hoeven niet allen aanwezig te zijn. Op de digitale plankaart is exact te zien welke activiteiten zijn toegestaan.

We zijn in de gemengde gebieden terughoudend als het gaat om de vestiging van nieuwe horeca en detailhandelsfuncties. Voor detailhandel geldt dat in principe alleen de bestaande detailhandel is toegestaan. Deze is voorzien van een specifieke aanduiding. Wel geldt er een overgangstermijn waarbij initiatiefnemers tot twee jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan een vergunning kunnen aanvragen voor detailhandel. Hierbij geldt wel dat het gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan. Daarnaast moet het gaan om een levensvatbare invulling en moet de activiteit passen in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving. Bij dit laatste moet onder andere het volgende worden aangetoond:

- Er kan worden aangetoond dat er geen geschikte winkelruimte te vinden is in het kernwinkelgebied, een aangrenzende centrumgebied, de Steenstraat of een andere locatie waar detailhandel planologisch is toegestaan.
- Er kan worden aangetoond dat er juist in dat gebied behoefte is aan detailhandel of een combinatie van detailhandel met horeca (blurring).
- Het betreft detailhandel in een bepaalde niche die niet afhankelijk is van loopstromen omdat klanten de weg naar deze winkel toch wel weten te vinden.

3.3.3 Groengebied

Wat is het doel van deze functie?
Binnen deze functie is het toegestaan om groen in de breedste zin (grasvelden, struiken, speelvelden) aan te leggen en in stand te houden. Daarnaast zijn tevens waterlopen en waterpartijen mogelijk.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor verschillende groenvoorzieningen in de binnenstad en de singels zoals op het Nieuwe plein, het Velperplein en het nieuwe grasveld op het Gele Rijdersplein. De functie geldt niet voor solitaire bomen en andere kleinere groenvoorzieningen zoals bloembakken en geveltuinen.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Om het groen te beschermen zijn alleen activiteiten toegestaan die niet leiden tot een aantasting van het groene karakter van die gebieden. Zo is de bouw van gebouwen of de aanleg van parkeerplaatsen niet toegestaan.

3.3.4 Kantoorgebied

Wat is het doel van deze functie?
De afgelopen jaren is een groot deel van de kantoorlocaties in de binnenstad succesvol getransformeerd naar woningen. We merken we echter ook dat de kantorenmarkt weer aantrekt, met name kantoren die goed bereikbaar zijn met het OV. Om te zorgen voor voldoende kantoorlocaties voor onze bedrijven houden deze bestaande kantoorlocaties de functie Kantoor en zijn we terughoudend als het gaat om transformaties naar andere functies.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor een aantal bestaande kantoorpanden in met name de zuidelijke binnenstad en rond het Centraal Station.

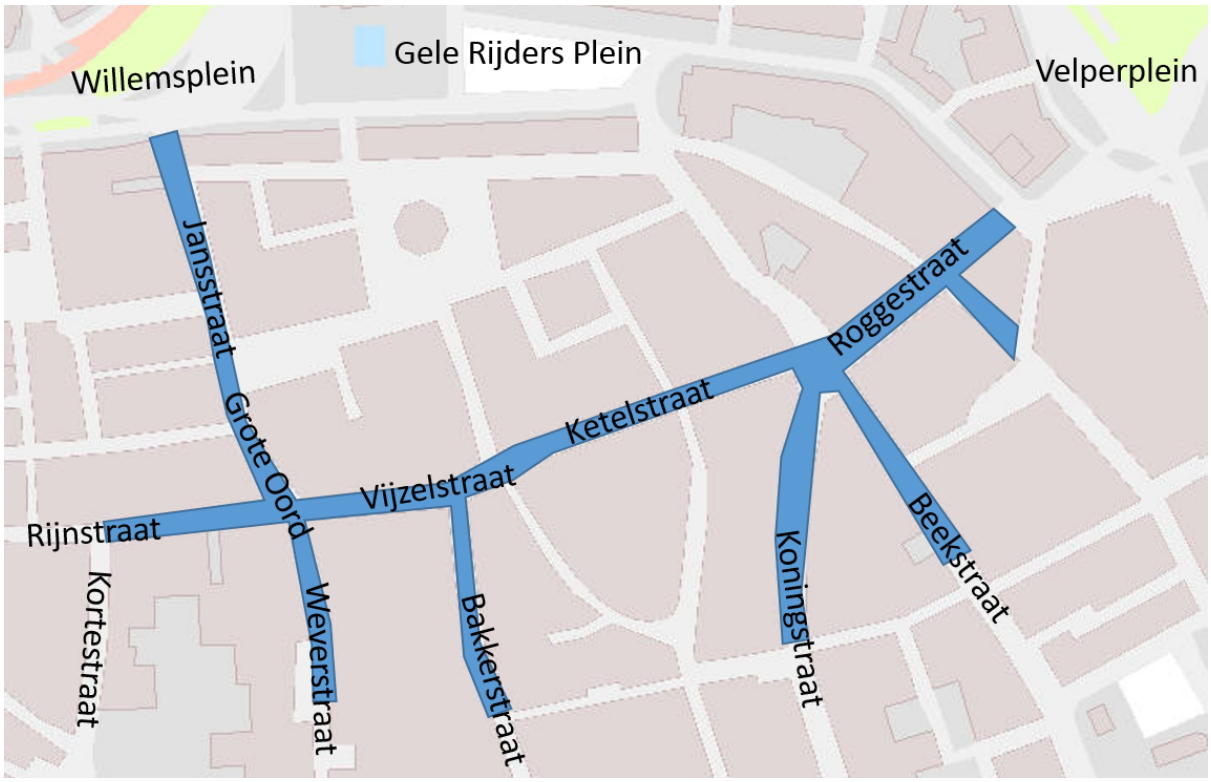
Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie kunnen alle denkbare kantooractiviteiten plaatsvinden.

3.3.5 Kernwinkelgebied

Wat is het doel van deze functie?
In onze hoofdwinkelstraten willen we dat het winkelen dominant blijft. Het recreatief winkelen blijft op die manier een belangrijke trekker waar ook de andere gebieden in de binnenstad van kunnen profiteren.

Waar geldt deze functie?
Deze functie is van toepassing op het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied bestaat uit de

Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat.



De straten die deel uitmaken van het kernwinkelgebied

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Om te zorgen dat de winkelfunctie dominant blijft, is wonen op de begane grondlaag niet toegestaan en richt deze functie zich met name op detailhandel en winkelondersteunende functies waaronder lichte horeca en dienstverlening en creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid. Op de verdiepingen is ook de woonfunctie toegestaan, zodat dit gebied ook buiten de openingstijden van de winkels levendig blijft. Door in het bestaande kernwinkelgebied de mogelijkheden te beperken, behouden we een duidelijke hoofdwinkelstraat die herkenbaar en interessant blijft voor het grote publiek, de grote ketens, eigenaren en beleggers. Bestaande functies die niet direct ondersteunend zijn aan het winkelen mogen gewoon voortgezet worden.

Omdat de binnenstad van Arnhem relatief veel vierkante meters aan winkels heeft en relatief weinig woningen telt, zijn we terughoudend als het gaat om winkelruimtes op de verdiepingen. Er zijn echter winkels die nu al bestaan uit meerdere verdiepingen of die gehuisvest zijn op een verdieping. Deze winkels mogen dat gebruik gewoon voorzetten. Daarnaast is het mogelijk dat we voor winkels met een bijzonder concept een uitzondering maken mits dit gebruik leidt tot een aanvulling op het bestaande aanbod. Tenslotte zijn in het kernwinkelgebied kantoren toegestaan op de verdiepingen omdat we werken op goed bereikbare locaties in de stad willen stimuleren.

3.3.6 Stadscentrum

Wat is het doel van deze functie?
Ook buiten het kernwinkelgebied willen we een levendige binnenstad. Een gebied met een prettige mix aan voorzieningen. Waar mensen kunnen winkelen, een terrasje kunnen pakken, cultuur kunnen opsnuiven, maar waar ook gewoond en gewerkt wordt. Deze gebieden hebben de functie Stadscentrum.

Waar geldt deze functie?
Deze functie is van toepassing op de straten en pleinen direct grenzend aan de hoofdwinkelstraten en in de delen van de binnenstad die in verbinding staat met omliggende wijken: de zogenaamde corridors. Deze corridors moeten zorgen dat bezoekers aan de binnenstad op een logische manier hun weg gaan vinden naar andere interessante gebieden in de stad. Denk hierbij aan het Modekwartier, het

Sonsbeekpark, de rivier en de Stadsblokken en het nieuwe Museum Arnhem.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie zijn veel activiteiten toegestaan waaronder detailhandel, dienstverlening, wonen, maatschappelijke functies, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid. Ook zijn kantoren op de verdiepingen toegestaan. Dit zorgt niet alleen voor een dynamische straatbeeld maar stelt ondernemers ook beter in staat om een andere activiteit kunnen ontplooien als de markt of de samenleving daarom vraagt.

3.3.7 Parkgebied

Wat is het doel van deze functie?
In de 19e eeuw zijn op de vestingwerken lommerrijke parken aangelegd met als doel de aantrekkelijkheid van de stad te vergroten. Het park rondom de Lauwersgracht is hier een goed voorbeeld van en is nog steeds een prettige groene plek in de binnenstad. Met deze functie bewaren en versterken we het groene karakter van dit park dat tevens deel uitmaakt van het beschermd stadsgezicht.

Waar geldt deze functie?
Het park rondom de Lauwersgracht, een deel van het Velperplein en het park tussen de Jansbinnensingel en Jansbuitensingel.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie zijn activiteiten mogelijk die passen binnen het park. Ook zijn evenementen mogelijk. Voor ingrepen die gevolgen kunnen hebben voor het groene karakter zoals het kappen van bomen is een vergunning nodig.

3.3.8 Spoorgebied

Wat is het doel van deze functie?
Deze functie heeft als doel om de activiteiten die nodig zijn voor de spoorlijn.

Waar geldt deze functie?
Het spoor ten noorden van de Jansbuitensingel.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie zijn activiteiten mogelijk die samenhangen met het spoor.

3.3.9 Maatschappelijk

Wat is het doel van deze functie?
Deze functie biedt de planologische basis voor de belangrijkste maatschappelijke functies in de binnenstad.

Waar geldt deze functie?

Deze functie geldt met name in Bestuurskwartier. Dit is het zuidoostelijk deel van de binnenstad waar een groot deel van de openbare bestuursfuncties geclusterd zijn zoals het stadhuis, provinciehuis en het Paleis van Justitie. Ook de Eusebiuskerk en de Janskerk hebben deze functie.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
De functie 'Maatschappelijk' laat een veelheid aan activiteiten waaronder van openbare dienstverlening, onderwijs, welzijn, zorg, cultuur, religie, en therapeutische functies.

3.3.10 Openbaar gebied

Wat is het doel van deze functie?
Deze functie vormt de planologische basis voor het openbaar gebied in de binnenstad met uitzondering van de groenvoorzieningen en parken.

Waar geldt deze functie?
De centrumring en de Weerdjesstraat-Trans-Eusebiusplein-Oranjewachtstraat zijn de gebiedsontsluitingswegen in het plangebied waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt. De overige

straten in het plangebied zijn 30 km/u-zones of maken deel uit van het voetgangersgebied waar auto's in principe niet zijn toegestaan.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie kunnen alle activiteiten plaatsvinden die nodig zijn in het openbaar gebied.

3.3.11 Tuin

Wat is het doel van deze functie?
In de dichtbebouwde binnenstad zijn nog een aantal groene binnentuinen aanwezig. Deze binnentuinen dragen bij aan een groene beleving van de stad en de ecologische diversiteit en kunnen bijdragen aan het verminderen van wateroverlast en hittestress.

Waar geldt deze functie?
Deze functie geldt voor een aantal binnentuinen in de binnenstad zoals de tuin rondom de Walburgiskerk.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Om het groene karakter te bewaren kunnen in de functie Tuin geen gebouwen worden opgericht.

3.3.12 Oppervlaktewater

Wat is het doel van deze functie?
Het water in het plangebied heeft een niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. De grotere oppervlakte wateren in het plangebied hebben daarom deze functie gekregen.

Waar geldt deze functie?
Deze functie ligt op de vijver Lauwersgracht tussen de Eusebiusbinnensingel en de Eusebiusbuitensingel. Daarnaast heeft de Sint Jansbeek deze functie. Deze beek is recentelijk weer voor een deel bovengronds gehaald. De bovengrondse beek vangt aan op het kruispunt Beekstraat - St. Catharinaplaats en eindigt ter plaatse van de Rijn. De beek heeft een lengte van circa 750 meter en een breedte variërend tussen de circa 1 tot 6 meter. De beek loopt in verband met mobiliteit en bereikbaarheid (wegen en pleinen) gedeeltelijk ondergronds via duikers.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?
Binnen deze functie zijn alle activiteiten toegestaan die samenhangen met het beheer en de bescherming van het oppervlaktewater.

3.3.13 Woongebied

Wat is het doel van deze functie?
Deze functie zorgt ervoor dat de leefkwaliteit in de woonbuurtjes in de binnenstad behouden blijft. De functie wonen richt zich dan ook voornamelijk op het wonen en we zijn terughoudend als het gaat om potentiële overlastgevende functies. Denk hierbij aan functies die zorgen voor veel verkeer of loopstromen of die van zichzelf uit veel lawaai of andere hinder veroorzaken.

Waar geldt deze functie?

De woonfunctie ligt op verschillende woonbuurtjes in de zuidelijke binnenstad zoals Het Paradijs en De Trans en het buurtje dat bestaat uit de Molenkom, Bolwerk en Vossenstraat. Daarnaast zijn de wooncomplexen rondom de Walburgiskerk bestemd als wonen evenals de twee woningcomplexen aan de Oude Oeverstraat en Kleine Oord.

Welke activiteiten zijn er binnen deze functie mogelijk?

Naast het wonen zijn binnen de functie beroepsmatige activiteiten toegestaan. Om hinder voor de directe omgeving te voorkomen is hieraan wel een aantal voorwaarden verbonden. In de eerste plaats mag slechts een gedeelte van de woning, inclusief de bijgebouwen (maximaal 1/3 van de totale vloeroppervlakte van de woning) worden gebruikt als praktijkruimte door de bewoner. Is er meer dan 1/3 van de woning in gebruik voor het uitoefenen van een beroep, dan is er geen sprake meer van een

'beroep aan huis' en derhalve strijd met omgevingsplan. Voorts mag door dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat (bijvoorbeeld beperkte reclamemogelijkheden) noch een onevenredige parkeerdruk ontstaan. Tenzij anders aangegeven op de plankaart zijn er vormen van beroepsuitoefening expliciet uitgezonderd, omdat ze te veel overlast voor de omgeving veroorzaken (detailhandel, prostitutie, horeca-activiteiten en beroepen die milieuoverlast veroorzaken).

3.3.14 Waarde-Archeologie

Wat is het doel van deze waarde?
Uit de opgravingen uit de bodem van onze eeuwenoude binnenstad kunnen we veel te weten komen over hoe de Arnhemmers van vroegen gewoond, geleefd en gewerkt hebben. Nieuwe ontwikkelingen bieden een uitgelezen kans om archeologisch onderzoek te doen. Om er zeker van te zijn dat deze onderzoeken gedaan worden geldt in de binnenstad voor bepaalde ingrepen in de bodem een vergunningplicht.



Archeologische opgravingen aan de Broerenstraat in 2019

Waar geldt deze waarde?
Het plangebied ligt aan de voet van het stuwwalmassief in een zone waar de invloed van de rivier groot is geweest. Dit brengt een gedifferentieerde verwachtingskans binnen het plangebied met zich mee. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart opgenomen. Hieruit is te zien dat de gehele binnenstad een archeologische waarde heeft of dat er een verwachting is dat dezes waarde aanwezig is.



Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde archeologie is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze waarde zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid met uitzondering van activiteiten die van wezenlijke invloed kunnen zijn op de bodem. Deze activiteiten kunnen pas plaatsvinden nadat er archeologisch onderzoek is verricht. Kleine ingrepen in de bodem (dit is afhankelijk van de diepte en het oppervlak) zijn vrijgesteld van deze onderzoeksverplichting.

3.3.15 Waarde - Bomenrij

Wat is het doel van deze waarde?
Op een aantal plekken in de binnenstad zijn laanbeplantingen aanwezig die een belangrijke functie vervullen in de groene beleving van de binnenstad. Om ervoor te zorgen dat deze bomenrijen behouden blijven zijn deze aangewezen als waardevolle bomenrij. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit geen schade berokkent aan de bomen.

Waar geldt deze waarde?
De waarde Bomenrij is van toepassing op de waardevolle bomenrijen op de Markt.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde Bomenrij is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kunnen leiden tot een aantasting van de betreffende bomenrij.

3.3.16 Waarde - Boom

Wat is het doel van deze waarde?
Op een aantal plekken in de binnenstad zijn solitaire bomen aanwezig die een belangrijke functie vervullen in de groene beleving van de binnenstad. Om ervoor te zorgen dat deze bomen behouden blijven zijn deze aangewezen als waardevolle boom. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit geen schade berokkent aan de boom.

Waar geldt deze waarde?
De waarde Boom is van toepassing op de waardevolle bomen in het plangebied. Dit zijn onder andere de platanen aan de Weerdjesstraat en de boom bij de Zypsepoort.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde Boom is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van de betreffende boom.

3.3.17 Waarde-gemeentelijk beschermd stadsgezicht

Wat is het doel van deze waarde?

In de binnenstad van Arnhem is sprake van een waardevol historisch stadsbeeld dat van algemeen belang is voor de gemeente Arnhem door zijn schoonheid, cultuurhistorie en markante eigen karakter. Om deze kwaliteiten te beschermen is een groot deel van de binnenstad aangewezen als gemeentelijk Beschermd Stadsgezicht. Het gaat specifiek om de volgende waarden:

Een in gave staat verkerende historische nederzettingsstructuur
Een uit de middeleeuwen daterend stratenpatroon met daarbinnen stegen, brandgangen, osendrops, verkavelingstructuren en rooilijnen met mogelijk nog elementen uit de préstedelijke fase van Arnhem. De middeleeuwse parcelering is vooral traceerbaar aan de hand van de vele historische kelders in het gebied. Binnen de in oorsprong middeleeuwse structuur zijn ook de jongere ontwikkelingen van belang zoals de 19e-eeuwse monumentale winkelgevels.

Een nog in gave staat bewaarde 19e-eeuws singelprofiel dat bestaat uit de singelparken, begeleidende rijbanen en de singelwanden.

Binnen de middeleeuwse kern zijn ook structuren uit de wederopbouwperiode aanwezig zoals de Looierstraat en het Gele Rijdersplein. Deze structuur is deels terug te vinden in aanleg, stratenpatroon, verkavelingen en rooilijnen. De wederopbouwperiode van Arnhem vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad.

De situering en aard van de bebouwing in relatie tot deze structuren
|In de middeleeuwse binnenstad merendeels zeer compacte bebouwing, bestaande uit panden met van oudsher gecombineerde functies (wonen en werken), veelal met op de middeleeuwen terug gaande oorsprong. Voorts winkelpanden en diverse panden met bijzondere functies, deze laatste vaak op prominente locaties, zoals kerkgebouwen, het stadhuis, het voormalige postkantoor aan het Jansplein.

Langs het ruim aangelegde singelgebied is een groot aantal in rijen gesitueerde grote voorname herenhuizen aanwezig, afgewisseld door forse gebouwen met bijzondere functies (openbare gebouwen, culturele instellingen, horeca, zakenpanden, vaak op prominente locaties, zoals Musis en het Stadstheater).

In het wederopbouwgebied van de Looierstraat en het Gele Rijdersplein zijn er overwegend zakenpanden (winkels, kantoren) met bovenwoningen in functionalistische of traditionele trant, vaak als grote bouwprojecten op brede ruime kavels gerealiseerd. Als belangrijk stedenbouwkundig accent binnen dit wederopbouwgebied bevindt zich de woontoren op de hoek van de Looierstraat en het Velperplein.

Karakteristieke bebouwing
Veelal zeer waardevolle en beschermingswaardige bebouwing van verschillende typen, stijlen en ouderdom.

Waardevolle groenelementen en —structuren
Zoals parkstructuren met monumentale bomen en waterpartijen in het singelgebied, binnenstadstuinen en restanten daarvan en individuele groenelementen in het binnenstadsgebied.

Waar geldt deze waarde?

Deze waarde geldt voor de middeleeuwse binnenstad inclusief de markt en de direct aangrenzende bebouwing alsmede de 19e -eeuwse singels. De begrenzing van het stadsgezicht is te zien op de afbeelding hierna.



Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?

De waarde gemeentelijk beschermd stadsgezicht is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid maar er gelden voor sommige activiteiten wel extra regels zoals het verplicht bouwen in de rooilijn of het handhaven van een karakteristiek dak. Ook is het niet zomaar toegestaan een gebouw in het beschermd stadsgezicht te slopen. Dit kan alleen als de sloop en beoogde nieuwbouw passen binnen het karakteristieke stadsbeeld. Dit kan per locatie verschillen maar kan bijvoorbeeld gaan om een 19e eeuwse gevelopbouw met hoge ramen of juist om bebouwing met typische elementen uit de wederopbouw.

3.3.18 Waarde gemeentelijk monument

Wat is het doel van deze waarde?
In onze binnenstad en aan de 19^{e}-eeuwse singels staat veel monumentale bebouwing uit verschillende tijdlagen. Deze bebouwing speelt een belangrijke rol in de beleving van onze binnenstad. Om ervoor te zorgen dat deze gebouwen en bouwwerken behouden blijven is deze bebouwing aangewezen als gemeentelijk monument. Deze aanwijzing betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de monumentale waarden.

Waar geldt deze waarde?
De waarde gemeentelijk monument is van toepassing op alle gemeentelijke monumenten in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde beschermd monument is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van het gemeentelijk monument.

3.3.19 Waarde - Landschap en natuur

Wat is het doel van deze waarde?
Aan de 19e-eeuwse singels liggen monumentale parken. Om ervoor te zorgen dat deze gebieden behouden blijven hebben deze een extra waarde. Deze waarde betekent dat voor verschillende activiteiten een vergunning nodig is. In het kader van deze vergunning wegen we af of de activiteit niet leidt tot een aantasting van de waarden in deze parken.

Waar geldt deze waarde?
Het park rondom de Lauwersgracht, een deel van het Velperplein en het park tussen de Jansbinnensingel en Jansbuitensingel.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde Landschap en natuur is altijd gekoppeld aan een werken- en werkzaamheden regel. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kunnen leiden tot een aantasting van de waarden van het park.

3.3.20 Waarde - Rijksmonument

Wat is het doel van deze waarde?
Met deze waarde lopen we alvast voorruit op de Omgevingswet. Op dat moment regelen we de bescherming van Rijksmonumenten namelijk via het omgevingsplan.

Waar geldt deze waarde?
De waarde Rijksmonument is van toepassing op alle rijksmonumenten in het plangebied.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
In dit plan zijn er nog geen activiteiten gekoppeld aan deze waarden, dit gebeurt pas na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Tot die tijd heeft deze waarde alleen een signalerende functie en wordt het rijksmonument beschermd via de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht en de Erfgoedwet.

3.3.21 Waarde - Rioolleiding

Wat is het doel van deze waarde?
Voor een goed functioneren van het rioolstelsel in onze stad geldt er voor de grotere rioolleidingen beschermende regels.

Waar geldt deze waarde?
Deze waarde geldt voor onder andere de rioolleidingen op de Markt en rond het bestuurskwartier.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
De waarde Riool is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen worden ontplooid zolang deze niet kan leiden tot een aantasting van het riool.

3.3.22 Waarde - Tuin

Wat is het doel van deze waarde?
In de dichtbebouwde binnenstad zijn nog een aantal groene binnentuinen aanwezig. Deze binnentuinen dragen bij aan een groene beleving van de stad en de ecologische diversiteit en kunnen bijdragen aan het verminderen van wateroverlast en hittestress.

Waar geldt deze waarde?
Deze waarde geldt voor een aantal binnentuinen in de binnenstad zoals de tuin rondom de Walburgiskerk.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
Om het groene karakter te bewaren kunnen in de functie Tuin geen gebouwen worden opgericht en gelden er aanvullende voorwaarden om het groene karakter van de tuin te kunnen behouden.

3.3.23 Waarde - Waterkering

Wat is het doel van deze waarde?

Op de Rijnkade ligt de bestaande waterkering voor de Neder-rijn. Deze waterkering beschermd de stad tegen hoogwater. Om de waterkering te beschermen gelden ter plaatse van de kade aanvullende regels voor bouw en graafwerkzaamheden.

Waar geldt deze waarde?

Ter plaatse van de waterkering zelf en de zogenaamde beschermingszone ter hoogte van de Rijnkade.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
Deze waarde is altijd gekoppeld aan een gebruiksfunctie. De (bouw)activiteiten die binnen deze functie zijn toegestaan, kunnen in principe worden ontplooid maar er gelden voor sommige activiteiten wel extra regels.

3.3.24 Waarde - Waterloop

Wat is het doel van deze waarde?
De St. Jansbeek heeft niet alleen een belangrijke waterhuishoudkundige functie maar draagt ook bij aan het verminderen van hittestress en het verhogen van de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Ter bescherming van deze waterloop heeft deze daarom ook een waarde gekregen.

Waar geldt deze waarde?
Deze waarde ligt op de gehele St. Jansbeek. De bovengrondse beek vangt aan op het kruispunt Beekstraat - St. Catharinaplaats en eindigt ter plaatse van de Rijn. De beek heeft een lengte van circa 750 meter en een breedte variërend tussen de circa 1 tot 6 meter. De beek loopt in verband met mobiliteit en bereikbaarheid (wegen en pleinen) gedeeltelijk ondergronds via duikers.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
Binnen deze waarde zijn alle activiteiten toegestaan die samenhangen met het beheer en de bescherming van het oppervlaktewater zolang deze het functioneren van de beek niet schaden.

3.3.25 Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de welstandsnota

Wat is het doel van deze waarde
De binnenstad van Arnhem is een aantrekkelijke plek en het visitekaartje voor de rest van de stad. Om de aantrekkelijkheid van de stad te behouden en te versterken dagen we initiatiefnemers uit om iets moois voor zichzelf te maken maar ook een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de stad als geheel. De kenmerken van de binnenstad geven daar aanknopingspunten voor. Zo beschermen we de bestaande kwaliteit in de stad en geven we ruimte om de stad nog beter te maken.

Waar geldt deze waarde?
Deze waarde geldt voor de zuidelijke en oostelijke binnenstad. Met deze waarde zorgen we ervoor dat het huidige welstandsregime verhoogd wordt naar zwaar en daarmee aansluit bij de rest van de binnenstad.

Welke activiteiten zijn er binnen deze waarde mogelijk?
Binnen deze waarde zijn bouwactiviteiten toegestaan mits deze voldoen aan de welstandseisen die horen bij het zware regime.

3.4 Handhaving

Het omgevingsplan is bindend voor overheid en burger. Het omgevingsplan biedt het juridisch kader waaruit de bouw- en gebruiksmogelijkheden per locatie kunnen worden afgeleid. Tegelijkertijd kan de gemeente naleving van het omgevingsplan afdwingen door handhavend op te treden tegen strijdig gebruik en/ of illegale bebouwing.

De raad bepaalt ieder jaar in de begroting waar de handhavingsprioriteiten liggen. Het zorgdragen voor een aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving' is onze inzet. Handhaving is daarbij geen doel op zich, maar één van de instrumenten om een leefbare en veilige leefomgeving te creëren. Door toe te zien op de naleving van regelgeving wordt een bijdrage geleverd aan de verschillende doelen van de gemeente op het gebied van de veiligheid en leefbaarheid.

Buiten de handhavingsprioriteiten heeft de gemeente in beginsel ook een handhavingsplicht als er een handhavingsverzoek wordt ingediend (de beginselplicht tot handhaving). De gemeente kijkt dan eerst of de overtreding te legaliseren valt. Is dat niet zo, dan wordt over gegaan tot handhaving.

3.5 Exploitatie

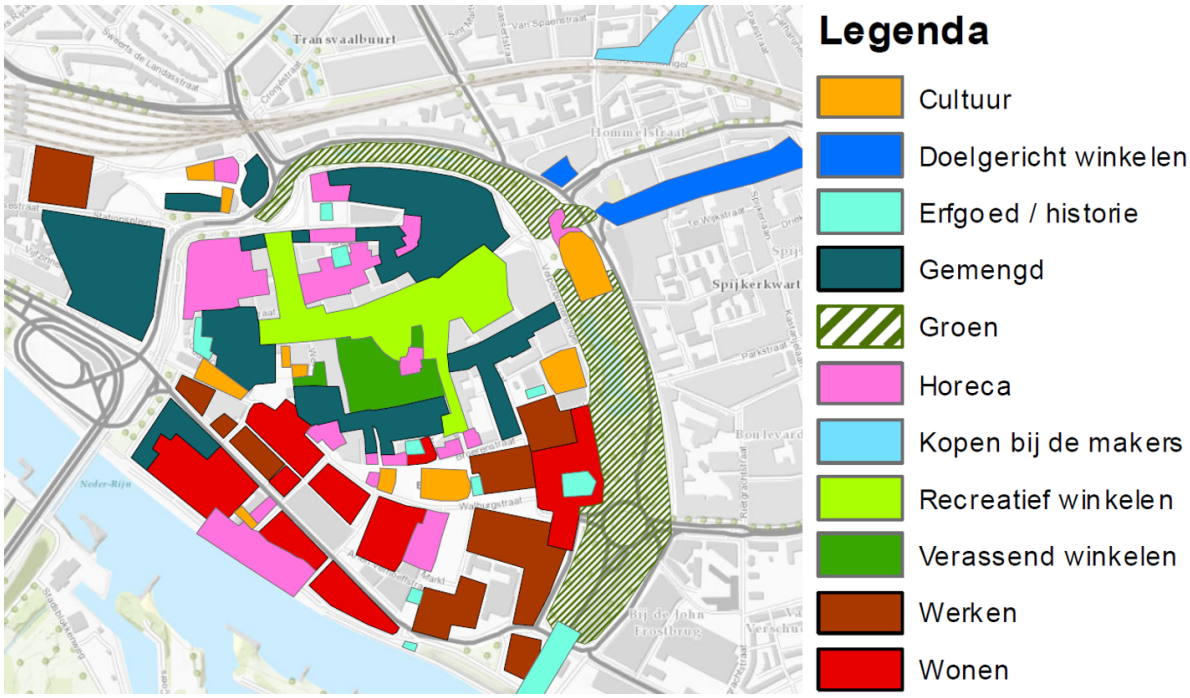
Het omgevingsplan 'Chw Binnenstad en Singels' is grotendeels beheermatig van aard maar kent ook een aantal planologische wijzigingen die mogelijk kunnen leiden tot planschadeclaims. Deze wijzigingen neemt de gemeente niet lichtvaardig, maar zijn onderdeel van een heel pakket aan maatregelen om de binnenstad gezond, leefbaar en vitaal te houden (voor een nadere onderbouwing van deze wijzigingen verwijzen we naar paragraaf 3.1.2.). In de berekening van het benodigd weerstandsvermogen van de gemeente is rekening gehouden met dit risico. De omvang van het risico is in theorie groot maar de kans van optreden wordt laag ingeschat waardoor de impact op het gemeentelijk weerstandsvermogen beperkt is.

Hoofdstuk 4 Proces

4.1 Voorbereiding met de stad

Dit Omgevingsplan is in nauwe samenwerking met de werkgroep ruimtelijke ontwikkeling van het Platform Binnenstad Arnhem (PBA) voorbereid. PBA is een samenwerking van Ondernemers Kontakt Arnhem, Vereniging City Centrum Arnhem, Koninklijke Horeca Nederland afdeling Arnhem, Hotel Overleg Regio Arnhem, Cultuur Netwerk Arnhem en Vereniging van Eigenaren Citycenter Arnhem, het bewonersplatform Arnhem6811, Toerisme Veluwe Arnhem Nijmegen en de gemeente Arnhem zelf. Met een bestuur, regieteam en afvaardiging van meer dan 100 mensen uit de achterban van de samenwerkende partijen werkt het PBA continu aan een florerende Arnhemse Binnenstad.

In de voorbereiding hebben we in september en december 2018 samen met de werkgroep gekeken naar het huidige functioneren van de binnenstad en de directe omgeving. Dit hebben we gedaan door te kijken wat de dominantie functies zijn binnen de verschillende deelgebieden. Deze informatie hebben we letterlijk is kaart gebracht in een zogenaamde digitale mappingtablesessie. Vervolgens is in de werkgroep besproken of de deelgebieden goed functioneren en wat er eventueel nodig is om deze gebieden beter tot hun recht te laten komen. Voor een overzicht van de uitkomsten van het overleg met de werkgroep verwijzen we naar het verslag in Bijlage 1.



4.2 Vooroverleg en inspraak

Artikel 3.1.1 Bro overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is het concept-omgevingsplan naar de Provincie en het Waterschap gestuurd. Daarnaast hebben we het omgevingsplan ter informatie naar de Gasunie, Rijkswaterstaat, ProRail en NS Railinfrastructuur gestuurd.

Publicatie voornemen ontwikkeling

Dit is een conserverend omgevingsplan dat geen ontwikkelingen mogelijk maakt. Het is daarom niet nodig het voornemen op grond van artikel 1.3.1. Bro te publiceren. Het vroegtijdig willen informeren van burgers en eventuele andere belanghebbenden is aanleiding geweest om toch tot publicatie over te gaan.

Terinzagelegging concept-omgevingsplan

Het omgevingsplan heeft gedurende een termijn van acht weken (20 maart 2020 tot en met 14 mei 2020) voor alle belangstellenden ter inzage gelegen met de mogelijkheid om te reageren. Ook na deze termijn hebben mensen nog de mogelijkheid gekregen om een reactie in te dienen. De geplande inloopavond over dit plan kon helaas niet doorgaan vanwege de maatregelen tegen verdere verspreiding van het coronavirus. Met een video en de mogelijkheid om telefonisch of via videobellen een toelichting te krijgen, hebben we de mogelijkheid geboden om met de stad het gesprek te kunnen blijven voeren.

Uiteindelijk hebben we 15 reacties gekregen op het concept-omgevingsplan. Voor een overzicht van de reacties en de eventuele gevolgen voor het omgevingsplan verwijzen we naar het inspraakverslag dat is opgenomen in Bijlage 2.

4.3 Terinzagelegging (ontwerp-omgevingsplan)

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' heeft zes weken ter inzage gelegen van 25 maart tot en met 6 mei 2022. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 11 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen en de gevolgen van de zienswijzen op het omgevingsplan verwijzen we naar de zienswijzennota in Bijlage 4.

Bijlagen

Bijlage 1 Verslag PBA

Verslag

Gehouden op : 2 mei 2019
Locatie : Bovenbeekstraat 21 Arnhem

Verslag van de uitkomsten van de overleggen tussen PBA en gemeente Arnhem over de kaders voor het bestemmingsplan Binnenstad

Aanwezig:
Marian van Hooy
Marcel van Empel
Evert den Outer
Paul van Rooy
Raymond Schuurman
Coen Peelen
Klaas van Haaften

Welke stappen zijn er gezet?

- In het kader van de actualisatie is in **september 2018** met de werkgroep Ruimtelijke Ontwikkeling van het PBA een sessie geweest met als resultaat een kaart met daarop de verschillende gebiedsprofileringen in de binnenstad op basis van de bestaande situatie.
- Op **19 november 2018** is een vervolgoverleg geweest met de werkgroep Ruimtelijke Ontwikkeling waarin door de gemeente is aangegeven dat de actualisatie van de binnenstad weer opgepakt wordt. Naast een inhoudelijk motief voor de actualisatie is er ook een procedurele reden: het is zeer wenselijk dat we voor de inwerkingtreding van de omgevingswet per 1 januari 2021 een ontwerp-bestemmingsplan in procedure is.
- Op **7 januari 2019** is met behulp van de maptable gekeken welke verschillende opgaven er zijn en hoe we het proces kunnen inrichten om samen met het PBA tot kaders voor het bestemmingsplan te komen. Gekozen is om op met behulp van de bestaande gebiedsprofielen van de binnenstad:
    - de opgaven in brede zin te benoemen
    - te bepalen welke opgaven relevant zijn voor het bestemmingsplan
    - te bepalen of het bestemmingsplan sturing moet geven aan bepaalde opgaven
- Op **26 maart** en **9 april 2019** zijn twee werksessies gehouden waarin per binnenstadskwartier de opgaven zijn benoemd.
- In het overleg op **2 mei 2019** zijn de opgaven en de gewenste wijze van sturing zoals opgehaald in de voorgaande twee sessies nog eens doorgenomen. Dit heeft geleid tot een aantal kaders en aandachtspunten voor het college van B&W die hierna worden weergegeven.

Welke kaders en aandachtspunten geeft PBA het college van B&W mee bij het opstellen van het bestemmingsplan Binnenstad?

- In algemene zin is de flexibiliteit in het huidige bestemmingsplan een groot goed. De dynamiek in de binnenstad vraagt om ruime kaders zodat ondernemers in kunnen spelen op ontwikkelingen in de markt. Met name in de gemengde gebieden rondom het kernwinkelgebied is planologische ruimte nodig.
- Uitzondering hierop vormt de omgeving van het Gele Rijdersplein. Het is wenselijk de detailhandelsfunctie in dit gebied uit te faseren. Dit draagt bij aan een compacter winkelgebied zoals opgenomen in de detailhandelsvisie en sluit aan bij de luwte die in dit gebied volgens de binnenstadsvisie wordt beoogd. Het gaat dan om het oostelijk deel van het Gele Rijdersplein, de Looierstraat en de Jansbinnensingel. Het nieuwe bestemmingsplan moet op de locaties waar geen detailhandel meer aanwezig is, de detailhandel niet langer mogelijk maken.
- Daarnaast is de wens om voor de Looierstraat de bezorghoreca te reguleren. Dat betekent dat de bestaande 4 bezorghorecabedrijven positief worden bestemd, maar dat de vestiging van nieuwe bezorghoreca alleen mogelijk is als dit zich verhoudt met de beoogde luwte/woonfunctie van dit gebied. In het bestemmingsplan kan voor deze vorm van horeca een binnenplanse afwijkingsbevoegdhied voor B&W opgenomen worden.
- Het kernwinkelgebied moet bestaan uit de as Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningsstraat. In dit gebied moet de detailhandelsfunctie domineren en zijn alleen functies die de winkelfunctie ondersteunen mogelijk (naast detailhandel zijn dit horeca en dienstverlening). Voor het Musiskwartier is er nog twijfel of dit tot het kernwinkelgebied moet horen of dat hier juist een mix aan functies gewenst is.
- Buiten het kernwinkelgebied moet gekeken worden of in de aanloopstraten en de corridors aanvullende functies zoals bijvoorbeeld culturele, ambachtelijke of creatieve functies/bedrijven en dienstverlening mogelijk kunnen worden gemaakt, zoals bijvoorbeeld in het westelijk deel van de Rijnstraat.
- De kwartierenkaart waarin de verschillende sferen van de binnenstad worden geduid heeft een relatie met de functies die in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt en het is wenselijk deze op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- De woonfunctie wordt steeds belangrijker in de binnenstad, in het nieuwe bestemmingsplan moet daar rekening mee worden gehouden.

Welke kaders en aandachtspunten geeft PBA het college van B&W mee als het gaat om flankerend beleid of andere zaken?

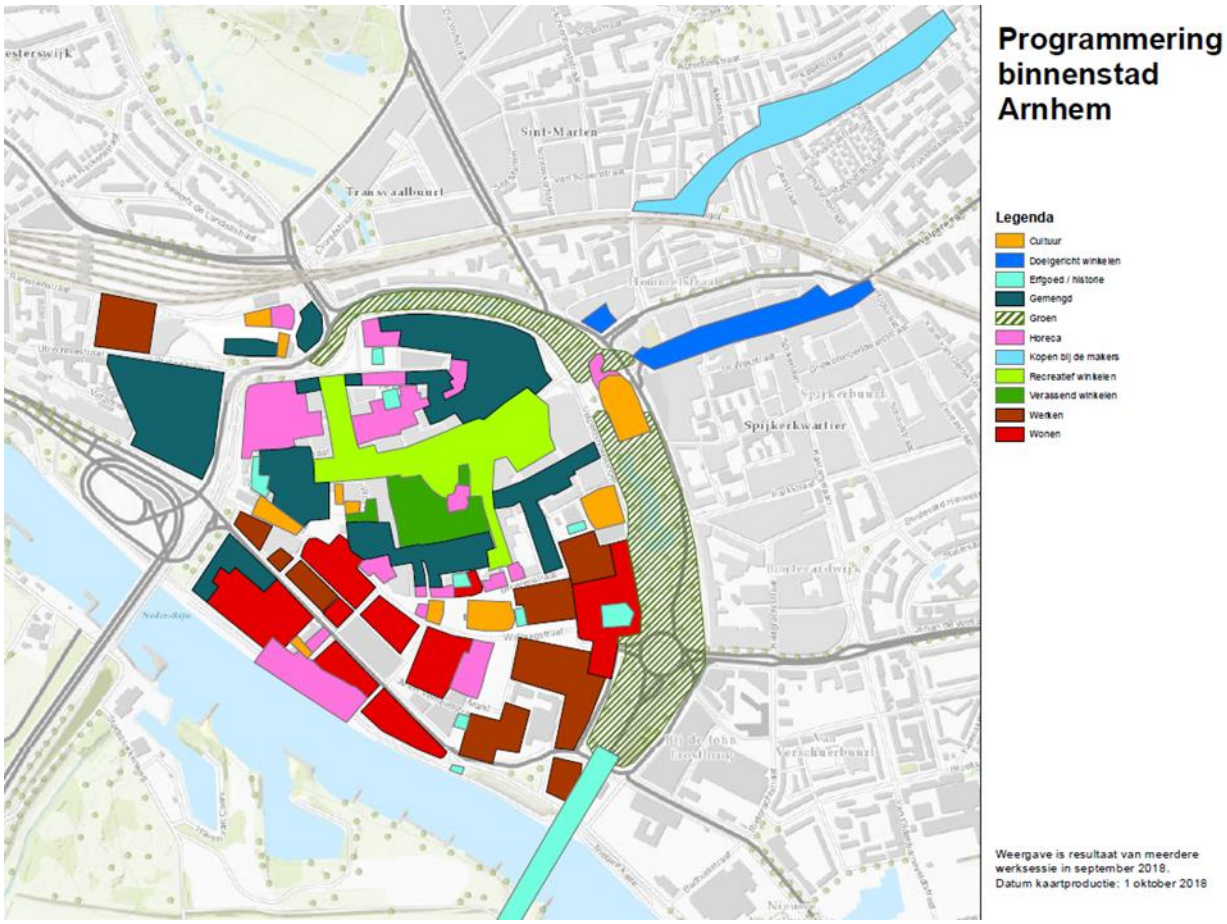
- Regulering middels het bestemmingsplan is slechts één van de instrumenten die bij kan dragen aan een bruisend stadshart, daarnaast is er ook behoefte aan stimuleringsregelingen (bijvoorbeeld een gevelfonds). PBA verkent graag samen met de gemeente deze mogelijkheden.
- Een goed functioneren van de binnenstad houdt niet op bij de plangrens van dit bestemmingsplan, kijk daarom ook naar de bestemmingsplannen van de aangrenzende gebieden zoals Steenstraat, Modekwartier en Coehoorn.
- De functies die het bestemmingsplan mogelijk maakt hebben ook een relatie met de bereikbaarheid van de binnenstad.
- De wens is om door te gaan met het vergroenen van de binnenstad, ook op de Korenmarkt. Daarnaast moeten we zorgen dat het bestaande groen zoals de Singels beter beleeft/gebruikt kan worden door betere verbindingen.

Vervolg

- Dit concept-verlslag wordt voorgelegd aan het PBA.
- Nadat het PBA met dit verslag heeft ingestemd worden deze kaders voorgelegd in het gesprek dat de ambtelijke projectgroep heeft met het college op dinsdag 28 mei.
- De uitkomsten van het overleg worden teruggekoppelt in de werkgroep van 27 juni.

Gebruikte kaarten:

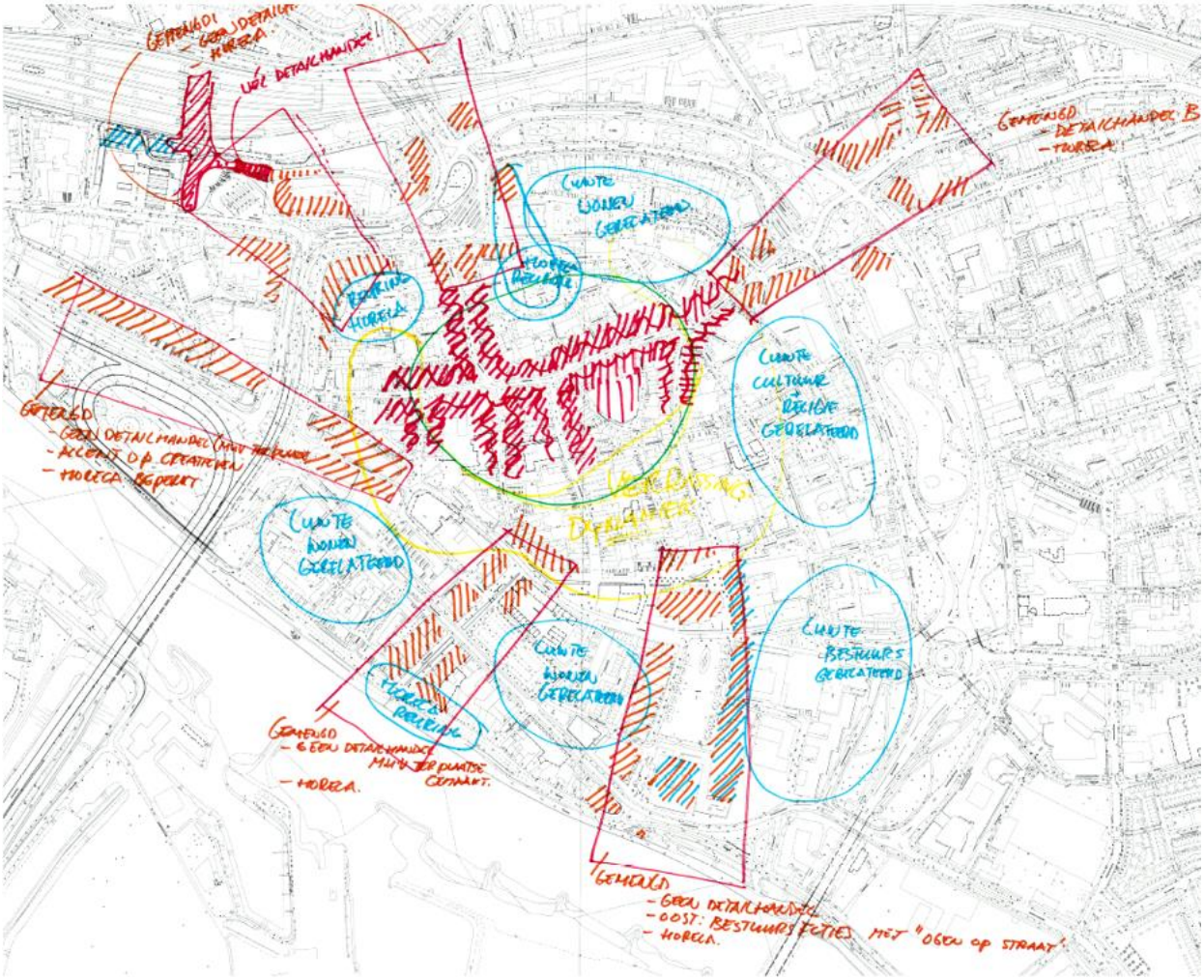
Vertrekpunt bestaande situatie



Visiekaart binnenstad



Concretiseringslag visiekaart Binnenstad



Kwartierenkaart

Kwartieren en pleinen op de kaart



Om het de bezoekers van de binnenstad makkelijker te maken en zich welkom te laten voelen, ontwikkelden we samen met de gemeente een plan waardoor de kwartieren on- en offline zichtbaar zijn. We gaven dit vorm in een nieuwe kwartierenkaart van de binnenstad, een set van pictogrammen voor de aanduiding van de kwartieren en in de nieuwe website. Bovendien heeft de gemeente Arnhem het meegenomen in het nieuwe bewegwijzeringplan dat in het laatste kwartaal van 2017 is uitgewerkt en in 2018 wordt geïmplementeerd.

Bijlage 2 Inspraakverslag

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

Reactie van	datum		Inhoud reactie	Antwoord gemeente	Wijziging in Ontwerp
1 Arnhems platform voor chronisch zieken en gehandicapten (Apcg)	12-3-2020	1.a	Apcg vraagt aandacht voor het betrekken van haar achterban bij dit omgevingsplan. Ook in relatie tot het advies vanwege Corona om niet naar (publieke) bijeenkomsten te gaan. Apcg biedt aan om mee te denken hoe we de achterban het beste kunnen betrekken, ook wanneer fysieke bijeenkomsten niet mogelijk zijn.	De geplande inloopavond over het omgevingsplan is niet doorgegaan vanwege de maatregelen om verdere verspreiding van het coronavirus te beperken. Om belanghebbenden en belangstellenden toch in staat te stellen zich te informeren over het plan hebben we een video op de website geplaatst waarin een toelichting wordt gegeven op het concept-omgevingsplan en de wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast bieden we de mogelijkheid om telefonisch of middels videobellen met de gemeente in gesprek te gaan over het plan.	Geen
	14-5-2020	1.b	Apcg wil als specifieke belangengroep deelnemen aan het participatieproces rondom de invoering van de Omgevingswet, ook in relatie tot de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST). Het is belangrijk dat in het participatieplan van de omgevingswet de wijze van presentatie van de omgevingsplannen wordt opgenomen.	N.a.v. dit verzoek is het platform in contact gebracht met de klankbordgroep Omgevingswet.	Geen
		1.c	Het concept-omgevingsplan is omvangrijk is en qua taalgebruik ingewikkeld. De video met uitleg is een goede toevoeging die standaard online moet komen te staan bij een nieuw plan. Verder worden enkele suggesties gedaan om de toegankelijkheid van de video iets te verbeteren.	Een omgevingsplan is inderdaad een omvangrijk document waarin ons beleid en onze regels voor onze leefomgeving samenkomen. In het omgevingsplan doen we een poging om deze materie zo eenvoudig mogelijk uit te leggen. We blijven hier mee door gaan en betrekken bij het maken van nieuwe video's de suggesties van Apcg	Bij het ontwerp-omgevingsplan voor de binnenstad en nieuwe plannen de suggesties betrekken
		1.d.	De plankaart is qua contrast en legenda slecht leesbaar. Geadviseerd wordt om Stichting Accessibility te benaderen voor advies over het toegankelijk maken van hun digitale middelen.	Bij het maken van ruimtelijke plannen zijn gemeenten momenteel gebonden aan een nationale standaard (Standaard Vergelijking Bestemmings Plannen). Deze standaard is bedoeld om de toegankelijkheid, leesbaarheid en uitwisselbaarheid te vergroten. De gedachte hierbij is dat de plankaart en legenda in ieder gemeente op een zelfde manier wordt opgebouwd en wordt gepubliceerd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (beoogd op 1 juli 2022) komt er een nieuwe standaard. Hierbij geldt echter dat onder de Omgevingswet de plankaart	Geen

				niet langer de centrale functie heeft in het omgevingsplan. Reden is dat er zoveel regels in het omgevingsplan samenkomen dat een heldere en leesbare plankaart met legenda niet meer mogelijk is. In het omgevingsplan staan om die reden de planregels centraal. Deze kunnen straks makkelijker worden bevraagd door het invoeren van een adres eventueel in combinatie met de activiteit die een initiatiefnemer wil verrichten (denk bijvoorbeeld aan bouwen, slopen kappen et cetera).	
		1.e.	De Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) moet worden genoemd in de omgevingsplannen. Daarnaast heeft gemeente de verantwoordelijkheid om externe partijen zoals projectontwikkelaars te attenderen op het belang van toegankelijk bouwen Kleine ondernemers kunnen worden gewezen op de adviezen voor bouw en verbouw van MKB toegankelijk en op de folder die de gemeente heeft ontwikkeld.	De Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) is inmiddels beleid binnen de gemeente Arnhem en is ook als zodanig benoemd in de omgevingsvisie. Bij de verdere ontwikkeling van het omgevingsplan na inwerkingtreding van de Omgevingswet kijken we in hoeverre de AST door kan werken in de (bouw)regels van het omgevingsplan.	Niet in dit plan maar mogelijk in het toekomstige omgevingsplan
		1.f	De verbindingen tussen het kernwinkelgebied en andere delen van de stad zoals Sonsbeek, Rijnkade en Modekwartier naar de rustige delen van de binnenstad moeten voor een ieder toegankelijk worden gemaakt Betrek hierbij het hoofdlooprouteplan van Openbare Ruimte.	We nemen deze suggestie mee bij de inrichting van de openbare ruimte.	Geen
		1.g	Voor mensen die door hun beperking extra gevoelig zijn voor prikkels is het belangrijk dat er rustiger plekken zijn, met groen, waar zij ‘op adem kunnen komen’. Maak hiervoor ruimte in de aangeduide luwtegebieden.	Het beleid is erop gericht om deze plekken inderdaad in te richten als prettige verblijfsgebieden waar men kan ontsnappen aan de drukte van de stad. denk bijvoorbeeld aan de groene inrichting van het Gele Rijdersplein.	Geen
		1.h	Maak verbeteren van toegankelijkheid van monumentale gebouwen mogelijk, laat dit één van	Het toegankelijk maken van gebouwen voor mensen met een beperking is een ontwerpopgave die altijd mogelijk is. Er zijn ons geen gevallen bekend waarbij	Geen

			de uitzonderingen vormen. Hiervoor zijn goede voorbeelden te vinden in binnen- en buitenland.	toegankelijkheid werd gehinderd door regelgeving of welstandeisen.	
		1.i	Welstand mag nooit boven toegankelijkheid gaan	Voor de beantwoording verwijzen we naar het antwoord onder 1.h	Geen
2 Dhr. van Dam	20-3-2020	2.a	Verzoekt de gemeente om de procedure vanwege de corona-pandemie stil te leggen, in afwachting van een geschikt moment om het omgevingsplan in een publieke bijeenkomst aan de belanghebbenden voor te leggen, en belanghebbenden in de gelegenheid te stellen er met elkaar over in gesprek te gaan.	N.a.v. de aangescherpte maatregelen als gevolg van het coronavirus hebben we uiteraard nagedacht over de gevolgen voor de informatieverstrekking en de mogelijkheid voor overleg. We hebben ervoor gekozen om door te gaan met de procedure. De gemeente vindt het belangrijk dat de inspanningen voor de stad, ook in deze moeilijke tijden, zoveel mogelijk door kunnen blijven gaan. Met de inzet van online communicatiemogelijkheden is een alternatief gevonden voor de inloopavond. Om meer achtergrond en uitleg te krijgen over het omgevingsplan is tevens een video gemaakt waarin een toelichting wordt gegeven op het concept-omgevingsplan. Ook wordt verteld wat de wijzigingen zijn en wat de aanleiding is om het plan te actualiseren. Daarnaast hebben we de mogelijkheid geboden om het concept-omgevingsplan telefonisch of via een conference call nader toe te toelichten. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kijken we of de coronamaatregelen het toelaten een fysieke bijeenkomst te houden. Mocht dat niet het geval zijn zorgen we voor een digitaal alternatief.	Geen
	24-3-2020	2.b	Indiener van de reactie vind het spijtig dat zij niet in het voortraject zijn betrokken, terwijl het Musiskwartier één van de slechtst functionerende delen van de binnenstad is. Het is nodig met de betrokkenen in gesprek te gaan over de aspecten	Het concept-omgevingsplan is in nauw overleg met het Platform Binnenstad Arnhem (PBA) tot stand gekomen. In het PBA is ook het VECA vertegenwoordigd waarin verschillende vastgoedeigenaren zitten. Inmiddels is voor de 'De Gruyterpassage' een nieuwe huurder gevonden en wordt binnenkort met de verbouw gestart.	Geen

Inspraakverslag concept-omgevingsplan Binnenstad en Singels

			die debet zijn aan het mislukken van de doelstelling er een hoogwaardig winkelgebied van te maken.	Daarnaast is er in het ontwerp-omgevingsplan voor gekozen om de planologische ruimte voor detailhandel in een aantal delen van de binnenstad terug te brengen met als doel de detailhandel op de gewenste plekken van de binnenstad, waaronder het Musiskwartier, te stimuleren.	
	6-6-2020	2.c	De mogelijkheid voor kantoren moet beperkt worden tot de footprint van het voormalige V&D-warenhuis. Dit omdat de daken van de aangrenzende appartementen gebruikt worden als vermaak- en ontspanningsfunctie voor de kantoren met overlast voor de omwonenden tot gevolg. Bovendien laat de splitsingsakte dit niet toe.	We betreuren de genoemde overlast maar vinden dit geen reden om geen kantoren toe te staan. Dergelijke overlast kan in onderling overleg opgelost worden.	Geen
		2.d.	De Musisgarage is nodig voor de binnenstad, daarom ook terughoudendheid om hier kantoren toe te staan.	Het omgevingsplan is flexibel en laat bewust meerdere functies toe. De dynamiek in de binnenstad vraagt om ruime kaders zodat ingespeeld kan worden op ontwikkelingen in de markt. In centrumgebieden die per OV goed bereikbaar zijn zien we een toenemende vraag naar kantoorruimte. Om die reden is de mogelijkheid voor kantoren in het nieuwe omgevingsplan opgenomen. Daarbij merken we op dat ook in het huidige bestemmingsplan de Musisgarage niet exclusief is bestemd als parkeergelegenheid. Op deze locatie kunnen zowel de huidige als in de toekomst ook andere functies gevestigd worden.	Geen
		2.e.	Dit is het gevaar van ad hoc beleid (en een vervelend bij-effect) van de quarantaine-periode, waarin dingen anders lopen als anders.	De regels in dit bestemmingsplan ondersteunen de koers die al jaren geleden voor de binnenstad is ingezet om de transformatie van de binnenstad van place to buy naar place to meet verder te verwezenlijken. Dit is al vastgelegd in de visie De Arnhemse Binnenstad uit 2015. Daarnaast is het omgevingsplan is in nauw overleg met het Platform Binnenstad Arnhem tot stand gekomen.	Geen
3 Mw. Maat	23-3-2020	3.a	De indiener van de reactie kan de link naar het omgevingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl niet openen	Als gemeente is de De website 'ruimtelijkeplannen.nl' de door de rijksoverheid verplicht gestelde locatie voor gemeenten	We hebben een handreiking gemaakt die uitlegt hoe de website

				om ruimtelijke plannen te publiceren. Wij hebben als gemeente geen invloed op de wijze waarop de website wordt getoond. Alle inhoud van het omgevingsplan is hier echter te raadplegen. N.a.v. deze reactie hebben we de indiener per mail uitleg gegeven over de manier waarop het omgevingsplan via www.ruimtelijkeplannne.nl ingezien kan worden.	werkt en wat de functionaliteiten zijn.
4 Dhr. Regtop	28-3-2020	4.a	Vraagt de gemeente de procedure tijdelijk op te schorten, zodat alsnog een inloop bijeenkomst kan worden gehouden zodat burgers goed geïnformeerd kunnen worden.	Voor de beantwoording verwijzen we naar het antwoord onder 2.a	Geen
		4.b	Wat zijn de argumenten om in het blok omsloten door Roggestraat, Beekstraat, Brouwerstraat, Brouwersplein en Walstraat voor een drietal specifieke panden de bestemming horeca categorie 4 te geven? Op welke wijze is hierbij rekening gehouden met het huidige én toekomstige woon- en leefgenot van direct omwonenden?	Het omgevingsplan is in dit gebied terughoudend als het gaat om de vestiging van nieuwe potentieel overlast gevende horeca zoals cafés maar respecteert wel de rechten van bestaande voorzieningen. Om die reden zijn de bestaande cafés als uitzondering zodanig aangeduid.	Geen
		4.c	In het huidige bestemmingsplan is het aantal horecazaken gelimiteerd. Wat is de reden dat dit aantal is losgelaten?	Dit aantal was opgenomen om het aantal horeca vestigingen ten aanzien van cafés en hotels te reguleren en slechts beperkte ruimte toe te staan. Inmiddels zijn deze maxima bereikt en kunnen er op basis van deze regelingen geen nieuwe vergunningen meer worden verleend. Op die reden is er voor gekozen deze regeling niet terug te laten komen in dit bestemmingsplan. Aanvragen voor nieuwe hotels of café kunnen daarmee uitsluitend via een buitenplanse procedure vergund worden. Bij deze afweging beoordelen we of de nieuwe functie ruimtelijk inpasbaar is en een kwalitatieve toevoeging is op het bestaande aanbod. Horeca 1, dit betreft de 'Lichte' horeca zoals lunchrooms (geen fastfood) zijn overal in het gebied toegestaan. Dit is ook al zo geregeld in het huidige bestemmingsplan	Geen
		4.d	In het omgevingsplan worden de eisen die aan de vestiging van coffeeshops gesteld worden gemist.	De verkoop van softdrugs is in Nederland verboden. Door deze wettelijke situatie kunnen we coffeeshops	Geen

			Dit zijn bij uitstek activiteiten die tot veel (rondhang en scooter) overlast zorgen. Op welke locaties in de Beekstraat is het volgens het omgevingsplan toegestaan een coffeeshop te (ver)plaatsen?	niet als zodanig benoemen/vastleggen in het omgevingsplan. Wel kunnen we coffeeshops gedogen als deze gevestigd zijn in een pand met een horecabestemming. Om de overlast van coffeeshops in de stad te beperken is het aantal coffeeshops dat we in de gemeente gedogen beperkt tot 11 vestigingen. Daarnaast geldt dat in de binnenstad in een straal van 100 meter slechts 1 coffeeshop aanwezig mag zijn en deze niet in de buurt van scholen gevestigd mogen worden. Daarnaast gelden nog verschillende andere criteria zoals de geschiktheid van een locatie uit het oogpunt van openbare orde, veiligheid en/of leefbaarheid. Een bestaande coffeeshop kan zich dus verplaatsen zolang deze gevestigd wordt in een pand met een horecabestemming en er binnen een straal van 100 meter geen andere coffeeshop aanwezig is. Voor meer informatie over het coffeeshop beleid verwijzen we naar onderstaande link: https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Arnhem/CVDR457272.html	
		4.e	Mist voldoende waarborgen om het woon- en leefklimaat van bewoners te beschermen. Dit is met de door gemeente verwachte toename van bewoners in de binnenstad toch een fundamenteel uitgangspunt en wordt in uw plan ook omschreven als doelstelling voor de functie wonen: Belangrijkste doelstelling is het streven naar en het in standhouden van een goed woon- en leefklimaat.	Arnhem streeft naar een duurzame ontwikkeling van de stad, een optimale leefbaarheid in de stad en een gezonde, veilige en prettige leefomgeving. Arnhem hanteert hierbij een gebiedsgerichte aanpak die afhankelijk is van de functies in een bepaald gebied. In het centrum komen veel functies en verkeersmodaliteiten samen. Daarom accepteren we een hogere milieudruk dan in bijvoorbeeld een rustige woonwijk.	De vestiging van nieuwe afhaal/bezorg horeca, fastfood, snackbars en flitsbezorgingsdiensten wordt gereguleerd met het oog op een leefbare binnenstad.

				Omdat het wonen in de binnenstad in trek is en we het wonen in de binnenstad ook willen stimuleren, moeten we ook zorgen voor rustige gebieden in de binnenstad. Om die reden maken we voor de binnenstad onderscheid tussen de gebieden met reuring zoals bijvoorbeeld het kernwinkelgebied, de horeca rondom de Korenmarkt, de Jansplaats en Jansplein en de Rijnkade en de luwtegebieden zoals de nieuwe woonbuurtjes in de zuidelijke binnenstad en de omgeving van het Gele Rijdersplein. Verder is de beleidsinzet om altijd minimaal te voldoen aan de wettelijke vereisten (de grenswaarden) voor alle milieuthema's. Daarnaast streeft Arnhem naar een verbetering van de huidige kwaliteit van de leefomgeving door in de gebieden waar veel gewoond (gaat worden) terughoudend te zijn met nieuwe potentieel overlastgevende functies zoals cafés, hotels, snackbars en fastfoodzaken. Dit omgevingsplan biedt buiten de horecaconcentratiegebieden Korenmarkt, Jansplaats/Jansplein, Rijnkade geen ruimte voor nieuwe cafés en restaurants. Daarnaast worden afhaal/bezorg horeca, fastfood, snackbars en flitsbezorgingsdiensten in dit plan gereguleerd. Dat betekent dat deze zich niet meer overal kunnen vestigen maar een vergunning moeten aanvragen. Het college kan daarmee afwegen of deze voorzieningen inpasbaar zijn en niet leiden tot overlast voor omwonenden. Daarnaast werkt Arnhem aan het verbeteren van de luchtkwaliteit door het instellen van de milieuzone op de Centrumring en hebben we als stad de ambitie om in 2025 te beschikken over een emissieloze stadsdistributie. Tevens blijven we inzetten op het verder vergroenen van de binnenstad en het bestaande groen te	

				beschermen. Dit laatste doen we door voor bestaande groenvoorzieningen en binnentuinen een regeling op te nemen dat deze niet bebouwd of verhard mogen worden.	
5 Bewonersgroep Arnhems Hart	9-4-2020	5.a	Vraagt om uitstel van de procedure omdat belanghebbenden vanwege de verscherpte Corona-maatregelen niet met elkaar in discussie kunnen gaan. Er is ook geen sprake van een goed plan met bewoners samen.	Voor de beantwoording verwijzen we naar het antwoord onder 2.a	Geen
6 Bewonersgroep Arnhem 6811	9-4-2020	6.a	Complimenten.	Dank daarvoor	Geen
7 Provincie Gelderland	14-4-2020	7.a.	We hebben uw plan met aandacht bestudeerd. De manier van bestemmen in het CHW bestemmingsplan is innovatief en door de beknopte regels duidelijker voor leken dan de traditionele bestemmingsplannen. Voor zover in het voorontwerp provinciale belangen spelen zijn die goed verwerkt.	We nemen kennis van deze reactie	Geen
		7.b.	Het plan heeft een conserverend karakter. In het plan worden groene ruimtes en groene daken in de stad beschermd. Ook voor ons zijn ruimte voor het veranderend klimaat en het behoud en herstel van biodiversiteit belangrijke doelen. Wij beoordelen het beschermen van groene daken en groene ruimtes dan ook als positief.	We nemen kennis van deze reactie	Geen
		7.c	Mocht u in de toekomst gaan werken aan een tweede fase van het terugbrengen van de St. Jansbeek in het stadscentrum dan denken wij graag mee vanuit klimaatadaptatie en biodiversiteit.	We nemen dit aanbod van harte aan in het geval we gaan werken aan een tweede fase.	Geen
8 ProRail	15-4-2020	8.a	ProRail verzoekt de gemeente om bij nieuwe planologische ontwikkelingen voor de aspecten Externe Veiligheid en Geluid in relatie tot Railverkeer gebruik te maken van de meest recente gegevens, en ook mogelijke trillingshinder hierbij te betrekken.	Dit omgevingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar bij nieuwe planologische ontwikkelingen houden we rekening met deze gegevens en het aspect trillingshinder.	Geen
9	16-4-2020	9.a	Mist op de afbeelding in paragraaf 4.1 van de toelichting het bouwcomplex 'de Martinus' dat	De betreffende afbeelding stamt uit 2018 en om die reden staat het complex er niet op. Het kaartje heeft	Geen

Dhr. De Jager			recent gebouwd en bewoond is tussen het Focus filmtheater en de Eusebiuskerk. De indiener gaat er verder vanuit dat dit complex een woonbestemming heeft.	uitsluitend als doel om het doorlopen proces te illustreren en heeft geen juridische werking. Het complex heeft de functie Stadscentrum, binnen deze functie kunnen verschillende activiteiten ontplooid worden waaronder wonen.	
		9.b	Ik zou alles nog eens door de spellingscontroller halen want bij het scannen van de tekst kwam ik al twee taalfouten tegen.	We nemen deze aanbeveling over.	De toelichting en de regels zijn op spelling gecontroleerd en aangepast
10 Liander	20-4-2020	10.a	Liander vraagt de gasdrukmeet- en regelstations aan de Velperbuitensingel 21A, Walburgstraat 4 en Roermondsplein 35 te koppelen aan de functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding en te voorzien van de daarbij horende veiligheidscontour (Activiteitenbesluit - zone). Door deze wijze van bestemmen is de aanwezigheid van de gasdrukmeet- en regelstations voor derden zichtbaar en wordt beter geborgd dat de veiligheidsafstanden ten opzichte van respectievelijk kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten nu en in de toekomst in acht worden genomen.	N.a.v. deze reactie is overleg gevoerd met Liander. Uiteindelijk is gezamenlijk geconcludeerd dat de veiligheidszones van deze voorzieningen al geregeld zijn in het Activiteitenbesluit en straks, na inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Besluit Activiteiten Leefomgeving BAL. Zie *§ 4.29 Gasdrukregelstation en gasdrukmeetstation.* Omdat het niet wenselijk is om zaken dubbel te regelen nemen we de veiligheidszone niet op in het omgevingsplan. Ook de nutsvoorziening zelf nemen we niet op als aanduiding in het omgevingsplan.	Geen
11 Waterschap Rijn en IJssel	20-4-2020	11.a	**Rioolgemaal met zonering** Het rijngemaal ligt net buiten het plangebied. Het gemaal heeft een zone met een straal van 30 meter. Algemene info hierbij: Het kan van belang zijn om rond de gebouwen voor de beheerstaak van het waterschap voldoende afstand in acht te nemen voor andere bestemmingen. Dit om eventuele hinder en overlast te voorkomen en om te voorkomen dat het waterschap aanvullende voorzieningen moet	Het is niet nodig om de geluidszone op te nemen in het omgevingsplan. Het omgevingsplan laat geen gevoelige functies toe binnen de zone van het gemaal, aanvullende voorzieningen zijn voor het Waterschap dan ook niet aan de orde. Het is dan ook niet nodig	geen

			nemen ter voorkoming van hinder of overlast. Voor rioolwaterzuiveringen en rioolgemalen geldt een milieuzonering.		
		11.b	Bij de Rijnkade is een waterkering. De kering en bijbehorende zonering dient als waterstaatwerk op de kaart aangegeven te staan. Uitgangspunt is: De kernzones, de beschermingszones en de zone profiel vrije ruimte van primaire en/of regionale waterkeringen in het bestemmingsplan opnemen met een enkelbestemming waterkering of met een dubbelbestemming.	In het bestemmingsplan is de dijk conform de eisen van het Waterschap beschermd.	Geen
		11.c	De Jansbeek is niet overal zichtbaar. Er is ook sprake van waterverbindingen met duikers. Deze duikerverbindingen zijn van cruciaal belang voor de waterafvoer. Deze willen we dan ook terugzien op de kaart in de vorm van een dubbelbestemming of anders via een functieaanduiding/gebiedsaanduiding.	We nemen de duikers op conform de eisen van het waterschap	Op de plankaart en in de regels zijn de duikers conform de eisen van het Waterschap opgenomen
12 Natuur en Milieu Gelderland	23-4-2020	12.a	De indiener vraagt zich af wat functie 'Gemengd' inhoudt en wat de randvoorwaarden zijn ten aanzien van bouwen en activiteiten.	Deze functie geldt voor de delen in de binnenstad waar we streven naar een beperkte mate van functiemenging, passend bij de luwte die we in dat gebied nastreven. De gemengde bestemmingen bestaan vaak uit een combinatie van wonen, en werken, deze activiteiten hoeven niet alle aanwezig te zijn. Op de digitale plankaart is exact te zien welke activiteiten zijn toegestaan en wat de bouwregels zijn.	Geen
13 Dhr. Post	13-5-2020	13.a	Waarom worden alle functies zoals ze nu gebruikt worden, nu vastgelegd en waarom worden gebieden niet gecombineerd? Bijvoorbeeld disco's en uitgaan in combinatie met kantoren of restaurants en coffee huizen met wonen en groen. Dat is eigenlijk nu ook al zo in het spijkerkwartier en is heel gezellig.	Het omgevingsplan voor de binnenstad gaat juist uit van een grote mate van functiemenging. Hierbij wordt, geheel in lijn met het idee van de inspreker, gekeken welke functies goed met elkaar verenigbaar zijn. Zo zijn lichte horeca zoals lunchrooms en koffiehuizen vrijwel overal mogelijk in de binnenstad en kan er boven de winkels gewoond worden zodat de binnenstad ook na de sluitingstijden van de winkels levendig blijft.	Geen

		13.b	Zorgen worden geuit over het stimuleren van kantoren omdat deze in de avond zorgen voor saaie buurten en daarnaast leiden tot parkeeroverlast.	In centrumgebieden die per OV goed bereikbaar zijn zien we een toenemende vraag naar kantoorruimte. Om die reden is de mogelijkheid voor kantoren in het nieuwe omgevingsplan opgenomen. Het mogelijk maken van kantoren in het centrum moet gezien worden als een aanvulling. De centrale ligging, de goede OV-bereikbaarheid en de mogelijkheden om elkaar te ontmoeten zorgt dat de binnenstad een hele prettige werklocatie is. Door de goede bereikbaarheid is parkeeroverlast in of rondom het centrum niet te verwachten, temeer omdat in zowel het centrum als in de direct omliggende wijken het parkeren gereguleerd is.	Geen
		13.c	Zijn er in het omgevingsplan normen over uitstoot opgenomen die ertoe kunnen leiden dat inwoners niet meer mogen rijden of alleen elektrisch mogen rijden?	In dit omgevingsplan zijn geen normen over uitstoot opgenomen. Het is niet bekend of dit in de toekomst zal gebeuren. Wel geldt er in de Binnenstad een milieuzone. Dit betekent dat oudere dieselauto's het centrum niet in mogen. Voor meer informatie verwijzen we naar onderstaande link: https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/Wegen_en_vervoer/milieuzone	Geen
14 Groote Sociëteit	14-5-2020	14.a	De Groote Sociëteit gaat er van uit, dat er met de gewijzigde tekst van het omgevingsplan ten aanzien van de bestemming "maatschappelijk" geen belemmering zal ontstaan ten aanzien van de door de vereniging ter plaatse al sinds 1946 plaatsvindende geoorloofde activiteiten. Mocht zulks wel het geval zijn, dan wenst de vereniging zodanig aanpassing van het omgevingsplan, dat haar activiteiten ter plaatse onbelemmerd kunnen blijven plaatsvinden.	Dit is inderdaad het geval	Geen
15 Platform Binnenstad Arnhem	1-7-2020	15.a.	Veel aanbevelingen uit de werkgroep Ruimtelijke Ontwikkeling zijn overgenomen en verankerd in het nieuwe bestemmingsplan. De participatie en inspraak hebben wij ook als prettig en constructief ervaren. Drie aanbevelingen hadden we graag	De positieve ervaringen over de samenwerking zijn geheel wederzijds.	Geen

			verankerd gezien in het bestemmingsplan, maar heeft u helaas niet overgenomen		
		15.b	Het toestaan van de afhaalhoreca, met de bijbehorende scooterbewegingen, in de Looierstraat is strijdig met het luwte uitgangspunt voor de nieuwe bewoners en ondernemers van het Gele Rijdersplein.	In de huidige bestemmingsplannen voor de binnenstad zijn deze vormen van horeca nagenoeg overal toegestaan. Uiteraard past deze functie in de binnenstad maar we merken ook dat een clustering van deze functies de uitstraling van gebieden in negatieve zin kan beïnvloeden, waaronder in de Looierstraat. Daarnaast kan een clustering inderdaad op gespannen voet staan met de woonfunctie die de afgelopen jaren in de binnenstad fors is toegenomen. Om die reden zijn nieuwe vestigingen van fastfood, snackbars en bezorg- en afhaalhoreca in dit omgevingsplan alleen mogelijk met een vergunning. Op die manier kan het college een afweging maken of de functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de kwaliteit van de binnenstad. Deze vergunningsplicht geldt daarnaast ook voor de bezorgdiensten. Deze functies voorzien in een behoefte, maar de meerwaarde voor een leefbare en uitnodigende binnenstad is beperkt of is er überhaupt niet. Deze vestigingen bestaan in feite alleen uit opslagdepots en zorgen voor extra verkeersbewegingen.	De vestiging van nieuwe afhaal/bezorg horeca, fastfood, snackbars en flitsbezorgingsdiensten wordt gereguleerd met het oog op een leefbare binnenstad.
		15.c	We zijn van mening dat het deel van de Rijnstraat vanaf de Kortestraat tot aan het Vue-theater zich uitstekend leent voor werken en wonen. En minder voor retail en horeca. Als we dit kunnen realiseren dan verkleinen we het kernwinkelgebied en kunnen we een natuurlijke overgang maken van de binnenstad naar de (rode loper) richting het museum.	Ook de gemeente ziet dit deel van de Rijnstraat niet langer als onderdeel van het kernwinkelgebied. We zien hier ook graag een verkleuring naar meer creatieve en culturele functies in combinatie met wonen. In het omgevingsplan is dit gebied daarom ook opgenomen als centrumgebied en niet langer als kernwinkelgebied. Binnen deze functie faciliteren we de komst van gewenste voorzieningen door niet alleen woningen maar ook creatieve, culturele en ambachtelijke functies mogelijk te maken en onder voorwaarden kantoren. Daarnaast beperken we, net als in de Looierstraat, de mogelijkheden voor snackbars en fastfood. Als gemeente vinden we het te ver gaan om ook detailhandel en lichte horeca in dit gebied te verbieden, omdat we de bestaande planologische rechten van	Geen

			eigenaars en ondernemers zoveel mogelijk willen respecteren.	
	15.d	De nieuwe plint op het Audrey Hepburnplein inrichten als kantoor of woonlocatie i.p.v. retail of horeca. In ieder geval een mix van functies zodat er, op dit inmiddels prachtig getransformeerde deel van de binnenstad, geen onnodige leegstand ontstaat met de onaardige aanblik van dien. De huidige coronacrisis versterkte deze gedachte.	De coronacrises heeft gezorgd voor een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan aanbod van winkels. Dit vraagt om een nieuwe balans in de functies voor een toekomstbestendige binnenstad. Het college is van mening dat we dit niet alleen kunnen overlaten aan de markt maar ook het planologische spoor moeten inzetten. In dit ontwerp-omgevingsplan wordt daarom een deel van de onbenutte planologische ruimte voor detailhandel weg gehaald. Hiermee komen we tegemoet aan het verzoek van PBA om onnodige leegstand te voorkomen. Voor meer informatie over deze wijzigingen verwijzen we naar paragraaf 3.1.2 van het ontwerp-omgevingsplan.	Ja als gevolg van deze reactie is in dit ontwerp-omgevingsplan een deel van de onbenutte planologische ruimte voor detailhandel weg gehaald.
	15.e	Uw college hanteert het uitgangspunt dat ‘de markt zijn werk moet doen’. Op zich natuurlijk een uitstekende gedachte. Maar de markt soms een beetje richting geven zodat het overeenkomt met de visie van de binnenstad lijkt ons goed.	Ten aanzien van de marktwerking verwijzen we naar de beantwoording onder 15.d.	Ja zie 15.d

	15.f	In het college is gesteld dat er wel via een projectmatige aanpak gewerkt kan worden. We zouden graag zien dat de bovenstaande aanbevelingen worden vertaald naar projectbeschrijvingen en een Plan van Aanpak.	Het college is volop bezig om te investeren in de Binnenstad en de directe omgeving, momenteel ligt de focus op het afronden van de zuidelijke binnenstad, het Korenkwartier, de vernieuwing van het museum Arnhem en de aanpak van het Gele Rijdersplein. Aanvullend op deze projecten gaan tevens aan de slag met het verder vergroenen en verbeteren van de binnenstad en de Van Muijlwijkstraat. In de omgevingsvisie is aangegeven dat er een ontwikkelperspectief voor de binnenstad moet worden opgesteld, evenals een verdichtingsvisie. Deze kunnen vertaald worden naar gebiedsvisies. Bijvoorbeeld voor Bestuurskwartier en omgeving Stadstheater (Gebiedsvisie Binnenstad Oost).	Geen.

Bijlage 3 Handleiding viewer omgevingsplan

Hoe kom ik er achter welke regels in een gebied van toepassing zijn?

Er zijn twee manieren om aan deze informatie te komen:

- **Via de kaart**
- **Via een adres**

Via de kaart

Met de kaart bedoelen we de interactieve digitale plankaart zoals die door de viewer van www.ruimtelijkeplannen.nl getoond wordt.

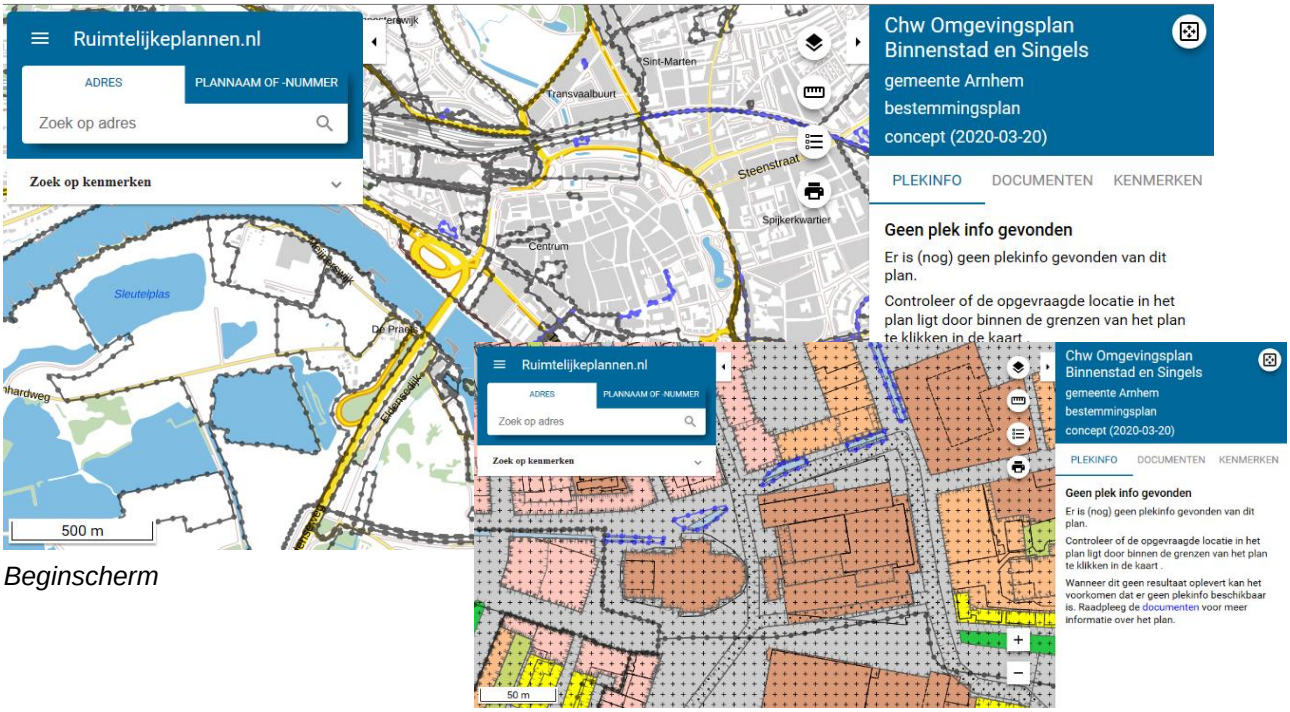
Stap 1:

U opent onderstaande link naar het Omgevingsplan Binnenstad en Singels

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0202.886-0201

Stap 2:

Onderstaand scherm verschijnt. U zoomt in op het gebied waar u informatie over wilt hebben.



Beginscherm

Ingezoomd vanuit beginscherm

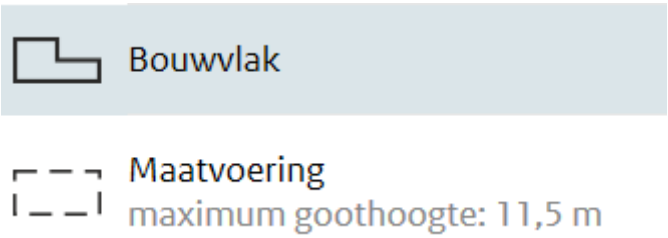
Stap 3:
U klikt op het betreffende gebied of perceel. Rechts in beeld verschijnen verschillende blauwe kopjes met daaronder de Regels die hier van toepassing zijn. Gebruik de scrolbalk geheel rechts om alle Regels te kunnen zien. De volgende kopjes kunnen in beeld verschijnen:

Enkelbestemming
Het kopje Enkelbestemming geeft de hoofdfunctie van het betreffende gebied weer. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied zoals bijvoorbeeld de functies Wonen, Groen of Bedrijven.

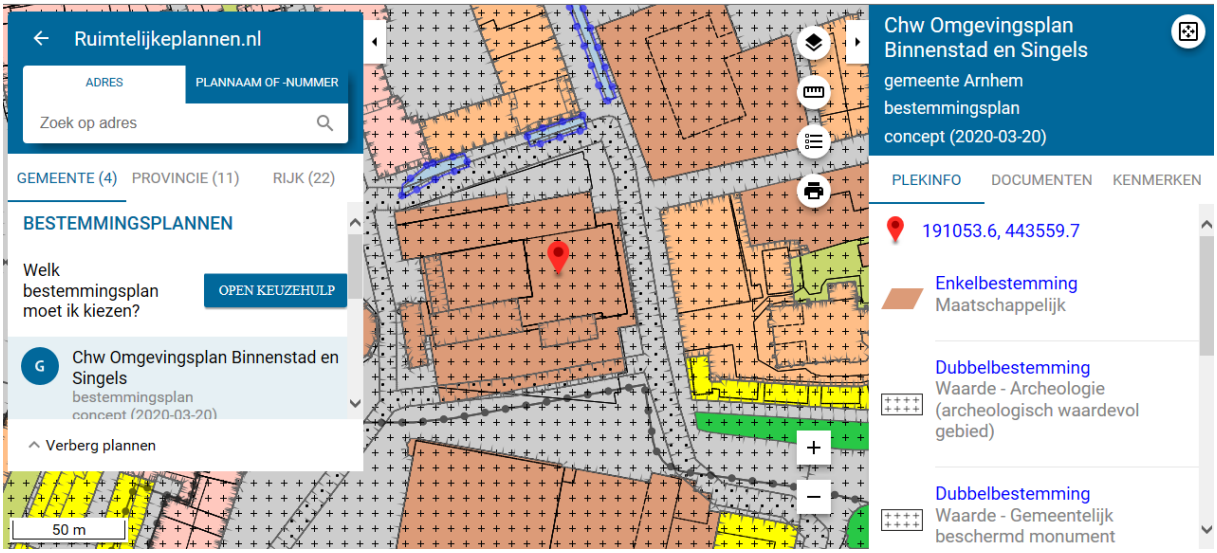
Dubbelbestemming
Als in beeld het kopje Dubbelbestemming verschijnt dan betekent het dat er in het gebied nog specifieke waarden voorkomen zoals bijvoorbeeld ten aanzien van archeologie, beeldkwaliteit of cultuurhistorie. Om deze waarden te beschermen gelden ter plaatse aanvullende regels.

Gebiedsaanduiding
Onder het kopje Gebiedsaanduiding ziet u welke activiteiten op het perceel uitgevoerd kunnen worden. Het gaat hier om gebruiksactiviteiten en bouwactiviteiten. Op een perceel kunnen meerdere gebruiksactiviteiten mogelijk zijn.

Bouwvlak
Onderstaande figuren die in beeld verschijnen geven aan welk deel van het perceel bebouwd kan worden met hoofdgebouwen en tot welke hoogte.



DOCUMENTEN
Onder het tabblad DOCUMENTEN vind u de toelichting op het omgevingsplan met daarin onder andere de gemeentelijke visie op het gebied en een nadere uitleg/motivering van de regels.



Klikken op het gebied waar u de informatie over wilt

Stap 4:

Door op de kopjes (Enkelbestemming, Dubbelbestemming, Gebiedsaanduiding) te klikken verschijnt de betreffende regel die voor de betreffende functie, waarde of activiteit geldt . Voor een volledig overzicht van de regels moet u dus alle kopjes aanklikken!



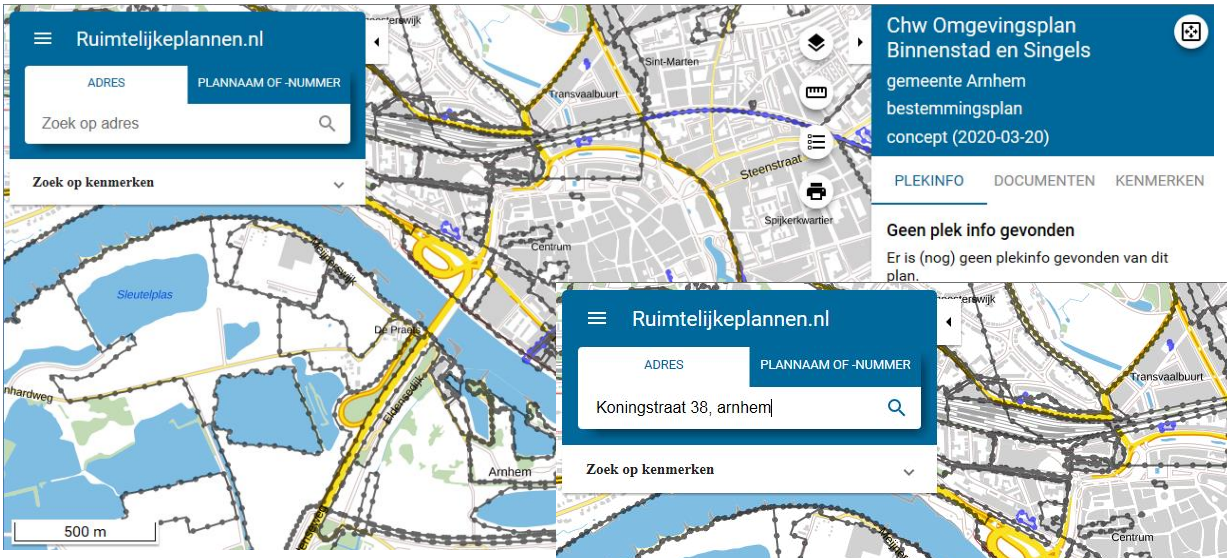
De regeling verschijnt in beeld

Via een adres

Stap 1:
U opent onderstaande link naar het Omgevingsplan Binnenstad en Singels

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer?planidn=NL.IMRO.0202.886-0201

Stap 2:
Onderstaand scherm verschijnt. U vult het adres in op de balk linksboven in beeld. Zorg ervoor dat u na het adres ook Arnhem invult.



Beginscherm

Invulscherm adres

Stap 3:
U klikt op het betreffende gebied of perceel. Rechts in beeld verschijnen in blauw verschillende kopjes met daaronder de Regels die hier van toepassing zijn. Gebruik de scrolbalk geheel rechts om alle Regels te kunnen zien. De volgende kopjes kunnen in beeld verschijnen:

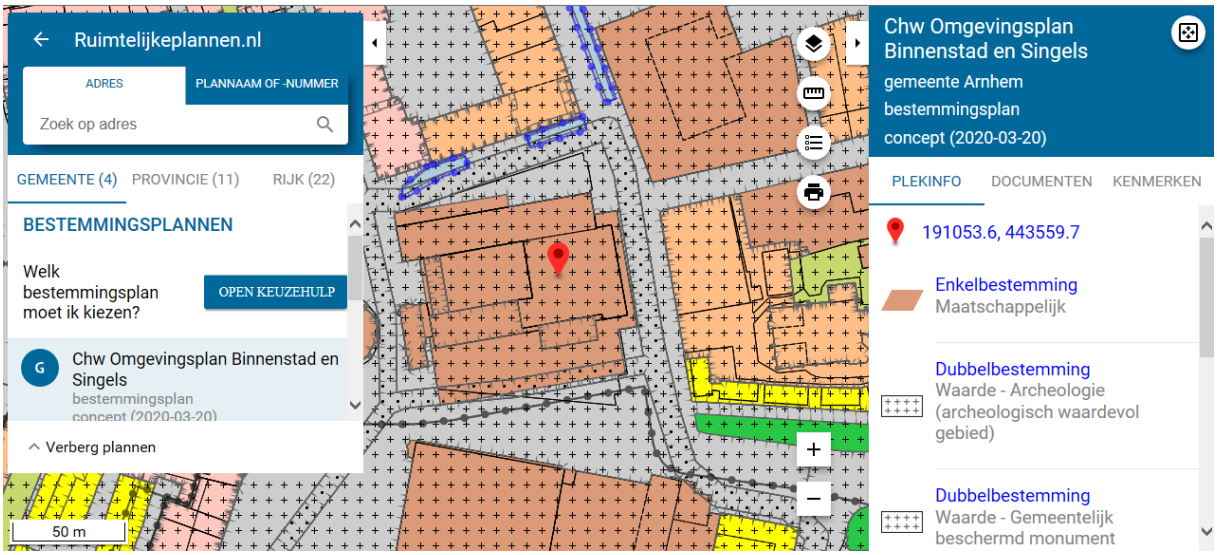
Enkelbestemming
Het kopje Enkelbestemming geeft de hoofdfunctie van het betreffende gebied weer. Het gaat hier om duidelijk herkenbare hoofdfuncties die voorkomen in de stad en dominant zijn in een bepaald gebied zoals bijvoorbeeld de functies Wonen, Groen of Bedrijven.

Dubbelbestemming
Als in beeld het kopje Dubbelbestemming verschijnt dan betekent het dat er in het gebied nog specifieke waarden voorkomen zoals bijvoorbeeld ten aanzien van archeologie, beeldkwaliteit of cultuurhistorie. Om deze waarden te beschermen gelden ter plaatse aanvullende regels.

Gebiedsaanduiding

Onder het kopje Gebiedsaanduiding ziet u welke activiteiten op het perceel uitgevoerd kunnen worden. Het gaat hier om gebruiksactiviteiten en bouwactiviteiten. Op een perceel kunnen meerdere gebruiksactiviteiten mogelijk zijn.

Onder het tabblad DOCUMENTEN vind u de toelichting op het omgevingsplan met daarin onder andere de gemeentelijke visie op het gebied en de uitleg van de regels.



Klikken op het gebied waar u de informatie over wilt

Stap 4:

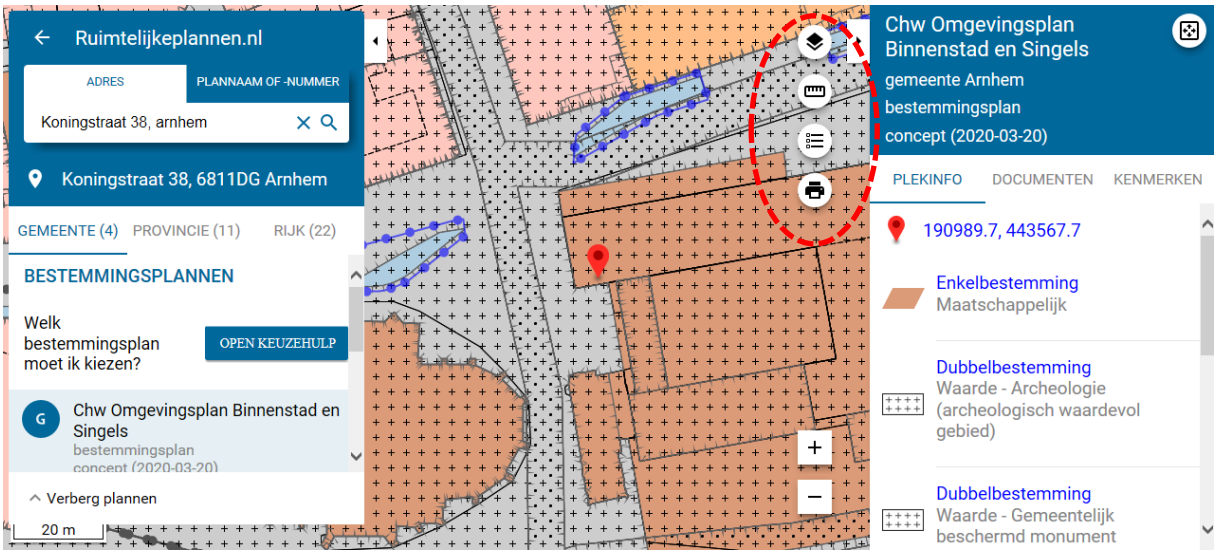
Door op de kopjes (Enkelbestemming, Dubbelbestemming, Gebiedsaanduiding) te klikken verschijnt de betreffende regel die voor de betreffende functie, waarde of activiteit geldt . Voor een volledig overzicht van de regels moet u dus alle kopjes aanklikken!



De regeling verschijnt in beeld

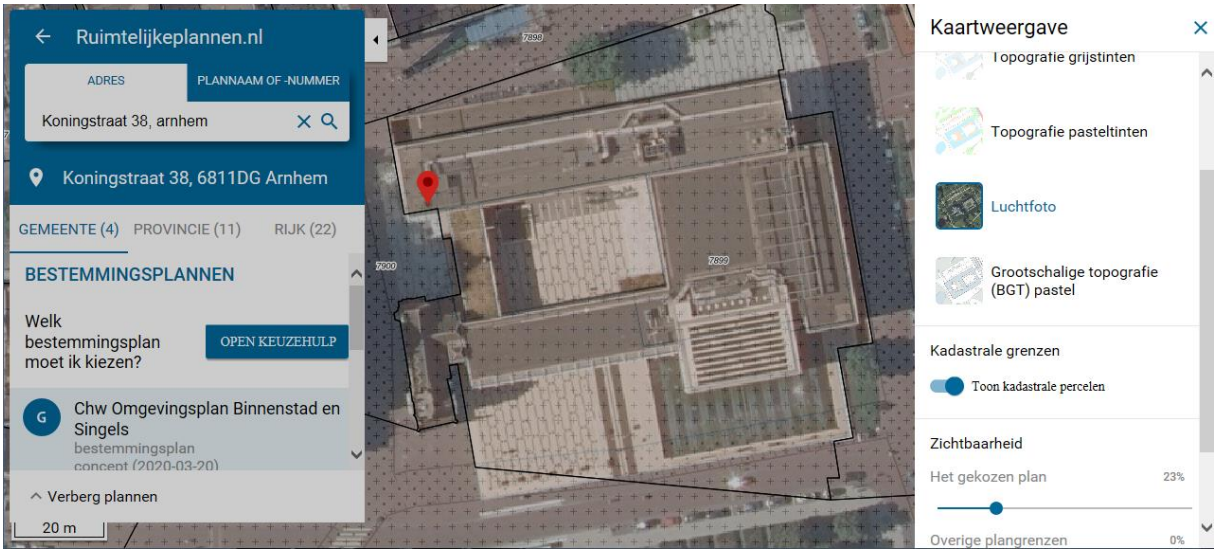
Wat kan de viewer nog meer?

Hieronder tonen we u nog een aantal functionaliteiten die u kunnen helpen met het interpreteren van de getoonde informatie. Deze functionaliteiten zijn te vinden via de icoontjes in het rood omcirkelde gebied.



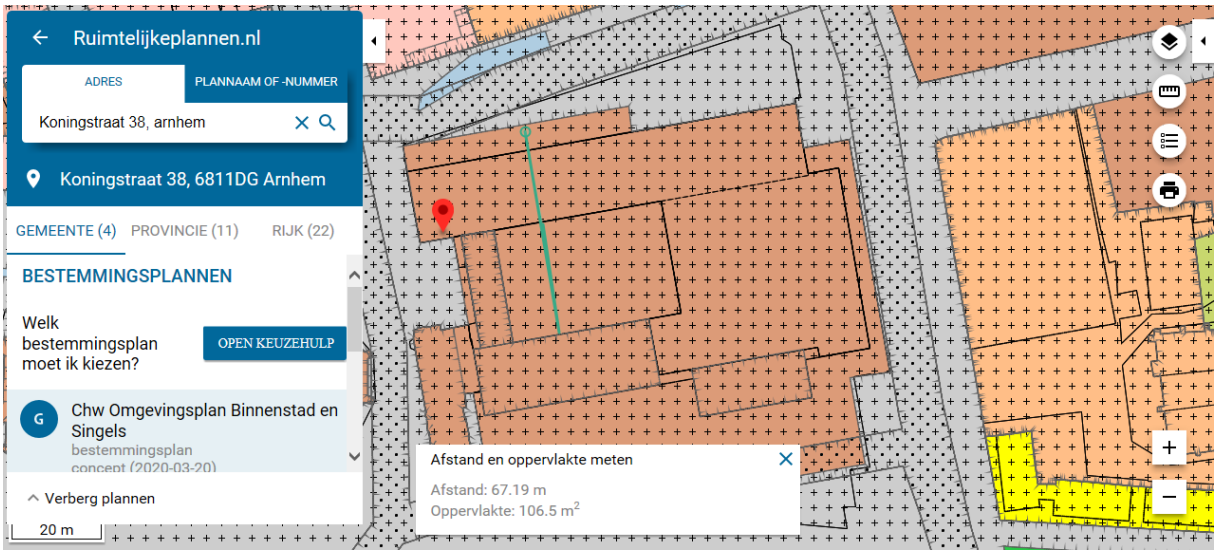
Aanpassen Kaartweergave

Door op dit icoontje te klikken kunt u de kadastrale kaart of de luchtfoto zichtbaar maken. Hiervoor is het wel nodig dat u de zichtbaarheid van de plankaart eerst verminderd tot ongeveer 25%.
Voor het tonen van de kadastrale grenzen schuift u het schuifje naar rechts.



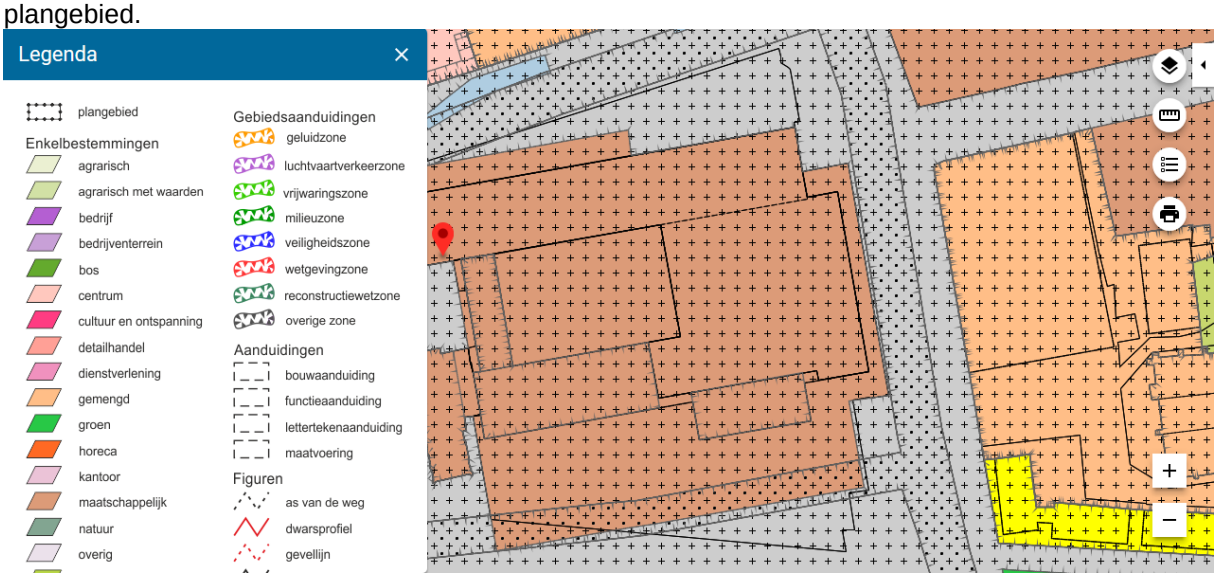
Afstand en oppervlakte meten

In de kaart navigeert u naar het beginpunt waar u wilt gaan meten. Met een klik legt u dit beginpunt vast, vervolgens gaat u naar het eindpunt en klikt opnieuw. De afstand verschijnt in beeld.



Legenda Tonen

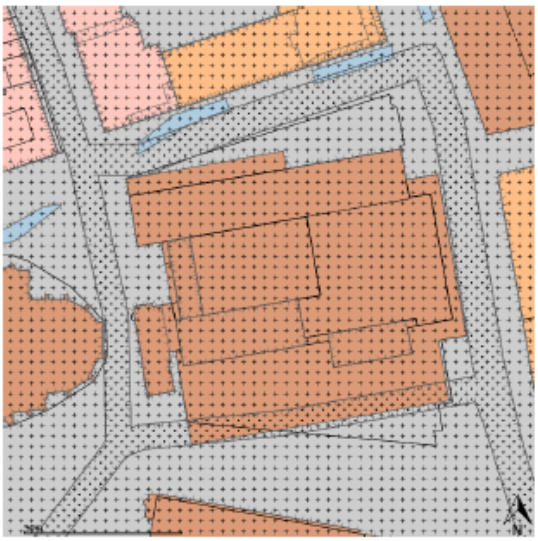
Door het gebruik van de legenda kunt u snel zien welke functies en activiteiten er gelden in het plangebied.



Uitsnede van de plankaart uitprinten of opslaan

Door het dit icoontje te klikken maakt de viewer automatisch een uitsnede van de plankaart en slaat deze op als PDF. Deze kunt u vervolgens opslaan of uitprinten.

Plannaam:	**Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels**	Datum afdruk:	2020-06-05
Naam overheid:	gemeente Arnhem	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2020-03-20
PlanIdn:	NL.IMRO.0202.886-0201	Planstatus:	concept
Dossierstatus:	In voorbereiding		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Staan alle regels in het Omgevingsplan?
In een Omgevingsplan staan alleen regels die zich richten op de fysieke leefomgeving. De ‘fysieke leefomgeving’ staat voor datgene wat je kunt ervaren met je zintuigen zoals bomen, gebouwen, het water, de bodem, de lucht, of het geluid van voorbij rijdende auto's. In dit omgevingsplan zijn nog niet al deze regels opgenomen. Wel vind je in dit omgevingsplan regels over het bouwen (waar mag ik bouwen? hoe hoog mag ik bouwen? welke welstandeisen zijn van toepassing) en het gebruik (mag ik hier wonen of een winkel beginnen? welk groen is beschermd?) Daarnaast bevat dit omgevingsplan regels voor archeologie (moet ik archeologisch onderzoek doen?), monumenten (heb ik te maken met een gemeentelijk monument?), het beschermd stadsgezicht (gelden er extra regels op mijn perceel vanwege bijzondere cultuurhistorische waarden?) en parkeren (moet ik op mijn perceel parkeerplaatsen realiseren?).

Dit zijn echter nog niet alle regels over de fysieke leefomgeving die van toepassing kunnen zijn. De komende jaren voegen we aan dit omgevingsplan stap voor stap steeds meer regels toe die bijdragen aan de kwaliteit van onze leefomgeving. Denk hierbij aan regels over bijvoorbeeld bodemkwaliteit, geluid, geur en klimaat. Deze regels staan nu nog verspreid over verschillende verordeningen en wetten. Door de verschillende regels samen te voegen en beter op elkaar af te stemmen geeft dit omgevingsplan meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van een perceel. Met deze verbetering van onze dienstverlening sluiten we nu al aan op de doelstellingen van de toekomstige Omgevingswet.

Bijlage 4 Zienswijzennota

Bijlage Zienswijzennota

Zienswijzennota bestemmingsplan
'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Reactie op hoofdlijnen 3
2.1 Toevoegen horeca van categorie 4 op Brouwersplein 3
3. Overzicht ingediende zienswijzen 4
3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen 4
3.2 Overzicht ingediende zienswijzen 5

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' heeft zes weken ter inzage gelegen van 25 maart tot en met 6 mei 2022.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 11 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Een aantal onderwerpen komt in meerdere zienswijzen terug. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om met name op deze onderwerpen in hoofdstuk 2 een reactie op hoofdlijnen te geven.

In de hoofdstuk 3 zijn de individuele zienswijzen samengevat met een reactie van de gemeente.

2. Reactie op hoofdlijnen

2.1 Toevoegen horeca van categorie 4 op Brouwersplein

Verschillende indieners maken bezwaar tegen het toevoegen van Horeca in de categorie 4 (cafés) op de begane grond van de hoek Walstraat/Brouwersplein.

Antwoord gemeente
De gemeente laat in het ontwerp-omgevingsplan op de locatie Brouwersplein 7 horeca in de categorie 4 toe. Dit is gedaan omdat op deze plek in het verleden een vergunning verleend is voor een boekencafé. De impact van dit literaire café op het woon- en leefklimaat was beperkt waardoor deze vergunning verleend kon worden. Inmiddels is het boekencafé niet meer gevestigd op dit adres en is er geen horeca aanwezig. Daarnaast kan de vestiging van een 'regulier' café op deze locatie de leefbaarheid van het gebied onder druk kan zetten.

Om die reden stelt het college de gemeenteraad voor om het omgevingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de activiteit voor horeca in de categorie 4 op deze locatie te verwijderen.

3. Overzicht ingediende zienswijzen

3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1	[redacted]			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

3.2 Overzicht ingediende zienswijzen

	Gronden	**Reactie gemeente**
Zienswijze #1	1. Indiener verzet zich tegen het toekennen van Horeca Categorie 4 op het Brouwersplein en om het huidige leegstaande pand met het adres Brouwersplein 7 met daarboven Brouwersplein 3 (Cosmo kappers). Indiener woont hierboven en vreest overlast en vindt dat een dergelijke bestemming past niet bij het karakter van het Brouwersplein en de Walstraat.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein 7 paragraaf 2.1.
Zienswijze #2	**Achtergrond:** Indiener is eigenaar van Jansbinnensingel 5a, 5b en 6. Indiener heeft een vergunning om Jansbinnensingel 5a – 5b te splitsen van één winkelpand naar twee units en voor het plaatsen van een nieuwe winkelpui. Het gebruik van de panden van indiener ten behoeve van detailhandel is in het nieuwe plan, anders dan in het voorheen geldende plan, verboden zonder omgevingsvergunning. Indiener verzoekt om de activiteit detailhandel toe te voegen aan de activiteiten die rechtstreeks zijn toegestaan.	
	1.**Er is sprake van een bestaand recht.** In de toelichting wordt aangegeven dat er zoveel mogelijk rekening is gehouden met de bestaande rechten. Volgens indiener is ter hoogte van de Jansbinnensingel 5a – 5b sprake van zo'n bestaand recht. Indiener heeft namelijk een omgevingsvergunning voor het splitsen van het winkelpand. De aangevraagde verbouwing ten behoeve van twee winkelunits is ook daadwerkelijk door indiener uitgevoerd. Dat beide panden momenteel niet als winkel (maar voor andere activiteiten) in gebruik zijn, doet niet af aan het feit dat bij Jansbinnensingel 5a – 5b van bestaande rechten sprake is. waarmee de gemeente rekening had moeten houden.	Zoals indiener zelf al aangeeft houdt het omgevingsplan zoveel mogelijk rekening met bestaande rechten. Dit houdt concreet in dat bestaande winkels kunnen blijven voortbestaan. Op de plekken waar winkels verdwenen zijn vervalt de planologische mogelijkheid. De eerder verleende omgevingsvergunning voor winkelunits is - zonder een daadwerkelijke invulling als winkel - geen basis voor het continueren van het recht op detailhandel op die locatie.
	2. Het rechtstreeks toestaan van detailhandel past in de opbouw/ doet geen afbreuk aan de visie. De panden 5a, 5b, 6 en 7 sluiten op elkaar aan, zouden elkaar- zoals dat in het verleden ook al gebeurde toen Ter Horst-Van Geel er nog zat, elkaar kunnen versterken en passen beter in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving dan de keuzes die nu gemaakt zijn, waarbij (kennelijk uitgaande van de bestaande feitelijke situatie)	Het omgevingsplan richt zich op het weghalen van onbenutte planologische ruimte voor detailhandel op een aantal locaties buiten het kernwinkelgebied waaronder de Jansbuitensingel. Deze locatie zien we niet langer als een kansrijk winkelgebied. Door de niet gebruikte planologische ruimte weg te halen stimuleren we ondernemers om zich te vestigen aan de goedlopende en kansrijke winkelstraten en houden we ons winkelhart vitaal. Omdat we de bestaande rechten van

	willekeurig bepaald is waar detailhandel wel en niet rechtstreeks is toegestaan. Een avondwinkel zou bijvoorbeeld ook uitstekend op deze locatie, waar u ook het wonen wilt stimuleren, passen.	ondernemers zoveel mogelijk respecteren kunnen bestaande winkels blijven bestaan. Om die reden zijn deze winkels voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Het is dus niet willekeurig bepaald maar op basis van het feit of op het adres nog daadwerkelijk een winkel gevestigd is. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om tot twee jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan een vergunning aan te vragen voor een detailhandelsactiviteit. Mochten er concrete plannen zijn voor bijvoorbeeld een avondwinkel dan kan een aanvraag worden ingediend. Omdat we willen dat de vitaliteit van de gebieden waar de detailhandel wordt beperkt zo groot mogelijk blijft hebben we in dit omgevingsplan gezorgd voor alternatieve invullingen waaronder creatieve en ambachtelijke activiteiten. Daarnaast blijven functies zoals kantoor, wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op deze locaties
	3. De eis m.b.t. levensvatbaarheid. Indiener verzoekt de eis uit artikel 138.2 met betrekking tot levensvatbaarheid te laten vervallen. Het vereiste van een bedrijfsplan zal veel ondernemers bovendien afschrikken (kost (onder meer) tijd, geen bereidheid om bedrijfsgevoelige informatie te delen) en zal er in de praktijk toe leiden dat zich geen gegadigden voor deze locatie melden. Tot slot vraagt indiener zich af of een voorwaarde als deze wel voldoende samenhangt vertoont met de belangen van de fysieke leefomgeving. Hoe en door wie wordt eigenlijk beoordeeld of er sprake is van levensvatbaarheid? Wordt aanvrager daar ook nog in gekend?	We beseffen dat we om een extra inspanning vragen van de initiatiefnemer, maar deze eis is nodig om te zorgen dat de invulling daadwerkelijk bijdraagt aan wat het omgevingsplan beoogd: een vitale binnenstad met een sterk winkelhart. Het belang voor de fysieke leefomgeving betreft een vitale en leefbare binnenstad. Met het criterium kan het college beoordelen of een detailhandelsfunctie op die plek daadwerkelijk kans van slagen heeft of dat beter uitgeweken kan worden naar het kernwinkelgebied en de directe omgeving. Uiteraard wordt de aanvrager hierin gekend.
	4. Voorwaarde dat de functie past binnen de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving is overbodig. Blijkens art. 138.2, lid 1, kan een omgevingsvergunning voor "detailhandel" alleen verleend worden als deze activiteit ook al in het vorige plan was toegestaan. Gelet op dat vereiste lijkt mij de voorwaarde dat (..) *de functie past in*	De coronacrisis heeft gezorgd voor een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan aanbod in winkels. Het is van belang dat we blijven inzetten op een sterk en compact winkelhart met voldoende bezoekers. Dit omgevingsplan draagt daar aan bij door de planologische ruimte voor detailhandel in de minder kansrijke gebieden van

	de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving (…) (vgl. art. 138.2, lid 3) overbodig. Waarom zou detailhandel daar, anders dan voorheen, niet meer in passen?	de binnenstad te verkleinen. Dat is de reden waarom we detailhandel aan onder andere de Jansbuitensingel tegenwoordig minder goed passend vinden, maar ook aan het Gele Rijdersplein, de Looierstraat, Beekstraat en delen van de zuidelijke binnenstad.
	Onduidelijk is wanneer aan art.138.2, lid 3, is voldaan. Als u de voorwaarde wilt handhaven dan zou verduidelijkt moeten worden wanneer sprake is van een bij de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving passende functie.	Het college is het met u eens dat deze criteria verduidelijkt kunnen worden. Om die reden stelt het college de gemeenteraad voor om in paragraaf 3.3.2 van de toelichting een aanvullende tekst op te nemen waarin meer uitleg wordt gegeven over de wijze waarop aan deze criteria getoetst wordt.
	Het begrip “functie” is hier niet passend. Detailhandel is, in de systematiek van dit plan, geen functie, maar een activiteit	Dit is correct opgemerkt en we stellen de gemeenteraad voor het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen en het betreffende artikel aan te passen.
	5. Periode van twee jaar is onduidelijk. De mogelijkheid voor verlening van een omgevingsvergunning koppelen aan een periode van twee jaar is onduidelijk. Als het opnemen van een periode al gerechtvaardigd zou zijn vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving, dan verzoekt indiener een langere periode te kiezen, bijvoorbeeld van tien jaar.	Omdat we beseffen dat het wegnemen van de detailhandelsfunctie ingrijpt op bestaande rechten van eigenaren en ondernemers is gekozen voor een overgangsperiode. Dit houdt in dat het omgevingsplan tot twee jaar na inwerkingtreding van het plan de mogelijkheid biedt om een binnenplanse omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit) aan te vragen voor detailhandel. Met deze overgangsregeling hebben eigenaren of ondernemers nog twee jaar de tijd om een winkel te beginnen. Bij deze aanvraag beoordelen we of de betreffende invulling van het pand levensvatbaar is en bijdraagt aan de vitaliteit van de binnenstad. Eigenaren en/of ondernemers met een kansrijk winkelconcept dat meerwaarde heeft voor de binnenstad kunnen deze activiteit op die manier alsnog uitvoeren. Het college vind twee jaar een redelijke termijn om tot een ondernemersplan en aanvraag te komen.

		Met een termijn van twee jaar laat het college zien dat de gemeente kiest voor een duidelijke beweging naar een compact winkelgebied binnen een afzienbare periode. Deze helderheid is nodig omdat de dalende vraag naar winkelruimte zich naar verwachting voor zal blijven zetten. Een termijn van vijf of tien jaar sluit onvoldoende aan bij die ontwikkeling.
	6. Hoe om te gaan met vergunde situaties Tot slot is mij niet duidelijk hoe dit artikel gelezen moet worden in situaties zoals die van mij, waarin (in 2016) omgevingsvergunning voor het maken van twee winkelunits is verleend. Moet indiener dan nog steeds een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 138.2 aanvragen of blijven zijn rechten op basis van de omgevingsvergunning uit 2016 voortbestaan? Als dat laatste het geval is, dan zou het toch in de rede liggen om, in ieder geval voor Jansbinnensingel 5a en 5b, detailhandel als activiteit toe te voegen aan activiteiten die ter plaatse rechtstreeks zijn toegestaan.	Ja, het is inderdaad zo dat de indiener er een vergunning moet aanvragen voor detailhandel. Zoals aangegeven bij het antwoord onder 1 is de eerder verleende omgevingsvergunning voor winkelunits is - zonder een daadwerkelijke invulling als winkel - geen basis voor het continueren van het recht op detailhandel op die locatie.
Zienswijze #3	**Achtergrond:** Getir heeft een zienswijze ingediend. Getir is een snelle bezorgdienst van boodschappen voor consumenten. Een belangrijk onderdeel van het business model is volgens hen dat zij op locaties dichtbij hun klanten zitten, zodat zij de boodschappen binnen korte tijd bij de klant kunnen bezorgen. De aard van Getir's dienstverlening, en de wijze van bezorging (e-bikes en schooters) maakt dat locaties in de stad noodzakelijk zijn. Getir geeft in zijn zienswijze vervolgens haar ambities op het gebied van lokaal acteren, duurzaamheid, veiligheid van de bezorger en de standaardmaatregelen die worden toegepast om rekening te houden met de omwonenden van de vestigingen. Het ontwerpbestemmingsplan bevat specifieke definities waar dark stores worden uitgesloten, en in de toelichting staat aangegeven dat er in principe geen ruimte is voor flitsbezorgdiensten in het centrum. Getir maakt hier bezwaar tegen; de gevolgen zijn volgens indiener voor hun bedrijfsvoering onevenredig groot. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen afdoende motivering voor deze verstrekkende inbreuk op de vestiging van onze dienstverlening in de binnenstad. Daarnaast ontbreekt iedere gedegen onderbouwing.	
	1. Definitie van 'bezorgdienst' Getir merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan een zeer specifieke en afgebakende definitie van 'detailhandel' en 'dienstverlenende bedrijven' bevat waarbij 'bezorgdiensten	De definitiebepalingen voor detailhandel en dienstverlening zijn gebaseerd op de huidige jurisprudentie waaruit volgt dat flitsbezorging geen detailhandel en geen dienstverlening is. Van actieve uitsluiting is dan ook geen sprake, in de definities

	zoals darkstores' worden uitgesloten. Een eenduidige definitie van bezorgdiensten ontbreekt volgens Getir. Het ontwerpbestemmingsplan ziet enkel en uitsluitend op de vier afgebakende groep bedrijven die zich richten op flitsbezorging. Het ontwerpbestemmingsplan bevat hiermee een zeer streng regime voor een zeer specifieke markt.	van het huidige bestemmingsplan is flitsbezorging namelijk ook niet toegestaan.
	2. Vrije vestiging binnen panden met activiteit detailhandel niet langer mogelijk Veel van Getirs panden zitten op locaties met de activiteit detailhandel omdat zij zich dicht bij de klanten willen vestigen. Het uitsluiten van panden met de activiteit detailhandel heeft verstrekkende gevolgen voor de bedrijfsvoering van Getir. In de toelichting wordt aangegeven dat als een ondernemer zich wil vestigen in de binnenstad afgeweken moet worden van het bestemmingsplan en het college kan afwegen of deze functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de leefbaarheid en kwaliteit van de binnenstad. Het ontwerpbestemmingsplan biedt in geen enkel opzicht duidelijkheid over de voorwaarden waaraan een locatie zou moeten voldoen om hiervoor in aanmerking te komen Hiermee wordt de bedrijfsvoering van Getir potentieel nagenoeg geheel onmogelijk gemaakt.	Op basis van huidige jurisprudentie moet flitsbezorging beschouwd worden als (klein) distributiecentrum en is het geen vorm van detailhandel. Daaruit volgt dat deze activiteit het beste gehuisvest kan worden op een bedrijventerrein. Temeer omdat het college vind dat flitsbezorging niet direct bijdraagt aan de doelstelling voor een leefbare en vitale binnenstad. Dat komt omdat deze vestigingen in feite alleen bestaan uit opslagdepots en zorgen voor extra verkeersbewegingen en mogelijke overlast voor omwonenden. Tegelijkertijd beseft het college dat flitsbezorging onderdeel uitmaakt van een veranderend consumentengedrag en voorziet in een behoefte. Ook ziet het college in dat de impact van een flitsbezorgdienst niet direct gelijk is aan de impact van een distributiecentrum. Het college sluit flitsbezorgingsdiensten dan ook niet uit, maar wil hieraan, met het oog op de leefbaarheid, wel voorwaarden kunnen verbinden. Om te zorgen voor een goede balans tussen leefbaarheid enerzijds en de maatschappelijke behoefte anderzijds heeft het college in mei 2022 een koers voor flitsbezorging vastgesteld (Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores d.d. 24 mei 2022 met nummer 665573). Deze koers houdt in dat flitsbezorgers en darkstores zich in de stad kunnen vestigen mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de inpasbaarheid in de omgeving en de impact van de verkeersbewegingen. De meest wenselijke plek blijft in principe een bedrijventerrein. Mocht een initiatiefnemer zich willen vestigen op een andere plek in de stad dan kan hiervoor een vergunning aangevraagd

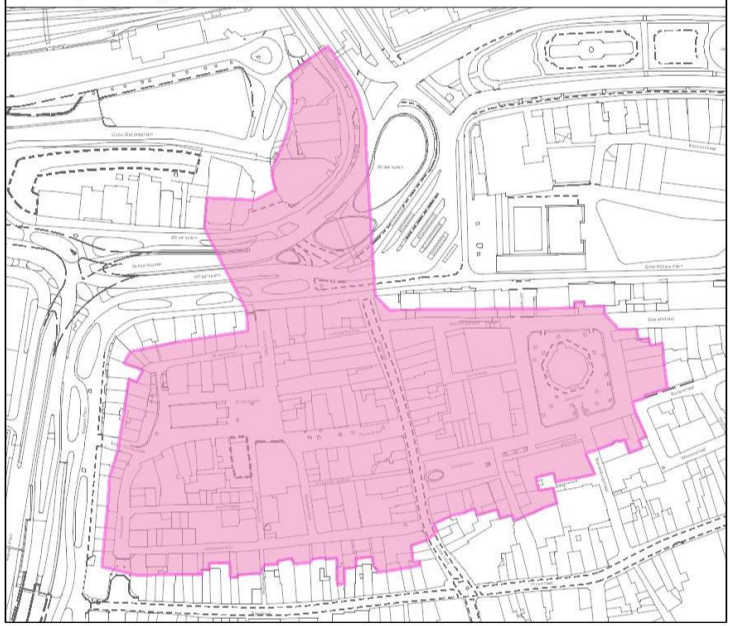
		worden. Bij de aanvraag toetst het college of de activiteit ruimtelijk inpasbaar is en niet leidt tot overlast. In het kader van de vergunning hebben belanghebbenden de mogelijkheid bezwaar te maken tegen het besluit op de aanvraag. Omdat het college in woonwijken en centrumgebieden wil kunnen blijven sturen op een goede inpassing in de omgeving kiest het college er bewust voor om in het omgevingsplan geen **nieuwe** vestigingen voor flitsbezorging mogelijk te maken. Daarnaast heeft het college de afweging gemaakt of de bestaande twee flitsbezorgdiensten aan de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71 gelegaliseerd kunnen worden. Bij deze afweging zijn de verschillende belangen betrokken. Ten aanzien van de flitsbezorgdiensten zijn meldingen gedaan van overlast. Deze meldingen gingen onder andere over de verkeersbewegingen (bevoorrading en koeriers) en de strijdigheid van de functie met het bestemmingsplan. Een aandachtspunt is dat flitsbezorgers (nog) niet voldoen aan de definities uit de Winkeltijdenwet. Ze kunnen daarom niet gehouden worden aan de winkeltijden. Een deel van de overlast wordt juist na 22:00 uur ervaren. Er zijn in het eerste kwartaal van 2022 (kennismakings)gesprekken gevoerd met de flitsbezorgdiensten. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in en rondom de darkstores, zodat overlast wordt voorkomen en beperkt en de opslagdepots er aantrekkelijker uit zien. In vervolggesprekken hebben de flitsbezorgdiensten aangegeven verdere aanpassingen aan de darkstores te willen doen als er zicht is op legalisatie. Daarnaast is in de afweging de behoefte uit de stad en de continuering van de bedrijfsvoering van de ondernemingen betrokken. Uiteindelijk heeft de afweging ertoe geleid dat het college de raad voorstelt om de twee bestaande flitsbezorgdiensten te legaliseren. Deze legalisatie acht het college verantwoord omdat de betreffende ondernemers zich hebben aangepast en

		overlast zo veel mogelijk proberen te voorkomen[1]. Beide locaties liggen in een gebied die al een hoge mate van functiemenging kent en de dynamiek van verkeersbewegingen die daarbij hoort. De legalisatie houdt in dat de zittende ondernemingen hun activiteiten kunnen voortzetten. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Dat betekent dat wanneer de activiteiten voor een jaar of langer gestaakt zijn de planologische mogelijkheid vervalt. Voor de exacte regeling wordt verwezen naar de Regels van dit omgevingsplan.
	3. Het uitsluiten van flitsbezorgers is in strijd met de Dienstenrichtlijn. Binnen de EU geldt vrijheid van dienstverlening als uitgangspunt. Alleen onder strenge voorwaarden is een inperking hiervan mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een vergaande en onevenredige beperking van de vrije vestigingsmogelijkheden voor de uitoefening van onze dienstverlening, zonder afdoende en deugdelijke motivering. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook geheel in strijd met artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Dit artikel heeft rechtstreekse werking. Met het volledig onmogelijk maken van vestiging op plaatsen die voor onze bedrijfsvoering van essentieel belang zijn kan de conclusie niet anders zijn dan dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden vanwege strijd met de Dienstenrichtlijn.	Zoals hiervoor aangegeven volgt uit huidige jurisprudentie dat flitsbezorging beschouwd moet worden als een (klein) distributiecentrum. Deze activiteit stonden we niet toe in het huidige bestemmingsplan en staan we ook niet toe in het nieuwe omgevingsplan. Van een inperking is met dit omgevingsplan dan ook geen sprake. De nieuwe defintiebepalingen volgen uitsluitend de huidige jurisprudentie. Van strijdigheid met de dienstenrichtlijn kan dan ook geen sprake zijn.
	4. Branchering in het bestemmingsplan is niet toegestaan. Branchering in een bestemmingsplan is niet toegestaan. Een gemeente mag slechts sturen op algemene ruimtelijke aspecten, maar niet op specifieke bedrijven. Gelet op de zeer beperkte definitie van "detailhandel" en "dienstverlening", het feit dat horecabezorgdiensten met vergunning wel zijn toegestaan en de ontbrekende definitie van "bezorgdienst" wordt ten onrechte nu specifiek	Zoals uit de beantwoording bij 3 al volgt is van een branchering van flitsbezorgdiensten in dit omgevingsplan geen sprake omdat de activiteit flitsbezorging op basis van jurisprudentie zowel in het huidige als het toekomstige planologische regime al niet mogelijk was/is. Met de vastgestelde ‘Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores’ zoals genoemd in de beantwoording bij 1 hanteert het college een heldere lijn die zorgt voor een balans tussen de belangen van de omgeving en de kwaliteit van de stad

- [1] op het moment van schrijven (21 februari 2022) is de laatste melding van overlast geweest op 22 augustus 2022 voor flitsbezorger Gorillas aan de Nieuwstad.

	gestuurd op de vier spelers van de snelle boodschappenbezorgdiensten. Dit klemt te meer nu vast staat dat de ruimtelijke aspecten van onze bedrijfsvoering zeer beperkt zijn. Wij verkopen en bezorgen boodschappen bij klanten met e-bikes en e-scooters, niet meer en niet minder. Vanuit een gemiddelde vestiging zullen ongeveer 10 bezorgers op hetzelfde moment actief zijn. Zij zijn weliswaar zoveel mogelijk op pad om de bestellingen bij de klanten te bezorgen, maar deze verkeersbewegingen zijn niet significant. Een gemiddelde winkel zal met een gelijk aantal bezoekers en verkeersbewegingen te maken hebben. Ook qua laden- en lossen is sprake van een vergelijkbare situatie als bij reguliere detailhandel. Reguliere detailhandel zal ook meerdere keren per week bevoorraad worden. Het is ook gelet hierop duidelijk dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden.	enerzijds en het belang van de behoefte aan flitsbezorging anderzijds.
	5. Visie voor een regeling in het bestemmingsplan. Getir wenst dat de gemeente vooraf heldere uitgangspunten formuleert waaronder een snelle boodschappenbezorgdienst goed inpasbaar is in de stad, ook in woonbuurten, en ook toegestaan zou moeten worden onder een detailhandelsbestemming. Getir doet hier in zijn zienswijze een voorzet voor. Voor de volledigheid wijst Getir erop dat op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer al geluidsnormen voor inrichtingen gelden. Deze zijn strenger in het geval van aangrenzende woonruimte. Hiermee heeft de wetgever al rekening gehouden. Getir wenst met de gemeente in gesprek te gaan over deze opzet en zou graag samen met de gemeente een aantal locaties met de detailhandel bestemming bekijken. De ene detailhandelslocatie is immers de andere niet.	In lijn met de vastgestelde ‘Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores’ vraagt deze activiteit om maatwerk. Om die reden beperken we de planologische ruimte voor deze activiteit in het omgevingsplan. Wel stelt het college aan de gemeenteraad voor om in paragraaf 3.1.9 van de toelichting een aantal uitgangspunten toe te voegen waaraan we toekomstige aanvragen voor flitsbezorgdiensten gaan toetsen. Deze constatering nemen we voor kennisgeving aan. De gemeente gaat graag met Getir in gesprek over mogelijk geschikte locaties.
Zienswijze # 4	Indiener is tegen de komst van nog meer lawaaigevende activiteiten, waaronder de zware horeca, in het Musiskwartier. De komst van meer horeca zou het woon-	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

	en leefklimaat nog meer verstoren dan de laatste tijd al het geval is. Indieners geven aan dat het woonplezier de laatste 2 jaar is afgenomen vanwege toenemend lawaai (Laden/lossen Action, lawaai Unibar en lawaai rondom het plateau bij de boom op het Brouwersplein door de aanwezigheid van coffeeshopbezoekers, junks en ander (uitgaans)volk.	
Zienswijze # 5	1. Indiener maakt bezwaar tegen het toevoegen van Horeca in de categorie 4 op het Brouwersplein. Indiener ondervindt hier als bewoners overlast van na 20:00.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.
Zienswijze # 6	**Achtergrond:** Het gaat om een zienswijze namens Aspen Valley B.V., 5th Avenue Arnhem B.V., Horeca Arnhem Centraal (hierna: HAC) en Korenmarkt 26 Arnhem B.V. Dit zijn gebruikers en exploitanten van de in het plangebied gelegen uitgaansgelegenheden Aspen Valley en 5th Avenue, alsmede eigenaar van het pand Korenmarkt 26. HAC behartigt de belangen van de bij de vereniging aangesloten horecagelegenheden in het centrum van Arnhem. De horecagelegenheden zijn gelegen aan de Korenmarkt. Dit gebied is van oudsher het centrale uitgaansgebied van Arnhem. Ter plaatse is zowel in het oude als in het nieuwe plan het gebruik als discotheek of nachthoreca toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat gezondheids-en welzijnszorg toe ter plaatse van het horecaconcentratiegebied. Het ontwerpplan staat hiermee volgens indiener toe dat, bij wijze van voorbeeld, instellingen zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, dag- en nachtvoorzieningen voor psychiatrische zorg en maatschappelijke opvang inclusief overnachting zich midden in het uitgaansgebied van Arnhem vestigen.	
	1. Het toestaan van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca is onwenselijk Bij de exploitatie van nacht- en uitgaanshoreca is het onvermijdelijk, en bovendien ook toegestaan, dat een zekere mate van (muziek)geluid vrijkomt, op momenten dat de meeste mensen slapen. Als het gaat om kwetsbare groepen, waarvan sprake is bij gezondheids- en welzijnszorg, moet overlast door nachtelijke muziek zo veel mogelijk worden voorkomen. De beste manier daarvoor is om dergelijke functies niet toe te staan in het horecaconcentratiegebied.	Het betreft hier een bestaand planologisch recht dat al toegestaan is in het huidige bestemmingsplan. Om die reden zijn deze activiteiten in dit plan overgenomen. Desondanks is het college het eens met de stelling van de indiener dat het toestaan van bepaalde vormen van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca onwenselijk en ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Het college stelt daarom aan de gemeenteraad voor om het omgevingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Dit betekent dat de regels zo worden aangepast dat geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied en de directe

		omgeving niet langer zijn toegestaan. Concreet worden daarmee de volgende activiteiten uitgesloten: • onderwijsgebouwen • ziekenhuizen en verpleeghuizen • verzorgingstehuizen • psychiatrische inrichtingen • kinderdagverblijven Zone waarbinnen de *activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig* valt  *In rood de ligging van het gebied waar de gewijzigde regeling wordt voorgesteld*
	2. Het toevoegen van gevoelige functies beperkt exploitatiemogelijkheden. Immers, los van de planologische situatie hebben cliënten (vooralsnog) te maken met de algemene normen uit het Activiteitenbesluit waaraan moet worden voldaan. Cliënten	Met de onder 1 genoemde aanpassing worden de exploitatiemogelijkheden niet meer beperkt en komen we tegemoet aan dit onderdeel van de zienswijze.

	vrezen dus voor hun eigen goede ondernemersklimaat en voor het woon- en leefklimaat van eventuele personen die binnen dit horecaconcentratiegebied in een gezondheidsinstelling zouden verblijven. Ook leidt het opnemen van deze gebruiksmogelijkheid mogelijk tot planschade (nadeelcompensatie).	
	3. Onderbouwing ontbreekt. Tot slot blijkt op geen enkele wijze dat een planologische afweging is gemaakt over het toevoegen van de gevoelige functies. Ook zijn er geen (planologische) maatregelen getroffen om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te waarborgen, voor zover dat al mogelijk zou zijn. Cliënten hebben dan ook de indruk dat deze nieuwe gebruiksmogelijkheid mogelijk per abuis in het ontwerpplan is opgenomen, in ieder geval voor het horecaconcentratiegebied rond de Korenmarkt.	Zoals aangegeven bij het antwoord onder 1 betreft het een bestaande planologisch recht dat al toegestaan is in het huidige bestemmingsplan. Er is echter geen grond om deze planologische mogelijkheid te handhaven.
Zienswijze #7	Indiener is het niet eens met het voornemen voor het toestaan van zwaardere horeca in het gebied Musiskwartier West, omdat dit een woongebied is. - Rondom het Brouwersplein, in de Walstraat en in de Beekstraat wonen vele bewoners in een appartement of in een andere woonvorm. Het gebied is heel gehorig door de aanwezigheid van veel steen en weinig groen. - Het is daardoor een klankkast. - Pratende stadbezoekers geven al veel geluidsoverlast. - Tijdens de uitgaansavonden (donderdag, vrijdag en weekend) is het voor ons al noodzakelijk om deuren dicht te houden, omdat anders slapen niet mogelijk is door het lawaai van het uitgaanspubliek. Het napraten van het uitgaanspubliek in de Walstraat geeft door het klankkasteffect veel overlast. - Door het toestaan van horeca 4 in het Musiskwartier West wordt dit gebied gelijk een omgeving zoals de Korenmarkt.	Zie voor reactie toevoegen horeca in het Musiskwartier/ Brouwersplein paragraaf 2.1.

	- Wonen op de Korenmarkt is onmogelijk door de overlast van lawaai door de horeca en van het uitgaanspubliek. - Er zijn geluidsnormen waaraan een woongebied moet voldoen. - Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder. **Geluidsoverlast in de wet: regels en normen** Geluidsoverlast kan gezondheid en woongenot schaden. Daarom zijn er regels en geluidsnormen. - Waardeverlaging van de woning. - Een woning zal minder waard worden of zelfs niet verkoopbaar zijn, omdat de geluidsnormen voor woongenot worden overschreden. Indiener heeft in een latere zienswijze ook de zienswijze #10 toegevoegd. Zienswijze #8 luidt hetzelfde	
Zienswijze #8 en zienswijze #10	1.Op de hoek Walstraat/Brouwersplein wordt op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 voorgesteld. Overigens voor het hele Brouwersplein kan er horeca komen. Opmerkelijk want nu is het alleen winkelbestemming en privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Horeca 1 wordt nu gedoogd. Ervaringen uit het verleden met Libertas (gedoogd, horeca categorie 4) open tot 24.00 uur op de hoek Walstraat/Brouwersplein bracht geluidoverlast met zich mee. Dat is logisch want het Brouwersplein is een stenige omgeving met gevels van 18 tot 21 m hoogte. Dat maakt dat geluid weerkaatst, wordt versterkt en binnen in de woningen hoorbaar is. De stedenbouwkundige opzet is niet geschikt voor horeca 4 dat is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en gaat ten koste van het woongenot en gezondheid van bewoners. Het fenomeen van geluidoverlast door terugkaatsing en versterking op de gevels is bekend; bijvoorbeeld het Jan van Riebeeckplein. Dit plein is mede daarom heringericht.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

	2. Binnen het gebied bevinden zich 3 cafés. Wat is de toegevoegde waarde van nummer 4? Immers, het ligt in de bedoeling categorie 4 horeca te concentreren op de Korenmarkt en de Jansplaats. Horeca 4 toelaten betekent geluidoverlast tot 02.00 uur 's nachts terwijl 's ochtends om 07.00 uur de bevoorrading van de winkels begint. Dit staat haaks op het gemeentebeleid om het wonen boven winkels te stimuleren en te beschermen. De regels zijn erg flexibel en het belang van de bewoners wordt onvoldoende beschermd door onduidelijke, niet objectieve toets kaders voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (los nog van de handhaving, hoe zal dat gaan dat in de praktijk?). Horeca met openingstijden overwegend tijdens de dag periode gekoppeld aan winkelsluitingstijden is zeker denkbaar maar kan niet ten koste gaan de belangen van de bewoners. Horeca is een activiteit, maar met enige creativiteit zijn er ook ander activiteiten te bedenken dan horeca.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.
	4. **Publiekrechtelijk vaststellen van het omgevingsplan ondermijnt de privaatrechtelijke positie van bewoners (gemeente is geen partij).** De voorgestelde activiteit horeca 1 tot en met 4 is privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Het heeft de voorkeur dat bewoners eerst met de (vastgoed)eigenaar van de winkels privaatrechtelijk afspraken te maken. Tot op heden is dat niet gebeurd. Ik begrijp de situatie van de winkeleigenaar. Maar het lijkt dat de belangen van de vastgoed eigenaar prevaleren boven de belangen van de bewoners. Dat lijkt mij niet de bedoeling van de Crisis en herstelwet en het Omgevingsplan Binnenstad en Singels. De gemeente is er voor de inwoners en ondernemers. Ik vraag u	

	verantwoordelijkheid te nemen en in dit spoor invloed uit te oefenen op de vastgoedeigenaar.	
Zienswijze #9	Uit het ontwerp begrijpt indiener dat er voor de regio Walstraat/Brouwersplein plannen zijn om horeca categorie 1, 2 en 4 toe te staan. Dit gebied (begane grond en verdieping) heeft momenteel alleen winkelbestemming. In de splitsingsacte tussen de bewoners van de WE Euterpe en de WE Erato (regio Walstraat / Brouwersplein) en de vastgoedondernemer van de onderliggende panden/winkels is ook afgesproken dat horeca hier niet toegestaan is. Momenteel wordt horeca categorie 1 gedoogd. Een proef met een hogere categorie horeca (Libertas - open tot 24.00 uur) resulteerde in veel geluidsoverlast voor de aan de Brouwersplein aangrenzende woningen. Na diverse klachten is deze proef ook stopgezet. Het geluid op het Brouwersplein weerkaatst en galmt waardoor gesprekken op het plein soms letterlijk te volgen zijn in huis. Vermoedelijk wordt het geluid door de gevels zelfs versterkt. Indiener woont aan de Walstraat, maar zijn slaapkamer grenst aan het Brouwersplein. 's Ochtends is er dan al overlast door het laden en lossen van de winkels. Daarnaast is er sinds September 2021 ook veel overlast door bouwwerkzaamheden. De overlast ten behoeve van de winkels hoort nu eenmaal bij wonen in de stad, maar indiener heeft bewust gekozen om op een plek te gaan wonen waar het na winkelsluitingstijd ook rustig is. Het toevoegen van horeca zal niet ten goede komen van de nachtrust en gezondheid.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.
Zienswijze #11	Het gaat specifiek om de locatie Brouwersplein/ Walstraat. Het lijkt erop alsof de gemeente de bestemming (zware) horeca aan een of meerdere panden aan de zijde Brouwersplein/Walstraat wenst te geven. Het lijkt daarbij te gaan om de panden waar voorheen en/of op dit moment:	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

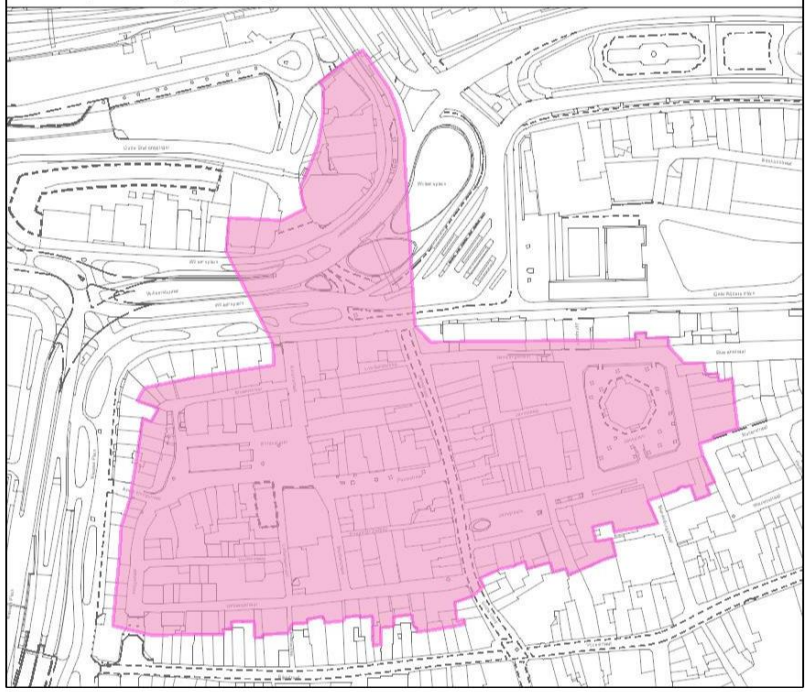
	Rawsome, Cosmo zaten/zitten. Tijdelijk heeft op die hoek ook een Boekencafé gezeten. Indiener maakt bezwaar om de volgende redenen: 1] Het Brouwersplein heeft een ernstig akoestisch probleem waardoor geluiden zonder noemenswaardige demping tot aan de bovenste woningen gelegen aan het Brouwersplein hoorbaar zijn. Geluidsoverlast door horeca tast de leefbaarheid ernstig aan. 2] In de herinrichting van het Brouwersplein waarbij zware investeringen worden gedaan om opnieuw retail aan te trekken, past (zware) horeca niet. 3] De betreffende panden behoren tot een Vve. De splitsingsakte van deze Vve staan een andere invulling van de panden dan retail eenvoudigweg niet toe. Het opnemen van een horeca mogelijkheid in het omgevingsplan zou een ondernemer alleen maar op het verkeerde ben zetten en tot een teleurstellend resultaat leiden op he moment dat de Vve een besluit moet nemen over de inpasbaarheid van de ondernemer. 4]Mogelijkerwijs is de horeca mogelijkheid ontstaan door de tijdelijke vestiging van het boekencafe. Deze ondernemer heeft er alleen maar tijdelijk mogen zitten om leegstaand en inbreekschade te voorkomen. Nimmer is er sprake geweest van een permanente bezetting.	

Voorstel college:

<u>De zienswijzen geven aanleiding om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de volgende onderdelen</u>

Brouwersplein 7	Verwijderen planologische mogelijkheid voor horeca 4 (café)
Beekstraat 71 en Nieuwstad 41	Legaliseren bestaande flitsbezorgdiensten met uitsterfconstructie
Horecaconcentratiegebied en directe omgeving	Uitsluiten van de planologische mogelijkheden voor geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied en de directe omgeving.

Zone waarbinnen de *activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig* valt



Regels

van het omgevingsplan

Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels
(plannummer: NL.IMRO.0202.886-0301)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels met identificatienummer NL.IMRO.0202.886-0301 van de gemeente Arnhem.

1.2 omgevingsplan

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, bestaande uit geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik of het bebouwen van deze gronden.

1.4 ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf, met uitzondering van beroep aan huis, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van de ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen.

1.5 ambulante handel

het ter uitoefening van de detailhandel goederen te koop aanbieden, verkopen of verstrekken vanuit een op een voor het publiek toegankelijk en in de open lucht gelegen locatie geplaatste kraam, verkoopwagen of enig ander middel.

1.6 amusementsbedrijf

Een bedrijf gericht op het bieden van gelegenheid tot commerciële recreatie, zoals een bioscoop, lasergame-, biljart- of snookercentrum, casino en speel- en automatenhal;

1.7 bebouwing

Eén of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een gebiedsaanduidingsvlak of gedeelte van een bouwvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.9 bed and breakfast

Overnachtingsaccomodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een kortdurend verblijf met het serveren van een ontbijt in een woning, gedreven door de bewoner van die woning.

1.10 bedrijf

Een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid.

1.11 bedrijf geschikt voor functiemenging

bedrijf, dat qua aard en invloed op de omgeving past binnen een gemengd gebied met wonen, ook indien gevoelige objecten zijn gelegen:

a direct naast het bedrijf;
b in hetzelfde gebouw of een aanpandig gelegen gebouw, indien in dat gebouw gevoelige objecten zijn toegelaten.

1.12 bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de functie van het gebouw of terrein noodzakelijk is.

1.13 bedrijven creatieve sector

Bedrijven hoofdzakelijk gericht op:

1. creatieve zakelijke dienstverlening: design- en grafische bedrijven;
2. toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, dienstverlenende bedrijven t.b.v. de kunsten, mode en interieurbedrijven etc.;
3. autonome kunsten: beeldend kunstenaars, muzikanten, theatermakers etc.

1.14 Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem

Onder de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem wordt verstaan: de 'Beleidsregels parkeren Arnhem 2022', dan wel zoals deze beleidsregels komen te luiden na wijziging ervan.

1.15 beroep aan huis

Een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, wordt uitgeoefend.

1.16 beschermd stadsgezicht

Groepen van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang dan wel hun wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde.

1.17 bestaand(e)

a. bij bouwwerken: legale bouwwerken die aanwezig of in uitvoering zijn op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het omgevingsplan en bouwwerken die mogen worden gebouwd krachtens een vergunning;
b. bij gebruik: legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het omgevingsplan dat na de inwerkingtreding van het plan niet langer onderbroken is dan een jaar.

1.18 bestaande flitsbezorgdiensten binnenstad en singels

De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp aanwezige flitsbezorgdiensten op de volgende adressen:

1. Nieuwstad 41
2. Beekstraat 71.

1.19 bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aan gebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw

Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur bereikt en kan tegen een hoofdgebouw worden aangebouwd. Voorbeelden van een bijgebouw zijn een garage of een schuur.

1.21 bijzondere woonvorm

Een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding) en daar niet verblijven met het doel om therapeutisch behandeld te worden.

1.22 bioscoop

Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van commerciële films.

1.23 bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.24 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag

Een geheel van voor personen toegankelijke ruimten, waarbinnen de vloerhoogte niet meer dan 1,20 meter varieert, met uitsluiting van onderbouw en zolder of vliering casu quo kapruimte.

1.26 bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.27 bouwperceelgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.29 bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.30 brutovloeroppervlak:

De oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingswanden, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimtes omhullen, waarbij de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 meter niet worden meegerekend.

1.31 culturele functies

Expositieruimten, ateliers, muziek- en kunstonderwijs en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, met uitzondering van musea, muziektheaters, bioscopen en naar aard vergelijkbare voorzieningen.

1.32 cultuurhistorischewaarde:

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, de stedenbouwkundig structuur en/of de architectuur.

1.33 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf, internetverkoop en bezorgservices of bezorgdiensten zoals darkstores worden hieronder niet begrepen.

1.34 dienstverlenende bedrijven

Bedrijven met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kunnen worden aangemerkt, zoals een reis- of uitzendbureau, kap- of schoonheidssalon, zonnestudio, hypotheekwinkel, baliefunctie van banken en van andere kantoren, alsmede andere vormen van dienstverlening met een overwegende baliefunctie. Horeca, detailhandel, bezorgservices of bezorgdiensten zoals darkstores, seksinrichting en garagebedrijven worden hieronder niet begrepen.

1.35 dunning

Velling die uitsluitend is bedoeld als een verzorgingsmaatregel ter bevordering van de groei van de overblijvende bo(o)m(en), bos of houtopstand.

1.36 evenement

Een tijdelijke activiteit, gericht op het bereiken van publiek voor commerciële, educatieve, culturele, sportieve, levensbeschouwelijke of daarmee gelijk te stellen doeleinden, al dan niet met versterkt geluid door middel van één of meerdere muziek- en/of omroepinstallaties.

1.37 filmtheater

Een publieke uitgaansgelegenheid die zich hoofdzakelijk toelegt op het vertonen van films, die veelal artistiek of cultureel van karakter zijn en doorgaans niet in het reguliere bioscoopcircuit worden vertoond.

1.38 flitsbezorgdiensten

Een opslag-, distributie-, magazijnlocatie, al dan niet voorzien van een afhaalloket, niet of slechts in beperkte mate toegankelijk voor publiek, van waaruit zeer snel in hoofdzaak dagelijkse boodschappen worden geleverd bij klanten die op afstand hun bestelling plaatsen.

1.39 functiegrens

De grens van een functievlak.

1.40 functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie.

1.41 gebiedsaanduidingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde gebiedsaanduiding.

1.42 gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.43 gebruiksoppervlakte

De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld

1.44 gemeentelijk monument

Monument of archeologisch monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister, zoals bedoeld in de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017.
Onder een gemeentelijk monument wordt voor de werking van dit omgevingsplan tevens begrepen een monument waarop een voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument van toepassing is, zoals bedoeld in artikel 6 van de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017.

1.45 gezondheids- en welzijnszorg

- geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;
- medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;
- apotheken;
- verpleeg- en verzorgingshuizen;

- dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;
- maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke.

1.46 hoofdgebouw

Eén of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie of activiteit het belangrijkst is.

1.47 horeca - 1

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren, niet zijnde maaltijden, en het schenken van (zwak-alcoholische) dranken, met openingstijden overwegend tijdens de dagperiode, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffiezaken, juicebars, ijssalons.

1.48 horeca - 2

Een horecabedrijf gericht op het overwegend via counterverkoop verstrekken van etenswaren, zoals fastfood, niet zijnde maaltijden, en (zwak-alcoholische) dranken met openingstijden tijden dag- en avondperiode, zoals cafetaria's, snackbars, grill-rooms, shoarmaroom, pizzeria, fastfood restaurants en afhaalcentra.

1.49 horeca - 3

Een horecabedrijf gericht op het serveren van maaltijden en dranken in een restaurant-setting met openingstijden tijdens de namiddag en vroege avond, zoals restaurants, bistro, fastcasual concepten, grand-cafés en café-restaurants.

1.50 horeca - 4

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van (niet)-alcoholische drank als hoofdfunctie met daaraan ondersteunend het verstrekken van etenswaren met openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode, zoals cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges.

1.51 horeca - 5

Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van dranken en eventueel etenswaren in combinatie met (live) entertainment of harde/elektronisch versterkte muziek, met openingstijden tijdens de avond- en nachtperiode, zoals discotheken, (nacht)clubs en andere uitgaansconcepten.

1.52 horeca - 6

Een horecabedrijf gericht op het bieden van nachtverblijf met openingstijden in de regel dagrond, al dan niet met een nachtportier of een onbemande receptie, zoals hotels, bed and breakfast met meer dan 4 slaapplaatsen, hostels en pensions.

1.53 horecabedrijf

Een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies, van maaltijden en spijzen of van dranken, alsmede het exploiteren van zaalaccommodatie; detailhandel wordt hier niet onder begrepen.

1.54 horecabedrijven Varkensstraat

De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit omgevingsplan aanwezige horecabedrijven in de omgeving van de Varkensstraat in de categorieën 2, 4 en 5 zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Adres	***Horecabedrijf***	***Horecacategorie***
Varkensstraat 33	De keuken van India	Horeca 2
Varkensstraat 36	Ten 11 Lounge/Dalia lounge	Horeca 4
Varkensstraat 40-42	Dubbel10	Horeca 4
Varkensstraat 46	Stichting Creas	Horeca 4
Varkensstraat 48	Murphy's Home	Horeca 4
Varkensstraat 50	Feestbeestencafe	Horeca 4

Hoogstraat 12	Imparator	Horeca 4
Hoogstraat 13	Imparator	Horeca 4

1.55 hospes/hospita

De 100% economisch en juridisch eigenaar die zélf daadwerkelijk in het gebouw woont en minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte van het gebouw gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige wooneenheden verhuurt. Kenmerkend voor de hospes/hospita is dat de huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De onzelfstandige wooneenheden mogen niet beschikken over eigen voorzieningen, als badgelegenheid,keuken en/of toilet.

1.56 hostel

Eenvoudig horecabedrijf gericht op het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij hoofdzakelijk gericht wordt op reizigers (zoals backpackers) en jongvolwassenen en waarbij veelal sprake is van gemeenschappelijke slaapzalen en voorzieningen (sanitair/keuken).

1.57 huishouden

Eén of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen.

1.58 internetverkoop

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel voornamelijk via internet en andere media verloopt.

1.59 kamergewijze bewoning

Een gebouw waarin zich 3 onzelfstandige wooneenheden of meer bevinden.

1.60 kantoor

Voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, softwarematig, ontwerptechnisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen functie.

1.61 maatschappelijk

voorzieningen gericht op onderwijs en zaalsport, gezondheids- en welzijnszorg, levensbeschouwelijke functies, politieke-, belangen- en ideële organisaties/verenigingen en hobbyclubs, openbare dienstverlening en andere vergelijkbare functies.

1.62 normaal onderhoud, gebruik en beheer

Gebruik gericht op het in zodanige conditie houden van objecten of de terreingesteldheid dat het voortbestaan van deze objecten of de terreingesteldheid op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt gehouden. Onder normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt ook dunning van beplanting begrepen

1.63 nutsbedrijven

Bedrijven die uitsluitend of in hoofdzaak zijn gericht op

a. de levering van elektriciteit, gas, water en warmte;
b. de verzorging van telecommunicatie;
c. de afvoer en verwerking van afvalstoffen;

1.64 omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

het slopen, verstoren, verplaatsen, wijzigen of onthouden van noodzakelijk onderhoud van een gemeentelijk monument of een voorbeschermd gemeentelijk monument, of het herstellen of gebruiken daarvan waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

1.65 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.66 ondergeschikte horeca

Een horecavoorziening welke dient ter ondersteuning van de hoofdactiviteit en daar onderdeel van uitmaakt, waarbij de horecavoorziening qua oppervlakte, aard en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit, de horecavoorziening uitsluitend te bereiken is via de entree van de hoofdactiviteit en de openingstijden van de horecavoorziening niet afwijken van de openingstijden van de hoofdactiviteit, zoals een kantine of restaurant/café.

1.67 onderwijs

Georganiseerde communicatie van niet-incidentele aard met als doel overdracht van kennis, vermeerdering van inzicht en/of aanleren van vaardigheden zoals primair en speciaal onderwijs, voortgezet onderwijs, middelbaar (beroeps)onderwijs en educatie, tertiair onderwijs en overig onderwijs en bij onderwijs behorende sportvoorzieningen.

1.68 leisure

Voorzieningen ter zake van recreatie en ontspanning hoofdzakelijk binnen gebouwen, zoals bowling-, snooker- en biljartcentra, speel- en vermaaksvoorzieningen, sauna's, ballet-, dans- en sportscholen, bioscopen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen, met bijbehorende kantinevoorzieningen uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;
Onder deze voorzieningen zijn in ieder geval niet begrepen seksinrichtingen en daarmee naar hun aard vergelijkbare voorzieningen.

1.69 onzelfstandige wooneenheid

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

1.70 openbare dienstverlening

- openbaar bestuur en overheidsdiensten zoals een politiebureau, gemeentehuis, gerechtsgebouw, brandweerkazerne, bibliotheek en penitentiaire inrichting;
- uitvaartverzorging, crematoria en begraafplaatsen.

1.71 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.72 pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig- constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.73 peil

1. voor een gebouw , waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.
4. voor zover als zodanig aangegeven in de regels: Normaal Amsterdams Peil (N.A.P.)

1.74 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.75 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.76 prostitué(e)

Degene, die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.77 raamprostitutie

Een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins, vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.78 seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig) waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichtingen wordt in elk geval verstaan een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.79 stadswinkel

Een gebouw of een ruimte in een gebouw, met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m^2 voor zover in de regels geen ander maximumoppervlak is gegeven, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, voornamelijk door middel van zelfbediening, in combinatie met consumptie ter plaatse en - in verband met de detailhandelsfunctie en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – de bezorging van levensmiddelen.

1.80 straatmeubilair

Onverminderd het bepaalde in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht wordt onder straatmeubilair voor de werking van dit omgevingsplan mede verstaan: papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen; kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, alsmede abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen.

1.81 thuisprostitutie

Vorm van prostitutie waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituté(e) en waarbij ook alleen door deze prostitué(e) op dit adres gewerkt wordt als prostitué(e).

1.82 vegetatiedak

Een dakbedekking waarop een laag is aangebracht die hoofdzakelijk bestaat uit aarde, levende planten, zoals sedum, mos of vergelijkbare vegetatie.

1.83 verkameren

Het gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande gevallen van kamergewijze bewoning.

1.84 vestigingsbeleid

Het beleid neergelegd in de nota 'van Rood naar Groen' (vastgesteld 26 juni 2000).

1.85 volumineuze detailhandel

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals de verkoop van tuininrichtingsartikelen, meubelen, keukens, sanitair, (elektrische) fietsen, bromfietsen en scooters.

1.86 werken, werkzaamheden van geringe omvang

Werken of werkzaamheden die geen wezenlijke verandering van de terreingesteldheid of van een inrichting tot gevolg hebben.

1.87 werkplek

Een plaats, waar één prostitué(e) zijn of haar werk verricht.

1.88 wijk

Wijk, zoals gehanteerd wordt in de indeling van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.89 winkel

Een ruimte of bij elkaar behorende ruimten, die bestemd zijn voor de uitoefening van detailhandel, met inbegrip van bijbehorende magazijnruimte of werkruimte.

1.90 wonen

Voor de werking van dit omgevingsplan wordt onder wonen mede geval begrepen bijzondere woonvormen en bed and breakfast met ten hoogste vier slaapplaatsen;

1.91 woning

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf.

1.92 woonwagen

Voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.93 woonwagenstandplaats

Een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen.

1.94 zelfstandige woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van eigen voorzieningen, waaronder minimaal een toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de bovenste goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, liftopbouwen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Cultuurgebied

3.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Cultuurgebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 4 Gemengd gebied

4.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Gemengd gebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 5 Groengebied

5.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Groengebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 6 Kantoorgebied

6.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Kantoorgebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 7 Kernwinkelgebied

7.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Kernwinkelgebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Maatschappelijk zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 9 Openbaar gebied

9.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Openbaar gebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 10 Oppervlaktewater

10.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Oppervlaktewater' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in hoofdstuk 5 tot en met 9 voor de verschillende activiteiten gegeven regels.

Artikel 11 Parkgebied

11.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Parkgebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 12 Spoorgebied

12.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie 'Spoorgebied' zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 13 Stadscentrum

13.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Stadscentrum zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 14 Tuin

14.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Tuin zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in Hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in Hoofdstuk 3 genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 tot en met 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Artikel 15 Woongebied

15.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de functie Woongebied zijn uitsluitend de op de verbeelding aangeduide en in hoofdstuk 4 nader omschreven activiteiten toegestaan, met inachtneming van de in hoofdstuk 2 genoemde genoemde waarden en de in de hoofdstukken 5 en 9 voor de afzonderlijke activiteiten gegeven regels.

Hoofdstuk 3 Waarden

Artikel 16 Waarde - Archeologie - Verwachting

16.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde-Archeologie-Verwachting' hebben een Archeologische verwachtingswaarde.
2. Deze waarde is gericht op de bescherming en veiligstelling van de aanwezige archeologische waarde.
3. Voor de gronden met een archeologische verwachting gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 17 Waarde - Archeologie - Waardevol gebied

17.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde-Archeologie-Waardevolg gebied' zijn archeologisch waardevol.
2. Deze waarde is gericht op het bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologisch waardevol gebied met bekende archeologische vindplaatsen.
3. Voor de gronden met een archeologisch waardevolg gebied gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 18 Waarde - Bomenrij

18.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Bomenrij' bevindt zich een waardevolle bomenrij.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, herstel en de versterking van de op de gronden voorkomende bomen die onderdeel uitmaken van een structurerende bomenlaan.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor werken en werkzaamheden.

Artikel 19 Waarde - Boom

19.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Boom' bevindt zich een waardevolle boom.
2. Deze waarde is gericht op het behoud en herstel van de op deze gronden voorkomende bomen.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 20 Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels

20.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde - Gemeentelijk beschermd stadsgezicht - Binnenstad en singels' zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende architectonische, stedenbouwkundige en groene kwaliteiten van het gemeentelijk

beschermd stadsgezicht.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 21 Waarde - Gemeentelijk monument

21.1 Doelstelling

De 'Waarde gemeentelijk beschermd monument' is gericht op het behoud van (cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in het plangebied als 'gemeentelijk beschermd monument' aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.

Artikel 22 Waarde - Geomorfologie

22.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Geomorfologie' hebben de gebieden geomorfologische waarde.
2. Deze waarde is gericht op bescherming en instandhouding van de aanwezige leemlagen en de doorstroming van beken.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 23 Waarde - Landschap en natuur

23.1 Doelstelling

1. De gebieden ter plaatse van de aanduiding 'Waarde - Landschap en natuur' hebben een landschappelijke en natuurwaarde.
2. Deze waarde is gericht op het behoud, het herstel en de versterking van de op deze gronden voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke-, ecologische-, cultuurhistorische- en natuurwaarden.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden mogelijk aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden

Artikel 24 Waarde - Rijksmonument

24.1 Doelstelling

De 'Waarde Rijksmonument' is gericht op het behoud van (cultuurhistorische en monumentale waarden van) de in het plangebied als 'rijks beschermd monument' aangewezen gebouwen, andere bouwwerken en gronden.

24.2 Toepassingsbereik

Voor deze gronden geldt het bepaalde in artikel 2, lid 1 onder f. van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel zoals deze regeling komt te luiden in de Omgevingswet na inwerkingtreding daarvan.

Artikel 25 Waarde - Rioolleiding

25.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Rioolleiding' bevindt zich een rioolleiding.

2. Deze waarde is gericht op het beschermen van de rioolleiding.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 26 Waarde - Tuin

26.1 Doelstelling

1. De gebieden met de aanduiding 'Waarde-Tuin' hebben een waarde als tuin.
2. Deze waarde is gericht op bescherming van:
a. het groene karakter van de bestaande waardevolle groenelementen;
b. de cultuurhistorische waarde;
c. de mogelijkheden voor waterberging.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 27 Waarde - Waterkering

27.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Waterkering' bevindt zich een waterkering.
2. Deze waarde is gericht op het behoud en de bescherming van de in het plangebied aanwezige waterstaatkundige functies.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

27.2 Voorrangsbepaling

Indien strijd ontstaat tussen het belang zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de 'Waarde - Waterkering'.

Artikel 28 Waarde- Waterloop

28.1 Doelstelling

1. Ter plaatse van de gebieden met de aanduiding "Waarde - Waterloop' bevindt zich een waterloop.
2. Deze waarde is gericht op het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning van drinkwater.
3. Voor de gronden met deze waarde gelden aanvullende regels voor bouwen en voor werken en werkzaamheden.

Artikel 29 Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de Welstandsnota

29.1 Doelstelling

De 'Waarde - Welstand zwaar in afwijking van de Welstandsnota' is gericht op de bescherming van de in het plangebied aanwezige waarden op het vlak van architectonische en ruimtelijke kwaliteit, vorm- en kleurgeving van bouwwerken en inpassing daarvan in de omgeving.

Hoofdstuk 4 Activiteiten

Artikel 30 Algemene regels over activiteiten

30.1 Gebruik conform maatvoering

Indien op de verbeelding omgevingsnormen zijn opgenomen, is gebruik uitsluitend toegestaan met inachtneming van deze normen.

30.2 Bijbehorende activiteiten

De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan:

1. groen en watervoorzieningen;
2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan.
3. voor parkeren geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als bijbehorende activiteit indien:
   a. dit binnen de gronden met 'Waarde Landschap en Natuur' of 'Waarde - Tuin' als dit expliciet is aangegeven;
   b. op andere gronden indien in deze regels geen beperkingen gelden ten aanzien van parkeren.

Artikel 31 Activiteit aannemersbedrijf

31.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-Activiteit aannemersbedrijf' is een aannemersbedrijf toegestaan.

Artikel 32 Activiteit ambachtelijke bedrijven

32.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone Activiteit ambachtelijke bedrijven' is een ambachtelijk bedrijf toegestaan.

Artikel 33 Activiteit ambachtelijke bedrijven begane grond

33.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone Activiteit ambachtelijke bedrijven begane grond' is een ambachtelijk bedrijf op de begane grond toegestaan.

Artikel 34 Activiteit ambulante handel

34.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit ambulante handel' is ambulante handel toegestaan.

Artikel 35 Activiteitbedrijf geschikt voor functiemenging

35.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan:

a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
b. verhuur, opslag en distributie van goederen;
c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. onderzoek en ingenieursbedrijven;
e. groothandel.

35.2 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in lid 35.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan:

a. distributiecentra;
b. agrarische bedrijven.

35.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een met de omgeving strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:
   a. activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting;
   b. nieuwe activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen,
   c. activiteiten die op grond van in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken,
   d. activiteiten, waarvan de in het Activiteitenbesluit met betrekking tot die activiteiten voorgeschreven afstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, reiken tot gronden waar kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen of op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan.
2. het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf, met dien verstande dat:
   a. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus op de in dit lid opgenomen tabel genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden, waarbij in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in de tabel opgenomen maximale geluidsniveaus LAmax niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten.

	07:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 2. Geluidsnormen

1. de in tabel 2 genoemde waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, gelden slechts in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten.
2. het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelignsniveaus en de maximale geluidsniveaus worden uitgevoerd door middel van metingen of berekeningen overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

b. trillingen, veroorzaakt door de tot de inrichting behorende installaties of toestellen alsmede de tot de inrichting toe te rekenen werkzaamheden of andere activiteiten, in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten, niet meer bedragen dan de trillingsterkte, die worden bepaalde aan de hand van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus door middel van metingen of berekeningen welke worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding
c. de aangegeven geluid- en trillingwaarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden, indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid uitvoeren of doen uitvoeren van geluids- of trillingmetingen;
d. de aangegeven geluid- en trillingwaarden niet gelden voor woningen behorende bij de betreffende inrichting;
e. indien er binnen een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf geen gevoelige gebouwen zijn toegestaan, geldt dat op een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf wordt voldaan aan de genoemde normen voor geluid en trillingen;
f. De normen voor geluid en trillingen niet van toepassing zijn op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

35.4 Afwijken gebruiksregels door maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit

Voor de toepassing van de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau of het maximale geluidsniveau op de gevel van gevoelige gebouwen in lid 2 van dit artikel opgenomen tabel kan van maximaal 5 dB(A) hogere waarden worden uitgegaan, voor zover daarvoor een maatwerkvoorschrift is vastgesteld.

Artikel 36 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond

36.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan op de begane grond:

a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;
b. verhuur, opslag en distributie van goederen;
c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;
d. onderzoek en ingenieursbedrijven;
e. groothandel.

36.2 Verboden activiteiten

In afwijking van het bepaalde in lid 36.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan:

a. distributiecentra;
b. agrarische bedrijven.

36.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

1. Tot een met de bestemming strijdig gebruik worden in ieder geval gerekend:
   a. activiteiten die op grond van artikel 2.1 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als vergunningplichtige inrichting;
   b. nieuwe activiteiten die genoemd zijn in onderdeel C en onderdeel D van de bijlage behorende bij

het Besluit milieueffectrapportage, in de gevallen als genoemd in kolom 2 van die onderdelen,

c. activiteiten die op grond van in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht zijn aangewezen als categorieën inrichtingen als bedoeld in artikel 41, derde lid, van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken,

d. activiteiten, waarvan de in het Activiteitenbesluit met betrekking tot die activiteiten voorgeschreven afstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, reiken tot gronden waar kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn gelegen of op grond van het bestemmingsplan zijn toegestaan.

2. het gebruik van een bedrijf geschikt voor functiemenging mag niet leiden tot geluid-, geur-, stof- of trillinghinder buiten dat bedrijf, met dien verstande dat:

a. het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting, de niveaus op de in dit lid opgenomen tabel genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden, waarbij in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur de in de tabel opgenomen maximale geluidsniveaus LAmax niet van toepassing zijn op laad- en losactiviteiten.

	07:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 07:00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Tabel 2. Geluidsnormen

1. de in tabel 2 genoemde waarden in in- en aanpandige gevoelige gebouwen, gelden slechts in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten.
2. het bepalen van de langtijdgemiddelde beoordelignsniveaus en de maximale geluidsniveaus worden uitgevoerd door middel van metingen of berekeningen overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

b. trillingen, veroorzaakt door de tot de inrichting behorende installaties of toestellen alsmede de tot de inrichting toe te rekenen werkzaamheden of andere activiteiten, in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten, niet meer bedragen dan de trillingsterkte, die worden bepaalde aan de hand van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus door middel van metingen of berekeningen welke worden uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding

c. de aangegeven geluid- en trillingwaarden binnen in- of aanpandige gevoelige gebouwen niet gelden, indien de gebruiker van deze gevoelige gebouwen geen toestemming geeft voor het in redelijkheid itvoeren of doen uitvoeren van geluids- of trillingmetingen;

d. de aangegeven geluid- en trillingwaarden niet gelden voor woningen behorende bij de betreffende inrichting;

e. indien er binnen een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf geen gevoelige gebouwen zijn toegestaan, geldt dat op een afstand van 10 meter van de grens van het bedrijf wordt voldaan aan de genoemde normen voor geluid en trillingen;

f. De normen voor geluid en trillingen niet van toepassing zijn op incidentele bedrijfssituaties als bedoeld in de Handleiding meten en rekenen industrielawaai.

36.4 Afwijken gebruiksregels door maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit

Voor de toepassing van de normen voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau of het maximale geluidsniveau op de gevel van gevoelige gebouwen in lid 2 van dit artikel opgenomen tabel kan van maximaal 5 dB(A) hogere waarden worden uitgegaan, voor zover daarvoor een maatwerkvoorschrift is vastgesteld.

Artikel 37 Activiteit bedrijven creatieve sector

37.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit bedrijven creatieve sector' zijn bedrijven creatieve sector toegestaan.

Artikel 38 Activiteit bedrijven creatieve sector begane grond

38.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit bedrijven creatieve sector begane grond' zijn bedrijven creatieve sector op de begane grond toegestaan.

Artikel 39 Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten

39.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'activiteit bestaande flitsbezorgdiensten' zijn de bestaande flitsbezorgdiensten toegestaan.

39.2 Uitsterfregeling flitsbezorgdiensten

Het gebruik van de gronden als flitsbezorgdienst, als bedoeld in lid 39.1 mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest.

Artikel 40 Activiteit bioscoop

40.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit bioscoop' zijn bioscopen en filmtheaters toegestaan.

Artikel 41 Activiteit cultuur

41.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit cultuur' zijn toestaan:

a. culturele voorzieningen, zoals een (muziek)theater en schouwburg, waaronder mede begrepen congresfaciliteiten;
b. ondergeschikte horeca.

Artikel 42 Activiteit cultuur begane grond

42.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit cultuur begane grond' zijn toestaan op de begane grond:

a. culturele voorzieningen, zoals een (muziek)theater en schouwburg, waaronder mede begrepen congresfaciliteiten;
b. ondergeschikte horeca.

Artikel 43 Activiteit detailhandel - exclusief supermarkt

43.1 Toegelaten activiteiten

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit detailhandel - exclusief supermarkt' is detailhandel toegestaan met dien verstande dat detailhandel op de verdiepingen uitsluitend is toegestaan waar dit op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is;
b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 44 Activiteit detailhandel - inclusief supermarkt

44.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit detailhandel -inclusief supermarkt" is detailhandel inclusief supermarkt toegestaan met dien verstande dat detailhandel op de verdiepingen uitsluitend is toegestaan waar dit op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan aanwezig is.

Artikel 45 Activiteit detailhandel begane grond - exclusief supermarkt

45.1 Toegelaten activiteiten

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Activiteit detailhandel begane grond - exclusief supermarkt' is detailhandel op de begane grond toegestaan;
b. Op deze gronden zijn supermarkten niet toegestaan.

Artikel 46 Activiteit detailhandel begane grond - inclusief supermarkt

46.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit detailhandel- inclusief supermarkt' is detailhandel op de begane grond toegestaan met inbegrip van supermarkten.

Artikel 47 Activiteit dienstverlening

47.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit dienstverlening' zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan.

Artikel 48 Activiteit dienstverlening begane grond

48.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit dienstverlening' zijn dienstverlenende bedrijven op de begane grond toegestaan.

Artikel 49 Activiteit evenement

49.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit evenement' zijn evenementen toegestaan.

Artikel 50 Activiteit filmtheater

50.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-Activiteit filmtheater' is een filmtheater toegestaan.

Artikel 51 Activiteit garagebox

51.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit garagebox' zijn voorzieningen ten behoeve van autostalling of de opslag van goederen ten behoeve van het wonen toegestaan.

Artikel 52 Activiteit gebouwde parkeervoorziening

52.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit gebouwde parkeervoorziening' is het parkeren in parkeergarages toegestaan.

Artikel 53 Activiteit gemeentelijk monument

53.1 Toepassingsbereik

a. De regels in dit artikel zijn van toepassing op omgevingsplanactiviteiten met betrekking tot gemeentelijk monumenten op de gronden binnen de aanduiding 'overige zone-activiteit gemeentelijk monument'.
b. Voor het plangebied van dit omgevingsplan blijven de artikelen 12 tot en met 16 van de Erfgoedverordening gemeente Arnhem 2017 buiten toepassing.
c. Het bepaalde in dit artikel is niet van toepassing op monumentenactiviteiten met betrekking tot Rijksmonumenten, zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Hiervoor geldt artikel 2, lid 1 onder f. van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel zoals deze regeling komt te luiden in de Omgevingswet na inwerkingtreding daarvan.

53.2 Specifieke zorgplicht

Degene die een activiteit zoals bedoeld in lid 53.3 of een omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit kan leiden tot het beschadigen of vernielen van een gemeentelijk monument, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om deze beschadiging of vernieling te voorkomen.

53.3 Toegelaten activiteiten

De volgende activiteiten met betrekking tot gemeentelijk monumenten zijn toegestaan:

a. noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden die zijn gericht op het behoud van de monumentale waarden, mits detaillering, profilering, vormgeving, materiaalsoort en kleur niet worden gewijzigd en voor zover de aanleg van een tuin, park of andere aanleg niet wijzigt;
b. inpandige wijzigingen van een onderdeel van het gemeentelijk monument, voor zover het een onderdeel daarvan betreft dat vanuit het oogpunt van monumentenzorg zonder betekenis is.

Artikel 54 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg

54.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg' zijn toegestaan:

a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten, alsmede;
b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 55 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg begane grond

55.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg begane grond' zijn toegestaan:

a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten, alsmede;
b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 56 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet - geluidgevoelig

56.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet - geluidgevoelig' zijn toegestaan:

a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten voor zover hier geen sprake is van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven
b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 57 Activiteit groen

57.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit groen' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot:

a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van aanwezige groenvoorzieningen;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen, waterpartijen, waterinfiltratievoorzieningen en andere voorzieningen voor de waterhuishouding
c. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

Artikel 58 Activiteit historische kelders

58.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit historische kelders' zijn beneden peil evenementen toegestaan.

Artikel 59 Activiteit horeca van categorie 1

59.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 1' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 1 toegestaan.

Artikel 60 Activiteit horeca van categorie 1 begane grond

60.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 1 begane grond' zijn op de begane grond horecabedrijven in de categorie horeca - 1 toegestaan.

Artikel 61 Activiteit horeca van categorie 2

61.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 2' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 2 toegestaan.

Artikel 62 Activiteit horeca van categorie 2 begane grond

62.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 2 begane grond' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 2 toegestaan.

Artikel 63 Activiteit horeca van categorie 3

63.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit horeca van categorie 3' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 3 toegestaan.

Artikel 64 Activiteit horeca van categorie 3 begane grond

64.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 3' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 3 toegestaan.

Artikel 65 Activiteit horeca van categorie 4

65.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 4' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 4 toegestaan.

Artikel 66 Activiteit horeca van categorie 4 begane grond

66.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 4' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 4 toegestaan.

Artikel 67 Activiteit horeca van categorie 5

67.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 5' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 5 toegestaan.

Artikel 68 Activiteit horeca van categorie 5 begane grond

68.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 5' zijn op de begane grond horecabedrijven van categorie horeca - 5 toegestaan.

Artikel 69 Activiteit horeca van categorie 6

69.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - 'activiteit horeca van categorie 6' zijn horecabedrijven van categorie horeca - 6 toegestaan.

Artikel 70 Activiteit horecabedrijven Varkensstraat

70.1 Toegelaten activiteiten

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit horecabedrijven Varkensstraat' zijn uitsluitend de horecabedrijven in de categorie 2 en 4 toegestaan zoals aangegeven in artikel 1 lid 1.54 horecabedrijven Varkensstraat;
b. Het gebruik van de bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit horecabedrijven - Varkensstraat' als horecabedrijf in de categorie 2 en 4, zoals bedoeld onder a. mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest.

Artikel 71 Activiteit kantoor

71.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit kantoor' zijn kantoorvoorzieningen toegestaan.

Artikel 72 Activiteit kantoor op verdieping

72.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit kantoor op verdieping' zijn uitsluitend op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen kantoorvoorzieningen toegestaan.

Artikel 73 Activiteit leisure

73.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit leisure' is leisure toegestaan.

Artikel 74 Activiteit levensbeschouwing

74.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit levensbeschouwing' zijn toegestaan:

a. instellingen en organisaties op levensbeschouwelijk en religieus gebied en daarmee te vergelijken activiteiten;
b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 75 Activiteit levensbeschouwing begane grond

75.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit levensbeschouwing begane grond' zijn op de begane grond toegestaan:

a. instellingen en organisaties op levensbeschouwelijk en religieus gebied en daarmee te vergelijken activiteiten;

b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 76 Activiteit maatschappelijke organisaties

76.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit maatschappelijke organisaties' zijn toegestaan:

a. politieke-, belangen- en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten toegestaan;
b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 77 Activiteit maatschappelijke organisaties begane grond

77.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit maatschappelijke organisaties begane grond' zijn op de begane grond toegestaan:

a. politieke-, belangen- en ideële organisaties/ verenigingen en hobbyclubs en de daarmee te vergelijken activiteiten toegestaan;
b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.

Artikel 78 Activiteit nutsvoorziening

78.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit nutsvoorziening' zijn nutsbedrijven of soortelijke instellingen toegestaan.

Artikel 79 Activiteit onderwijs en educatie

79.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit onderwijs en educatie' zijn toegestaan:

a. onderwijs- en educatieve voorzieningen, daarmee te vergelijken activiteiten en de daarbij behorende sportvoorzieningen toegestaan.
b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 80 Activiteit onderwijs en educatie begane grond

80.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit onderwijs en educatie begane grond' zijn op de begane grond toegestaan:

a. onderwijs- en educatieve voorzieningen, daarmee te vergelijken activiteiten en de daarbij behorende sportvoorzieningen toegestaan.
b. en ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van de bovengenoemde activiteiten.

Artikel 81 Activiteit ontspanning

81.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit ontspanning' zijn voorzieningen gericht op ontspanning toegestaan.

Artikel 82 Activiteit ontspanning begane grond

82.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit ontspanning begane grond ' zijn op de begane grond voorzieningen gericht op ontspanning toegestaan.

Artikel 83 Activiteit openbaar vervoersstation

83.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit openbaar vervoersstation' aangewezen locaties zijn voorzieningen toegestaan ten behoeve van een spoorwegstation en een busstation, waaronder in ieder geval begrepen:

a. overkappingen;
b. fietsenstallingen;
c. wachtruimten;
d. kunstwerken;
e. informatievoorzieningen;
f. technische installaties;
g. luifels;
h. stijgpunten;
i. toegangsgebouwen en trappartijen;
j. een ondergrondse parkeergarage;

Artikel 84 Activiteit openbare dienstverlening

84.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit openbare dienstverlening' is toegestaan:

a. openbare dienstverlening en daarmee te vergelijken activiteiten;
b. en kleinschalige horeca en detailhandel ondergeschikt aan en uitsluitend ten dienste van de onder a. genoemde activiteiten.

Artikel 85 Activiteit openbare dienstverlening begane grond

85.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - activiteit openbare dienstverlening begane grond' is toegestaan:

a. openbare dienstverlening en daarmee te vergelijken activiteiten;
b. en kleinschalige horeca en detailhandel ondergeschikt aan en uitsluitend ten dienste van de onder a. genoemde activiteiten.

Artikel 86 Activiteit park

86.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit park' zijn activiteiten toegestaan met betrekking tot:

a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van groen- en park voorzieningen;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van fiets- en wandelpaden, straatmeubilair en speelvoorzieningen.

86.2 Verboden activiteiten

a. Onder gebruik in strijd met het omgevingsplan, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
    1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
    2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
    3. voor het opstellen, opslaan, lozen c.q. storten, al dan niet ten verkoop, van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 87 Activiteit railverkeer

87.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit railverkeer' aangewezen gronden zijn de volgende activiteiten toegestaan:

a. personen- en goederenvervoer per spoor met de daarbij behorende technische en administratieve voorzieningen, zoals bouwwerken voor energievoorziening ten behoeve van het treinverkeer en wacht- en werkruimtes voor het spoorwegpersoneel;
b. stations;
c. (on)gelijkvloerse kruisingen, over- en onderbouwingen ten behoeve van weg- en waterverkeer;
d. geluidwerende voorzieningen;
e. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende functies.

Artikel 88 Activiteit rioolleiding

88.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit rioolleiding' is een rioolleiding toegestaan.

Artikel 89 Activiteit sauna

89.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit sauna' is een sauna toegestaan, waarbij tevens op de eerste verdieping een tv-/videoruimte en op de tweede verdieping relaxruimten zijn toegelaten.

Artikel 90 Activiteit sportschool

90.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-sportschool' zijn voorzieningen voor fitness- en conditietraining toegestaan.

Artikel 91 Activiteit stadswinkel

91.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit stadswinkel' is detailhandel in de vorm van een stadswinkel met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

Artikel 92 Activiteit tuin

92.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit tuin' is de aanleg, instandhouding en gebruik van een tuin toegestaan.

92.2 Verboden activiteiten

a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor:
    1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan functionele verharding;
    2. het gebruik van een tuin voor parkeeractiviteiten.
b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 93 Activiteit vegetatiedak

93.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'activiteit vegetatiedak' wordt ten behoeve van hemelwaterberging een vegetatiedak in stand gehouden.

Artikel 94 Activiteit verblijfsgebied

94.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit verblijfsgebied' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegestaan:

a. ten behoeve van bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
c. terrassen;
d. nutsvoorzieningen;
e. onderdoorgangen, alsmede toegangen tot ondergrondse voorzieningen ten behoeve van direct aangrenzende functies of activiteiten.

Artikel 95 Activiteit water

95.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit water' zijn toegestaan:

a. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van watergangen met een waterhuishoudkundige of waterstaatkundige functie;
b. aanleg, beheer, onderhoud en gebruik van waterpartijen;
c. aanleg, beheer en onderhoud van bermen, beplanting en oevers.

Artikel 96 Activiteit wegverkeer

96.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-activiteit wegverkeer' zijn activiteiten met betrekking tot aanleg, bouw, gebruik en instandhouding van de volgende voorzieningen toegestaan:

a. gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. voorzieningen voor het openbaar vervoer, zoals busstations;
c. geluidwerende voorzieningen.

Artikel 97 Activiteit wonen

97.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit wonen' zijn de volgende activiteiten toegelaten:

1. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
   en daaraan ondergeschikt voor:
2. beroep aan huis

97.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast, is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:

1. dit door de bewoner wordt uitgeoefend;
2. dit geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk tot gevolg heeft en;
3. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

97.3 Verboden activiteiten

Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen:

a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m^2 gebruiksoppervlakte;
c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Artikel 98 Activiteit wonen op verdieping

98.1 Toegelaten activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - activiteit wonen op verdieping ' zijn de volgende activiteiten op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen toegelaten:

1. het wonen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen;
   en daaraan ondergeschikt voor:
2. beroep aan huis.

98.2 Specifieke gebruiksregels

Beroep aan huis, waaronder mede begrepen bed and breakfast is uitsluitend toegelaten tot maximaal 33% van het vloeroppervlakte van de woning, mits:

a. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse of een onevenredige parkeerdruk;
b. het geen detailhandel, internetverkoop hiervan uitgezonderd, prostitutie of horeca betreft.

98.3 Verboden activiteiten

Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen:

a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis.
b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m^2 gebruiksoppervlakte;
c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning;
d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 5 Bouwen

Artikel 99 Algemene bouwregels

99.1 Bouwen passend binnen functie/activiteit

Bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht, voor zover deze passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels.

99.2 Bouwen binnen bouwvlak

a. Indien op de verbeelding een bouwvlak is aangegeven mag, behoudens andersluidende bepalingen in deze regels, uitsluitend worden gebouwd binnen dit bouwvlak.
b. Indien geen bouwvlak is aangegeven, mag uitsluitend worden gebouwd voor zover daartoe in de betreffende functie- dan wel activiteitenregel uitdrukkelijk mogelijkheden zijn opgenomen.

99.3 Bouwen conform maatvoering

a. Indien op de verbeelding ter plaatse van een locatie maatvoeringsaanduidingen zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de ter plaatse van deze locatie gegeven maximum-,minimum-, verplichte dan wel andere maten, zoals bepaald door deze aanduidingen.
b. Voor een locatie waar geen maatvoeringsaanduidingen op de verbeelding zijn opgenomen, mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de eventueel in de regels opgenomen maten, die van toepassing zijn op de betreffende locatie.

99.4 Bebouwingspercentage

a. Indien in een bouwvlak geen maatvoeringsaanduiding met betrekking tot een bebouwingspercentage is aangegeven, mag dit vlak geheel worden bebouwd.
b. Indien een bouwvlak en een maatvoeringsaanduiding met betrekking tot een bebouwingspercentage zijn aangegeven is ditt bebouwingspercentage van toepassing op de locaties binnen het bouwvlak.
c. Indien in een werkingsgebied, respectievelijk bouwvlak slechts één maatvoeringsaanduiding met betrekking tot een bebouwingspercentage is aangegeven geldt dit percentage voor het gehele werkingsgebied, respectievelijk bouwvlak.
d. Indien in een werkingsgebied , respectievelijk bouwvlak meerdere maatvoeringsaanduidingen met betrekking tot bebouwingspercentages bebouwingspercentages zijn aangegeven, gelden deze percentages voor die delen van werkingsgebied, respectievelijk bouwvlak waarin ze zijn aangegeven.

99.5 Bouwen boven goothoogte

Voor zover op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding met betrekking tot een maximumgoothoogte is aangegeven, mogen boven deze maat uitsluitend worden gebouwd:

a. een kapconstructie of
b. een bouwlaag
    1. waarvan het oppervlak maximaal 66% van het vloeroppervlak van de zich direct daar onder bevindende bouwlaag bedraagt,
    2. met een hoogte van maximaal 3 m boven de maximumgoothoogte en
    3. op een afstand van minimaal 1,5 m van de langs de openbare weg gelegen gevel(s).

99.6 Afwijkende maatvoering

a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsaanduidingen op de plankaart of van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in het plan is toegelaten, mogen als ten minste

toelaatbaar worden aangehouden.

b. ingeval van herbouw is het bepaalde in lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in artikel 168 niet van toepassing.

Artikel 100 Bouwregel archeologie - hoge verwachting

100.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-Bouwregel archeologie hoge verwachting:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen activiteiten worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. bouwwerken waarvan de oppervlakte ten hoogste 200 m^2 bedraagt of
    3. bouwwerken waarvan de oppervlakte meer dan 200 m^2 bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en die zonder heiwerkzaamheden kunnen worden gebouwd.

Artikel 101 Bouwregel archeologie - middelhoge verwachting

101.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Bouwregel archeologie - middelhoge verwachting':

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen activiteiten worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. bouwwerken waarvan de oppervlakte ten hoogste 500 m^2 bedraagt of
    3. bouwwerken waarvan de oppervlakte meer dan 500 m^2 bedraagt, de daarmee gepaard gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

Artikel 102 Bouwregel archeologie - waardevol gebied

102.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Bouwregel archeologie - waardevol gebied:

a. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen activiteiten worden gebouwd, indien het betreft:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid of
    2. bouwwerken waarvan de binnen de oppervlakte ten hoogste 50 m^2 bedraagt of
    3. bouwwerken waarvan de binnen de oppervlakte meer dan 50 m^2 bedraagt, de daarmee gepaard

gaan bodemingrepen niet dieper zijn dan 40 cm en dat zonder heiwerkzaamheden kan worden gebouwd.

Artikel 103 Bouwregel bijbehorende bouwwerken

103.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel bijbehorende bouwwerken' bijbehorende bouwwerken toegelaten, voor zover het betreft:

a. uitbreiding van de de hoofdbebouwing, tot een maximumbouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing, vermeerderd met maximaal 40 cm ten behoeve van isolatie of afschot;
b. andere bijbehorende bouwwerken, met een maximumbouwhoogte gelijk aan de goothoogte van het hoofdgebouw, waarbij de goothoogte van vrijstaande bouwwerken niet meer mag bedragen dan de hoogte van de begane-grondbouwlaag van de hoofdbebouwing;
c. bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, passend binnen de activiteit, met een maximumbouwhoogte van 3 m

waarbij de oppervlakte van het totaal van deze bebouwing per bouwperceel de in onderstaand schema opgenomen maten niet overschrijdt.

oppervlakte gebied met de aanduiding 'Bouwregel bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel	**maximale oppervlakte bouwwerken**
< 90 m^2	50% van de oppervlakte van het gebied met de aanduiding 'Bouwregel bijbehorende bouwwerken' per bouwperceel met een minimum van 20 m^2
90-150 m^2	45 m^2
150-300 m^2	55 m^2
300-500 m^2	65 m^2
500-1000 m^2	75 m^2

103.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het in lid 103.1 onder b.opgenomen schema ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m^2 met maximaal 25 m^2 mits:

1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

Artikel 104 Bouwregel bouwverbod boom

104.1 Bouwregels

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bouwverbod boom' mag niet worden gebouwd.

Artikel 105 Bouwregel bouwverbod park

105.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel bouwverbod park' niet worden gebouwd.

Artikel 106 Bouwregel bouwverbod tuin

106.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-bouwregel bouwverbod tuin' niet worden gebouwd.

Artikel 107 Bouwregel gebouwde terrassen

107.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bouwregel gebouwde terrassen' gebouwde terrassen toegelaten ten behoeve van de aangrenzende horeca-activiteiten tot een hoogte van maximaal de hoogte van de begane grond-bouwlaag van de aangrenzende bebouwing.

Artikel 108 Bouwregel geomorfologie

108.1 Bouwregels

met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'bouwregel - geomorfologie' bouwwerken niet dieper dan 1,5 m beneden maaiveld worden gebouwd.

Artikel 109 Bouwregel groen

109.1 Bouwregel

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel groen' uitsluitend in de activiteiten passende bouwwerken worden gebouwd, zoals speeltoestellen en verlichting.

Artikel 110 Bouwregel historische rooilijn Binnenstad

110.1 Bouwregel

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone- bouwregel historische rooilijn binnenstad' voor het bouwen van bouwwerken, dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van bouwwerken slechts mag worden gebouwd op de historische rooilijn zoals opgenomen in Bijlage 1
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt voor bestaande afwijkingen dat deze niet mogen worden

vergroot.

Artikel 111 Bouwregel historische rooilijn wederopbouwperiode

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone- bouwregel historische rooilijn wederopbouwperiode' voor het bouwen van bouwwerken, dat de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van bouwwerken slechts mag worden gebouwd op de historische rooilijn zoals opgenomen in Bijlage 1
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt voor bestaande afwijkingen dat deze niet mogen worden vergroot.

Artikel 112 Bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel kapvormen, hoogte en gevelindeling' voor het bouwen van hoofdgebouwen dat de bestaande kapvormen en goot- en bouwhoogten, alsmede de bestaande gevelindeling dienen te worden gehandhaafd, tenzij het gebouwen of andere bouwwerken betreft waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het gehele gebouw is verleend en de sloop is uitgevoerd.

Artikel 113 Bouwregel kiosk

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel kiosk' een kiosk worden gebouwd.

Artikel 114 Bouwregel luchtbrug

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel luchtbrug' een voetgangersbrug met bouwhoogte van maximaal 7 m worden gebouwd.

Artikel 115 Bouwregel luchtbrug Huis der Provincie

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel luchtbrug Huis der Provincie' maximaal vier luchtbruggen als verbinding tussen twee aangrenzende gebouwen toegelaten vanaf een minimale hoogte van 17 m + N.A.P. met een buitenwerks gemeten breedte van maximaal 8,5 m per luchtbrug en een hoogte, gemeten vanaf de vloer van de luchtbrug, van maximaal 4,70 m.

Artikel 116 Bouwregel onderdoorgang

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mag ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel onderdoorgang' tot een hoogte, zoals met een bouwaanduiding aangegeven op de plankaart, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende bouwdelen zoals pilaren, kolommen en dergelijke.

Artikel 117 Bouwregel ondergrondse waterloop

117.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels zijn ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - bouwregel ondergrondse waterloop' zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de ondergrondse waterloop toegestaan.

Artikel 118 Bouwregel railverkeer

118.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone bouwregel railverkeer' de volgende regels:

a. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienst van de genoemde activiteiten, zoals werkruimten worden gebouwd met een maximumbouwhoogte van 10 meter vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.
b. In afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van geluidsschermen maximaal 2 meter bedragen, te meten vanaf de bovenzijde van de spoorstaaf.

Artikel 119 Bouwregel rioolleiding

119.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone- bouwregel rioolleiding' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2 meter ten behoeve van de rioolleiding.

Artikel 120 Bouwregel verblijfsgebied

120.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-Bouwregel verblijfsgebied' de volgende regels:

1. op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven functie of activiteit passende bouwwerken worden gebouwd;
2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals entrees tot parkeergarages en straatmeubilair mag ten hoogste 5 m bedragen.

Artikel 121 Bouwregel water

121.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel water' uitsluitend in de toegelaten activiteiten passende bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd, zoals bruggen, dammen en duikers.

Artikel 122 Bouwregel waterkering

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel waterkering' uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de waterkering.

Artikel 123 Bouwregel wegverkeer

123.1 Bouwregels

Met inachtneming van het bepaalde in artikel Algemene bouwregels en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - Bouwregel verkeer wegverkeer' de volgende bouwregels:

a. Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven maximumbouwhoogte en voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
b. De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals geluidwerende voorzieningen, mag ten hoogste 4 m bedragen.

Artikel 124 Bouwregel welstand-zwaar in afwijking van de Welstandsnota

1. Met inachtneming van het bepaalde in artikel 99 en de eventuele overige ter plaatse geldende bouwregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'Bouwregel welstand-zwaar' bouwwerken uitsluitend worden opgericht indien wordt voldaan aan redelijk eisen van welstand.
2. Aan het bepaalde in lid 1 van dit artikel wordt geacht te zijn voldaan, indien het bouwen voldoet aan de in paragraaf 2.7 van de als beleidsregel aan te merken Arnhemse Welstandsnota 2015 opgenomen welstandscriteria.
3. Voor zover de beleidsregels voor welstand zoals bedoeld in lid 2 van dit artikel gedurende de planperiode worden gewijzigd, gelden deze wijzigingen vanaf het tijdstip van bekendmaking van de wijziging.

Hoofdstuk 6 Maatwerkvoorschriften

Artikel 125 Maatwerkvoorschrift bomenrij

125.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - maatwerkvoorschrift bomenrij' ten aanzien van de situering van bouwwerken die mogen worden gebouwd op grond van de andere bestemming(en) nadere eisen stellen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de aanwezige bomen die onderdeel uitmaken van een structurerende bomenlaan.

Artikel 126 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk monument

126.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen als blijkt dat een activiteit als bedoeld in artikel 53.3 kan leiden tot aantasting van een gemeentelijk monument.

Artikel 127 Maatwerkvoorschrift gemeentelijk beschermd stadsgezicht

127.1 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht maatwerkvoorschriften stellen met betrekking tot:

1. de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvormen van hoofdgebouwen;
2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
3. de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
4. het materiaalgebruik van bebouwing en openbare ruimten;

Hoofdstuk 7 Omgevingsnormen

Artikel 128 Omgevingsnorm maximum bedrijfsvloeroppervlak stadswinkel 350m2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'omgevingsnorm maximum bedrijfsvloeroppervlak stadswinkel 350m2' bedraagt het maximum bedrijfsvloeroppervlak van een stadswinkel 350m^2.

Hoofdstuk 8 Omgevingsplanactiviteiten

Artikel 129 Algemene omgevingsplanactiviteit

129.1 Afwijkingsregels bouwen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

1. de in deze regels opgenomen bebouwingsregels, voor zover betreffende de maximum bouwhoogte, de maximumgoothoogte, het maximumoppervlak en de maximuminhoud, mits
   a. de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in de regels vastgelegde maten en;
   b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de privacy van omwonenden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
2. de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak, zoals bedoeld in artikel 99 mits:
   a. de overschrijding van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 m, de bestemmingsgrens niet wordt overschreden en het de bouw betreft van erkers, luifels, balkons, keldergaten (koekoeken) of galerijen;
   b. het de bouw van volledig beneden peil gelegen bouwwerken betreft, mits:
      1. een diepte van 6 m niet wordt overschreden;
      2. het maaiveld wordt afgewerkt op een wijze die past binnen de bestemming;
      3. geen onevenredige toename van de parkeerdruk plaatsvindt;
      4. de bestemmingsgrens niet wordt overschreden;
3. de bestemmingsbepalingen voor het oprichten van:
   a. kunstobjecten en niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, rioolgemalen, schakelhuisjes, telefooncellen voorzover met een inhoud groter dan 3 m^3 , en haltes van vervoersdiensten, alle met een inhoud van maximaal 75 m^3;
   b. sirenemasten met een hoogte van maximaal 18 m;
   c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van (tele)communicatie:
      1. voorzover vrijstaand, met een hoogte van maximaal 20 m;
      2. voorzover op of aan een ander bouwwerk te plaatsen, met een hoogte van maximaal 8 m boven de aangegeven maximumbouwhoogte;
   d. geluidwerende voorzieningen voor zover deze noodzakelijk zijn ingevolge de bepalingen van de Wet geluidhinder.
4. de in deze regels opgenomen bepalingen omtrent de maximum bouwhoogte voor het oprichten van hekwerken ten behoeve van het gebruik van platte daken als dakterras tot een maximum van 1 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte mits:
   a. dit passend is in het bebouwingsbeeld van de omringende bebouwing en
   b. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet onevenredig worden geschaad.

129.2 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 167 voor de vestiging van maximaal één seksinrichting per wijk onder voorwaarde dat:

1. het geen raamprostitutie betreft;
2. de aanvraag past binnen de ruimtelijk relevante aspecten van het vestigingsbeleid prostitutie;
3. het aantal seksinrichtingen, niet zijnde raamprostitutiebedrijven, op het grondgebied van de gemeente Arnhem na het afwijken van de regels niet meer dan acht zal bedragen;
4. er in de wijk nog geen seksinrichting is;
5. de seksinrichting niet in een appartementengebouw wordt gevestigd;
6. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
7. er geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk ontstaat;
8. de afstand tot de dichtstbijzijnde seksinrichting hemelsbreed tenminste 250 m bedraagt;
9. de inrichting niet meer dan acht werkplekken bevat.

Artikel 130 Omgevingsplanactiviteit ambachtelijke bedrijven op verdieping

130.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit ambachtelijke bedrijven op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor ambachtelijke bedrijven op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

130.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 130.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor ambachtelijke bedrijven op de de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ambachtelijk bedrijf op de begane grond.
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 131 Omgevingsplanactiviteit archeologie - hoge verwachting

131.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit archeologie - hoge verwachting' zonder omgevingsvergunning:

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
   b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
   c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
   d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 100.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 200 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en dit ligt in een beschermd stadsgezicht.

131.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 131.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

1. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 200 m^2 of een omvang van 200 m^1;
2. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

131.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 131.1, onder 1 en 2, kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:

a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. het doen van opgravingen;
c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 131.1, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 132 Omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting

132.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit archeologie - middelhoge verwachting' zonder omgevingsvergunning :

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
   b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
   c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
   d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 101.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 500 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en dit ligt in een beschermd stadsgezicht.

132.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 132.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

1. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 500 m^2 of een omvang van 500 m^1;
2. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

132.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 132.1, onder 1 en 2, kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in lid 132.1, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 133 Omgevingsplanactiviteit archeologie - waardevol gebied

133.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit archeologie - waardevol gebied' zonder omgevingsvergunning :

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   a. grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
   b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
   c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
   d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
2. af te wijken van het bepaalde in artikel 102.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels;
3. een reeds aanwezig bouwwerk te slopen indien het oppervlak groter is dan 30 m^2, de verstoringsdiepte daarbij meer dan 40 cm bedraagt en dit ligt in een beschermd stadsgezicht.

133.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 133.1 onder 1 is niet van toepassing indien:

1. de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 50 m^2 of een omvang van 50 m^1;
2. de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden of een ontgrondingsvergunning;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
4. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

133.3 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 133, onder 1 en 2, kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het afwijken regels te verbinden gericht op:
   a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   b. het doen van opgravingen;
   c. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.
2. Voorts kan een omgevingsvergunning, bedoeld in 133, onder 2 worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Artikel 134 Omgevingsplanactiviteit bijbehorende bouwwerken

134.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit bijbehorende bouwwerken' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 103.1 ten behoeve van een verhoging van de maximale grootte van bouwwerken voor percelen waarbij de bebouwbare zone groter is dan 1000 m^2 met maximaal 25 m^2.

134.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 134.1 kan worden verleend indien:

1. dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet op bezwaren stuit en
2. de belangen van omwonenden met betrekking tot privacy, uitzicht en bezonning niet worden geschaad.

Artikel 135 Omgevingsplanactiviteit bedrijven creatieve sector op verdieping

135.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit bedrijven creatieve sector op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor bedrijven creatieve sector op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

135.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 135.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor bedrijven in de creatieve sector op de de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het bedrijf in de creatieve sector op de begane grond.
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 136 Omgevingsplanactiviteit bomenrij

136.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit bomenrij' zonder omgevingsvergunning houtgewassen te vellen, rooien en beschadigen.

136.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 136.1 is niet van toepassing indien:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

136.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 136.1 mag alleen worden verleend indien:

1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en
2. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 137 Omgevingsplanactiviteit boom

137.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit boom' zonder omgevingsvergunning:

1. de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
   b. de aanleg van leidingen;
   c. het egaliseren, ophogen, verharden en afgraven van gronden binnen 12 meter uit het hart van een boom.
2. van het bepaalde in artikel 104 af te wijken voor het bouwen van bouwwerken.

137.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 137.1 onder 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

137.3 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 137.1 onder 1. kan worden verleend indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarde van de aanwezige boom of bomen die dit omgevingsplan beoogt te beschermen, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarde niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
2. en omgevingsvergunning als bedoeld in lid 137.1 onder 2. kan worden verleend voor het bouwen tot op een afstand van tenminste 10 meter uit het hart van de boom, mits dit geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom.

Artikel 138 Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-exclusief supermarkt

138.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-exclusief supermarkt de boven de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen gelegen verdiepingen te gebruiken of te laten gebruiken voor 'detailhandel'.

138.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 138.1kan worden verleend voor het gebruik als 'detailhandel' op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen indien:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond;
2. er sprake is van een onderscheidend concept (toevoeging bestaande aanbod)
3. het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de beganegrondverdieping;
4. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt;
5. er geen sprake is van gebruik in de vorm van een supermarkt.

Artikel 139 Omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair

139.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair' gronden of bouwwerken te (laten) gebruiken voor detailhandel.

139.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 139.1 kan worden verleend voor het gebruik als detailhandel indien:

1. het gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan;
2. een concreet verzoek daartoe binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan wordt ingediend, waaronder een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt;
3. de activiteit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
4. in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 166.

Artikel 140 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt

140.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping-inclusief supermarkt' de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen te gebruiken of te laten gebruiken voor 'detailhandel'

140.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 140.1kan worden verleend voor het gebruik als 'detailhandel' indien:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond;
2. er sprake is van een onderscheidend concept (kwalitatieve toevoeging bestaande aanbod)
3. het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de beganegrondverdieping;
4. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt.

Artikel 141 Omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping(en)-inclusief supermarkt 2

141.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel op verdieping(en)-inclusief supermarkt' de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen te gebruiken of te laten gebruiken voor 'detailhandel'

141.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 141.1kan worden verleend voor het gebruik als 'detailhandel' indien:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond;
2. een concreet verzoek daartoe binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan wordt ingediend, waaronder een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt;
3. het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer

bedraagt dan het voor 'detailhandel' gebruikte vloeroppervlak van de beganegrondverdieping;
4. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt.

Artikel 142 Omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument

142.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument' een omgevingsplanactiviteit gemeentelijk monument te verrichten.

142.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 142.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werkzaamheden als bedoeld in artikel 53.3.

142.3 Advisering

Voordat burgemeester en wethouders een besluit nemen op een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in lid 142.1 winnen zij advies in bij het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

142.4 Beoordelingsregels

1. De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 142.1 wordt alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg.
2. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de volgende beginselen:
   a. het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van monumenten en archeologische monumenten;
   b. het voorkomen van verplaatsing van monumenten of een deel daarvan, tenzij dit dringend vereist is voor het behoud van die monumenten;
   c. het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monumenten, rekening houdend met de monumentale waarden; en
   d. het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.
3. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met het advies van het gemeentelijke Team Welstand en Monumenten.

142.5 Weigeringsgronden

a. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.
b. Een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk kerkelijk monument, waarbij wezenlijke belangen van het belijden van de godsdienst of levensovertuiging in dat monument in het geding zijn, wordt niet verleend zonder overeenstemming met de eigenaar.

142.6 Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning, bedoeld in lid 142.1, kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken:

1. als de verlening berust op onjuiste of onvolledige gegevens en de juiste of volledige gegevens tot een ander besluit zou hebben geleid;
2. voor zover veranderde omstandigheden of feiten met betrekking tot de activiteit waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, zich in overwegende mate tegen voortzetting of ongewijzigde voortzetting van die activiteit verzetten.
3. niet binnen twee jaar na de dag waarop de vergunning is verleend van de vergunning gebruik wordt gemaakt.
4. de voorschriften als bedoeld in lid 126.1 niet worden nageleefd.

Artikel 143 Omgevingsplanactiviteit geomorfologie

143.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit geomorfologie' zonder omgevingsvergunning:

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
   a. het afgraven van gronden;
   b. het wijzigen van de grondwaterstand door drainage, grondwateronttrekking of andere wijze;
   c. het verrichten van boringen dieper dan 1,5 m beneden het maaiveld.
2. van het bepaalde in artikel 108 af te wijken.

143.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

De in lid 143.1 onder 1, vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. werken of werkzaamheden die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

143.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 143.1 mag alleen worden verleend indien:

1. met onderzoek kan worden aangetoond dat in de bodem geen leemlagen aanwezig zijn met een relevante waterremmende werking;
2. is aangetoond dat door de werkzaamheden de waterremmende werking van de leemlagen niet geschaad zal worden;
3. afdichting van de betreffende leemlagen na boring volledig is gegarandeerd;
4. naar het oordeel van het bevoegd gezag andere belangen het belang van de bescherming van de leemlagen overstijgen.

Artikel 144 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 1 op verdieping

144.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 1 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 1 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

144.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 144.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 1 op de de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt;
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 145 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 2

145.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 2' gronden of bouwwerken te (laten) gebruiken door horeca - 2.

145.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 145.1 kan worden verleend voor het gebruik door horeca van categorie 2 indien het gebruik:

1. ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan;
2. uitsluitend betrekking heeft op de begane-grondverdieping;
3. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft en
4. past in het gemeentelijk horecabeleid.

Artikel 146 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 op verdieping

146.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 3 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 3 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

146.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 146.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 3 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt;
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. dit gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 147 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4 op verdieping

147.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 4 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen.

147.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 147.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 4 op de boven de begane grond gelegen verdiepingen mits:

1. dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de beganegrondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt;
2. het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van de afwijking niet afneemt en
3. het gebruik afwijking geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot

gevolg heeft.

Artikel 148 Omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 5 op verdieping

148.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 5 op verdieping' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor horeca van categorie 5 op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen.

148.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 148.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor horeca van categorie 5 op de boven de beganegrondverdieping gelegen verdiepingen mits dit gebruik:

1. is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de beganegrondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt en
2. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.
3. is gekoppeld aan het ter plaatse toegelaten horecabedrijf op de beganegrondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van een omgevingsvergunning niet toeneemt en
4. geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.

Artikel 149 Omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond

149.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond' in afwijking van de regels uit dit plan zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken als kantoor op de beganegrondverdieping.

149.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 149.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor kantoor op de begane grond mits:

1. er in de directe omgeving niet al andere kantooractiviteiten aanwezig zijn
2. de activiteit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het publieke en levendige karakter voor het gebied
3. de activiteit niet leidt tot een dicht of gesloten gevelbeeld.

Artikel 150 Omgevingsplanactiviteit landschap en natuur

150.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit landschap en natuur' zonder omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen
b. het aanbrengen van beplantingen
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of andere apparatuur;
d. het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist

e. het ophogen van gronden;
f. het gebruik van groeistoffen, stoorstoffen of kunstmest
g. het aanleggen, verbreden of verharden van voet-, rijwielpaden, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen
h. het aanbrengen van oppervlakte verharding groter dan 25 m2.
i. het aanbrengen van recreatievoorzieningen (incl. raster, wildroosters en ruitervoorzieningen)
j. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van greppels, sloten, vijvers, beken en andere watergangen;
k. het aanleggen van reservoirs.

150.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 150.1 is niet van toepassing indien:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. welke op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

150.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 150.1 mag alleen worden verleend indien:

a. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend en
b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

Artikel 151 Omgevingsplanactiviteit leisure

151.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit leisure' verboden om zonder een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels voor het toelaten van activiteiten gericht op leisure.

151.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 151.1 kan worden verleend indien is aangetoond dat de activiteit:

a. aanvullend is op het bestaande aanbod of;
b. een bijdrage levert aan het toegankelijk maken van het Arnhemse erfgoed of
c. het een ontwikkeling op een strategische sleutellocatie betreft.

Artikel 152 Omgevingsplanactiviteit ondergrondse waterloop

152.1 Aanwijzing vergunninplichtige gevallen

Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit ondergrondse waterloop' verboden om zonder omgevingsvergunningen bouwwerken te bouwen ten dienste van de overige toegestane activiteiten als de ondergrondse waterloop.

152.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 152.1 kan worden verleend indien de watervoerende functie van de waterloop hierdoor niet wordt belemmerd, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 153 Omgevingsplanactiviteit park

153.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit park' zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde uit artikel 105.

153.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 153.1 mag alleen worden verleend indien:

a. deze bouwwerken passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in deze regels;
b. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan op stedenbouwkundige, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en natuurwaarden.

Artikel 154 Omgevingsplanactiviteit parkeren en laden/lossen

154.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 166.1 en 166.2 ten aanzien van het realiseren van parkeergelegenheid, dan wel laad- of losruimte:

1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

154.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 155.1 kan alleen worden verleend indie geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
2. de woon- en leefsituatie.

Artikel 155 Omgevingsplanactiviteit rioolleiding

155.1 Aanwijzing vergunningplichtige activiteiten:

Het is verboden om ter plaatse van de 'overige zone-omgevingsplanactiviteit rioolleiding' zonder omgevingsvergunning:

1. de volgende werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
    b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
    c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
    d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
    e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.
2. van het bepaalde in artikel 119 af te wijken.

155.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

De in lid 155.1 onder 1 vervatte verboden gelden niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

1. die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud en beheer betreffen;
2. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

155.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 155.1kan alleen worden verleend indien:

1. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
2. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 156 Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Noord

156.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Noord' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor detailhandel in de vorm van een supermarkt.

156.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 156.1 kan worden verleend ten behoeve van detailhandel in de vorm van een supermarkt, indien:

a. Uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat deze activiteit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Arnhem;
b. Het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 1450 m^2 bvo.

Artikel 157 Omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Zuid

157.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit supermarkt Oude Stationsstraat Zuid' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken voor detailhandel in de vorm van een supermarkt.

157.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 157.1 kan worden verleend ten behoeve van detailhandel in de vorm van een supermarkt, indien:

a. Uit distributie-planologisch onderzoek is gebleken dat deze activiteit niet leidt tot duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in Arnhem;
b. Het vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 350 m^2 bvo.

Artikel 158 Omgevingsplanactiviteit tuin

158.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit tuin' in afwijking van het bepaalde in artikel 92.2 oppervlakteverhardingen aan te brengen.

158.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 158.1 kan worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde of de waardevolle groenelementen binnen de tuin.

Artikel 159 Omgevingsplanactiviteit verkamering

159.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit verkamering' zonder omgevingsvergunning van een (gedeelte) van een gebouw te verkameren (vanaf drie onzelfstandige wooneenheden).

159.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 159.1 is niet van toepassing indien sprake is van verkameren door een hospita.

159.3 Beoordelingsregels

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 159.1kan worden verleend ten behoeve van verkamering, indien:
   a. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
   b. het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid per 18m^2 gebruiksoppervlakte; en;
   c. het verkamerde gebouw minimaal beschikt over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 3 m^2 ten behoeve van de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Vanaf 4 onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m^2 bergingsruimte per wooneenheid wordt toegevoegd.
2. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval niet verleend indien:
   a. sprake is van verkameren met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden, aan werknemers; of
   b. indien zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat; of
   c. indien een bijgebouw in gebruik wordt genomen als onzelfstandige wooneenheid.

Artikel 160 Omgevingsplanactiviteit waterkering

160.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit waterkering' zonder omgevingsvergunning bouwwerken te bouwen ten dienste van de overige toegestane activiteiten dan de waterkering.

160.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 160.1 kan worden verleend indien de waterkerende functie niet wordt geschaad, gehoord de waterbeheerder.

Artikel 161 Omgevingsplanactiviteit wonen begane grond

161.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit wonen begane grond' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te gebruiken of te laten gebruiken voor het wonen op de beganegrondverdieping.

161.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 161.1 kan worden verleend voor het toelaten van woonfuncties op de beganegrondverdieping, indien is gebleken dat vestiging van de overige ter plaatse toegelaten activiteiten in redelijkheid niet haalbaar zijn, mits wordt voldaan aan de voorkeurswaarde of een verkregen hogere waarde voor geluid;

Artikel 162 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 1

162.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 1' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen.

162.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld 162.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 40 m^2.

Artikel 163 Omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2

163.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit woningsplitsing 2' zonder omgevingsvergunning een (gedeelte) van een gebouw te splitsen naar twee of meerdere zelfstandige woningen.

163.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 163.1 kan worden verleend ten behoeve van woningsplitsing, indien:

1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m^2, en;
2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 70 m^2, en;
3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m^2 per woning en;
4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 9 Algemene regels

Artikel 164 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 165 Duurzaamheid

165.1 Algemeen

Duurzaamheidsvoorzieningen die in het kader van een verleende omgevingsvergunning zijn genomen worden in stand gehouden.

Artikel 166 Overige regels

166.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
b. Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken - waarvoor een omgevingsvergunning is benodigd - daartoe aanleiding geeft, moet, voor wat betreft de toename in de parkeer- of stallingsbehoefte, in voldoende mate ruimte zijn aangebracht op die gronden of op de bij die bouwwerken behorende en daartoe bestemde gronden.
c. De onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van personenauto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's
d. Aan het bepaalde onder a. en b. wordt geacht te zijn voldaan indien de ruimte voor parkeren of stallen voldoet aan de in de Beleidsregels Parkeren van de gemeente Arnhem daartoe opgenomen normen.

166.2 Laden of lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

166.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken waarbij niet in voldoende mate ruimte is aangebracht en in stand wordt gehouden op eigen terrein voor het genoemde in lid 166.1 overeenkomstig de beleidsregels als bedoeld in lid 155.8.

166.4 Beleidsregels

a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.
b. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Artikel 167 Strijdige activiteiten

Onder gebruik van locaties in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
b. het gebruik van de locaties ten behoeve van thuisprostitutie, raamprostitutie en seksinrichtingen;

Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotregels

Artikel 168 Overgangsrecht

168.1 Overgangsrecht bouwwerken

168.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

168.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sublid 168.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 168.1.1 met maximaal 10%.

168.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 168.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor

geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

168.2 Overgangsrecht gebruik

168.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

168.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 168.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

168.2.3 Verbod hervatten strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 168.2.1 na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

168.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 168.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

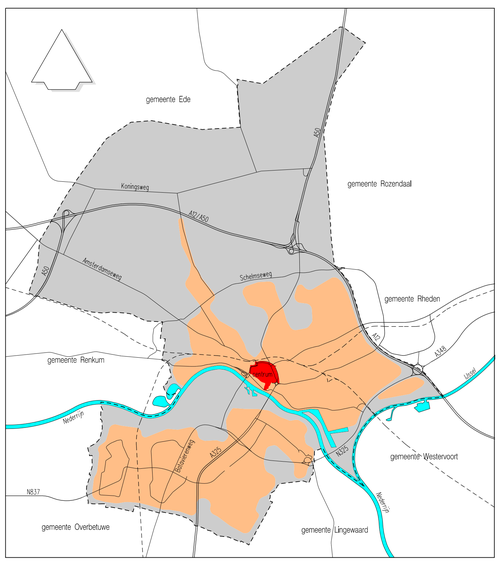
Artikel 169 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels.

Bijlagen

Bijlage 1 Kaart historische rooilijnen



Historische rooilijnen binnen het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en singels

- Historische rooilijn 1940
- Historische rooilijn wederopbouwperiode
- Begrenzing Gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad en singels

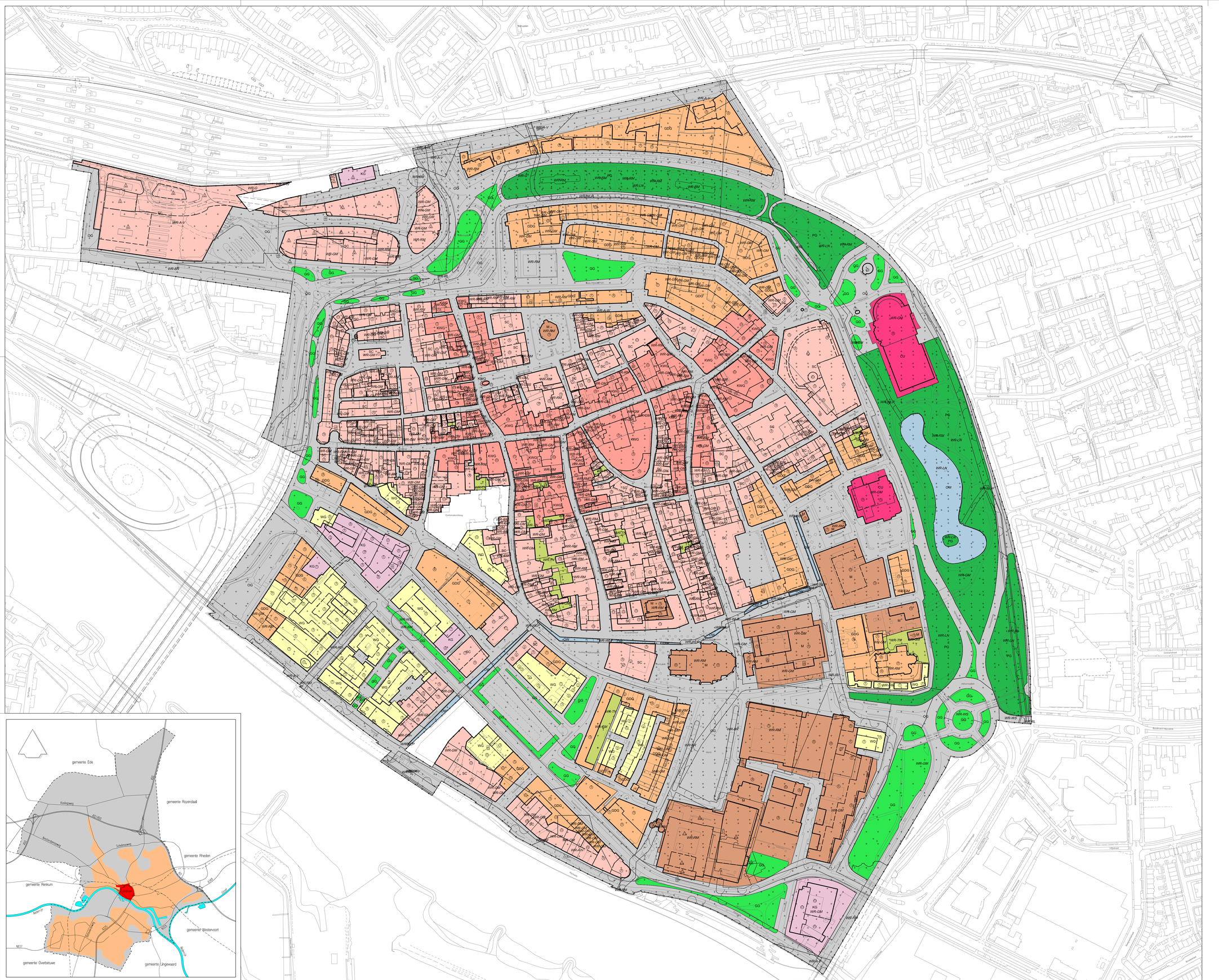
schaal:	getekend:	tekeningnummer:	
1:1500	PvD	NL.IMRO.0202.886-0301 M2	01-2023

©Kadvk verboden

Strategie, Beleid en Regie, beleidsdomein Fysiek

Eusebiusbuitensingel 53, Postbus 9029, 6800 EL ARNHEM
Tel.: 0800-1809, www.arnhem.nl

GEMEENTE Arnhem


WR-A-V
WR-A-W
WR-BR
WR-GM
WR-RM
WR-LN
WR-RL
WR-GBS
WR-I
WR-BIM
WR-BIR
WR-WS
WR-WLP
WR-WK
WR-TN
OG
GG
PG
SC
KWG
GDG
GDD
KG
WG
M
T
CU
OW
Gele Rijdersplein
Gele Rijdersplein
Nieuwe Plein
Nieuwe Plein
Grote Oord
Grote Oord
Grote Oord

Bijlage 1 bij het besluit van de gemeenteraad van Arnhem tot vaststelling van het bestemmingsplan ‘‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

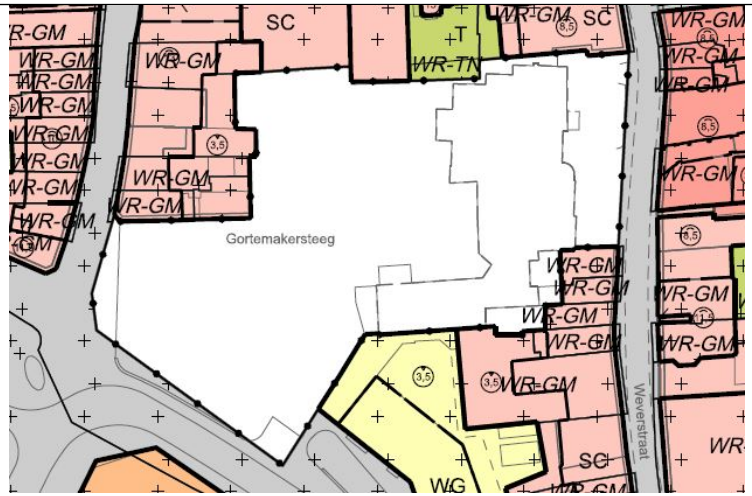
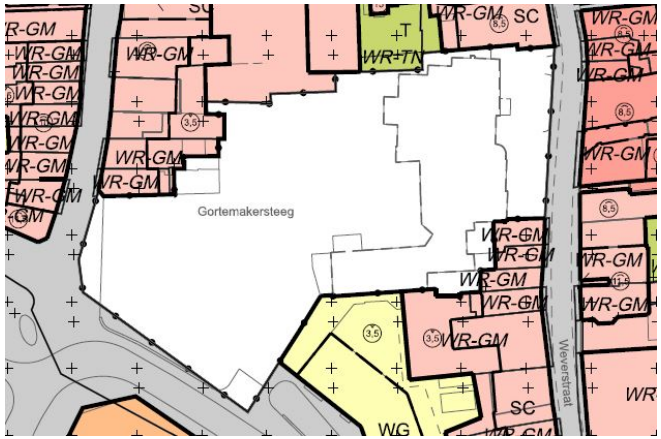
Zaaknummer: 685987
Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn hieronder alle wezenlijke in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen opgenomen en, voor zover nodig, toegelicht. Hierbij is onderscheid is gemaakt tussen ambtshalve aangebrachte wijzigingen en wijzigingen die naar aan leiding van ingediende zienswijzen zijn doorgevoerd. Wijzigingen van redactionele aard zijn buiten beschouwing gelaten.

Algemeen
Naast de onderstaande wijzigingen zijn er een aantal technische correcties uitgevoerd. Het gaat dan bijv. om het hanteren van andere benamingen en het uniformeren van de standaard.
Daarnaast zijn in het ontwerp-omgevingsplan een aantal wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan gekomen. Het uitgangspunt van het omgevingsplan is een beleidsneutrale vertaling tenzij er redenen zijn om het plan inhoudelijk aan te passen. Voor die wijzigingen waar wij geen inhoudelijke redenen voor zien, hebben we de regeling weer teruggebracht zoals in het vigerende plan.
Ook is er een inventarisatie gedaan. Nieuwe legale ontwikkelingen na de terinzagelegging en de verleende vergunningen zijn meegenomen in deze gewijzigde vaststelling.

Nr.		
1	**Ambtshalve op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
	.	
1.1	De aanduiding ‘overige zone- gemeentelijk monument’ is van het pand van de oude Hema aan de Rijnstraat gehaald.	Dit pand is geen monument. Deze aanduiding klopt derhalve niet en wordt er af gehaald.
1.2	De gebiedsaanduidingen ‘overige zone: activiteit kantoor’ binnen de functie ‘stadscentrum’ worden gewijzigd in de aanduiding ‘overige zone: activiteit kantoor op de verdieping’. Op deze locaties komt tevens de ‘overige zone – omgevingsplanactiviteit kantoor begane grond te gelden.	Om te voorkomen dat er teveel kantoren in de plint ontstaan die de levendigheid van gebieden onder druk kan zetten geldt voor de begane grond een vergunningsplicht voor het vestigen van kantoren.
	De gebiedsaanduiding	
1.3	De plangrenzen zijn beperkt gewijzigd bij de locatie Kortestraat/Kleine Oord (BK40) **Oud:**	Er is gekozen voor een begrenzing die in lijn is met de daadwerkelijke ontwikkeling.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	 **Nieuw:** 	
2	**Ambtshalve in de toelichting van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

2.1	Paragraaf 3.1 is aangepast	De aanpassingen betreffen de toelichtende teksten op de gewijzigde regels en de aankondigingen voor mogelijk toekomstige wijzigingen in de regels ten aanzien van bijgebouwen, evenementen, gezondheid en veiligheid.
3	**Ambtshalve in de regels van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
3.1	Aan onderdeel 1.67 uit artikel 1 wordt leisure toegevoegd.	Op deze wijze wordt het begrip in overeenstemming gebracht met de overige regels
3.2	**1.79 stadswinkel** een gebouw of een ruimte in een gebouw, **met een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 500 m² voor zover in de regels geen ander maximumoppervlak is gegeven.** dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, voornamelijk door middel van zelfbediening, in combinatie met consumptie ter plaatse en **- in verband met de detailhandelsfunctie en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang** – de bezorging van levensmiddelen.	De definitie van een stadswinkel is aangescherpt.
3.3	In **Artikel 30 Algemene regels over activiteiten** komt 30.2 te luiden als volgt: De volgende activiteiten zijn in het gehele plangebied toegestaan: 1. groen en watervoorzieningen; 2. overige voorzieningen en bijbehorende activiteiten, die qua aard, oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit, zoals fitnessvoorzieningen en kinderopvang ten behoeve van de hoofdactiviteit. Hieronder worden geen ondergeschikte horeca, niet zijnde bedrijfskantines, en detailhandel verstaan. 3. voor parkeren geldt dat dit uitsluitend is toegestaan als bijbehorende activiteit indien: a. dit binnen de gronden met 'Waarde Landschap en Natuur' of 'Waarde - Tuin' als dit expliciet is aangegeven; op andere gronden indien in deze regels geen beperkingen gelden ten aanzien van parkeren.	Door wijziging van deze regeling worden onze laatste inzichten verwerkt. Met name ten aanzien van parkeren is er iets veranderd. Door het toevoegen van onderdeel 3 behouden we grip op waar we parkeren toe willen staan.
3.6	**Artikel 35 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging** komt te luiden als volgt, onder vernummering van 35.2 tot en met 35.3 naar 35.3 tot en met 35.4 : **35.1 Toegelaten activiteiten** *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan:* *a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;* *b. verhuur, opslag en distributie van goederen;*	De regeling voor bedrijf geschikt voor functiemenging is geactualiseerd op basis van onze laatste inzichten. Zie paragraaf 3.1.15 van de toelichting van het omgevingsplan voor een nadere uitwerking.

	c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven; *d. onderzoek en ingenieursbedrijven;* *e. groothandel.* **35.2 Verboden activiteiten** In afwijking van het bepaalde in lid 35.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan: a. distributiecentra; agrarische bedrijven.	
3.7	**Artikel 36 Activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond** komt te luiden als volgt, onder vernummering van 36.2 tot en met 36.3 naar 36.3 tot en met 36.4 : **36.1 Toegelaten activiteiten** *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit bedrijf geschikt voor functiemenging begane grond' zijn de volgende bedrijfsmatige activiteiten geschikt voor functiemenging toegestaan op de begane grond:* *a. het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen;* *b. verhuur, opslag en distributie van goederen;* *c. bouwnijverheid, hoveniersbedrijven of daarmee vergelijkbare bedrijven;* *d. onderzoek en ingenieursbedrijven;* *e. groothandel.* **36.2 Verboden activiteiten** In afwijking van het bepaalde in lid 36.1 zijn de volgende bedrijven niet toegestaan: **a.** distributiecentra; f. agrarische bedrijven.	De regeling voor bedrijf geschikt voor functiemenging is geactualiseerd op basis van onze laatste inzichten. Zie paragraaf 3.1.15 van de toelichting van het omgevingsplan voor een nadere uitwerking.
3.8	**b.** In artikel 59 Activiteit horeca van categorie 1 wordt onderdeel 59.2 afwijking van de toegelaten activiteiten geschrapt.	Hier is een dubbeling in de regeling terecht gekomen. In artikel 143 staat dezelfde regeling opgenomen. In lijn met onze systematiek hoort deze regeling thuis in hoofdstuk 8 omgevingsplanactiviteiten.
3.9	92.2 Verboden activiteiten kom te luiden als volgt: a. Onder gebruik van de gronden in strijd met de functie, wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden voor: 1. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan functionele verharding; 2. het gebruik van een tuin voor parkeeractiviteiten.	In de oude regeling was tevens het kappen van bomen en het verkleinen van tuinen verboden zonder mogelijkheid om hiervan af te wijken. Door middel van deze wijziging wordt het omgevingsplan in overeenstemming gebracht met het vastgestelde bomenplan. Verder is ook ‘het verkleinen van een tuin’ geschrapt als verbod. In de praktijk zou dit namelijk de vraag op kunnen werpen wat ‘verkleinen’ is en wanneer hiervan sprake is.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	b. De in dit lid onder a. genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden, indien en voorzover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend.	
3.10	Onderdeel 3 van artikel 98 komt te luiden als volgt: 98.3 Verboden activiteiten Onder gebruik van de locaties en opstallen in strijd met het wonen wordt in elk geval begrepen: a. gebruik als beroeps- of bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, anders dan voor beroep aan huis. b. het bewonen, of laten bewonen, van een kamergewijze bewoning door meer dan één persoon per 18m2 gebruiksoppervlakte; c. het verschaffen van kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden, te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers in een kamergewijze bewoning; d. het gebruik van bijgebouwen als onzelfstandige wooneenheid in een kamergewijze bewoning.	In het plan zoals deze ter inzage heeft gelegen stond alleen sub a in de verboden activiteiten. Overeenkomstig met de reguliere woonactiviteit, zonder toevoeging op de verdieping, worden de verboden uit het Facetplan Woningsplitsing en verkamering toegevoegd.
3.11	**Artikel 139 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-exclusief supermarkt** 139.2 eerste lid: dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik; **wordt:** dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond.	Wij stellen voor om dit onderdeel te wijzigen omdat de regeling te beperkend is. Wij zien geen ruimtelijke argumenten om alleen voor bestaand detailhandelsgebruik een uitbreiding voor detailhandel op de verdieping toe te staan.
3.15	**Artikel 140 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt** 140.2 eerste lid: dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik; **wordt:** dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond.	Wij stellen voor om dit onderdeel te wijzigen omdat de regeling te beperkend is. Wij zien geen ruimtelijke argumenten om alleen voor bestaand detailhandelsgebruik een uitbreiding voor detailhandel op de verdieping toe te staan.
3.16	**Artikel 141 Omgevingsplanactiviteit detailhandel verdieping-inclusief supermarkt 2** 141.2 eerste lid: dit gebruik is gekoppeld aan het ter plaatse op de begane grond bestaande detailhandelsgebruik; **wordt:** dit gebruik is gekoppeld aan het detailhandelsgebruik ter plaatse op de begane grond.	Wij stellen voor om dit onderdeel te wijzigen omdat de regeling te beperkend is. Wij zien geen ruimtelijke argumenten om alleen voor bestaand detailhandelsgebruik een uitbreiding voor detailhandel op de verdieping toe te staan.
3.17	Artikel 149 wordt toegevoegd luidend: Artikel 149 Omgevingsplanactiviteit kantoor op de begane grond	

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	149.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit kantoor op de begane grond' in afwijking van de regels uit dit plan zonder omgevingsvergunning bouwwerken te gebruiken als kantoor op de beganegrondverdieping. **149.2 Beoordelingsregels** Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 149.1 kan worden verleend ten behoeve van het gebruik voor kantoor op de begane grond mits: 1. er in de directe omgeving niet al andere kantooractiviteiten aanwezig zijn 2. de activiteit geen onevenredig negatieve gevolgen heeft voor het publieke en levendige karakter voor het gebied 3. de activiteit niet leidt tot een dicht of gesloten gevelbeeld.	
3.18	**Leisure** **In artikel 129 Algemene omgevingsplanactiviteiten** wordt artikel 129.3 geschrapt. Artikel 151 wordt toegevoegd, luidend: Artikel 151 Omgevingsplanactiviteit leisure 151.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen Het is ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit leisure' verboden om zonder een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in deze regels voor het toelaten van activiteiten gericht op leisure. **151.2 Beoordelingsregels** Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 151.1 kan worden verleend indien is aangetoond dat de activiteit: a. aanvullend is op het bestaande aanbod of; b. een bijdrage levert aan het toegankelijk maken van het Arnhemse erfgoed of het een ontwikkeling op een strategische sleutellocatie betreft.	In lijn met onze systematiek is deze activiteit ondergebracht als aparte omgevingsplanactiviteit voor dit plan. We willen namelijk alleen in de Binnenstad dit mogelijk maken via deze specifieke afwijking.
3.18	In onderdeel 166.4 Beleidsregels, onder a, wordt bouwregels gewijzigd in regels en komt als volgt te luiden:	Verankering van laatste inzichten met betrekking tot onze plannen. De parkeerregeling gaat over meer dan alleen bouwregels, derhalve stellen wij deze wijziging voor.

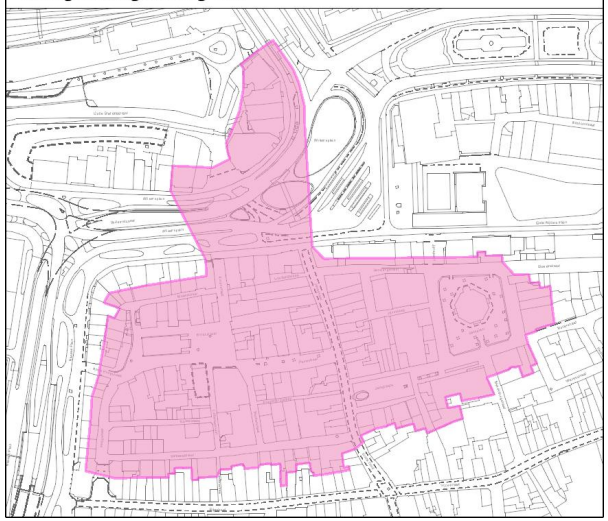
Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	a. Burgemeester en wethouders passen deze regels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.	
3.19	150.3 Beoordelingsregels eerste lid onder b: b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten van de gronden onevenredig worden of kunnen worden verkleind. **Wordt** b. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.	Verankering van laatste inzichten met betrekking tot onze plannen. De oude beoordelingsregel is lastig leesbaar.
4	**Naar aanleiding van zienswijzen op de verbeelding bij het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
4.1	Toegevoegd aanduiding ‘activiteit bestaande flitsbezorgdiensten’ ter plaatse van de bestaande flitsbezorgdiensten op de Beekstraat 71 en Nieuwstad 41.	Deze wijziging voorziet in de legalisatie van de twee bestaande flitsbezorgdiensten ter plaatse van de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71. Zie tevens 6.1
4.2	Ter plaatse van het horecaconcentratiegebied Verwijderen activiteit gezondheids- en welzijnszorg. Toevoegen Activiteit gezondheids- en welzijnszorg - niet geluidgevoelig	Zie 6.2

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

	Zone waarbinnen de *activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig* valt 	
	Ter plaatse van het pand aan de Brouwersplein 7 worden de gebiedsaanduidingen ‘overige zone-activiteit horeca van categorie 4’ en ‘overige zone-omgevingsplanactiviteit horeca van categorie 4’ geschrapt.	Dit onderdeel wordt gewijzigd naar aanleiding van de zienswijzen. Inmiddels is het boekencafé niet meer gevestigd op dit adres en is er geen horeca aanwezig. Daarnaast kan de vestiging van een ‘regulier’ café op deze locatie de leefbaarheid van het gebied onder druk kan zetten.
5	**Naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen**	
5.1	Paragraaf 3.3.2. is toegevoegd.	Onderbouwing wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.
6	**Naar aanleiding van zienswijzen in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen**	**Toelichting op de wijzigingen**
6.1	Artikel 39 Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten wordt toegevoegd luidende: **Artikel 39 Activiteit bestaande flitsbezorgdiensten** 39.1 Toegelaten activiteiten	Deze wijziging voorziet in de legalisatie van de twee bestaande flitsbezorgdiensten ter plaatse van de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71. Legalisatie vind de gemeente verantwoord omdat de betreffende ondernemers zich hebben aangepast en overlast zo

	Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'activiteit bestaande flitsbezorgdiensten' zijn de bestaande flitsbezorgdiensten toegestaan. 39.2 Uitsterfregeling flitsbezorgdiensten Het gebruik van de gronden als flitsbezorgdienst, als bedoeld in lid 39.1 mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste één jaar gestaakt is geweest. **1.18 bestaande flitsbezorgdiensten binnenstad en singels** wordt toegevoegd, luidende**:** De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp aanwezige flitsbezorgdiensten op de volgende adressen: 1. Nieuwstad 41 2. Beekstraat 71. **1.38 flitsbezorgdiensten** wordt toegevoegd, luidende: Een opslag-, distributie-, magazijnlocatie, al dan niet voorzien van een afhaalloket, niet of slechts in beperkte mate toegankelijk voor publiek, van waaruit zeer snel in hoofdzaak dagelijkse boodschappen worden geleverd bij klanten die op afstand hun bestelling plaatsen.	veel mogelijk proberen te voorkomen. Beide locaties liggen in een gebied die al een hoge mate van functiemenging kent en de dynamiek van verkeersbewegingen die daarbij hoort. De legalisatie houdt in dat de zittende ondernemingen hun activiteiten kunnen voortzetten. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Dat betekent dat wanneer de activiteiten voor een jaar of langer gestaakt zijn de planologische mogelijkheid vervalt. Voor deze wijziging in de regels worden tevens de bijbehorende begrippen toegevoegd.
6.2	**Artikel 56 Activiteit gezondheids- en welzijnszorg - niet geluidgevoelig** wordt toegevoegd: luidende: **56.1 Toegelaten activiteiten** Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg - niet geluidgevoelig' zijn toegestaan: a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten voor zover hier **geen** sprake is van onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten.	Zie beantwoording van de zienswijzen. Het is college is van mening dat bepaalde vormen van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca onwenselijk is en ruimtelijk niet aanvaardbaar is. De regels zo worden aangepast dat geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied niet langer zijn toegestaan. Concreet worden daarmee de volgende activiteiten uitgesloten: • onderwijsgebouwen • ziekenhuizen en verpleeghuizen • verzorgingstehuizen • psychiatrische inrichtingen • kinderdagverblijven.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels’

Zaaknummer: 685987

		Dit artikel moet derhalve worden toegevoegd.
6.3	In artikel 139.2 wordt functie gewijzigd in activiteit. Het lid komt als volgt te luiden: **139.2 Beoordelingsregels** Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 139.1 kan worden verleend voor het gebruik als detailhandel indien: 1. het gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan; 2. een concreet verzoek daartoe binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan wordt ingediend, waaronder een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt; 3. de **activiteit** past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving; 4. in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 166.	Het begrip “functie” is hier niet passend. Detailhandel is, in de systematiek van dit plan, geen functie, maar een activiteit. Zie voor uitleg van lid 3 paragraaf 3.3.2 van de toelichting

Bijlage 2a Onderdeel uitmakend van het raadsvoorstel

Zienswijzennota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

Geanonimiseerd

Inhoud

1. Inleiding....3
2. Reactie op hoofdlijnen....3
2.1 Toevoegen horeca van categorie 4 op Brouwersplein....3
3. Overzicht ingediende zienswijzen....4
3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen....4
3.2 Overzicht ingediende zienswijzen....5

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' heeft zes weken ter inzage gelegen van 25 maart tot en met 6 mei 2022.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 11 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Een aantal onderwerpen komt in meerdere zienswijzen terug. Ten behoeve van de leesbaarheid is ervoor gekozen om met name op deze onderwerpen in hoofdstuk 2 een reactie op hoofdlijnen te geven.

In de hoofdstuk 3 zijn de individuele zienswijzen samengevat met een reactie van de gemeente.

2. Reactie op hoofdlijnen

2.1 Toevoegen horeca van categorie 4 op Brouwersplein

Verschillende indieners maken bezwaar tegen het toevoegen van Horeca in de categorie 4 (cafés) op de begane grond van de hoek Walstraat/Brouwersplein.

Antwoord gemeente
De gemeente laat in het ontwerp-omgevingsplan op de locatie Brouwersplein 7 horeca in de categorie 4 toe. Dit is gedaan omdat op deze plek in het verleden een vergunning verleend is voor een boekencafé. De impact van dit literaire café op het woon- en leefklimaat was beperkt waardoor deze vergunning verleend kon worden. Inmiddels is het boekencafé niet meer gevestigd op dit adres en is er geen horeca aanwezig. Daarnaast kan de vestiging van een 'regulier' café op deze locatie de leefbaarheid van het gebied onder druk kan zetten.

Om die reden stelt het college de gemeenteraad voor om het omgevingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en de activiteit voor horeca in de categorie 4 op deze locatie te verwijderen.

3. Overzicht ingediende zienswijzen

3.1. Naam en adressen van de indieners zienswijzen

	Naam	Straat/Postbus	Postcode	Plaats
1	[redacted]			
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				

3.2 Overzicht ingediende zienswijzen

	Gronden	**Reactie gemeente**
Zienswijze #1	1. Indiener verzet zich tegen het toekennen van Horeca Categorie 4 op het Brouwersplein en om het huidige leegstaande pand met het adres Brouwersplein 7 met daarboven Brouwersplein 3 (Cosmo kappers). Indiener woont hierboven en vreest overlast en vindt dat een dergelijke bestemming past niet bij het karakter van het Brouwersplein en de Walstraat.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein 7 paragraaf 2.1.
Zienswijze #2	**Achtergrond:** Indiener is eigenaar van Jansbinnensingel 5a, 5b en 6. Indiener heeft een vergunning om Jansbinnensingel 5a – 5b te splitsen van één winkelpand naar twee units en voor het plaatsen van een nieuwe winkelpui. Het gebruik van de panden van indiener ten behoeve van detailhandel is in het nieuwe plan, anders dan in het voorheen geldende plan, verboden zonder omgevingsvergunning. Indiener verzoekt om de activiteit detailhandel toe te voegen aan de activiteiten die rechtstreeks zijn toegestaan.	
	1.**Er is sprake van een bestaand recht.** In de toelichting wordt aangegeven dat er zoveel mogelijk rekening is gehouden met de bestaande rechten. Volgens indiener is ter hoogte van de Jansbinnensingel 5a – 5b sprake van zo'n bestaand recht. Indiener heeft namelijk een omgevingsvergunning voor het splitsen van het winkelpand. De aangevraagde verbouwing ten behoeve van twee winkelunits is ook daadwerkelijk door indiener uitgevoerd. Dat beide panden momenteel niet als winkel (maar voor andere activiteiten) in gebruik zijn, doet niet af aan het feit dat bij Jansbinnensingel 5a – 5b van bestaande rechten sprake is. waarmee de gemeente rekening had moeten houden.	Zoals indiener zelf al aangeeft houdt het omgevingsplan zoveel mogelijk rekening met bestaande rechten. Dit houdt concreet in dat bestaande winkels kunnen blijven voortbestaan. Op de plekken waar winkels verdwenen zijn vervalt de planologische mogelijkheid. De eerder verleende omgevingsvergunning voor winkelunits is - zonder een daadwerkelijke invulling als winkel - geen basis voor het continueren van het recht op detailhandel op die locatie.
	2. Het rechtstreeks toestaan van detailhandel past in de opbouw/ doet geen afbreuk aan de visie. De panden 5a, 5b, 6 en 7 sluiten op elkaar aan, zouden elkaar- zoals dat in het verleden ook al gebeurde toen Ter Horst-Van Geel er nog zat, elkaar kunnen versterken en passen beter in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving dan de keuzes die nu gemaakt zijn, waarbij (kennelijk uitgaande van de bestaande feitelijke situatie)	Het omgevingsplan richt zich op het weghalen van onbenutte planologische ruimte voor detailhandel op een aantal locaties buiten het kernwinkelgebied waaronder de Jansbuitensingel. Deze locatie zien we niet langer als een kansrijk winkelgebied. Door de niet gebruikte planologische ruimte weg te halen stimuleren we ondernemers om zich te vestigen aan de goedlopende en kansrijke winkelstraten en houden we ons winkelhart vitaal. Omdat we de bestaande rechten van

	willekeurig bepaald is waar detailhandel wel en niet rechtstreeks is toegestaan. Een avondwinkel zou bijvoorbeeld ook uitstekend op deze locatie, waar u ook het wonen wilt stimuleren, passen.	ondernemers zoveel mogelijk respecteren kunnen bestaande winkels blijven bestaan. Om die reden zijn deze winkels voorzien van de aanduiding 'detailhandel'. Het is dus niet willekeurig bepaald maar op basis van het feit of op het adres nog daadwerkelijk een winkel gevestigd is. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om tot twee jaar na inwerkingtreding van het omgevingsplan een vergunning aan te vragen voor een detailhandelsactiviteit. Mochten er concrete plannen zijn voor bijvoorbeeld een avondwinkel dan kan een aanvraag worden ingediend. Omdat we willen dat de vitaliteit van de gebieden waar de detailhandel wordt beperkt zo groot mogelijk blijft hebben we in dit omgevingsplan gezorgd voor alternatieve invullingen waaronder creatieve en ambachtelijke activiteiten. Daarnaast blijven functies zoals kantoor, wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan op deze locaties
	3. De eis m.b.t. levensvatbaarheid. Indiener verzoekt de eis uit artikel 138.2 met betrekking tot levensvatbaarheid te laten vervallen. Het vereiste van een bedrijfsplan zal veel ondernemers bovendien afschrikken (kost (onder meer) tijd, geen bereidheid om bedrijfsgevoelige informatie te delen) en zal er in de praktijk toe leiden dat zich geen gegadigden voor deze locatie melden. Tot slot vraagt indiener zich af of een voorwaarde als deze wel voldoende samenhangt vertoont met de belangen van de fysieke leefomgeving. Hoe en door wie wordt eigenlijk beoordeeld of er sprake is van levensvatbaarheid? Wordt aanvrager daar ook nog in gekend?	We beseffen dat we om een extra inspanning vragen van de initiatiefnemer, maar deze eis is nodig om te zorgen dat de invulling daadwerkelijk bijdraagt aan wat het omgevingsplan beoogd: een vitale binnenstad met een sterk winkelhart. Het belang voor de fysieke leefomgeving betreft een vitale en leefbare binnenstad. Met het criterium kan het college beoordelen of een detailhandelsfunctie op die plek daadwerkelijk kans van slagen heeft of dat beter uitgeweken kan worden naar het kernwinkelgebied en de directe omgeving. Uiteraard wordt de aanvrager hierin gekend.
	4. Voorwaarde dat de functie past binnen de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving is overbodig. Blijkens art. 138.2, lid 1, kan een omgevingsvergunning voor "detailhandel" alleen verleend worden als deze activiteit ook al in het vorige plan was toegestaan. Gelet op dat vereiste lijkt mij de voorwaarde dat (..) *de functie past in*	De coronacrisis heeft gezorgd voor een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan aanbod in winkels. Het is van belang dat we blijven inzetten op een sterk en compact winkelhart met voldoende bezoekers. Dit omgevingsplan draagt daar aan bij door de planologische ruimte voor detailhandel in de minder kansrijke gebieden van

	de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving (…) (vgl. art. 138.2, lid 3) overbodig. Waarom zou detailhandel daar, anders dan voorheen, niet meer in passen?	de binnenstad te verkleinen. Dat is de reden waarom we detailhandel aan onder andere de Jansbuitensingel tegenwoordig minder goed passend vinden, maar ook aan het Gele Rijdersplein, de Looierstraat, Beekstraat en delen van de zuidelijke binnenstad.
	Onduidelijk is wanneer aan art.138.2, lid 3, is voldaan. Als u de voorwaarde wilt handhaven dan zou verduidelijkt moeten worden wanneer sprake is van een bij de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving passende functie.	Het college is het met u eens dat deze criteria verduidelijkt kunnen worden. Om die reden stelt het college de gemeenteraad voor om in paragraaf 3.3.2 van de toelichting een aanvullende tekst op te nemen waarin meer uitleg wordt gegeven over de wijze waarop aan deze criteria getoetst wordt.
	Het begrip “functie” is hier niet passend. Detailhandel is, in de systematiek van dit plan, geen functie, maar een activiteit	Dit is correct opgemerkt en we stellen de gemeenteraad voor het plan op dit punt gewijzigd vast te stellen en het betreffende artikel aan te passen.
	5. Periode van twee jaar is onduidelijk. De mogelijkheid voor verlening van een omgevingsvergunning koppelen aan een periode van twee jaar is onduidelijk. Als het opnemen van een periode al gerechtvaardigd zou zijn vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving, dan verzoekt indiener een langere periode te kiezen, bijvoorbeeld van tien jaar.	Omdat we beseffen dat het wegnemen van de detailhandelsfunctie ingrijpt op bestaande rechten van eigenaren en ondernemers is gekozen voor een overgangsperiode. Dit houdt in dat het omgevingsplan tot twee jaar na inwerkingtreding van het plan de mogelijkheid biedt om een binnenplanse omgevingsvergunning (omgevingsplanactiviteit) aan te vragen voor detailhandel. Met deze overgangsregeling hebben eigenaren of ondernemers nog twee jaar de tijd om een winkel te beginnen. Bij deze aanvraag beoordelen we of de betreffende invulling van het pand levensvatbaar is en bijdraagt aan de vitaliteit van de binnenstad. Eigenaren en/of ondernemers met een kansrijk winkelconcept dat meerwaarde heeft voor de binnenstad kunnen deze activiteit op die manier alsnog uitvoeren. Het college vind twee jaar een redelijke termijn om tot een ondernemersplan en aanvraag te komen.

		Met een termijn van twee jaar laat het college zien dat de gemeente kiest voor een duidelijke beweging naar een compact winkelgebied binnen een afzienbare periode. Deze helderheid is nodig omdat de dalende vraag naar winkelruimte zich naar verwachting voor zal blijven zetten. Een termijn van vijf of tien jaar sluit onvoldoende aan bij die ontwikkeling.
	6. Hoe om te gaan met vergunde situaties Tot slot is mij niet duidelijk hoe dit artikel gelezen moet worden in situaties zoals die van mij, waarin (in 2016) omgevingsvergunning voor het maken van twee winkelunits is verleend. Moet indiener dan nog steeds een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 138.2 aanvragen of blijven zijn rechten op basis van de omgevingsvergunning uit 2016 voortbestaan? Als dat laatste het geval is, dan zou het toch in de rede liggen om, in ieder geval voor Jansbinnensingel 5a en 5b, detailhandel als activiteit toe te voegen aan activiteiten die ter plaatse rechtstreeks zijn toegestaan.	Ja, het is inderdaad zo dat de indiener er een vergunning moet aanvragen voor detailhandel. Zoals aangegeven bij het antwoord onder 1 is de eerder verleende omgevingsvergunning voor winkelunits is - zonder een daadwerkelijke invulling als winkel - geen basis voor het continueren van het recht op detailhandel op die locatie.
Zienswijze #3	**Achtergrond:** Getir heeft een zienswijze ingediend. Getir is een snelle bezorgdienst van boodschappen voor consumenten. Een belangrijk onderdeel van het business model is volgens hen dat zij op locaties dichtbij hun klanten zitten, zodat zij de boodschappen binnen korte tijd bij de klant kunnen bezorgen. De aard van Getir's dienstverlening, en de wijze van bezorging (e-bikes en schooters) maakt dat locaties in de stad noodzakelijk zijn. Getir geeft in zijn zienswijze vervolgens haar ambities op het gebied van lokaal acteren, duurzaamheid, veiligheid van de bezorger en de standaardmaatregelen die worden toegepast om rekening te houden met de omwonenden van de vestigingen. Het ontwerpbestemmingsplan bevat specifieke definities waar dark stores worden uitgesloten, en in de toelichting staat aangegeven dat er in principe geen ruimte is voor flitsbezorgdiensten in het centrum. Getir maakt hier bezwaar tegen; de gevolgen zijn volgens indiener voor hun bedrijfsvoering onevenredig groot. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen afdoende motivering voor deze verstrekkende inbreuk op de vestiging van onze dienstverlening in de binnenstad. Daarnaast ontbreekt iedere gedegen onderbouwing.	
	1. Definitie van 'bezorgdienst' Getir merkt op dat het ontwerpbestemmingsplan een zeer specifieke en afgebakende definitie van 'detailhandel' en 'dienstverlenende bedrijven' bevat waarbij 'bezorgdiensten	De definitiebepalingen voor detailhandel en dienstverlening zijn gebaseerd op de huidige jurisprudentie waaruit volgt dat flitsbezorging geen detailhandel en geen dienstverlening is. Van actieve uitsluiting is dan ook geen sprake, in de definities

	zoals darkstores' worden uitgesloten. Een eenduidige definitie van bezorgdiensten ontbreekt volgens Getir. Het ontwerpbestemmingsplan ziet enkel en uitsluitend op de vier afgebakende groep bedrijven die zich richten op flitsbezorging. Het ontwerpbestemmingsplan bevat hiermee een zeer streng regime voor een zeer specifieke markt.	van het huidige bestemmingsplan is flitsbezorging namelijk ook niet toegestaan.
	2. Vrije vestiging binnen panden met activiteit detailhandel niet langer mogelijk Veel van Getirs panden zitten op locaties met de activiteit detailhandel omdat zij zich dicht bij de klanten willen vestigen. Het uitsluiten van panden met de activiteit detailhandel heeft verstrekkende gevolgen voor de bedrijfsvoering van Getir. In de toelichting wordt aangegeven dat als een ondernemer zich wil vestigen in de binnenstad afgeweken moet worden van het bestemmingsplan en het college kan afwegen of deze functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de leefbaarheid en kwaliteit van de binnenstad. Het ontwerpbestemmingsplan biedt in geen enkel opzicht duidelijkheid over de voorwaarden waaraan een locatie zou moeten voldoen om hiervoor in aanmerking te komen Hiermee wordt de bedrijfsvoering van Getir potentieel nagenoeg geheel onmogelijk gemaakt.	Op basis van huidige jurisprudentie moet flitsbezorging beschouwd worden als (klein) distributiecentrum en is het geen vorm van detailhandel. Daaruit volgt dat deze activiteit het beste gehuisvest kan worden op een bedrijventerrein. Temeer omdat het college vind dat flitsbezorging niet direct bijdraagt aan de doelstelling voor een leefbare en vitale binnenstad. Dat komt omdat deze vestigingen in feite alleen bestaan uit opslagdepots en zorgen voor extra verkeersbewegingen en mogelijke overlast voor omwonenden. Tegelijkertijd beseft het college dat flitsbezorging onderdeel uitmaakt van een veranderend consumentengedrag en voorziet in een behoefte. Ook ziet het college in dat de impact van een flitsbezorgdienst niet direct gelijk is aan de impact van een distributiecentrum. Het college sluit flitsbezorgingsdiensten dan ook niet uit, maar wil hieraan, met het oog op de leefbaarheid, wel voorwaarden kunnen verbinden. Om te zorgen voor een goede balans tussen leefbaarheid enerzijds en de maatschappelijke behoefte anderzijds heeft het college in mei 2022 een koers voor flitsbezorging vastgesteld (Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores d.d. 24 mei 2022 met nummer 665573). Deze koers houdt in dat flitsbezorgers en darkstores zich in de stad kunnen vestigen mits dit ruimtelijk aanvaardbaar is. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar de inpasbaarheid in de omgeving en de impact van de verkeersbewegingen. De meest wenselijke plek blijft in principe een bedrijventerrein. Mocht een initiatiefnemer zich willen vestigen op een andere plek in de stad dan kan hiervoor een vergunning aangevraagd

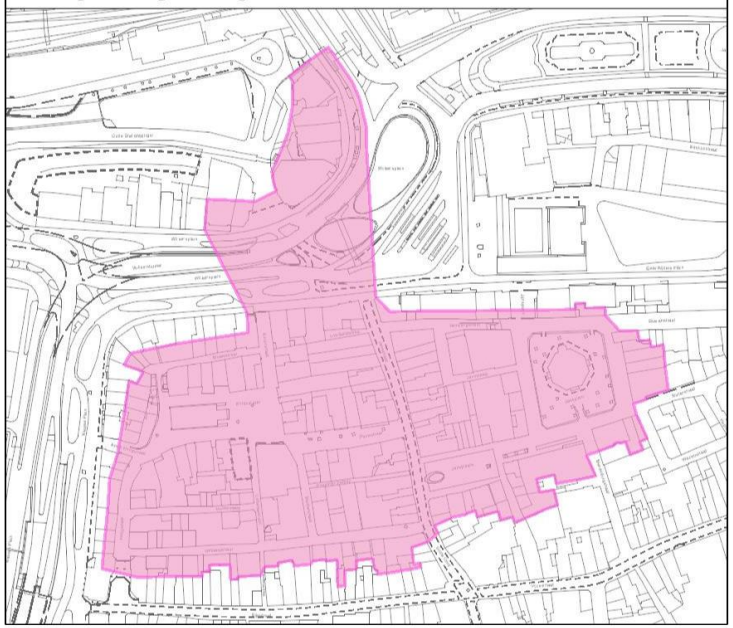
		worden. Bij de aanvraag toetst het college of de activiteit ruimtelijk inpasbaar is en niet leidt tot overlast. In het kader van de vergunning hebben belanghebbenden de mogelijkheid bezwaar te maken tegen het besluit op de aanvraag. Omdat het college in woonwijken en centrumgebieden wil kunnen blijven sturen op een goede inpassing in de omgeving kiest het college er bewust voor om in het omgevingsplan geen **nieuwe** vestigingen voor flitsbezorging mogelijk te maken. Daarnaast heeft het college de afweging gemaakt of de bestaande twee flitsbezorgdiensten aan de Nieuwstad 41 en Beekstraat 71 gelegaliseerd kunnen worden. Bij deze afweging zijn de verschillende belangen betrokken. Ten aanzien van de flitsbezorgdiensten zijn meldingen gedaan van overlast. Deze meldingen gingen onder andere over de verkeersbewegingen (bevoorrading en koeriers) en de strijdigheid van de functie met het bestemmingsplan. Een aandachtspunt is dat flitsbezorgers (nog) niet voldoen aan de definities uit de Winkeltijdenwet. Ze kunnen daarom niet gehouden worden aan de winkeltijden. Een deel van de overlast wordt juist na 22:00 uur ervaren. Er zijn in het eerste kwartaal van 2022 (kennismakings)gesprekken gevoerd met de flitsbezorgdiensten. Deze gesprekken hebben geleid tot aanpassingen in en rondom de darkstores, zodat overlast wordt voorkomen en beperkt en de opslagdepots er aantrekkelijker uit zien. In vervolggesprekken hebben de flitsbezorgdiensten aangegeven verdere aanpassingen aan de darkstores te willen doen als er zicht is op legalisatie. Daarnaast is in de afweging de behoefte uit de stad en de continuering van de bedrijfsvoering van de ondernemingen betrokken. Uiteindelijk heeft de afweging ertoe geleid dat het college de raad voorstelt om de twee bestaande flitsbezorgdiensten te legaliseren. Deze legalisatie acht het college verantwoord omdat de betreffende ondernemers zich hebben aangepast en

		overlast zo veel mogelijk proberen te voorkomen[1]. Beide locaties liggen in een gebied die al een hoge mate van functiemenging kent en de dynamiek van verkeersbewegingen die daarbij hoort. De legalisatie houdt in dat de zittende ondernemingen hun activiteiten kunnen voortzetten. Hierbij is gekozen voor een zogenaamde 'uitsterfconstructie'. Dat betekent dat wanneer de activiteiten voor een jaar of langer gestaakt zijn de planologische mogelijkheid vervalt. Voor de exacte regeling wordt verwezen naar de Regels van dit omgevingsplan.
	3. Het uitsluiten van flitsbezorgers is in strijd met de Dienstenrichtlijn. Binnen de EU geldt vrijheid van dienstverlening als uitgangspunt. Alleen onder strenge voorwaarden is een inperking hiervan mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een vergaande en onevenredige beperking van de vrije vestigingsmogelijkheden voor de uitoefening van onze dienstverlening, zonder afdoende en deugdelijke motivering. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook geheel in strijd met artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Dit artikel heeft rechtstreekse werking. Met het volledig onmogelijk maken van vestiging op plaatsen die voor onze bedrijfsvoering van essentieel belang zijn kan de conclusie niet anders zijn dan dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden vanwege strijd met de Dienstenrichtlijn.	Zoals hiervoor aangegeven volgt uit huidige jurisprudentie dat flitsbezorging beschouwd moet worden als een (klein) distributiecentrum. Deze activiteit stonden we niet toe in het huidige bestemmingsplan en staan we ook niet toe in het nieuwe omgevingsplan. Van een inperking is met dit omgevingsplan dan ook geen sprake. De nieuwe defintiebepalingen volgen uitsluitend de huidige jurisprudentie. Van strijdigheid met de dienstenrichtlijn kan dan ook geen sprake zijn.
	4. Branchering in het bestemmingsplan is niet toegestaan. Branchering in een bestemmingsplan is niet toegestaan. Een gemeente mag slechts sturen op algemene ruimtelijke aspecten, maar niet op specifieke bedrijven. Gelet op de zeer beperkte definitie van "detailhandel" en "dienstverlening", het feit dat horecabezorgdiensten met vergunning wel zijn toegestaan en de ontbrekende definitie van "bezorgdienst" wordt ten onrechte nu specifiek	Zoals uit de beantwoording bij 3 al volgt is van een branchering van flitsbezorgdiensten in dit omgevingsplan geen sprake omdat de activiteit flitsbezorging op basis van jurisprudentie zowel in het huidige als het toekomstige planologische regime al niet mogelijk was/is. Met de vastgestelde ‘Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores’ zoals genoemd in de beantwoording bij 1 hanteert het college een heldere lijn die zorgt voor een balans tussen de belangen van de omgeving en de kwaliteit van de stad

- [1] op het moment van schrijven (21 februari 2023) is de laatste melding van overlast geweest op 22 augustus 2022 voor flitsbezorger Gorillas aan de Nieuwstad.

	gestuurd op de vier spelers van de snelle boodschappenbezorgdiensten. Dit klemt te meer nu vast staat dat de ruimtelijke aspecten van onze bedrijfsvoering zeer beperkt zijn. Wij verkopen en bezorgen boodschappen bij klanten met e-bikes en e-scooters, niet meer en niet minder. Vanuit een gemiddelde vestiging zullen ongeveer 10 bezorgers op hetzelfde moment actief zijn. Zij zijn weliswaar zoveel mogelijk op pad om de bestellingen bij de klanten te bezorgen, maar deze verkeersbewegingen zijn niet significant. Een gemiddelde winkel zal met een gelijk aantal bezoekers en verkeersbewegingen te maken hebben. Ook qua laden- en lossen is sprake van een vergelijkbare situatie als bij reguliere detailhandel. Reguliere detailhandel zal ook meerdere keren per week bevoorraad worden. Het is ook gelet hierop duidelijk dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden.	enerzijds en het belang van de behoefte aan flitsbezorging anderzijds.
	5. Visie voor een regeling in het bestemmingsplan. Getir wenst dat de gemeente vooraf heldere uitgangspunten formuleert waaronder een snelle boodschappenbezorgdienst goed inpasbaar is in de stad, ook in woonbuurten, en ook toegestaan zou moeten worden onder een detailhandelsbestemming. Getir doet hier in zijn zienswijze een voorzet voor. Voor de volledigheid wijst Getir erop dat op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer al geluidsnormen voor inrichtingen gelden. Deze zijn strenger in het geval van aangrenzende woonruimte. Hiermee heeft de wetgever al rekening gehouden. Getir wenst met de gemeente in gesprek te gaan over deze opzet en zou graag samen met de gemeente een aantal locaties met de detailhandel bestemming bekijken. De ene detailhandelslocatie is immers de andere niet.	In lijn met de vastgestelde ‘Koers omgang met flitsbezorgers en darkstores’ vraagt deze activiteit om maatwerk. Om die reden beperken we de planologische ruimte voor deze activiteit in het omgevingsplan. Wel stelt het college aan de gemeenteraad voor om in paragraaf 3.1.9 van de toelichting een aantal uitgangspunten toe te voegen waaraan we toekomstige aanvragen voor flitsbezorgdiensten gaan toetsen. Deze constatering nemen we voor kennisgeving aan. De gemeente gaat graag met Getir in gesprek over mogelijk geschikte locaties.
Zienswijze # 4	Indiener is tegen de komst van nog meer lawaaigevende activiteiten, waaronder de zware horeca, in het Musiskwartier. De komst van meer horeca zou het woon-	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

	en leefklimaat nog meer verstoren dan de laatste tijd al het geval is. Indieners geven aan dat het woonplezier de laatste 2 jaar is afgenomen vanwege toenemend lawaai (Laden/lossen Action, lawaai Unibar en lawaai rondom het plateau bij de boom op het Brouwersplein door de aanwezigheid van coffeeshopbezoekers, junks en ander (uitgaans)volk.	
Zienswijze # 5	1. Indiener maakt bezwaar tegen het toevoegen van Horeca in de categorie 4 op het Brouwersplein. Indiener ondervindt hier als bewoners overlast van na 20:00.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.
Zienswijze # 6	**Achtergrond:** Het gaat om een zienswijze namens Aspen Valley B.V., 5th Avenue Arnhem B.V., Horeca Arnhem Centraal (hierna: HAC) en Korenmarkt 26 Arnhem B.V. Dit zijn gebruikers en exploitanten van de in het plangebied gelegen uitgaansgelegenheden Aspen Valley en 5th Avenue, alsmede eigenaar van het pand Korenmarkt 26. HAC behartigt de belangen van de bij de vereniging aangesloten horecagelegenheden in het centrum van Arnhem. De horecagelegenheden zijn gelegen aan de Korenmarkt. Dit gebied is van oudsher het centrale uitgaansgebied van Arnhem. Ter plaatse is zowel in het oude als in het nieuwe plan het gebruik als discotheek of nachthoreca toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan laat gezondheids-en welzijnszorg toe ter plaatse van het horecaconcentratiegebied. Het ontwerpplan staat hiermee volgens indiener toe dat, bij wijze van voorbeeld, instellingen zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, dag- en nachtvoorzieningen voor psychiatrische zorg en maatschappelijke opvang inclusief overnachting zich midden in het uitgaansgebied van Arnhem vestigen.	
	1. Het toestaan van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca is onwenselijk Bij de exploitatie van nacht- en uitgaanshoreca is het onvermijdelijk, en bovendien ook toegestaan, dat een zekere mate van (muziek)geluid vrijkomt, op momenten dat de meeste mensen slapen. Als het gaat om kwetsbare groepen, waarvan sprake is bij gezondheids- en welzijnszorg, moet overlast door nachtelijke muziek zo veel mogelijk worden voorkomen. De beste manier daarvoor is om dergelijke functies niet toe te staan in het horecaconcentratiegebied.	Het betreft hier een bestaand planologisch recht dat al toegestaan is in het huidige bestemmingsplan. Om die reden zijn deze activiteiten in dit plan overgenomen. Desondanks is het college het eens met de stelling van de indiener dat het toestaan van bepaalde vormen van gezondheids- en welzijnszorg naast nachthoreca onwenselijk en ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Het college stelt daarom aan de gemeenteraad voor om het omgevingsplan op dit onderdeel gewijzigd vast te stellen. Dit betekent dat de regels zo worden aangepast dat geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied en de directe

		omgeving niet langer zijn toegestaan. Concreet worden daarmee de volgende activiteiten uitgesloten: • onderwijsgebouwen • ziekenhuizen en verpleeghuizen • verzorgingstehuizen • psychiatrische inrichtingen • kinderdagverblijven Zone waarbinnen de *activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig* valt  *In rood de ligging van het gebied waar de gewijzigde regeling wordt voorgesteld*
	2. Het toevoegen van gevoelige functies beperkt exploitatiemogelijkheden. Immers, los van de planologische situatie hebben cliënten (vooralsnog) te maken met de algemene normen uit het Activiteitenbesluit waaraan moet worden voldaan. Cliënten	Met de onder 1 genoemde aanpassing worden de exploitatiemogelijkheden niet meer beperkt en komen we tegemoet aan dit onderdeel van de zienswijze.

	vrezen dus voor hun eigen goede ondernemersklimaat en voor het woon- en leefklimaat van eventuele personen die binnen dit horecaconcentratiegebied in een gezondheidsinstelling zouden verblijven. Ook leidt het opnemen van deze gebruiksmogelijkheid mogelijk tot planschade (nadeelcompensatie).	
	3. Onderbouwing ontbreekt. Tot slot blijkt op geen enkele wijze dat een planologische afweging is gemaakt over het toevoegen van de gevoelige functies. Ook zijn er geen (planologische) maatregelen getroffen om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te waarborgen, voor zover dat al mogelijk zou zijn. Cliënten hebben dan ook de indruk dat deze nieuwe gebruiksmogelijkheid mogelijk per abuis in het ontwerpplan is opgenomen, in ieder geval voor het horecaconcentratiegebied rond de Korenmarkt.	Zoals aangegeven bij het antwoord onder 1 betreft het een bestaande planologisch recht dat al toegestaan is in het huidige bestemmingsplan. Er is echter geen grond om deze planologische mogelijkheid te handhaven.
Zienswijze #7	Indiener is het niet eens met het voornemen voor het toestaan van zwaardere horeca in het gebied Musiskwartier West, omdat dit een woongebied is. - Rondom het Brouwersplein, in de Walstraat en in de Beekstraat wonen vele bewoners in een appartement of in een andere woonvorm. Het gebied is heel gehorig door de aanwezigheid van veel steen en weinig groen. - Het is daardoor een klankkast. - Pratende stadbezoekers geven al veel geluidsoverlast. - Tijdens de uitgaansavonden (donderdag, vrijdag en weekend) is het voor ons al noodzakelijk om deuren dicht te houden, omdat anders slapen niet mogelijk is door het lawaai van het uitgaanspubliek. Het napraten van het uitgaanspubliek in de Walstraat geeft door het klankkasteffect veel overlast. - Door het toestaan van horeca 4 in het Musiskwartier West wordt dit gebied gelijk een omgeving zoals de Korenmarkt.	Zie voor reactie toevoegen horeca in het Musiskwartier/ Brouwersplein paragraaf 2.1.

	- Wonen op de Korenmarkt is onmogelijk door de overlast van lawaai door de horeca en van het uitgaanspubliek. - Er zijn geluidsnormen waaraan een woongebied moet voldoen. - Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder. **Geluidsoverlast in de wet: regels en normen** Geluidsoverlast kan gezondheid en woongenot schaden. Daarom zijn er regels en geluidsnormen. - Waardeverlaging van de woning. - Een woning zal minder waard worden of zelfs niet verkoopbaar zijn, omdat de geluidsnormen voor woongenot worden overschreden. Indiener heeft in een latere zienswijze ook de zienswijze #10 toegevoegd. Zienswijze #8 luidt hetzelfde	
Zienswijze #8 en zienswijze #10	1.Op de hoek Walstraat/Brouwersplein wordt op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 voorgesteld. Overigens voor het hele Brouwersplein kan er horeca komen. Opmerkelijk want nu is het alleen winkelbestemming en privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Horeca 1 wordt nu gedoogd. Ervaringen uit het verleden met Libertas (gedoogd, horeca categorie 4) open tot 24.00 uur op de hoek Walstraat/Brouwersplein bracht geluidoverlast met zich mee. Dat is logisch want het Brouwersplein is een stenige omgeving met gevels van 18 tot 21 m hoogte. Dat maakt dat geluid weerkaatst, wordt versterkt en binnen in de woningen hoorbaar is. De stedenbouwkundige opzet is niet geschikt voor horeca 4 dat is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en gaat ten koste van het woongenot en gezondheid van bewoners. Het fenomeen van geluidoverlast door terugkaatsing en versterking op de gevels is bekend; bijvoorbeeld het Jan van Riebeeckplein. Dit plein is mede daarom heringericht.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

	2. Binnen het gebied bevinden zich 3 cafés. Wat is de toegevoegde waarde van nummer 4? Immers, het ligt in de bedoeling categorie 4 horeca te concentreren op de Korenmarkt en de Jansplaats. Horeca 4 toelaten betekent geluidoverlast tot 02.00 uur 's nachts terwijl 's ochtends om 07.00 uur de bevoorrading van de winkels begint. Dit staat haaks op het gemeentebeleid om het wonen boven winkels te stimuleren en te beschermen. De regels zijn erg flexibel en het belang van de bewoners wordt onvoldoende beschermd door onduidelijke, niet objectieve toets kaders voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (los nog van de handhaving, hoe zal dat gaan dat in de praktijk?). Horeca met openingstijden overwegend tijdens de dag periode gekoppeld aan winkelsluitingstijden is zeker denkbaar maar kan niet ten koste gaan de belangen van de bewoners. Horeca is een activiteit, maar met enige creativiteit zijn er ook ander activiteiten te bedenken dan horeca.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.
	4. **Publiekrechtelijk vaststellen van het omgevingsplan ondermijnt de privaatrechtelijke positie van bewoners (gemeente is geen partij).** De voorgestelde activiteit horeca 1 tot en met 4 is privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Het heeft de voorkeur dat bewoners eerst met de (vastgoed)eigenaar van de winkels privaatrechtelijk afspraken te maken. Tot op heden is dat niet gebeurd. Ik begrijp de situatie van de winkeleigenaar. Maar het lijkt dat de belangen van de vastgoed eigenaar prevaleren boven de belangen van de bewoners. Dat lijkt mij niet de bedoeling van de Crisis en herstelwet en het Omgevingsplan Binnenstad en Singels. De gemeente is er voor de inwoners en ondernemers. Ik vraag u	

	verantwoordelijkheid te nemen en in dit spoor invloed uit te oefenen op de vastgoedeigenaar.	
Zienswijze #9	Uit het ontwerp begrijpt indiener dat er voor de regio Walstraat/Brouwersplein plannen zijn om horeca categorie 1, 2 en 4 toe te staan. Dit gebied (begane grond en verdieping) heeft momenteel alleen winkelbestemming. In de splitsingsacte tussen de bewoners van de WE Euterpe en de WE Erato (regio Walstraat / Brouwersplein) en de vastgoedondernemer van de onderliggende panden/winkels is ook afgesproken dat horeca hier niet toegestaan is. Momenteel wordt horeca categorie 1 gedoogd. Een proef met een hogere categorie horeca (Libertas - open tot 24.00 uur) resulteerde in veel geluidsoverlast voor de aan de Brouwersplein aangrenzende woningen. Na diverse klachten is deze proef ook stopgezet. Het geluid op het Brouwersplein weerkaatst en galmt waardoor gesprekken op het plein soms letterlijk te volgen zijn in huis. Vermoedelijk wordt het geluid door de gevels zelfs versterkt. Indiener woont aan de Walstraat, maar zijn slaapkamer grenst aan het Brouwersplein. 's Ochtends is er dan al overlast door het laden en lossen van de winkels. Daarnaast is er sinds September 2021 ook veel overlast door bouwwerkzaamheden. De overlast ten behoeve van de winkels hoort nu eenmaal bij wonen in de stad, maar indiener heeft bewust gekozen om op een plek te gaan wonen waar het na winkelsluitingstijd ook rustig is. Het toevoegen van horeca zal niet ten goede komen van de nachtrust en gezondheid.	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.
Zienswijze #11	Het gaat specifiek om de locatie Brouwersplein/ Walstraat. Het lijkt erop alsof de gemeente de bestemming (zware) horeca aan een of meerdere panden aan de zijde Brouwersplein/Walstraat wenst te geven. Het lijkt daarbij te gaan om de panden waar voorheen en/of op dit moment:	Zie voor reactie toevoegen horeca op het Brouwersplein/ Musiskwartier paragraaf 2.1.

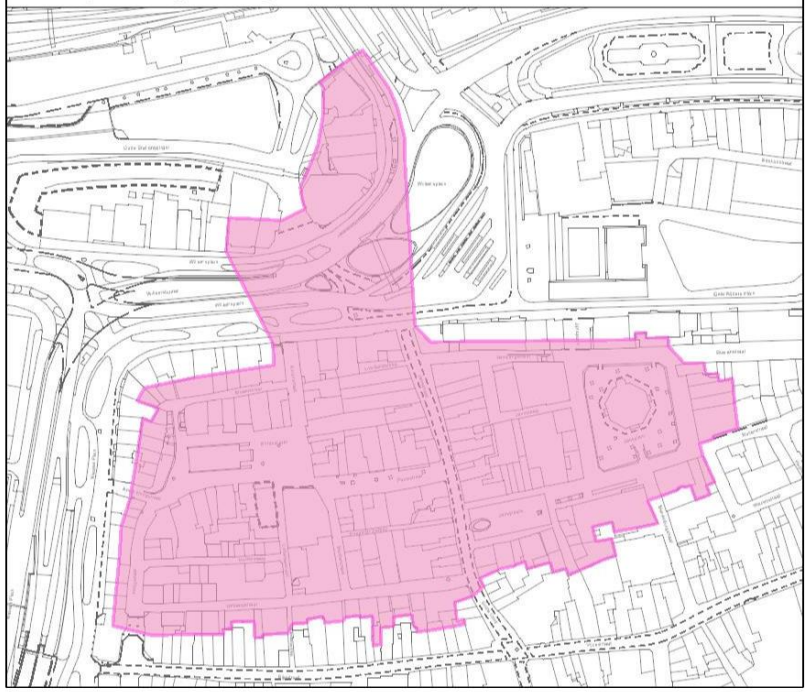
	Rawsome, Cosmo zaten/zitten. Tijdelijk heeft op die hoek ook een Boekencafé gezeten. Indiener maakt bezwaar om de volgende redenen: 1] Het Brouwersplein heeft een ernstig akoestisch probleem waardoor geluiden zonder noemenswaardige demping tot aan de bovenste woningen gelegen aan het Brouwersplein hoorbaar zijn. Geluidsoverlast door horeca tast de leefbaarheid ernstig aan. 2] In de herinrichting van het Brouwersplein waarbij zware investeringen worden gedaan om opnieuw retail aan te trekken, past (zware) horeca niet. 3] De betreffende panden behoren tot een Vve. De splitsingsakte van deze Vve staan een andere invulling van de panden dan retail eenvoudigweg niet toe. Het opnemen van een horeca mogelijkheid in het omgevingsplan zou een ondernemer alleen maar op het verkeerde ben zetten en tot een teleurstellend resultaat leiden op he moment dat de Vve een besluit moet nemen over de inpasbaarheid van de ondernemer. 4]Mogelijkerwijs is de horeca mogelijkheid ontstaan door de tijdelijke vestiging van het boekencafe. Deze ondernemer heeft er alleen maar tijdelijk mogen zitten om leegstaand en inbreekschade te voorkomen. Nimmer is er sprake geweest van een permanente bezetting.	

Voorstel college:

<u>De zienswijzen geven aanleiding om het omgevingsplan gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de volgende onderdelen</u>

Brouwersplein 7	Verwijderen planologische mogelijkheid voor horeca 4 (café)
Beekstraat 71 en Nieuwstad 41	Legaliseren bestaande flitsbezorgdiensten met uitsterfconstructie
Horecaconcentratiegebied en directe omgeving	Uitsluiten van de planologische mogelijkheden voor geluidgevoelige functies binnen de gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied en de directe omgeving.

Zone waarbinnen de *activiteit gezondheids- en welzijnszorg niet-geluidsgevoelig* valt



Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels

zaaknummer:

Bijlage 2b gebundelde zienswijzen

Geanonimiseerd

#1

INGEKOMEN - 6 MEI 2022

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Aan de Gemeenteraad van Arnhem

Postbus 9029

6800 EL Arnhem

Arnhem, 25 april 2022

Betreft: Zienswijze Omgevingsplan Binnenstad & Singels

Geachte mevrouw/heer,

Via deze brief dien ik graag mijn zienswijze in omtrent het Omgevingsplan Binnenstad & Singels in het algemeen en het toekennen van Horeca Categorie 4 op het Brouwersplein en Walstraat in het bijzonder. Het gaat mij specifiek om het huidige leegstaande pand met het adres Brouwersplein 7 met daarboven Brouwersplein 3 (Cosmo kappers) en daarboven mijn woonadres [redacted]

In het verleden heeft er een winkel van The Phone House op het adres Brouwersplein 7 gezeten waarna er volgens mij tot 26 juni 2019 een Lunchroom is geweest, genaamd Rawsome. Een lunchroom behoort tot Horeca Categorie 1. Hierna is er leegstand geweest en heeft er een tijdje, volgens mijn informatie om leegstand tegen te gaan, een gedoogsituatie bestaan voor het Arnhems Boeken Cafe Libertas. De vorige eigenaar van de [redacted] heeft hier veel last van gehad en mij is door deze eigenaar en de makelaar tijdens de verkoop van [redacted] in juni 2021 vertelt dat door de klachten van herhaaldelijk geluidsoverlast de gedoog situtatie rondom ABC Libertas is vervallen. Hierna heeft er kort een kledingwinkel in gezeten en het pand staat nu al weer 2 maanden leeg. De Cosmo kappers zit er al zo lang ik mij kan bedenken. Een kapperszaak behoeft geen Horeca Categorie 4.

Een Horeca Categorie 4 bestemming wordt toegekend voor middelzware horeca terwijl er nooit middelzware horeca in dit pand is geweest sinds de verbouwing en oplevering van het Musiskwartier in 2006. Deze voorgenomen bestemming geldt voor zowel Brouwersplein 3 en Brouwersplein 7 als ik de plannen goed heb geinterpeteerd. Omdat er nooit bedrijfsactiviteiten met een Horeca Categorie 4 bestemming in dit pand heeft plaatsgevonden is het mijn zienswijze dat een dergelijke bestemming niet past bij het karakter van het Brouwersplein en de Walstraat. Te meer omdat dit nu bij uitstek eindelijk als een winkelgebied wordt ontwikkeld met de komst van de Intertoys, de Action, de HEMA en de verbouwing van de Gruyterpassage met de NewYorker. Tevens is binnen een straal van 30 meter reeds Horeca in de Walstraat, genaamd de Unibar, en dat is de enige in de hele straat en omgeving. Dit pand aan de Walstraat 89 heeft een Horeca Categorie 4 bestemming in uw omgevingsplan.

Boven alle winkels aan het Brouwersplein zijn appartementen. Tevens zijn er ook appartementen aan de Walstraat boven de ingang van de Musis Parkeergarage met zicht op het Brouwersplein. In totaal heb ik het hier over zo'n 25 appartementen waar 65-plussers wonen, jonge gezinnen met jonge kinderen of schoolgaande kinderen en gezinnen met schoolgaande pubers

Het toekennen van een Horeca Categorie 4 zal wellicht in het juiste vaarwater van Colliers zijn, de partij die het vastgoed in het Musiskwartier beheerd, omdat zij dan meerdere huuropties kunnen uitzetten en wellicht een hogere prijs kunnen vragen. Echter hierbij wordt totaal voorbij gegaan aan de historie van het sinds 2006 opgeleverde en ontwikkelde gebied en aan de bescherming van de bewoners van de hiervoor genoemde appartementen.

Met deze brief wil ik heel duidelijk maken welke nadelige gevolgen het heeft voor het woongenot en de waarde van alle appartementen grenzend aan het Brouwersplein en de Walstraat. Nu al wordt met regelmaat de politie betrokken in verband met overlast van jongeren en daklozen na 22 uur op het Brouwersplein. Met zo'n zware horecabestemming is het voor iedereen die naar school gaat of een baan heeft onmogelijk om hier te blijven wonen.

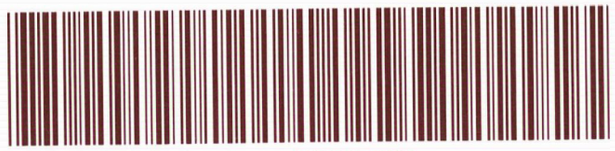
Ik verzoek u om deze planmatige fout van het toekennen van Horeca Categorie 4 te herstellen voordat het plan definitief wordt aangenomen door u als Gemeenteraad.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Zienswijze Omgevingsplan
Binnenstad & Singels

R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €9.05
26 gr.
166465
04-05-2022 09:47
D
PostNL
NL



3SRPKS962072290
6800EL 9029

Aan de Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

#2

INGEKOMEN - 3 MEI 2022

AANTEKENEN
Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postadres 9029
6800 EL ARNHEM



Rozendaal, 3 mei 2022
Betreft: voorlopige (nog te motiveren) zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels"

Mijne dames, heren,

Hierdoor dien ik een zienswijze in omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels". Dit bestemmingsplan ligt momenteel ter inzage (zie **bijlage**, de publicatie).

Ik ben eigenaar van Jansbinnensingel 5a, 5b en 6 te Arnhem. Deze panden/percelen liggen in het plangebied.

Ik ben het niet eens met het "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels" dat momenteel in ontwerp ter inzage ligt.

Deze zienswijze is nog niet gemotiveerd. Ik verzoek u mij een termijn van twee weken te geven om mijn zienswijze te motiveren.

Ik zie graag een ontvangstbevestiging van deze zienswijze en de termijn waarbinnen ik deze gemotiveerd moet hebben tegemoet.

Hoogachtend

[redacted]

Email: [redacted]

Gemeente Arnhem

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Arnhem

Nr. 134477

25 maart 2022

Ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

Burgemeester en wethouders maken overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat ter inzage ligt

het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.886-0201.

Plangebied

Het plangebied betreft de Arnhemse historische Binnenstad, de Singels, het gebied Arnhem Centraal en de zuidelijke Binnenstad De locatie wordt globaal begrensd door de spoorlijn Arnhem-Zutphen, de Apeldoornsestraat en de Singels in het noorden en oosten, de Rijnkade in het zuiden en het Roermondsplein, het Nieuwe Plein en het Stationsplein in westen.

Aanleiding en doel

Onze binnenstad en het stationsgebied zijn de afgelopen jaren flink veranderd. Niet alleen van uiterlijk maar ook wat betreft functies. We zien minder winkels en meer horeca en cultuur en de binnenstad wordt steeds aantrekkelijker om te wonen en te werken. Daarnaast heeft de Corona-crisis de afgelopen twee jaar een grote invloed gehad op de binnenstad. Voor een deel van de bestaande ondernemers, winkels en (culturele) voorzieningen in de binnenstad was het een onzekere tijd en gaat ook de nabije toekomst met onzekerheid gepaard. Een direct gevolg van de corona-crisis is ook een versnelde toename in leegstand en afname in de diversiteit aan aanbod in winkels en horeca.

Deze ontwikkelingen vragen om een actueel planologisch kader dat beter aansluit bij onze doelstellingen voor de binnenstad. Een plan gericht op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze binnenstad en de mensen die er wonen en werken. Daarnaast vraagt de Omgevingswet (die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt) om meer samenhang en transparantie als het gaat om onze regels voor de fysieke leefomgeving. Dit omgevingsplan zet hierin alvast een belangrijke eerste stap. Op die manier geven we inwoners, ondernemers en eigenaren meer duidelijkheid over de ontwikkelmogelijkheden van particuliere en publieke gronden.

Inzien

Het ontwerpbestemmingsplan' Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' ligt met ingang van 25 maart 2022 tot en met 6 mei 2022 voor een ieder ter inzage bij de receptie van het Stadskantoor van de gemeente Arnhem aan de Eusebiusbuitensingel 53.

Het bestemmingsplan is met ingang van 25 maart 2022 ook op internet in te zien (*technische storing voorbehouden*).

De interactieve digitale verbeelding van het plan is te raadplegen op het webadres:

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0202.886-0201

De digitale bestanden die gezamenlijk het juridisch geldend bestemmingsplan vormen zijn te vinden op het webadres:

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0202.886-0201/

Inloopmoment

Op maandag 4 april 2022 is er in het stadhuis, Koningstraat 38, in de Walburgiszaal tussen 16.00 en 22.30 uur een inloopmoment. Medewerkers van de gemeente Arnhem informeren u dan over het ontwerp-omgevingsplan en het proces dat daar bij hoort. Ook heeft u de mogelijkheid om het plan (digitaal) in te zien.

Zienswijze

Gedurende bovengenoemde termijn kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze betreffende het ontwerpbestemmingsplan indienen bij de gemeenteraad (adres: Postbus 9029, 6800 EL Arnhem).

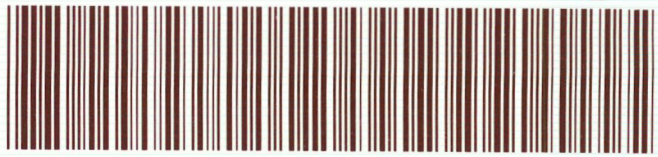
Informatie

Voor informatie over het ontwerpbestemmingsplan en het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met Klaas van Haaften, tel. nr.: 0646158372.

Aantekenen

INGEKOMEN - 3 MEI 2022

R **AANGETEKENDE BRIEF NL** D
NL Frankering betaald €9.05 PostNL
35 gr. 173799 03-05-2022 15:12
NL



3SRPKS431411558 6800EL 9029

Gemeenteraad van de Gemeente Arnhem

Postadres 9029

6800 EL Arnhem

AANTEKENEN
Gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Rozendaal, 2 juni 2022
Betreft: aanvullende zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels"
Zaaknr.: 662875

Mijne dames, heren,

Ik diende een voorlopige zienswijze in omtrent het ontwerpbestemmingsplan "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels". U hebt de ontvangst van deze voorlopige zienswijze op 10 mei 2022 aan mij bevestigd en mij tot 4 juni 2022 de gelegenheid gegeven om deze zienswijze te motiveren.

Inleiding
Ik ben, zoals ik in mijn voorlopige zienswijze ook al aangaf, eigenaar van Jansbinnensingel 5a, 5b en 6 te Arnhem, welke panden in het plangebied liggen. Op het adres Jansbinnensingel 5a – 5b – 6, direct naast de nu nog op nr. 7 gevestigde bruidsmodezaak (waarover hierna meer), heeft jarenlang een kledingzaak gezeten (Ter Horst – Van Geel). Nadat deze kledingzaak de huur had beëindigd, heb ik vergunning gevraagd en gekregen om Jansbinnensingel 5a – 5b te splitsen van één winkelpand in twee units en voor het plaatsen van een nieuwe winkelpui. Nr. 5a is momenteel verhuurd aan Johnny's Burger, in Jansbinnensingel 5b zit tijdelijk (tot 1 augustus 2022) een corona-testlocatie en in nr. 6 zit Sushipoint.

Geldend bestemmingsplan "Binnenstad en Singels"
In het nu nog geldend bestemmingsplan "Binnenstad en Singels" hebben mijn percelen de bestemming Centrum-II. De als zodanig aangewezen gronden zijn, voor zover in casu relevant, onder meer bestemd voor detailhandel, horeca A en B, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke doeleinden en publiekgerichte kantoren, waarbij – kort gezegd - de volgende beperkingen gelden:

- detailhandel op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen is uitsluitend toegestaan waar dit met een daartoe strekkende aanduiding op de plankaart is aangegeven;
- horeca B en C zijn uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven en beperkt tot de begane-grondverdieping, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- Dienstverlenende bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane-grondverdieping.

Ontwerp Chw-plan "Binnenstad en Singels"

Regels
In het ontwerp “Chw-plan Binnenstad en Singels”, dat momenteel ter visie ligt, wordt aan mijn percelen de functie “Gemengd gebied” toegekend, waarbinnen de volgende activiteiten zijn toegestaan: ambachtelijke bedrijven, bedrijven creatieve sector, cultuur, dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg, horeca van categorie 1 begane grond, horeca van categorie 2, kantoor, levensbeschouwing, maatschappelijke organisaties, onderwijs en educatie en wonen.

Het gebruik van mijn percelen ten behoeve van detailhandel is, ingevolge de aanduiding 'overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair', anders dan voorheen, verboden zonder omgevingsvergunning (vgl. art. 138.1).

Een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 138.1 kan worden verleend voor het gebruik als detailhandel indien:

1. het gebruik als detailhandel ook al in het voorheen geldende bestemmingsplan was toegestaan;
2. een concreet verzoek daartoe binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit omgevingsplan wordt ingediend, waaronder een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt;
3. de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving;
4. in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte, zoals bedoeld in lid 1 van artikel 156.

Toelichting
In de plantoelichting beschrijft u dat u – in mijn woorden – de binnenstad opnieuw “geordend” heeft. U heeft het echte winkelhart compacter gemaakt en dit in het omgevingsplan uitgedrukt met de functie “kernwinkelgebied”. Daaromheen liggen een flexibele schil die *“mee kan ademen met de ontwikkelingen”* (in dit bestemmingsplan uitgedrukt met de functie “stadscentrum”) en een schil met programmatische mix, (…) *die ruimte en groei laat voor gemengde ontwikkelingen die zich goed verhouden met woningbouw (functie gemengd)*. Mijn percelen zijn, gelet op de toegekende functie, bij die laatste functiecategorie ingedeeld.

U beschrijft verder in de plantoelichting dat zoveel mogelijk rekening is gehouden met bestaande rechten. Daarnaast zet u met dit omgevingsplan ook het planologisch spoor in (…) *om te zorgen voor een krachtig kernwinkelgebied.* Dit doet u door (onder meer):

- *het weghalen van niet gebruikte planologische ruimte voor detailhandel aan de randen van het centrum zoals aan de Jansbinnensingel, de Looierstraat en delen van de zuidelijke binnenstad.*

Ook bij mijn panden is de activiteit “detailhandel” weggehaald, in die zin dat deze activiteit niet langer rechtstreeks is toegestaan, maar hiervoor een omgevingsvergunning nodig is.

Mijn verzoek
Ik verzoek u – wat mijn panden betreft - de activiteit “detailhandel” toe te voegen aan de activiteiten die binnen de functie “Gemengd gebied” rechtstreeks zijn toegestaan. Mocht u daar niet toe bereid zijn, dan verzoek ik u de voorwaarden voor vergunningverlening in heroverweging te nemen.

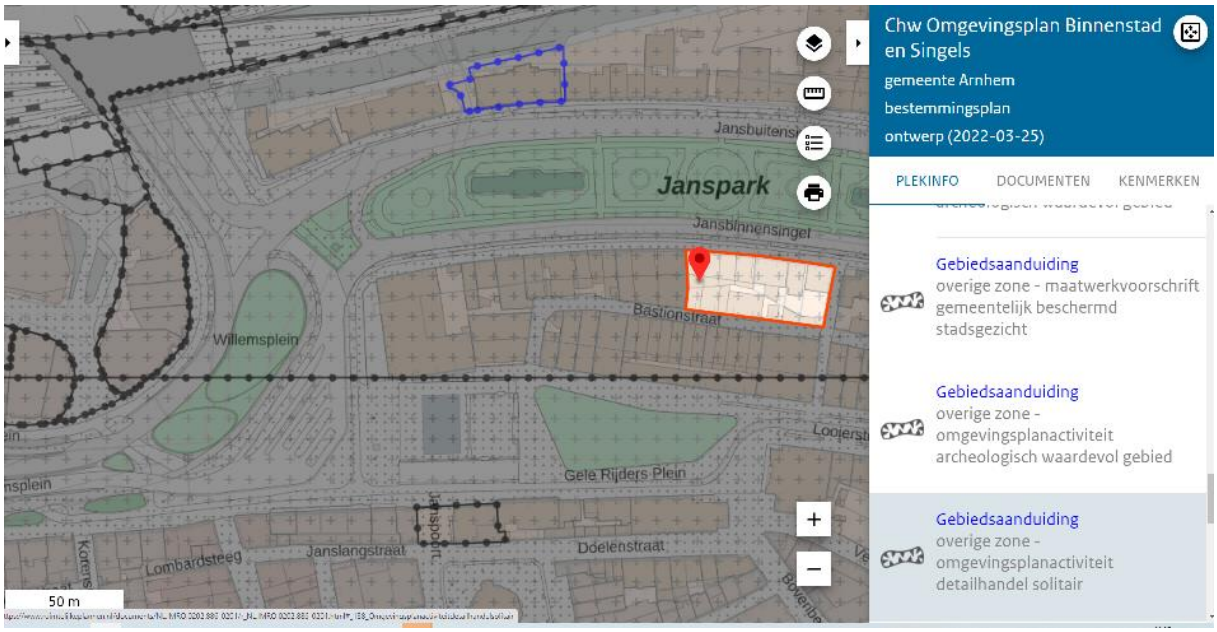
Jansbinnensingel 5a – 5b: bestaande rechten

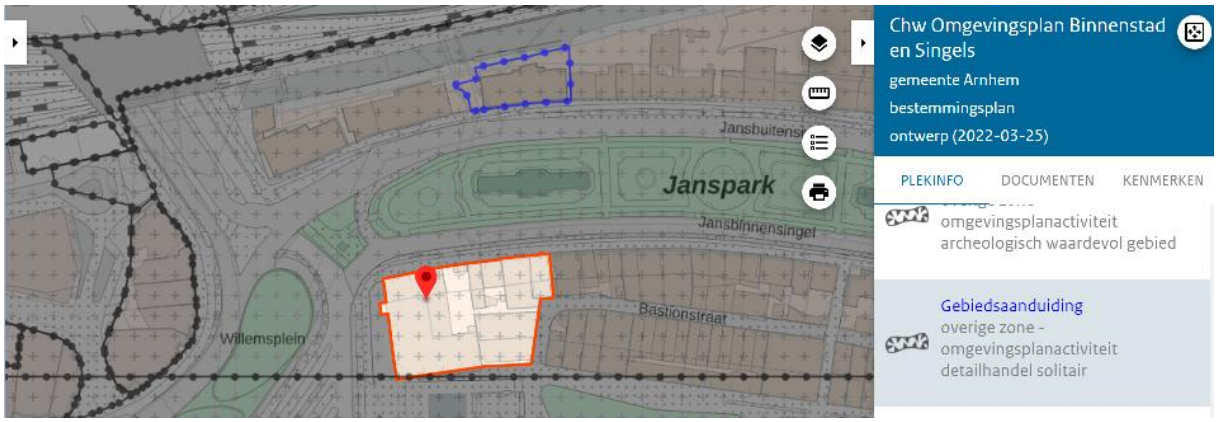
U geeft aan dat u zoveel mogelijk met bestaande rechten rekening hebt gehouden. Naar mijn mening is, ter hoogte van Jansbinnensingel 5a – 5b sprake van zo'n bestaand recht. Op 25 mei 2016 namelijk is aan mij een omgevingsvergunning verleend voor het splitsen van het winkelpand in twee winkelunits alsmede voor het wijzigen van de winkelpui. Bij het verlenen van deze vergunning hebt u overwogen dat het project (…) *in overeenstemming is met het van kracht zijnde bestemmingsplan "Binnenstad en Singels".* De verleende bouwvergunning alsmede een tekening waarop te zien is hoe het winkelpand gesplitst is heb ik bijgevoegd (**bijlage 1**).

De aangevraagde verbouwing ten behoeve van twee winkelunits is ook daadwerkelijk door mij uitgevoerd. Dat beide panden momenteel niet als winkel (maar voor andere activiteiten) in gebruik zijn, doet mijns inziens niet af aan het feit dat bij Jansbinnensingel 5a – 5b van bestaande rechten sprake is, waarmee u rekening had kunnen houden door voor deze panden de activiteit "detailhandel" rechtstreeks toe te staan in plaats van met een omgevingsvergunning. Die omgevingsvergunning heb ik namelijk al. Ik verzoek u de planologische en vergunde situatie met elkaar in overeenstemming te brengen door – in ieder geval –voor Jansbinnensingel 5a – 5 b, naast de overige activiteiten, ook de activiteit "detailhandel" rechtstreeks toe te staan.

Rechtstreeks toestaan van deze activiteit past in opbouw/doet geen afbreuk aan visie
Een ander argument dat pleit voor het rechtstreeks toestaan van de activiteit "detailhandel" voor mijn eigendommen (Jansbinnensingel 5a, 5b én 6) is het volgende.

De gebiedsaanduiding "overige zone-omgevingsplanactiviteit detailhandel solitair" (waarbinnen detailhandel alleen mét omgevingsvergunning is toegestaan) geldt, blijkens de hierbij gevoegde onderdelen van de verbeelding uitsluitend voor "de uiteinden" van Jansbinnensingel:





Tussen deze twee “uitersten” liggen percelen waar – op de begane grond - de activiteit ‘detailhandel” (exclusief supermarkt) wel rechtstreeks is toegestaan (zie figuur 1 en figuur 2):



Figuur 1



Figuur 2

Het perceel, afgebeeld bij figuur 2, is Jansbinnensingel 7. Dit perceel (waar detailhandel wél rechtstreeks is toegestaan) grenst aan mijn percelen (Jansbinnensingel 6, 5b en 5a). In dit pand is al sinds mensenheugenis een bruidsmodezaak gevestigd.

Ik verzoek, mede gelet op het feit dat bij Jansbinnensingel 5a en 5b van bestaande planologische rechten sprake is, de activiteit “detailhandel” toe te voegen aan de activiteiten die rechtstreeks ter plaatse zijn toegestaan. Deze panden 5a, 5b, 6 en 7 sluiten op elkaar aan, zouden elkaar- zoals dat in het verleden ook al gebeurde toen Ter Horst-Van Geel er nog zat, kunnen versterken en passen beter in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving dan de keuzes die nu gemaakt zijn, waarbij (kennelijk uitgaande van de bestaande feitelijke situatie) willekeurig bepaald is waar detailhandel wel en niet rechtstreeks is toegestaan.

Naar mijn mening zouden bijvoorbeeld een avondwinkel uitstekend op deze locatie, waar u ook het wonen wilt stimuleren, passen. Een avondwinkel zal geen concurrent zijn voor de nabij gelegen (reguliere) supermarkt, omdat zij een andere doelgroep heeft. Maar ook andere vormen van detailhandel zouden de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving kunnen versterken (zoals bijvoorbeeld een webshop). De gevraagde activiteit zal, naar mijn mening, geen afbreuk doen aan uw visie, omdat het aantal panden waar de activiteit “detailhandel” rechtstreeks is toegestaan (er vanuit gaande dat u mijn verzoek honoreert) beperkt zal blijven tot deze vier – ook nog eens op elkaar aansluitende – panden, die in het verleden ook een (detailhandel-)eenheid vormden.

Los van het vorenstaande hebben uw gemeente en ik, naar mijn mening, hetzelfde belang: de Jansbinnensingel is één van de doorgaande routes van Arnhem. De panden die aan deze singel staan, zouden ruime mogelijkheden moeten krijgen, zodat er geen leegstand ontstaat. Voor de activiteiten die rechtstreeks zijn toegestaan (m.n. kantoren) is ook elders in het plangebied al veel ruimte gereserveerd, op locaties die, ten opzichte van het station, (wellicht) beter liggen dan Jansbinnensingel 5a, 5b en 6. Ook om die reden verzoek ik u om, aan de reeds toegestane activiteiten, de activiteit “detailhandel” toe te voegen. Daarbij verzoek ik u tevens om de mogelijkheid van een supermarkt/avondwinkel binnen de activiteit “Detailhandel” in overweging te nemen.

De beoordelingsregels (art. 138.2) nader bekeken
Hoewel ik hoop dat u aan mijn verzoek tegemoetkomt, wil ik ook nog enkele kanttekeningen plaatsen bij de beoordelingsregels, waaronder omgevingsvergunning voor het gebruik van detailhandel verleend kan worden (dit voor het geval uw raad “het verbod behoudens vergunning” voor mijn panden handhaaft).

Art. 138.2, lid 2
U stelt (in art. 138.2, lid 2) als voorwaarde voor vergunningverlening een bedrijfsplan waaruit de levensvatbaarheid blijkt. Ik verzoek u deze voorwaarde te laten vervallen. Ondernemers kunnen zelf het beste inschatten of een locatie geschikt is voor hun bedrijf of niet. Het vereiste van een bedrijfsplan zal veel ondernemers bovendien afschrikken (kost (onder meer) tijd, geen bereidheid om bedrijfsgevoelige informatie te delen) en zal er in de praktijk toe leiden dat zich geen gegadigden voor deze locatie melden. Tot slot vraag ik mij af of een voorwaarde als deze wel voldoende samenhangt vertoont met de belangen van de fysieke leefomgeving. Hoe en door wie wordt eigenlijk beoordeeld of er sprake is van levensvatbaarheid? Wordt aanvrager daar ook nog in gekend?

Art. 138.2, lid 3
Blijkens art. 138.2, lid 1, kan een omgevingsvergunning voor “detailhandel” alleen verleend worden als deze activiteit ook al in het vorige plan was toegestaan. Gelet op dat vereiste lijkt mij de voorwaarde dat (..) *de functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de*

omgeving (…) (vgl. art. 138.2, lid 3) overbodig. Waarom zou detailhandel daar, anders dan voorheen, niet meer in passen?

Onduidelijk is wanneer aan art.138.2, lid 3, is voldaan. Als u de voorwaarde wilt handhaven dan zou verduidelijkt moeten worden wanneer sprake is van een bij de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving passende functie.

Terzijde merk ik op dat het begrip "functie" hier niet passend is. Detailhandel is, in de systematiek van dit plan, geen functie, maar een activiteit.

Art. 138.2, lid 4
Ik verzoek u de voorwaarde dat in voldoende mate moet worden voorzien in de parkeerbehoefte te laten vervallen, dit omdat daarmee, naar ik aanneem, al rekening was gehouden bij het voorheen geldende bestemmingsplan (vgl. art. 138.2, lid 1). Art. 138.2, lid 4, werpt derhalve een, naar mijn mening niet (door het belang van de fysieke leefomgeving) gerechtvaardigde, drempel op voor vergunningverlening.

Art. 138.2 (periode van twee jaar)
Mij is tot slot niet duidelijk waarom u de mogelijkheid voor verlening van een omgevingsvergunning koppelt aan een periode van twee jaar. Als het opnemen van een periode al gerechtvaardigd zou zijn vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving, dan verzoek ik een langere periode te kiezen, bijvoorbeeld van tien jaar.

Hoe om te gaan met vergunde situaties
Tot slot is mij niet duidelijk hoe ik dit artikel moet lezen in situaties zoals die van mij, waarin (in 2016) omgevingsvergunning voor het maken van twee winkelunits is verleend. Moet ik dan nog steeds een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 138.2 aanvragen of blijven mijn rechten op basis van de omgevingsvergunning uit 2016 voortbestaan? Als dat laatste het geval is, dan zou het toch in de rede liggen om, in ieder geval voor Jansbinnensingel 5a en 5b, detailhandel als activiteit toe te voegen aan activiteiten die ter plaatse rechtstreeks zijn toegestaan.

Afrondend
Ik verzoek u aan activiteiten die ter plaatse van Jansbinnensingel 5a, 5b en 6 rechtstreeks zijn toegestaan de activiteit "detailhandel" toe te voegen. Ik verzoek u tevens om, binnen deze activiteit, de mogelijkheid van een supermarkt/avondwinkel te overwegen. Art. 138.2 verzoek ik u in heroverweging te nemen, in het bijzonder voor wat betreft de artikelleden 2 t/m 4.

Tot het geven van een mondelinge toelichting op deze zienswijze ben ik vanzelfsprekend bereid.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Email: [redacted]

#3

2022-1004037f

INGEKOMEN - 3 MEI 2022

Getir Netherlands B.V. Keizersgracht 572, 1017 EM Amsterdam

Aangetekend en met reguliere post

Gemeenteraad Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Amsterdam, 3 mei 2022

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels"

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maken wij graag van de gelegenheid gebruik om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan "Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels". In dit ontwerpbestemmingsplan is een specifieke regeling opgenomen voor bezorgdiensten, waaronder onze bedrijfsvoering valt. Onze bedrijfsvoering wordt hard geraakt door het ontwerpbestemmingsplan en wordt hiermee in de binnenstad onmogelijk gemaakt.

Graag lichten wij hierna eerst toe wie wij zijn en wat we doen (paragraaf 1). Daarna zullen we ingaan op de gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor onze bedrijfsvoering (paragraaf 2). Hieruit zal volgen dat het ontwerpbestemmingsplan niet op deze wijze in stand kan blijven (paragraaf 3). Graag sluiten wij af met onze visie voor een regeling in het bestemmingsplan (paragraaf 4).

1. Wie wij zijn en wat we doen

Getir is een snelle bezorgdienst van boodschappen voor consumenten. Via onze eigen app kunnen onze klanten een bestelling bij ons plaatsen, waarna wij de boodschappen bezorgen op de door hen gewenste locatie. Dit kan thuis zijn, op het werk, maar ook bijvoorbeeld in het buurthuis of bij de lokale sportvereniging.

Een belangrijk onderdeel van ons business model is dat wij op locaties dichtbij onze klanten zitten, zodat wij de boodschappen binnen korte tijd bij de klant kunnen bezorgen. Onze app met doorontwikkelde technologie en onze supply chain, maken deze snelle bezorging mogelijk.

Getir is al sinds 2015 actief als snelle bezorgdienst. Wellicht leuk om te vermelden is dat wij de eerste snelle bezorgdienst in Europa zijn. Sinds 2021 zijn wij ook actief in Nederland. Met onze bezorgdienst komen wij tegemoet aan een grote vraag vanuit de samenleving. Een groeiende groep consumenten maakt gebruik van onze dienstverlening: van jong tot oud, en van studenten en gezinnen tot alleenwonende oudere inwoners.

Wij vestigen ons op locaties waar een vraag is naar onze dienstverlening. Dit is altijd dichtbij onze klanten. We selecteren onze locaties zeer zorgvuldig binnen een bepaalde straal van onze klanten. De aard van onze dienstverlening, en onze wijze van bezorging (e-bikes en e-scooters), maken dat locaties in de stad noodzakelijk zijn.

In alles wat wij doen, zijn wij in de eerste plaats een lokaal bedrijf. Elke locatie biedt werkgelegenheid aan ongeveer 50 mensen. Dit zijn de mensen die binnen onze Getir stores werken en de bezorgers. Onze werknemers, die voor het overgrote deel vast bij ons in dienst zijn (conform e-Commerce CAO), komen uit de buurt. Zij zijn ook verbonden aan een specifieke locatie. Wij zijn er trots op dat wij in het afgelopen jaar op deze wijze al meer dan 2700 lokale banen hebben weten te creëren.

Ook werken wij samen met lokale ondernemingen. In elke stad benaderen wij lokale ondernemers om hen een platform te bieden voor de verkoop van lokale producten via onze app. Voor een betere inpassing zijn wij pilots gestart om met kunst van lokale kunstenaars de etalages van service stores beter in te passen in de omgeving.

Duurzaamheid is voor ons een belangrijk thema. Het bezorgen doen wij met 100% elektrische en stille e-bikes en e-scooters. Daarnaast is het tegengaan van voedselverspilling een van onze belangrijkste speerpunten. Hier besteden wij binnen ons bedrijf veel aandacht aan. Om voedselverspilling te voorkomen zijn wij een actieve partner van Too Good To Go. Klanten kunnen via de app van Too Good To Go producten kopen waarvan de houdbaarheidsdatum bijna verstrijkt, zodat dit niet hoeft te worden verspild. Zij halen de producten vervolgens zelf bij onze locatie op.

De veiligheid van onze bezorgers staat bij onze levering vanzelfsprekend voorop. Onze bezorgers krijgen trainingen in verkeersveiligheid. Naast goede en veilige e-bikes en e-scooters, krijgen zij helmen en weersbestendige kleding. De snelheid waarmee we onze boodschappen bezorgen vloeit voort uit een combinatie van onze doorontwikkelde technologie, onze zes jaar lange ervaring en zorgvuldig gekozen locaties. De snelheid van onze bezorgers speelt hierin geen rol. Zij worden per uur betaald, niet per bezorging.

We willen tot slot goede buren zijn op de plekken waar wij onze diensten aanbieden. Als bedrijf zijn we van nature gericht op de lokale gemeenschap. We vinden het van belang te benadrukken dat al onze locaties dus bewust en zorgvuldig gekozen zijn. Voordat wij een locatie openen, laten wij dit weten aan de omwonenden. Wij geven ze informatie over ons bedrijf, over de locatie en bij wie ze terecht kunnen als ze vragen of zorgen hebben.

Wij houden met onze vestigingen zeer nadrukkelijk rekening met de omwonenden. Binnen ons bedrijf hebben wij daarvoor een speciaal inpassingsplan ontwikkeld. Daartoe behoren onder meer de volgende standaardmaatregelen:

- Wij zorgen in elke locatie voor een prettige binnenruimte waar ons personeel kan pauzeren. Ons personeel verblijft dan ook niet buiten het filiaal, afgezien van de tijdstippen van aankomst en vertrek.
- Wij zorgen voor afdoende parkeergelegenheid voor de e-bikes en e-scooters – indien mogelijk zelfs inpandig.
- Wij hanteren strikte huisregels om (geluids)overlast voor de buurt te voorkomen.
- Verkeersveiligheid van onze bezorgers en medeweggebruikers heeft de hoogste prioriteit. Onze bezorgers krijgen een verkeerstraining, goede en veilige e-bikes en e-scooters, helmen en weersbestendige kleding (en worden daarnaast per uur betaald en bijvoorbeeld niet per bezorging).
- Door de bevoorrading vanuit ons eigen distributiecentrum zijn minder bevoorradingen met laad- en losmomenten nodig.
- Door onze specifieke bedrijfsvoering worden onnodige verkeersbewegingen beperkt.

Wij zijn ervan overtuigd dat onze bedrijfsvoering met al deze maatregelen zonder belemmeringen voor omwonenden heel goed kan samengaan met een lokale (woon)buurt. Wanneer in een enkel specifiek geval wel sprake zou zijn van zorgen of overlast, dan gaan wij altijd met de betreffende omwonende of ondernemer in gesprek om tot een oplossing te komen. Dit kan bijvoorbeeld een andere deurdranger zijn, het isoleren van het plafond, of nadere afstemming over laden- en lossen.

Wij hebben ook ervaren dat het met deze maatregelen goed mogelijk is om ons op locaties in de stad te vestigen, met tevreden klanten tot gevolg.

2. Gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor onze bedrijfsvoering

Het ontwerpbestemmingsplan bevat specifieke definities waar dark stores worden uitgesloten, en in de toelichting staat aangegeven dat er in principe geen ruimte is voor flitsbezorgdiensten in het centrum. De gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor onze bedrijfsvoering zijn daarom groot – onevenredig groot. Wij lichten dit hierna toe.

T.a.v. de definitie van "bezorgdienst"

Wij merken op dat het ontwerpbestemmingsplan een zeer specifieke en afgebakende definitie van "detailhandel" en "dienstverlenende bedrijven" bevat, waarbij "bezorgdiensten, zoals dark stores" worden uitgesloten. Een eenduidige definitie van bezorgdiensten ontbreekt echter. In de toelichting lezen wij dat bezorghoreca nog wel toegestaan is met een vergunning, maar flitsbezorging helemaal wordt uitgesloten. Op dit moment zijn er vier van deze spelers actief in Nederland. Het ontwerpbestemmingsplan ziet dan ook enkel en uitsluitend op deze afgebakende groep bedrijven en bepaalt voor hen waar zij zich wel en niet meer vergunningsvrij of überhaupt kunnen vestigen. Het ontwerpbestemmingsplan bevat hiermee een zeer streng regime voor een zeer specifieke markt.

Vrije vestiging binnen panden met activiteit detailhandel niet langer mogelijk

Volgens het ontwerpbestemmingsplan zijn bezorgdiensten niet langer rechtstreeks toegestaan in panden met de activiteit detailhandel in de binnenstad. De activiteit detailhandel ziet expliciet niet op bedrijven die voldoen aan de definitie van "bezorgdiensten".

Voor ons is het noodzakelijk en van wezenlijk belang dat wij ons op locaties dichtbij onze klanten kunnen vestigen. De meeste panden in stadswijken die geen woonfunctie hebben, hebben een detailhandelsfunctie. Vandaar dat veel van onze locaties in panden zitten met de activiteit detailhandel.

Het uitsluiten van panden met de activiteit detailhandel heeft dan ook verstrekkende gevolgen voor onze bedrijfsvoering. Het zou betekenen dat wij ons niet langer kunnen vestigen binnen panden met de activiteit detailhandel. In de toelichting wordt aangegeven dat als een ondernemer zich wil vestigen in de binnenstad afgeweken moet worden van het bestemmingsplan en het college kan afwegen of deze functie ruimtelijk inpasbaar is en bijdraagt aan de leefbaarheid en kwaliteit van de binnenstad. Het ontwerpbestemmingsplan biedt in geen enkel opzicht duidelijkheid over de voorwaarden waaraan een locatie zou moeten voldoen om hiervoor in aanmerking te komen Hiermee wordt onze bedrijfsvoering potentieel nagenoeg geheel onmogelijk gemaakt.

3. Ontwerpbestemmingsplan kan niet ongewijzigd worden vastgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een zeer streng regime voor een zeer specifieke markt. Het ontwerpbestemmingsplan geeft geen afdoende motivering voor deze verstrekkende inbreuk op de vestiging van onze dienstverlening in de binnenstad. Daarnaast ontbreekt iedere gedegen onderbouwing. Het bestemmingsplan kan dan ook niet ongewijzigd worden vastgesteld.

In aanvulling op het voorgaande lichten wij graag nog nader toe dat sprake is van strijd met de Dienstenrichtlijn en dat branchering in een bestemmingplan niet is toegestaan.

Strijd met Dienstenrichtlijn

Binnen de EU geldt vrijheid van dienstverlening als uitgangspunt. Alleen onder strenge voorwaarden is een inperking hiervan mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een vergaande en onevenredige beperking van de vrije vestigingsmogelijkheden voor de uitoefening van onze dienstverlening, zonder afdoende en deugdelijke motivering. Het ontwerpbestemmingsplan is op dit punt dan ook geheel in strijd met artikel 15 van de Dienstenrichtlijn. Dit artikel heeft rechtstreekse werking.

Met het volledig onmogelijk maken van vestiging op plaatsen die voor onze bedrijfsvoering van essentieel belang zijn kan de conclusie niet anders zijn dan dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden vanwege strijd met de Dienstenrichtlijn.

Branchering in een bestemmingsplan is niet toegestaan

Branchering in een bestemmingsplan is niet toegestaan. Een gemeente mag slechts sturen op algemene ruimtelijke aspecten, maar niet op specifieke bedrijven. Gelet op de zeer beperkte definitie van "detailhandel" en "dienstverlening", het feit dat horecabezorgdiensten met vergunning wel zijn toegestaan en de ontbrekende definitie van "bezorgdienst" wordt ten onrechte nu specifiek gestuurd op de vier spelers van de snelle boodschappenbezorgdiensten.

Dit klemt te meer nu vast staat dat de ruimtelijke aspecten van onze bedrijfsvoering zeer beperkt zijn. Wij verkopen en bezorgen boodschappen bij klanten met e-bikes en e-scooters, niet meer en niet minder. Vanuit een gemiddelde vestiging zullen ongeveer 10 bezorgers op hetzelfde moment actief zijn. Zij zijn weliswaar zoveel mogelijk op pad om de bestellingen bij de klanten te bezorgen, maar deze verkeersbewegingen zijn niet significant. Een gemiddelde winkel zal met een gelijk aantal bezoekers en verkeersbewegingen te maken hebben. Ook qua laden- en lossen is sprake van een vergelijkbare situatie als bij reguliere detailhandel. Reguliere detailhandel zal ook meerdere keren per week bevoorraad worden. Het is ook gelet hierop duidelijk dat de voorgestelde regeling geen stand kan houden.

4. Onze visie voor een regeling in het bestemmingsplan

Wij zijn van oordeel dat er vooraf objectieve en heldere uitgangspunten te formuleren zijn waaronder een snelle boodschappenbezorgdienst goed inpasbaar is in de stad, ook in woonbuurten, en ook toegestaan zou moeten worden onder een detailhandelsbestemming.

Hierbij denken wij bijvoorbeeld aan de volgende uitgangspunten:

- Vestigingseisen:
  - Niet in een voetgangersgebied.
  - Niet midden in een kernwinkelstraat (er is dan een verdere verfijning nodig van verschillende detailhandelsgebieden).
  - Niet naast specifieke gevoelige bestemmingen, zoals een school.
- Inpassingseisen:
  - Criteria voor aanzicht van de gevel.
  - Regeling voor parkeren van voertuigen (buiten/inpandig).
  - Afspraken over laden-en lossen: alleen gedurende dagperiode.
- Overige criteria:
  - Binnenruimte voor het personeel.
  - Afspraken om de buurt te informeren met een vast contactpersoon per vestiging.
  - Afspraken over verkeersveiligheid van de bezorgers.

Voor de volledigheid wijzen wij erop dat op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer al geluidsnormen voor inrichtingen gelden. Deze zijn strenger in het geval van aangrenzende woonruimte. Hiermee heeft de wetgever al rekening gehouden.

Over voorgaande opzet gaan wij graag met u op de kortst mogelijke termijn in gesprek.

Daarnaast zouden wij graag samen met de gemeente een aantal concrete locaties met detailhandel bestemming bekijken. De ene detailhandelslocatie is de andere immers niet.

5. Afronding

Het voorgestelde ontwerpbestemmingsplan is voor ons onevenredig en gaat alle proporties te buiten. Onze bedrijfsvoering wordt hiermee nagenoeg onmogelijk gemaakt. Dit kan niet de bedoeling van een bestemmingsplan zijn.

Vanuit Getir werken we graag mee aan een oplossing die zorgt voor een goede inbedding van onze dienstverlening in de wijken en die tegelijk de voordelen voor consumenten en werkgelegenheid in de stad beschikbaar houdt. Op dit moment voorziet het ontwerpbestemmingsplan daar in het geheel niet in.

Wij gaan dan ook graag het gesprek met u aan om deze voorwaarden nader vorm te geven. Wij zien uit naar de dialoog met het gemeentebestuur en de gemeenteraad over deze nieuwe ontwikkeling.

Getir Netherlands B.V. Keizersgracht 572, 1017 EM Amsterdam

Wij gaan ervan uit dat u van ons aanbod gebruik wenst te maken en openstaat voor een gesprek. In dat gesprek informeren wij u graag nader over ons bedrijf, onze manier van werken, de wijze waarop wij onze locaties kiezen, hoe we buren van onze locaties informeren en hoe we een loket bieden voor eventuele klachten en (snel) reageren op gemelde overlast.

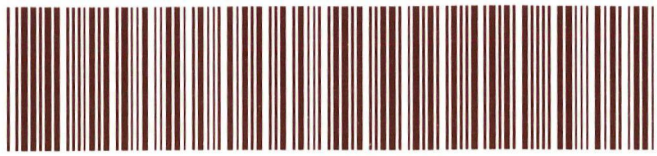
Met vriendelijke groet,

[redacted]

General Manager Getir Netherlands B.V.

E: [redacted]

R **AANGETEKENDE BRIEF NL** D
NL Frankering betaald €9.05 PostNL
35 gr. 174173 03-05-2022 13:28
NL



3SRPKS972889504 6800EL 9029

INGEKOMEN - 4 MEI 2022

Gemeenteraad Arnhem

Postbus 9029

6800 EL Arnhem

#4

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 mei 2022 21:55
Aan: postbus
Onderwerp: zienswijze inzake het ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan Binnenstad en Singels

Geachte dame/heer,

Het ontwerpbestemmingsplan Omgevingsplan Binnenstad en Singels, nr. NL.IMRO.0202.886.-0201, bevat onder andere het kader waarbinnen de gemeente de komst van horecagelegenheden en bezorgdiensten gaat toetsen.

Zo zou ingevolge dit plan in een aantal panden, waaronder het pand op de hoek op het Brouwersplein (nu Cosmo kappers en het leegstaande pand op begane grond), zware horeca gevestigd mogen worden.
Tevens wordt aangegeven dat voor het Musiskwartier er nog twijfel is of dit tot het kernwinkelgebied moet horen of dat hier juist een mix aan functies gewenst is.

Hieronder geven wij aan waarom de komst van nog meer lawaaigevende activiteiten, waaronder de horeca, voor ons leefklimaat onaanvaardbaar is

De vestiging van nog meer horeca in het Musiskwartier zou ons woon- en leefklimaat in het Musiskwartier nog meer verstoren dan het de laatste tijd al is. Wij zijn bewonersvan het Musiskwartier vanaf het eerste uur (2006) en hebben met veel plezier hier gewoond. Dit plezier is echter de laatste 2 jaar een stuk minder geworden. Zo hebben we de laatste tijd veel extra lawaai erbij gekregen i.v.m. het ’s morgens vroeg luidruchtige laden/lossen van Action (Brouwersplein), neemt ’s avonds het lawaai van de Unibar steeds verder toe (Walstraat/Brouwersplein) en bovendien is het bijna elke avond laat lawaaiig rondom het plateau bij de boom op het Brouwersplein door de aanwezigheid van coffeeshopbezoekers, junks en ander (uitgaans)volk.

We ageren dan ook met klem tegen de komst van extra horeca in het Musiskwartier, wat het woonplezier nog meer zou verminderen en de daaruit voortvloeiende stress doet toenemen.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

#5

3 mei '2022

2022-10040876

INGEKOMEN - 4 MEI 2022

Goedendag,

Via deze brief wil ik bezwaar maken tegen het plan op het Brouwersplein te Arnhem. Het betreft een Horeca in de Cat 4. Ik als bewoner onder vind hier geluids overlast van na 20:00

Ik hoop u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd!

[redacted]

Gemeente Arnhem
~~Headdex~~ Procedure omgevingsplan Binnenstad & Singels.
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

#6

Wijchenseweg 10
6537 TL Nijmegen
www.pvdb.nl

Postbus 1126
6501 BC Nijmegen

[redacted]



INGEKOMEN - 6 MEI 2022

Poelmann van den Broek
ADVOCATEN

AANGETEKEND
Gemeente Arnhem
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Tevens per e-mail: griffie@arnhem.nl

datum:	4 mei 2022
onze referentie:	Oubaha / Luthersestraat Arnhem (75859)
documentnummer:	
behandeld door:	mr. [redacted] advocaat
T rechtstreeks:	[redacted]
F rechtstreeks:	
e-mail:	[redacted]@pvdb.nl

Betreft: zienswijze (pro forma)

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten:

- Aspen Valley Arnhem B.V., gevestigd aan de Korenmarkt 25 te (6811 GW) Arnhem;
- 5th Avenue Arnhem B.V., gevestigd aan de Korenmarkt 26 te (6811 GW) Arnhem;
- Horeca Arnhem Centraal, gevestigd aan de Molenstraat 97 te (6511 HB) Nijmegen; en
- Korenmarkt 26 Arnhem B.V., gevestigd aan de Van Berchenstraat 17 te (6511 BA) Nijmegen

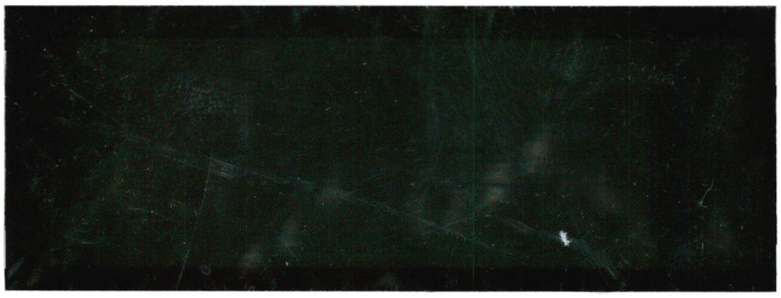
maak ik hierbij gebruik van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels', landelijk bekend onder het plan-identificatienummer NL.IMRO.0202.886-0201. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is onder meer bekendgemaakt in het gemeenteblad van 25 maart 2022 (nr. 134477, **bijlage 1**)

Deze zienswijze wordt ingediend op nader aan te voeren gronden. Namens cliënten verzoek ik u om een termijn van (ten minste) vier weken voor het aanvullen van de gronden van deze zienswijze.

Hoogachtend,

[redacted]

Poelmann van den Broek N.V. is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09166894. Op alle diensten en/of (andere) werkzaamheden zijn toepasselijk de algemene voorwaarden van Poelmann van den Broek N.V., waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op www.pvdb.nl.



R **AANGETEKENDE BRIEF** D
Frankering betaald **PostNL**
afz.: 6537TL, 10 04-05-2022 16:25
NL

3SAXKR6026065 6800EL 9029

Wijchenseweg 10
6537 TL Nijmegen
www.pvdb.nl

Postbus 1126
6501 BC Nijmegen

T +31 [redacted]
F +31 [redacted]

INGEKOMEN - 2 JUNI 2022

Poelmann van den Broek
ADVOCATEN

AANGETEKEND
Gemeente Arnhem
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM



datum:	1 juni 2022
onze referentie:	Oubaha / Luthersestraat Arnhem (75859)
documentnummer:	
behandeld door:	mr. [redacted], advocaat
T rechtstreeks:	+31 [redacted]
F rechtstreeks:	+31 ([redacted]
e-mail:	[redacted]@pvdb.nl

Betreft: zienswijze (gronden)

Geachte leden van de raad,

Namens cliënten:

- Aspen Valley Arnhem B.V., gevestigd aan de Korenmarkt 25 te (6811 GW) Arnhem;
- 5th Avenue Arnhem B.V., gevestigd aan de Korenmarkt 26 te (6811 GW) Arnhem;
- Horeca Arnhem Centraal, gevestigd aan de Molenstraat 97 te (6511 HB) Nijmegen; en
- Korenmarkt 26 Arnhem B.V., gevestigd aan de Van Berchenstraat 17 te (6511 BA) Nijmegen

Is bij brief van 4 mei 2022 een (pro forma) zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'. Bij brief van 10 mei 2022 heeft u de ontvangst daarvan bevestigd en cliënten in de gelegenheid gesteld uiterlijk 4 juni 2022 de zienswijze te motiveren. Van die gelegenheid wordt hierbij gebruik gemaakt.

Cliënten zijn gebruiker en exploitant van de in het plangebied gelegen uitgaansgelegenheden Aspen Valley en 5th Avenue, alsmede eigenaar van het pand Korenmarkt 26. HAC behartigt de belangen van de bij de vereniging aangesloten horecagelegenheden in het centrum van Arnhem.

1. Kern geschil

Het ontwerpplan voorziet in de mogelijkheid allerhande zorg- en welzijnsvoorzieningen toe te staan in het horecaconcentratiegebied, waarbinnen de horecagelegenheden van cliënten zijn gelegen. Cliënten achten deze functies onverenigbaar, zodat zij het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening achten (dan wel menen zij dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

2. Situatieschets

De horecagelegenheden van cliënten zijn gelegen aan de Korenmarkt te Arnhem. Dit gebied is van oudsher het centrale uitgaansgebied van Arnhem. Ter plaatse is ingevolge het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad en Singels' het gebruik als discotheek of nachthoreca toegestaan. Dit

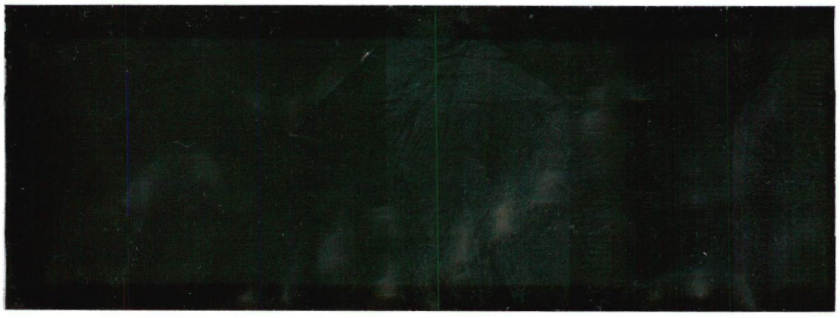
Poelmann van den Broek N.V. is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht, statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09166894. Op alle diensten en/of (andere) werkzaamheden zijn toepasselijk de algemene voorwaarden van Poelmann van den Broek N.V., waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op www.pvdb.nl.

R **AANGETEKENDE BRIEF**
Frankering betaald
afz.: 6537TL, 10

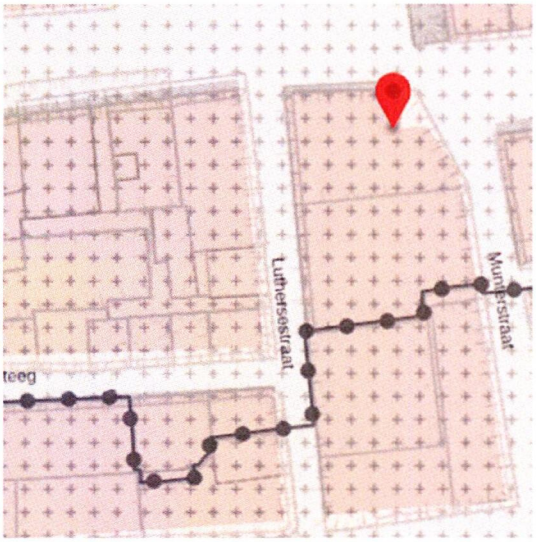
D
PostNL
01-06-2022 10:15
NL

3SAXKR8058387 6800EL 9029

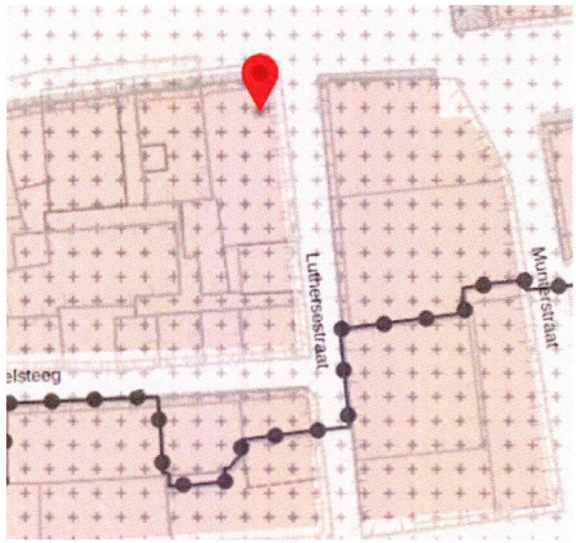
INGEKOMEN - 2 JUNI 2022



gebruik blijft onder het ontwerpbestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singel' ook toegestaan. Onderstaand zijn ter illustratie de relevante planverbeeldingen ingevoegd.



Locatie Aspen Valley, Korenmarkt 25



Locatie 5th Avenue, Korenmarkt 26

3. Strekking ontwerpplan

Met vaststelling van het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage ligt, wordt ter plaatse van het horecaconcentratiegebied aan de Korenmarkt te Arnhem de vestiging van instellingen voor 'gezondheids- en welzijnszorg' schijnbaar ongeclausuleerd toegestaan. Aan vrijwel alle locaties rondom de Korenmarkt is de gebiedsaanduiding 'gezondheids- en welzijnszorg' toegekend. Dat volgt uit artikel 51.1 van het ontwerpplan:

> *"51.1 Toegelaten activiteiten*
> *Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-activiteit gezondheids- en welzijnszorg' zijn toegestaan:*
> *a. gezondheids- en welzijnszorg en daarmee te vergelijken activiteiten, alsmede;*
> *b. ondergeschikte kleinschalige horeca en detailhandel uitsluitend ten dienste van bovengenoemde activiteiten."*

De definitie van gezondheids- en welzijnszorg uit het ontwerpbestemmingsplan luidt als volgt:

> *"1.42 gezondheids- en welzijnszorg*
> - *geneeskundige verzorging en verpleging zoals ziekenhuizen;*
> - *medische, tandheelkundige en paramedische praktijken;*
> - *apotheken;*
> - *verpleeg- en verzorgingshuizen;*
> - *dag- en nachtvoorzieningen voor gehandicapten, psychiatrische patiënten, jongeren en maatschappelijke opvang met (therapeutische) behandeling inclusief overnachting;*
> - *maatschappelijke dienstverlening zonder overnachting: dienstverlening gericht op ouderen en gehandicapten, kinderopvang en buitenschoolse opvang, jeugdzorg, maatschappelijk werk en dergelijke."*

Het ontwerpplan staat dus toe dat, bij wijze van voorbeeld, instellingen zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, dag- en nachtvoorzieningen voor psychiatrische zorg en maatschappelijke opvang inclusief overnachting zich midden in het uitgaansgebied van Arnhem vestigen.

Poelmann van den Broek
ADVOCATEN

4. Bezwaren

In de eerste plaats moge het duidelijk zijn dat het toestaan van dergelijke gevoelige functies naast (of zelfs onder/boven) nachthoreca bepaald onwenselijk is. Bij de exploitatie van nacht- en uitgaanshoreca is het onvermijdelijk, en bovendien ook toegestaan, dat een zekere mate van (muziek)geluid vrijkomt, óók op momenten dat de meeste mensen slapen. Als het gaat om kwetsbare groepen, waarvan sprake is bij gezondheids- en welzijnszorg, moet overlast door nachtelijke muziek zo veel mogelijk worden voorkomen. De beste manier daarvoor is om dergelijke functies niet toe te staan in het horecaconcentratiegebied.

In de tweede plaats leidt het toevoegen van gevoelige functies tot beperkingen van de exploitatiemogelijkheden van de horecagelegenheden van cliënten. Immers, los van de planologische situatie hebben cliënten (vooralsnog) te maken met de algemene normen uit het Activiteitenbesluit waaraan moet worden voldaan. Cliënten vrezen dus voor hun eigen goede ondernemersklimaat en voor het woon- en leefklimaat van eventuele personen die binnen dit horecaconcentratiegebied in een gezondheidsinstelling zouden verblijven. Ook leidt het opnemen van deze gebruiksmogelijkheid mogelijk tot planschade (nadeelcompensatie).

Tot slot blijkt op geen enkele wijze dat een planologische afweging is gemaakt over het toevoegen van de gevoelige functies. Ook zijn er geen (planologische) maatregelen getroffen om de ruimtelijke aanvaardbaarheid te waarborgen, voor zover dat al mogelijk zou zijn. Cliënten hebben dan ook de indruk dat deze nieuwe gebruiksmogelijkheid mogelijk per abuis in het ontwerpplan is opgenomen, in ieder geval voor het horecaconcentratiegebied rond de Korenmarkt.

Conclusie en verzoek

Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten uw raad het ontwerpplan niet in de huidige vorm vast te stellen en de mogelijkheden tot de vestiging van instellingen voor gezondheids- en welzijnszorg in het horecaconcentratiegebied van Arnhem uit het ontwerpplan te schrappen.

Hoogachtend,

[redacted]

#7

INGEKOMEN - 4 MEI 2022

2022-1004086*

Gemeente Arnhem
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Arnhem, 2 mei 2022

Onderwerp: bezwaarschrift tegen ontwerp-omgevingsplan Musiskwartier West Arnhem besproken d.d.4-4-2022
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0202.886-0201/r_NL.IMRO.0202.886-0201_nmnl_13_Stadscentrum

Geachte heer, mevrouw,

Wij tekenen bezwaar aan tegen het **ontwerp-omgevingsplan 'Binnenstad en Singels**, de nieuwe planvorming van de gemeente Arnhem met betrekking tot het toestaan van zwaardere horeca in het Musiskwartier West (Brouwersplein/Walstraat).

Redenen oneens beslissing

Wij zijn het niet eens met uw voornemen voor het toestaan van zwaardere horeca in het gebied Musiskwartier West, omdat dit een woongebied is.

- Rondom het Brouwersplein, in de Walstraat en in de Beekstraat wonen vele bewoners in een appartement of in een andere woonvorm.
- Het gebied is heel gehorig door de aanwezigheid van veel steen en weinig groen.
- Het is daardoor een klankkast.
- Pratende stadbezoekers geven al veel geluidsoverlast.
- Tijdens de uitgaansavonden (donderdag, vrijdag en weekend) is het voor ons al noodzakelijk om deuren dicht te houden, omdat anders slapen niet mogelijk is door het lawaai van het uitgaanspubliek. Het napraten van het uitgaanspubliek in de Walstraat geeft door het klankkasteffect veel overlast.

- Door het toestaan van horeca 4 in het Musiskwartier West wordt dit gebied gelijk een omgeving zoals de Korenmarkt.
  Wonen op de Korenmarkt is onmogelijk door de overlast van lawaai door de horeca en van het uitgaanspubliek.
- Er zijn geluidsnormen waaraan een woongebied moet voldoen.
- Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder. **Geluidsoverlast in de wet: regels en normen** Geluidsoverlast kan gezondheid en woongenot schaden. Daarom zijn er regels en geluidsnormen.
- Waardeverlaging van de woning.
- Een woning zal minder waard worden of zelfs niet verkoopbaar zijn, omdat de geluidsnormen voor woongenot worden overschreden.

Wij zijn van mening dat het **ontwerp-omgevingsplan 'Binnenstad en Singels** met betrekking tot een nieuwe planvorming voor het Musiskwartier West om zwaardere horeca toe te staan moet worden verworpen om bovenvermelde redenen. Horeca 4 past door de woonomgeving van Musiskwartier West niet in dit gebied.

Wij verzoeken u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een beslissing op ons bezwaarschrift heeft genomen.

We kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
T.



Gemeente Arnhem
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

INGEKOMEN - 4 MEI 2022

NS3VV #X900X0X#00#0000#

INGEKOMEN - 9 MEI 2022

2022-1004165y

Gemeente Arnhem

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 9029,

6800 EL Arnhem

Arnhem, 5 mei 2022

Betreft:

Zienswijze 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' (plannummer: NL.IMRO.0202.886-0201, versie 25-03-2022)

Geacht college,

Wij hebben al eerder een bezwaarschrift ingediend gedateerd 2-5-2022 (bijlage) over het Omgevingsplan Binnenstad en Singels. Onderstaande zienswijze van de heer R.J.M. van Eeten, Walstraat 63-3 willen wij hieraan toevoegen. Dit geeft precies weer waarom het woongenot in de binnenstad in gevaar komt door het voorgestelde Omgevingsplan Binnenstad en Singels en waardoor prettig en op een gezonde manier wonen in de binnenstad niet meer mogelijk is door het toestaan van horeca 4 vergunningen en niet breder te kijken dan alleen naar plannen van Vastgoed en Ondernemers in de Binnenstad. Samen moeten we komen tot een goed leefklimaat. Op deze manier worden de bewoners uit de Binnenstad verdreven. Dit lijkt ons toch niet de bedoeling van de gemeente Arnhem. Wonen en ondernemen in de Binnenstad kan samengaan, maar moet wel doordacht gebeuren.

Met belangstelling heb ik het Omgevingsplan Binnenstad en Singels gelezen. "Een plan gericht op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze binnenstad en de mensen die er wonen en werken". De aanleiding Crisis en herstelwet is voor mij duidelijk.

Als bewoner Walstraat [redacted] wil ik graag mijn zienswijze indienen op het ontwerp Omgevingsplan Binnenstad en Singels.

1. Voor het complex Walstraat [redacted] is de functie enkelbestemming Stadscentrum (flexibele schil), gebiedsaanduiding overige zone met onder andere toegestane activiteit horeca 1, 2 en 4 waarvan door een omgevingsvergunning van de toegelaten activiteit kan worden afgeweken.

Op de hoek Walstraat/Brouwersplein wordt op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 voorgesteld. Overigens voor het hele Brouwersplein kan er horeca komen. Opmerkelijk want nu is het alleen winkelbestemming en privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Horeca 1 wordt nu gedoogd.

Ervaringen uit het verleden met Libertas (gedoogd, horeca categorie 4) open tot 24.00 uur op de hoek Walstraat/Brouwersplein bracht geluidoverlast met zich mee. Dat is logisch want het Brouwersplein is een stenige omgeving met gevels van 18 tot 21 m hoogte. Dat maakt dat geluid weerkaatst, wordt versterkt en binnen in de woningen hoorbaar is. Zelfs met de ventilatieroosters dicht zodat geen goed binnenklimaat in de woning is. Wat in de zomer als het warm is, dan kan er dus geen raam open.

De stedenbouwkundige opzet is niet geschikt voor horeca 4 ("openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode, zoals cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges"), dat is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en gaat ten koste van het woongenot en gezondheid van bewoners.

Het fenomeen van geluidoverlast door terugkaatsing en versterking op de gevels is bekend; bijvoorbeeld het Jan van Riebeeckplein. Dit plein is mede daarom heringericht.

2. Horeca 4 toelaten betekent geluidoverlast tot 02.00 uur 's nachts terwijl 's ochtends om 07.00 uur de bevoorrading van de winkels begint. Dat is een korte nachtrust van 5 uur; niet erg gezond.

Binnen het gebied bevinden zich 3 cafés. Ik vraag mij af wat de noodzaak en toegevoegde waarde is van nummer 4. Immers, het ligt in de bedoeling categorie 4 horeca te concentreren op de Korenmarkt en de Jansplaats.

Dit staat haaks op het gemeentebeleid om het wonen boven winkels te stimuleren en te beschermen. De regels zijn erg flexibel en het belang van de bewoners wordt onvoldoende beschermd door onduidelijke, niet objectieve toetskaders voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (los nog van de handhaving, hoe zal dat gaan dat in de praktijk?).

Horeca met openingstijden overwegend tijdens de dag periode gekoppeld aan winkelsluitingstijden is zeker denkbaar maar kan niet ten koste gaan de belangen van de bewoners. Horeca is een activiteit, maar met enige creativiteit zijn er ook ander activiteiten te bedenken dan horeca.

3. Ik vraag u het voorstel hoek Walstraat/Brouwersplein op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 te heroverwegen en alleen horeca categorie 1 op de begane grond en verdieping toe te staan. Idem voor de rest van het Brouwersplein/Beekstraat/Walstraat.

4. Ook vraag ik uw aandacht voor het volgende. De voorgestelde activiteit horeca 1 tot en met 4 is privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Het heeft de voorkeur dat bewoners eerst met de (vastgoed)eigenaar van de winkels privaatrechtelijk afspraken te maken. Tot op heden is dat niet gebeurd. Voorbeeld: de darkstore van Gorilla's aan de Walstraat 61, de kleurstelling van de Intertoys (beschermd stadsgezicht doet geen uitspraak over kleurstelling), geen communicatie over overlast verbouwing winkels als gevolg verhuizen Intertoys en HEMA (vanaf september 2021 overlast). Publiekrechtelijk vaststellen van het omgevingsgplan ondermijnt de privaatrechtelijke positie van bewoners (gemeente is geen partij).

Ik begrijp de situatie van de winkeleigenaar. Maar het lijkt dat de belangen van de vastgoed eigenaar prevaleren boven de belangen van de bewoners. Dat lijkt mij niet de bedoeling van de Crisis en herstelwet en het Omgevingsplan Binnenstad en Singels. De gemeente is er voor de inwoners en ondernemers. Ik vraag u verantwoordelijkheid te nemen en in dit spoor invloed uit te oefenen op de vastgoedeigenaar.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

[redacted]

Gemeente Arnhem
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Arnhem, 2 mei 2022

Plannr.: NL IMRO 0202.886-0201, versie 25-3-2022

Onderwerp: bezwaarschrift tegen ontwerp-omgevingsplan Musiskwartier West Arnhem besproken d.d.4-4-2022
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0202.886-0201/r_NL.IMRO.0202.886-0201.html#_13_Stadscentrum

Geachte heer, mevrouw,

Wij tekenen bezwaar aan tegen het **ontwerp-omgevingsplan 'Binnenstad en Singels**, de nieuwe planvorming van de gemeente Arnhem met betrekking tot het toestaan van zwaardere horeca in het Musiskwartier West (Brouwersplein/Walstraat).

Redenen oneens beslissing

Wij zijn het niet eens met uw voornemen voor het toestaan van zwaardere horeca in het gebied Musiskwartier West, omdat dit een woongebied is.

- Rondom het Brouwersplein, in de Walstraat en in de Beekstraat wonen vele bewoners in een appartement of in een andere woonvorm.
- Het gebied is heel gehorig door de aanwezigheid van veel steen en weinig groen.
- Het is daardoor een klankkast.
- Pratende stadbezoekers geven al veel geluidsoverlast.
- Tijdens de uitgaansavonden (donderdag, vrijdag en weekend) is het voor ons al noodzakelijk om deuren dicht te houden, omdat anders slapen niet mogelijk is door het lawaai van het uitgaanspubliek. Het napraten van het uitgaanspubliek in de Walstraat geeft door het klankkasteffect veel overlast.

- Door het toestaan van horeca 4 in het Musiskwartier West wordt dit gebied gelijk een omgeving zoals de Korenmarkt.
  Wonen op de Korenmarkt is onmogelijk door de overlast van lawaai door de horeca en van het uitgaanspubliek.
- Er zijn geluidsnormen waaraan een woongebied moet voldoen.
- Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder. **Geluidsoverlast in de wet: regels en normen** Geluidsoverlast kan gezondheid en woongenot schaden. Daarom zijn er regels en geluidsnormen.
- Waardeverlaging van de woning.
- Een woning zal minder waard worden of zelfs niet verkoopbaar zijn, omdat de geluidsnormen voor woongenot worden overschreden.

Wij zijn van mening dat het **ontwerp-omgevingsplan 'Binnenstad en Singels** met betrekking tot een nieuwe planvorming voor het Musiskwartier West om zwaardere horeca toe te staan moet worden verworpen om bovenvermelde redenen. Horeca 4 past door de woonomgeving van Musiskwartier West niet in dit gebied.

Wij verzoeken u verder om de beslissing niet uit te voeren tot u een beslissing op ons bezwaarschrift heeft genomen.

We kijken uit naar uw reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gepost dd 5-5-2022 Koningstraat 38, 6811 DG Arnhem

INGEKOMEN - 9 MEI 2022

Gemeente Arnhem
College van Burgemeester en Wethouders
Betreft Bezwaarschrift: NL.IMRO.0202.886-0201, versie 25-3-2022

#8

INGEKOMEN - 6 MEI 2022

062875

2022-1004225W

Gemeente Arnhem

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 9029,

6800 EL Arnhem

Arnhem,6 mei 2022

Betreft:

zienswijze 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' (plannummer: NL.IMRO.0202.886-0201, versie 25-03-2022)

Geacht college,

Met belangstelling heb ik het Omgevingsplan Binnenstad en Singels gelezen. "Een plan gericht op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze binnenstad en de mensen die er wonen en werken". De aanleiding Crisis en herstelwet is voor mij duidelijk.

Als bewoner Walstraat [redacted] wil ik graag mijn zienswijze indienen op het ontwerp Omgevingsplan Binnenstad en Singels.

1. Voor het complex Walstraat [redacted] is de functie enkelbestemming Stadscentrum (flexibele schil), gebiedsaanduiding overige zone met onder andere toegestane activiteit horeca 1, 2 en 4 waarvan door een omgevingsvergunning van de toegelaten activiteit kan worden afgeweken.

Op de hoek Walstraat/Brouwersplein wordt op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 voorgesteld. Overigens voor het hele Brouwersplein kan er horeca komen. Opmerkelijk want nu is het alleen winkelbestemming en privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Horeca 1 wordt nu gedoogd.

Ervaringen uit het verleden met Libertas (gedoogd, horeca categorie 4) open tot 24.00 uur op de hoek Walstraat/Brouwersplein bracht geluidoverlast met zich mee. Dat is logisch want het Brouwersplein is een stenige omgeving met gevels van 18 tot 21 m hoogte. Dat maakt dat geluid weerkaatst, wordt versterkt en binnen in de woningen hoorbaar is. Wij slapen aan het Brouwersplein en hebben nu al overlast van mensen die, bij goed weer, op de rand van de boom nog even napraten. Dat galmt dan en is bijvoorbeeld duidelijk een telefoongesprek haast letterlijk te volgen.

De stedenbouwkundige opzet is niet geschikt voor horeca 4 ("openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode, zoals cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges"), dat is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en gaat ten koste van het woongenot en gezondheid van bewoners.

Het fenomeen van geluidoverlast door terugkaatsing en versterking op de gevels is bekend; bijvoorbeeld het Jan van Riebeeckplein. Dit plein is mede daarom heringericht.

2. Horeca 4 toelaten betekent geluidoverlast tot 02.00 uur 's nachts terwijl 's ochtends om 07.00 uur de bevoorrading van de winkels begint. Dat is een korte nachtrust van 5 uur; niet erg gezond.

Binnen het gebied bevinden zich 3 cafés. Ik vraag mij af wat de noodzaak en toegevoegde waarde is van nummer 4. Immers, het ligt in de bedoeling categorie 4 horeca te concentreren op de Korenmarkt en de Jansplaats.

Dit staat haaks op het gemeentebeleid om het wonen boven winkels te stimuleren en te beschermen. De regels zijn erg flexibel en het belang van de bewoners wordt onvoldoende beschermd door onduidelijke, niet objectieve toets kaders voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (los nog van de handhaving, hoe zal dat gaan dat in de praktijk?).

Horeca met openingstijden overwegend tijdens de dag periode gekoppeld aan winkelsluitingstijden is zeker denkbaar maar kan niet ten koste gaan de belangen van de bewoners. Horeca is een activiteit, maar met enige creativiteit zijn er ook ander activiteiten te bedenken dan horeca.

3. Ik vraag u het voorstel hoek Walstraat/Brouwersplein op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 te heroverwegen en alleen horeca categorie 1 op de begane grond en verdieping toe te staan. Idem voor de rest van het Brouwersplein/Beekstraat/Walstraat.

4. Ook vraag ik uw aandacht voor het volgende. De voorgestelde activiteit horeca 1 tot en met 4 is privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Het heeft de voorkeur dat bewoners eerst met de (vastgoed)eigenaar van de winkels privaatrechtelijk afspraken te maken. Tot op heden is dat niet gebeurd. Voorbeeld: de darkstore van Gorilla's aan de Walstraat 61, de kleurstelling van de Intertoys (beschermd stadsgezicht doet geen uitspraak over kleurstelling), geen communicatie over overlast verbouwing winkels als gevolg verhuizen Intertoys en HEMA (vanaf september 2021 overlast). Publiekrechtelijk vaststellen van het omgevingsplan ondermijnt de privaatrechtelijke positie van bewoners (gemeente is geen partij).

Ik begrijp de situatie van de winkeleigenaar. Maar het lijkt dat de belangen van de vastgoed eigenaar prevaleren boven de belangen van de bewoners. Dat lijkt mij niet de bedoeling van de Crisis en herstelwet en het Omgevingsplan Binnenstad en Singels. De gemeente is er voor de inwoners en ondernemers. Ik vraag u verantwoordelijkheid te nemen en in dit spoor invloed uit te oefenen op de vastgoedeigenaar.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

[redacted]

0 6 MEI 2022

Afgiftebewijs

Gemeente Arnhem

Naam: [redacted]

Adres:

Woonplaats:

Afgegeven documenten: Bezwaar NL.IMRO.020[illegible].886-0201

Datum van afgifte: 6-5-22

Document/kenmerk:

In ontvangst genomen door: [redacted]

Handtekening baliemedewerker:

In ontvangst genomen door DIV/Naam en paraaf:

Datum en tijd in ontvangstname:

Arnhem GEMEENTE



#9

bbz875

Gemeente Arnhem

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 9029,

6800 EL Arnhem

2022-1004218p

INGEKOMEN - 6 MEI 2021

Arnhem, 5 mei 2022

Betreft: Zienswijze 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' (plannummer: NL.IMRO.0202.886-0201, versie 25-03-2022)

Geacht college,

Als bewoner van de Walstraat [redacted] wil ik graag mijn zienswijze indienen op het ontwerp Omgevingsplan Binnenstad en Singels.

Uit het ontwerp begrijp ik dat er voor de regio Walstraat/Brouwersplein plannen zijn om horeca categorie 1, 2 en 4 toe te staan. Dit gebied (begane grond en verdieping) heeft momenteel alleen winkelbestemming. In de splitsingsacte tussen de bewoners van de VVE Euterpe en de VVE Erato (regio Walstraat / Brouwersplein) en de vastgoedondernemer van de onderliggende panden/winkels is ook afgesproken dat horeca hier niet toegestaan is. Momenteel wordt horeca categorie 1 gedoogd.

Een proef met een hogere categorie horeca (Libertas - open tot 24.00 uur) resulteerde in veel geluidsoverlast voor de aan de Brouwersplein aangrenzende woningen. Na diverse klachten is deze proef ook stopgezet. Het geluid op het Brouwersplein weerkaatst en galmt waardoor gesprekken op het plein soms letterlijk te volgen zijn in huis. Vermoedelijk wordt het geluid door de gevels zelfs versterkt.

Ik woon aan de Walstraat, maar mijn slaapkamer grenst aan het Brouwersplein. 's Ochtends is er dan al overlast door het laden en lossen van de winkels, wat er vaak niet zachtzinnig aan toe gaat op het vroege tijdstip. Daarnaast is er sinds september 2021 ook veel overlast door bouwwerkzaamheden voor eerst de Intertoys en de Action en nu de Hema en de New Yorker. De overlast ten behoeve van de winkels hoort nu eenmaal bij wonen in de stad, maar ik heb er wel bewust voor gekozen op een plek te gaan wonen waar het na winkelsluitingstijd ook rustig is. Als er nu naast winkels ook horeca toegestaan wordt, is het over met de rust na winkelsluitingstijd en zal dat tevens de nachtrust en mijn gezondheid niet ten goede komen.

Hierbij vraag ik u dan ook om winkelgebied (overlast in de ochtend) en horecagebied (overlast in de avond) gescheiden te houden omwille van de goede nachtrust en gezondheid. Met het toestaan van horeca type 1 zou ik geen problemen hebben, gezien dit niet tot overlast zal leiden na winkelsluitingstijd. Ik hoop dat u het belang van de bewoners qua leef kwaliteit en gezondheid boven het financiële belang van de vastgoedondernemer stelt en horeca anders dan type 1 niet toestaat in de regio Walstraat / Bouwersplein.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

Met vriendelijk groet,

[redacted]

Afgiftebewijs

Gemeente Arnhem

Naam: [redacted]

Adres:

Woonplaats:

Afgegeven documenten: Zienswijzer

Datum van afgifte: 06-05-22

Document/kenmerk:

In ontvangst genomen door:

Handtekening baliemedewerker: [redacted]

In ontvangst genomen door DIV/Naam en paraaf:

Datum en tijd in ontvangstname:

Arnhem
GEMEENTE

GEMEENTE
Arnhem

Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas
postnl

Postbus 9029 • 6800 EL ARNHEM



Tav college van Burgemeester en
Wethouders

R07CCC #X431V1A#56#1130#

9545-C5 GEMARN

#10

662875

2022-10042191

Gemeente Arnhem

College van Burgemeester en Wethouders

Postbus 9029

6800 EL Arnhem

INGEKOMEN - 6 MEI 2021

Arnhem, 4 mei 2022

Betreft:

zienswijze 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' (plannummer: NL.IMRO.0202.886-0201, versie 25-03-2022)

Geacht college,

met belangstelling heb ik het Omgevingsplan Binnenstad en Singels gelezen. "Een plan gericht op het goed functioneren, beheren en beschermen van onze binnenstad en de mensen die er wonen en werken". De aanleiding Crisis en herstelwet is voor mij duidelijk.

Als bewoner Walstraat [redacted] wil ik graag mijn zienswijze indienen op het ontwerp Omgevingsplan Binnenstad en Singels.

1. Voor het complex Walstraat [redacted] is de functie enkelbestemming Stadscentrum (flexibele schil), gebiedsaanduiding overige zone met onder andere toegestane activiteit horeca 1, 2 en 4 waarvan door een omgevingsvergunning van de toegelaten activiteit kan worden afgeweken.

Op de hoek Walstraat/Brouwersplein word[redacted] op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 voorgesteld. Overigens voor het hele Brouwersplein kan er horeca komen. Opmerkelijk want nu is het alleen winkelbestemming en privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Horeca 1 wordt nu gedoogd.

Ervaringen uit het verleden met Libertas (gedoogd, horeca categorie 4) open tot 24.00 uur op de hoek Walstraat/Brouwersplein bracht geluidoverlast met zich mee. Dat is logisch want het Brouwersplein is een stenige omgeving met gevels van 18 tot 21 m hoogte. Dat maakt dat geluid weerkaatst, wordt versterkt en binnen in de woningen hoorbaar is. Zelfs met de ventilatieroosters dicht zodat er geen goed binnenklimaat in de woning is. En in de zomer als het warm is, kan er dan geen raam open.

De stedenbouwkundige opzet is niet geschikt voor horeca 4 ("openingstijden zowel tijdens de dag- als avond- en nachtperiode, zoals cafés, cocktail-bars, wijnbars en shisha-lounges"), dat is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse en gaat ten koste van het woongenot en gezondheid van bewoners.

Het fenomeen van geluidoverlast door terugkaatsing en versterking op de gevels is bekend; bijvoorbeeld het Jan van Riebeeckplein. Dit plein is mede daarom heringericht.

2. Horeca 4 toelaten betekent geluidoverlast tot 02.00 uur 's nachts terwijl 's ochtends om 07.00 uur de bevoorrading van de winkels begint. Dat is een korte nachtrust van 5 uur; niet erg gezond.

Binnen het gebied bevinden zich 3 cafés en de boom fungeert als ontmoetingsplaats. Ik vraag mij dan af wat de noodzaak en toegevoegde waarde is van nummer 4 (anders dan huuropbrengst). Immers, het ligt in de bedoeling categorie 4 horeca te concentreren op de Korenmarkt en de Jansplaats.

Dit staat haaks op het gemeentebeleid om het wonen boven winkels te stimuleren en te beschermen. De regels zijn erg flexibel en het belang van de bewoners wordt onvoldoende beschermd door onduidelijke, niet objectieve toetskaders voor de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning (los nog van de handhaving, hoe zal dat gaan in de praktijk?).

Horeca met openingstijden overwegend tijdens de dag periode gekoppeld aan winkelsluitingstijden is zeker denkbaar maar kan niet ten koste gaan de belangen van de bewoners. Horeca is een activiteit, maar met enige creativiteit zijn er ook ander activiteiten te bedenken dan horeca.

3. Ik vraag u het voorstel hoek Walstraat/Brouwersplein op de begane grond horeca categorie 1 en 4 en op de verdieping horeca 1, 2 en 4 te heroverwegen en alleen horeca categorie 1 op de begane grond en verdieping toe te staan. Idem voor de rest van het Brouwersplein/Beekstraat/Walstraat.

4. Ook vraag ik uw aandacht voor het volgende. De voorgestelde activiteit horeca 1 tot en met 4 is privaatrechtelijk in strijd met de splitsingsakte. Het heeft de voorkeur dat bewoners eerst met de (vastgoed)eigenaar van de winkels duidelijke en heldere privaatrechtelijk afspraken maken en nu gesignaleerde knelpunten niet in de tijd door schuiven. Tot op heden is dat niet gebeurd. Voorbeeld: de darkstore van Gorilla's aan de Walstraat 61, de kleurstelling van de Intertoys (beschermd stadsgezicht doet geen uitspraak over kleurstelling), geen communicatie over overlast verbouwing winkels als gevolg verhuizen Intertoys en HEMA (vanaf september 2021 overlast). Publiekrechtelijk vaststellen van het omgevingsgplan ondermijnt de privaatrechtelijke positie van bewoners (gemeente is geen partij).

Ik begrijp de situatie van de winkeleigenaar. Maar het lijkt dat de belangen van de vastgoedeigenaar prevaleren boven de belangen van de bewoners. Dat lijkt mij niet de bedoeling van de Crisis en herstelwet en het Omgevingsplan Binnenstad en Singels. De gemeente is er voor de inwoners en ondernemers. Ik vraag u verantwoordelijkheid te nemen en in dit spoor invloed uit te oefenen op de vastgoedeigenaar.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zie uw reactie met belangstelling en vertrouwen tegemoet.

Hoogachtend,

[redacted]

Afgiftebewijs

Gemeente Arnhem

Naam: [redacted]

Adres:

Woonplaats:

Afgegeven documenten: Zienswijze Singels

Datum van afgifte: 6-5-22

Document/kenmerk:

In ontvangst genomen door:

Handtekening baliemedewerker:

In ontvangst genomen door DIV/Naam en paraaf:

Datum en tijd in ontvangstname:

Arnhem GEMEENTE

Zienswijze ontwerp Omgevingsplan
Binnenstad en Singels

06 MEI 2022

Gemeente Arnhem
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

5811 BE 63-3

#11

INGEKOMEN - 9 MEI 2022

2022-10041597

Zienswijze IMRO.0202.886-0201

[redacted]

6 May 2022

Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Geachte,

Met betrekking tot het ruimtelijke plan Arnhem binnenstad (uw kenmerk IMRO.0202.886-0201 deel ik mijn zienswijze/bezwaar met u. Het gaat daarbij specifiek om de locatie Brouwersplein/ Walstraat.

Het lijkt erop alsof u de bestemming (zware) horeca aan een of meerdere panden aan de zijde Brouwersplein/Walstraat wenst te geven. Het lijkt daarbij te gaan om de panden waar voorheen en/of op dit moment : Rawsome, Cosmo zaten/zitten. Tijdelijk heeft op die hoek ook een Boekencafe gezeten.

Hierbij maak ik bezwaar tegen het shoppen van de mogelijkheid voor (zware) horeca voor die panden om de volgende redenen:

1] Het Brouwersplein heeft een ernstig akoestisch probleem waardoor geluiden zonder noemenswaardige demping tot aan de bovenste woningen gelegen aan het Brouwersplein hoorbaar zijn. Geluidsoverlast door horeca tast de leefbaarheid ernstig aan.

2] In de her-inrichting van het Brouwersplein waarbij zware investeringen worden gedaan om opnieuw retail aan te trekken, past (zware) horeca niet.

3] De betreffende panden behoren tot een Vve. De splitsingsakte van deze Vve staan een andere invulling van de panden dan retail eenvoudigweg niet toe. Het opnemen van een horeca mogelijkheid in het omgevingsplan zou een ondernemer alleen maar op het verkeerde ben zetten en tot een teleurstellend resultaat leiden op he moment dat de Vve een besluit moet nemen over de inpasbaarheid van de ondernemer.

4]Mogelijkerwijs is de horeca mogelijkheid ontstaan door de tijdelijke vestiging van het boekencafe. Deze ondernemer heeft er alleen maar tijdelijk mogen zitten om leegstaand en inbreekschade te voorkomen. Nimmer is er sprake geweest van een permanente bezetting.

Ik zou u dan ook willen verzoeken om het omgevingsplan rondom Brouwersplein/Walstraat te willen wijzigen waarbij de horeca mogelijkheid komt te vervallen.

[redacted]

[redacted]

INGEKOMEN - 9 MEI 2022



Gemeenteraad
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

NS1CC #X900X0X#00#0000#

Adressenlijst omwonenden twee bestaande flitsbezorgdiensten

A. Rondom Nieuwstadt 41-1 t/m 45



STRAATNAAM	HUISNUMMERCOMPLEET	POSTCODE	WOONPLAATS	GEBRUIKSDOEL
Beekstraat	24A	6811DV	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	25	6811DV	Arnhem	bijeenkomstfunctie
Beekstraat	26	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	26A	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	26B	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	27	6811DW	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	1	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	2 A	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	2A	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	3	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	4 B	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	5	6811BJ	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	6	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	8	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	9	6811BJ	Arnhem	bijeenkomstfunctie
Nieuwstad	10	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	12	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	13	6811BJ	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	14	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	15	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	16	6811BL	Arnhem	woonfunctie,winkelfunctie
Nieuwstad	18	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	19	6811BJ	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	20	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	22	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	23	6811BJ	Arnhem	woonfunctie

Nieuwstad	24	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	26	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	28-1	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	28-2	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	28-3	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	28-4	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	35	6811BJ	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	36	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	38	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	38-1	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	39-1	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	39-2	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	39-3	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	40	6811BL	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	41	6811BJ	Arnhem	Nevenadres
Nieuwstad	41-1	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	41-2	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	42	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	44	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	44-1	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	44-2	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	45	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	46-1	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	46-2	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	46-3	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	46-4	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	46-5	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	46-6	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	47	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	49	6811BJ	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	50	6811BL	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	51	6811BJ	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	52	6811BM	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	52A	6811BM	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	53	6811BK	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	56	6811BM	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	58	6811BM	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	59	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	60	6811BM	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	61	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	62	6811BM	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	63	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	64-1	6811BM	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	64-2	6811BM	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	65	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	66	6811BM	Arnhem	bijeenkomstfunctie
Nieuwstad	67	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	68A	6811BM	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	68B	6811BM	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	69	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	70	6811BM	Arnhem	kantoorfunctie
Nieuwstad	70A	6811BM	Arnhem	kantoorfunctie

Nieuwstad	70B	6811BM	Arnhem	kantoorfunctie
Nieuwstad	70C	6811BM	Arnhem	kantoorfunctie
Nieuwstad	70D	6811BM	Arnhem	kantoorfunctie
Nieuwstad	71	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	73	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	75	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	77	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	79	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	81	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	83	6811BK	Arnhem	woonfunctie
Nieuwstad	85	6811BK	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	87	6811BK	Arnhem	winkelfunctie
Nieuwstad	93	6811BK	Arnhem	winkelfunctie
Velperbinnensingel	2-1	6811BP	Arnhem	overige gebruiksfunctie
Walstraat	5	6811BC	Arnhem	winkelfunctie
Walstraat	6	6811BC	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	7	6811BC	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	8	6811BC	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	9	6811BC	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	10	6811BC	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	11	6811BC	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	12	6811BC	Arnhem	winkelfunctie
Walstraat	13	6811BC	Arnhem	winkelfunctie
Walstraat	14	6811BC	Arnhem	winkelfunctie
Walstraat	15	6811BC	Arnhem	onderwijsfunctie,winkelfunctie
Walstraat	23	6811BC	Arnhem	Nevenadres
Walstraat	53	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	54	6811BD	Arnhem	bijeenkomstfunctie
Walstraat	55	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	55-1	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	55-2	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	56	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	57	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	58	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	59	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	59-1	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	59-2	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	60	6811BD	Arnhem	winkelfunctie
Walstraat	61-1	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	61-2	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	61-3	6811BD	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-1	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-10	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-11	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-13	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-14	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-15	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-16	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-17	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-18	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-2	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-3	6811BE	Arnhem	woonfunctie

Walstraat	63-4	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-5	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-6	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-7	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-8	6811BE	Arnhem	woonfunctie
Walstraat	63-9	6811BE	Arnhem	woonfunctie

B. Rondom Beekstraat 71



Kaartje overzicht omgeving Beekstraat

op!	HUISNUMMERCOMPLEET	POSTCODE	WOONPLAATS	GEBRUIKSDOEL
Beekstraat	30	6811DW	Arnhem	winkelfunctie
Beekstraat	39	6811DW	Arnhem	kantoorfunctie
Beekstraat	62	6811DW	Arnhem	winkelfunctie

Beekstraat	63	6811DW	Arnhem	kantoorfunctie
Beekstraat	66	6811DW	Arnhem	winkelfunctie
Beekstraat	67	6811DW	Arnhem	winkelfunctie
Beekstraat	67-1	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	67-2	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	68	6811DW	Arnhem	winkelfunctie
Beekstraat	68-1	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	68-2	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	68-3	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	68-4	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	69-1	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	69-2	6811DW	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	70	6811DW	Arnhem	winkelfunctie
Beekstraat	71	6811DW	Arnhem	winkelfunctie
Beekstraat	74-1	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	74-2	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	74-3	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-1	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-11	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-12	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-13	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-14	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-15	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-2	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-21	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-22	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-23	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-24	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-3	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-31	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-32	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-33	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-34	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-4	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Beekstraat	77-5	6811DX	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-11	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-12	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-13	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-14	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-15	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-27	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-28	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-29	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-30	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-42	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-43	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-44	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-45	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-57	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-58	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	45-59	6811EB	Arnhem	woonfunctie
Broerenstraat	57	6811EB	Arnhem	winkelfunctie

Kromme Elleboogsteeg	25-1	6811DS	Arnhem	woonfunctie
Kromme Elleboogsteeg	25-2	6811DS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	10	6811BS	Arnhem	bijeenkomstfunctie
St. Catharinaplaats	11	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	12	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	13	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	14	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	15	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	16	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	17	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	18	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	19	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	20	6811BS	Arnhem	woonfunctie
St. Catharinaplaats	21	6811BS	Arnhem	woonfunctie

Deelnemers rondetafelgesprek – 5 april 2023

Raadsvoorstel - Vaststelling 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels'

1	Marian van Hooij	Platform Binnenstad Arnhem
2	José Croese-Visser	
3	Smits-van Hooff	
4	Rogier van Keulen	Getir
5	Flipse	
6	Dennis Regtop	

Verzonden: zondag 2 april 2023
Onderwerp: Bestemmingsplan Binnenstad

Beste mensen,

Graag wil ik van de gelegenheid gebruik maken om mijn bezwaren toe te lichten.

- In eerste instantie ben ik tegen meer horeca op het Brouwersplein. Wij slapen aan die zijde en het is nu al s 'nachts best wel onrustig met mensen die op de rand van de boom nog even hun zegje doen als zij in een café zijn geweest of nog iets hebben gehaald bij de Kentucky. Het galmt daar heel erg en zelfs mensen die daar telefoneren zou je letterlijk kunnen volgen. En dan zijn er in de hele binnenstad, naar mijn mening, zo wie zo al veel te veel van dit soort zaken. Die hebben dan weinig te maken met "winkelen" en dat moeten wij juist proberen zo aantrekkelijk mogelijk te maken.
- Dan het probleem van de flits bezorgers. Dat die überhaupt gedocht worden in het winkelgebied is voor mij onbegrijpelijk maar dat zij dan ook nog hun vervoersmiddelen zomaar dwars op straat mogen stallen is onaanvaardbaar. In de papieren die ik tot nu toe heb gezien wordt gesproken over een zaak in de Nieuwstraat. Ja daar is de overlast nog niet zo groot, maar in de Walstraat hebben zij de hele dag die bakfietsen dwars op straat staan, en dat vind ik wel heel storend. Dat er niet meer klachten over zijn binnengekomen komt, volgens mij, dat ik het wel heb gemeld maar had ik dat dan iedere dag moeten doen? Het probleem zou bij jullie bekend moeten zijn en is er nog steeds.

Graag verneem ik hoe dit in de vergadering van aanstaand woensdag behandeld gaat worden en of ik het nog persoonlijk moet toelichten.

Met vriendelijke groet,

G.A.M. Flipse.

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 22.00 uur: Omgevingsplan Binnenstad en Singels (i/m1) - 05-04-2023

Raadsvoorstel ‘Omgevingsplan Binnenstad en Singels’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	B. Roelofs
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eppich (VVD), Brandts (D66), Snelting (Volt), Prinsen (GroenLinks), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), De Groot (PvdD), Aït Chrif (PvdA) en Lukassen (FvD). De fractie van de PVV, SP, Denk, BurgerBelang Arnhem, CU en CDA waren niet aanwezig.

Bespreking
De informatieve fase heeft plaatsgevonden in de vorm van een rondetafelgesprek met de volgende deelnemers:

1	Marian van Hooij	Platform Binnenstad Arnhem
2	José Croese-Visser	
3	Smits-van Hooff	
4	Rogier van Keulen	Getir
5	Flipse	
6	Dennis Regtop	

Vervolgens is gestart met de eerste meningsvormende fase (M1). De eerste termijn van de raad is begonnen en afgerond. Met de eerste termijn aan de zijde van het college is nog niet gestart.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase nog niet is afgerond en dat een vervolg van de M1 gewenst is.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Gemeente Arnhem,
Postbus
6800 ED Arnhem.

Arnhem, 11 april 2023.

Betreft: Raadsvoorstel Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels 2023.

Beste,

Met het raadsvoorstel ”Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels” heeft men iets in handen wat jaren geleden voorspeld werd tijdens de “De Nacht van….” in Luxor. Een groot winkelgebied wat steeds verder slinkt en kleiner gaat worden. Men had het al over meer woningen die in de (getransformeerde) panden werden gerealiseerd.

Met leegstand en invulling hebben alle gemeente last van of dat nu te maken heeft met corona laten we terzijde. Voor de corona merkten gemeenten ook al een toename aldus de landelijke cijfers en berichten. Ook in onze drukke winkelstraten zien we verschuivingen, leegstand en het verdwijnen van diverse winkels.

We zijn blij met het voornemen dat er niet meer dan de huidige twee zgn. “Dark Stores” mogen zijn/blijven in het winkelgebied. Echter wanneer we kijken naar waar de thuishaven van Thuisbezorgd zit (Rijnstraat) vragen we ons wel af in hoever de gemeente om zal gaan met deze en andere (nieuwe) snelle bezorgers zoals pizzeria’s en snackbars. Immers deze blokkeren vaak de stoepen met hun elektrische scooters en fietsen waardoor het voor inwoners en gasten van de binnenstad vaak slingeren is. Daarbij komt nog dat de gemeenteraad het fietsparkeerplan heeft goedgekeurd waardoor ook deze bezorgers heerlijk mogen fietsen in het winkelgebied.

Een vitale maar gezonde binnenstad staat er herhaaldelijk in de stukken maar is dat straks ook zo? Gaat de gemeente straks alles op één hoop gooien in de drukke straten waarbij kleine winkeliers straks de hoofdprijs mogen betalen voor de huur. Een huur waardoor al diverse ondernemers zijn vertrokken en het voor de kleine en startende ondernemer onbegonnen werk is.

Winkels groot en klein zijn een must voor een stad en dorp, vooral als ze her en der zitten en verspreid. Een winkel die ergens is en waar je zomaar voorbij loopt trekt dan meer gasten die geïnteresseerd is dan wanneer men een drukke straat afloopt.

In de drukke winkelstraten zien we steeds meer horecagelegenheden verschijnen waar de binnenstad hierdoor gaat overlopen qua eenzijdig aanbod. In ons manifest “De binnenstad geeft mee…” van 2021 gaven inwoners al aan dat er teveel horecagelegenheden komen dan ze graag willen zien. Goede lokaties worden hierdoor verdrongen om een leuke winkel te huisvesten. En gasten gaan niet 15x een bakkie doen als ze winkelend zoveel horecagelegenheden passeren.
https://arnhemshart.nl/dossier-co/documenten/arnhemshart-de-binnenstad-geeft-mee-manifest-2021/2022

De gemeente heeft ruime ervaring met de Looierstraat/Gele Rijdersplein wat altijd bruiste van gasten met zeer leuke winkels. Doordat daar de parkeerplaatsen verdwenen werd het een grauwe straat omdat die leuke winkels verdwenen en kwam de overlast er voor in de plaats. De sociale controle was verdwenen en komt zo niet meer terug.

Jaren geleden werd de Varkensstraat uitgedund en kwamen er jl. appartementen in de oude Manhattan. De opvulling van ateliers werd indertijd tijdelijk voor maximaal twee jaar toegestaan

maar zitten er nog steeds. De bruisende Varkensstraat is hier ook verdwenen omdat het niet ging als toen werd aangegeven in het plan.

Een compact winkelgebied heeft ook te maken met meer drukte als het gaat om laden/lossen maar ook de (fiets)bezorgers die aankomen/vertrekken om (eventueel) online bestellingen af te leveren. Met de komende richtlijnen voor elektrisch vervoer zullen verkeersbewegingen dan ook meer toenemen. We zien dit nu al gebeuren door o.a. de Groene Rijders, DPD en PostNL welk vaker en sneller door de binnenstad rijden. Kleinere elektrische voertuigen vragen om meer ritten en een strakkere tijdschema.

Wanneer we kijken naar vertrekken van winkels aan de singels e.o. en deze getransformeerd gaan worden naar bv. woningen zal dat ook een toename geven aan verkeersbewegingen als de (nieuwe) inwoners een voertuig hebben. Nog te zwijgen over een toename aan fietsen/scooters die geparkeerd worden in de openbare ruimte. Een fastfoodketen aan de binnensingel blokkeert momenteel de smalle stoep dagelijks met fietsen/scooters.

Het blijft een grote gok dit raadsvoorstel maar we houden openingen als het straks weer beter gaat; aldus PBA. Mooi voor (toekomstige) ondernemers maar grote onduidelijkheid voor zittende en nieuwe inwoners in dat gebied. Men ging/gaat er wonen zoals de beleving op dat moment er was/is en niet voor de zoveelste opening.

Tenslotte willen we kwijt dat de wethouder en PBA niet alle stakeholders/belangengroepen heeft benaderd in de uitwerking van het raadsvoorstel. Immers als we naar inwoners kijken zijn deze aardig buitengesloten. Het zou dan beter zijn voor de participatie om dat eerst beter te doen en het raadsvoorstel in de koelkast te zetten.

We wensen de gemeenteraad veel succes met de verdere behandeling van het raadsvoorstel en gaan graag met ze in gesprek.

Met vriendelijke groeten namens het bestuur,
Dhr. E.R. Wiessenberg,
Voorzitter Stichting Arnhems Hart.



Arnhem, 5 april 2023 J.e.l.m. Smits-van Hooff

Veel dank dat ik vandaag mag spreken.
Ik vind het heel spannend want ik heb hier geen ervaring mee.

Een stukje historie
In 2004 heb ik een winkelpand gekocht aan de Jansbinnensingel.
Toen was er nog geen omsingeling van het centrum en was de binnenstad nog goed bereikbaar.
Het Singel was toen een plek met mooie luxe winkels. Zo ook de mijne.
Ik heb niet kunnen vermoeden wat een negatieve impact de omsingeling voor de Jansbinnensingel zou hebben.
Ook mijn pand kwam leeg te staan: de huurder moest vertrekken omdat zijn klanten niet meer makkelijk naar zijn winkel konden komen.
En parkeerplaatsen verdwenen.

Na een paar jaar leegstand kwam er een mooie nieuwe huurder die een deel van mijn pand wilde huren. Dat werd afgesplitst.
Omdat er vraag was naar kleinere winkel-units heb ik een verzoek gedaan tot opsplitsing in 2016. Van 1 naar 2 winkels ruimtes.
Deze vergunning kreeg ik. Expliciet kreeg ik daarmee toestemming voor 2 winkels.
De eerste werd vrij snel verhuurd. De laatste staat nu al geruime tijd leeg. Dit kost mij veel geld.

En nu wil de gemeente weer een verandering.

Het Omgevingsplan
Ik heb bezwaar tegen het nieuwe omgevingsplan.

1. Ik heb expliciet een vergunning gekregen voor de verbouw van mijn pand naar 2 nieuwe winkels. Met bijbehorende puien.
   Ik heb veel geïnvesteerd.
   Nu wordt opeens die vergunning ingetrokken; Althans zo voelt het voor mij. Dat klopt niet.

2. Het valt mij op dat de gemeente en het plan weinig vertrouwen hebben in ondernemers. Ondernemers die zo belangrijk zijn voor de stad. Laat hem of haar de keuze hebben waar hij wil zitten.
   Deze bemoeienis vind ik te groot. Richtlijnen en controle zijn prima. Ik wil ook geen zooitje. Maar laat de markt ook zijn werk doen.
   Een ondernemer zal geen winkel vestigen op een locatie die niet geschikt is.

Tot 1 a 2 jaar geleden stonden er veel kantoorpanden leeg in het centrum. Dit was een probleem. Vele zijn inmiddels omgebouwd naar woningen.
Echter nu is er weer een tekort aan kantoorpanden! Zie de Gelderlander van 2 weken geleden.
De wereld verandert en je moet niet alles tot in de eeuwigheid vast willen leggen in starre regels. Dat verstikt de markt en de economie.

3. Ik mis een afweging van belangen. Ik heb de pech dat er nu geen detailhandel in 1 van mijn panden zit. Maar die functie, Ter Horst van Geel, heeft er sinds mensenheugenis gezeten. De winkel er direct naast is een bruidsmodezaak. Beide winkels versterkten elkaar. Is het nu zo erg dat de percelen functieaanduiding detailhandel behouden? Op een locatie waar altijd detailhandel heeft gezeten en die is gebouwd voor de detailhandel.

4. Als reactie op mijn ingediende zienswijze heeft de gemeente een antwoord geformuleerd. Het Omgevingsplan richt zich op het weghalen van de functie detailhandel op een aantal locaties buiten het kernwinkelgebied waaronder de Jansbuitensingel. Het stuk naar 'De winkels aan de Jansbuitensingel'. Ik ben het daar niet mee eens.
Mijn panden liggen aan de Jansbinnensingel en niet aan de Jansbuitensingel.

De overgangsperiode is geen overgangsperiode. De eisen die gesteld worden zullen menig ondernemer juist afschrikken. Zij zullen hier niet aan meewerken. Dat is een sterfhuisconstructie.

Mijn oproep aan uw raad: ga niet mee in het voorstel van b&w en ken mijn percelen, naast de functies die er al aan zijn toegekend, ook weer de -sinds jaar en dag bestaande, functie detailhandel toe.

BEHANDELRESULTAAT

19.30 uur - 20.45 uur: Omgevingsplan Binnenstad en Singels (m1) - 12-04-2023

Raadsvoorstel ‘Omgevingsplan Binnenstad en Singels’ (m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	B. Roelofs
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eppich (VVD), Brandts (D66), Snelting (Volt), Simonis (GroenLinks), Manders (Arnhem Centraal), De Groot (PvdD), Hobbelen (BurgerBelang Arnhem), Van den Broek (CDA), Van Munster (PvdA), Zijlstra (CU) en Lukassen (FvD). De fractie van de PVV, Denk en SP waren niet aanwezig.

Bespreking
Gestart is met het vervolg van de M1 door de eerste termijn aan de zijde van de wethouder. Daarin zijn alle vragen beantwoord. Vervolgens heeft een tweede termijn plaatsgevonden aan de zijde van de raad én aan de zijde van de wethouder.

Toezegging(en)
1. Wethouder Roelofs zegt toe de presentatie van 11 april toe te voegen aan de stukken
2. Wethouder Roelofs zegt toe de huurprijzen voor detailhandel te monitoren.
3. Wethouder Roelofs zegt toe de vraag van de VVD over branchering schriftelijk te beantwoorden.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase M1 is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar een M2 behandeling.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

S. Kemperman

Aan de gemeenteraad

Datum : 2 mei 2023
Zaaknummer :
Contactpersoon : Coen Peelen
Telefoonnummer : 026 3773564

Onderwerp: toezegging 1304 (Vaststelling 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels')

Geachte voorzitter en leden,

Wij stellen u voor kennis te nemen van bijgevoegde stukken.

Inleiding
Op 11 april jongstleden heeft Platform Binnenstad Arnhem (PBA) een binnenstadsbijeenkomst gehouden met als titel '*Een compact kernwinkelgebied. Wat is dat eigenlijk?*' Tijdens deze avond heeft transformatiemanager Robin van der Helm in woord en beeld gepresenteerd over de binnenstad. Deze transformatiemanager is voor de periode van minimaal 1 jaar aangesteld door de gemeente en PBA en begeleidt strategische transformatieprocessen van objecten én openbare ruimte in de binnenstad.

Tijdens de politieke avond van 12 april heeft wethouder Roelofs bij de behandeling van het onderwerp Vaststelling 'Chw Omgevingsplan Binnenstad en Singels' toegezegd deze presentatie met de raad te delen.

De presentatie en de uitnodiging van de binnenstadsbijeenkomst zijn als bijlage opgenomen. Wij beschouwen hiermee de toezegging als afgedaan.

Consequenties
n.v.t.

Communicatie
n.v.t.

Hoogachtend,

Eusebiusbuitensingel 53 • Postbus 9029 • 6800 EL Arnhem
Telefoon 0800-1809 • www.arnhem.nl

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,	de burgemeester,
J.H. de Baas	A. Marcouch

Bijlage(n)

- Presentatie Robin van der Helm 11 april
- Uitnodiging Binnenstadsbijeenkomst PBA 11 april

TRANSFORMATIE

ARNHEM

De weg van ‘place to buy’ naar ‘place to be’….

DEZE PRESENTATIE KOMT VOOR UIT HET ‘RICHTINGGEVEND ADVIES’ DAT DOOR DE TRANSFORMATIEMANAGER IS OPGESTELD. HET BETREFT EEN ONAFHANKELIJK ADVIES ZONDER ‘FORMELE/BESTUURLIJKE’ STATUS.

Arnhem 2030



EERSTE INDRUK VAN EEN BUITENSTAANDER

Wat valt me op na de eerste zwerftochten door het hart van Arnhem.



COMPLEET AANBOD



VEEL VERBORGEN JUWEELTJES



GROENE VERPAKKING



GEBIEDEN IN BEWEGING



VERROMMELING STRAATBEELD



LEEGSTAND



BREDE VERSPREIDING



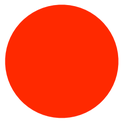
LASTIGE VERBINDING



HORECAPLEINEN



COMPRIMEREN/FASEREN



VERSTENING



VERROMMELING EN OVERLAST



Zichtbare pijnpunten


GRATIS BEWAAKTE FIETSENSTALLING
GRATIS
Sushi


Kruidvat
back WERK
BEVER
xenos


H&M
H&M
H&M
H&M




SCHUURMAN SCHOENEN
SCHUURMAN SCHOENEN
PLUS
Radio Piet


Restaurant
Ark van Noach


Heineken
PREMIUM QUALITY
el basha
PIRAMIDE
Ziko
Salsa
Ziko's
KEBAB Delight
STEAK
ULEES & CO


KORENMARKT
Dollars Live


CAVERN
Café
Jupiler
AZUCAR
LATIN DISCO
The Cavern
café
Café The Cavern Café
Café Madame


CAVERN
Café
Jupiler
AZUCAR
LATIN DISCO
The Cavern
café
Café The Cavern Café
Café Madame



Verborgen parels


DE GROEN
KUNST


46
EILAND
7straatjes
4-D


4·D
OPTIEK



WAAR WERKEN WE AAN?

GROENER











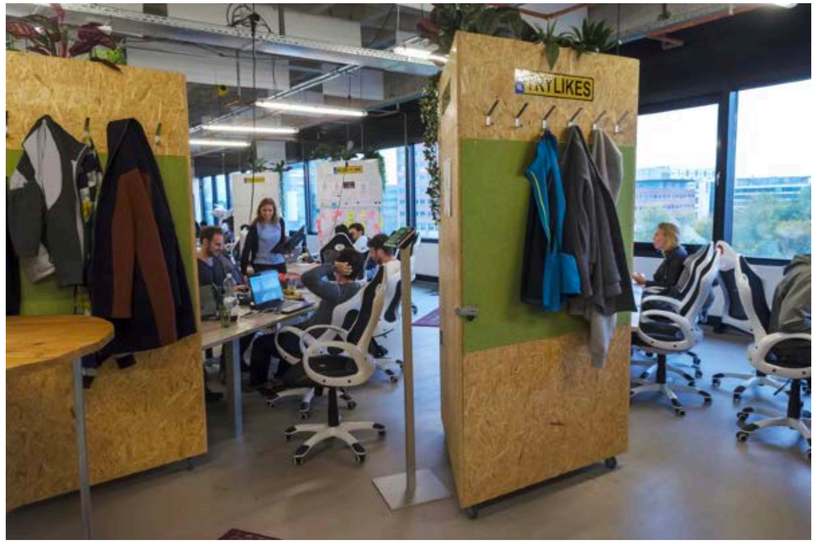
WAAR WERKEN WE AAN?

DIVERSER











SPEELSER







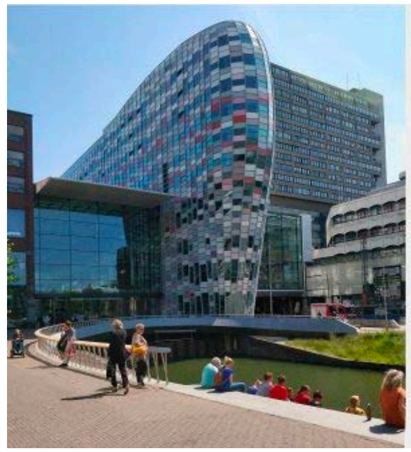








GASTVRIJER








WAAR WERKEN WE AAN?

KLEURRIJKER













WAAR WERKEN WE AAN?

WONEN









COMPACTER

WINKEL-, AANLOOP- EN TRANSFORMATIEGEBIED: HOU VAST AAN HET COMPACTE CENTRUM

sbo 14 oktober 2022 Finance en Control, Overheid Laat een reactie achter
59 Bekeken

Door: Paul Kersten, hoofddocent van de SBO opleiding Beleidsmedewerker Economische Zaken

Is jullie gemeente klaar om de aanstaande nieuwe leegstand in het centrum aan te pakken? Al enige jaren wordt voorspeld dat het winkelaanbod nog met zo'n 25% zal krimpen in onze winkelstraten. De coronacrisis heeft, dankzij de financiële hulp van onze overheid, gezorgd voor een stilstand in die ontw
winkelsluitingen er nu e
aanwezige leegstand. W

Een impuls geven aan d
organisatie is zeker nod
bewezen. Maar het zal z
winkels in de centra en
om een kleiner gebied v
functioneren. Het betek
panden die hierdoor lee

Delfzijl: compact centrum in kwijnende stad

1 oktober 2014 | Auteurs: Esther Hoopman

Dit artikel is verschenen in: geografie oktober 2014

Delfzijl

Kennis



Compact Kernwinkelgebied

In Valkenswaard is sprake van een hoge winkelleegstand. Recent onderzoek laat zien dat als gevolg van een aantal trends het aantal winkels de komende jaren verder zal afnemen. Een hoge winkelleegstand is funest voor de aantrekkelijkheid van het centrum, zowel voor bezoekers, ondernemers als vastgoedeigenaren. Omdat het niet realistisch is om alle leegstaande winkelpanden opnieuw te vullen met winkels, is het nodig om winkels in een kleiner aaneengesloten winkelgebied te concentreren. Zo ontstaat een compacter en aantrekkelijker winkelgebied met minder winkelleegstand.

Plan van Aanpak

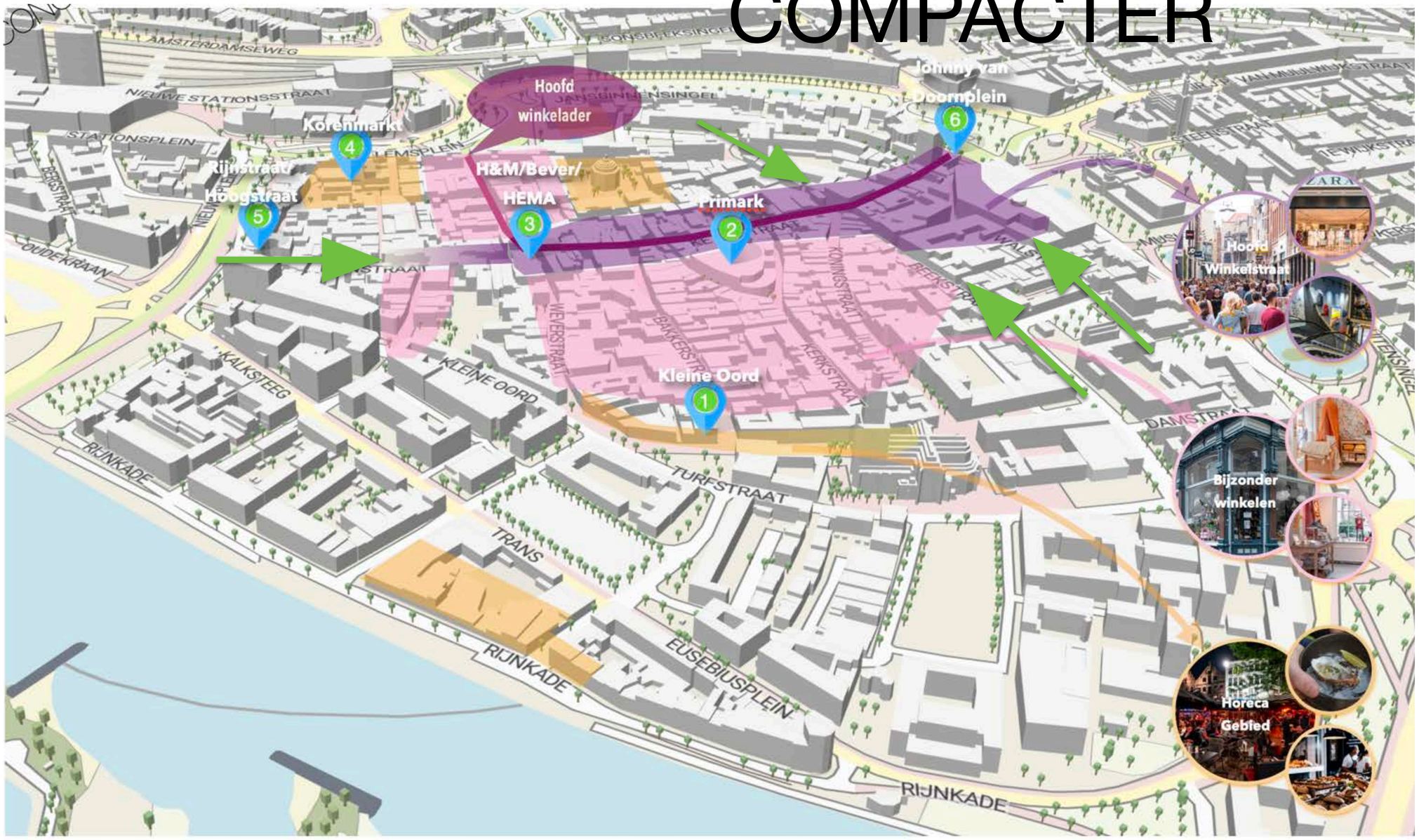
Om daadwerkelijk een compact kernwinkelgebied met minder winkelleegstand te realiseren, is een Plan van Aanpak opgesteld. Hierin is tot op pandniveau aangegeven welke winkelpanden wel en niet tot het toekomstige compacte kernwinkelgebied behoren. Bovendien is er een stappenplan in opgenomen, waarmee duidelijk wordt op welke wijze wordt toegewerkt naar het compacte kernwinkelgebied.

Werken aan een compact, sterk en aantrekkelijk centrum

Ermelo heeft relatief veel detailhandel, horeca en andere centrumvoorzieningen. Voor grootschaligere voorzieningen gaan de inwoners naar Zwolle, Amersfoort en Apeldoorn We hebben aandacht voor het waarborgen van een goede bereikbaarheid van voorzieningen in de regio. De meerderheid van de winkels en horeca is geconcentreerd in het centrum. Uitbreiding van winkels en horecavoorzieningen streven we niet na. Het uitgangspunt voor het centrum is een aantrekkelijk, leefbaar en gezellig centrum voor de eigen inwoners, voor de bewoners uit de regio en voor de vele toeristen. Het dorpse karakter en het vele groen is hierbij van groot belang.

WAAR WERKEN WE AAN?

COMPACTER

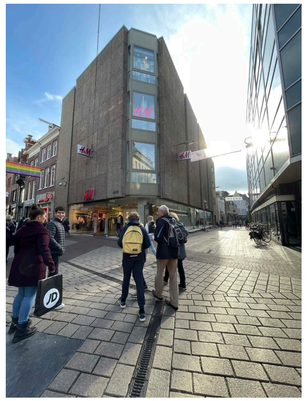


PROJECT **WEVERSTRAAT**

Ambitie

Een transformatie van de drie ‘massale’ en gesloten gebouwen op de kruising Weverstraat/Vijzelstraat. Deze gebouwen vormen nu een versteende blokkade op een belangrijke marker in het hoofdwinkelgebied. Ook is dit type grootschalige retail niet toekomstbestendig. De beoogde transformatie van het H&M pand kan worden benut om de overige twee panden mee op sleeptouw te nemen.



















KANSEN KORENMARKT

CONCEPT

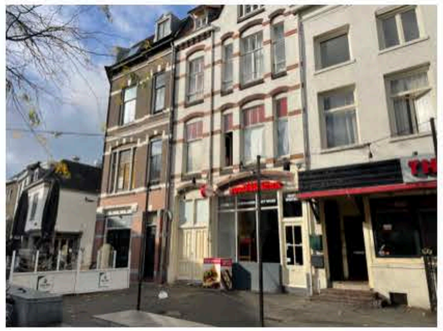
Ambitie

De Korenmarkt vraagt om een gedurfde en impactvolle transformatie. Dit prachtige klassieke plein wordt omringd door indrukwekkend gevels. Deze kwaliteit wordt echter verborgen achter onsamenhangende serres en ontsiert door leegstaande, zelfs dichtgetimmerde, panden. Het profiel van enkel de 'natte nachthoreca' is niet meer houdbaar. Een herwaardering van de fysieke ruimte zal moeten samengaan met een herprofilering en kwalitatieve impuls van de horeca en de omgeving.



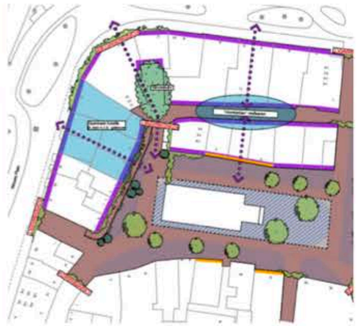












KANSEN JOHNNY VAN DOORNPLEIN

CONCEPT

Ambitie

Het gebied binnen de ring kan worden versterkt door het uitdagende en verrassende gebied van het modekwartier, de Steenstraat, etc. Op dit moment worden die gebieden letter gescheiden door een onaantrekkelijk gebied en een (te) drukke verkeersstructuur. Het creëren van een uitnodigende verbinding tussen de binnenstad en een van deze mooie geboede











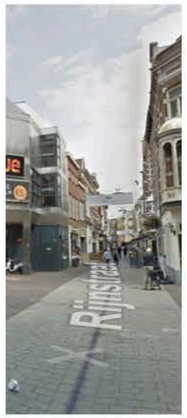
KANSEN **VUE GEBIED**

Ambitie

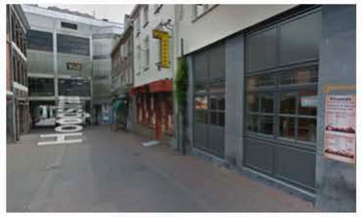
CONCEPT

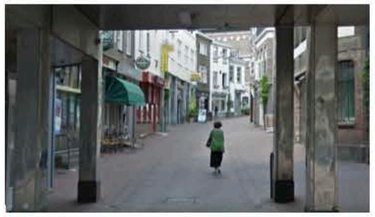
Het gebied dat ter hoogte van de VUE bioscoop wordt betreden is kwetsbaar en allerminst een visitekaartje voor de binnenstad. Het gebied vraagt een kwalitatieve verkleuring waarbij het zwakke horeca-aanbod wordt omgezet naar hoogwaardig binnenstedelijk wonen. Hier zijn in de Rijnstraat en de Varkensstraat de eerste stappen al in gemaakt. Nu is het echter zaak om dit breder en met een integrale blik verder door te zetten.















KANSEN **PRIMARK**

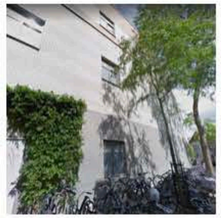
CONCEPT

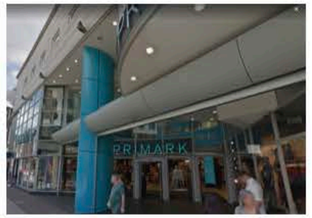
Ambitie

Het pand van de Primark staat voor een groot gedeelte leeg, waarmee ook de toekomt van het pand in huidige vorm onder druk staat. Het pand ligt in het hart van het hoofdwinkelgebied en kent een enorm ruimtebeslag (ca. 12.000m2). De grootschalige retailfunctie biedt geen duurzaam perspectief voor de toekomst. Functionele transformatie (wonen/diensten/commercieel) is noodzakelijk, maar tevens een complexe puzzel!

















KANSEN **KLEINE OORD**

Ambitie

CONCEPT

De voormalige SPAR locatie aan de Kleine Oord/Broerenstraat staat al geruime tijd leeg. Een hernieuwde invulling met de supermarkt lijkt geen reële optie. Het pand ligt echter direct aan een mooi plein. Het is van belang om te kijken hoe er middels een combinatie van wonen (boven) en eventueel horeca/retail een passende nieuwe invulling kan worden gevonden. Waarbij de greep naar 'horeca' voorzichtig moet gebeuren. Ook hier zit een grens aan.















PLATFORM BINNENSTAD ARNHEM

samen werken aan de binnenstad



Platform Binnenstad Arnhem (PBA) initieert en regisseert dialoog, projecten en activiteiten die structureel bijdragen aan de welvaart en het welzijn van de ondernemers, een economisch aantrekkelijk investerings- en vestigingsklimaat, een prettige leefomgeving en een bruisende binnenstad om te bezoeken.

Thea@deBetekenaar.nl

Uitnodiging! Binnenstadbijeenkomst Platform Binnenstad Arnhem

Een compact kernwinkelgebied. Wat is dat eigenlijk?

Graag nodigen we je uit voor de binnenstadbijeenkomst op dinsdag 11 april aanstaande. Ontmoet collega-ondernemers, laat je informeren over het zogenoemde 'compacte kernwinkelgebied' en laat je inspireren door de evenementen die dit jaar op de agenda staan voor onze mooie binnenstad. Dit natuurlijk onder het genot van een hapje en drankje.

Datum:	Dinsdag 11 april	**17.45 - 18:15u**	Inloop met soep & broodje
Tijd:	18.00 tot 20.00 uur	**18:15 - 18:30u**	Welkomstwoord
Locatie:	Koepelkerk Arnhem	**18:30 - 19:00u**	Het transitieplan en het zogenoemde 'compacte kernwinkelgebied'; Wat is dat eigenlijk en wat zijn de plannen?
		19:00 - 19.30u	Evenementen 2023 uitgelicht: Hoe kun je meedoen en je klanten verleiden te komen?
		19:30 - 20:00u	Informele voortzetting

Deel deze uitnodiging met je collega-ondernemers en neem ze mee!
Hoe meer ondernemers, hoe waardevoller de bijeenkomst! Neem gerust een collega mee!
Meld je aan bij verasuradi@binnenstadarnhem.nl of scan de QR-code. Aanmelden kan uiterlijk tot 27 maart a.s. met je bedrijfsnaam, je naam en je collega of introducee (max 2). Tot de 11de!

Bestuur en Regieteam Platform Binnenstad Arnhem

Binnenstad Arnhem

PBA Platform Binnenstad Arnhem, namens onze stakeholders:

VECA Vereniging van Eigenaren Citycenter Arnhem, KHN Koninklijke Horeca Nederland, CNA Cultuur Netwerk Arnhem, CCA City Centrum Arnhem, OKA Ondernemers Kontakt Arnhem, HORA Hotel Overleg Regio Arnhem.



Wat zijn de regels per branche in het nieuwe omgevingsplan Binnenstad en Singels?

Toezegging van wethouder Roelofs bij de 2e meningsvormende raadsbehandeling voor de vaststelling van het omgevingsplan Binnenstad en Singels op 12 april 2023

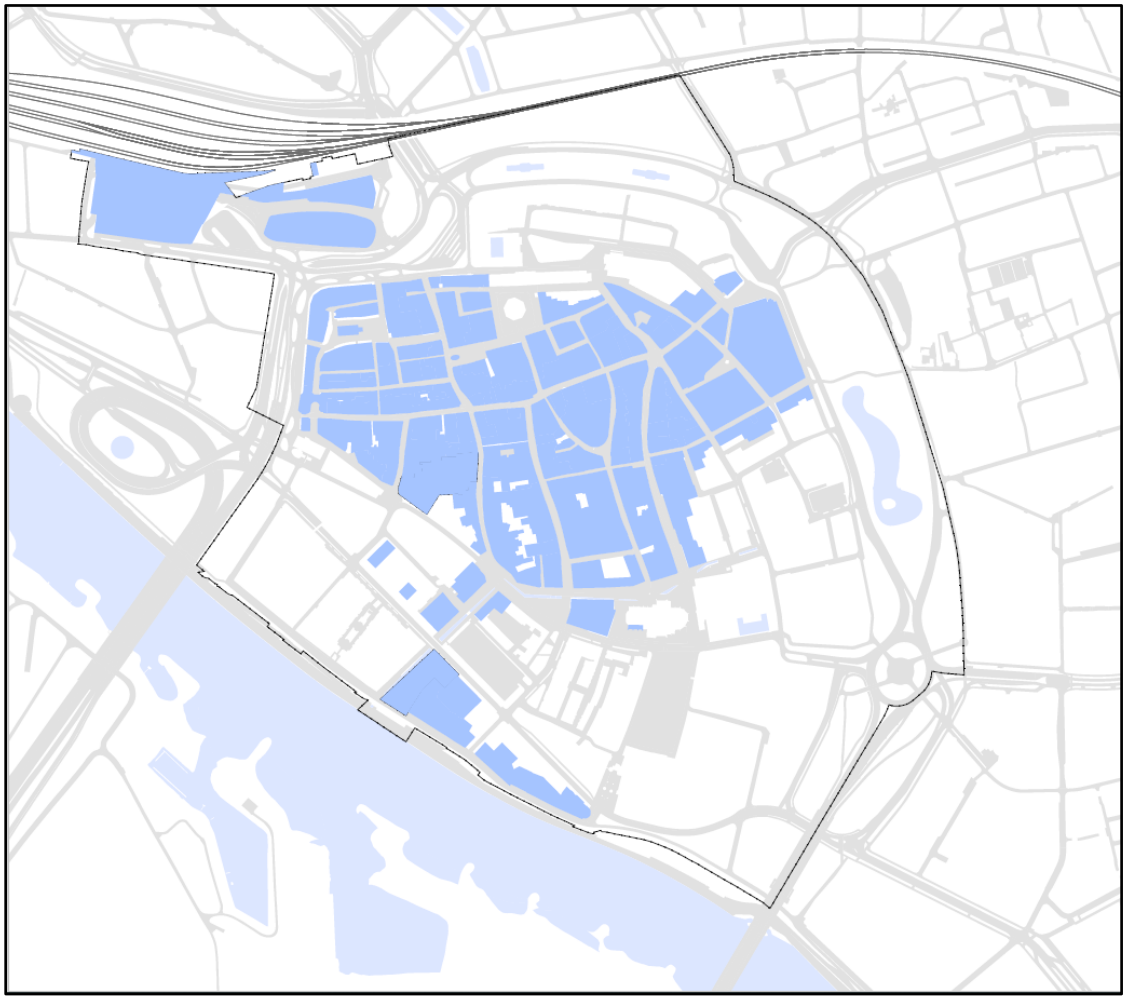
Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

In een groot deel van het centrumgebied blijft detailhandel mogelijk. Het gaat om:

- De hoofdwinkelstraten die bestaan uit de Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat.
- Het gebied uit het direct aan de winkelstraten grenzende gebied Jansplein/Jansplaats en Korenmarkt, de zeven straatjes en de omgeving rond de Nieuwstad.
- Het Stationsgebied en de (verbinding met) de Rijnkade.

Zie de kaart op de volgende dia voor de exacte ligging van de gebieden.

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar detailhandel zich zondermeer kan vestigen en waar dezelfde rechten gelden als in het huidige plan

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

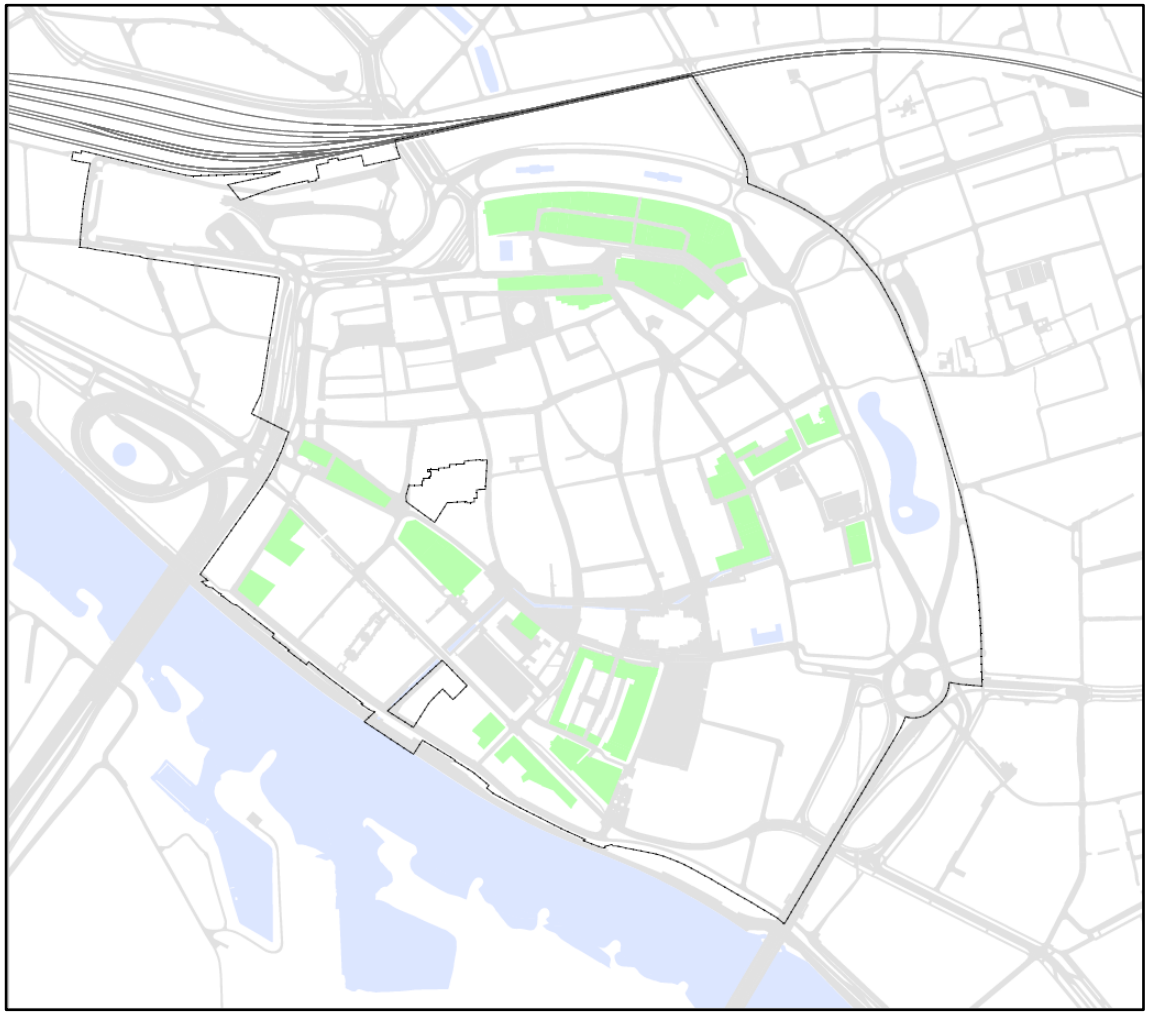
Op het Gele Rijdersplein, de Looierstraat, de Jansbinnensingel, de Markt, het Koningsplein, de Beekstraat en de zuidelijke binnenstad (met uitzondering van de Rijnkade en een deel van de Nieuwstraat*) wordt de niet gebruikte planologische ruimte voor detailhandel weggehaald.

Het gaat hier om gebieden waar de winkelfunctie nagenoeg is verdwenen zoals de Jansbinnensingel en het Gele Rijdersplein of gebieden waar detailhandel nooit echt aanwezig is geweest zoals de Markt, de Looierstraat en de omgeving Weerdjesstraat en Schouwburg.

Zie de kaart op de volgende dia voor de exacte ligging van de gebieden.

* *Op de kaart op dia 3 is te zien dat het westelijk deel van de Nieuwstraat tussen de Trans en Rijnkade niet is ingekleurd voor detailhandel. Dat komt omdat het huidige bestemmingsplan die mogelijkheid ook niet biedt. Momenteel is hier ook geen detailhandel aanwezig maar vooral horeca en theater Oostpool die hiermee bijdragen aan de verbindingsfunctie van de Nieuwstraat tussen de oude binnenstad en de Rijnkade.*

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald en waar nog twee jaar lang een vergunning kan worden aangevraagd om een winkel te beginnen voor onbepaalde tijd.

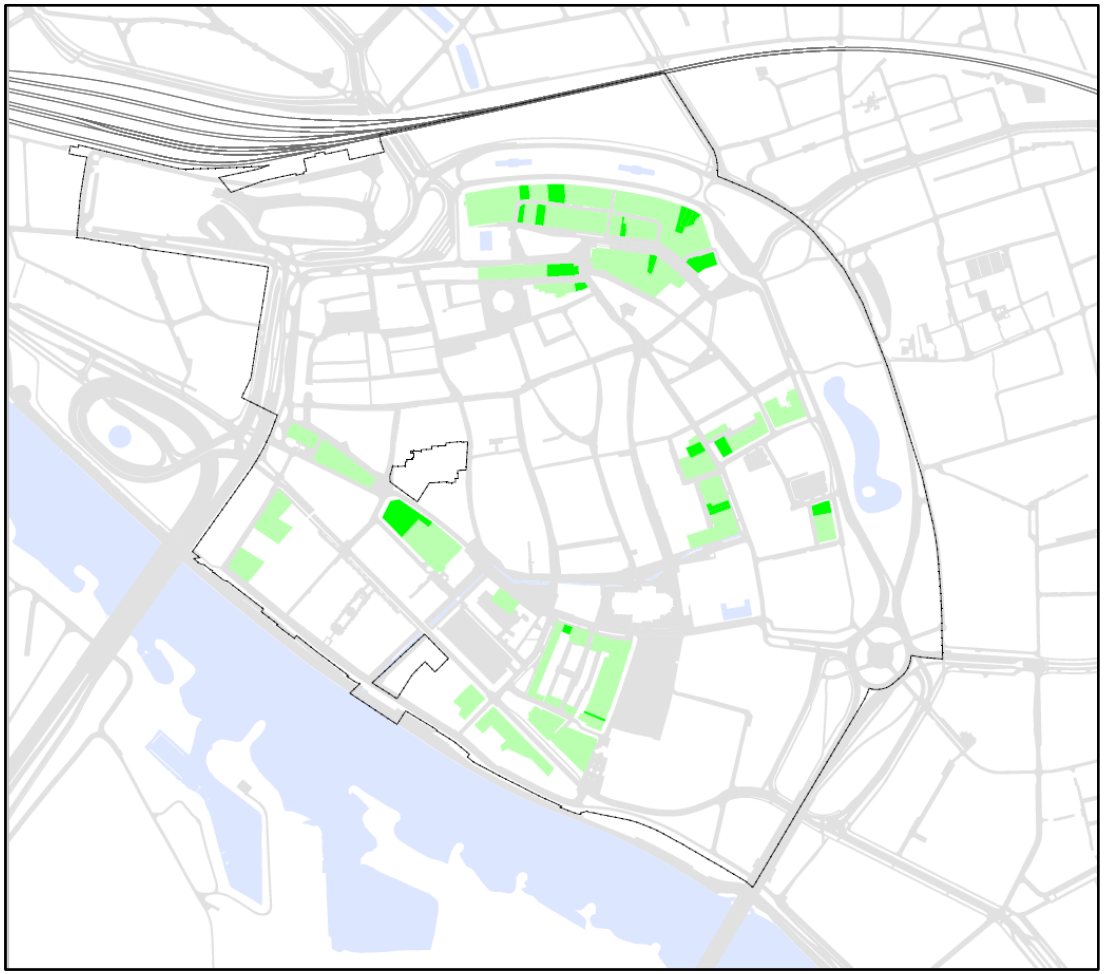
Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

In de gebieden waar we de niet gebruikte planologische ruimte weghalen kunnen de bestaande winkels (het gaat in totaal om ongeveer 20 winkels) voor onbepaalde tijd blijven bestaan. Dat betekent dat wanneer een ondernemer stopt met zijn winkel er op die plek ook weer een nieuwe winkel gevestigd kan worden. Op de plankaart is daarvoor voor het hele perceel de mogelijkheid voor detailhandel opgenomen.

Binnen het bestaande gebouw kan op de begane grond de winkel voor onbepaalde tijd uitgebreid worden. Als het omgevingsplan voorziet in bouwmogelijkheden op het (achter)perceel kan de winkel ook daar uitgebreid worden voor onbepaalde tijd.

Zie de kaart op de volgende dia voor een overzicht van de bestaande winkels binnen de gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald.

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Percelen waar bestaande winkels gevestigd zijn en waar dit gebruik voor het hele perceel voor onbepaalde tijd voortgezet kan worden.

Gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald en waar nog twee jaar lang een vergunning kan worden aangevraagd om een winkel te beginnen voor onbepaalde tijd.

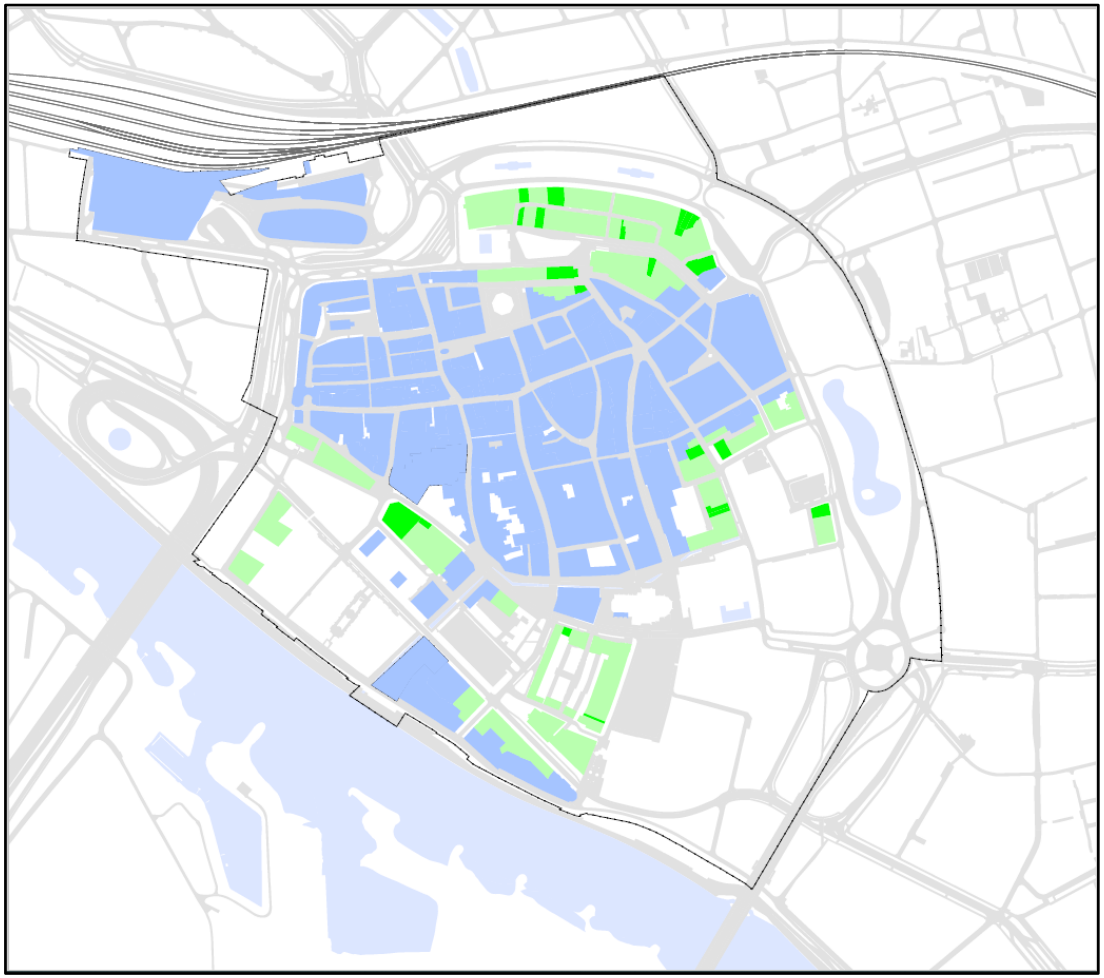
Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan

Daar waar binnen de lichtgroene gebieden geen bestaande winkel aanwezig is (en er dus geen mogelijkheid voor detailhandel op de plankaart is opgenomen) kan een vergunning worden aangevraagd voor een nieuwe winkel. Ook is het mogelijk dat met deze vergunning een bestaande winkel uitgebreid wordt door bijvoorbeeld een naastgelegen voormalige winkelruimte erbij te betrekken. Hierbij kijkt de gemeente wel of het gaat om een daadwerkelijke invulling als winkel en of de invulling bijdraagt aan de vitaliteit van de binnenstad.

De mogelijkheid om een vergunning aan te vragen kan tot twee jaar nadat het omgevingsplan in werking is getreden. Het omgevingsplan treedt doorgaans in werking zes weken nadat het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad is gepubliceerd. Als de vergunning verleend is, kan het gebruik voor onbepaalde tijd worden voortgezet.

Twee jaar na het in werking treden van het omgevingsplan biedt het omgevingsplan geen mogelijkheden meer voor nieuwe detailhandel. Wel heeft de gemeente nog de mogelijkheid om een zogenaamde ‘buitenplanse’ omgevingsvergunning te verlenen. Het verlenen van die vergunning moet dan wel beleidsmatig onderbouwd kunnen worden.

Detailhandel in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar detailhandel zich zondermeer kan vestigen en waar dezelfde rechten gelden als in het huidige plan.

Percelen waar bestaande winkels gevestigd zijn en waar dit gebruik voor het hele perceel voor onbepaalde tijd voortgezet kan worden.

Gebieden waar de niet gebruikte planologische ruimte wordt weggehaald en waar nog twee jaar een vergunning kan worden aangevraagd om een winkel te beginnen voor onbepaalde tijd.

Horeca 2: snackbars, shoarmazaken, fastfood en bezorghoreca in het nieuwe omgevingsplan

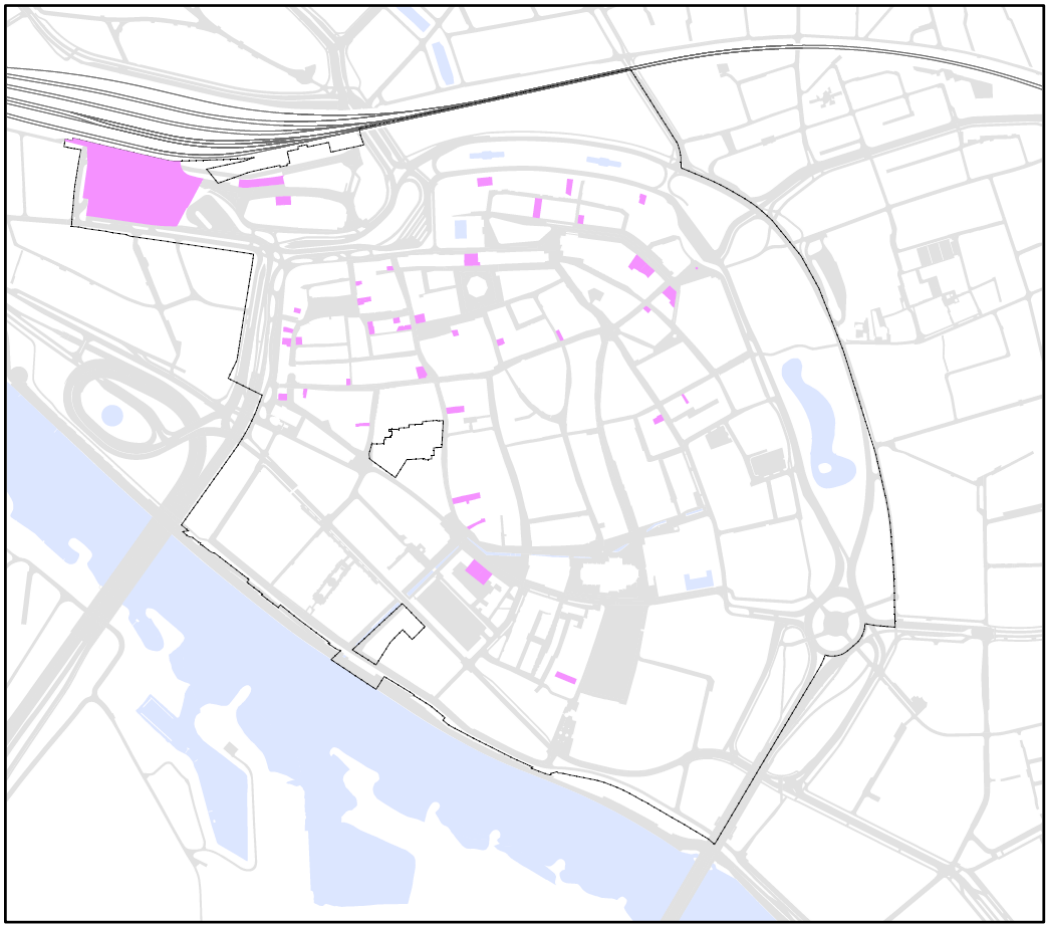
In het geldende bestemmingsplan kunnen deze vormen van horeca nagenoeg in het hele centrum gevestigd worden. In het nu voorliggende omgevingsplan is opgenomen dat voor nieuwe snackbars, shoarmazaken, fastfood et cetera (horeca 2) een vergunning moet worden aangevraagd.

Op de locaties waar nu al horeca 2 aanwezig is, blijven de mogelijkheden voor deze vorm van horeca voor onbepaalde tijd gelden. Dat betekent dat wanneer een ondernemer stopt met zijn snackbar of fastfood er op die plek ook weer een nieuwe horecazaak van deze categorie gevestigd kan worden. Op de plankaart is daarvoor voor het hele perceel op de begane grond de mogelijkheid voor horeca 2 opgenomen. Horeca 2 vestigingen die tevens gevestigd zijn op de verdieping(en) mogen ook dat gebruik voor onbepaalde tijd voortzetten.

Voor de nieuwvestiging van horeca 2 (dus buiten de locaties die hier expliciet voor zijn aangewezen) geldt in het omgevingsplan een vergunningsplicht. Deze vergunning kan alleen verleend worden als de horeca 2 activiteit bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad en niet zorgt voor overlast.

Zie de kaart op de volgende dia voor de ligging van de bestaande horeca 2 bedrijven.

Horeca 2: snackbars, shoarmazaken, fastfood en bezorghoreca in het nieuwe omgevingsplan



Percelen waar bestaande horeca 2-bedrijven gevestigd zijn die voor onbepaalde tijd kunnen blijven zitten.

De transferhal van Arnhem Centraal geldt als één perceel

Ambachtelijke en Creatieve bedrijven in het nieuwe omgevingsplan

Ambachtelijke en creatieve bedrijven zijn mogelijk op de plekken waar de detailhandel wordt beperkt zoals op het Gele Rijdersplein, de Looierstraat, de Jansbinnensingel, de Markt, het Koningsplein, de Beekstraat en de zuidelijke binnenstad. Ook voegen we deze mogelijkheden toe aan de rest van het centrumgebied.

Onder **ambachtelijke bedrijven** kan gedacht worden aan bijvoorbeeld een lijstenmaker, muziekinstrumentenmaker, schoenmaker, electro reparatie, een (kleine) werkplaats, kleinschalige productie (zoals meubelmaker), een koffiebranderij of bierbrouwerij etc. Onder **creatieve bedrijven** denken we aan activiteiten gericht op design, architectuur of duurzaamheid, Media en entertainment (radio, tv, film, video, games, etc.); en Creatieve zakelijke dienstverlening (grafisch en industrieel ontwerp, architectuur, en reclame). We denken aan activiteiten die passen bij het groene, creatieve en vrije imago van onze stad. Het is aan de ondernemers om hier verder invulling aan te geven.

Ambachtelijke en Creatieve bedrijven in het nieuwe omgevingsplan

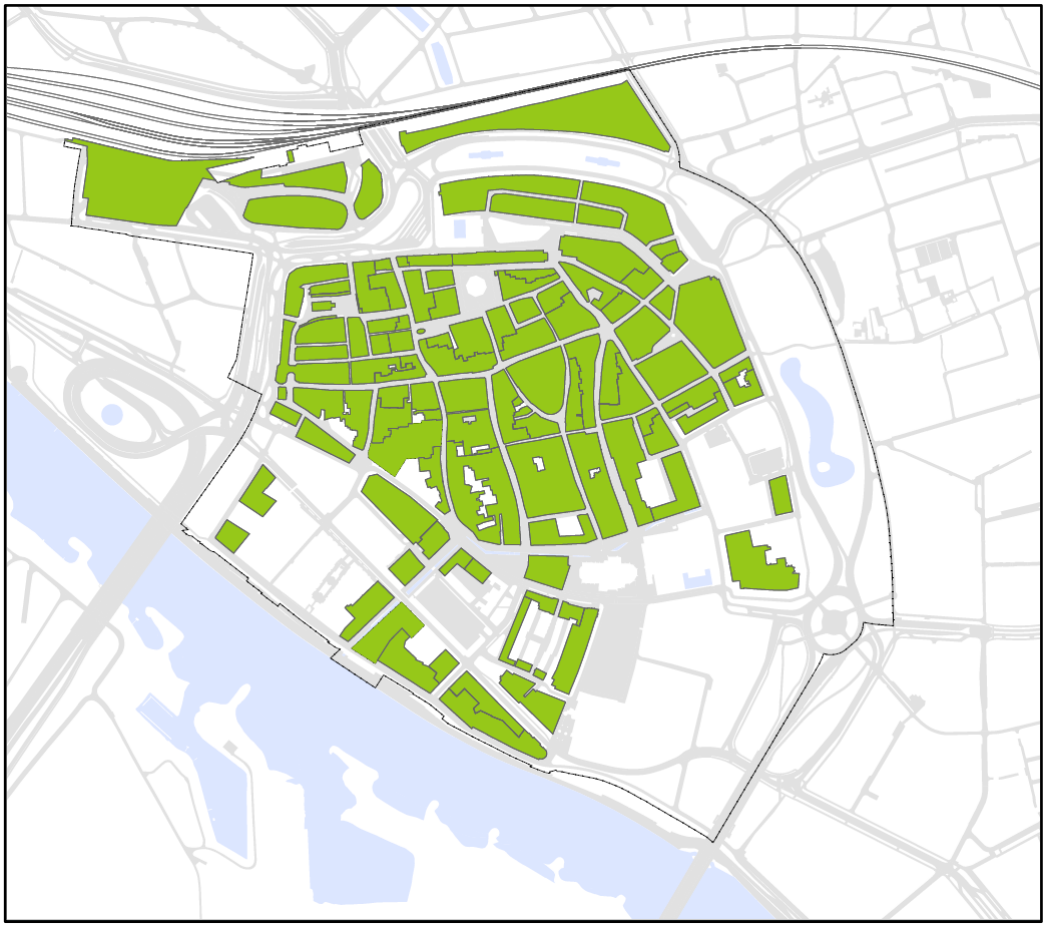
Het nu voorliggende omgevingsplan Binnenstad en Singels biedt mogelijkheden om naast het ambachtelijk bedrijf als nevenactiviteit ook de ter plaatse vervaardigde, geproduceerde of bewerkte goederen te verkopen. De verkoop moet wel ondergeschikt zijn aan de hoofdactiviteit. Dat betekent dat een meubelmaker zijn ter plaatse gemaakte meubels ook daar kan verkopen. Deze ondergeschikte vorm van detailhandel geldt **niet** voor de bedrijven in de creatieve sector. Daarnaast is ondergeschikte horeca, zoals bijvoorbeeld het schenken van zelf gebrande koffie bij een koffiebranderij niet mogelijk.

Nuance is nog wel dat detailhandel bij zowel ambachtelijke als creatieve bedrijven uiteraard wel is toegestaan als het omgevingsplan ter plaatse sowieso al detailhandel toestaat.

Tenslotte merken we op dat het kaartje laat zien dat de mogelijkheid voor creatieve en ambachtelijke bedrijven ook aan het kernwinkelgebied is toebedeeld. Dit strookt niet met de visie op de binnenstad maar deze mogelijkheid is abusievelijk toch op de plankaart terecht gekomen. Het kernwinkelgebied is namelijk primair bedoeld voor het winkelen en aan het winkelen ondersteunende functies (zoals lichte horeca en dienstverlening) en niet voor ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. Deze activiteiten passen veel beter in de gebieden rondom de drukkere winkelstraten en aan de randen van het centrum.

Op initiatief van de raad kan deze vergissing in het plan hersteld worden. Dat betekent dat de planologische mogelijkheden voor ambachtelijke en creatieve bedrijven komen te vervallen voor het kernwinkelgebied dat bestaat uit de Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat.

Ambachtelijke en Creatieve bedrijven in het nieuwe omgevingsplan



Gebieden waar creatieve en ambachtelijke bedrijven mogelijk zijn. Hierbij zijn deze activiteiten abusievelijk ook aan het kernwinkelgebied toegekend.

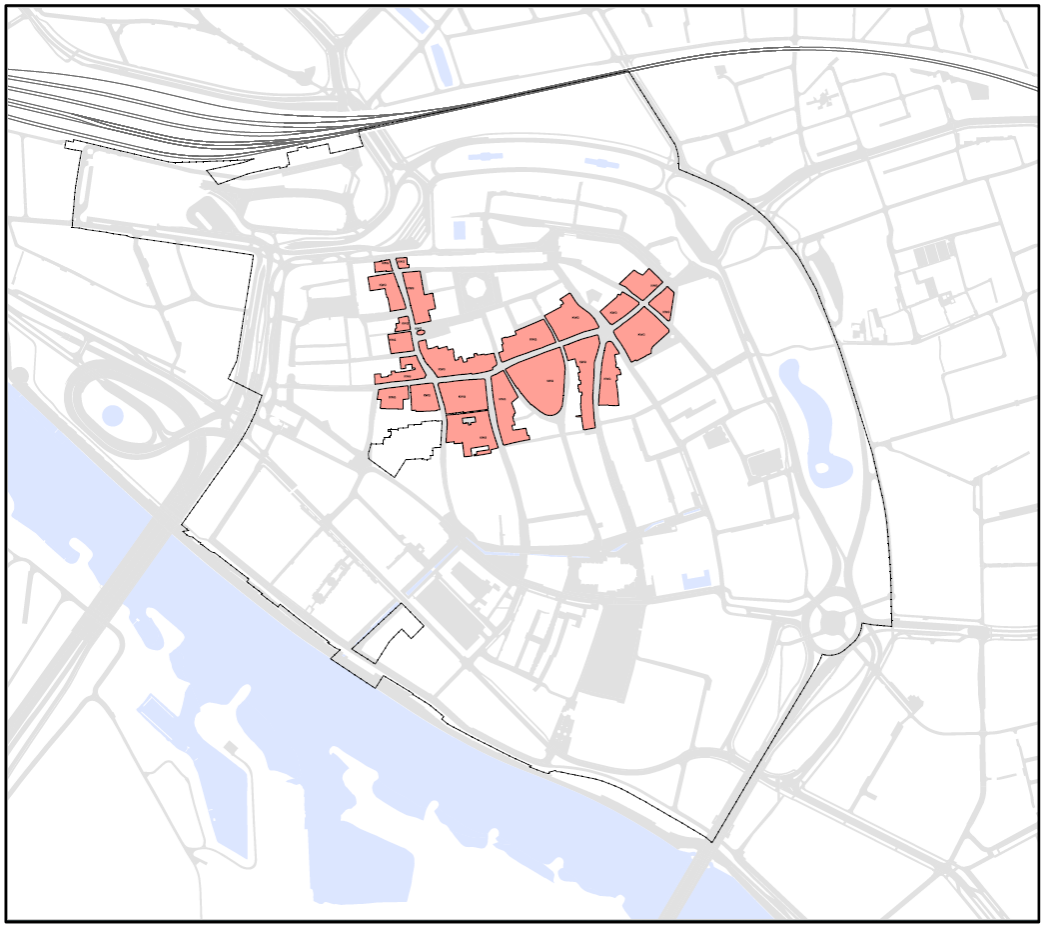
Wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied in het nieuwe omgevingsplan

In het kernwinkelgebied dat bestaat uit de Jansstraat, Grote Oord, Vijzelstraat, Ketelstraat, Roggestraat, de Rijnstraat tot aan de Kortestraat en de noordelijke delen van de Weverstraat, Bakkerstraat en Koningstraat wordt momenteel op de begane grond niet gewoond. Het bestaande bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het wonen op de begane grond echter wel.

In het nu voorliggende plan maken we het niet langer mogelijk om te wonen op de begane grond in de genoemde straten. Dit zorgt ervoor dat de begane grond exclusief bedoeld blijft voor het winkelen en aan het winkelen aanverwante activiteiten zoals lichte horeca en dienstverlening. De kans dat een winkelpand aan deze drukke straten in de toekomst getransformeerd wordt tot wonen is namelijk niet ondenkbaar in het geval de huurprijzen ook aan deze assen verder onder druk komen te staan.

Zie de kaart op de volgende dia voor de exacte ligging van het kernwinkelgebied waar wonen op de begane grond niet is toegestaan.

Wonen op de begane grond in het kernwinkelgebied in het nieuwe omgevingsplan



Het kernwinkelgebied waar wonen op de begane grond niet langer is toegestaan

Flitsbezorging in het nieuwe omgevingsplan

Tot recent waren er twee flitsbezorgdiensten in de binnenstad. Namelijk Getir op de Beekstraat 71 en Gorillas op de Nieuwstad 41. In het raadsvoorstel stelt het college voor om deze twee bestaande flitsbezorgdiensten onder een ‘uitsterfconstructie’ te legaliseren. Deze uitsterfconstructie betekent dat de bestaande activiteiten van de flitsbezorgdiensten zijn toegestaan, maar dat bij onderbreking van langer dan een jaar flitsbezorgen niet meer is toegestaan.

Inmiddels is bekend geworden dat Gorillas op de Nieuwstad 41 haar activiteiten heeft gestaakt. In het omgevingsplan staat dat alleen de ‘bestaande’ flitsbezorgdiensten onder de regeling vallen. Bestaande flitsbezorgdiensten houdt in dit geval in:

> ***1.18 bestaande flitsbezorgdiensten binnenstad en singels***
> *De op het moment van terinzagelegging van het ontwerp aanwezige flitsbezorgdiensten op de volgende adressen:*
>
> 1. *Nieuwstad 41*
> 2. *Beekstraat 71.*

Dat betekent dat Gorillas valt onder de definitie van een bestaande flitsbezorgdienst. Daardoor mag in het pand van de Nieuwstad 41 tot één jaar na inwerkingtreding het gebruik als flitsbezorgdienst worden hervat.

Wanneer dat laatste niet wenselijk is dan kan het omgevingsplan hierop aangepast worden. Dit betekent dat het adres Nieuwstad 41 wordt geschrapt uit de definitiebepaling. Voordeel is dat je hiermee meer rechtszekerheid biedt voor de omwonenden. Voor de eigenaar betekent dit een beperking.

GEMEENTE Arnhem

Besluit van	31 mei 2023
Zaaknummer	114215

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023, nummer: 114215;

gelet op art 147, tweede lid, Gemeentewet.

besluit:

1. De Startnotitie Rijnpark vast te stellen.

De griffier,



De voorzitter,



RAADSKAMERADVIES

Startnotitie Rijnpark
Meningsvormend 1 – 12-04-2023

Raadsvoorstel Startnotitie Rijnpark

Zaaknummer:	114215
Portefeuillehouder:	Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Prinsen (GroenLinks), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Groot (CDA), Hogenhout (Partij voor de Dieren), Scholten (Volt), Van Engelenburg (VVD), Ait Chrif (PvdA).
De fracties van SP, DENK, BurgerBelang Arnhem, PVV en Forum voor Democratie niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: Kundic (wethouder) en Pasmans & Hendriks (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
De vergadering betrof een hervatting van de meningsvormende 1 behandeling van het raadsvoorstel. Er is gestart met de tweede termijn aan de zijde van de raadskamer. De wethouder heeft de vragen beantwoord in haar tweede termijn.

Toezeggingen
Wethouder Kundic zegt toe dat in deze startnotitie de kaders staan maar in de uitwerking van de volgende fases er meer duidelijkheid komt over op welke onderdelen er intensiever geparticipeerd kan worden door inwoners.

Conclusie
De raadskamer beslist dat de meningsvormende fase 1 is afgerond en het voorstel daarmee doorgeleid kan worden naar besluitvorming.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

R. Maref

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 114215

Onderwerp: Startnotitie Rijnpark

Kernboodschap

Met de Startnotitie Rijnpark maken we een begin met de herontwikkeling tot een gemengd woon-werkgebied van de toekomst. Een gebied waar op termijn 7000 woningen, 5000 banen en een stadspark in samenhang een plek krijgen. Rijnpark vormt het vliegwiel voor een aantrekkelijke groene en vitale stad. Met de startnotitie geven we invulling aan de afspraken met het Rijk (BO MIRT '22) om voor 2030 minimaal 2400 woningen te realiseren en hierover financiële afspraken te maken in 2023. Op basis van de startnotitie wordt de Gebiedsvisie Rijnpark opgesteld en de omgevingsdialoog gevoerd. Eind 2023 wordt de gebiedsvisie aangeboden voor besluitvorming in de raad.

Voorstel

1. De startnotitie Rijnpark vast te stellen.

Inleiding

Arnhem groeit. De verwachting is dat de stad over enkele jaren 180.000 tot 190.000 inwoners telt. Daarnaast verandert de samenstelling van de huishoudens waardoor er behoefte is aan andere typen woningen. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt. Zoals met Rijk en regio in de Woondeal van maart 2020 afgesproken, wil Arnhem daarom tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare (66%) binnenstedelijke woningen bouwen. 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.

GEMEENTE Arnhem

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 leefomgeving door onder andere realisatie van fysieke verbindingen zoals grootschalig groen tussen bestaande en nieuwe wijken in Arnhem Oost. Het vertrekpunt is dan ook dat het bouwen van meer woningen altijd onderdeel is van een duurzame leefomgeving met investeringen in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Daarmee dragen we bij aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen, werken en leven is.

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.
In deze startnotitie worden de uitgangspunten voorgesteld voor de verdere inhoudelijke uitwerking en participatie bij deze ontwikkeling.

Beoogd effect

Realiseren van een aantrekkelijk woon-werkgebied waar circa 7.000 woningen (waarvan 2.400 voor 2030) een plek vinden in een aangename, groene en veilige leefomgeving in combinatie met passende vormen van werkgelegenheid. De ontwikkeling van Rijnpark zal hiermee nadrukkelijk bijdragen aan de verbetering van de leefbaarheid van het Arnhemse Broek en daarmee bijdragen aan de doelen van Arnhem-Oost.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling van Rijnpark draagt bij aan de doelen uit het programma Arnhem-Oost en het programma Spoorzone Arnhem-Oost

We willen tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare (66%) woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. 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 (Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, en Voorontwerp Omgevingsvisie Arnhem 2040).

Door de aanpak in de Spoorzone Arnhem-Oost verbetert de leefomgeving aanzienlijk. Met fysieke verbindingen met bijvoorbeeld grootschalig groen worden bestaande en nieuwe wijken in Arnhem-Oost met elkaar verbonden. Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Spoorzone Arnhem-Oost is dat het bouwen van meer woningen altijd samengaat met het realiseren van een duurzame leefomgeving: we investeren in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Zo bouwen we aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen, werken en leven is.

Het project Rijnpark is onderdeel van Spoorzone Arnhem-Oost. Het heeft de potentie uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem waar creatieve en innovatieve vormen van ondernemerschap een plek vinden. Er is mogelijk ruimte voor ca. 7.000 nieuwe woningen. Om dit mogelijk te maken wordt een Gebiedsvisie Rijnpark opgesteld. De startnotitie Rijnpark is hiervoor het vertrekpunt (kader).

1.2 Opstarten van de omgevingsdialoog

We hechten waarde aan een zorgvuldige, proactieve en tijdige omgevingsdialoog. Ook voor de gebiedsvisie Rijnpark geldt dat we deze opstarten op basis van een vastgestelde startnotitie. Zowel intern als extern. Zie ook de paragraaf “participatie”.

1.3 De startnotitie vormt de basis voor afspraken met het Rijk

Op het Bestuurlijk Overleg-Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport 2022 (BO-MIRT 2022) zijn afspraken gemaakt met de regio en het Rijk voor een gezamenlijk aanpak voor de ontwikkeling van Rijnpark. Vanuit de regio en het Rijk is een bijdrage van 72 miljoen euro in het vooruitzicht gesteld. Tijdens het Bestuurlijk Overleg-Leefomgeving (BO-L) in juni 2023 staat de vraag centraal of de regio en het Rijk hun (financiële) steun willen vastleggen. Daartoe is meer inzicht in de opgave voor fase 1 noodzakelijk, zowel financieel, als ruimtelijk en programmatisch, en voorziet minimaal in:

Realisatie van minimaal 2400 woningen voor 2030, met 66% betaalbare sector, waarvan minimaal 30% in de sociale huur, met voldoende ruimtelijke en leefkwaliteit en bijbehorende ontwikkelstrategie (programmering, fasering en planning van de woningbouw).
De startnotitie Rijnpark dient hierbij als kader. Hiermee geeft de raad vroegtijdig kaders mee voor het proces met het Rijk.

1.4 Er worden externe onderzoeken voorzien

Volgens toezegging 1250 wordt bij startnotities aangegeven of een extern onderzoek gewenst is. Vooralsnog voorzien wij dat voor Rijnpark de volgende externe opgaven extern onderzocht zullen worden: mobiliteit, economie en stedenbouw, met daarnaast de milieukundige onderzoeken (waaronder in ieder geval geluid) die benodigd zijn.

Kanttekeningen en risico's

1.1 We hanteren als uitgangspunt dat het railemplacement van ProRail en NS beschikbaar komt voor de ontwikkeling van Rijnpark

Er wordt een onderzoek gedaan naar verplaatsing van het emplacement, dat voor de zomer met het Rijk en provincie besproken wordt. Het kan zijn dat uiteindelijk verplaatsing van emplacement of deel daarvan niet gerealiseerd gaat worden. Om die reden houden we bij de uitwerking van de Gebiedsvisie Rijnpark rekening met een fasering. Daarbij hanteren we als uitgangspunt dat het gebied voor elke fase na realisatie een aantrekkelijk stuk stad is.

1.2 De dekking om de ambities in Rijnpark te realiseren is niet rond te krijgen

De gebiedsexploitatie is zeer negatief. Parallel aan het opstellen van de Gebiedsvisie Rijnpark wordt met onder andere het Rijk gesproken over het organiseren van rijksmiddelen ter dekking, met als doel om tot een sluitende businesscase te komen. Tevens zal invulling moeten worden gegeven aan de gemeentelijke bijdrage aan deze ontwikkeling. Zie ook “financiën”.

1.3 De realisatie van Rijnpark vraagt om samenwerking

Om de ambities zoals vastgelegd voor Rijnpark te kunnen realiseren is samenwerking noodzakelijk. Ondanks de vestiging van een Wvg-voorkeursrecht op de gronden van Rijnpark Fase 1 heeft de gemeente niet de volledige regie. Dat is ook niet strikt noodzakelijk, de situatie vraagt wel om het aangaan van samenwerking(en) met partijen.

1.4 Voor de ontwikkeling van Rijnpark is de-zoneren van bestaande bedrijventerrein noodzakelijk

Een aantal bestaande bedrijven laten zich niet mengen met een woonfunctie en zullen moeten worden uitgeplaatst. Daar moet ruimte voor worden gevonden. De wijze waarop maakt onderdeel uit van de verdere ontwikkeling. We houden tijdens de planontwikkeling rekening met en spelen in op milieutechnische belemmeringen, waarbij we tot een ontwikkelgerichte milieustrategie willen komen.

1.5 Mobiliteit

Als we 7.000 woningen aan de stad toevoegen betekent dit niet alleen iets voor een duurzame mobiliteitsaanpak binnen het gebied, ook de bestaande stad (en regio) moet zich aanpassen. Daarvoor wordt een duurzaam mobiliteitsplan opgesteld en worden afspraken gemaakt in regionaal verband.

Participatie

We willen bij de ontwikkeling van Rijnpark de stad intensief betrekken. Deze participatie heeft als doel om – met inbreng en ideeën van betrokkenen – het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom. We streven naar een langdurige relatie met de projectomgeving en werken aan vertrouwen en goede, frequente communicatie. Die communicatie gaat over inhoud en over proces. Het doel is om constructief samen te werken met zowel interne als externe partijen. Belangrijk hierbij is dat we herkenbaar zijn, zowel Spoorzone Arnhem-Oost als Rijnpark. Partijen moeten weten bij wie ze

terecht kunnen met vragen, zorgen en ideeën/ initiatieven. Voor de participatie wordt een participatieplan opgesteld.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële gevolgen. De uitwerking van de startnotitie tot een gebiedsvisie en vervolgens een stedenbouwkundig plan vraagt plankosten die gedekt worden uit de structurele verstedelijkingsmiddelen. Voorafgaand aan het bestemmingsplan (of omgevingsplan onder de Omgevingswet) zal een businesscase (grondexploitatie) worden opgesteld voor de realisatie van de ontwikkeling. Een binnenstedelijke ontwikkeling zoals Rijnpark zal leiden tot een zeer negatieve gebiedsexploitatie. Om die reden vinden intensieve gesprekken met het Rijk en de provincie plaats over toezegging van middelen. Deze zal samen met de inhoudelijke visie worden voorgelegd aan de raad ter besluitvorming.

Uitvoering

Op basis van de startnotitie wordt gewerkt aan een Gebiedsvisie Rijnpark, die we eind 2023 ter vaststelling willen aanbieden. Onderdeel van het komen tot een gebiedsvisie is onder andere het Bestuurlijk Overleg Leefomgeving (BO-L) waarin we met het Rijk afspraken willen maken over de ontwikkeling van Rijnpark. De startnotitie dient als kader om in het BO-L tot afspraken te komen over de ontwikkeling van Rijnpark en om een Gebiedsvisie Rijnpark uit te werken.
Het BO-L is naar verwachting in juni 2023. Het college vindt het belangrijk voorafgaand aan dit BO-L al een dialoogronde met de stad te houden, waarvoor de startnotitie kaderstellend is. Dit is haalbaar indien de besluitvorming over de startnotitie in april plaatsvindt.

Parallel aan het uitwerken van de Gebiedsvisie Rijnpark werken we in 2023 het ruimtelijk raamwerk voor Rijnpark Fase 1 uit. Dat is een meer concrete invulling op basis van de visie. Dit ruimtelijk raamwerk is een belangrijke onderlegger voor het bepalen van de haalbaarheid (o.a. financieel, omgeving, publiekrechtelijk). Het is ook een belangrijke onderlegger voor het aangaan van strategische samenwerkingen. Vooruitlopend hierop onderzoeken we de milieutechnische belemmeringen, waarbij we tot een ontwikkelgerichte milieustrategie willen komen. De resultaten hiervan delen wij nog voor deze zomer 2023 met de gemeenteraad.

De Gebiedsvisie Rijnpark en het ruimtelijk raamwerk Rijnpark Fase 1 zullen naar verwachting eind 2023 ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

De Gebiedsvisie Rijnpark en het ruimtelijk raamwerk Rijnpark Fase 1 vormen op hun beurt de basis voor de te doorlopen publiekrechtelijke procedures die we in 2024 opstarten (wijzigen bestemmingsplan).

Communicatie

Er vindt reguliere communicatie plaats rondom het komen tot een gebiedsvisie. Daarbij worden ook het Ministerie BZK en de provincie Gelderland proactief geïnformeerd over de voortgang.

Bijlagen

- Startnotitie Rijnpark
- Rijnpark Ruimtelijke verkenning *(bijlage bij de startnotitie)*

RAADSVOORSTEL

Besluit van

Zaaknummer 114215

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 februari 2023, nummer: 114215;

gelet op art 147, tweede lid, Gemeentewet

besluit:

1. De Startnotitie Rijnpark vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE

STARTNOTITIE RIJNPARK ARNHEM

Versie: 3 maart 2023



Oude luchtfoto Rijnpark

1. Inleiding en doel

Rijnpark, globaal gelegen tussen de Broekstraat, de Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en de Doctor C. Lelyweg gaat de komende jaren veranderen van een verouderd binnenstedelijk bedrijventerrein naar een nieuwe Arnhemse wijk met ruimte voor wonen en werken. Vlak bij het Arnhemse centrum, het Corberco- en Gashouderskwartier is er ruimte voor zo'n 7.000 nieuwe woningen, 5.000 banen, voorzieningen en een nieuw stadspark. Via de gewenste fietsbrug over de Rijn wordt de wijk verbonden met Malburgen in Arnhem-Zuid.

Conform motie 22M93 "Startnotitie voor Ruimtelijke Ontwikkelingen" is voor Rijnpark allereerst een startnotitie opgesteld. Doel van deze startnotitie is om vooraf kaders vast te stellen waaraan de herontwikkeling van Rijnpark moet voldoen. Ook de kaders voor de participatie worden vastgesteld. Deze startnotitie vormt de start van een langjarig ontwikkelproces. Op basis van deze startnotitie (kader) wordt een Gebiedsvisie Rijnpark opgesteld. Tevens dient de startnotitie als kader om tot afspraken met het Rijk te komen (zie paragraaf 2.1).



Plangebied Rijnpark

2. Aanleiding en opgave

Arnhem groeit. De verwachting is dat de stad over enkele jaren 180.000 tot 190.000 inwoners telt. Daarnaast verandert de samenstelling van de huishoudens waardoor er behoefte is aan andere typen woningen. De bouw van deze woningen is urgent in het kader van de wooncrisis die ook Arnhem raakt
De gemeente wil tot 2040 zo'n 16.000 veelal betaalbare woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. 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 (Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost, en Voorontwerp Omgevingsvisie Arnhem 2040).

Door de aanpak in de Spoorzone Arnhem-Oost verbetert de leefomgeving aanzienlijk. Met fysieke verbindingen met bijvoorbeeld grootschalig groen worden bestaande en nieuwe wijken in Arnhem Oost met elkaar verbonden. De realisatie van de gewenste fietsbrug met Malburgen zorgt voor een betere verbinding tussen deze twee stadsdelen. Het vertrekpunt voor de ontwikkeling van Spoorzone Arnhem-Oost is dat het bouwen van meer woningen altijd samengaat met het realiseren van een duurzame leefomgeving: we investeren in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Zo bouwen we aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar het goed wonen, werken en leven is.

Het gebied Rijnpark is onderdeel van Spoorzone Arnhem-Oost. Het heeft de potentie uit te groeien tot dé woon-werklocatie van Arnhem waar creatieve en innovatieve vormen van ondernemerschap een plek vinden. Er is mogelijk ruimte is voor ca. 7.000 nieuwe woningen. De ontwikkeling van Rijnpark draagt bij aan het realiseren van de doelen Rijnpark die voor Nationaal Programma Arnhem-Oost zijn vastgelegd.

2.1 Gefaseerde aanpak

Op het Bestuurlijk Overleg-Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport 2022 (BO-MIRT 2022) zijn afspraken gemaakt met de regio en het Rijk voor een gezamenlijk aanpak voor de ontwikkeling van Rijnpark. De regio en het Rijk hebben een bijdrage van 72mln in het vooruitzicht gesteld. Tijdens het Bestuurlijk Overleg-Leefomgeving (BO-L) in juni 2023 staat de vraag centraal of de regio en het Rijk hun (financiële) steun willen vastleggen. Daartoe is meer inzicht in de opgave voor fase 1 noodzakelijk, zowel financieel, ruimtelijk en programmatisch. Fase 1 voorziet minimaal in:

- Realisatie van minimaal 2400 woningen voor 2030, met 66% betaalbare sector, waarvan minimaal 30% in de sociale huur
- Met voldoende ruimtelijke en leefkwaliteit,
- En bijbehorende ontwikkelstrategie (programmering, fasering en planning van de woningbouw)

Deze startnotitie Rijnpark dient hierbij als kader.

2.2 Proces

Sinds november is gewerkt aan deze startnotitie. Er is een ruimtelijke verkenning van Rijnpark uitgevoerd die als bijlage (1) aan deze startnotitie is toegevoegd.

Gelijktijdig is een gemeentelijk voorkeursrecht (WvG) gevestigd op een deel van het Rijnpark (fase 1). Dit is om (grond)speculatie tegen te gaan en de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied beter te kunnen sturen. In kader van de WvG heeft een informatieavond met belanghebbenden, eigenaren en huurders van het Rijnpark plaatsgevonden. De communicatie is zo zorgvuldig mogelijk opgezet. Zowel mondeling per bedrijf als in algemene zin via brieven, en waar wenselijk is hiervoor ook een bestuurlijk gesprek georganiseerd.

Op basis van de Startnotitie Rijnpark gaan we aan de slag met het opstellen van de Gebiedsvisie Rijnpark. Parallel daaraan werken we in 2023 voor fase 1 het ruimtelijk raamwerk uit. Dat is een meer concrete invulling op basis van de visie. Dit ruimtelijk raamwerk is een belangrijke onderlegger voor het bepalen van de haalbaarheid (oa. financieel, omgeving, publiekrechtelijk). Het is ook een belangrijke onderlegger voor het aangaan van strategische samenwerkingen.

De Gebiedsvisie Rijnpark en het ruimtelijk raamwerk Rijnpark fase 1 vormen de basis voor de te doorlopen publiekrechtelijke procedures welke we in 2024 opstarten (wijzigen bestemmingsplan).

3. Analyse Rijnpark: kwaliteiten en knelpunten

Op basis van een *ruimtelijke verkenning (bijlage 1)* van het gebied zijn de kansen en knelpunten in beeld gebracht.

Kwaliteiten

- Rijnpark kent een rijke geschiedenis, er liggen dus kansen om voort te bouwen op de historie van het gebied. Deze zetten we in om Rijnpark karakter en identiteit mee te geven. Het gaat dan om bestaande karakteristieke bebouwing, maar ook landschappelijke en infrastructurele elementen.
- Het gebied kent nu een grote diversiteit in (werk)functies en gebruik. Van bedrijvigheid, detailhandel en kantoren tot industrie. Als werkgebied met bestaande werkgelegenheid (ca 2.600 banen) is het belangrijk de werkfunctie te versterken.
- De positionering van Rijnpark ten opzichte van de twee campussen IPKW en Kenniscampus geeft aanleiding voor het ontwikkelen van een hoogwaardig werk-woongebied gericht op technische/praktische, creatieve en innovatieve bedrijvigheid, dienstverlening, commerciële functies (hospitality), wonen en diverse (wijk)voorzieningen.
- Rijnpark heeft een centrale binnenstedelijke ligging, tussen binnenstad en IPKW, en tussen Arnhem Zuid en Presikhaaf. De voorzieningen en kwaliteiten van de omliggende wijken hebben daarbij meerwaarde voor Rijnpark, maar andersom geldt ook dat Rijnpark meerwaarde kan hebben voor de buurten, waarbij Rijnpark bijdraagt aan de doelen van Nationaal Project Arnhem-Oost
- De schaal en maat van het gebied, de aanwezige bebouwing maar ook grote open ruimtes (o.a. emplacement), maakt een schaalsprong in verdichting en hoogbouw mogelijk, passend bij de Arnhemse stad en de opgave.
- De ligging van Rijnpark op de overgang van de uiterwaarden/Rijn naar de Veluwe en nabij grote ecologische structuren
- De Westervoortsedijk heeft de potentie om een nieuw waterfront van Arnhem te worden.

Knelpunten

- De huidige geïsoleerde ligging ten opzichte van omliggende woonwijken is het gevolg van het ontbreken van logische verbindingen en doorzichten in zowel noord-zuid als oost-westrichting. Doordat routes op sommige plekken letterlijk doodlopen en de bebouwing veel achterkanten kent, is de sociale veiligheid op plekken onvoldoende.
- Het spoorwegemplacement is een grote barrière zowel in ruimtegebruik en functie, als door het hoogteverschil, aan de kant van Het Broek.
- Rijnpark kent beperkt groen (vooral aan de rand / overgang naar woonwijk Het Broek) en het gebied is voornamelijk stenig ingericht. De wateropgave is een belangrijk aandachtspunt.
- Veel bedrijven en functies op Rijnpark zijn afhankelijk van en gericht op een goede autobereikbaarheid, wat maakt dat het gebied nu ook ingericht is op die vervoersstromen. De transitie naar meer duurzame mobiliteit in dit gebied, zal een uitdaging worden.
- De Westervoortsedijk heeft een belangrijke functie als invalsweg en ontsluitingsweg, en is daarmee een barrière.

- Milieutechnische maatregelen zijn nodig om het gebied te kunnen ontwikkelen, vooral op het vlak van de bodem, geluid (NS Reizigers emplacement) en milieucontouren / geluid (bedrijven buiten Rijnpark).

4. Programmatische en ruimtelijke uitgangspunten

4.1 Kernwaarden en ontwikkelprincipes Rijnpark

De ambities voor Rijnpark zijn hoog. We streven naar een voor Arnhem uniek gebied met wonen en werken, met als voorwaarde een hoogwaardige, groene, gezonde en duurzame leefomgeving, en met passende mobiliteitsvormen. Een nieuw stuk stad voor de Arnhemmers dat op zichzelf staat én een vliegwiel vormt voor de stad en de omliggende wijken. Een nieuw stadskwartier dat de rijke industriële geschiedenis van Arnhem verbindt met de toekomst: waar onze inwoners de verbinding ervaren van wonen met werken, verstedelijking met vergroenen en de ruimte uitnodigend is voor alle Arnhemmers.

In het Ontwikkelperspectief Spoorzone-Oost zijn 4 hoofddoelen vastgelegd, te weten (1) Verbonden, (2) Arnhemse Mix, (3) Energiek en (4) Trots op Oost. Rijnpark draagt bij aan het behalen van deze doelen. Vanuit de analyse van Rijnpark (kwaliteiten en knelpunten) hebben we zes *leidende principes* opgesteld voor de ontwikkeling van Rijnpark:

1. Compact met herkenbare Arnhemse mix
2. Goed verbonden met slimme mobiliteit
3. Gezond, groen en klimaat-adaptief
4. Duurzaam en circulair
5. Meerwaarde voor de stad en ruimte voor ontmoeting
6. Samen werken met en aan de stad

De uitwerking van deze leidende principes tot een gebiedsvisie vindt plaats in thema's die onderling met elkaar samenhangen, waaronder ook Nationaal Project Arnhem-Oost. Hieronder worden per thema de ambitie en uitgangspunten beschreven. Tevens wordt aangegeven welke vragen worden meegenomen bij het komen tot een gebiedsvisie.

1 - Wonen & Woonomgeving
Om de aantrekkingskracht en stedelijke dynamiek van Rijnpark te vergroten, wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een stedelijk gemengd gebied, aantrekkelijk voor diverse doelgroepen. Rijnpark biedt ruimte aan kwalitatieve woonvormen (duurzaam, levensloopbestendig, collectief). Daarnaast wordt voorzien in een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving met een goede inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen op loopafstand.

We hanteren de volgende uitgangspunten:
- In Rijnpark realiseren we 7.000 woningen t/m 2040, waarvan minimaal 2.400 t/m 2030. Hiervan valt 66% in de categorie betaalbare sector, en minimaal 30% in de sociale huur met premium partnership van de corporaties
- De spooremplacementen van ProRail en NS komen beschikbaar voor ontwikkeling
- Het unieke woon-werkgebied Rijnpark vormt een vliegwiel voor de stad en versterkt de leefbaarheid van de omliggende wijken
- Rijnpark biedt een heel divers woningaanbod: voor starters, studenten, kunstenaars, creatieve makers, expats, kenniswerkers, ouderen en gezinnen. Er komt een brede range aan type woningen en omvang van woningen en/of appartementen.

Bij de uitwerking tot een gebiedsvisie onderzoeken we onder andere of het kansrijk is om in te zetten op zelfbouw, CPO, woon-coöperaties, collectieve woonvormen, zorg gerelateerde woningen en levensloopbestendige woningen.

2 - Werken & Voorzieningen
Rijnpark wordt ontwikkeld passend bij de ambities rond het energiecluster, de campussen en werkgebieden in Arnhem-Oost en de nabijheid van het stadscentrum. Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik, compact en gemengd, met voldoende ruimte voor ontmoeting voor bewoners en werknemers. In Rijnpark wordt cultureel ondernemerschap zoveel mogelijk gestimuleerd, bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor circulariteit, mode, maak- en creatieve industrie. Tevens krijgt Rijnpark in de toekomst commerciële en maatschappelijke voorzieningen passend bij de omvang van de wijk en eventueel omliggende wijken.

We hanteren de volgende uitgangspunten:
- Rijnpark is als woon-werkgebied complementair aan Arnhem. Een gebied waar we streven naar 5.000 banen in diverse sectoren. Elk deelgebied kent een mix van wonen en niet-wonen (ten aanzien van de nieuwbouw). Door inpassing van bestaande bouw kan de verhouding in de mix wijzigen
- Er moet ruimte zijn voor een meer stedelijke en culturele functie, welke als ankerpunt fungeren. De bestaande gebouwen en het nieuw te plannen stadspark bieden hier aanleiding toe. Placemaking vormt de basis voor de ontwikkeling van Rijnpark, en wordt gestimuleerd.
- Nieuwe werkgelegenheid moet ook aansluiten op de werkbehoefte in omliggende wijken.
- Er wordt ruimte gereserveerd voor "betaalbaar werken". Hiermee willen we betaalbare ruimte creëren (in m2 en in huurniveau) om voor langere periode kansen te bieden aan nieuw ondernemerschap, creativiteit en startups.

Bij het opstellen van de gebiedsvisie onderzoeken we: (1) een marktverkenning bedrijvigheid en werkgelegenheid naar profilering/sector/branche in Rijnpark: type werken, bedrijfsomvang en doelgroepen. De marktverkenning wordt uitgewerkt naar fasering in relatie tot marktvraag. We werken ook uit (2) of er minimaal aandeel betaalbaar werken moet worden vastgelegd (bv werkcorporaties of broedplaatsen), en (3) het type maatschappelijke en culturele voorzieningen dat passend is bij omvang van de wijk en eventueel omliggende wijken, en de (toekomstige) bewoners ervan. We onderzoeken waar en hoe we slimme keuzes kunnen maken zodat bestaande bedrijvigheid en toekomstige ambities elkaar kunnen versterken.

3 - Mobiliteit
We willen Rijnpark ontwikkelen als een gebied met een mix aan functies, die je binnen 15 minuten kunt bereiken. Dit vraagt om anders om te gaan met mobiliteit. Een groot deel van Rijnpark zal autoluw worden gemaakt, met meer ruimte voor fietser en voetganger, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Gezien de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid en kantoren gaat de bereikbaarheid per auto en voor logistiek zich concentreren aan de randen van Rijnpark.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- We hanteren de prioritering voetganger-fiets-OV- (deel)auto om een autoluwe stadswijk te creëren en bij te dragen aan de gewenste mobiliteitstransitie. Hierbij hoort een zo laag mogelijke parkeervoorziening met behoud van mobiliteit, zij het meer gericht op langzaam verkeer.
- We onderzoeken de best mogelijke combinaties van HOV, fiets, hubs en aanvullende maatregelen om dit stadsdeel bereikbaar te houden en maximaal ruimte te geven aan lopen en fietsen. Een langere reistijd met de auto is hierbij onvermijdelijk.
- We streven naar een nieuwe brug over de Rijn voor de fiets (en mogelijk HOV) om Arnhem-Oost te beter te verbinden met Arnhem-Zuid. We reserveren hiervoor ruimte in de planontwikkeling.
- Ontvlechten logistiek en overig verkeer volgens het principe van rust-ruis-reuring: “rust” staat daarbij voor plekken waar het primaat ligt bij langzaam verkeer, ecologie/groen en wonen, “ruis” waar logistiek, auto’s, entrees van hubs en bedrijvigheid de boventoon voeren, en “reuring” betekent dat er een focus ligt op langzaam verkeer rondom actieve plinten en stedelijke voorzieningen.
- Fijnmazige structuur van langzaam verkeersverbinding van/naar omliggende wijken

Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt gekeken naar het verloop van de HOV-lijn in of langs Rijnpark en hoe haltes gekoppeld kunnen worden aan logische (nieuwe) fiets- en wandelroutes en mobiliteitshubs. Daarnaast spelen er vragen die stadsbreed opgepakt moeten worden, zoals de functie van de Westervoortsedijk en Van Oldebarneveldtstraat, en de bepaling van de juiste parkeernorm. Binnen het gebied, moet onderzocht worden hoe een autoluwe verkeersstructuur kan werken. Het toevoegen van 7.000 woningen heeft ook invloed op de bestaande stad (en Regio). Daarvoor wordt een duurzaam mobiliteitsplan opgesteld en worden afspraken gemaakt in regionaal verband.

4 - Leefomgeving
Binnen Rijnpark is de groenblauwe structuur een belangrijke kwalitatieve drager en de basis van een gezonde en duurzame stadswijk. De bestaande ondergrond en condities van de bodem zijn daarin leidend. Een nieuw stedelijk stadspark wordt het hart van Rijnpark. Voor het gebied wordt een groenstructuur ontwikkeld met ecologische verbindingen en een fijnmazig netwerk van groene en openbare ruimtes die ervoor zorgt dat Rijnpark aansluit op haar omgeving.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- De ontwikkeling van Rijnpark moet meerwaarde bieden aan de omliggende wijken en kwartieren, waarbij we interactie en uitwisseling tussen beiden stimuleren.
- Er komt een stadspark van minimaal 4 ha voor stad en regio
- Kwalitatief hoogwaardige leefomgeving voor mens en dier, volgens het principe “groen tenzij”
- Er komt minimaal 8 ha (inclusief stadspark) extra groen bovenop bestaand groen van ca 12ha
- De Westervoortsedijk wordt vergroend en de openbare ruimte aantrekkelijker ingericht
- Rijnpark en woonwijk Het Broek worden beter op elkaar aangesloten en verbonden. Ook de verbindingen met Presikhaaf, de Kenniscampus, en IPKW worden verbeterd
- Ontwerp het gebied natuur-, klimaat- en groeninclusief, en maak gebruik van het Klimaattoets en natuurinclusief bouwen puntensysteem en het principe 3-30-300.
- Verbinden met en eventueel optimaliseren van de bestaande parken en ecologische zones langs het spoor, en inzetten voor het verbinden van de natuur (natuur onderdeel van GNN)
- Rijnpark moet zelf voorzien in eigen waterberging: dimensionering op piekbelasting, “Arnhemse bui”

In de gebiedsvisie worden de positie van het stadspark, ecologische zone, buurtpleinen en parken verder uitgewerkt. Ook worden de eisen van het Waterschap en Rijkswaterstaat ten aanzien van vergroenen waterfront/kade geïnventariseerd en worden (toekomstige) havenactiviteiten onderzocht. We onderzoeken de verwachte vraag naar sport, onderwijs, zorg en maatschappelijke voorzieningen in Rijnpark, en zorgen in de Gebiedsvisie Rijnpark dat deze de ruimte krijgen.

5 - Milieu, Energie en Circulair
Bij de ontwikkeling van Rijnpark staat het streven naar een veilige, gezonde en groene leefomgeving voorop. Negatieve milieu-invloeden van binnen en buiten het gebied worden zo veel mogelijk ingeperkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de bedrijvigheid in en rondom Rijnpark. Bij elke ontwikkeling wordt (samen met eigenaren) gekeken op welke wijze circulaire gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van Rijnpark.

We hanteren de volgende uitgangspunten:

- Rijnpark en omliggende wijken krijgen de energievoorziening van de toekomst waarbij we streven naar minimaal energieneutraliteit. We hebben tevens de ambitie om in Rijnpark energie op te wekken die kan worden geleverd aan omliggende wijken
- De verschillende kenmerken van bijvoorbeeld de bodem, water, en archeologie worden ingezet om de identiteit van Rijnpark en de deelgebieden te versterken
- Het NS emplacement moet in fase 1 goed worden ingepast v.w.b. geluidsoverlast
- Bouw met circulaire bouwmaterialen (streven naar 25% hergebruik, en 50% na 2030)
- We houden rekening met en spelen in op milieutechnische belemmeringen, zodat we tot een ontwikkelgerichte milieustrategie kunnen komen

Bij het opstellen van de gebiedsvisie wordt (1) onderzoek gedaan naar het toepassen van (innovatieve) stedenbouwkundige geluidsmaatregelen tegen weg- en industrielawaai, (2) gekeken naar de invloed van de waterkering op het zuidelijk deel, (3) de concretisering van de ambities voor circulair en energie gedaan, en (4) milieutechnische kenmerken/belemmeringen om te komen tot een ontwikkelgerichte milieustrategie.

6 - Stedenbouw en Erfgoed
Rijnpark transformeert van een, op bedrijven en industrie gericht gebied, naar een levendig stadsdeel dat goed aansluit op de omgeving. Werken en wonen worden zoveel mogelijk gecombineerd, met passende voorzieningen in de nabijheid. De historische structuren (zichtbaar en onzichtbaar), historische gebouwen en andere historische elementen worden gebruikt om de wijk eigenheid en karakter mee te geven.

We hanteren de volgende uitgangspunten:
- Om tot een nieuwe Arnhemse mix van wonen te komen, bouwen we compact en hoog-stedelijk. Functies wordt gemengd en gestapeld waardoor levendigheid ontstaat, ruimte is voor groen en dubbelgebruik.
- We zetten in op hoogbouw, met on-Arnhemse hoogtes. Hierbij wordt in de planvorming een passende opzet ontwikkeld die aansluit bij de omliggende omgeving.
- De industriële historie van Rijnpark vormt het erfgoed van het gebied. We willen dit erfgoed en de monumenten zoveel mogelijk in de ontwikkeling benutten.
- Voor de bebouwing (nieuwbouw en bestaande bouw) worden kwaliteitseisen opgesteld zodat de menselijke maat, stad op ooghoogte, klimaatadaptatie, microklimaat en sociale veiligheid et cetera worden geborgd.

De uitwerking van de gebiedsvisie gebeurt in deelgebieden, waarbij per deelgebied onder andere de minimale en maximale hoogtes, de dichtheid van het aantal woningen, de verhouding openbaar gebied en bebouwing worden uitgewerkt. Hierbij hebben we aandacht voor de uitwerking van de groenblauwe structuur tussen het Broek en Rijnpark en de inpassing van bestaande bebouwing/erfgoed. We onderzoeken buiten de hoogbouwkaders naar de kansen en de invloed van (on-Arnhemse) hoogbouw op het stadspanorama/-aanzicht. Bij het opstellen van de gebiedsvisie werken we aan een slimme planfasering en -flexibiliteit.

5. VERVOLG

5.1 Omgeving

We willen bij de ontwikkeling van Rijnpark de stad intensief betrekken. Deze participatie heeft als doel om – met inbreng en ideeën vanuit de stad het best mogelijke plan te maken voor de stad. Ieders inbreng is daarbij welkom. We streven naar een langdurige relatie met de projectomgeving en werken aan vertrouwen en goede, frequente communicatie. Die communicatie gaat over inhoud en over proces. Het doel is om constructief samen te werken met zowel interne als externe partijen. Belangrijk hierbij is dat we herkenbaar zijn, zowel Spoorzone Arnhem-Oost als Rijnpark. Partijen moeten weten bij wie ze terecht kunnen met vragen, zorgen en ideeën en initiatieven. Door deze herkenbare en meer gebiedsgerichte benadering van de omgeving ontstaat een duidelijke aanpak vanuit de gemeente die sterk stuurt op samenhang. We weten (op hoofdlijnen) wat er speelt in het gebied en voorkomen daarmee dat er versnippering gaat plaatsvinden in gesprekken met de omgeving over deelonderwerpen.

Uitgangspunten voor een zorgvuldig participatieproces met de omgeving
Het participatieproces Rijnpark vindt gefaseerd plaats net als de ontwikkeling van het gebied. Samen met de omgeving werken we van grof naar fijn. We gaan hierbij uit van de participatieniveaus informeren, raadplegen en adviseren. Van elke participatiemoment wordt een verslag gemaakt dat dient als input voor eventuele besluitvorming en terugkoppeling naar de deelnemers en betrokkenen. We maken Rijnpark hiermee herkenbaar en navolgbaar. Dit draagt bij aan een zorgvuldige samenwerking met de omgeving. Er wordt regelmatig geëvalueerd op effectiviteit, bereik van de verschillende doelgroepen, op zorgvuldigheid en op transparantie. Dat betekent ook dat de opzet in deze startnotitie en het nog op te stellen participatieplan geen statisch verhaal is, maar gedurende het proces bijgesteld kan worden. Over dit plan informeren wij u nader per brief. De volgende principes zijn leidend in het participatieproces:
- We zijn omgevingssensitief; we verplaatsen ons in anderen en benaderen hen met oprechte interesse.
- In de terugkoppeling naar stakeholders laten we zien hoe we belangen van verschillende stakeholders afwegen
- We zijn helder over de invloed die stakeholders hebben, en scheppen daardoor realistische verwachtingen (betrouwbaarheid)
- We komen onze afspraken na
- We betrekken stakeholders tijdig bij de visie- en planvorming

- We maken onze interne processen/ besluitvorming begrijpelijk
- We communiceren in heldere taal en kiezen onze communicatiemiddelen
- We dragen als team verantwoordelijkheid voor omgevingsmanagement
- We leren door te doen!

Bouwen aan een community
De ambitie is dat Rijnpark uitgroeit tot een hoogwaardig stedelijk gebied met een mix van wonen en werken. Er liggen kansen om zowel op korte als lange termijn samen met de omgeving op te trekken om de nodige reuring in het gebied te brengen. Reuring op een manier die past bij de (toekomstige) uitstraling van het gebied. Op korte termijn kan gedacht worden aan vormen als 'placemaking' die het gebied kleur en meer waarde geven.

Tijdelijke initiatieven
De ontwikkeling van Rijnpark loopt tot en met 2040. In die periode is het gebied in constante transformatie. Delen van het gebied zijn in onveranderde staat, braakliggend, in ontwikkeling of onderdeel van het nieuwe Rijnpark. Niet alleen in fysiek opzicht heeft dit consequenties, maar ook in sociaal opzicht. Het gebruik van het gebied verandert en de samenstelling van de gebruikers van het gebied ook. We geven de voorkeur aan initiatieven van placemakers die een bijdrage hebben gegeven aan de ontwikkeling van Rijnpark, die we met betaalbare ruimte willen behouden in de definitieve invulling.

Tijdelijke initiatieven hebben als voordeel dat ze enerzijds een gebied dat in ontwikkeling is leefbaar en functioneel kunnen houden en anderzijds bijdragen aan het gevoel van eigenaarschap dat toekomstige bewoners en ondernemers hebben voor een gebied. Gedacht kan worden aan initiatieven op het gebied van kunst & cultuur, sport, events, urban farming etc.

5.2 Haalbaarheid en ontwikkelstrategie.
De ontwikkeling van Spoorzone Arnhem-Oost is een grootschalige gebiedsontwikkeling die bestaat uit verschillende fases. De ontwikkelstrategie voor de gehele Spoorzone Arnhem-Oost varieert per deelgebied. De gemeente streeft een regisserende en activerende rol na bij de ontwikkeling van de spoorzone. Het bedrijventerrein Rijnpark is een van de eerste gebieden. Bij het bepalen van de ontwikkelstrategie hanteren we de volgende uitgangspunten:

1. Vestiging Voorkeursrecht (WVG) op Rijnpark, fase 1: Om de beoogde ontwikkeling van Rijnpark te realiseren, is er voorkeursrecht gevestigd op het fase 1 deel van het gebied. Hiermee wordt grondspeculatie en prijsopdrijvingen voorkomen en houdt de gemeente regie op het programma, fasering, tempo, ruimtelijke indeling en aansluiting op de omringende wijk.
2. Om de ambities zoals vastgelegd voor Rijnpark te kunnen realiseren is samenwerking noodzakelijk. Ondanks de vestiging van het WvG op de gronden van Rijnpark Fase 1 heeft de gemeente niet de volledige regie. Dat is ook niet strikt noodzakelijk, de situatie vraagt wel op het aangaan van samenwerking(en) met partijen.

3. Na verwerving van posities in het gebied kan de gemeente de grond c.q. het vastgoed in eerste instantie een tijdelijke invulling geven die de voorontwikkeling (placemaking) van Rijnpark ten goede komt.

# # #

BIJLAGE 1

RIJNPARK

RUIMTELIJKE VERKENNING

21 FEBRUARI 2023



BURA

GEMEENTE Arnhem

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 4

2 INVENTARISATIE RIJNPARK 6

2.1 Korte historie 7
2.2 Huidig ruimtelijk en planologisch kader 7
2.3 Ruimtelijk-programmatische analyse 9
2.4 Milieu analyse 12
2.5 Sociaal maatschappelijke analyse 12
2.6 Conclusie: kwaliteiten en knelpunten 13

3 UITWERKING THEMA'S 16

3.1 Kwaliteiten en knelpunten vragen om uitgangspunten 17
3.2 Wonen en woonomgeving 18
3.3 Werken en Voorzieningen 19
3.4 Mobiliteit 20
3.5 Leefomgeving 21
3.6 Milieu, Energie en Circulair 22
3.7 Stedenbouw en Erfgoed 23
3.8 Integrale opgavenkaart 25

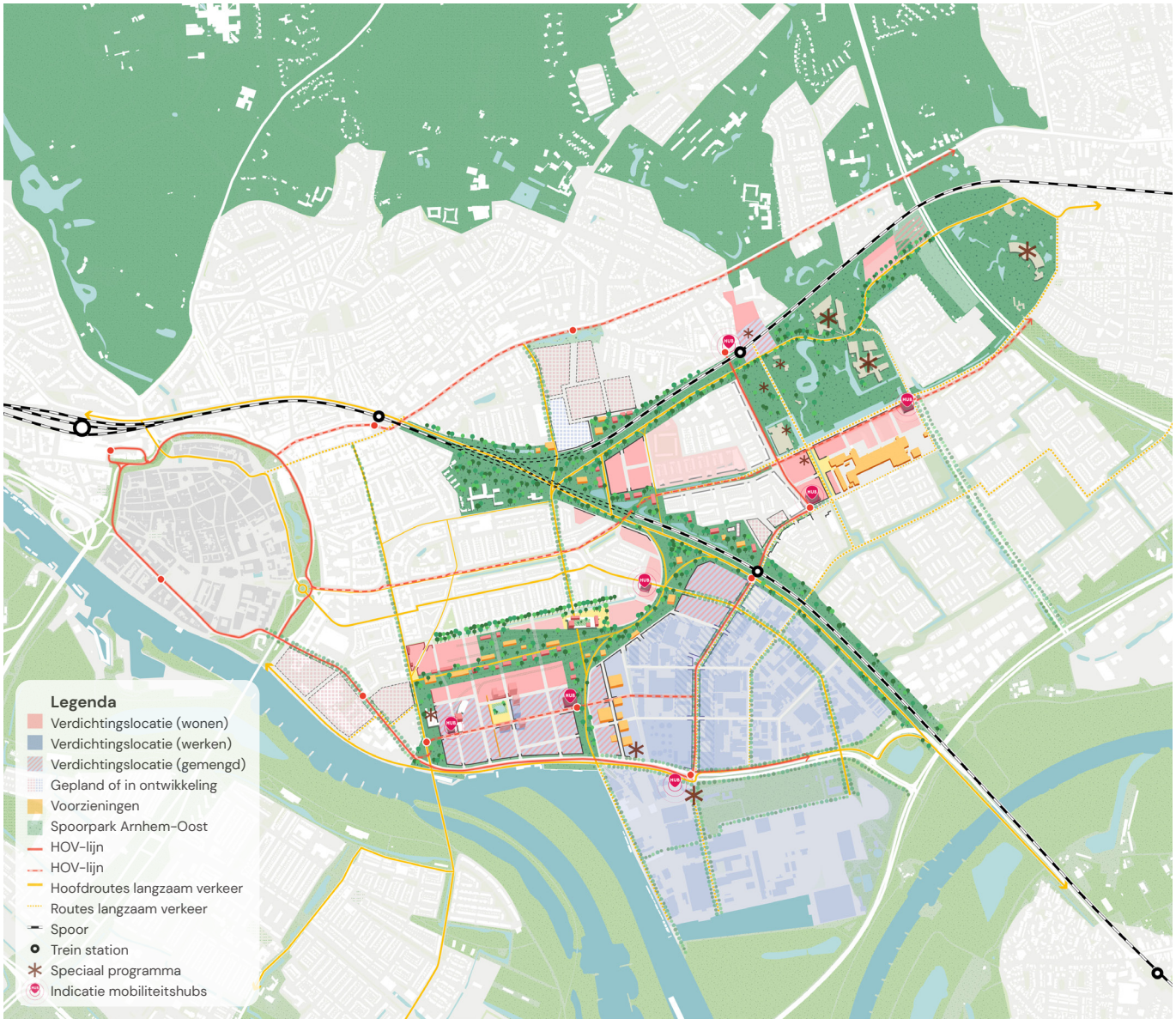
Colofon 26

1

INLEIDING

Dit document is bijlage 1 van de Startnotitie Rijnpark, en betreft de ruimtelijke verkenning. De gemeente Arnhem heeft ontwerpbureau BURA geselecteerd om de startnotitie en ruimtelijke verkenning mede op te stellen, in samenwerking met de gemeente Arnhem. In de periode november 2022 t/m januari 2023 zijn er intensieve werksessies geweest met specialisten en adviseurs van de gemeente Arnhem. In dit document wordt in hoofdstuk 2 een analyse gegeven van het gebied op diverse thema's, zoals de historie van het gebied, de ruimtelijke programmatische analyse, een analyse van de milieu-aspecten in het gebied en een sociaal maatschappelijke analyse. Deze analyse leidt in relatie tot de verstedelijkingsopgave tot kwaliteiten en knelpunten in het gebied.

Hoofdstuk drie start met een beschrijving van onderwerpen waarover in de startnotitie richting moet geven voor de uitwerking. Er worden zes thema's geïntroduceerd die in lijn zijn met de thema's van de startnotitie. In de startnotitie worden uitgangspunten geformuleerd, waarbij in dit hoofdstuk, met behulp van referentiebeelden, een inzicht wordt gegeven wat voor stuk stad dat oplevert als die keuzes straks richting een gebiedsvisie worden vertaald. Ook wordt per thema een kaart weergegeven die de uitgangspunten van de startnotitie uitbeeldt. Het hoofdstuk sluit af met een "integrale opgaven kaart".



Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost

2

INVENTARISATIE RIJNPARK

2.1 KORTE HISTORIE

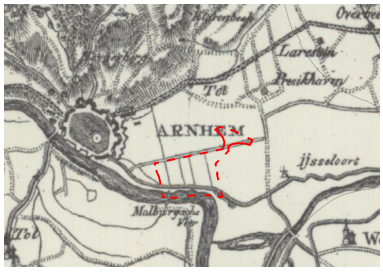
Rijnpark kent een lange en rijke geschiedenis die teruggaat tot ver vóór de 19e eeuw. Het oorspronkelijke broek- en uiterwaardenlandschap heeft zich in de loop van de tijd ontwikkeld als industrielandschap. De eerste bedrijvigheid ontstond langs de dijk en de kade, met oa een gasfabriek en een waterpompstation. In de jaren '10 en '20 van de 20e eeuw is het Broek volledig opgehoogd. Hierbij is een volledig kunstmatig gebied ontstaan dat sterk is opgehoogd (met hoogteverschillen tot 4 meter), waardoor de oorspronkelijke relatie met de ondergrond verloren is gegaan. Voor de ontwikkeling van Rijnpark vormt de geschiedenis een belangrijke inspiratiebron. Rijnpark wordt gekenmerkt door een divers gebruik van het gebied en een stratenpatroon dat geënt is op de oorspronkelijke polderstructuur. Ook de herkenbare 'sporen' zoals cultuurhistorische gebouwen, structuren en artefacten dragen bij aan het unieke verhaal van het gebied.

2.2 HUIDIG RUIMTELIJK EN PLANOLOGISCH KADER

Omgevingsvisie en ontwikkelperspectief
"Arnhem Oost is een aantrekkelijk stadsdeel met een rijk palet aan woon- werk- en onderwijsfuncties" (Voorontwerp Omgevingsvisie Arnhem 2040). We zetten in Rijnpark in op het zien en benutten van kansen om verschillende functies te laten samenwerking, waardoor de beschikbare ruimte slim, duurzaam en effectief kan worden ingezet. Kansen zijn verdichting rondom bestaande stations en (OV-)hubs, toevoeging van woningen, nieuwe werkvormen en ruimte voor robuust en riant groen, en slimme mobiliteit. Kansen voor Rijnpark, omliggende wijken en zelfs de stad. Deze ontwikkeling gaat gepaard met het meer divers maken van de wijken door woningtypes en functies beter te mengen, zodat een mix aan voorzieningen, inkomensgroepen en leefstijlen ontstaat in dit gebied. Vergroening is daarbij een vanzelfsprekendheid.

Het Spooremplacement Arnhem-Oost is een binnenstedelijk spooremplacement en knelt qua schaal, maat en functie met de binnenstedelijke ligging. NS en ProRail hebben deze faciliteit in het spoornetwerk nodig voor de bedrijfsvoering. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek Rijnpark loopt momenteel een vervolgonderzoek naar de (gefaseerde) uitplaatsing en/of inpassing van het Spooremplacement Arnhem-Oost.

WVG
Rijnpark Fase 1 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 Rijnpark is het van belang dat we als gemeente kunnen sturen op programma, fasering, tempo,



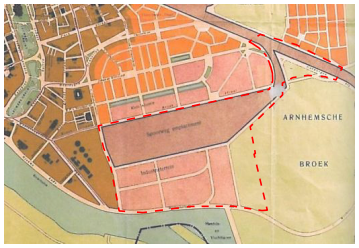
Historisch uitgestrekt broekland- en uiterwaardengebied ten noorden van de Rijn. (Dus was het eeuwenlang een leeg en kaal gebied)

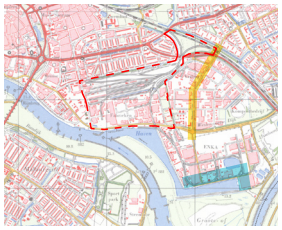


Vroegste industriële activiteit; aantal gemeentelijke bedrijven gevestigd.



Stadsuitbreiding in oost; ophoging van het gebied; spoor enplacement; arbeiderswoonwijk ('t Broek) gerealiseerd. Het Broek ontwikkelde verder als bedrijventerrein met een eenvoudig orthogonaal stratenpatroon, drie parallelle industriestraten en grote rechthoekige kavels.





Bedrijvigheid in zuidoost (huidige IPKW-gebied) vooral rond de nieuwe haven en het gebied ten noorden van de Westervoortsedijk met Dridpoortenweg als hoofdas.

Vóór 19e eeuw | 1800 - 1900 | 1900 - Tweede Wereldoorlog | na 1945

Ontwikkelingsgeschiedenis



De Federatie



Knooppunt Snelliusweg en Westervoortsedijk



Westervoortsedijk



Van Oldenbarneveldtstraat 85A



Bedrijfsspoorlijntje



Post-NL gebouw



Spooremplacement



Van Oldenbarneveldtstraat 89

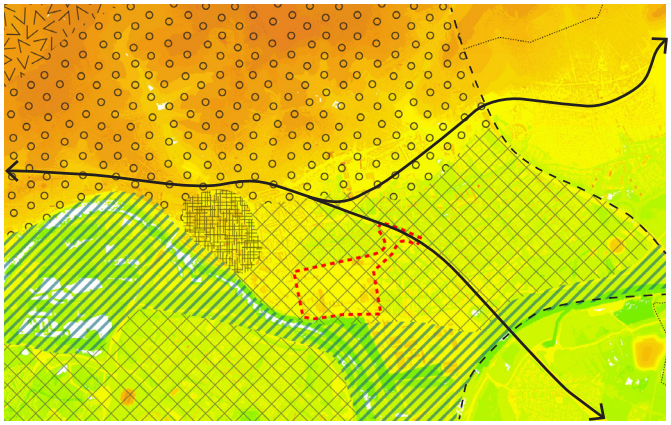
ruimtelijke indeling en aansluiting op de naastgelegen wijk het Arnhemse Broek. Om dit te kunnen realiseren is recent besloten om op dit deel van Rijnpark het voorkeursrecht te vestigen (WVG). Daarmee voorkomen we grondspeculatie en prijsopdrijvingen en kunnen we regie houden op samenhang en tempo van uitvoering. In kader van de WvG heeft een informatieavond met belanghebbenden, eigenaren en huurders van het Rijnpark. Deze communicatie is zo zorgvuldig mogelijk opgezet. Zowel mondeling per bedrijf als in algemene zin via brieven, en waar wenselijk is hiervoor ook een bestuurlijk gesprek georganiseerd.

Bestemmingsplan Rijnpark
Voor Rijnpark is sprake van twee bestemmingsplannen. Voor het westelijk deel dient het geldende bestemmingsplan ‘Fluvium Midden Westervoortsedijk West’ van 2018 (vastgesteld). Voor het gedeelte Rijnpark is de belangrijkste bestemming bedrijfsruimte en kantoorachtige bedrijven (lichtere vorm van bedrijvigheid), waarmee ruimte wordt geboden aan voor een ontwikkeling naar een meer gemengd milieu. Voor het oostelijk deel van Rijnpark (bestemming bedrijfsdoeleinden categorie 2 t/m 4) is in 2014 een eerste aanzet gemaakt voor een nieuw bestemmingsplan met als werktitel ‘Westervoortsedijk Oost’, exclusief het deelgebied Dr. C. Lelyweg. Dit deelgebied is in de huidige situatie nog onderdeel van het bestemmingsplan Het Broek. De gemeente is voornemens om voor Rijnpark Oost een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen, waarbij de resultaten van het Ruimtelijk Plan Rijnpark als uitgangspunt dienen.

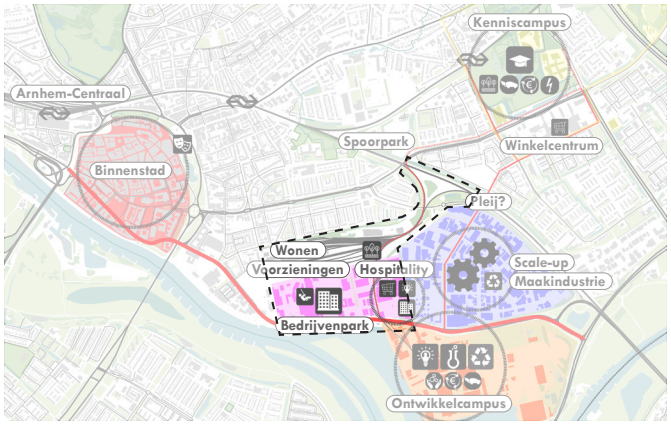
2.3 RUIMTELIJK-PROGRAMMATISCHE ANALYSE

Rijnpark maakt deel uit van Spoorzone Arnhem-Oost, een gebied waar de komende jaren veel ontwikkelingen plaatsvinden. Vanwege de schaalsprong van de ontwikkelingen maakt Rijnpark straks onderdeel uit van het vergrote centrumgebied. Landschappelijk ligt het gebied op de overgang van de Veluwe en de rivier/uiterwaarden. Naast het realiseren van een nieuwe stadswijk voor Rijnpark kan het gebied in de toekomst een belangrijke verbindende schakel vormen in het realiseren van ecologische en recreatieve verbindingen op regionaal schaalniveau.

De huidige verschijningsvorm van het gebied Rijnpark met overwegend industriebebouwing is sterk onderscheidend van stadswijken als Presikhaaf en Het Broek/Statenkwartier. De bebouwing in Rijnpark kent overwegend een grove korrel



Landschappelijke onderlegger



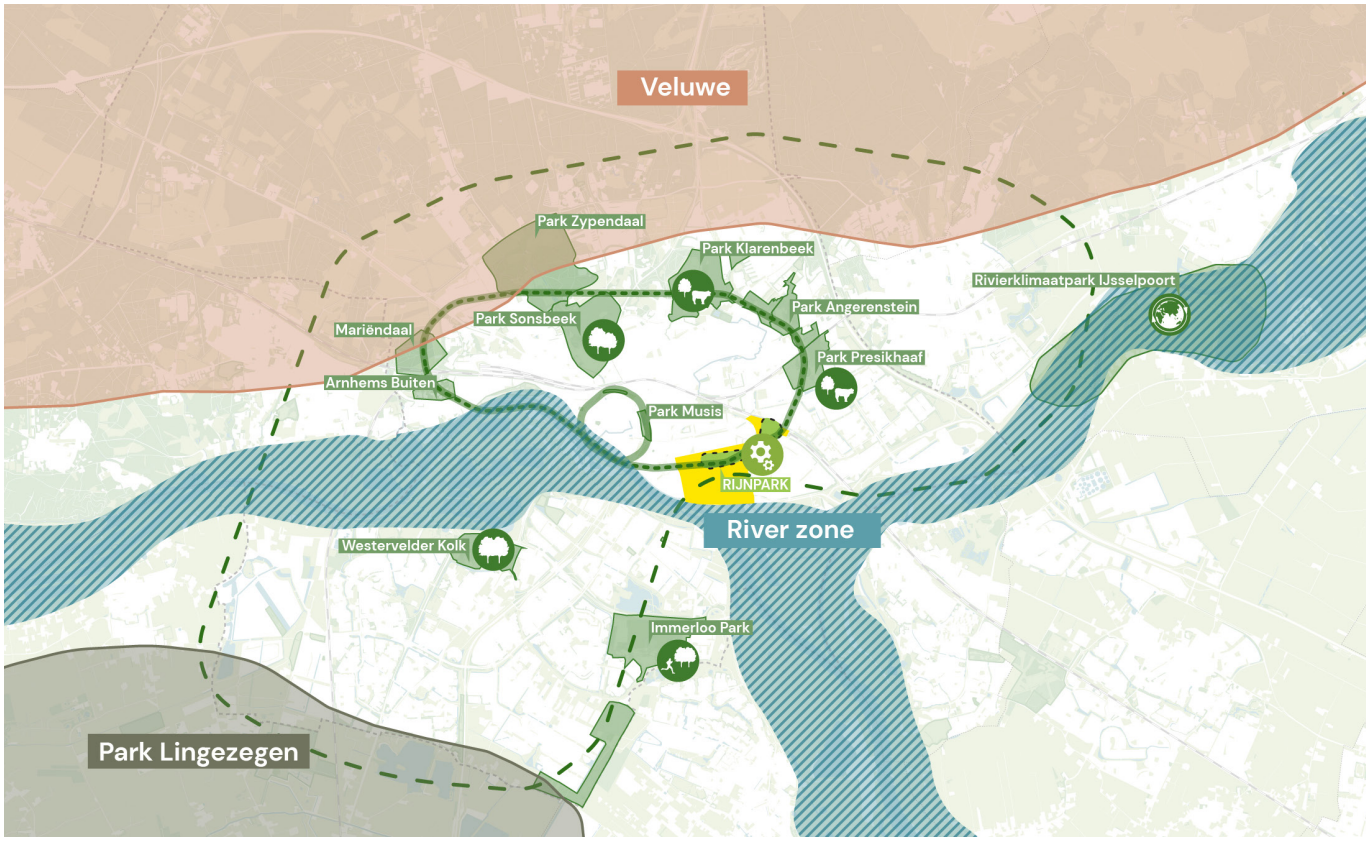
De Kennis As Arnhem Oost



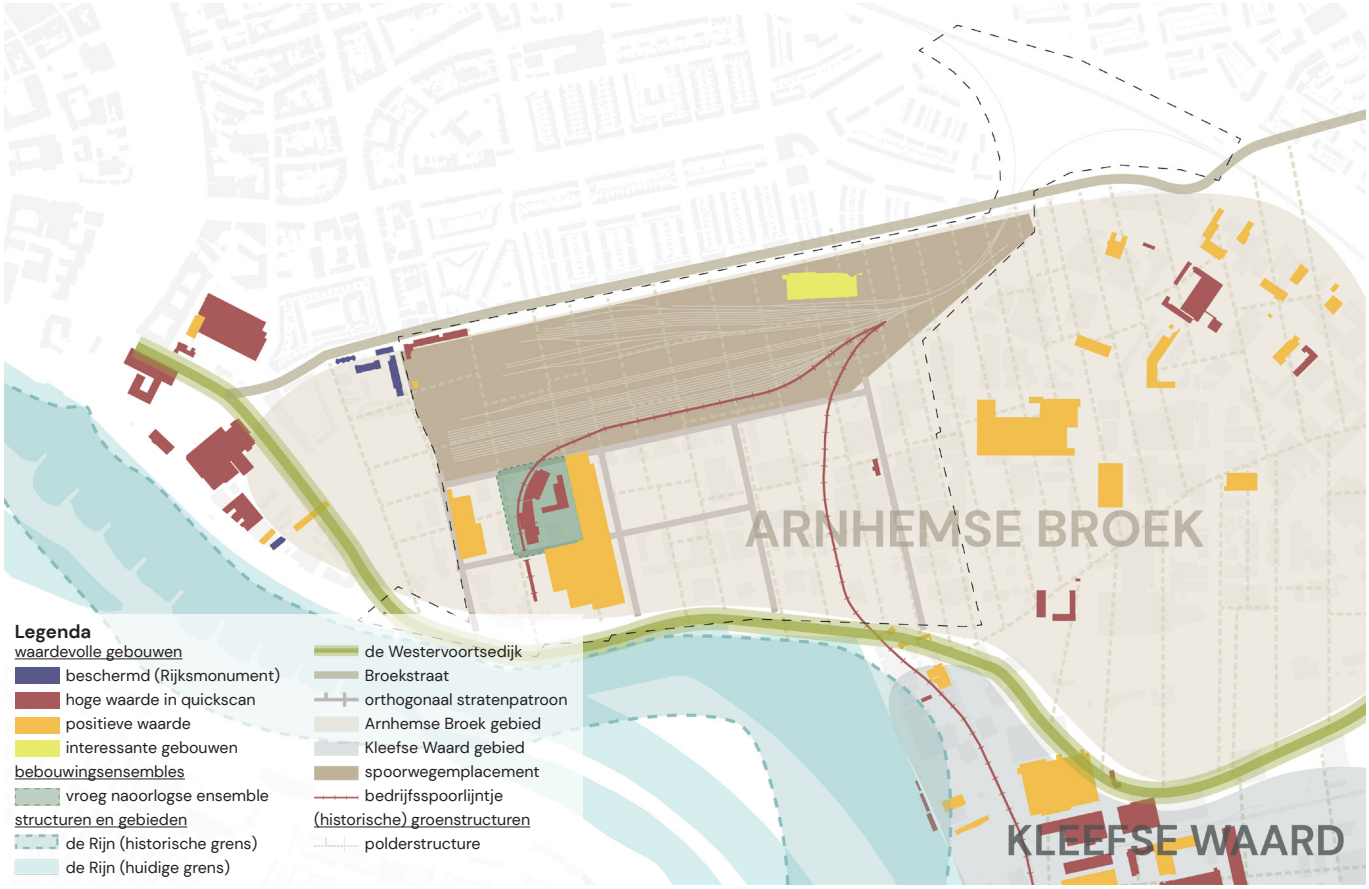
Bestaand morphologie



Bestaande dynamiek van werken



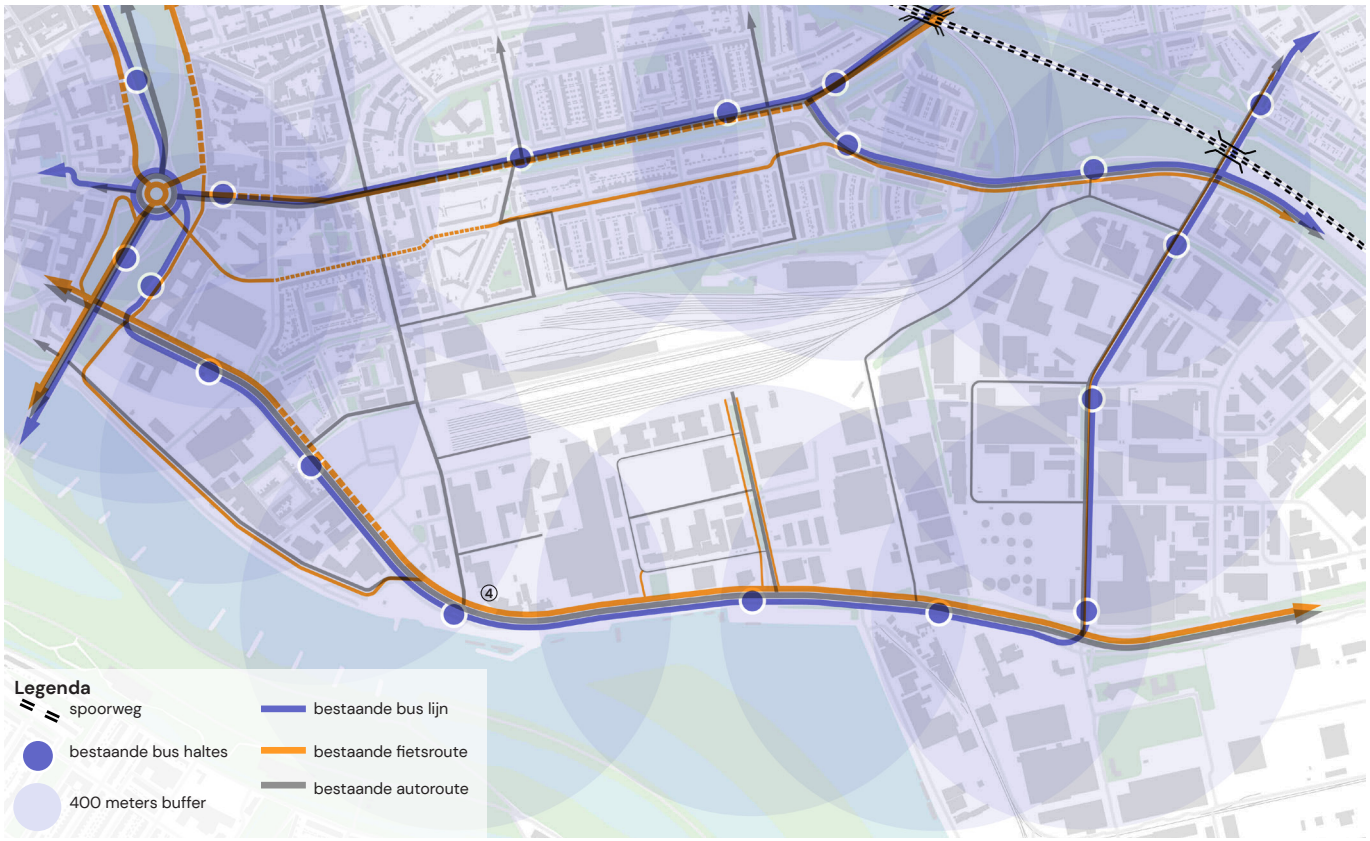
Groenblauwe structuur kansen: Rijnpark als schakel in de parken structuur van Arnhem (stad en regio)



Cultuurhistorisch erfgoed



Hoogte



Mobiliteit

met een bouwhoogte tot maximaal 7 lagen. Het gebied wordt doorsneden door het spoorwegemplacement, variërend in breedte tot zo'n 200 meter breed. De groenstructuur van het gebied bevindt zich met name aan de oostzijde (Spoordriehoek en Dr. Lelyweg) en noordzijde van het gebied (begrenzing NS-ProRail en Broekstraat). Deze groenstructuur is ecologisch en recreatief interessant, maar vanwege de geïsoleerde ligging is het op dit moment van beperkte meerwaarde.

In Rijnpark zijn grofweg zo'n 200 bedrijven gehuisvest, bestaande uit (innovatieve) kleinschalige industrie, opslag, mkb, detailhandel en zakelijke dienstverlening. In totaal gaat het om ca 250.000 m2 bedrijfsoppervlak (nu ca 2.600 banen). Het bedrijventerrein is in transitie. De industrie verdwijnt langzaam en maakt plaats voor kantoren, bedrijfsverzamelgebouwen, grootschalige detailhandel, recreatieve functies (bv Jumpsquare) en technische bedrijven.

Rijnpark is een gebied met een grote diversiteit aan functies en activiteiten. De identiteit van het gebied wordt mede bepaald door het "erfgoed" zoals PostNL, het vroeg naoorlogse bebouwingsensemble aan de L.J. Costerstraat, de Corushallen, voormalige zuivelfabriek De Federatie (Delftse School), Péja aan de Van Oldenbarneveltstraat en het kantoorgebouw van voormalige Motorenfabriek Kaptein aan de Dr. Lelyweg.

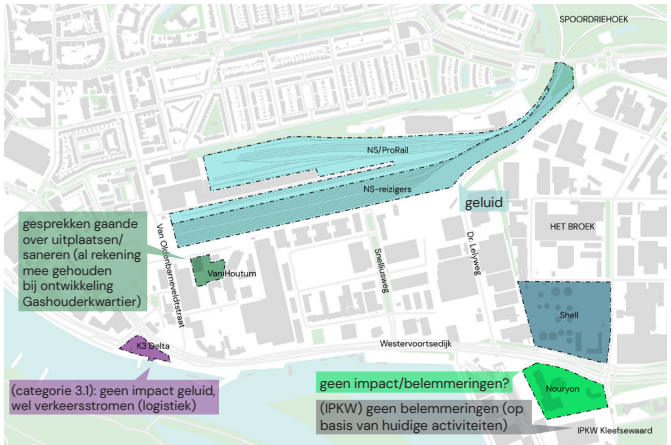
2.4 MILIEU ANALYSE

De leefomgeving staat centraal bij de ontwikkeling van Rijnpark. We houden tijdens de planontwikkeling rekening met en spelen in op milieutechnische belemmeringen, waarbij we tot een ontwikkelgerichte milieustrategie willen komen. Er is een analyse uitgevoerd tav verschillende milieuthema's, waaronder de milieuzonering, geluid (industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorverkeerslawaai), bodem, externe veiligheid, en luchtkwaliteit binnen het plangebied en vanuit omliggende (werk)locaties. In de notitie zijn aanbevelingen opgenomen die van invloed op de gezondheid, leefbaarheid en veiligheid van het gebied.

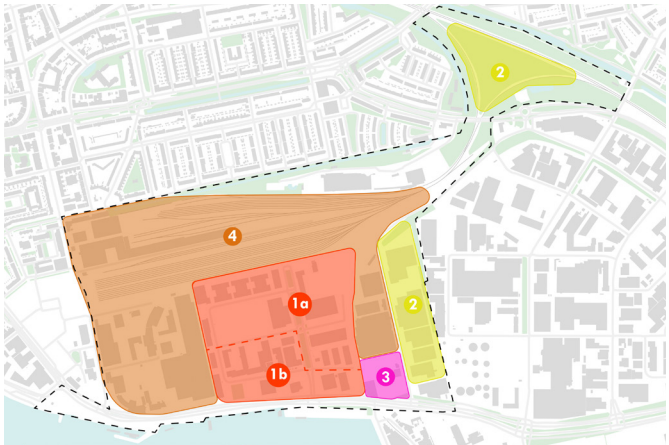
2.5 SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE ANALYSE

In vijf wijken in Arnhem-Oost is de sociale kwaliteit en de fysieke, sociale en financiële gezondheid relatief laag ten opzichte van het gemiddelde in Arnhem. Het Arnhemse Broek is één van die wijken. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen zijn met de Provincie en het BZK afspraken gemaakt over een brede wijkvernieuwingsaanpak voor Arnhem-Oost. Hierbij kan worden gedacht aan de toevoeging van maatschappelijke functies, zoals onderwijs, werk, sport, wonen en openbare ruimte. Ook het creëren van een veilige en gezonde leefomgeving speelt een belangrijke rol. Meer activiteiten en reuring zijn een kans voor Rijnpark en de omliggende wijken. In Arnhem is een groot tekort aan betaalbare woningen. De ontwikkeling van Rijnpark kan als vliegwiel dienen bij de vernieuwingsaanpak.

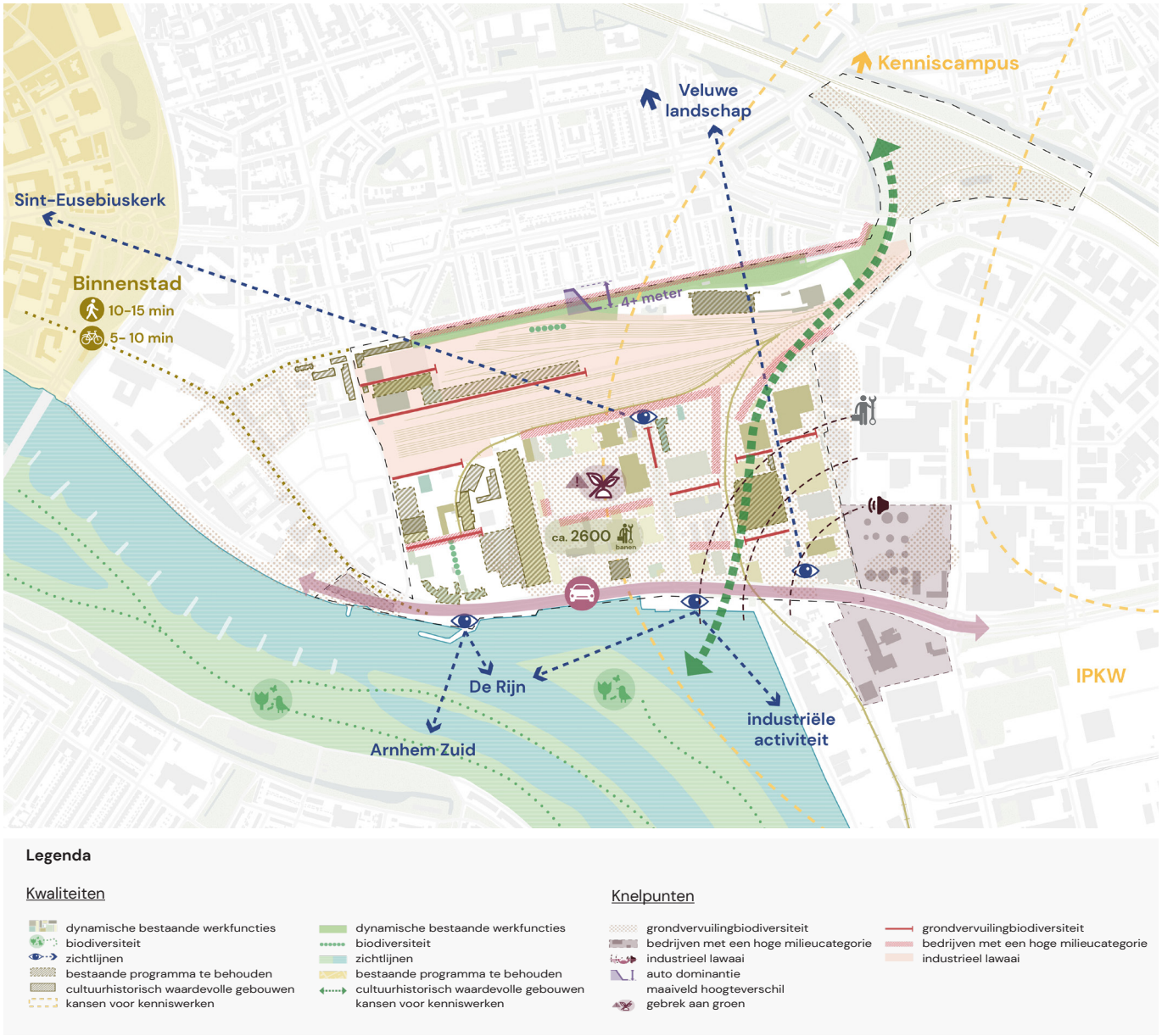
Een van de kansen die Rijnpark haar omgeving kan bieden is het maken van goede routes en verbindingen. Deze zijn cruciaal om het gebied meer onderdeel van de stad te maken, en om de kansen die Rijnpark heeft ook meer voor de omgeving open te stellen. In het Ontwikkelperspectief is de wens uitgesproken een nieuwe fietsbrug te realiseren in het verlengde van de Van Oldenbarneveltstraat. Rijnpark en woonwijk Het Broek worden op die manier verbonden met Arnhem-Zuid/Malburgen. Belangrijk doel van de brug is het fietsgebruik te stimuleren. Om daarnaast de sociale cohesie te bevorderen, zijn aanvullende maatregelen nodig in het fysieke domein. Nieuwe routes en verbindingen dragen bij aan ontmoeting, maar ook het toevoegen van betaalbare bedrijvigheid, placemaking en functiemenging. Ook het verbeteren van de oriëntatie op de Rijn/Nieuwe Haven



Belemmeringen - geluid en externe veiligheid



Belemmeringen: categorisering verschillende deelgebieden vanuit bodem



Conclusiekaart - kwaliteiten en knelpunten

en het versterken van de relatie met het landschap door nieuwe zichtlijnen (tussen uiterwaarden en Veluwe) zijn van belang voor de gezondheid, leefbaarheid en veiligheid van het gebied.

2.6 CONCLUSIE: KWALITEITEN EN KNELPUNTEN

Op basis van een *ruimtelijke verkenning* van het gebied zijn de kansen en knelpunten in beeld gebracht.

Kwaliteiten

- Rijnpark kent een rijke geschiedenis, er liggen dus kansen om voort te bouwen op de historie van het gebied. Deze zetten we in om Rijnpark karakter en identiteit mee te geven, gaat dan om bestaande karakteristieke bebouwing, maar ook landschappelijke en infrastructurele elementen.
- Het gebied kent nu een grote diversiteit in (werk)

functies en gebruik. Van bedrijvigheid, detailhandel en kantoren tot industrie. Als werkgebied met bestaande werkgelegenheid (ca 2.600 banen) is het belangrijk de werkfunctie te versterk.
- De positionering van Rijnpark ten opzichte van de twee campussen IPKW en Kenniscampus geeft aanleiding voor het ontwikkelen van een hoogwaardig werk-woongebied gericht op technische/praktisch, creatieve en innovatieve bedrijvigheid, dienstverlening, commerciële functies (hospitality), wonen en diverse (wijk)voorzieningen.
- Rijnpark heeft een centrale binnenstedelijke ligging, tussen binnenstad en IPKW, en tussen Arnhem Zuid en Presikhaaf. De voorzieningen en kwaliteiten van de omliggende wijken hebben daarbij meerwaarde voor Rijnpark, maar andersom geldt ook dat Rijnpark meerwaarde kan hebben voor de buurten, waarbij Rijnpark bijdraagt aan de doelen van Nationaal Project Arnhem-Oost
- De schaal en maat van het gebied, de aanwezige bebouwing maar ook grote open ruimtes (oa emplacement), maakt een schaalsprong in verdichting en hoogbouw mogelijk, passend bij de Arnhemse stad en de opgave.
- De ligging van Rijnpark op de overgang van de uiterwaarden/Rijn naar de Veluwe en nabij grote ecologische structuren
- De Westervoortsedijk heeft de potentie om een nieuw waterfront van Arnhem te worden.

Knelpunten
- De huidige geïsoleerde ligging ten opzichte van omliggende woonwijken is het gevolg van het ontbreken van logische verbindingen en doorzichten in zowel noord-zuid als oost-westrichting. Doordat routes op sommige plekken letterlijk doodlopen en de bebouwing veel achterkanten kent, is de sociale veiligheid op plekken ook onvoldoende.
- Het spoorwegemplacement is een grote barrière zowel in ruimtegebruik en functie, als door het hoogte verschil, aan de kant van Het Broek.
- Rijnpark kent beperkt groen (vooral aan de rand / overgang naar woonwijk Het Broek) en het gebied is voornamelijk stenig ingericht. De wateropgave is een belangrijk aandachtspunt.
- Veel bedrijven en functies op Rijnpark zijn afhankelijk van en gericht op een goede autobereikbaarheid, wat maakt dat het gebied nu ook ingericht is op die vervoersstromen. De transitie naar meer duurzame mobiliteit in dit gebied, zal een uitdaging worden.
- De Westervoortsedijk heeft een belangrijke functie als invalsweg en ontsluitingsweg, en is daarmee een barrière.
- Milieutechnische maatregelen zijn nodig om het gebied te kunnen ontwikkelen, vooral op het vlak van de bodem, geluid (NS Reizigers emplacement) en milieucontouren / geluid (bedrijven buiten Rijnpark)

PH-NLD

3

UITWERKING THEMA'S

3.1 KWALITEITEN EN KNELPUNTEN VRAGEN OM UITGANGSPUNTEN

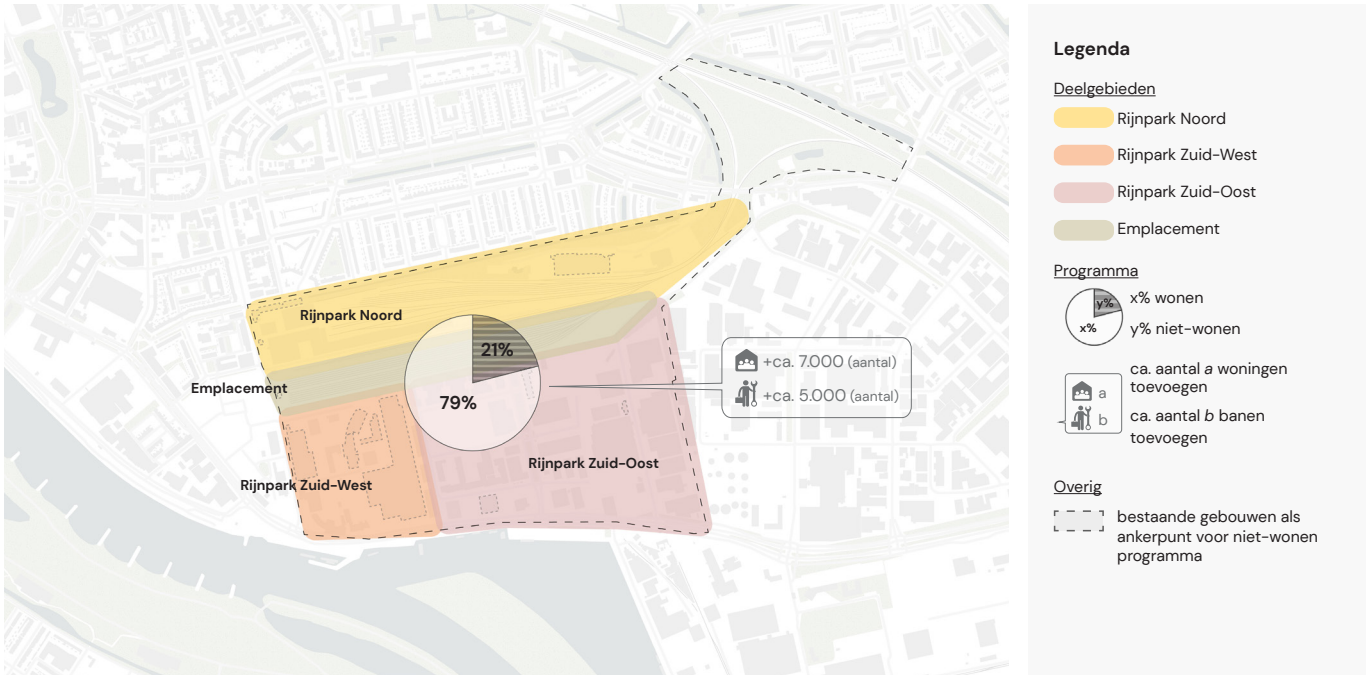
De kwaliteiten en knelpunten die benoemd zijn in paragraaf 2.6 gelegd naast de verstedelijkingsopgave die Arnhem heeft in Rijnpark, vraagt om uitgangspunten die in de gebiedsvisie kunnen worden uitgewerkt. Het gaat om uitgangspunten op de volgende thema's:

- Wonen en woonomgeving; zoals aantallen woningen, typologie etc.
- Werken en voorzieningen; zoals het aantal en typologie banen en typen voorzieningen etc.
- Mobiliteit; Wat voor uitgangspunten stellen we vast voor de duurzame bereikbaarheid van het gebied, zoals Openbaar Vervoer, en hoe omgaan met parkeren etc
- Leefomgeving. Welke uitgangspunten op gebied van groen, ecologie, verbinding met omliggende wijken etc, leggen we vast.
- Milieu, energie en circulair.
- Stedenbouw en erfgoed.

De startnotitie Rijnpark maakt keuzes in uitgangspunten en geeft richting voor de uitwerking naar een gebiedsvisie voor Rijnpark als geheel en de eerste fase in het bijzonder. In de volgende paragrafen worden per thema referentiebeelden en een themakaart getoond.

3.2 WONEN EN WOONOMGEVING

Om de aantrekkingskracht en stedelijke dynamiek van Rijnpark te vergroten, wordt zoveel mogelijk uitgegaan van een stedelijk gemengd gebied, aantrekkelijk voor diverse doelgroepen. Rijnpark biedt ruimte aan kwalitatieve woonvormen (duurzaam, levensloopbestendig, collectief). Daarnaast wordt voorzien in een hoogwaardige kwaliteit van de leefomgeving met een goede inrichting van de openbare ruimte en voorzieningen op loopafstand.



Conclusiekaart - Wonen, werken en voorzieningen



Haasje over, Eindhoven



Wijnegem, Kanaal



Medina, Eindhoven



CPO, Den Bosch



Woningen in hout, Nantes



CPO hout woningbouw, Amsterdam

3.3 WERKEN EN VOORZIENINGEN

Rijnpark wordt ontwikkeld passend bij de ambities rond het energiecluster, de campussen en werkgebieden in Arnhem-Oost en de nabijheid van het stadscentrum. Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik, compact en gemengd, met voldoende ruimte voor ontmoeting voor bewoners en werknemers. In Rijnpark wordt cultureel ondernemerschap zoveel mogelijk gestimuleerd, bijvoorbeeld door ruimte te bieden voor circulariteit, mode, maak- en creatieve industrie. Tevens krijgt Rijnpark in de toekomst commerciële en maatschappelijke voorzieningen passend bij de omvang van de wijk.



Basisschool, HafenCity, Hamburg



Iles de Nantes



Stapelen wonen op werken, Iles de Nantes



Freitag fabriek Zurich



Shed Store and Cafe, Healdsburg



Here East, Londen

3.4 MOBILITEIT

We willen Rijnpark ontwikkelen als een gebied met een mix aan functies, die je binnen 15 minuten kunt bereiken. Dit vraagt om anders om te gaan met mobiliteit. Een groot deel van Rijnpark zal autoluw worden gemaakt, met meer ruimte voor fietser en voetganger, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Gezien de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid en kantoren gaat de bereikbaarheid per auto en voor logistiek zich concentreren aan de randen van Rijnpark.



Conclusiekaart - Mobiliteit



Luchtsingel, Rotterdam



HOV Halte, Hoofddorp



Mobiliteitshub Wisselspoor, Utrecht



Shared space,



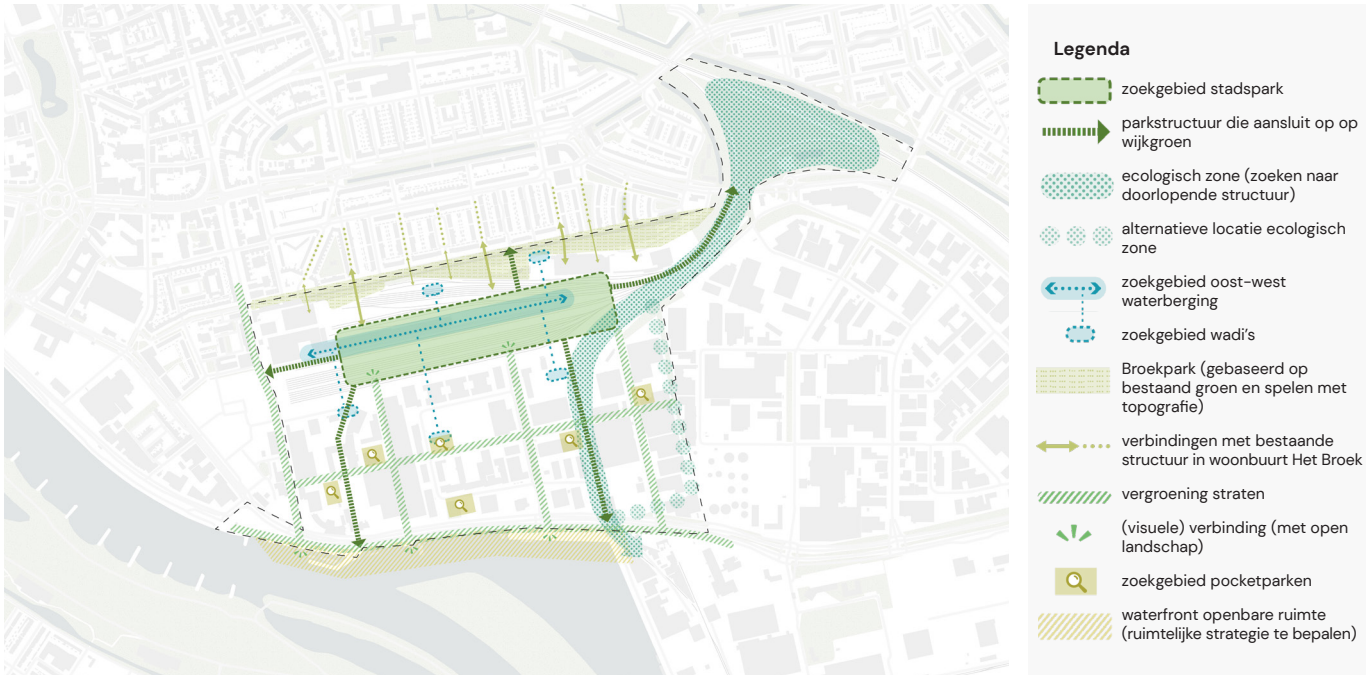
Autoverkeer ondergeschikt



Auto inprikker

3.5 LEEFOMGEVING

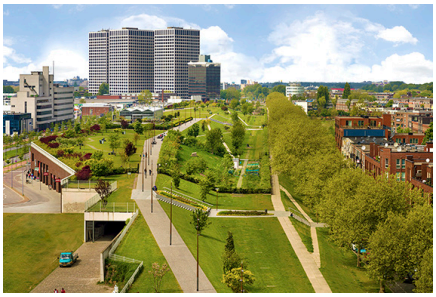
Binnen Rijnpark is de groenblauwe structuur een belangrijke kwalitatieve drager en de basis van een gezonde en duurzame stadswijk. De bestaande ondergrond en condities van de bodem zijn daarin leidend. Een nieuw stedelijk stadspark wordt het hart van Rijnpark. Voor het gebied wordt een groenstructuur ontwikkeld met ecologische verbindingen en een fijnmazig netwerk van groene en openbare ruimtes die ervoor zorgt dat Rijnpark aansluit op haar omgeving.



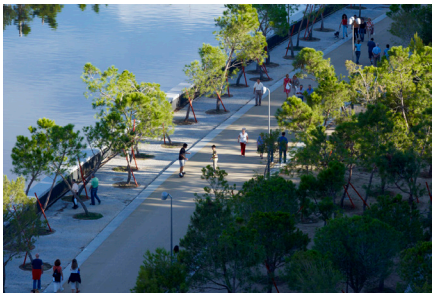
Conclusiekaart - Leefomgeving



Domino Park, New York



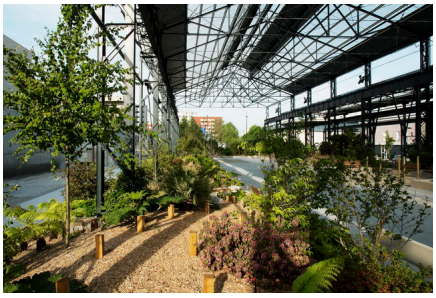
Dakpark, Rotterdam



Salón de Pinos, Madrid



Zollverein Park, Essen



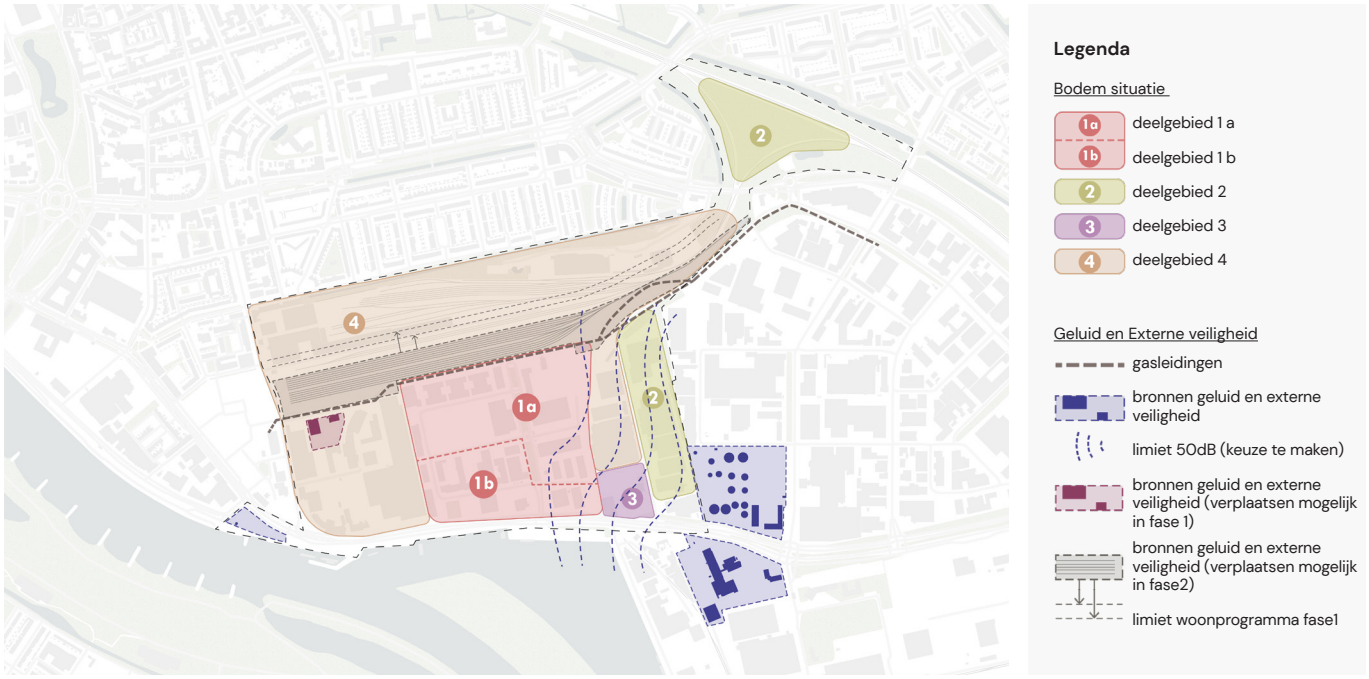
Foundries' Garden, Ile de Nantes



The Battery Park, New York

3.6 MILIEU, ENERGIE EN CIRCULAIR

Bij de ontwikkeling van Rijnpark staat het streven naar een veilige, gezonde en groene leefomgeving voorop. Negatieve milieu-invloeden van binnen en buiten het gebied worden zo veel mogelijk ingeperkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de bedrijvigheid in en rondom Rijnpark. Bij elke ontwikkeling wordt (samen met eigenaren) gekeken op welke wijze circulaire gebiedsontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van de duurzaamheidsambities van Rijnpark.



Conclusiekaart - milieu, energie en circulair



Circulair paviljoen, Parijs (Encore Heureux)



Hergebruikte kas, Parcfarm Brussel



100% circulair: Peoples paviljon, Eindhoven



Geluidsgevel De Katsanjetuin, Utrecht



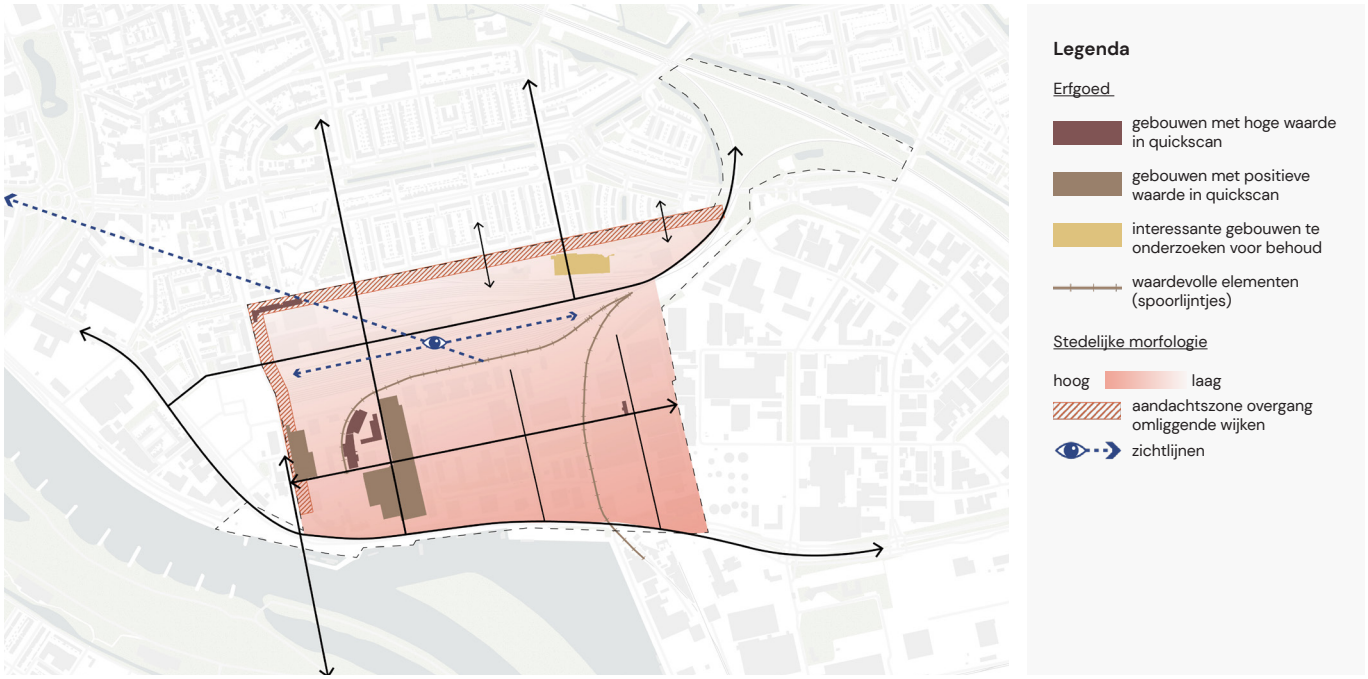
Funenpark, Amsterdam



Fytoremediatie, Duisburg

3.7 STEDENBOUW EN ERFGOED

Rijnpark transformeert van een, op bedrijven en industrie gericht gebied, naar een levendig stadsdeel dat goed aansluit op de omgeving. Werken en wonen worden zoveel mogelijk gecombineerd, met passende voorzieningen in de nabijheid. De historische structuren (zichtbaar en onzichtbaar), historische gebouwen en andere historische elementen worden gebruikt om de wijk eigenheid en karakter mee te geven.



Conclusiekaart - Stedenbouw & erfgoed



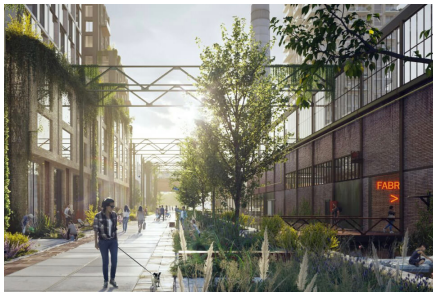
Space S, Eindhoven



Haasje over, Eindhoven



Unilever, Rotterdam



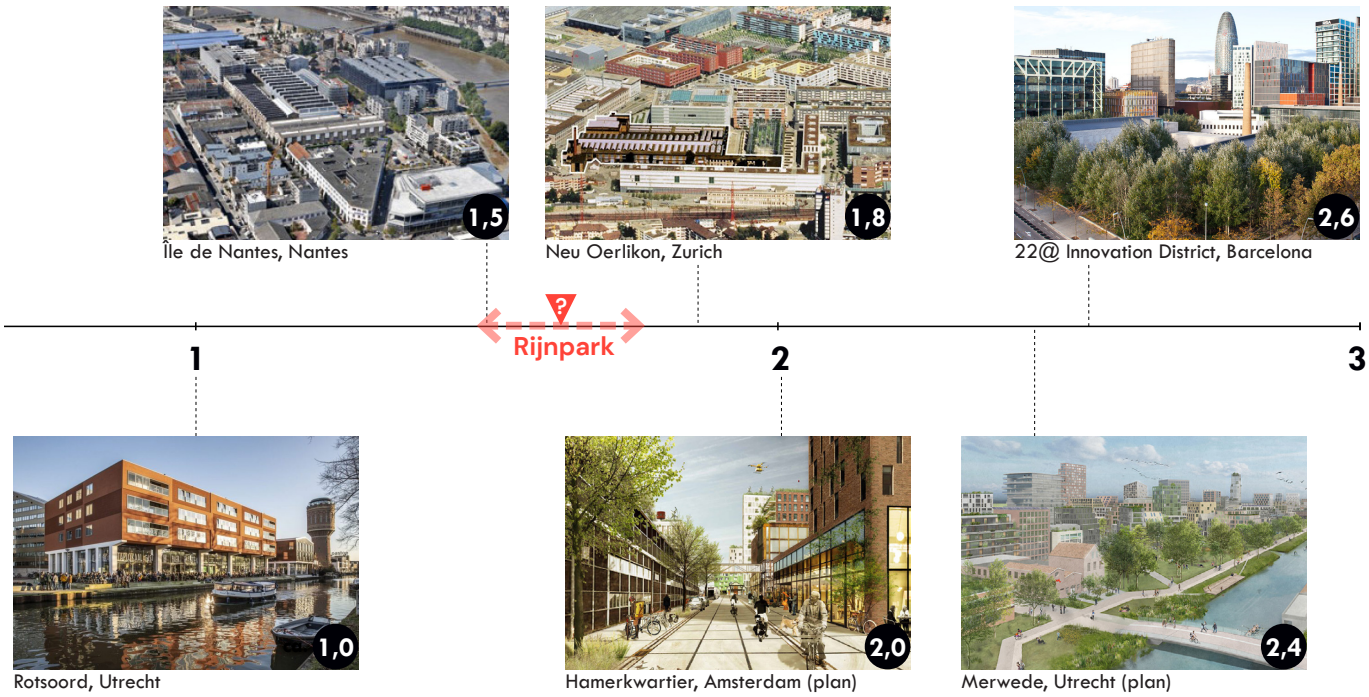
Kabeldistrict, Delft



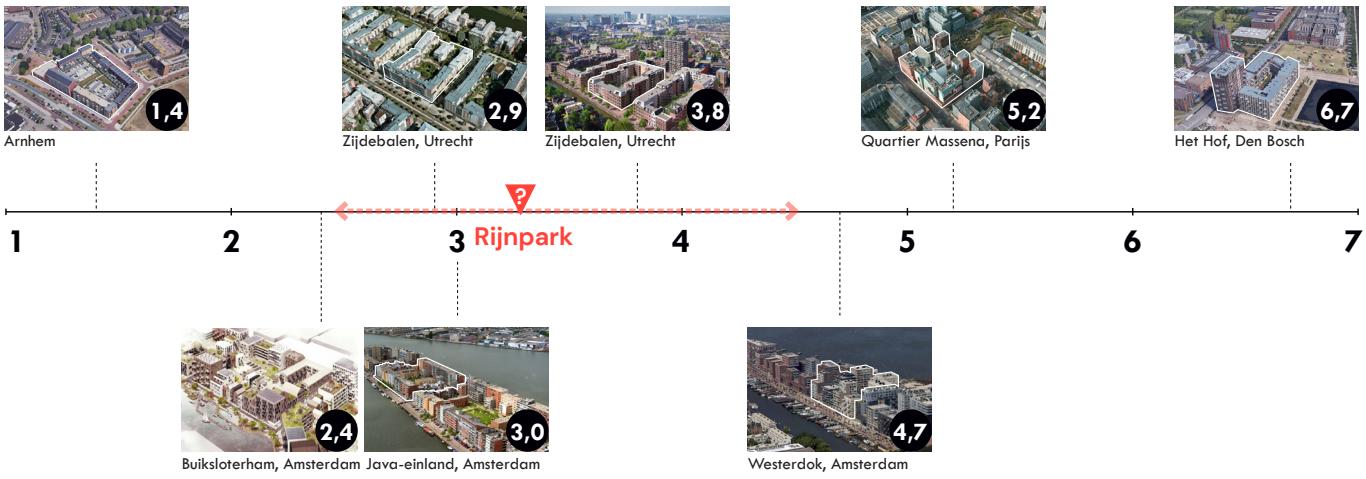
Zwicky Sud, Zurich



Groenkwartier, Antwerpen



Vergelijking bruto dichtheid totale gebied Rijnpark (ca. 72ha) met andere projecten (indicatief)



Vergelijking netto blok dichtheid Rijnpark met andere projecten (indicatief)

3.8 INTEGRALE OPGAVENKAART

De uitgangspunten van de verschillende thema's landen bij elkaar op een integrale opgavenkaart. Deze geeft ruimtelijk weer waar opgaven bij elkaar komen, waar ze elkaar kunnen versterken, maar ook waar mogelijk dilemma's optreden. De opgavenkaart vormt de basis voor de uitwerking van de gebiedsvisie.



Legenda

Erfgoed en ontwikkelingen
- gebouwen met hoge waarde in quickscan
- gebouwen met positieve waarde in quickscan
- interessante gebouwen te onderzoeken voor behoud
- waardevolle elementen (spoorlijntjes)

Mobiliteit
- hoofd voetgangersverbindingen
- Westervoortsedijk Boulevard
- HOV-route
- alternatieve HOV-route
- hoofd autoverbinding
- alternatieve verbinding Westervoortsedijk
- mogelijke auto- en logistieke route
- auto- en logistieke inprikkers
- zoeklocatie mobiliteitshub
- nieuwe brug

Leefomgeving
- zoekgebied stadspark en aansluitingen
- zoekgebied oost-west waterberging
- Broekpark
- verbindingen met Het Broek
- zoekgebied pocketparken
- waterfront (ruimtelijke strategie n.t.b.)
- ecologisch zone

Milieu- geluid en Externe veiligheid
- bronnen geluid en externe veiligheid
- bronnen die verplaatsen mogelijk in fase 1
- bronnen die verplaatsen mogelijk in fase 2
- limiet woonprogramma fase1
- limiet 50dB industrielawaai (keuze te maken)
- billiton terrein (bodem situatie deelgebied 1)
- stortplaats (bodem situatie deelgebied 2)
- bodem situatie deelgebied 3

Indicatieve integrale opgavenkaart

COLOFON

BURA

GEMEENTE Arnhem

BURA urbanism
KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Gemeente Arnhem
Koningstraat 38
6811 DG Arnhem
0800-1809
info@arnhem.nl
www.arnhem.nl

Disclaimer
Niets uit deze publicatie mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden zonder naam- en bronvermelding. Dit document betreft een stedenbouwkundig plan waarbij geen rechten aan kaarten en dergelijke kunnen worden ontleend. BURA urbanism heeft getracht de gebruikte bronnen zorgvuldig te vermelden en auteursrechten te respecteren. Mocht in dit document iets niet juist zijn vermeld, dan kunt u dat ons laten weten, zodat alsnog de juiste bronvermelding kan worden opgenomen.

Inspreektekst van dhr. Beer Xhofleer, bestuurslid bij Huurdersvereniging Woonwagenbewoners Arnhem.

5 April 2023

Dank u voorzitter en raadsleden.

Naar aanleiding van het raadsvoorstel/ advies 'Rijnpark' wil ik namens de HV WWB Arnhem graag als volgende hierop reageren:

De gemeente is voornemens om tot 2030 minimaal 2400 woningen in dit gebied te realiseren. Dat is goed nieuws want de woningnood is hoog.

Zo ook voor de woonwagenbewoners.

In 2010 hebben we middels het presenteren van een eigen woonvisie onze woonwensen kenbaar gemaakt, met als eindresultaat een woononderzoek, een eigen Huurdersvereniging, wethouders die beloftes deden en vier(!!) projectmanagers om het proces van uitbreiding standplaatsen te begeleiden. En nog geen standplaatsen. Niet 1!

Onze vraag aan u is om in dit raadsvoorstel ook aan de Woonwagenbewoners te denken.
Ook onder ons is er sprake van woningnood.

Uiteraard zijn wij bereid dit in persoonlijke gesprekken toe te lichten.
De koffie staat klaar!!

Dank u voor uw aandacht en belangstelling.

BEHANDELRESULTAAT

22.00 uur - 23.15 uur: Startnotitie Rijnpark (i/m1) - 05-04-2023

Raadsvoorstel ‘Startnotitie Rijnpark’ (i/m1)

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp, P. Smeulders, N. Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Scholten (Volt), Prinsen (GroenLinks), Manders (Arnhem Centraal), Ait Chrif (PvdA) en Hogenhout (PvdD). De fracties van de PVV, SP, Denk, CU, CDA, BurgerBelang Arnhem en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking
Omdat er geen insprekers waren is direct gestart met de eerste meningsvormende fase (M1). Tijdens de M1 is de eerste termijn van de raad en het college behandeld. Door de raadskamer zijn vragen gesteld en die zijn door de wethouder beantwoord. Er is behoefte uitgesproken voor een tweede termijn.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase niet is afgerond en dat een voortzetting van de M1 is gewenst.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

H. Kumas

GEMEENTE Arnhem

Besluit van 31 mei 2023

Zaaknummer 83316

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2023, nummer 83316;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet;

gelet op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

gelet op de raadsbrief "Wijziging in voorliggende Financiële verordening", d.d. 26-05-2023;

gezien het amendement "Ook kleinere afwijkingen rapporteren" (21A15);

gezien het amendement "Voor een zorgvuldig begrotingsproces" (23A16);

besluit:

1. De Financiële verordening gemeente Arnhem vast te stellen;
2. De Nota reserves en voorzieningen gemeente Arnhem vast te stellen;
3. De uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen vast te stellen;
4. De 'Verordening periodiek onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid' met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 in te trekken.

De griffier, De voorzitter,

Financiële verordening

Gemeente Arnhem



Gemeente Arnhem
februari 2023

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

1. Inleidende bepalingen 3
2. Begroting en verantwoording 4
3. Beleidskaders en paragrafen 5
4. Financieel beheer en financiële organisatie 8
5. Slotbepaling 9

Toelichting op de financiële verordening 10

1. Inleidende bepalingen

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2023, nummer 83316;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet;

gelet op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

Besluit:

vast te stellen de

Financiële verordening gemeente Arnhem

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. *administratie:* het systematisch verzamelen, vastleggen, verwerken en verstrekken van informatie ten behoeve van het besturen, het functioneren en het beheersen van (onderdelen van) de organisatie van de gemeente Arnhem en ten behoeve van de verantwoording die daarover moet worden afgelegd;
b. *cluster:* iedere organisatorische eenheid binnen de gemeentelijke organisatie die als zodanig een eigen rechtstreekse verantwoordelijkheid aan de directie heeft;
c. *doelmatigheid:* het realiseren van bepaalde prestaties met een zo beperkt mogelijke inzet van middelen;
d. *doeltreffendheid:* de mate waarin de beoogde maatschappelijke effecten van het beleid ook daadwerkelijk worden behaald;
e. *financieel beheer:* het uitoefenen van bestuur over en toezicht op het beheer van middelen en het uitoefenen van rechten van de gemeente Arnhem;
f. *project:* een tijdelijk samenwerkingsverband, buiten de staande lijnorganisatie om, voor het bereiken van een uniek scherp gedefinieerd resultaat, binnen afgesproken kaders van tijd, geld, kwaliteit en draagvlak vastgelegd in een projectplan overeengekomen tussen één opdrachtgever en één projectleider;
g. *rechtmatigheid:* het in overeenstemming zijn met geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen, raadsbesluiten en collegebesluiten;
h. *solvabiliteitsratio:* het eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal (maal 100 procent);
i. *weerstandsfactor:* de beschikbare weerstandscapaciteit gedeeld door de benodigde weerstandscapaciteit bij een zekerheidspercentage van 90 procent.

Artikel 2. Planning- en controlcyclus

Het college biedt de raad een voorstel aan voor het procesmatige verloop van elke planning- en controlcyclus. In deze cyclus biedt het college de raad de volgende documenten aan op de volgende momenten:

a. vóór 1 mei de jaarstukken (jaar t-1), de financiële jaarrapportage projecten (jaar t-1) en de eerste tussenrapportage (jaar t);
b. vóór 1 juni de perspectiefnota (jaar t+1), tenzij er in jaar t gemeenteraadsverkiezingen plaatsvinden, waarbij het coalitieakkoord geldt als leidraad voor de begroting (jaar t+1);
c. uiterlijk de achtste woensdag vóór 14 november de begroting (jaar t+1), meerjarenraming (jaar t+2 t/m t+4) en tweede tussenraportage (jaar t).
d. een aantal keer per jaar een verzamelbesluit, waarvan in ieder geval een vóór het zomerreces van de raad en een op de laatste besluitvormende raadsvergadering van het begrotingsjaar.
e. vóór 31 december een voorstel voor overheveling van niet bestede budgetten naar het volgende begrotingsjaar.

2. Begroting en verantwoording

Artikel 3. Perspectiefnota

1. Het college biedt de raad met de perspectiefnota de beleids- en financiële uitgangspunten ter vaststelling aan voor het volgende begrotingsjaar en de drie daarop volgende jaren.
2. De door de raad vastgestelde uitgangspunten worden door het college in de begroting en meerjarenraming uitgewerkt.

Artikel 4. Autorisatie begroting en investeringsbudgetten

1. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting de totale lasten en de totale baten per programma.
2. Bij de begroting autoriseert de raad alle in het meerjareninvesteringsplan (MIP) opgenomen investeringsbudgetten. Deze investeringen zullen leiden tot het vastleggen van delen van de begrote lasten in latere jaren als gevolg van de doorlooptijd van een investering en het moment waarop de daarbij behorende afschrijvingslast start. Het totale investeringsbudget wordt geraamd in het jaar waarin de investering naar verwachting gereedkomt.
3. Voor investeringen in de loop van het begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen, legt het college vooraf aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel en een voorstel voor het autoriseren van een investeringsbudget aan de raad voor.

Artikel 5. Begrotingswijzigingen

1. Voorstellen gedurende het begrotingsjaar met beleidsinhoudelijke wijzigingen en financiële gevolgen worden afzonderlijk aan de raad ter besluitvorming voorgelegd en zijn voorzien van een begrotingswijziging.
2. De raad besluit in een verzamelbesluit over niet beleidsinhoudelijke wijzigingen die van invloed zijn op het niveau van de lasten, baten of mutaties reserves van een programma. Het gaat hierbij om:
   a. de effecten van raadsbesluiten die nog niet in de lopende begroting zijn verwerkt;
   b. actualisatie van rijksbijdragen / -beschikkingen, subsidies en bijdragen derden;
   c. technische aanpassingen tussen programma's;
   d. mutaties in bestemmingsreserves, passend binnen het doel van de reserve.
3. De raad stelt op twee momenten in het jaar bij het verzamelbesluit tevens een actueel beeld van de begroting en meerjarenraming vast in de vorm van een standenoverzicht. In het standenoverzicht zijn de oorspronkelijke ramingen, mutaties ten gevolge van begrotingswijzigingen en de actuele ramingen opgenomen voor zowel de exploitatie- als investeringsbudgetten.

Artikel 6. Tussentijdse rapportages

1. Het college biedt de raad twee tussentijdse rapportages aan gedurende het jaar.
2. De eerste tussentijdse rapportage gaat in op majeure financiële ontwikkelingen en verwachte afwijkingen op de lopende begroting.
3. De tweede tussentijdse rapportage is uitgebreider en bevat in ieder geval:
   a. de voortgang op ambities, doelen en inspanningen van het lopende begrotingsjaar;
   b. financiële afwijkingen op het lopende begrotingsjaar, zowel wat betreft de baten en lasten, de verwachte mutaties in reserves en de investeringen.

Artikel 7. Drempelbedrag toelichten afwijkingen

1. In de jaarstukken worden afwijkingen op de ramingen van de baten en lasten en investeringsbudgetten in de begroting in ieder geval toegelicht als ze groter zijn dan € 250.000,-

2. In de tussentijdse rapportages worden afwijkingen op de ramingen van de baten en lasten en investeringsbudgetten in de begroting in ieder geval toegelicht als ze groter zijn dan € 100.000,-

3. Beleidskaders en paragrafen

Artikel 8. Paragrafen

Naast de op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten voorgeschreven paragrafen neemt het college in de begroting en jaarstukken de volgende paragrafen op:

a. investeringen;
b. subsidies;
c. integriteit (alleen bij de jaarstukken).

Artikel 9. Reserves en voorzieningen

Het college biedt de raad ter vaststelling een nota reserves en voorzieningen aan. In deze nota is het beleidskader voor de vorming en besteding van bestemmingsreserves en voorzieningen opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Artikel 10. Risicomanagement en weerstandsvermogen

1. Het college biedt de raad ter vaststelling beleidsuitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen aan. Deze zijn opgenomen in de nota risicomanagement en weerstandsvermogen, waarin wordt ingegaan op de samenhang met het financieel beleid, risicomanagement en de gewenste en beschikbare weerstandscapaciteit. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf risicomanagement en weerstandsvermogen bij de begroting en de jaarstukken neemt het college naast de verplichte onderdelen op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval de verhouding op tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit op basis van de risico-inventarisatie bij een zekerheidspercentage van 90 procent uitgedrukt in de weerstandsfactor (zie ook artikel 12, lid 1).

Artikel 11. Grote, risicovolle projecten

1. Bij een groot, risicovol project vindt altijd een onafhankelijke, los van de projectorganisatie staande, risicoanalyse plaats. De uitkomsten van deze risicoanalyse worden opgenomen in het investeringsvoorstel dat aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd.
2. Van een groot, risicovol project is sprake wanneer het budget exclusief eventuele subsidies en bijdragen van derde partijen meer dan €5 miljoen bedraagt en daarnaast ten minste twee van de volgende criteria van toepassing zijn:
   a. grote impact op de samenleving;
   b. betrokkenheid van meerdere externe partijen;
   c. grote mate van gemeentelijke verantwoordelijkheid;
   d. complexiteit;
   e. politiek gevoelige projecten/programma's.
3. De raad bepaalt per groot, risicovol project de inhoud en wijze waarop wordt gerapporteerd over de voortgang van het project en in welke vorm.

Artikel 12. Financiële positie

1. Voor de financiële positie geldt dat:
   a. de weerstandsfactor niet lager mag zijn dan 1,0 en 1,4 het uitgangspunt is. Indien de weerstandsfactor lager is dan 1,0 is aanzuivering van de algemene reserve vereist. Indien de factor hoger is dan 1,4 dan kunnen reserves worden aangewend voor (nieuw) beleid;
   b. gestreefd wordt naar een solvabiliteitsratio van 14 procent en deze niet lager is dan 10 procent. Bij een (verwachte) solvabiliteitsratio van lager dan 10 procent doet het college bij de begroting een voorstel aan de raad om tot verbetering van de financiële positie te komen.
2. Ter behoud van de financiële robuustheid van de begroting wordt jaarlijks bij de perspectiefnota budget gereserveerd voor prijs- en volumeontwikkelingen.

Artikel 13. Financieringsfunctie

1. Het college draagt bij de uitoefening van de financieringsfunctie zorg voor:
   a. het aantrekken van voldoende financiële middelen en het uitzetten van overtollige gelden (naar Rijks schatkist) om de programma's binnen de door de raad vastgestelde kaders van de begroting uit te kunnen voeren;
   b. het beheersen van de risico's verbonden aan de financieringsfunctie zoals renterisico's, koersrisico's en kredietrisico's;
   c. het zo veel mogelijk beperken van de kosten van de leningen op lange termijn;
   d. zo laag mogelijke interne verwerkingskosten en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities.
2. Het college neemt bij de uitvoering van de financieringsfunctie de volgende richtlijnen in acht:
   a. we financieren op basis van totaalfinanciering. Slechts in uitzonderingsgevallen (ter beoordeling van het college) wordt aparte projectfinanciering toegestaan;
   b. bij het aantrekken van financieringen vindt marktoriëntatie plaats aan de hand waarvan de meest aantrekkelijke mogelijkheid wordt gecontracteerd;
   c. overeenkomsten voor het aangaan van leningen, het uitzetten van middelen of het verlenen van garanties luiden in euro.
3. Het college informeert de raad indien de wettelijke kasgeldlimiet of de renterisiconorm dreigt te worden overschreden.
4. Verstrekken van leningen en garanties en het aangaan van financiële participaties anders dan genoemd in het tweede lid worden uitsluitend gedaan uit hoofde van de publieke taak. Bij het uitzetten van middelen, het verstrekken van garanties en het aangaan van financiële participaties uit hoofde van de publieke taak bedingt het college indien mogelijk zekerheden. Het college motiveert in zijn besluit het openbare belang van dergelijke uitzettingen van middelen, verstrekkingen van garanties en financiële participaties.
5. Het college stelt voor de uitvoering regels op in de vorm van een treasurystatuut. Het college biedt dit statuut ter kennisgeving aan de raad aan. Het treasurystatuut beschrijft de kaders en uitgangspunten voor de uitvoering van de financieringsfunctie, alsmede de bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt het statuut op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Artikel 14. Investeren, waarderen en afschrijven vaste activa

1. Het college biedt de raad ter vaststelling een nota investeren, waarderen en afschrijven aan. In deze nota zijn de beleidskaders voor de omgang met investeringsbudgetten, activerings- en waarderingsgrondslagen en afschrijvingen opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf investeringen bij de begroting neemt het college het meerjareninvesteringsplan (MIP) op met een nadere toelichting op de investeringsplannen. Voorgenomen investeringen in gebouwen van € 2 miljoen of meer worden afzonderlijk toegelicht. Indien van toepassing, worden projectspecifieke risico's daarbij, met de te treffen maatregelen, toegelicht.
3. In de paragraaf investeringen bij de jaarstukken neemt het college informatie op over de voortgang van voorgenomen investeringen en over de uitputting van investeringsbudgetten.

Artikel 15. Grondbeleid

Het college biedt de raad ter vaststelling een nota grondbeleid aan. In deze nota zijn de uitgangspunten en kaders van het grondbeleid opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Artikel 16. Lokale heffingen

1. Het college doet de raad jaarlijks een voorstel voor de hoogte van de gemeentelijke tarieven voor de belastingen, bestemmingsheffingen en leges en rechten in jaar t+1.
2. Het in lid 1 genoemde voorstel wordt vergezeld van:
   a. een toelichting waarin beleidsmatige wijzigingen dan wel afwijkingen van het beleid en een gedetailleerde toelichting op de wijzigingen per verordening ten opzichte van jaar t zijn opgenomen;
   b. een vergelijkingstabel met de voorgestelde te wijzigen tarieven voor jaar t+1 en de tarieven van jaar t.

Artikel 17. Verbonden partijen

1. Het college biedt de raad ter vaststelling een kadernota verbonden partijen aan. In deze nota zijn de uitgangspunten en kaders voor deelname aan samenwerkingsverbanden opgenomen alsmede de uitvoeringsrichtlijnen over de wijze van sturen en beheersen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf Verbonden partijen bij de begroting en de jaarstukken neemt het college naast de verplichte onderdelen op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:
   a. de belangrijkste ontwikkelingen bij elk van de verbonden partijen;
   b. een risicokaart, waarin wordt weergegeven hoe de verbonden partijen zich tot elkaar verhouden in de mate van financieel en beleidsmatig risico;
   c. een beheersstrategie voor de op basis van de risicokaart meest risicovolle verbonden partijen.

Artikel 18. Subsidies

1. Het college biedt de raad ter vaststelling een Algemene subsidieverordening aan. In deze verordening zijn de uitgangspunten en kaders voor gemeentelijke subsidieverstrekking opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de verordening op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf subsidies bij de begroting neemt het college in ieder geval op:
   a. de begrote bedragen aan subsidieverstrekking per programma op basis van grondslag;
   b. een overzicht van de organisaties die naar verwachting een subsidie ontvangen met de grondslag begroting, met daarbij het begrote (maximale) bedrag.
3. In de paragraaf subsidies bij de jaarstukken neem het college in ieder geval op:
   a. de gerealiseerde bedragen aan subsidieverstrekking per programma op basis van grondslag;
   b. een overzicht van alle organisaties die subsidie hebben ontvangen inclusief het subsidiebedrag.

Artikel 19. Integriteit

Het college informeert in de paragraaf integriteit bij de jaarstukken over het gevoerde beleid op het gebied van ambtelijke en bestuurlijke integriteit.

Artikel 20. Onderzoeken artikel 213a

1. Elk begrotingsjaar wordt minimaal één onderzoek uitgevoerd naar de doelmatigheid en doeltreffendheid, zoals bedoeld in artikel 213a van de Gemeentewet.
2. In de paragraaf bedrijfsvoering bij de begroting kondigt het college aan welk(e) onderzoek(en) in het komende begrotingsjaar zal (zullen) worden uitgevoerd. In de paragraaf bedrijfsvoering bij de jaarstukken informeert het college over de uitkomsten van de in de begroting aangekondigde onderzoeken.

Artikel 21. Kostprijsberekening

Voor het bepalen van de geraamde kostprijs van rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht en van goederen, werken en diensten, wordt de opslagcalculatiemethode toegepast. Bij deze kostentoerekening worden naast de directe kosten de overheadkosten in de kostprijs opgenomen. De kosten van overhead worden toegerekend door middel van een opslag op de ingezette uren. Jaarlijks wordt ambtelijk beoordeeld of de hoogte van deze opslag nog passend is en vindt indien nodig aanpassing plaats.

Artikel 22. Inkoop en aanbesteding

Het college biedt de raad ter kennisgeving een nota inkoop- en aanbestedingsbeleid aan. In deze nota zijn de uitgangspunten en kaders van het inkoop- en aanbestedingsbeleid opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

4. Financieel beheer en financiële organisatie

Artikel 23. Administratie

1. Het college draagt zorg voor het verzamelen en vastleggen van gegevens over de geleverde prestaties en de maatschappelijke effecten zodat de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid, zoals vastgesteld door de raad, kunnen worden getoetst.
2. De administratie is zodanig van opzet en werking, dat zij in ieder geval dienstbaar is voor:
   a. het sturen en het beheersen van activiteiten en processen in de gemeente als geheel en in onderdelen van de organisatie;
   b. het verstrekken van informatie over ontwikkelingen in de omvang van vaste activa, voorraden, vorderingen, schulden, reserves en voorzieningen.
   c. het verschaffen van informatie over uitputting van de toegekende budgetten en investeringsbudgetten en voor het maken van kostencalculaties;
   d. het afleggen van verantwoording door het college aan de raad over de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving, en
   e. de controle van de registratie van gegevens als zodanig en van de daaraan ontleende informatie, alsmede voor de controle op de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving.

Artikel 24. Financiële organisatie

Het college draagt in ieder geval zorg voor en legt (in een besluit) vast:

a. een eenduidige indeling van de gemeentelijke organisatie en een eenduidig toewijzing van de gemeentelijke taken en budgetten;
b. een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden;
c. de verlening van mandaten en volmachten voor het aangaan van verplichtingen ten laste van de toegekende (investerings)budgetten;
d. de regels voor de opdrachtverlening en de verrekening van leveringen tussen de clusters van de gemeente;
e. de te maken afspraken met de clusters over de te leveren prestaties, de daarvoor beschikbare middelen en de wijze en frequentie van rapportage over de voortgang van de activiteiten en uitputting van middelen.

Artikel 25. Interne controle en rechtmatigheidsverantwoording

1. Het college zorgt voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking en de rechtmatigheid van de financiële beheershandelingen. Bij afwijkingen rapporteert het college daarover in de rechtmatigheidsverantwoording, zoals beschreven in lid 2. Daarnaast informeert het college de raad over genomen maatregelen tot herstel van de tekortkomingen, zoals beschreven in lid 4.
2. In de rechtmatigheidsverantwoording geeft het college aan in hoeverre de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten en de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. De grens waarboven fouten en onduidelijkheden in de rechtmatigheidsverantwoording worden opgenomen bedraagt 1 procent van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves.
3. Het college stelt jaarlijks een intern controleplan vast, waarin wordt vastgelegd hoe uitvoering wordt gegeven aan de in lid 1 genoemde controle. Het controleplan wordt ter kennisgeving aan de raad gezonden.
4. In de paragraaf bedrijfsvoering bij de jaarstukken neemt het college de volgende elementen naar aanleiding van de rechtmatigheidscontrole op:
   a. een toelichting op de oorzaken van de geconstateerde rechtmatigheidsafwijkingen en in gang gezette verbeteracties;
   b. indien van toepassing: een toelichting indien er een groot verschil zit tussen de door de gemeente geconstateerde rechtmatigheidsafwijkingen en die van de accountant;
   c. de algemene kwaliteit van de interne beheersing met optioneel ook de verbijzonderde leer- en verbeterpunten.

5. Slotbepaling

Artikel 26. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De ‘Verordening financieel beleid en beheer gemeente Arnhem 2018’ wordt ingetrokken.
2. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2023.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Financiële verordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2023.

De griffier, De voorzitter,

Toelichting op de financiële verordening

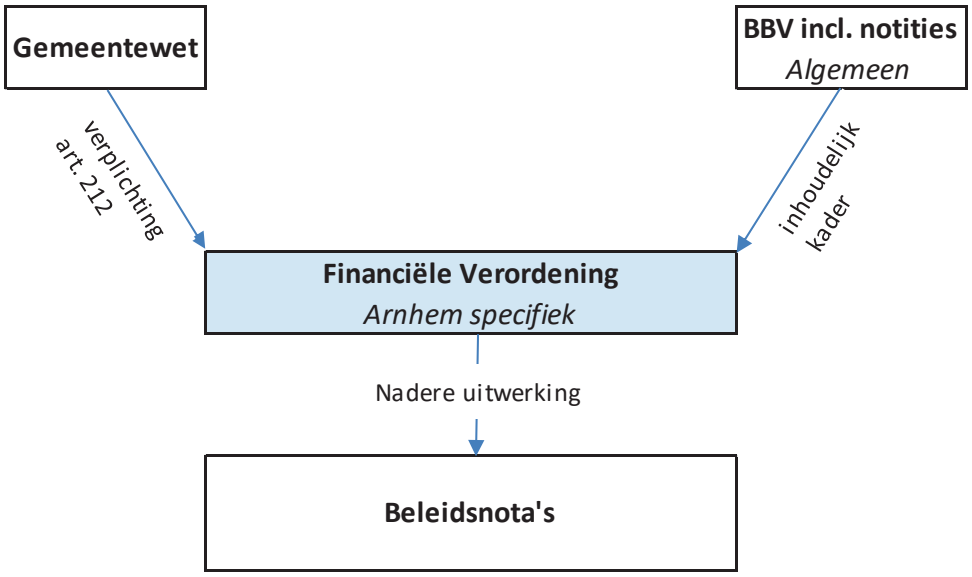
Algemeen en context

De financiële verordening heeft haar basis in artikel 212 van de Gemeentewet. In dit artikel is opgenomen dat de raad bij verordening de uitgangspunten vaststelt voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.

De Gemeentewet biedt de belangrijkste kaders en regelt dat er nadere eisen worden gesteld aan de inrichting van de begroting en de jaarrekening. Deze eisen worden uitgewerkt in het Besluit begroting en verantwoording gemeentes en provincies (BBV). Om een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV te bevorderen is er een commissie ingesteld. De stellige uitspraken in de notities van de commissie BBV moeten door gemeenten opgevolgd worden.

Naast de wettelijke eisen heeft de gemeente ook de ruimte om zelf keuzes te maken bij de inrichting van het eigen financieel beleid, beheer en organisatie. In deze verordening is opgenomen hoe we in Arnhem aan die vrije ruimte invulling geven. In afzonderlijke nota's worden voor specifieke onderwerpen de in Arnhem gemaakte keuzes verder uitgewerkt. Voor onderwerpen waarvan de bevoegdheid bij de raad ligt, bijvoorbeeld reserves en voorzieningen, wordt de nota ter vaststelling aan de raad aangeboden. Voor onderwerpen die een bevoegdheid van het college zijn, bijvoorbeeld inkoop en aanbesteding, ontvangt de raad de nota ter kennisgeving.

In onderstaand schema zijn de genoemde verhoudingen weergegeven.



Artikelsgewijs

Enkel die bepalingen die verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht.

Artikel 4. Autorisatie begroting en investeringsbudgetten en artikel 5. Begrotingswijzigingen

Op grond van artikel 189 van de Gemeentewet heeft de raad het budgetrecht. De raad neemt uiteindelijk de beslissing welke bedragen hij voor taken en activiteiten op de begroting beschikbaar stelt. Alleen binnen de door de raad vastgestelde bedragen kan de gemeente uitgaven doen. Gedurende het begrotingsjaar kan de raad op grond van artikel 192 van de Gemeentewet besluiten nemen voor het wijzigen van de begroting. De raad kan kiezen op welk niveau hij budgetten beschikbaar stelt. In Arnhem vindt autorisatie door de raad van de lasten en baten plaats op het niveau van programma's.
Naast lopende uitgaven doet een gemeente investeringen, waaronder investeringen in grondexploitaties. Ook uitgaven voor investeringen moeten door de raad worden geautoriseerd.

Artikel 8. Paragrafen

In artikel 9 van het BBV is opgenomen welke paragrafen onderdeel moeten zijn van de begroting en jaarstukken. Het gaat om de paragrafen:

a. lokale heffingen (artikel 10 BBV);
b. weerstandsvermogen en risicobeheersing (artikel 11 BBV);
c. onderhoud kapitaalgoederen (artikel 12 BBV);
d. financiering (artikel 13 BBV);
e. bedrijfsvoering (artikel 14 BBV);
f. verbonden partijen (artikel 15 BBV);
g. grondbeleid (artikel 16 BBV).

Ook de minimale inhoud van de verplichte paragrafen is in het BBV vastgelegd. De raad kan bepalen dat hij over aanvullende zaken in de paragrafen wil worden geïnformeerd. Op grond van eigen prioriteit kan een gemeente ook extra paragrafen toevoegen. Dat doen we in Arnhem voor investeringen, subsidies en integriteit.
De paragrafen waarvoor geldt dat we in Arnhem naast de verplichte onderdelen op grond van het BBV geen aanvullende zaken opnemen, zijn niet in deze verordening opgenomen.

Artikel 11. Grote, risicovolle projecten

Door aanvullende afspraken te maken over grote projecten wordt het mogelijk de dialoog tussen raad en college over de risico's van grote projecten te intensiveren. Dit zorgt voor een versterking van de kaderstellende en controlerende rol van de raad als het gaat om de sturing en beheersing van grote risicovolle projecten voor wat betreft tijd, geld en dergelijke.
Voor de beoordeling of er sprake is van een groot, risicovol project hanteren we zowel objectieve criteria (bijv. de omvang in euro's van een project) als meer subjectieve criteria (bijv. de mate van politieke gevoeligheid).

Artikel 13. Financieringsfunctie

In artikel 212 van de Gemeentewet is opgenomen dat de financiële verordening in ieder geval regels voor de algemene doelstelling en de te hanteren richtlijnen en limieten van de financieringsfunctie bevat. Artikel 13 bevat deze kaders voor het financieringsbeleid.

Artikel 14. Investeren, waarderen en afschrijven vaste activa

In artikel 212 van de Gemeentewet is opgenomen dat de financiële verordening in ieder geval de regels voor waardering en afschrijving van activa bevat. Hieraan is in artikel 14 invulling gegeven. Ook is in het artikel opgenomen dat jaarlijks een meerjareninvesteringsplan (MIP) wordt opgesteld. Dit biedt integraal inzicht en versterkt daarmee de sturingsmogelijkheden van de raad.

Artikel 18. Subsidies

In artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht is opgenomen dat er een grondslag moet zijn voor subsidieverstrekking. Die grondslag kan een subsidieregeling zijn, waarbij aan de hand van vooraf bepaalde criteria subsidies worden verdeeld en toegewezen aan organisaties of inwoners. De grondslag kan ook liggen in vermelding op de begroting van het maximale subsidiebedrag plus de naam van de subsidieontvanger; dan betreft het een begrotingssubsidie. Als het bij onvoorziene omstandigheden wenselijk is om een subsidie te verstrekken, maar zowel een subsidieregeling als een begrotingssubsidie behoren niet tot de mogelijkheden, biedt de wet daarnaast onder andere de mogelijkheid om op incidentele basis subsidie te verstrekken.

Artikel 20. Onderzoeken artikel 213a

In artikel 213a van de Gemeentewet is opgenomen dat het college periodiek onderzoek verricht naar de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het door hem gevoerde bestuur en dat de raad bij verordening hierover regels stelt (voor een toelichting op de begrippen doelmatigheid en doeltreffendheid; zie de begripsomschrijvingen in artikel 1). Hieraan is in artikel 20 invulling gegeven. De afspraken over de frequentie, aankondiging en verantwoording hebben als doel te komen tot een gestructureerde uitvoering van de onderzoeken.

Artikel 21. Kostprijsberekening

In artikel 212 van de Gemeentewet is opgenomen dat de financiële verordening in ieder geval de grondslagen bevat voor de berekening van de door het gemeentebestuur in rekening te brengen tarieven voor rechten en heffingen die maximaal kostendekkend mogen zijn. De grondslag voor deze tarieven wordt gevormd door de opbouw van de kostprijs. In artikel 21 is vastgelegd hoe we in Arnhem de kostprijs bepalen, namelijk met de opslagcalculatiemethode. Het BBV verplicht de overheadkosten apart te verantwoorden; door te werken met een opslag voor overhead worden ook de kosten van overhead onderdeel van de kostprijs.

Artikel 25. Interne controle en rechtmatigheidsverantwoording

Het college is ervoor verantwoordelijk dat de (financiële) informatie die wordt verstrekt een realistisch beeld geeft van de werkelijkheid. Daarnaast is het college ervoor verantwoordelijk dat er altijd wordt gehandeld binnen de grenzen van geldende financiële wetten en regels (financiële rechtmatigheid). Vanaf verslagjaar 2023 neemt het college een rechtmatigheidsverantwoording op in de jaarrekening. Deze verantwoording geeft inzicht in hoeverre de gemeente rechtmatig heeft gehandeld. De raad bepaalt de verantwoordingsgrens (lid 2), die mag liggen tussen nul en drie procent van de lasten van de gemeente inclusief toevoegingen aan de reserves.

RAADSKAMERADVIES

Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen vervolg M1 – 10 mei 2023

Raadsvoorstel ‘Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen

Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Prinsen (GroenLinks), Loor (D66), Kumas (VVD), Van der Laak (Arnhem Centraal), Ait Chrif (PvdA), Scholten (Volt), Nede (ChristenUnie)

De fracties PvdD, CDA, SP, PVV, DENK, BBA en FvD zijn niet aanwezig
Verder aanwezig: Smeulders (wethouder), Van den Munckhof, Bouwman (bestuursadviseur),

Bespreking
De bespreking start met de tweede termijn vanuit de raadskamer. Tijdens de bespreking wordt door de fractie van D66 aangekondigd dat zij met twee amendementen komen. Het eerste amendement zal zich richten op artikel 7 uit de verordening (drempelbedrag toelichten afwijkingen). De fractie van D66 wil voorstellen het voorgestelde drempelbedrag van € 250.000,- te wijzigen naar €100.000,-. Het tweede amendement zal zich richten op artikel 2 (planning- en controlcyclus). De fractie van D66 wil voorstellen om de aanlevertermijn van de begroting vast te stellen op minimaal 8 weken voor de datum van besluitvorming. De VVD overweegt met een amendement te komen op artikel 12 (financiële positie) met betrekking op de solvabiliteitsratio.

De portefeuillehouder geeft in zijn tweede termijn als reactie op de aangekondigde amendementen dat hij kan voorstellen dat ook kleinere afwijkingen voor de raad van belang kunnen zijn. Het voorgestelde drempelbedrag van € 100.000,- is daarbij uitvoerbaar. Met betrekking tot de aanlevertermijnen voor de begroting geeft de wethouder aan dat dit voor komende jaren met het voorstel van D66 haalbaar zou kunnen zijn, maar dat vanaf 2027 dit in verband met de zomervakantie niet meer zou passen. De wethouder stelt voor om hier het met de raad het gesprek over aan te gaan om tot een voor iedereen werkbare oplossing te komen. Met betrekking tot het voorgestelde amendement van de VVD geeft de wethouder aan dat het zinsdeel uit artikel 12 ‘gestreefd wordt’ betekent dat 10 procent de ondergrens is en dat bij een solvabiliteitsratio tussen de 10 en 14 procent er altijd naar 14 procent zal worden gestreefd. Een hogere solvabiliteitsratio is uiteraard goed, het streven zal dan niet per definitie zijn om deze terug te brengen naar 14 procent.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 is afgerond. Er zijn een drietal amendementen aangekondigd, deze kunnen tijdens de besluitvormende fase besproken worden. Het voorstel wordt daarom voor debat en besluitvorming doorgeleid naar de besluitvormende raadsvergadering.

RAADSKAMERADVIES

Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen vervolg M1 – 10 mei 2023

De raadsadviseur,

M. Piscaer

De voorzitter,

W. de Boef

Aan de gemeenteraad

Datum : 26 mei 2023
Zaaknummer : 83316
Contactpersoon : Natasja Bouwman
Telefoonnummer : 06 27135094

Onderwerp: Wijziging in voorliggende Financiële verordening

Geachte voorzitter en leden,

Inleiding
Op 7 februari 2023 heeft het college u de Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen (zaaknummer 83316) aangeboden. Op 12 april en 10 mei heeft uw raad hier reeds informatief en meningsvormend over gesproken. Op woensdag 31 mei staat de besluitvorming in uw raad geagendeerd.

Onjuistheid in financiële verordening
We hebben helaas geconstateerd dat er in artikel 25 lid 2 een onjuistheid is opgenomen in de voorliggende financiële verordening. Daarbij gaat het om de grens waarboven we aangeven of de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten rechtmatig tot stand zijn gekomen. In artikel 25 lid 2 wordt nu gesteld dat deze grens op 1% voor fouten ligt en op 3% voor onduidelijkheden. Het voorliggende artikel luidt:
In de rechtmatigheidsverantwoording geeft het college aan in hoeverre de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten en de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. De grens waarboven fouten respectievelijk onduidelijkheden in de rechtmatigheidsverantwoording worden opgenomen bedraagt 1 procent respectievelijk 3 procent van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves.

Dit zou echter 1% voor zowel fouten als onduidelijkheden moeten zijn. Daarmee moet het artikel als volgt luiden:
In de rechtmatigheidsverantwoording geeft het college aan in hoeverre de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten en de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. De grens waarboven fouten en onduidelijkheden in de rechtmatigheidsverantwoording worden opgenomen bedraagt 1 procent van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves.

Middels deze brief verzoeken we uw raad het voorstel inclusief deze wijziging vast te stellen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris,	de burgemeester,
J.H. de Baas	A. Marcouch

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	31 mei 2023
Nummer amendement:	**23A14**
Zaaknummer:	83316
Status	VERWORPEN
Onderwerp:	Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen

Titel:

Gemeente Arnhem financieel gezond houden

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

De financiële verordening Gemeente Arnhem februari 2023 als volgt aan te passen:

1. Artikel 12. Financiële positie
   b. gestreefd wordt naar een solvabiliteitsratio van tenminste 20 procent. Als de (verwachte) solvabiliteitsratio minder dan 14 procent bedraagt, zal het college de raad een voorstel doen over hoe zo snel mogelijk een solvabiliteitsratio van tenminste 20 procent bereikt kan worden.

Toelichting:

De solvabiliteitsratio is een belangrijke financiële ratio die laat zien in hoeverre een organisatie in staat is om aan haar financiële verplichtingen te voldoen op lange termijn. Voor de gemeente Arnhem zijn er verschillende redenen voor het hebben van een hogere solvabiliteitsratio.

1. Een hogere solvabiliteitsratio geeft aan dat de gemeente Arnhem een solide financiële positie heeft en in staat is om haar financiële verplichtingen op lange termijn te voldoen. Dit zorgt voor meer stabiliteit en zekerheid voor de gemeente Arnhem en haar stakeholders.
2. Een hogere solvabiliteitsratio kan leiden tot lagere financieringskosten voor de gemeente Arnhem. Dit komt doordat het risico voor investeerders en kredietverstrekkers lager wordt ingeschat.
3. Door een hogere solvabiliteitsratio kan de gemeente Arnhem meer mogelijkheden hebben om te investeren in projecten en activiteiten die bijdragen aan de ontwikkeling en de groei van onze stad. Dit kan bijvoorbeeld gaan om investeringen in infrastructuur, woningbouw, duurzaamheid en sociaal beleid.

Met het vooruitzicht van het ravijn in 2027 moeten we nu kijken hoe wij als gemeentebestuur proactief kunnen omgaan met deze onzekerheid. Het is daarom van belang dat wij als gemeente Arnhem onze financiën goed op orde hebben. Dit betekent onder meer dat er voldoende reserves moeten worden aangehouden om onverwachte kosten op te kunnen vangen. Daarbij is het belangrijk om te streven naar een gezonde solvabiliteitsratio.

GEMEENTE Arnhem

“De maat voor een voldoende solvabiliteit is daarom solvabiliteitsratio *groter dan 20%. Bij een lager eigen vermogen is de vermogensbuffer van een gemeenten erg klein” (bron: VNG)*

Indieners:

Hasan Kumas - VVD
Klaartje Koorn – CDA
Gino Luurssen – Forum voor Democratie

GEMEENTE Arnhem

Amendement "Gemeente Arnhem financieel gezond houden" (23A14)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 9 Tegen: 27 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	31 mei 2023
Nummer amendement:	**23A15**
Zaaknummer:	83316
Status	AANGENOMEN
Onderwerp:	Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen

Titel:

Ook kleinere afwijkingen rapporteren

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:
In de Financiële Verordening Gemeente Arnhem 2023 Artikel 7. Drempelbedrag toelichten afwijkingen:

> *In de verantwoordingsdocumenten worden afwijkingen op de ramingen van de baten en lasten en investeringsbudgetten in de begroting in ieder geval toegelicht als ze groter zijn dan € 250.000,-.*

Te wijzigen in:

1. *In de jaarstukken worden afwijkingen op de ramingen van de baten en lasten en investeringsbudgetten in de begroting in ieder geval toegelicht als ze groter zijn dan € 250.000,-.*
2. *In de tussentijdse rapportages worden afwijkingen op de ramingen van de baten en lasten en investeringsbudgetten in de begroting in ieder geval toegelicht als ze groter zijn dan € 100.000,-.*

Toelichting:

In de voorgestelde verordening is een drempelbedrag voor toelichting van afwijkingen opgenomen van € 250.000,-. Dit drempelbedrag is gebaseerd op de huidige praktijk bij de jaarstukken. Er wordt voorgesteld om voor de tussenrapportages en de jaarstukken dezelfde drempel te hanteren. Dat is niet wenselijk, omdat een kleine afwijking in een tussenrapportage kan leiden tot een substantieel groter effect over het gehele jaar. Het is daarom van belang dat het drempelbedrag in ieder geval voor de tussenrapportages wordt verlaagd naar € 100.000,-.
Met dit wijzigingsvoorstel blijft de drempel bij de jaarstukken ongewijzigd ten opzichte van de huidige praktijk. Indien dat de uitvoerbaarheid ten goede komt, staat het het College vrij om in de jaarstukken ook de lagere drempel te hanteren.
Tot slot moet opgemerkt worden dat er naast deze financiële redenen ook inhoudelijke redenen kunnen zijn om een (veel) kleinere afwijking te rapporteren. We gaan ervanuit dat het College dat op basis van de actieve informatieplicht ook doet wanneer dat van belang is.

Indieners:

Mattijs Loor - D66
Hasan Kumas - VVD

Gemeente Arnhem

Amendement "Ook kleinere afwijkingen rapporteren" (21A15)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 33 Tegen: 3 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	31 mei 2023
Nummer amendement:	**23A16**
Zaaknummer:	83316
Status	AANGENOMEN
Onderwerp:	Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen

Titel:

Voor een zorgvuldig begrotingsproces

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende stelt de volgende wijziging voor:

In de Financiële Verordening Gemeente Arnhem 2023 Artikel 2. Planning- en controlcyclus, lid c.:

c. *vóór 1 oktober de begroting (jaar t+1), meerjarenraming (jaar t+2 t/m t+4) en tweede tussen-rapportage (jaar t).*

Te wijzigen in:

c. *uiterlijk de achtste woensdag vóór 14 november de begroting (jaar t+1), meerjarenraming (jaar t+2 t/m t+4) en tweede tussenrapportage (jaar t).*

Toelichting:

De afgelopen jaren was soms de begroting ruim eerder dan 1 oktober voor de raad beschikbaar, maar soms werd de genoemde termijn maar net gehaald. In die laatste gevallen moest de raadsbehandeling (informatieve fase) starten voordat raadsleden voldoende tijd hadden gehad zich daarop voor bereiden.

Uitgaande van het Reglement van Orde vraagt de behandeling van de begroting vanaf het moment van aanbieden aan de gemeenteraad minimaal 7 weken, te weten 2 weken voorbereidingstijd (Artikel 5 RvO, minimaal 10 dagen), 1 week voor informatieve behandeling (technische informatie en inspraak, Artikel 19 en 20 RvO), 2 weken voor meningsvormende (1) behandeling, 1 week voor meningsvormende (2) behandeling en 1 week besluitvorming. In combinatie met het herfstreces (bij voorkeur tevens de periode tussen meningsvorming (1) en meningsvorming (2)), maakt dit een periode van 8 weken.

Gezien de verplichting de vastgestelde begroting vóór 15 november aan de provincie aan te bieden, is het laatst mogelijke moment voor besluitvorming over de begroting de eerste woensdag voor 14 november. Er is immers enige tijd nodig om aangenomen wijzigingsvoorstellen te verwerken in de begroting.

Arnhem GEMEENTE

Met deze uitgangspunten is het wenselijk dat het college de begroting 8 woensdagen vóór 14 november aan de raad aanbiedt. De raad kan dan zijn eigen Reglement van Orde respecteren, ruimte laten voor inspraak en goede voorbereiding én op tijd de begroting vaststellen.

De raad en het college volgen met het zomerreces in principe de zomervakantie van de regio Zuid. Essentiële betrokken ambtenaren stemmen hun vakanties hierop af en zijn soms gebonden aan de schoolvakanties. Indien de zomervakantie van de regio Zuid laat valt (en eventueel 14 november ongunstig valt), kan dit wijzigingsvoorstel tot knelpunten leiden in de voorbereiding van de begroting door het college. Dit is in 2027, 2028 en 2029 het geval. In die jaren kan de agendacommissie bij vaststelling van het vergaderschema het zomerreces een week naar voren schuiven om zodoende de begrotingsbehandeling conform het normale schema te laten verlopen en het college na het reces in de gelegenheid te stellen de begroting af te ronden. Een besluit hierover is aan de agendacommissie op dat moment, wat in het belang van een zorgvuldig begrotingsproces verwacht kan worden. Het is van belang dat een ieder daarvan dan tijdig op de hoogte is.

Indieners:

Mattijs Loor - D66

Amendement "Voor een zorgvuldig begrotingsproces" (23A16)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 36 Tegen: 0 Totaal: 36

Gemeente Arnhem

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 83316

Onderwerp: Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen

Kernboodschap

In de Gemeentewet is vastgelegd dat elke gemeente een verordening heeft met de uitgangspunten voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie. De financiële verordening die in Arnhem nu nog geldend is sluit niet meer aan bij nieuwe afspraken en keuzes die gemaakt zijn en daarnaast willen we de verordening begrijpelijker maken. Daarom wordt aan de raad voorgesteld een nieuwe financiële verordening vast te stellen. Ook wordt voorgesteld een aantal andere financiële beleidskaders op punten aan te passen, zodat deze aansluiten bij de nieuwe financiële verordening.

Voorstel

1. De Financiële verordening gemeente Arnhem conform bijgevoegd concept vast te stellen;
2. De Nota reserves en voorzieningen gemeente Arnhem conform bijgevoegd concept vast te stellen;
3. De uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen conform bijgevoegd concept vast te stellen;
4. De ‘Verordening periodiek onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid’ met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 in te trekken.

Inleiding

De financiële verordening heeft haar basis in artikel 212 van de Gemeentewet. In dit artikel is vastgelegd dat de raad bij verordening de uitgangspunten vaststelt voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie. In de Gemeentewet en het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) zijn kaders voor deze uitgangspunten vastgelegd. Naast deze wettelijke eisen heeft de gemeente ook de ruimte om zelf keuzes te maken. In de financiële verordening is opgenomen hoe we in Arnhem aan die vrije ruimte invulling geven. De vigerende financiële verordening sluit niet meer aan bij recente afspraken en keuzes die gemaakt zijn (bijvoorbeeld bij de Begroting 2023). Ook is uitgangspunt geweest de verordening in een meer toegankelijke vorm op te stellen. Dit draagt bij aan de kwaliteit van onze documenten in de planning- en controlcyclus en van de financiële administratie.

Arnhem GEMEENTE

In onderstaande tabel zijn de voorgestelde wijzigingen gerubriceerd naar hun aard. De laatste rubriek (wijziging van beleid/afspraken) wordt gezien haar aard in dit raadsvoorstel specifiek toegelicht. Voor een artikelsgewijze toelichting wordt verder verwezen naar het bijgevoegde wijzigingsoverzicht, waarin per artikel is toegelicht welke wijziging er wordt voorgesteld, met welke reden.

Aard van de wijziging	Toelichting
Actualisatie in verband met gewijzigde uitgangspunten/spelregels, raadsbrieven en wet- en regelgeving.	Sommige artikelen worden aangepast of toegevoegd naar aanleiding van gewijzigde uitgangspunten/spelregels vastgesteld bij de Begroting 2023, raadsbrieven of wijzigingen in wet- en regelgeving.
Zo min mogelijk dubbeling met het BBV en andere beleidskaders.	Eisen die al zijn vastgelegd in het BBV herhalen we niet. Voor sommige onderwerpen stelt de raad een afzonderlijk beleidskader vast; in de verordening verwijzen we naar dit kader, zonder de inhoud ervan te herhalen.
Formalisatie van hoe we het in de praktijk reeds doen.	Sommige artikelen worden aangepast of toegevoegd, om zo te formaliseren hoe we het in de praktijk reeds doen.
Termijn actualisatie beleidskaders	Bij de beleidskaders wordt toegevoegd dat tenminste eenmaal in de vier jaar beoordeeld wordt of actualisatie nodig is, met als doel te komen tot een tijdige en gestructureerde actualisatie van (financiële) beleidskaders. In het wijzigingsoverzicht is voor de in de financiële verordening genoemde beleidskaders opgenomen van welk jaar de laatst vastgestelde versie dateert.
Specifieke, gedetailleerde uitwerking	De verordening is hiervoor niet de geëigende plek.
Wijziging van beleid/afspraken	Dit geldt enkel voor de artikelen 4, 5 en 7. In artikel 4 (artikel 5 vigerende verordening) over de autorisatie van investeringsbudgetten komt de passage “waarvan de start van de investering in de betreffende jaarschijf ligt” te vervallen. In de praktijk blijkt dat onvoldoende inzichtelijk is welke budgetten de raad autoriseert. Daarom wordt voorgesteld om de raad bij de begroting alle in het meerjareninvesteringsplan (MIP) opgenomen budgetten te laten autoriseren, in plaats van een gedeelte daarvan. Aan artikel 5 (artikel 7 vigerende verordening) is toegevoegd dat de raad in een verzamelbesluit ook kan besluiten over mutaties in bestemmingsreserves, passend binnen het doel van de reserve. Het gaat hier, conform de benadering van het verzamelbesluit, om uitvoering van bestaand beleid / niet beleidsinhoudelijke wijzigingen. Voor mutaties in reserves waarmee invulling wordt gegeven aan (nieuw) beleid blijft gelden dat deze niet in een verzamelbesluit kunnen worden opgenomen.

	Artikel 7 over het drempelbedrag voor toelichten van afwijkingen wordt nieuw toegevoegd in de verordening, met als doel helderheid en eenduidigheid. Het drempelbedrag van € 250.000,- wordt voor de jaarstukken in de praktijk al gebruikt, in de turap worden momenteel ook kleinere afwijkingen toegelicht. Gezien de samenhang tussen beide stukken is het logisch om hetzelfde drempelbedrag te hanteren. Met de formulering “in ieder geval” blijft er ruimte om ook afwijkingen kleiner dan € 250.000,- toe te lichten als dat wenselijk is vanwege bijvoorbeeld politieke gevoeligheid.

Het beleid voor reserves en voorzieningen is opgenomen in de nota reserves en voorzieningen, daarom wordt voorgesteld dit in de financiële verordening te laten vervallen. De spelregels in artikel 14 (lid 4 laatste alinea en lid 5) van de vigerende financiële verordening zijn nog niet opgenomen in de nota reserves en voorzieningen. De in 2021 door de raad vastgestelde nota reserves en voorzieningen (zaaknummer 552055) wordt daarom aangevuld met deze spelregels (zie 2.4, 2.5, punt 7 en 2.5 alinea onderin).

Ook wordt voorgesteld om de in 2020 door de raad vastgestelde uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen (zaaknummer 466760) aan te passen. De wijzigingen betreffen de omgang met grote, risicovolle projecten (naar aanleiding van de raadsbrief ‘grote, risicovolle projecten’, zaaknummer 607221) en de uitgangspunten/spelregels over de solvabiliteit (zoals vastgesteld bij de Begroting 2023). Tevens zijn de uitgangspunten met betrekking tot ‘ontwikkelingen spelregels weerstandsvermogen’ komen te vervallen. Het betrekken van de uitkomsten van onderzoek bij opstellen van beleid is integraal onderdeel van risicomanagement; het is niet nodig om dit expliciet als uitgangspunt vast te laten stellen. De uitgangspunten en spelregels zijn opgenomen in paragraaf 2.3 van bijgevoegde nota risicomanagement en weerstandsvermogen

Omdat we de afspraken over de onderzoeken naar doelmatigheid en doeltreffendheid (artikel 213a Gemeentewet) nu in de financiële verordening hebben opgenomen (artikel 20), kan de afzonderlijke verordening worden ingetrokken.

Beoogd effect

Beoogd wordt een toegankelijk kader voor financieel beleid en beheer voor de gemeente Arnhem vast te stellen, dat in lijn is met eerder gemaakte afspraken en keuzes, aankondigingen in raadsbrieven en geldende wet- en regelgeving.

Argumenten

1.1 Met actualisatie van de financiële verordening, de nota reserves en voorzieningen en de uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen, zijn deze weer in lijn met bij de Begroting 2023 vastgestelde uitgangspunten/spelregels, raadsbrieven en wet- en regelgeving en in lijn met elkaar.

1.2 De financiële verordening is in een meer toegankelijke vorm opgesteld. Dit draagt bij aan de kwaliteit van onze documenten in de planning- en controlcyclus en van de financiële administratie.

1.3 Met aanpassing/toevoeging van de artikelen over autorisatie van investeringsbudgetten, over mutaties in bestemmingsreserves met een verzamelbesluit en over het drempelbedrag voor toelichtingen wordt gezorgd voor helderheid en eenduidigheid.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing. Het voorstel heeft geen externe werking en is voornamelijk technisch van aard.

Financiën

Aan dit raadsvoorstel zijn op zichzelf geen financiële gevolgen verbonden.

Uitvoering

De financiële verordening, de nota reserves en voorzieningen en de uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen zullen gedeeld worden binnen de ambtelijke organisatie en met de accountant, zodat naleving en toetsing van het gemeentelijke financiële beleid en beheer aan de (interne) kaders kan plaatsvinden.

Communicatie

Zie uitvoering. De financiële verordening wordt tevens gepubliceerd in het digitale gemeenteblad en opgenomen in de wettenbank (beide op overheid.nl).

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsbesluit;
- Financiële verordening gemeente Arnhem (concept);
- Wijzigingsoverzicht financiële verordening;
- Vigerende financiële verordening (verordening financieel beleid en beheer, 2018);
- Nota reserves en voorzieningen gemeente Arnhem (concept);
- Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen (concept);
- Nota risicomanagement en weerstandsvermogen (concept, ter kennisgeving).

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	83316

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2023, nummer 83316;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet;

gelet op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

besluit:

1. De Financiële verordening gemeente Arnhem conform bijgevoegd concept vast te stellen;
2. De Nota reserves en voorzieningen gemeente Arnhem conform bijgevoegd concept vast te stellen;
3. De uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen conform bijgevoegd concept vast te stellen;
4. De ‘Verordening periodiek onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid’ met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023 in te trekken.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

Financiële verordening

Gemeente Arnhem



Gemeente Arnhem
februari 2023

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

1. Inleidende bepalingen 3
2. Begroting en verantwoording 4
3. Beleidskaders en paragrafen 5
4. Financieel beheer en financiële organisatie 8
5. Slotbepaling 9

Toelichting op de financiële verordening 10

1. Inleidende bepalingen

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 31 januari 2023, nummer 83316;

gelet op artikel 212 van de Gemeentewet;

gelet op het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten;

Besluit:

vast te stellen de

Financiële verordening gemeente Arnhem

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. *administratie:* het systematisch verzamelen, vastleggen, verwerken en verstrekken van informatie ten behoeve van het besturen, het functioneren en het beheersen van (onderdelen van) de organisatie van de gemeente Arnhem en ten behoeve van de verantwoording die daarover moet worden afgelegd;
b. *cluster:* iedere organisatorische eenheid binnen de gemeentelijke organisatie die als zodanig een eigen rechtstreekse verantwoordelijkheid aan de directie heeft;
c. *doelmatigheid:* het realiseren van bepaalde prestaties met een zo beperkt mogelijke inzet van middelen;
d. *doeltreffendheid:* de mate waarin de beoogde maatschappelijke effecten van het beleid ook daadwerkelijk worden behaald;
e. *financieel beheer:* het uitoefenen van bestuur over en toezicht op het beheer van middelen en het uitoefenen van rechten van de gemeente Arnhem;
f. *project:* een tijdelijk samenwerkingsverband, buiten de staande lijnorganisatie om, voor het bereiken van een uniek scherp gedefinieerd resultaat, binnen afgesproken kaders van tijd, geld, kwaliteit en draagvlak vastgelegd in een projectplan overeengekomen tussen één opdrachtgever en één projectleider;
g. *rechtmatigheid:* het in overeenstemming zijn met geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen, raadsbesluiten en collegebesluiten;
h. *solvabiliteitsratio:* het eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal (maal 100 procent);
i. *weerstandsfactor:* de beschikbare weerstandscapaciteit gedeeld door de benodigde weerstandscapaciteit bij een zekerheidspercentage van 90 procent.

Artikel 2. Planning- en controlcyclus

Het college biedt de raad een voorstel aan voor het procesmatige verloop van elke planning- en controlcyclus. In deze cyclus biedt het college de raad de volgende documenten aan op de volgende momenten:

a. vóór 1 mei de jaarstukken (jaar t-1), de financiële jaarrapportage projecten (jaar t-1) en de eerste tussenrapportage (jaar t);
b. vóór 1 juni de perspectiefnota (jaar t+1), tenzij er in jaar t gemeenteraadsverkiezingen plaatsvinden, waarbij het coalitieakkoord geldt als leidraad voor de begroting (jaar t+1);
c. vóór 1 oktober de begroting (jaar t+1), meerjarenraming (jaar t+2 t/m t+4) en tweede tussenrapportage (jaar t).
d. een aantal keer per jaar een verzamelbesluit, waarvan in ieder geval een vóór het zomerreces van de raad en een op de laatste besluitvormende raadsvergadering van het begrotingsjaar .
e. vóór 31 december een voorstel voor overheveling van niet bestede budgetten naar het volgende begrotingsjaar.

2. Begroting en verantwoording

Artikel 3. Perspectiefnota

1. Het college biedt de raad met de perspectiefnota de beleids- en financiële uitgangspunten ter vaststelling aan voor het volgende begrotingsjaar en de drie daarop volgende jaren.
2. De door de raad vastgestelde uitgangspunten worden door het college in de begroting en meerjarenraming uitgewerkt.

Artikel 4. Autorisatie begroting en investeringsbudgetten

1. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting de totale lasten en de totale baten per programma.
2. Bij de begroting autoriseert de raad alle in het meerjareninvesteringsplan (MIP) opgenomen investeringsbudgetten. Deze investeringen zullen leiden tot het vastleggen van delen van de begrote lasten in latere jaren als gevolg van de doorlooptijd van een investering en het moment waarop de daarbij behorende afschrijvingslast start. Het totale investeringsbudget wordt geraamd in het jaar waarin de investering naar verwachting gereedkomt.
3. Voor investeringen in de loop van het begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen, legt het college vooraf aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel en een voorstel voor het autoriseren van een investeringsbudget aan de raad voor.

Artikel 5. Begrotingswijzigingen

1. Voorstellen gedurende het begrotingsjaar met beleidsinhoudelijke wijzigingen en financiële gevolgen worden afzonderlijk aan de raad ter besluitvorming voorgelegd en zijn voorzien van een begrotingswijziging.
2. De raad besluit in een verzamelbesluit over niet beleidsinhoudelijke wijzigingen die van invloed zijn op het niveau van de lasten, baten of mutaties reserves van een programma. Het gaat hierbij om:
   a. de effecten van raadsbesluiten die nog niet in de lopende begroting zijn verwerkt;
   b. actualisatie van rijksbijdragen / -beschikkingen, subsidies en bijdragen derden;
   c. technische aanpassingen tussen programma's;
   d. mutaties in bestemmingsreserves, passend binnen het doel van de reserve.
3. De raad stelt op twee momenten in het jaar bij het verzamelbesluit tevens een actueel beeld van de begroting en meerjarenraming vast in de vorm van een standenoverzicht. In het standenoverzicht zijn de oorspronkelijke ramingen, mutaties ten gevolge van begrotingswijzigingen en de actuele ramingen opgenomen voor zowel de exploitatie- als investeringsbudgetten.

Artikel 6. Tussentijdse rapportages

1. Het college biedt de raad twee tussentijdse rapportages aan gedurende het jaar.
2. De eerste tussentijdse rapportage gaat in op majeure financiële ontwikkelingen en verwachte afwijkingen op de lopende begroting.
3. De tweede tussentijdse rapportage is uitgebreider en bevat in ieder geval:
   a. de voortgang op ambities, doelen en inspanningen van het lopende begrotingsjaar;
   b. financiële afwijkingen op het lopende begrotingsjaar, zowel wat betreft de baten en lasten, de verwachte mutaties in reserves en de investeringen.

Artikel 7. Drempelbedrag toelichten afwijkingen

In de verantwoordingsdocumenten worden afwijkingen op de ramingen van de baten en lasten en investeringsbudgetten in de begroting in ieder geval toegelicht als ze groter zijn dan € 250.000,-.

3. Beleidskaders en paragrafen

Artikel 8. Paragrafen

Naast de op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten voorgeschreven paragrafen neemt het college in de begroting en jaarstukken de volgende paragrafen op:

a. investeringen;
b. subsidies;
c. integriteit (alleen bij de jaarstukken).

Artikel 9. Reserves en voorzieningen

Het college biedt de raad ter vaststelling een nota reserves en voorzieningen aan. In deze nota is het beleidskader voor de vorming en besteding van bestemmingsreserves en voorzieningen opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Artikel 10. Risicomanagement en weerstandsvermogen

1. Het college biedt de raad ter vaststelling beleidsuitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen aan. Deze zijn opgenomen in de nota risicomanagement en weerstandsvermogen, waarin wordt ingegaan op de samenhang met het financieel beleid, risicomanagement en de gewenste en beschikbare weerstandscapaciteit. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf risicomanagement en weerstandsvermogen bij de begroting en de jaarstukken neemt het college naast de verplichte onderdelen op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval de verhouding op tussen de beschikbare weerstandscapaciteit en de benodigde weerstandscapaciteit op basis van de risico-inventarisatie bij een zekerheidspercentage van 90 procent uitgedrukt in de weerstandsfactor (zie ook artikel 12, lid 1).

Artikel 11. Grote, risicovolle projecten

1. Bij een groot, risicovol project vindt altijd een onafhankelijke, los van de projectorganisatie staande, risicoanalyse plaats. De uitkomsten van deze risicoanalyse worden opgenomen in het investeringsvoorstel dat aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd.
2. Van een groot, risicovol project is sprake wanneer het budget exclusief eventuele subsidies en bijdragen van derde partijen meer dan €5 miljoen bedraagt en daarnaast ten minste twee van de volgende criteria van toepassing zijn:
   a. grote impact op de samenleving;
   b. betrokkenheid van meerdere externe partijen;
   c. grote mate van gemeentelijke verantwoordelijkheid;
   d. complexiteit;
   e. politiek gevoelige projecten/programma's.
3. De raad bepaalt per groot, risicovol project de inhoud en wijze waarop wordt gerapporteerd over de voortgang van het project en in welke vorm.

Artikel 12. Financiële positie

1. Voor de financiële positie geldt dat:
   a. de weerstandsfactor niet lager mag zijn dan 1,0 en 1,4 het uitgangspunt is. Indien de weerstandsfactor lager is dan 1,0 is aanzuivering van de algemene reserve vereist. Indien de factor hoger is dan 1,4 dan kunnen reserves worden aangewend voor (nieuw) beleid;
   b. gestreefd wordt naar een solvabiliteitsratio van 14 procent en deze niet lager is dan 10 procent. Bij een (verwachte) solvabiliteitsratio van lager dan 10 procent doet het college bij de begroting een voorstel aan de raad om tot verbetering van de financiële positie te komen.
2. Ter behoud van de financiële robuustheid van de begroting wordt jaarlijks bij de perspectiefnota budget gereserveerd voor prijs- en volumeontwikkelingen.

Artikel 13. Financieringsfunctie

1. Het college draagt bij de uitoefening van de financieringsfunctie zorg voor:
   a. het aantrekken van voldoende financiële middelen en het uitzetten van overtollige gelden (naar Rijks schatkist) om de programma's binnen de door de raad vastgestelde kaders van de begroting uit te kunnen voeren;
   b. het beheersen van de risico's verbonden aan de financieringsfunctie zoals renterisico's, koersrisico's en kredietrisico's;
   c. het zo veel mogelijk beperken van de kosten van de leningen op lange termijn;
   d. zo laag mogelijke interne verwerkingskosten en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities.
2. Het college neemt bij de uitvoering van de financieringsfunctie de volgende richtlijnen in acht:
   a. we financieren op basis van totaalfinanciering. Slechts in uitzonderingsgevallen (ter beoordeling van het college) wordt aparte projectfinanciering toegestaan;
   b. bij het aantrekken van financieringen vindt marktoriëntatie plaats aan de hand waarvan de meest aantrekkelijke mogelijkheid wordt gecontracteerd;
   c. overeenkomsten voor het aangaan van leningen, het uitzetten van middelen of het verlenen van garanties luiden in euro.
3. Het college informeert de raad indien de wettelijke kasgeldlimiet of de renterisiconorm dreigt te worden overschreden.
4. Verstrekken van leningen en garanties en het aangaan van financiële participaties anders dan genoemd in het tweede lid worden uitsluitend gedaan uit hoofde van de publieke taak. Bij het uitzetten van middelen, het verstrekken van garanties en het aangaan van financiële participaties uit hoofde van de publieke taak bedingt het college indien mogelijk zekerheden. Het college motiveert in zijn besluit het openbare belang van dergelijke uitzettingen van middelen, verstrekkingen van garanties en financiële participaties.
5. Het college stelt voor de uitvoering regels op in de vorm van een treasurystatuut. Het college biedt dit statuut ter kennisgeving aan de raad aan. Het treasurystatuut beschrijft de kaders en uitgangspunten voor de uitvoering van de financieringsfunctie, alsmede de bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt het statuut op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Artikel 14. Investeren, waarderen en afschrijven vaste activa

1. Het college biedt de raad ter vaststelling een nota investeren, waarderen en afschrijven aan. In deze nota zijn de beleidskaders voor de omgang met investeringsbudgetten, activerings- en waarderingsgrondslagen en afschrijvingen opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf investeringen bij de begroting neemt het college het meerjareninvesteringsplan (MIP) op met een nadere toelichting op de investeringsplannen. Voorgenomen investeringen in gebouwen van € 2 miljoen of meer worden afzonderlijk toegelicht. Indien van toepassing, worden projectspecifieke risico's daarbij, met de te treffen maatregelen, toegelicht.
3. In de paragraaf investeringen bij de jaarstukken neemt het college informatie op over de voortgang van voorgenomen investeringen en over de uitputting van investeringsbudgetten.

Artikel 15. Grondbeleid

Het college biedt de raad ter vaststelling een nota grondbeleid aan. In deze nota zijn de uitgangspunten en kaders van het grondbeleid opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

Artikel 16. Lokale heffingen

1. Het college doet de raad jaarlijks een voorstel voor de hoogte van de gemeentelijke tarieven voor de belastingen, bestemmingsheffingen en leges en rechten in jaar t+1.
2. Het in lid 1 genoemde voorstel wordt vergezeld van:
   a. een toelichting waarin beleidsmatige wijzigingen dan wel afwijkingen van het beleid en een gedetailleerde toelichting op de wijzigingen per verordening ten opzichte van jaar t zijn opgenomen;
   b. een vergelijkingstabel met de voorgestelde te wijzigen tarieven voor jaar t+1 en de tarieven van jaar t.

Artikel 17. Verbonden partijen

1. Het college biedt de raad ter vaststelling een kadernota verbonden partijen aan. In deze nota zijn de uitgangspunten en kaders voor deelname aan samenwerkingsverbanden opgenomen alsmede de uitvoeringsrichtlijnen over de wijze van sturen en beheersen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf Verbonden partijen bij de begroting en de jaarstukken neemt het college naast de verplichte onderdelen op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:
   a. de belangrijkste ontwikkelingen bij elk van de verbonden partijen;
   b. een risicokaart, waarin wordt weergegeven hoe de verbonden partijen zich tot elkaar verhouden in de mate van financieel en beleidsmatig risico;
   c. een beheersstrategie voor de op basis van de risicokaart meest risicovolle verbonden partijen.

Artikel 18. Subsidies

1. Het college biedt de raad ter vaststelling een Algemene subsidieverordening aan. In deze verordening zijn de uitgangspunten en kaders voor gemeentelijke subsidieverstrekking opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de verordening op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.
2. In de paragraaf subsidies bij de begroting neemt het college in ieder geval op:
   a. de begrote bedragen aan subsidieverstrekking per programma op basis van grondslag;
   b. een overzicht van de organisaties die naar verwachting een subsidie ontvangen met de grondslag begroting, met daarbij het begrote (maximale) bedrag.
3. In de paragraaf subsidies bij de jaarstukken neem het college in ieder geval op:
   a. de gerealiseerde bedragen aan subsidieverstrekking per programma op basis van grondslag;
   b. een overzicht van alle organisaties die subsidie hebben ontvangen inclusief het subsidiebedrag.

Artikel 19. Integriteit

Het college informeert in de paragraaf integriteit bij de jaarstukken over het gevoerde beleid op het gebied van ambtelijke en bestuurlijke integriteit.

Artikel 20. Onderzoeken artikel 213a

1. Elk begrotingsjaar wordt minimaal één onderzoek uitgevoerd naar de doelmatigheid en doeltreffendheid, zoals bedoeld in artikel 213a van de Gemeentewet.
2. In de paragraaf bedrijfsvoering bij de begroting kondigt het college aan welk(e) onderzoek(en) in het komende begrotingsjaar zal (zullen) worden uitgevoerd. In de paragraaf bedrijfsvoering bij de jaarstukken informeert het college over de uitkomsten van de in de begroting aangekondigde onderzoeken.

Artikel 21. Kostprijsberekening

Voor het bepalen van de geraamde kostprijs van rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht en van goederen, werken en diensten, wordt de opslagcalculatiemethode toegepast. Bij deze kostentoerekening worden naast de directe kosten de overheadkosten in de kostprijs opgenomen. De kosten van overhead worden toegerekend door middel van een opslag op de ingezette uren. Jaarlijks wordt ambtelijk beoordeeld of de hoogte van deze opslag nog passend is en vindt indien nodig aanpassing plaats.

Artikel 22. Inkoop en aanbesteding

Het college biedt de raad ter kennisgeving een nota inkoop- en aanbestedingsbeleid aan. In deze nota zijn de uitgangspunten en kaders van het inkoop- en aanbestedingsbeleid opgenomen. Ten minste eenmaal in de vier jaar wordt de nota op toepasbaarheid en actualiteit geëvalueerd en zo nodig aangepast.

4. Financieel beheer en financiële organisatie

Artikel 23. Administratie

1. Het college draagt zorg voor het verzamelen en vastleggen van gegevens over de geleverde prestaties en de maatschappelijke effecten zodat de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid, zoals vastgesteld door de raad, kunnen worden getoetst.
2. De administratie is zodanig van opzet en werking, dat zij in ieder geval dienstbaar is voor:
   a. het sturen en het beheersen van activiteiten en processen in de gemeente als geheel en in onderdelen van de organisatie;
   b. het verstrekken van informatie over ontwikkelingen in de omvang van vaste activa, voorraden, vorderingen, schulden, reserves en voorzieningen.
   c. het verschaffen van informatie over uitputting van de toegekende budgetten en investeringsbudgetten en voor het maken van kostencalculaties;
   d. het afleggen van verantwoording door het college aan de raad over de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving, en
   e. de controle van de registratie van gegevens als zodanig en van de daaraan ontleende informatie, alsmede voor de controle op de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en relevante wet- en regelgeving.

Artikel 24. Financiële organisatie

Het college draagt in ieder geval zorg voor en legt (in een besluit) vast:

a. een eenduidige indeling van de gemeentelijke organisatie en een eenduidig toewijzing van de gemeentelijke taken en budgetten;
b. een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden en verantwoordelijkheden;
c. de verlening van mandaten en volmachten voor het aangaan van verplichtingen ten laste van de toegekende (investerings)budgetten;
d. de regels voor de opdrachtverlening en de verrekening van leveringen tussen de clusters van de gemeente;
e. de te maken afspraken met de clusters over de te leveren prestaties, de daarvoor beschikbare middelen en de wijze en frequentie van rapportage over de voortgang van de activiteiten en uitputting van middelen.

Artikel 25. Interne controle en rechtmatigheidsverantwoording

1. Het college zorgt voor de jaarlijkse interne toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking en de rechtmatigheid van de financiële beheershandelingen. Bij afwijkingen rapporteert het college daarover in de rechtmatigheidsverantwoording, zoals beschreven in lid 2. Daarnaast informeert het college de raad over genomen maatregelen tot herstel van de tekortkomingen, zoals beschreven in lid 4.
2. In de rechtmatigheidsverantwoording geeft het college aan in hoeverre de in de jaarrekening verantwoorde baten en lasten en de balansmutaties rechtmatig tot stand zijn gekomen. De grens waarboven fouten respectievelijk onduidelijkheden in de rechtmatigheidsverantwoording worden opgenomen bedraagt 1 procent respectievelijk 3 procent van de totale lasten inclusief toevoegingen aan de reserves.
3. Het college stelt jaarlijks een intern controleplan vast, waarin wordt vastgelegd hoe uitvoering wordt gegeven aan de in lid 1 genoemde controle. Het controleplan wordt ter kennisgeving aan de raad gezonden.
4. In de paragraaf bedrijfsvoering bij de jaarstukken neemt het college de volgende elementen naar aanleiding van de rechtmatigheidscontrole op:
   a. een toelichting op de oorzaken van de geconstateerde rechtmatigheidsafwijkingen en in gang gezette verbeteracties;
   b. indien van toepassing: een toelichting indien er een groot verschil zit tussen de door de gemeente geconstateerde rechtmatigheidsafwijkingen en die van de accountant;
   c. de algemene kwaliteit van de interne beheersing met optioneel ook de verbijzonderde leer- en verbeterpunten.

5. Slotbepaling

Artikel 26. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De ‘Verordening financieel beleid en beheer gemeente Arnhem 2018’ wordt ingetrokken.
2. Deze verordening treedt in werking op de dag na die van de bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2023.
3. Deze verordening wordt aangehaald als: Financiële verordening.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 15 februari 2023.

De griffier, De voorzitter,

Toelichting op de financiële verordening

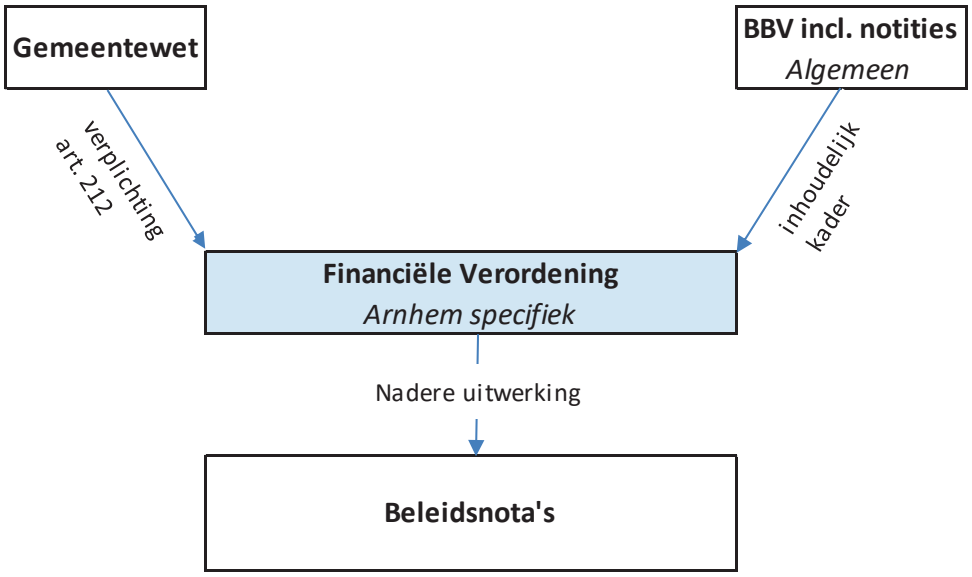
Algemeen en context

De financiële verordening heeft haar basis in artikel 212 van de Gemeentewet. In dit artikel is opgenomen dat de raad bij verordening de uitgangspunten vaststelt voor het financiële beleid, het financiële beheer en de inrichting van de financiële organisatie.

De Gemeentewet biedt de belangrijkste kaders en regelt dat er nadere eisen worden gesteld aan de inrichting van de begroting en de jaarrekening. Deze eisen worden uitgewerkt in het Besluit begroting en verantwoording gemeentes en provincies (BBV). Om een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV te bevorderen is er een commissie ingesteld. De stellige uitspraken in de notities van de commissie BBV moeten door gemeenten opgevolgd worden.

Naast de wettelijke eisen heeft de gemeente ook de ruimte om zelf keuzes te maken bij de inrichting van het eigen financieel beleid, beheer en organisatie. In deze verordening is opgenomen hoe we in Arnhem aan die vrije ruimte invulling geven. In afzonderlijke nota's worden voor specifieke onderwerpen de in Arnhem gemaakte keuzes verder uitgewerkt. Voor onderwerpen waarvan de bevoegdheid bij de raad ligt, bijvoorbeeld reserves en voorzieningen, wordt de nota ter vaststelling aan de raad aangeboden. Voor onderwerpen die een bevoegdheid van het college zijn, bijvoorbeeld inkoop en aanbesteding, ontvangt de raad de nota ter kennisgeving.

In onderstaand schema zijn de genoemde verhoudingen weergegeven.



Artikelsgewijs

Enkel die bepalingen die verdere toelichting behoeven, worden hieronder nader toegelicht.

Artikel 4. Autorisatie begroting en investeringsbudgetten en artikel 5. Begrotingswijzigingen

Op grond van artikel 189 van de Gemeentewet heeft de raad het budgetrecht. De raad neemt uiteindelijk de beslissing welke bedragen hij voor taken en activiteiten op de begroting beschikbaar stelt. Alleen binnen de door de raad vastgestelde bedragen kan de gemeente uitgaven doen. Gedurende het begrotingsjaar kan de raad op grond van artikel 192 van de Gemeentewet besluiten nemen voor het wijzigen van de begroting. De raad kan kiezen op welk niveau hij budgetten beschikbaar stelt. In Arnhem vindt autorisatie door de raad van de lasten en baten plaats op het niveau van programma's.
Naast lopende uitgaven doet een gemeente investeringen, waaronder investeringen in grondexploitaties. Ook uitgaven voor investeringen moeten door de raad worden geautoriseerd.

Artikel 8. Paragrafen

In artikel 9 van het BBV is opgenomen welke paragrafen onderdeel moeten zijn van de begroting en jaarstukken. Het gaat om de paragrafen:

a. lokale heffingen (artikel 10 BBV);
b. weerstandsvermogen en risicobeheersing (artikel 11 BBV);
c. onderhoud kapitaalgoederen (artikel 12 BBV);
d. financiering (artikel 13 BBV);
e. bedrijfsvoering (artikel 14 BBV);
f. verbonden partijen (artikel 15 BBV);
g. grondbeleid (artikel 16 BBV).

Ook de minimale inhoud van de verplichte paragrafen is in het BBV vastgelegd. De raad kan bepalen dat hij over aanvullende zaken in de paragrafen wil worden geïnformeerd. Op grond van eigen prioriteit kan een gemeente ook extra paragrafen toevoegen. Dat doen we in Arnhem voor investeringen, subsidies en integriteit.
De paragrafen waarvoor geldt dat we in Arnhem naast de verplichte onderdelen op grond van het BBV geen aanvullende zaken opnemen, zijn niet in deze verordening opgenomen.

Artikel 11. Grote, risicovolle projecten

Door aanvullende afspraken te maken over grote projecten wordt het mogelijk de dialoog tussen raad en college over de risico's van grote projecten te intensiveren. Dit zorgt voor een versterking van de kaderstellende en controlerende rol van de raad als het gaat om de sturing en beheersing van grote risicovolle projecten voor wat betreft tijd, geld en dergelijke.
Voor de beoordeling of er sprake is van een groot, risicovol project hanteren we zowel objectieve criteria (bijv. de omvang in euro's van een project) als meer subjectieve criteria (bijv. de mate van politieke gevoeligheid).

Artikel 13. Financieringsfunctie

In artikel 212 van de Gemeentewet is opgenomen dat de financiële verordening in ieder geval regels voor de algemene doelstelling en de te hanteren richtlijnen en limieten van de financieringsfunctie bevat. Artikel 13 bevat deze kaders voor het financieringsbeleid.

Artikel 14. Investeren, waarderen en afschrijven vaste activa

In artikel 212 van de Gemeentewet is opgenomen dat de financiële verordening in ieder geval de regels voor waardering en afschrijving van activa bevat. Hieraan is in artikel 14 invulling gegeven. Ook is in het artikel opgenomen dat jaarlijks een meerjareninvesteringsplan (MIP) wordt opgesteld. Dit biedt integraal inzicht en versterkt daarmee de sturingsmogelijkheden van de raad.

Artikel 18. Subsidies

In artikel 4:23 van de Algemene wet bestuursrecht is opgenomen dat er een grondslag moet zijn voor subsidieverstrekking. Die grondslag kan een subsidieregeling zijn, waarbij aan de hand van vooraf bepaalde criteria subsidies worden verdeeld en toegewezen aan organisaties of inwoners. De grondslag kan ook liggen in vermelding op de begroting van het maximale subsidiebedrag plus de naam van de subsidieontvanger; dan betreft het een begrotingssubsidie. Als het bij onvoorziene omstandigheden wenselijk is om een subsidie te verstrekken, maar zowel een subsidieregeling als een begrotingssubsidie behoren niet tot de mogelijkheden, biedt de wet daarnaast onder andere de mogelijkheid om op incidentele basis subsidie te verstrekken.

Artikel 20. Onderzoeken artikel 213a

In artikel 213a van de Gemeentewet is opgenomen dat het college periodiek onderzoek verricht naar de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het door hem gevoerde bestuur en dat de raad bij verordening hierover regels stelt (voor een toelichting op de begrippen doelmatigheid en doeltreffendheid; zie de begripsomschrijvingen in artikel 1). Hieraan is in artikel 20 invulling gegeven. De afspraken over de frequentie, aankondiging en verantwoording hebben als doel te komen tot een gestructureerde uitvoering van de onderzoeken.

Artikel 21. Kostprijsberekening

In artikel 212 van de Gemeentewet is opgenomen dat de financiële verordening in ieder geval de grondslagen bevat voor de berekening van de door het gemeentebestuur in rekening te brengen tarieven voor rechten en heffingen die maximaal kostendekkend mogen zijn. De grondslag voor deze tarieven wordt gevormd door de opbouw van de kostprijs. In artikel 21 is vastgelegd hoe we in Arnhem de kostprijs bepalen, namelijk met de opslagcalculatiemethode. Het BBV verplicht de overheadkosten apart te verantwoorden; door te werken met een opslag voor overhead worden ook de kosten van overhead onderdeel van de kostprijs.

Artikel 25. Interne controle en rechtmatigheidsverantwoording

Het college is ervoor verantwoordelijk dat de (financiële) informatie die wordt verstrekt een realistisch beeld geeft van de werkelijkheid. Daarnaast is het college ervoor verantwoordelijk dat er altijd wordt gehandeld binnen de grenzen van geldende financiële wetten en regels (financiële rechtmatigheid). Vanaf verslagjaar 2023 neemt het college een rechtmatigheidsverantwoording op in de jaarrekening. Deze verantwoording geeft inzicht in hoeverre de gemeente rechtmatig heeft gehandeld. De raad bepaalt de verantwoordingsgrens (lid 2), die mag liggen tussen nul en drie procent van de lasten van de gemeente inclusief toevoegingen aan de reserves.

Wijzigingsoverzicht **Financiële verordening gemeente Arnhem**

In onderstaand overzicht is per artikel een toelichting opgenomen op de voorgestelde wijzigingen in de financiële verordening.
Een aantal wijzigingen is meer algemeen van aard; deze worden daarom niet bij elk artikel herhaald. Het gaat om:

- In de geldende verordening wordt nog gesproken over de meerjarenprogrammabegroting. Voorgesteld wordt om dit te wijzigen naar begroting en meerjarenraming;
- In de geldende verordening wordt gesproken over investeringskrediet. Voorgesteld wordt om dit, in lijn met het advies van de commissie BBV, te wijzigen naar investeringsbudget;
- Voor de beleidskaders/-nota's wordt een termijn voor evaluatie van toepasbaarheid en actualiteit van vier jaar voorgesteld. In de tabel onderaan dit wijzigingsoverzicht is voor de in de financiële verordening genoemde beleidskaders/-nota's opgenomen van welk jaar de laatst vastgestelde versie dateert.

Artikel geldende verordening (nummer geactualiseerde verordening)	**Toelichting wijziging**
1. Definities (1)	Een aantal definities is verwijderd, omdat deze in de rest van de verordening niet (meer) voorkomen of al in het BBV zijn gedefinieerd. De definitie 'project' is toegevoegd i.v.m. het nieuwe artikel 11.
2. Jaarcyclus (2)	Naam artikel en naamgeving jaarstukken gewijzigd. Verzamelbesluit, nota budgetoverheveling en financiële jaarrapportage projecten toegevoegd. Belasting- en legesverordening verwijderd en toegevoegd aan artikel 16.
3. Perspectiefnota (3)	Lid 3 komt te vervallen. Wijziging van de programma-indeling bij de perspectiefnota is een logisch moment. Er is echter niet ieder jaar een perspectiefnota; door het schrappen van dit lid ontstaat er ruimte voor flexibiliteit.
4. Meerjarenprogrammabegroting (-)	Artikel komt te vervallen; staat al in het BBV (art. 4 en art. 8 lid 3).
5. Autorisatie begroting en investeringskredieten (4)	In lid 2 komt de passage "waarvan de start van de investering in de betreffende jaarschijf ligt" te vervallen. In de praktijk blijkt dat onvoldoende inzichtelijk is welke budgetten de raad autoriseert. Daarom wordt nu voorgesteld om de raad bij de begroting alle in het MIP opgenomen budgetten te laten autoriseren, in plaats van een gedeelte daarvan. Ter verduidelijking is toegevoegd dat het totale investeringsbudget wordt geraamd in het jaar van gereedkomen (reeds de praktijk). Lid 3 en 5 komen te vervallen, omdat de inhoud hiervan al blijkt uit artikel 14.
6. Mutaties gemeentefonds (-)	Artikel komt te vervallen.

	De wijze van verrekening van mutaties in het gemeentefonds wordt ter besluitvorming aan de raad voorgelegd op het moment dat het zich voordoet, net zoals dat voor andere middelen geldt. Deze verordening is niet de geëigende plek om daarover afspraken vast te leggen.
7. Uitvoering begroting (5)	Naam artikel gewijzigd. Lid 1 hier komen te vervallen en verwerkt in artikel 23, 24 en 25. Eerste zin lid 2 komt te vervallen (richtlijn BBV); overige verwerkt in artikel 21. Lid 3, 4 en 5 gewijzigd zodat onderscheid tussen afzonderlijk raadsvoorstel en verzamelbesluit duidelijker naar voren komt en om te formaliseren hoe we het in de praktijk reeds doen. Tevens is toegevoegd dat de raad bij een verzamelbesluit ook kan besluiten over mutaties in bestemmingsreserves, mits deze passen binnen het doel van de reserve. Het gaat hier, conform de benadering van het verzamelbesluit, om uitvoering van bestaand beleid / niet beleidsinhoudelijke wijzigingen. Voor mutaties in reserves waarmee invulling wordt gegeven aan (nieuw) beleid blijft gelden dat deze niet in een verzamelbesluit kunnen worden opgenomen.
8. Interne controle (25)	Naam artikel gewijzigd. Inhoud geactualiseerd i.v.m. rechtmatigheidsverantwoording per 2023.
9. Tussentijdse rapportage en informatie (6)	Naam artikel gewijzigd. Duidelijker onderscheid gemaakt tussen turap 1 en 2 en aangesloten op zoals we het in de praktijk reeds doen. Daarbij wel ruimte gelaten voor flexibiliteit, dus vandaar de formulering “in ieder geval”.
10. Jaarstukken (-)	Artikel komt te vervallen. Dat het college met de jaarstukken verantwoording aflegt over het gevoerde beleid is opgenomen in de gemeentewet (art. 197). Lid 2 staat al in het BBV (art. 25 lid 2).
11. Financiële positie (12)	Lid 1 en 4 komen te vervallen, omdat dit al is opgenomen in het BBV (art. 3, art. 20 en art. 21) Van lid 2 en 3 zijn de belangrijkste punten opgenomen in de artikelen 4 en 14; het overige betreft een vrij gedetailleerde uitwerking waarvoor deze verordening niet de geëigende plek is. Lid 5 is aangevuld met de bij de Begroting 2023 vastgestelde uitgangspunten/spelregels over de solvabiliteitsratio, waarbij is toegevoegd dat het college met een voorstel komt als de solvabiliteitsratio lager is dan 10 procent. Lid 6 komt te vervallen i.v.m. het opheffen van de bestemmingsreserve solvabiliteit. (cf. Begroting 2023). Van lid 7 blijft alleen de eerste zin staan. Voor het overige, de precieze uitwerking, is deze verordening niet de geëigende plek. In de eerste zin is “ter verbetering” gewijzigd naar “ter behoud”. Een aantal jaar geleden is gestart met het reserveren van budget voor prijs- en volumeontwikkelingen, destijds ter verbetering van de robuustheid van de begroting. Inmiddels is ter behoud van een meer passende omschrijving.
12. Waardering & afschrijving vaste activa (14)	Het beleid voor vaste activa is opgenomen in een afzonderlijk door de raad vastgestelde nota investeren, waarderen en afschrijven. Naar deze nota wordt in lid 1 van artikel 14 nu verwezen, zonder de inhoud ervan (deels) te herhalen.

13. Voorziening voor oninbare vorderingen (-)	Artikel komt te vervallen. Met het artikel werd een generieke norm vastgesteld voor de oninbaarheid van vorderingen, terwijl we (ook nu al in de praktijk) afhankelijk van de aard en/of omvang van een vordering de oninbaarheid bepalen. Voor belastingdebiteuren wordt bijvoorbeeld een andere methodiek gehanteerd, dan voor individuele, grotere vorderingen op verbonden partijen. De accountant controleert de voorzieningen voor oninbaarheid jaarlijks op juistheid en volledigheid; het is niet nodig om hierover iets vast te leggen in de verordening.
14. Reserves (9) 14.a. Beleid reserves (9) 15. Voorzieningen (9)	Het beleid voor reserves en voorzieningen is opgenomen in een afzonderlijk door de raad vastgestelde nota reserves en voorzieningen. Naar deze nota wordt in artikel 9 nu verwezen, zonder de inhoud ervan (deels) te herhalen. De onderste alinea van het geldende artikel 14 lid 4 en lid 5 zijn nog niet opgenomen in de nota reserves en voorzieningen; tegelijkertijd met de nieuwe verordening wordt daarom een gewijzigde nota reserves en voorzieningen aan de raad voorgelegd.
16. Kostprijsberekening (21)	Lid 1 gaf het kader voor de tarieven van de heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht (o.a. de riool- en afvalstoffenheffing). Dit lid komt te vervallen, omdat in de gemeentewet (art. 229b, lid 1) al is vastgelegd dat de tarieven maximaal kostendekkend mogen zijn. Ook lid 3 komt te vervallen, omdat in het BBV (art. 10) al is vastgelegd dat er in de paragraaf lokale heffingen informatie moet worden opgenomen over de kostenberekening van de heffingen. Van lid 2 komt een deel te vervallen, omdat in het BBV (artikel 8, lid 1) al is vastgelegd dat de kosten van overhead apart inzichtelijk moeten worden gemaakt op het taakveld overhead. Van het geldende artikel 7, lid 2 wordt een deel overgeheveld naar dit artikel over de kostprijsberekening. Wat van het artikel dan resteert is de wijze waarop we in Arnhem de overhead toerekenen. De opslagcalculatiemethode hanteren we voor zowel de lokale heffingen, als voor investeringen, grondexploitaties en subsidieprojecten (wijze van toerekening moet uniform zijn). Vandaar dat in de eerste zin voor de formulering “goederen, werken en diensten, waaronder rechten en heffingen…….” is gekozen.
17. Financieringsfunctie (13)	In lid 2 sub b is “voor langer dan 1 jaar” komen te vervallen. Ten behoeve van de accountantscontrole is het nodig om ook voor financiering voor korter dan een jaar minimaal twee offertes op te vragen.
18. Registratie bezittingen, activa en vermogen (-)	Artikel komt te vervallen. Inhoud wordt gedekt door artikel 23 en 25.
19. Algemeen (8)	Lid 1: De wettelijk voorgeschreven paragrafen zijn niet meer opgesomd; alleen de paragrafen die we in Arnhem zelf toevoegen. Lid 2 komt te vervallen; naar de beleidskaders wordt in de betreffende artikelen verwezen. Lid 3 komt te vervallen; geen toegevoegde waarde om op te nemen.
20. Lokale heffingen (16)	Lid 1 en 2 komen te vervallen; de genoemde onderdelen zijn verplicht onderdeel van de paragraaf lokale heffingen (BBV art. 10). Lid 3 en 4 zijn herschreven, zodat duidelijker is welke stukken / informatie de raad mag verwachten.

21. Weerstandsvermogen en risicomanagement (10)	Artikel tekstueel gewijzigd; expliciet gemaakt dat de raad de beleidsuitgangspunten voor risicomanagement en weerstandsvermogen vaststelt en niet de gehele nota.
22. Onderhoud kapitaalgoederen (-)	Artikel komt te vervallen. Het beleidskader waar in lid 1 naar wordt verwezen is conform BBV (art. 12) verplicht onderdeel van de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen. Ook over het onderhoud (lid 2) wordt op grond van het BBV reeds in de paragraaf gerapporteerd.
23. Financiering (-)	Artikel komt te vervallen. De informatie die in de paragraaf financiering wordt opgenomen blijft beperkt tot de vereisten uit het BBV (art. 13). Het is daarom niet nodig hier in de verordening wat over op te nemen.
24. Bedrijfsvoering (-)	Artikel komt te vervallen. Bedrijfsvoeringsbeleid is aan het college. In de bedrijfsvoeringsparagraaf in de begroting en jaarstukken informeert en verantwoord het college (verplicht, conform BBV art. 14) over dit beleid. De informatie die in de paragraaf bedrijfsvoering aanvullend wordt opgenomen naast de verplichte onderdelen van het BBV is verwerkt in de artikelen 20 (onderzoeken art. 213a) en 25 (rechtmatigheidsverantwoording). Het is daarom niet nodig nog een apart artikel over de bedrijfsvoeringsparagraaf in de verordening op te nemen.
25. Verbonden partijen (17)	De onderdelen die in lid 2 werden genoemd komen te vervallen, omdat deze op grond van het BBV (art. 15) al verplicht onderdeel zijn van de paragraaf verbonden partijen. Lid 2 is aangepast naar de onderdelen die in de praktijk reeds aanvullend worden opgenomen. Lid 3 komt te vervallen. Bij de bepaling van gewenste weerstandscapaciteit worden alle risico's met een financieel effect meegenomen. Dat geldt ook voor de risico's met betrekking tot verbonden partijen. Het is niet nodig dat expliciet te benoemen. De door de raad vast te stellen kadernota verbonden partijen is toegevoegd aan het artikel.
26. Grondbeleid (15)	De formulering van lid 1 is aangepast (ingekort). Lid 2 komt te vervallen. De informatie die in de paragraaf grondbeleid wordt opgenomen blijft beperkt tot de vereisten uit het BBV (art. 16). Het is daarom niet nodig hier in de verordening wat over op te nemen. Lid 3 komt te vervallen. In het BBV (art. 1 lid m) is al opgenomen dat het openen van een grondexploitatie een bevoegdheid van de raad is.
27. Investeringen (14)	Lid 1 is in aangepaste vorm overgeheveld van het geldende artikel 12; zie ook de toelichting daar. Bij lid 2 is het aspect 'projectspecifieke risico's en maatregelen' toegevoegd, naar aanleiding van de raadsbrief '*grote, risicovolle projecten*' (zaaknummer 607221). Van lid 3 is de formulering aangepast.
28. Subsidies (18)	De beleidskaders waar in artikel 32 naar werd verwezen zijn toegevoegd aan dit artikel (de Algemene subsidieverordening). De informatie die wordt opgenomen in de paragraaf subsidies is beperkt aangepast en sluit aan bij hoe we het in de praktijk reeds doen.
29. Administratie (23)	Enkele tekstuele wijzigingen, in lijn met de modelverordening van de VNG. Lid 2 sub d komt te vervallen, omdat dit een herhaling is van lid 1. Daarnaast bij lid 2 sub a 'cluster' vervangen door 'onderdelen van de organisatie', zodat de reikwijdte wordt verbreed (bijvoorbeeld naar afdelingen).

30. Financiële organisatie (24)	Bij lid a komt “aan de afdelingen” te vervallen, omdat niet alleen aan afdelingen taken en budgetten worden toegewezen maar ook naar programmamanagers en andere budgethouders. Lid f komt te vervallen: clusters (ambtenaren) kunnen geen decharge krijgen; alleen het bestuur.
31. Aanbesteding en inkoop (22)	Aan het artikel is toegevoegd dat het beleid ter kennisgeving aan de raad wordt aangeboden (in de praktijk reeds het geval).
32. Verstrekking subsidies (18)	Zie toelichting bij artikel 28 (18).
33. Inwerkingtreding (26)	n.v.t.
34. Citeertitel (27)	In de praktijk gebruiken we voor deze verordening al vaak de titel “Financiële verordening” in plaats van “Verordening financieel beleid en beheer”. Eerstgenoemde titel wordt nu ook formeel vastgelegd.
Nieuw toegevoegde artikelen	**Toelichting**
7. Drempelbedrag toelichten afwijkingen	Voor helderheid en eenduidigheid is het wenselijk om een drempelbedrag door de raad te laten vaststellen. Het drempelbedrag van € 250.000,- wordt voor de jaarstukken in de praktijk al gebruikt, voor de turap worden momenteel ook kleinere afwijkingen toegelicht. Gezien de samenhang tussen beide stukken is het logisch om (in principe) hetzelfde drempelbedrag te hanteren. Met de formulering “in ieder geval” blijft er ruimte om ook afwijkingen kleiner dan € 250.000,- toe te lichten als dat wenselijk is vanwege bijvoorbeeld politieke gevoeligheid.
11. Grote, risicovolle projecten	Naar aanleiding van de raadsbrief ‘*grote, risicovolle projecten’* (zaaknummer 607221) worden in deze verordening opgenomen: - de criteria voor wanneer sprake is van een groot, risicovol project; - wanneer er een onafhankelijke risicoanalyse moet worden uitgevoerd; - de inhoud en wijze waarop wordt gerapporteerd over de voortgang van het project en in welke vorm.
19. Integriteit	Over de inhoud van de vrijwillige paragraaf integriteit was in de verordening nog niets opgenomen.
20. Onderzoeken artikel 213a	Conform de raadsbrief ‘*Aanpak artikel 213a onderzoeken, zero based opbouwen programma's en onderzoek volgens methode Duisenberg’* (zaaknummer 601157) worden in deze verordening de afspraken over de artikel 213a onderzoeken opgenomen. De ‘verordening periodiek onderzoek doelmatigheid en doeltreffendheid’ uit 2004 wordt ingetrokken.

Overzicht looptijd beleidskaders

Beleidskader (artikelnummer verordening)	Datum raads-/collegebesluit meest recente versie (zaaknummer)	Opmerking
Nota reserves en voorzieningen (art. 9)	16 juni 2021 (552055), raad	Tegelijkertijd met de financiële verordening wordt een gewijzigde nota aan de raad voorgelegd.
Beleidsuitgangspunten risicomanagement en spelregels weerstandsvermogen / nota risicomanagement en weerstandsvermogen (artikel 10)	16 september 2020 (466760), raad	Tegelijkertijd met de financiële verordening worden gewijzigde uitgangspunten en spelregels aan de raad voorgelegd.
Treasurystatuut (artikel 13)	10 november 2010 (2010-11-01614), college	Actualisatie is voorzien voor 2023.
Nota investeren, waarderen en afschrijven (artikel 14)	16 juni 2021 (552055), raad	
Nota grondbeleid (artikel 15)	28 oktober 2013 (2013-03-02186), raad	Actualisatie is voorzien voor 2023.
Kadernota verbonden partijen (artikel 17)	14 november 2016 (2016-09-00467), raad	Actualisatie is voorzien voor 2023.
Algemene subsidieverordening (artikel 18)	17 februari 2022 (610522), raad	
Nota inkoop- en aanbestedingsbeleid (artikel 22)	21 juli 2020 (485145), college	

Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Verordening financieel beleid en beheer gemeente Arnhem 2018

Geldend van 25-06-2021 t/m heden met terugwerkende kracht vanaf 01-01-2021

Intitulé

Verordening financieel beleid en beheer gemeente Arnhem 2018

1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Definities

In deze verordening wordt verstaan onder:

a. cluster: iedere organisatorische eenheid binnen de gemeentelijke organisatie die als zodanig een eigen rechtstreekse verantwoordelijkheid aan de directie heeft;

b. administratie: het systematisch verzamelen, vastleggen, verwerken en verstrekken van informatie ten behoeve van het besturen, het functioneren en het beheersen van (onderdelen van) de organisatie van de gemeente Arnhem en ten behoeve van de verantwoording die daarover moet worden afgelegd;

c. financiële administratie: het onderdeel van de administratie dat omvat het systematisch maken en verwerken van aantekeningen betreffende de financiële gegevens van (onderdelen van) de organisatie van de gemeente Arnhem, teneinde te komen tot een goed inzicht in:

- de financieel-economische positie;
- het financiële beheer;
- de uitvoering van de begroting;
- het afwikkelen van vorderingen en schulden;
- alsmede tot het afleggen van rekening en verantwoording daarover;

d. administratieve organisatie: het stelsel van organisatorische maatregelen gericht op het tot stand brengen en het in stand houden van de goede werking van de bestuurlijke en ambtelijke informatieverzorging ten behoeve van de verantwoordelijke leiding;

e. jaarcyclus: proces van financiële kaderstelling, (meerjaren)begroting, tussentijdse rapportage en jaarverslag en jaarrekening;

f. programma: samenhangend geheel van activiteiten;

g. financieel beheer: het uitoefenen van bestuur over en toezicht op het beheer van middelen en het uitoefenen van rechten van de gemeente Arnhem;

h. h. rechtmatigheid: het in overeenstemming zijn met geldende wet- en regelgeving, waaronder gemeentelijke verordeningen, raadsbesluiten en collegebesluiten;

i. doelmatigheid: het realiseren van bepaalde prestaties met een zo beperkt mogelijke inzet van middelen;

j. doeltreffendheid: de mate waarin de beoogde maatschappelijke effecten van het beleid ook daadwerkelijk worden behaald;

k. inkomsten: totaal van de baten voor toevoegingen en onttrekkingen van reserves;

l. netto schuldquote: bruto schuld minus de omvang van de geldelijke bezittingen op 31 december van het begrotingsjaar maal 100%. Onder bruto schuld wordt verstaan het totaal van vaste schulden, netto vlottende schuld en overlopende passiva. Onder geldelijke bezittingen wordt verstaan het totaal van financiële activa, uitzettingen korter dan 1 jaar, liquide middelen en overlopende activa;

m. solvabiliteitsratio: het eigen vermogen gedeeld door het balanstotaal (maal 100%);

n. weerstandsfactor:De beschikbare weerstandscapaciteit gedeeld door de gewenste weerstandscapaciteit bij een zekerheidsperecentage van 90%

o. onbenutte belastingcapaciteit onroerende zaakbelasting: verschil tussen de opbrengst onroerende zaakbelasting bij de tarieven die minimaal nodig zijn voor toegang tot de procedure van artikel 12 van de Financiële-verhoudingswet en de (geraamde) opbrengst onroerende zaakbelasting;

p. budgethouder: ambtelijk verantwoordelijke voor zowel de besteding van de middelen (budget) als het realiseren van de opdracht binnen het budget;

q. algemene reserve: een permanente reserve die dient als buffer voor het opvangen van exploitatietekorten en onvoorziene risico’s, of voor het uitvoeren van beleid;

r. bestemmingsreserve: een reserve met een tijdelijk karakter, waar de raad een specifiek doel aan heeft verbonden.

2. Begroting en verantwoording

Kaderstellen

Artikel 2. Jaarcyclus

1. Het college biedt de raad een voorstel aan voor het procesmatige verloop van elke jaarcyclus. In deze jaarcyclus biedt het college de raad de volgende producten aan op de volgende momenten:

- **a.** vóór 1 mei de jaarrekening/jaarverslag (jaar t-1) en eerste tussenrapportage (jaar t);
- **b.** vóór 1 juni de perspectiefnota (jaar t+1), tenzij er in jaar t gemeenteraadsverkiezingen plaatsvinden, waarbij het coalitieakkoord geldt als perspectiefnota (jaar t+1);
- **c.** vóór 1 oktober de meerjarenprogrammabegroting (jaar t+1 t/m t+4), de tweede tussenrapportage (jaar t) en de belasting- en legesverordening (jaar t+1).

2. Het college kan in overleg met de raad overeenkomen om deze data te wijzigen.

Artikel 3 Perspectiefnota

1. Het college biedt de raad de beleids- en financiële uitgangspunten ter vaststelling aan voor het volgende begrotingsjaar en de drie daarop volgende jaren.

2. De door de raad vastgestelde uitgangspunten worden door het college in de meerjarenprogrammabegroting uitgewerkt.

3. Eventuele wijzigingen in de programma-indeling worden bij de Perspectiefnota door de raad vastgesteld.

Artikel 4. Meerjarenprogrammabegroting

1. De raad stelt per programma vast:

a. de doelstelling, in het bijzonder de beoogde maatschappelijke effecten, ten minste toegelicht aan de hand van de bij ministeriële regeling vast te stellen beleidsindicatoren;

b. de wijze waarop ernaar gestreefd zal worden die effecten te bereiken, en de betrokkenheid hierbij van verbonden partijen;

c. de raming van baten en lasten.

2. De indeling en vorm van de meerjarenbegroting is leidend voor de indeling en vorm van de tussenrapportages en jaarrekening. Wijzigingen in vorm en inhoud van cyclusdocumenten vinden altijd eerst in de meerjarenbegroting plaats, waarna de overige cyclusdocumenten volgend zijn.

Autorisatie

Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten

1. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting de totale lasten en de totale baten per programma.

2. Bij de begroting autoriseert de raad alle in de begroting opgenomen investeringskredieten waarvan de start van de investering in de betreffende jaarschijf ligt. Dit kan leiden tot het vastleggen van delen van de begrote lasten in latere jaren als gevolg van de doorlooptijd van een investering en het moment waarop de daarbij behorende afschrijvingslast start.

3. De investeringskredieten uit artikel 5, tweede lid worden in de meerjarenprogrammabegroting specifiek behandeld en toegelicht (zie ook artikel 11, derde lid).

4. Voor investeringen in de loop van het begrotingsjaar die niet in de begroting zijn opgenomen, legt het college vooraf aan het aangaan van verplichtingen een investeringsvoorstel en een voorstel voor het autoriseren van een investeringskrediet aan de raad voor.

5. Het bepaalde in het tweede en derde lid wordt nader uitgewerkt in artikel 11.

Begrotingsbeleid

Artikel 6. Mutaties gemeentefonds

1. Toegevoegde middelen aan het Gemeentefonds kunnen (binnen een jaar) via een raadsvoorstel met begrotingswijziging overgeheveld worden naar het desbetreffende programma. Hierbij gaat het om een wijziging in de taak binnen het betreffende programma. Indien er geen sprake is van een gewijzigde taak binnen het programma, worden de mutaties in het gemeentefonds in principe verrekend met de algemene middelen.

2. Indien de toegevoegde middelen na 1 september van het jaar bekend worden gemaakt, kunnen deze gereserveerd worden in de bestemmingsreserve Taakmutaties gemeentefonds. De budgethouder mag hierop in het volgende jaar een beroep doen conform het bepaalde in het eerste lid.

3. Indien het Gemeentefonds wordt gekort op een bepaald beleidsterrein wordt de korting verwerkt in het betreffende programma in de begroting, daar waar het een wijziging in een taak binnen dit programma betreft. Indien deze korting niet of slechts beperkt kan worden doorgevoerd, legt het college dit aan de raad voor.

Uitvoering

Artikel 7. Uitvoering begroting

1. Het college stelt regels die waarborgen dat de uitvoering van de begroting rechtmatig, doelmatig en doeltreffend verloopt.

2. Ter bevordering van het inzicht worden de indirecte kosten gecentraliseerd in de begroting opgenomen. De verhouding tussen de directe en de indirecte kosten wordt jaarlijks beoordeeld. De door te belasten kosten aan externe partijen worden bepaald door de directe kosten met daar bovenop een toeslag voor de door te belasten indirecte kosten. Deze gemeentebrede kostprijsberekening wordt jaarlijks geactualiseerd.

3. Voorstellen gedurende het begrotingsjaar met inhoudelijke beleidswijzigingen en financiële gevolgen zijn voorzien van een begrotingswijziging, waardoor de begroting in evenwicht blijft. In deze wijziging worden de mutaties ten opzichte van de begroting weergegeven. Besluiten tot wijziging van de vastgestelde begroting kunnen tot uiterlijk het einde van het betreffende kalenderjaar worden genomen.

4. De raad besluit in een verzamelbesluit binnen de jaarcyclus over niet inhoudelijke beleidswijzigingen met financiele gevolgen, waarbij het gaat om :

   a. de effecten van besluiten tussen programma's die nog niet in de lopende Meerjarenprogrammabegroting zijn verwerkt

   b. de effecten van actualisatie van rijksbijdragen, beschikkingen, subsidies en bijdragen derden;

   c. technische aanpassingen tussen programma's, waardoor de begroting in evenwicht blijft.

5. De raad stelt in het verzamelbesluit tevens een actueel beeld van de meerjarenprogrammabegroting vast in de vorm van een standenoverzicht bestaande uit de oorspronkelijke ramingen, mutaties ten gevolge van begrotingswijzigingen en de nieuwe ramingen, van de meerjarenprogrammabegroting tot de raadsvergadering waarin dit overzicht wordt vastgesteld. Dit geldt zowel voor de exploitatie als de investeringen.

Beheersing en interne controle

Artikel 8. Interne controle

1. Het college draagt ten behoeve van het getrouwe beeld en de rechtmatigheid van de jaarrekening zorg voor de jaarlijkse toetsing van de getrouwheid van de informatieverstrekking, en de rechtmatigheid van de beheershandelingen. Bij afwijkingen neemt het college maatregelen tot herstel.

2. Het college draagt zorg voor de toetsing van bedrijfsonderdelen op juistheid, volledigheid en tijdigheid van de bestuurlijke informatievoorziening, de rechtmatigheid van beheershandelingen en op misbruik en oneigenlijk gebruik van de gemeentelijke regelingen. Het college besluit over de gewenste planning of fasering van de toetsingen in de tijd.

3. Het college zorgt op basis van de uitkomsten van de accountantscontrole indien nodig voor een plan van verbetering. Het college neemt op basis van het plan van verbetering maatregelen voor herstel van de tekortkomingen.

4. De resultaten van de accountantscontrole en het plan van verbetering worden ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

Rapportage en verantwoording

Artikel 9. Tussentijdse rapportage en informatie

1. Het college informeert de raad door middel van tussentijdse rapportages over de realisatie van de begroting van de gemeente.

2. Het college biedt de raad tussentijds rapportages aan overeenkomstig de afspraken die op grond van artikel 2 zijn gemaakt.

3. De rapportages gaan in op afwijkingen, zowel wat betreft de baten en lasten, verwachte mutaties in reserves en de beoogde resultaten en relevante maatschappelijke effecten. De rapportages besteden in ieder geval aandacht aan substantiële afwijkingen ten aanzien van:

   a. inkomsten uit het gemeentefonds;

   b. de renteontwikkeling op de kapitaalmarkt;

   c. resultaten uit grondexploitatie;

   d. realisatie op begrote subsidieverwachtingen;

   e. in de begroting voorziene risico’s.

Tevens besteden de rapportages aandacht aan de stand van zaken met betrekking tot grote projecten die in voorbereiding of ontwikkeling zijn.

4. Gesignaleerde afwijkingen worden waar nodig voorzien van een bijsturingsvoorstel en/of een begrotingswijziging.

Artikel 10. Jaarstukken

1. Het college draagt zorg voor een adequate vertaling van de verantwoording van de budgethouders naar de verantwoording per programma.

2. Het college legt verantwoording aan de raad af over de uitvoering van de programma's. In de verantwoording neemt het college in ieder geval op:

a. de mate waarin de doelstellingen zijn gerealiseerd ten minste toegelicht aan de hand van de bij ministeriële regeling vast te stellen beleidsindicatoren;

b. de wijze waarop getracht is de beoogde maatschappelijke effecten te bereiken;

c. de gerealiseerde baten en lasten.

3. Financieel beleid

Kaderstellen

Artikel 11. Financiële positie

1. Het college draagt er zorg voor dat al het beleid waartoe de raad heeft besloten in de uiteenzetting van de financiële positie en de meerjarenramingen is opgenomen.

2. De raad autoriseert met het vaststellen van de Meerjarenprogrammabegroting de investeringsruimte.

3. Het college neemt in het investeringsplan bij de meerjarenbegroting jaarlijks nadere voorstellen op over:

a. totaal kredieten van een investering met als einddatum waarop de investering gereed is. Dit kan later liggen dan het besproken begrotingsjaar;

b. het uitgaventempo van de kredieten verdeeld over de verschillende jaren;

c. In de meerjarenprogrammabegroting wordt een voornemen tot investeren in een gebouw groter dan € 2 miljoen tekstueel toegelicht in de paragraaf investeringen. In de paragraaf staan van deze investering vermeld:

- de hoofdlijnen van de investering
- eerste raming van de kosten
- de randvoorwaarden
- de financiële beschikbare middelen

Deze voorgenomen investering is opgenomen in het Meerjaren Investeringsplan (MIP), als onderdeel van de meerjarenprogrammabegroting. Door het vaststellen van de meerjarenprogrammabegroting geeft de raad toestemming tot verdere uitwerking van de investering

d. Op basis van het in artikel 5, tweede lid genoemde voornemen tot het doen van een investering werkt het college de voorgenomen investering verder uit tot een business case. De business case omvat:

- beoogde functies van het gebouw, inclusief nut en noodzaak;
- de kosten, zowel de investering als de exploitatie;
- de dekking met betrekking tot de investering en de exploitatie;
- juridische aspecten indien er sprake is van meerdere gebruikers.

Deze business case wordt in de vorm van een raadsvoorstel voorgelegd aan de raad. Pas na expliciete goedkeuring van het raadsvoorstel wordt het krediet toegezegd. Indien noodzakelijk wordt het Meerjaren Investeringsplan aangepast.

4. Bij de uiteenzetting van de financiële positie in de begroting wordt in aanvulling op het bepaalde in artikel 20 en artikel 21 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten inzicht gegeven in de ontwikkeling van de schuldpositie als gevolg van de begroting, de meerjarenraming, de investeringen en de grondexploitatie.

5. Voor een robuuste financiele positie mag de weerstandsfactor niet lager zijn dan 1. Indien de weerstandsfactor lager is dan 1 is aanzuivering van de algemene reserve vereist. Indien de factor hoger is dan 1,4 dan kunnen reserves worden aangewend voor (nieuw) beleid.

6. a. Jaarlijks worden in de begroting gelden opgenomen ter dekking van de afschrijvingen van de materiële vaste activa.

b. Wanneer dit bedrag in enig jaar lager is dan eentwintigste deel van het verschil tussen de waarde van de vaste materiële activa en de BR Solvabiliteit op de aanvangsbalans, wordt dit verschil gereserveerd.

c. Indien de gemeenteraad besluit een of meerdere incidentele onttrekkingen aan de BR Solvabiliteit te doen, vervalt voor de betreffende jaren de verplichting ten behoeve van een dotatie de rekenregel in art 6.b te hanteren. De gemeenteraad zal eventuele onttrekkingen afzonderlijk vaststellen.

d. Eventuele over- of onderschrijdingen op de afschrijvingslasten aan het eind van het boekjaar worden verrekend met deze gereserveerde gelden.

e. Wanneer alsdan nog een positief bedrag resteert, wordt dit toegevoegd aan de BR Solvabiliteit ter versterking van de solvabiliteit.

7. Ter verbetering van de financiële robuustheid van de begroting wordt jaarlijks bij de Perspectiefnota budget gereserveerd voor prijs- en volumeontwikkelingen. De hoogte van de reservering wordt bepaald door de consumentenprijsindex en de verwachte bevolkingsgroei toe te passen op het totaal van de begrote baten verminderd met interne opbrengsten, kapitaallasten en die budgetten die op andere wijze voor prijs- en volumestijgingen gecompenseerd worden, waaronder in elk geval het BUIG-budget. Het gereserveerde bedrag wordt door het college, uiterlijk in de Perspectiefnota van het volgende jaar, toegedeeld aan die beleidsvelden waar compensatie voor prijs- of volumestijgingen noodzakelijk is om het afgesproken uitvoeringsniveau te kunnen continueren. Een eventueel resterend bedrag zal in die laatste Perspectiefnota vrijvallen.

Artikel 12. Waardering & afschrijving vaste activa

1. Ten behoeve van een consistente gemeentebrede toepassing actualiseert het college periodiek het waarderings- en afschrijvingsbeleid en stelt richtlijnen op voor de duur van de afschrijving per categorie zoals terreinen, gebouwen, bedrijfsmiddelen, enzovoorts. De raad wordt over het actuele beleid geïnformeerd.

2. Kosten voor onderzoek en ontwikkeling worden niet geactiveerd, maar direct ten laste van het resultaat gebracht.

3. Kosten voor het afsluiten van geldleningen worden direct ten laste van de exploitatie gebracht.

Artikel 13. Voorziening voor oninbare vorderingen

Voor alle vorderingen wordt een voorziening wegens oninbaarheid gevormd al naar gelang hun aard en/of omvang op basis van het historische percentage van oninbaarheid.

Artikel 14. Reserves

1. Bestemmingsreserves worden, met inachtneming van de voorschriften in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten en met inachtneming van het beoordelingskader voor het instellen van nieuwe bestemmingsreserves in de nota reserves en voorzieningen, bij expliciet raadsbesluit ingesteld.

2. Bestemmingsreserves kunnen lopende het jaar worden ingesteld. In de begroting en de jaarstukken dient te worden verwezen naar het desbetreffende raadsbesluit.

3. Structurele uitgaven worden gedekt door middel van structurele dekkingsbronnen. Incidentele uitgaven worden gedekt door incidentele dekkingsbronnen (zoals reserves) of structurele dekkingsbronnen.

4. Het aantal bestemmingsreserves wordt zo veel mogelijk beperkt. Hiertoe dient voor bestemmingsreserves bij het instellingsvoorstel informatie te worden verstrekt over:

- doel van de reserve;
- motief voor de instelling;
- voeding ervan;
- maximale hoogte (alleen voor bestemmingsreserves met een egalisatiefunctie);
- maximale duur (alleen voor bestemmingsreserves met een dekkingsfunctie);
- bestedingsraming voor de komende jaren (alleen voor bestemmingsreserves met een dekkingsfunctie).

  Indien onttrekkingen het gevolg zijn van nog door het college nader uit te werken projecten, kan de raad bij instelling van bestemmingsreserves besluiten dat voor onttrekkingen conform de vastgestelde bestedingsraming maar boven een bepaalde drempel, een expliciet raadsbesluit vereist is. Voor enkele bestemmingsreserves kan als gevolg van het doel van de reserve, een uitzonderingspositie gelden waar het gaat om de bestedingsraming, de maximale hoogte of de maximale duur. De raad dient in die gevallen bij instelling van die reserve expliciet te besluiten dat aan deze randvoorwaarden niet wordt voldaan.

5. Over reserves wordt in principe geen rente vergoed. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt voor reserves, die gevoed zijn door bijdragen voor investeringen. Aan investeringsbijdragen die de boekwaarde van de bijbehorende investeringen overstijgen wordt geen rente toegerekend.

6. Reserves worden jaarlijks geactualiseerd en getoetst door de raad.

7. Het college rapporteert zowel in de begroting als in de jaarstukken over de stand van zaken ten aanzien van de reserves.

Artikel 14a. Beleid reserves

1. Resultaten worden verrekend met de algemene reserve of met bestemmingsreserves.

2. Dotaties aan en onttrekkingen uit reserves (bestemmingsreserve en algemene reserve) worden vastgesteld door de raad.

3. De stand van de algemene reserve en de afzonderlijke bestemmingsreserves mag niet negatief zijn.

4. Een bestemmingsreserve wordt opgeheven:

a. indien het achterliggende beleidsdoel is komen te vervallen of is gerealiseerd;

b. na het verstrijken vna de bij het instellen van de reserve bepaalde maximale looptijd, tenzij de raad vóór het einde van het opheffingsjaar besluit om de looptijd te verlengen;

c. indien de omvang daalt onder het vastgestelde minimumbedraag.

5. Vrijval van een bestemmingsreserve (door vervallen achterliggend beleidsdoel) komt ten gunste aan de algemene reserve. Indien een nieuwe bestemmingsreserve gewenst is, kan het college aan de raad voorstellen deze in te stellen met inachtneming van het gestelde in artikel 14.

Artikel 15. Voorzieningen

1. Voorzieningen kunnen lopende het jaar door het college worden ingesteld. Voorzieningen worden gevormd vanwege:

a. verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijkerwijs te schatten;

b. op de balansdatum bestaande risico's ter zake van bepaalde te verwachten verplichtingen of verliezen waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten;

c. kosten die in een volgend begrotingsjaar zullen worden gemaakt, mits het maken van die kosten zijn oorsprong mede vindt in het begrotingsjaar of in een voorafgaand begrotingsjaar en de voorziening strekt tot gelijkmatige verdeling van lasten over een aantal begrotingsjaren.

2. Voorzieningen worden niet gevormd voor jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume.

3. Rentetoevoegingen aan voorzieningen zijn niet toegestaan.

4. Bij voorzieningen wordt in de jaarrekening informatie verstrekt over het doel van de voorziening.

5. Voorzieningen worden jaarlijks geactualiseerd en getoetst.

Artikel 16. Kostprijsberekening

1. Tenzij wettelijk anders is bepaald en behoudens bijzondere omstandigheden geldt als uitgangspunt dat de tarieven voor gemeentelijke producten en diensten maximaal 100% kostendekkend zijn.

2. Voor het bepalen van de geraamde kostprijs van producten en diensten van de gemeente Arnhem wordt de opslagcalculatiemethode toegepast. Alle kosten die rechtstreeks samenhangen met de door de gemeente verleende diensten worden op het betreffende taakveld geboekt. Alle indirecte kosten komen op het taakveld overhead en worden door middel van een opslag in de kostprijs opgenomen.

3. Het college verstrekt bij de begroting en jaarstukken informatie over de grondslagen van de kostentoerekening en de kostprijsberekening.

Artikel 17. Financieringsfunctie

1. Het college draagt bij de uitoefening van de financieringsfunctie zorg voor:

a. het aantrekken van voldoende financiële middelen en het uitzetten van overtollige gelden om de programma’s binnen de door de raad vastgestelde kaders van de begroting uit te kunnen voeren;

b. het beheersen van de risico’s verbonden aan de financieringsfunctie zoals renterisico’s, koersrisico’s en kredietrisico’s;

c. het zo veel mogelijk beperken van de kosten van de leningen op lange termijn;

d. zo laag mogelijke interne verwerkingskosten en externe kosten bij het beheren van de geldstromen en financiële posities.

2. Het college neemt bij de uitvoering van de financieringsfunctie de volgende richtlijnen in acht:

a. er wordt gefinancierd op basis van totaalfinanciering. Slechts in uitzonderingsgevallen (ter beoordeling van het college) wordt aparte projectfinanciering toegestaan.

b. bij het aantrekken van financieringen voor langer dan 1 jaar vindt er marktoriëntatie plaats aan de hand waarvan de meest aantrekkelijke mogelijkheid wordt gecontracteerd;

c. overeenkomsten voor het aangaan van leningen, het uitzetten van middelen of het verlenen van garanties luiden in euro.

3. Het college informeert de raad indien de wettelijke kasgeldlimiet of de renterisiconorm dreigt te worden overschreden.

4. Verstrekken van leningen en garanties en het aangaan van financiële participaties anders dan genoemd in het tweede lid worden uitsluitend gedaan uit hoofde van de publieke taak. Bij het uitzetten van middelen, het verstrekken van garanties en het aangaan van financiële participaties uit hoofde van de publieke taak bedingt het college indien mogelijk zekerheden. Het college motiveert in zijn besluit het

openbare belang van dergelijke uitzettingen van middelen, verstrekkingen van garanties en financiële participaties.

5. Het college stelt in het Treasurystatuut regels op:

a. ter uitvoering van het gestelde onder het eerste tot en met vierde lid;

b. voor de uitoefening van zijn (gedelegeerde) bevoegdheden;

c. voor de verantwoordingsrelaties en de bijbehorende informatievoorziening.

Het college zendt deze regels ter kennisgeving aan de raad.

Artikel 18. Registratie bezittingen, activa en vermogen

1. Het college draagt zorgt voor een actuele en volledige registratie van bezittingen.

2. Het college draagt er zorg voor, dat de registratie en de ontwikkeling van de bezittingen en het vermogen van de gemeente systematisch worden gecontroleerd.

3. Bij afwijkingen in de registratie van bezittingen neemt het college maatregelen voor herstel van de tekortkomingen.

4. De resultaten van de controle en eventuele plannen van verbetering worden ter kennisgeving aan de raad aangeboden.

3a. Paragrafen

Artikel 19. Algemeen

1. Het college presenteert in aparte paragrafen in de begroting en de jaarstukken respectievelijk de beleidsuitgangspunten en de voortgang en verantwoording voor de volgende beheersmatige activiteiten:

Wettelijk voorgeschreven paragrafen:

a. lokale heffingen;

b. weerstandsvermogen en risicobeheersing;

c. onderhoud kapitaalgoederen;

d. financiering;

e. bedrijfsvoering;

f. verbonden partijen;

g. grondbeleid; Eigen Arnhemse paragrafen:

h. investeringen;

i. subsidies;

j. ambtelijke integriteit (alleen bij jaarverslag).

2. Het college biedt de onderliggende kaders voor deze activiteiten aan:

a. in afzonderlijke nota’s met een vaste regelmaat (bijvoorbeeld gekoppeld aan de bestuursperiode);

b. incidenteel op basis van een aan de raad voor te leggen beleidsagenda of geïncorporeerd in de paragrafen.

3. De in het tweede lid genoemde beleidsagenda kan aanleiding geven tot toevoeging van extra vrijwillige paragrafen.

Artikel 20. Lokale heffingen

1. Bij de begroting en de jaarstukken neemt het college in de paragraaf lokale heffingen naast de verplichte onderdelen op grond van artikel 10 van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:

- de kostentoerekening van de geraamde rentekosten en de geraamde overheadkosten aan de rechten en heffingen waarmee kosten in rekening worden gebracht

2. Als onderdeel van de meerjarenbegroting biedt het college jaarlijks de (herziene) beleidskaders voor de lokale heffingen aan. Onderdeel hiervan zijn:

- de samenstelling van het pakket aan gemeentelijke belastingen en heffingen;
- de verdeling van de druk van de belastingen;
- (uitgangspunten voor) de kostendekkendheid van de heffingen;
- (uitgangspunten voor) het kwijtscheldingsbeleid en het tarievenbeleid;
- de ontwikkeling van de lastendruk voor een of meerdere gemiddelde modelhuishoudens.

3. Het college draagt zorg voor een overzicht van de verordeningen met de bijbehorende vaststellingsdata waarin tarieven, heffingen en prijzen zijn vastgelegd. Het college draagt er zorg voor dat er een actueel overzicht is van de tarieven, heffingen, prijzen en onderliggende kosten.

4. Voor het vaststellen van de hoogte van gemeentelijke tarieven, heffingen en prijzen door de raad verstrekt het college aan de raad per verordening de actueel geraamde tarieven, heffingen en prijzen per door de gemeente verstrekte dienst.

Artikel 21. Weerstandsvermogen en risicomanagement

1. De paragraaf weerstandsvermogen en risicomanagement is gebaseerd op de beleidsnota weerstandsvermogen en risicomanagement. In deze nota wordt ingegaan op het achterliggende financieel beleid, de gewenste en beschikbare weerstandscapaciteit en het risicomanagement.

2. De paragraaf weerstandsvermogen actualiseert zonodig het hiervoor bedoelde kader en omvat conform de vereisten in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten een inventarisatie van de aanwezige weerstandscapaciteit en een inventarisatie van de risico's,

3. In de paragraaf wordt de verhouding tussen de aanwezige weerstandscapaciteit en de gewenste weerstandscapaciteit op basis van de risicoinventarisatie bij een zekerheidspercentage van 90% uitgedrukt in de weerstandsfactor (zie artikel 11, vijfde lid).

Artikel 22. Onderhoud kapitaalgoederen

1. Voor het onderhoud van groen, water, wegen, riolering en gebouwen biedt het college meerjarige (integrale) beleidsplannen aan. Deze bevatten de kaders voor de inrichting van het onderhoud, de beoogde onderhoudskwaliteit, de normkostensystematiek en het hieraan gerelateerd meerjarig budgettair beslag.

2. Bij de begroting en de jaarstukken neemt het college in de paragraaf onderhoud kapitaalgoederen naast de verplichte onderdelen op grond van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten in ieder geval op:

a. de voortgang van het geplande onderhoud en

b. de omvang van het achterstallig onderhoud.

Artikel 23. Financiering

De paragraaf financiering bij de begroting en de jaarstukken benoemt in algemene termen het financieringsbeleid. Tevens doet het college in deze paragraaf verslag van:

a. de kasgeldlimiet;

b. de renterisico norm;

c. de rentevisie;

d. de rentekosten en -opbrengsten en het renteresultaat verbonden aan de financieringsfunctie;

e. de omvang en samenstelling van het vreemde vermogen;

f. de omvang en samenstelling van de uitzettingen;

g. de huidige liquiditeitspositie.

Artikel 24. Bedrijfsvoering

1. Het college stelt de doelen op het gebied van de bedrijfsvoering vast in relatie tot de door de raad periodiek vastgestelde programmadoelstellingen.

2. In de bedrijfsvoeringsparagraaf in de begroting worden vanuit de (meerjarig) gestelde doelen de actuele onderwerpen en activiteiten belicht. In de bedrijfsvoeringsparagraaf in het jaarverslag wordt over de voortgang ervan gerapporteerd, alsmede over nieuwe ontwikkelingen.

3. Het college rapporteert in de bedrijfsvoeringsparagraaf van de begroting en jaarstukken over de voortgang van de onderzoeken naar de doelmatigheid en doeltreffendheid, zoals bedoeld in artikel 213a Gemeentewet, en de uitputting van de bijbehorende budgetten.

Artikel 25. Verbonden partijen

1. De informatie in de paragraaf verbonden partijen bij de meerjarenprogrammabegroting sluit aan bij de vereisten uit het BBV;

2. In een bijlage bij de paragraaf verbonden partijen bij de jaarstukken wordt naast de verplichtingen uit het BBV van elke verbonden partij informatie gegeven over:

a. de naam en vestigingsplaats;

b. het financieel belang van de gemeente (ook ten opzichte van de totale omvang van de begroting van de verbonden partij);

c. de zeggenschap van de gemeente;

d. het publiek belang dat wordt gediend met deelname aan de verbonden partij.

3. Verbonden partijen worden geregistreerd ten behoeve van het risicomanagement.

Artikel 26. Grondbeleid

1. Het college biedt periodiek een (bijgestelde) nota grondbeleid aan ter behandeling en vaststelling door de raad. Deze nota bepaalt:

a. de strategische visie voor het grondbeleid in relatie tot de meerjarige ontwikkelingsvisie en de (meerjarige) programma’s van de gemeente;

b. de beleidsmatige kaders voor het bij de realisatie in te zetten instrumentarium; de kaders voor de jaarlijkse vastgoedrapportage waarin het college de raad over de voortgang rapporteert en een (meerjaren)raming voorlegt voor de onderhanden grondexploitaties.

2. Met inachtneming van hetgeen in het BBV is voorgeschreven bevat de paragraaf grondbeleid in de begroting op basis van de vastgoedrapportage het meerjarige beleids- en (financieel) uitvoeringskader. De paragraaf grondbeleid bij de jaarstukken geeft de gerealiseerde ontwikkeling ten opzichte van het begrotingskader weer.

3. Op het moment dat het college actief grondbeleid uitoefent, wordt dit ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Artikel 27. Investeringen

1. In de paragraaf investeringen bij de begroting neemt het college het meerjarig investeringsplan (MIP) op met een nadere toelichting op de investeringsplannen voor het begrotingsjaar. Voorgenomen investeringen in vastgoed van € 2 miljoen of meer worden afzonderlijk beknopt toegelicht.

2. In de paragraaf investeringen in het jaarverslag wordt over de realisatie van investeringen gerapporteerd, alsmede over af te sluiten kredieten voor investeringen die niet gepleegd (zullen) worden of omdat de beschikbaar gestelde kredieten vier jaar onbenut zijn.

Artikel 28. Subsidies

1. In de paragraaf subsidies bij de begroting resumeert het college beknopt het beleid ten aanzien van het verstrekken van subsidies.

2. Bij de begroting worden in de paragraaf overzichten opgenomen van de beoogde toedeling van subsidiebudgetten naar de programma's (op basis van grondslagen) en van de instellingen die de meeste subsidie ontvangen op basis van de begrotingsgrondslag.

3. Bij de jaarstukken wordt in de paragraaf een uitputtend overzicht opgenomen van alle instellingen die subsidie hebben ontvangen inclusief de subsidiebedragen.

4. Financiële organisatie en administratie

Artikel 29. Administratie

1. Het college draagt zorg voor het verzamelen en vastleggen van gegevens over de geleverde prestaties en de maatschappelijke effecten, opdat de doelmatigheid en doeltreffendheid van het beleid zoals vastgesteld door de raad, kunnen worden getoetst.

2. De administratie is zodanig van opzet en werking, dat zij in ieder geval dienstbaar is voor:

- **a.** het sturen en het beheersen van activiteiten en processen in de gemeente als geheel en in de clusters;
- **b.** het verstrekken van informatie over ontwikkelingen in de omvang van activa met economisch nut, activa met maatschappelijk nut, voorraden, vorderingen en schulden, enzovoorts;
- **c.** het verschaffen van informatie aan de budgethouders en voor het maken van kostencalculaties;
- **d.** het bevorderen van de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en ter zake geldende wet- en regelgeving;
- **e.** het afleggen van verantwoording over de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen, de begroting en ter zake geldende wet- en regelgeving;
- **f.** de controle van de registratie van gegevens als zodanig en van de daaraan ontleende informatie, alsmede voor de controle op de rechtmatigheid, de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur in relatie tot de gestelde beleidsdoelen.

Artikel 30. Financiële organisatie

Het college draagt de zorg voor en legt (in een besluit) vast:

a. een eenduidige indeling van de gemeentelijke organisatie en een eenduidig toewijzing van de gemeentelijke taken en budgetten aan de afdelingen;

b. een adequate scheiding van taken, functies, bevoegdheden, verantwoordelijkheden, zodat aan de eisen van interne controle wordt voldaan en de betrouwbaarheid van de verstrekte informatie aan beleids- en beheersorganen is gewaarborgd;

c. de verlening van mandaten en volmachten voor het aangaan van verplichtingen ten laste van de toegekende budgetten en investeringskredieten;

d. de regels voor de opdrachtverlening en de verrekening van leveringen tussen de clusters van de gemeente;

e. de te maken afspraken met de clusters over de te leveren prestaties, de daarvoor beschikbare middelen en de wijze en frequentie van rapportage over de voortgang van de activiteiten en uitputting van middelen;

f. de regels voor de verlening van décharge over het gevoerde beheer van de clusters.

Artikel 31. Aanbesteding en inkoop

Het college draagt zorg voor en stelt de interne regels (protocol) voor de inkoop en aanbesteding van werken, leveringen en diensten vast.

Artikel 32. Verstrekking subsidies

Het college draagt zorg voor het beleidsmatige kader voor de verstrekking van gemeentelijke subsidies die worden ingezet als instrument bij de uitvoering van de programma’s.

Titel 5. Slotbepalingen

Artikel 33. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt na de voorgeschreven bekendmaking in werking per 11 oktober 2018. De stukken voor begrotingsjaar 2019 en latere jaren voldoen aan de bepalingen van deze verordening.

Artikel 34. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald onder de naam “Verordening financieel beleid en beheer gemeente Arnhem 2018”.

Artikelsgewijze toelichting op de verordening financieel beleid en beheer

Artikel 1. Begripsbepaling

Voor de gehanteerde begrippen in de verordening gelden de definities uit de Gemeentewet, de Wet Fido, het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten en het Besluit accountantscontrole decentrale overheden. Overige begrippen uit de verordening worden in artikel 1 van de verordening gedefinieerd.

Het begrip administratie is gedefinieerd ten behoeve van artikel 29 van de verordening.

Het begrip cluster is gedefinieerd ten behoeve van de artikelen 29 en 30 van de verordening.

De begrippen inkomsten, netto schuldquote, weerstandsfactor en onbenutte belastingcapaciteit zijn gedefinieerd ten behoeve van artikel 11 van de verordening. Hiervoor zijn de definities gevolgd die het Besluit begroting en verantwoording toepast voor de financiële kengetallen over de gemeentefinanciën.

Artikel 2. Jaarcyclus

De invulling van de jaarcyclus staat onder invloed van tal van factoren. Zowel inhoudelijke als praktische. Zo beïnvloedt de start van een nieuwe bestuursperiode met een nieuw programma de invulling van de cyclus. Ook goede aansluiting op essentiële externe ramingsinformatie is een belangrijke factor.

Ofschoon bepaalde onderdelen –mede door wettelijke termijnen- redelijk vast liggen, vraagt de precieze invulling van de cyclus en vooral de verbinding tussen de verschillende instrumenten afstemming tussen college en raad. Centrale schakel hierin is kaderstelling in meerjarig financieel perspectief.

Artikel 3. Perspectiefnota

Artikelen 3 betreffen vooral de infrastructuur van de begroting.

Artikel 4. Meerjarenprogrammabegroting

In artikel 4 legt de raad een belangrijk deel van de infrastructuur van de begroting vast evenals de beleidsindicatoren waarop de raad wil sturen en controleren. De basis hiervoor ligt in het Besluit begroting en verantwoording (BBV) aangevuld met lokale wensen. Dat is ook de reden dat de gemeente onder de regels van het BBV zijn eigen begrotingsopzet kan kiezen. Meestal zal die vaststelling voor enkele jaren gelden, bijvoorbeeld voor een gehele raadsperiode. Indien daartoe aanleiding is, kan de raad de indeling wijzigen.

Een programma is gebaseerd op de drie w-vragen: wat willen we bereiken (doelstelling), wat gaan we daar voor doen en wat mag dat kosten (raming baten en lasten)? Vooral voor de eerste twee vragen zullen in de praktijk indicatoren nodig zijn.

Artikel 5. Autorisatie begroting en investeringskredieten

Het eerste lid van dit artikel geeft aan dat met het vaststellen van de begroting de gemeenteraad het college autorisatie verleent de begroting uit te voeren tot het niveau van de vastgestelde baten en lasten per programma. Artikel 5 gaat over het meerjarige budgettaire kader. Dat vormt, zoals in de meeste gemeenten gebruikelijk is, de grondslag voor de eigenlijke begroting.

Naast lopende uitgaven doet de gemeente investeringen. Bij vaststellen van de begroting autoriseert de raad het totale krediet, waarvan de uitgaven in een komend begrotingsjaar starten. Het vierde lid geeft aan dat voor investeringen die niet bij de begroting aan de raad zijn voorgelegd expliciet kredieten beschikbaar gesteld dienen te worden. Voorafgaand hieraan is het college niet bevoegd verplichtingen voor de investeringen aan te gaan.

In het amendement Polsstok heeft de gemeenteraad expliciet aangegeven het investeringsvolume voor de onderwijshuisvesting op peil te willen houden. De investeringsruimte voor onderwijs zal in eerste instantie gereserveerd blijven voor onderwijs, tenzij de raad anders besluit. Jaarlijks bij opstellen van het MIP wordt met het amendement rekening gehouden. Aanwending van deze kredietruimte kan alleen na goedkeuring door de gemeenteraad (zie ook regels in artikel 10).

Artikel 6. Mutaties gemeentefonds

De algemene uitkering uit het gemeentefonds en de decentralisatie- en integratieuitkeringen uit het gemeentefonds zijn voor de gemeente belangrijke inkomstenbronnen. Om die reden is het ook belangrijk mutaties in de algemene uitkering, decentralisatie- en integratieuitkeringen zorgvuldig te vertalen in de gemeentebegroting.

Toevoegingen

Belangrijke overwegingen om toevoegingen ten gunste van de algemene middelen te laten komen zijn:

• de gewenste omvang van zowel het te voeren beleid als de benodigde financiën is nog niet bepaald;

• het kan taken betreffen die wij als gemeente al langere tijd uitvoeren maar waarvoor het Rijk nu pas (extra) middelen beschikbaar stelt. Derhalve zijn de aan het gemeentefonds toegevoegde middelen niet noodzakelijk;

• een derde overweging is dat de gemeente ervoor kan kiezen deze taken geheel of gedeeltelijk niet uit te voeren.

Kortingen

• Mocht het noodzakelijk zijn dat het budget geheel of gedeeltelijk beschikbaar blijft voor het programma, dan dient een raadsvoorstel door het college te worden voorbereid.

Expliciete besluitvorming van college en raad is hiermee dus noodzakelijk.

Artikel 7. Uitvoering begroting

In artikel 7 legt de raad het college een aantal eisen op die voor een goede uitvoering van de begroting noodzakelijk zijn. In het eerste lid wordt bepaald dat het college de rechtmatigheid, de doeltreffendheid en de doelmatigheid van de uitvoering dient te waarborgen. Lid 2 stelt eisen voor de kostentoerekening.

Uitvoering van de begroting dient altijd binnen geautoriseerde kaders plaats te vinden. In dit verband regelen het derde en vierde lid de tussentijdse autorisatie ten gevolge van:

- voorstellen met inhoudelijke beleidswijzigingen en financiële gevolgen (raadsvoorstel met begrotingswijziging);

- niet inhoudelijke beleidswijzigingen met financiële gevolgen (verzamelbesluit).

Het vijfde lid regelt dat de raad in het verzamelbesluit in de vorm van een standenoverzicht bestaande uit de oorspronkelijke ramingen, mutaties ten gevolge van begrotingswijzigingen en de nieuwe ramingen - van de meerjarenprogrammabegroting tot de raadsvergadering waarin dit standenoverzicht wordt vastgesteld, beschikt over een actueel beeld van de Meerjarenprogrammabegroting zowel voor de exploitatie als de investeringen.

Artikel 8. Interne controle

De raad legt in dit artikel enkele basiscondities vast voor de interne controle. Daarmee verkrijgt de raad de zekerheid dat het college aan de eisen genoemd in met name artikel 8, eerste lid, zal kunnen voldoen.

De interne controle omvat de controle op getrouwheid en rechtmatigheid binnen de processen bijvoorbeeld door middel van functiescheiding als ook eventuele aanvullende onderzoeken.

De genoemde onderzoeken in dit artikel omvatten niet de interne onderzoeken van het college naar de doelmatigheid en de doeltreffendheid van het gevoerde bestuur. Regels voor deze interne onderzoeken zijn opgenomen in de verordening ex artikel 213a Gemeentewet.

Artikel 9. Tussentijdse rapportage en informatie

Artikel 9, eerste tot en met vijfde lid, formaliseert een belangrijk onderdeel van de planning en control van de raad. De raad geeft namelijk aan de aard van de informatie die het college standaard dient te verstrekken evenals de reguliere frequentie voor minimaal 2 rapportages. Van deze 2 rapportages is de uiterste verschijningsdatum in artikel 2 ook gegeven.

Op basis van deze informatie kan de raad de uitvoering van de begroting volgen en besluiten of bijsturing nodig is. Bijsturing van oorspronkelijk geautoriseerde budgetten vindt plaats door middel van een wijziging van de begroting. Het college kan –in relatie tot de bijsturing van de begrotingsuitvoering- bij de tussentijdse rapportage voorstellen doen om de begroting te wijzigen. In dat geval wordt de tussenrapportage niet ter kennisname aangeboden, maar ter besluitvorming.

In het derde lid van het artikel geeft de raad kaders voor de inrichting van de tussenrapportages. In het vierde lid geeft de raad aan waarover hij in elk geval in de tussenrapportages wil worden geïnformeerd. Hierbij vestigt de raad aandacht op zijn behoefte om permanent op de hoogte te zijn van de stand van zaken van grote projecten.

In dit bestek is er niet voor gekozen andere tussentijdse informatie, bijvoorbeeld over het gebruik van bepaalde collegebevoegdheden of rond bestuurlijk gevoelige onderwerpen, in algemene termen op te nemen. Leidend voor deze informatievoorziening zijn de specifieke afspraken die in het verband van afzonderlijke onderwerpen worden gemaakt. Afgezien van de twee tussenrapportages heeft het college een actieve informatieplicht heeft aan de raad.

Artikel 10. Jaarstukken

Artikel 10 is het sluitstuk van de begrotingscyclus, de verantwoording over de begrotingsuitvoering door het college, cq. de controle van de raad daarop. In het eerste lid wordt daarvoor een kwaliteitseis gesteld. Het tweede moet in samenhang gelezen worden met artikel 4, tweede lid.

Artikel 11. Financiële positie

De raad geeft in dit artikel enkele belangrijke uitgangspunten aan die het college voor de uiteenzetting van de financiële positie en de meerjarenramingen moet volgen.

Tevens wordt hier expliciet vastgelegd hoe de raad bij het vaststellen van de financiële positie, de investeringskredieten autoriseert. Dit is nodig omdat deze kredieten als zodanig geen onderdeel zijn van de lasten en baten die de raad via de programmabegroting autoriseert.

In het derde lid geeft de raad een aantal onderwerpen aan waarvoor in het investeringsplan de lijn moet worden bepaald. Bijvoorbeeld de investeringskredieten waarvoor specifieke besluitvorming nodig is, de vrijheidsgraden voor de organisatie.

In dit artikel zijn tevens de spelregels opgenomen die dienen ter versterking van de vermogenspositie: het opbouwen en aanhouden van een voldoende grote algemene reserve op basis van de afgesproken weerstandsfactor en het meerjarig beoordelen van de begrote investeringen in relatie tot de ontwikkeling van de netto schuldquote.

Door de maatregel 'aflossen van schulden binnen één generatie' drukken de lasten van investeringen niet langer dan één generatie (20 jaren) op de exploitatiebegroting. Het beperken van deze termijn levert een bijdrage aan de financiële robuustheid. Schulden worden dan immers eerder afgelost.

Door in de begroting voldoende rekening te houden met prijsstijgingen en groei van de stad, kan het met de raad afgesproken niveau van dienstverlening gecontinueerd worden.

Wanneer er geen geld in de begroting gereserveerd zou worden, zou een onverwachte prijsstijging aan het eind van het jaar leiden tot een onbedoelde verlaging van het voorzieningenniveau.

Artikel 12. Waardering & afschrijving vaste activa

In het eerste lid wordt het college opgedragen om met inachtneming van wettelijke en maatschappelijke normen gemeentebrede regels aan te bieden met betrekking tot het afschrijvingsbeleid. De verordening moet volgens artikel 212 Gemeentewet in elk geval bevatten de “regels voor waardering en afschrijving activa”. Het BBV brengt voor de vaste activa het (verplichte) onderscheid aan in immaterieel, materieel en financieel.

Tot 2017 bestond een onderscheid tussen materiële vaste activa met economisch nut en met maatschappelijk nut. Dit onderscheid is vervallen. Deze uniformering van activering betekent niet dat investeringen met een maatschappelijk nut niet meer ten laste kunnen worden gebracht van grondexploitaties. Dat blijft op basis van bestaande wet- en regelgeving mogelijk. De verplichting om alle investeringen te activeren volgens de nieuwe methode geldt alleen voor investeringen die vanaf het begrotingsjaar 2017 worden gedaan.

De afschrijving op materiële activa is afhankelijk van de toekomstige gebruiksduur. De enige uitzondering op het verplicht activeren zijn kunstvoorwerpen met een cultuur-historische waarde.

Artikel 13. Voorziening voor oninbare vorderingen

Artikel 13 geeft de regels voor de bepaling van de hoogte van de voorziening voor oninbare vorderingen.

Artikel 14. Reserves

Met de bepaling van (globale) kaders rond de omvang van het eigen vermogen stuurt de raad op bijvoorbeeld de gewenste dekking van risico’s of het bestemmen van ruimte voor specifieke doelen of maatschappelijke investeringen.

In het BBV is een kader voor reserves opgenomen. In dit artikel geeft de raad expliciet invulling aan de regels rond reserves.

Verder bevat dit artikel gecomprimeerd het geldende reservebeleid. Voor de reserves biedt vooral de jaarcyclus bij uitstek de gelegenheid om de actuele ontwikkelingen te volgen en te toetsen aan de geformuleerde uitgangspunten. De verdere ontwikkeling van beleid kan dan ook prima gestalte worden gegeven in het onderdeel reserves bij de begroting en jaarstukken.

Artikel 14a. Beleid reserves

In dit artikel zijn regels opgenomen voor het omgaan met de onderscheiden soorten reserves. Opneming van de regels in deze verordening is belangrijk voor de raad, die verantwoordelijk is voor en zeggenschap heeft over alle reserves, en voor het college, dat met gebruikmaking van de reserves een stabiele gemeentelijke bedrijfsvoering nastreeft.

Artikel 15. Voorzieningen

Met de bepaling van kaders rond het omgaan met voorzieningen geeft de raad invulling aan de regels omtrent voorzieningen in het BBV.

Artikel 16. Kostprijsberekening

Artikel 16, eerste en tweede lid, geeft op de kaders weer voor de bepaling van heffingen en tarieven: maximaal 100% kostendekkendheid bij een systeem van kostentoerekening met alleen indirecte kosten die via een opslag in de kostprijs worden opgenomen.

Artikel 17. Financieringsfunctie

De financieringsfunctie (treasury) is een belangrijk onderdeel van het middelenbeheer. Gezien de operationele kwetsbaarheid van deze functie geeft artikel 212 gemeentewet relatief nauwkeurig aan wat de verordening ten minste moet regelen.

Het eerste en tweede lid van artikel 17 benoemen -op basis van (geactualiseerd) Arnhemse beleid- respectievelijk de gevraagde algemene doelstellingen en de richtlijnen en limieten. Het college werkt dit kader verder uit in het “Treasurystatuut gemeente Arnhem”. Ook de dagelijkse uitvoering van de financieringsfunctie in de vorm van de uitoefening van bevoegdheden, de taken en de verantwoordelijkheden dient te worden vastgelegd.

Over het financiële beheer van de financieringsfunctie wordt de raad in een aparte (verplichte) paragraaf bij begroting en jaarstukken geïnformeerd. Artikel 17 voorziet nog in eventuele tussentijdse interne informatievoorziening bij dreigende overschrijding van de wettelijk vastgestelde kasgeldlimiet of renterisiconorm. Overschrijding is niet (renterisiconorm) of beperkt (kasgeldlimiet) toegestaan en de gemeente loopt het risico geconfronteerd te worden met preventief provinciaal toezicht op het sluiten van kortlopende (kasgeldlimiet) of langlopende (renterisiconorm) leningen. Reden om de raad bij een dreigende situatie terstond te informeren.

Artikel 18. Registratie bezittingen en activa

Voor een goed beeld van de financiële positie is een volledige registratie van de gemeentelijke bezittingen onontbeerlijk. Om te garanderen dat de registratie actueel en juist is, wordt in dit artikel het college opgedragen er voor te zorgen dat het administratieve proces voldoende gecontroleerd verloopt. Bij afwijkingen moeten maatregelen tot herstel worden getroffen en dient de raad hiervan in kennis te worden gesteld.

Artikel 19. Paragrafen algemeen

De paragrafen die deel uitmaken van begroting en jaarstukken behandelen onderwerpen die (voor de raad) belangrijk zijn voor het inzicht in de financiële positie. Via de paragrafen kan de raad beleidsuitgangspunten voor beheersmatige activiteiten en lokale heffingen vaststellen. Een aantal van deze activiteiten en de (minimale) inhoud van de paragrafen is wettelijk voorgeschreven. Hieraan kan op grond van eigen prioriteit extra inhoud worden toegevoegd en/of kunnen extra paragrafen worden gedefinieerd. In de Arnhemse programmabegroting zijn extra paragrafen investeringen en subsidies opgenomen.

Er is voor gekozen om het ontwikkelen en actualiseren van de onderliggende beleidskaders niet door middel van de verordening aan rigide termijnen te verbinden. Dit is sterk onderwerp- en situatie-afhankelijk. Zo kan bijvoorbeeld de actualiteit om vernieuwing van beleid vragen. In andere gevallen kan beleidsontwikkeling verbonden zijn aan de bestuurscyclus (bijv. belastingbeleid) of de jaarcyclus (bijv. weerstandsvermogen).

Een beperkende factor bij de openbare informatievoorziening in bepaalde paragrafen kan zijn dat deze geen schade mag toebrengen aan de belangen van de gemeente.

Artikel 20. Lokale heffingen

Artikel 212 Gemeentewet vereist dat de verordening minimaal de grondslagen bevat voor de berekening van de door het gemeentebestuur in rekening te brengen tarieven voor rechten als bedoeld in artikel 229b Gemeentewet en in rekening te brengen heffingen als bedoeld in artikel 15.33 Wet milieubeheer.

In de verordening is er voor gekozen om op hoofdlijnen de issues aan te geven waarvoor het beleid periodiek dient te worden geëvalueerd en bijgesteld. In de tijd gezien vinden evaluatie en bijstelling van beleidskaders vooral plaats met het aantreden van een nieuw college. Voorstellen die hieruit voortkomen, vormen alsdan een onderdeel van de (meerjaren) begroting, paragraaf lokale heffingen.

In de tussenliggende periode is de paragraaf lokale heffingen bij de begroting en jaarstukken ook het geschikte instrument om de bestaande (Arnhemse) beleidsuitgangspunten te toetsen en/of bij te sturen. Dit zijn uitgangspunten als een beheerste ontwikkeling van de lokale lasten, het streven naar een evenwichtige lastenverdeling en kaders voor tariefbepaling.

Daarnaast bevatten nota’s en paragrafen op hoofdlijnen meer kwantitatieve informatie over lokale heffingen zoals een heffingenoverzicht en ramingsinformatie.

Op grond van de eventuele beleidsbijstellingen moeten de bijbehorende belastingverordeningen worden aangepast en door de raad worden vastgesteld. Per verordening is dan de nodige kwantitatieve informatie beschikbaar, bijvoorbeeld over tarieven en onderliggende kosten. In de praktijk is die gekoppeld aan de kostenonderbouwingen van de betrokken dienst(en).

Artikel 21. Weerstandsvermogen en risicobeheersing

Het eerste lid van artikel 21 eist dat het college een visie ontwikkelt op de wijze waarop met risico's moet worden omgegaan. Dit omvat het creëren van een breed inzicht in:

• de aanwezige risico's en de mogelijke financiële gevolgen van;

• de beschikbare weerstandscapaciteit; en

• het risicomanagement.

Risicomanagement is - voorafgaand aan financiële risicodekking - ook vooral gericht op het nemen van maatregelen om risico's te voorkomen of te beheersen.

In de paragraaf weerstandsvermogen schetst het college voor de genoemde aspecten de actuele stand van zaken en doet zonodig voorstellen tot bijsturing.

Artikel 22. Onderhoud kapitaalgoederen

De gemeente pleegt veel investeringen waarbij de continuïteit niet direct is gericht op het principe van vervanging. Bij wegen, water, groen enzovoorts ligt de nadruk veel meer op instandhouding en onderhoud.

Artikel 23. Financiering

De paragraaf Financiering geeft de kaders voor de uitvoering van de financieringsfunctie aan. In aansluiting daarop benoemt dit artikel de informatie over het financiële beheer van de financieringsfunctie die de raad in de verplichte paragraaf financiering bij de begroting en jaarstukken krijgt.

Artikel 24. Bedrijfsvoering

Het domein van de ambtelijke organisatie is de verantwoordelijkheid van het college. Beleid op dit gebied wordt in de eerste plaats vormgegeven door het college. Bedrijfsvoering is echter van belang voor de raad omdat het welslagen van de programma's afhankelijk is van de externe gerichtheid en resultaatgerichtheid van de ambtelijke organisatie. Voor ontwikkeling van bedrijfsvoeringsbeleid legt de verordening dan ook de relatie naar de door het college geformuleerde bedrijfsvoeringsdoelstellingen.

Het tweede lid regelt formeel over welke feiten aangaande het financiële beheer van de bedrijfsvoering de raad in de verplichte paragraaf bedrijfsvoering geïnformeerd wordt. In de praktijk moet deze paragraaf de bestuurlijke agenda zijn die in samenspraak met het topmanagement wordt opgesteld.

Artikel 25. Verbonden partijen

Verbonden partijen zijn die partijen waarmee de gemeente een bestuurlijke relatie heeft én waarin zij een financieel belang heeft.

Omdat dergelijke relaties relatief weinig voorkomen concentreert deze verordening zich op de beleidsvorming in concreet voorkomende gevallen. Hierbij draagt het college een toetsingskader aan vanuit verschillende relevante aspecten.

In het BBV is geregeld dat met betrekking tot de verbonden partijen bij begroting en jaarstukken aandacht wordt besteed aan:

a. de visie op verbonden partijen in relatie tot de realisatie van de doelstellingen die zijn opgenomen in de begroting;

b. de beleidsvoornemens omtrent verbonden partijen;

c. kwantitatieve gegevens, inclusief veranderingen die zich daarin hebben voorgedaan.

Artikel 26. Grondbeleid

Bij de ruimtelijke ontwikkeling van de stad heeft de raad een sturende positie. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling vraagt bestuurlijke keuzes en kaders. Evenals het verwerkelijken van die ontwikkeling. Bij de

verwerkelijking gaat het om planologische voorbereiding, het verwerven van gronden, opstellen van contracten, civieltechnische werken en het (doen) realiseren. Dit brengt bijvoorbeeld keuzes met zich mee als gevolg landelijk ontwikkelingsbeleid, over de positie die de gemeente inneemt (actief of meer faciliterend), rond kostenverhaal, etcetera.

Ontwikkelingsvisies beslaan doorgaans een lange periode en ook in het grondbeleid is consistentie een belangrijke factor. Dit maakt dat ook de nota's grondbeleid met een behoorlijke tussenpoos kunnen worden geagendeerd. Eind 2012 is een herziene nota Grondbeleid aan de raad aangeboden. Belangrijk voor de actualiteit is dat een beleidsevaluatie plaats vindt zodra de (verwachte) ontwikkelingen daar aanleiding toe geven.

Het 2e lid regelt dat - met behulp van de paragraaf grondbeleid bij begroting en jaarstukken - de uitvoering van het grondbeleid tussentijds kan worden gevolgd. Dit omvat dan ook de financiële ontwikkeling, de verantwoording van de ontwikkelingen in de grondexploitaties. Het BBV geeft al vergaand aan welke informatie de paragraaf minimaal moet bevatten, alsmede overige uitvoeringsinformatie die het college verschaft bij begroting en jaarstukken.

Artikel 27. Investeringen

Tegelijk met de begroting autoriseert de gemeenteraad de geplande investeringen, waarvan de start in het begrotingsjaar plaats vindt en welke zijn opgenomen in het meerjaren investeringsplan. In de paragraaf geeft het college een globale toelichting op de investeringsplannen in het kader van de doelstellingen van het beleid.

In de paragraaf in het jaarverslag legt het college verantwoording af over de gepleegde en de voortgang van de nog niet afgeronde investeringen. Tevens wordt geadviseerd over af te sluiten kredieten omdat eerder geautoriseerde investeringen niet meer gedaan zullen worden of omdat de kredieten te lang onbenut zijn gebleven.

Artikel 28. Subsidies

Het verstrekken van subsidies door de gemeente Arnhem is gebaseerd op de Algemene SubsidieVerordening (ASV). Met de ASV delegeert de raad het verstrekken van subsidies grotendeels aan het college. In de paragraaf bij de begroting geeft het college in hoofdlijnen aan hoe naar verwachting subsidies zullen worden verstrekt in het begrotingsjaar. In de paragraaf bij de jaarstukken wordt hierover in meer detail door het college verantwoording afgelegd.

Artikel 29. Administratie

In artikel 29 worden de kaders gegeven voor de inrichting van administraties van de gemeente. In hoofdlijnen wordt opgedragen welke gegevens moeten worden vastgelegd en aan welke eisen de vastgelegde gegevens moeten voldoen. Deze verordening regelt niet – inherent aan het dualisme – de regels en activiteiten die daarvoor in de uitvoering nodig zijn. Dat is een taak van het college. Deze zal deze zaken wel in een besluit moeten vastleggen voor de aansturing van de ambtelijke organisatie.

Een belangrijk onderdeel van de administratie is de financiële administratie. Bij algemene maatregel van bestuur stelt het Rijk eisen aan de verantwoordingsinformatie van gemeenten. In het Besluit begroting en verantwoording zijn onder andere waarderingsgrondslagen, balansindeling en verplicht op te leveren financiële gegevens vastgelegd. Vanuit de financiële administratie moeten gegevens worden aangeleverd voor de financiële verantwoordingsinformatie aan de raad, maar ook aan gedeputeerde staten, in hun rol als toezichthouder, het rijk, de Europese Unie, etc.

Artikel 30. Financiële organisatie

In dit artikel worden uitgangspunten voor de inrichting van de financiële organisatie gegeven, waaraan het college bij het stellen van regels voor de ambtelijke organisatie invulling moet geven. De uitgangspunten vormen kaders voor het college, waaraan hij zich moet houden.

In de onderdelen a en b worden eisen gesteld aan de toedeling van taken aan organisatieonderdelen van de gemeente en de toewijzing van functies aan functionarissen. In de onderdelen c t /m f worden eisen gesteld aan de budgettoedeling en de verantwoording daarover.

Artikel 31. Aanbesteding en inkoop

De inkoop van goederen en diensten en de aanbesteding van werken beslaat een fors deel van het gemeentelijke budget en is in bepaalde gevallen een kwetsbare activiteit. In die zin zijn intern- en administratief-organisatorische regels te zien als een vorm van risicobeheersing. De aansprakelijkheid kan worden beperkt en jegens derden wordt rechtszekerheid gecreëerd. Artikel 31 legt aan het college de zorg op om regels op te stellen voor de aanbesteding van werken en inkoop van goederen en diensten. De regelgeving

van de Europese Unie dient daarbij nageleefd te worden. Doordat de regels worden vastgelegd kan de accountant bij zijn controle van de jaarstukken nagaan of de interne regels (en de Europese regelgeving) zijn nageleefd, het is een onderdeel van de rechtmatigheidstoets. De accountant beoordeelt hiervoor eveneens het systeem van interne regels.

Artikel 32. Verstrekking subsidies

Subsidies vormen een belangrijk instrument bij het realiseren van de door de raad geformuleerde (deel) programmadoelstellingen. Artikel 4.23 Algemene wet bestuursrecht vereist dat een subsidie slechts door een bestuursorgaan kan worden verstrekt op grond van een wettelijk voorschrift. Het voorschrift moet regelen voor welke activiteiten subsidies kunnen worden verstrekt. Voor incidentele gevallen met een subsidieduur van ten hoogste vier jaar geldt het bovengenoemde vereiste niet. Dit artikel draagt het college op te zorgen voor een adequate toetsingskaders bij verlening van subsidies.

Artikel 33. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in de plaats van de vorige verordening ex artikel 212 Gemeentewet en is van toepassing op alle stukken van het begrotingsjaar 2019 en later.

Artikel 34. Citeertitel

In dit artikel wordt de naam gegeven, waarmee men in de stukken naar deze verordening kan verwijzen.

Ondertekening

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

NOTA Reserves en voorzieningen

Gemeente Arnhem



Gemeente Arnhem
februari 2023

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Reserves 4
2.1 Algemene reserve en weerstandscapaciteit 4
2.2 Soorten bestemmingsreserves 4
2.3 Minimumbedrag en looptijd 4
2.4 Rentevergoeding 4
2.5 Beoordelingskader voor het instellen van nieuwe bestemmingsreserves 5
2.6 Beheerprocedure bestemmingsreserves 6

3. Voorzieningen 7
3.1 Soorten voorzieningen 7
3.2 Voorziening voor (risico op) verplichtingen en verliezen 7
3.3 Kostenegalisatievoorziening 7

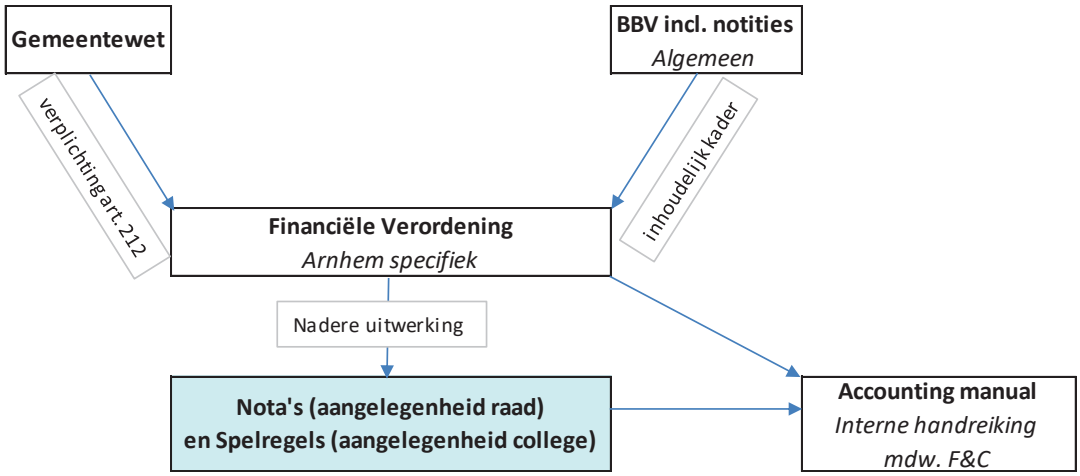
4. Ingangsdatum, geldigheidsduur en citeertitel 8

Bijlage: Relevante artikelen uit het BBV 9

1. Inleiding

In deze nota worden de gestelde kaders in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) en de financiële verordening verder uitgewerkt. Waar het BBV algemene kaders stelt, betreffen de financiële verordening en deze nota de in Arnhem gemaakte keuzes.
Om te komen tot een eenduidige financiële verslaggeving is in het accounting manual vastgelegd wat de gemaakte keuzes concreet betekenen voor de inrichting en uitvoering van de financiële administratie. Het accounting manual wordt gebruikt door de medewerkers binnen de afdeling Financiën en Control; het betreft een 'levend document', waarin door het jaar heen (proces)afspraken worden vastgelegd.

In onderstaand schema zijn de genoemde verhoudingen weergegeven.



Voor het vormen van (bestemmings)reserves laat het BBV veel ruimte aan de gemeenten. Vastgelegd is dat door de raad aan een bestemmingsreserve een bepaalde bestemming gegeven moet worden (art. 43), maar verder is er een grote mate van beleidsvrijheid. Het BBV heeft met betrekking tot voorzieningen voornamelijk een verplichtend karakter (art. 44). Dit betekent dat er een voorziening gevormd moet worden als de genoemde reden zich voordoet. Enkel voor de kostenegalisatievoorziening is er de keuze om deze wel of niet op te nemen.

In deze nota zijn enkel Arnhem specifieke beleidskeuzes opgenomen. Voor aspecten waar het BBV een werkwijze verplicht voorschrijft wordt verwezen naar het BBV (inclusief notities van de commissie BBV). Voor punten die in deze nota niet benoemd worden betekent dit dat het BBV direct gevolgd wordt.

2. Reserves

2.1 Algemene reserve en weerstandscapaciteit

Dit hoofdstuk beschrijft het beleidskader voor de omgang met de bestemmingsreserves. Voor het beleid van de algemene reserve en een aantal andere (bestemmings-)reserves die onderdeel uitmaken van de buffers voor risico's/weerstandscapaciteit wordt verwezen naar de nota risicomanagement en weerstandsvermogen.
De onderdelen van de risicobuffer hebben een ander karakter dan de bestemmingsreserves in de huidige nota en de daarvoor opgenomen spelregels in de onderdelen 2.2 t/m 2.6.

2.2 Soorten bestemmingsreserves

Het is aan de raad om de instelling, looptijd en voorwaarden rondom de besteding van een bestemmingsreserve te bepalen. Het beleid inzake bestemmingsreserves, waaronder de gehanteerde functies, kan dan ook per gemeente verschillen.

Bij de gemeente Arnhem onderscheiden we bestemmingsreserves met onderstaande functies:

a. **Dekkingsfunctie:**	Voor het dekken van uitgaven met een specifiek doel of het dekken van kapitaallasten. Het saldo van een bestemmingsreserve met een dekkingsfunctie tendeert naar nul; de omvang van de reserve neemt gedurende de looptijd steeds verder af.
b. **Egalisatiefunctie:**	Voor het gelijkmatig verdelen van baten en lasten over de jaren heen. Overschotten en tekorten van bij het instellen van de reserve specifiek benoemde activiteiten worden ten gunste of ten laste van de reserve gebracht, zodat ongewenste schommelingen in het resultaat en in tarieven richting derden kunnen worden voorkomen. Voor een bestemmingsreserve met een egalisatiefunctie geldt dat er bij het instellen ervan een maximale omvang wordt bepaald.

2.3 Minimumbedrag en looptijd

1. Voor bestemmingsreserves met een dekkingsfunctie geldt dat er geen reserve wordt ingesteld met een omvang die kleiner is dan € 100.000,-. Indien de omvang van een bestaande dekkingsreserve daalt onder € 25.000,-, dan wordt de bestemmingsreserve opgeheven en wordt het saldo aan het einde van het boekjaar toegevoegd aan de algemene reserve.
2. Lid 1 geldt niet voor bestemmingsreserves die zijn ingesteld om kapitaallasten te dekken.
3. Na het verstrijken van de bij het instellen van de reserve bepaalde maximale looptijd wordt de bestemmingsreserve opgeheven en wordt het saldo aan het einde van het opheffingsjaar toegevoegd aan de algemene reserve. Indien de raad de looptijd wenst te verlengen, dan dient het besluit hiertoe vóór het einde van het opheffingsjaar genomen te zijn.

2.4 Rentevergoeding

Over reserves wordt in principe geen rente vergoed. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt voor reserves, die gevoed zijn door bijdragen voor investeringen. Aan investeringsbijdragen die de boekwaarde van de bijbehorende investeringen overstijgen wordt geen rente toegerekend.

2.5 Beoordelingskader voor het instellen van nieuwe bestemmingsreserves

Een nieuwe bestemmingsreserve kan door de raad pas worden ingesteld als deze voldoet aan onderstaande kaders.

Een nieuwe bestemmingsreserve kan door de raad pas worden ingesteld als deze voldoet aan:

1. De bestemmingsreserve heeft één van onderstaande functies:
   a. Dekkingsfunctie
   b. Egalisatiefunctie
2. De bestemmingsreserve heeft een actuele doelstelling; én
3. De bestemmingsreserve is niet bedoeld om structurele lasten te dekken; én
4. De bestemmingsreserve kent geen samenloop met een risico dat wordt meegewogen bij het bepalen van het weerstandsvermogen.

Aanvullend op de leden 1 t/m 4 geldt voor bestemmingsreserves met een dekkingsfunctie:

5. Bij het instellen van de bestemmingsreserve wordt een maximale looptijd bepaald; én
6. Er is een bestedingsplan, waarbij het saldo van de bestemmingsreserve tendeert naar nul.
7. Indien onttrekkingen het gevolg zijn van nog door het college nader uit te werken projecten, kan de raad bij instelling van bestemmingsreserves besluiten dat voor onttrekkingen conform de vastgestelde bestedingsraming maar boven een bepaalde drempel, een expliciet raadsbesluit vereist is.

Aanvullend op de leden 1 t/m 4 geldt voor bestemmingsreserves met een egalisatiefunctie:

8. Bij het instellen van de bestemmingsreserve wordt vastgesteld van welke specifieke activiteit overschotten en tekorten ten gunste of ten laste van de bestemmingsreserve komen; én
9. Bij het instellen van de bestemmingsreserve wordt bepaald wat de maximale omvang van de bestemmingsreserve mag zijn.
10. De maximale looptijd van een bestemmingsreserve met een egalisatiefunctie kan niet bij het instellen van de bestemmingsreserve worden bepaald. Jaarlijks zal bij het opmaken van de begroting worden bezien of de mate waarin fluctuaties in het uitgavenpatroon zich voordoen, het aanhouden van een egalisatiereserve rechtvaardigt.

Voor enkele bestemmingsreserves kan als gevolg van het doel van de reserve, een uitzonderingspositie gelden waar het gaat om de bestedingsraming, de maximale hoogte of de maximale duur. De raad dient in die gevallen bij instelling van die reserve expliciet te besluiten dat aan deze randvoorwaarden niet wordt voldaan.

2.6 Beheerprocedure bestemmingsreserves

De omvang van zowel het aantal bestemmingsreserves als van de bedragen in de bestemmingsreserves vragen om een specifieke beheerprocedure. Uitgangspunt hierbij is dat reserves in beginsel een tijdelijke aard hebben en dat structurele beleidskeuzes niet via bestemmingsreserves, maar via afwegingen bij de begroting en/of jaarrekening worden gemaakt.

Een nieuwe bestemmingsreserve kan door de raad pas worden ingesteld als deze voldoet aan:

1. Jaarlijks, ten behoeve van de begroting (jaar t+1), wordt het bestedingsplan van de bestemmingsreserve met een dekkingsfunctie geactualiseerd op basis van de voorlopige realisatie van toevoegingen en onttrekkingen in het lopende boekjaar (jaar t) en op basis van de uitkomsten van de jaarrekening van het voorgaande jaar (jaar t-1). Het overschot in de bestemmingsreserve ten opzichte van het bestedingsplan valt vrij ten gunste van de exploitatie;
2. Jaarlijks, ten behoeve van de begroting (jaar t+1), wordt getoetst of er bestemmingsreserves zijn die op grond van de maximale instellingsduur dienen vrij te vallen;
3. Jaarlijks, ten behoeve van de begroting (jaar t+1), worden doelstelling/beschrijving van de bestemmingsreserves gecontroleerd op actualiteit, opgenomen in de begroting en door de raad bevestigd door vaststelling van de begroting;
4. Gerealiseerde onttrekkingen en toevoegingen hoeven (in het kader van rechtmatigheid) niet meer ter besluitvorming aan de raad te worden voorgelegd indien:
   - deze in lijn zijn met het door de raad goedgekeurde bestedingsplan.
   - deze het gevolg zijn van de egalisatiefunctie van de bestemmingsreserve.
   - deze het gevolg zijn van een exploitatiesaldo waarvan uit de doelstelling/beschrijving van de reserve blijkt dat deze met de reserve verrekend moet worden (anders dan uit hoofde van een egalisatiefunctie).
5. Alle aanpassingen in onttrekkingen en toevoegingen niet bedoeld onder lid 4 worden bij de eerstvolgende begrotingswijziging aan de raad ter besluitvorming aangeboden (uiterlijk 31 december van het betreffende verslagjaar).

3. Voorzieningen

3.1 Soorten voorzieningen

Dit hoofdstuk heeft betrekking op voorzieningen die zijn opgenomen aan de passiefzijde van de balans en behoren tot het vreemd vermogen. Voorzieningen ter waardecorrectie op activa vallen hier niet onder, zoals voorzieningen wegens oninbaarheid en voorzieningen voor verliezen op grond-exploitaties.

Voor het beleid inzake voorzieningen voor verliezen op grondexploitaties wordt verwezen naar het BBV[1]. Bij een voorzienbaar tekort dient er een voorziening getroffen te worden.

3.2 Voorziening voor (risico op) verplichtingen en verliezen

Het BBV (art. 44) vereist dat een voorziening wordt gevormd voor (het risico op) verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op balansdatum onzeker is, maar wel redelijkerwijs te schatten. Er is ruimte om hierbij een (redelijk) minimumbedrag te hanteren.

Voor het instellen van een voorziening voor een (risico op) een verplichting of verlies geldt een ondergrens van € 25.000,-

3.3 Kostenegalisatievoorziening

Het BBV (art. 44) laat de keuze om een voorziening te vormen voor de egalisatie van kosten. Veelal wordt hiermee de egalisatievoorziening voor groot onderhoud bedoeld.
Op moment van het vaststellen van deze nota wordt er bij de gemeente Arnhem geen voorziening voor groot onderhoud gehanteerd. Indien er in de toekomst reden is om deze alsnog in te stellen, dan is dat toegestaan.

[1] Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019) van de commissie BBV

4. Ingangsdatum, geldigheidsduur en citeertitel

Deze nota wordt aangehaald als de "nota reserves en voorzieningen gemeente Arnhem" en treedt met terugwerkende kracht in werking per 1 januari 2023.

Deze nota vervangt na vaststelling ervan de "nota reserves en voorzieningen gemeente Arnhem" uit 2021.

Verder zal de nota ten minste eenmaal in de vier jaar op toepasbaarheid en actualiteit worden geëvalueerd en zo nodig aangepast (volgende actualisatie in 2026). Indien wet- en regelgeving of de omstandigheid dit vereist zal aanpassing uiteraard eerder plaatsvinden.

Bijlage

Relevante artikelen uit het BBV

Artikel 42 BBV

1. Het eigen vermogen bestaat uit de reserves en het gerealiseerde resultaat volgend uit het overzicht van baten en lasten in de jaarrekening.

2. Het in het eerste lid bedoelde resultaat wordt afzonderlijk opgenomen als onderdeel van het eigen vermogen.

Artikel 43 BBV

1. In de balans worden de reserves onderscheiden naar:
   a. de algemene reserve;
   b. de bestemmingsreserves.

2. Een bestemmingsreserve is een reserve waaraan provinciale staten respectievelijk de raad een bepaalde bestemming heeft gegeven.

Artikel 44

1. Voorzieningen worden gevormd wegens:
   a. verplichtingen en verliezen waarvan de omvang op de balansdatum onzeker is, doch redelijker wijs te schatten;
   b. op de balansdatum bestaande risico's ter zake van bepaalde te verwachten verplichtingen of verliezen waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten;
   c. kosten die in een volgend begrotingsjaar zullen worden gemaakt, mits het maken van die kosten zijn oorsprong mede vindt in het begrotingsjaar of in een voorafgaand begrotingsjaar en de voorziening strekt tot gelijkmatige verdeling van lasten over een aantal begrotingsjaren;
   d. de bijdragen aan toekomstige vervangingsinvesteringen, waarvoor een heffing wordt geheven als bedoeld in artikel 35, eerste lid, onder b.

2. Tot de voorzieningen worden ook gerekend van derden verkregen middelen die specifiek besteed moeten worden, met uitzondering van de voorschotbedragen, bedoeld in artikel 49, onderdeel b.

3. Voorzieningen worden niet gevormd voor jaarlijks terugkerende arbeidskosten gerelateerde verplichtingen van vergelijkbaar volume.

Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen Gemeente Arnhem

De uitgangspunten en spelregels zijn ook opgenomen in paragraaf 2.3 van bijgevoegde nota risicomanagement en weerstandsvermogen.

In het blauw zijn de wijzigingen weergegeven ten opzichte van de in 2020 door de raad vastgestelde uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen (zaaknummer 466760).

Uitgangspunten werken met risicomanagement in de gemeente Arnhem (zie hoofdstuk 3 nota):

- Bij het werken aan gemeentelijke doelstellingen zijn raad, college en ambtelijke organisatie zich bewust van risico's en kansen;
- Risico's en kansen worden zo goed mogelijk expliciet in beeld gebracht;
- Bij het inventariseren van risico's wordt bewust stil gestaan bij mechanismen die kunnen leiden tot het minder goed omgaan met risico's;
- Maatregelen worden getroffen om risico's te beperken. Er wordt gestuurd op deze maatregelen;
- Waar dit nodig en verantwoord is worden risico's bewust genomen als het helpt om kansen te verzilveren;
- De norm is dat in het samenspel tussen raad, college en ambtelijke organisatie transparant met risico's en maatregelen wordt omgegaan. Dit is de belangrijkste pijler van een goede risicocultuur binnen de gemeente Arnhem;
- Het college weegt bij de voorbereiding van voorstellen de risico's mee en stelt vast op welke wijze de raad daarover geïnformeerd wordt;
- ~~Voor grote projecten/onderwerpen is het mogelijk om deze eerst voor te leggen aan de raad in de vorm van een keuzenota, waarbij risico's van mogelijke beleidskeuzen in beeld worden gebracht;~~
- ~~Voor grote projecten/voorstellen wordt in het raadsvoorstel de relatie met het risicoprofiel zichtbaar gemaakt. Daarbij wordt nagegaan of extra aandacht voor de risico's in de vorm van risicoanalyses noodzakelijk is. De invulling van deze afspraken wordt besproken met de auditcommissie;~~
- Voor grote risicovolle projecten/voorstellen zijn aanvullende afspraken gemaakt. Daarvoor wordt een onafhankelijke risicoanalyse gemaakt, wordt risicomanagement goed ingericht en worden afspraken gemaakt over de informatievoorziening naar de raad;
- Bij de totstandkoming van een coalitieakkoord worden de effecten van de voorgenomen investeringen voor de komende jaren op financiële kengetallen in beeld gebracht;
- De realiteit is dat niet alle risico's op voorhand kunnen worden ingeschat;
- Waar nodig wordt teruggeblikt als risico's zich hebben voorgedaan door middel van een zogenaamde incidentenanalyse. Daarbij nagegaan wordt of het proces van risicomanagement goed is verlopen. De lessen hieruit kunnen gebruikt worden om in de toekomst beter om te gaan met risico's;
- Risicomanagement is een hulpmiddel om als gemeente de doelstellingen te bereiken.

Uitgangspunten voor robuuste begrotingen en risico's (zie hoofdstuk 4 nota):

- De gemeente Arnhem werkt binnen de wettelijk kaders voor begrotingen die structureel en reëel in evenwicht zijn;
- Als risico's invloed kunnen hebben op de financiële positie houdt de gemeente hiermee rekening door financiële buffers te vormen. Dit doet de gemeente in aansluiting op de voorschriften hiervoor in de begrotingsvoorschriften (BBV);

- Om goed zicht te krijgen op de mogelijkheid risico's op te vangen als die zich voordoen kijkt de gemeente naar de drie elementen van financiële robuustheid namelijk de Begroting, het risicoprofiel/de buffers voor risico's en de balans;
- De raad kan met behulp van een stappenplan bepalen welke afwegingen gemaakt worden over de risico's en benodigde buffers hiervoor;
- De technische uitwerking daarvan kan plaatsvinden door gebruik te maken van een aantal knoppen. De keuzes hierover worden toegelicht in de paragraaf Risicomanagement en weerstandsvermogen van de Begroting en het Jaarverslag en vastgelegd in de financiële verordening;
- De drie niveaus van robuustheid worden in samenhang toegelicht in de Begroting en het Jaarverslag. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kengetallen.

Uitgangspunten ontwikkelingen spelregels weerstandsvermogen (hoofdstuk vervallen in geactualiseerde nota, was hoofdstuk 5):

- ~~De ontwikkelingen op het gebied van risico's en buffers worden geëvalueerd door middel van onderzoek;~~
- ~~Bij het maken van afspraken over de spelregels voor weerstandsvermogen kunnen de uitkomsten van onderzoek worden betrokken.~~

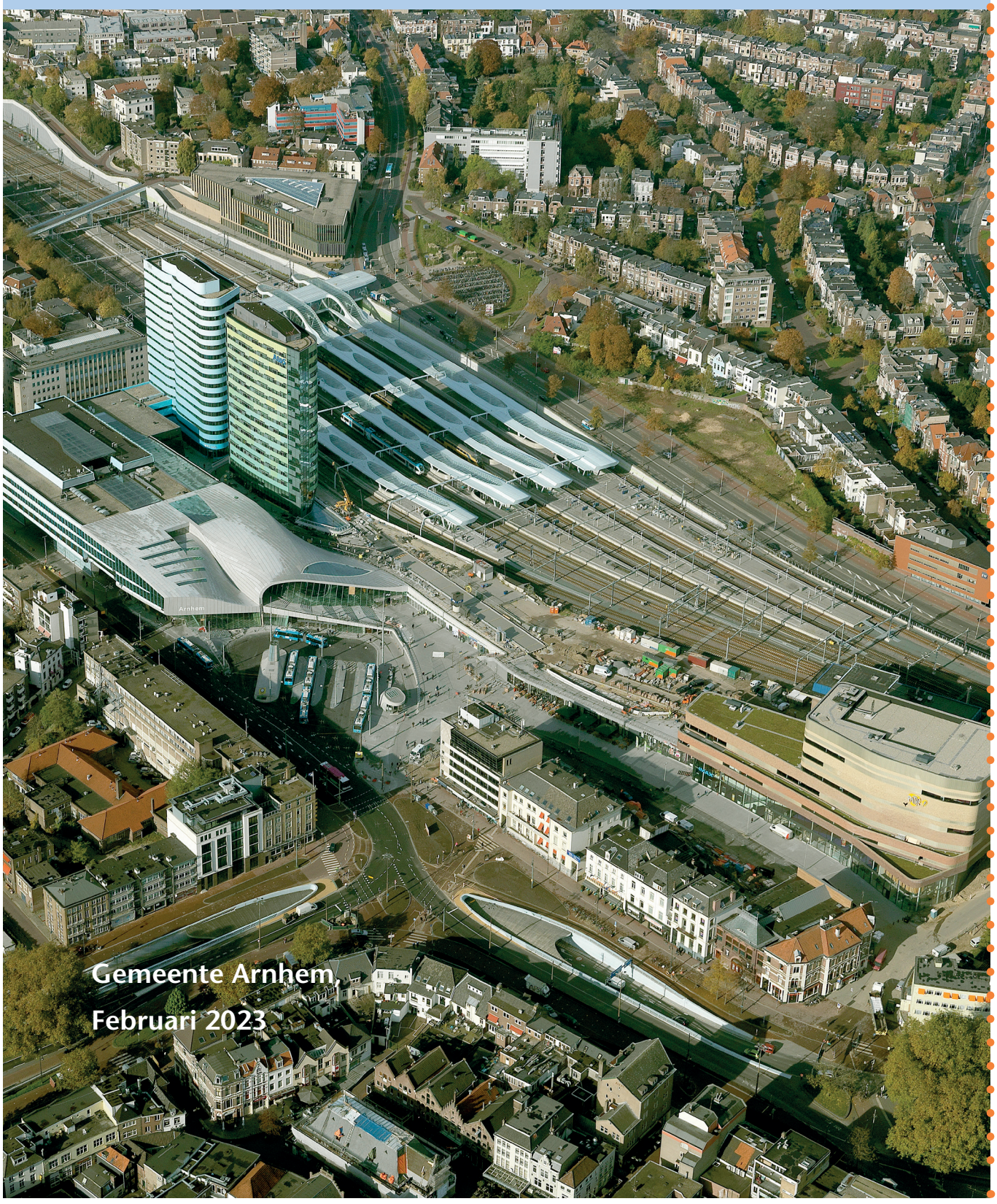
Uitgangspunten huidige afspraken robuustheid financiële positie en spelregels weerstands-vermogen (hoofdstuk 5 nota):

- In de Begroting en het financieel meerjarenbeeld zijn posten opgenomen die het mogelijk maken tegenvallers/nadelige ontwikkelingen op te vangen;
- De gemeente inventariseert periodiek de omvang van het gemeentelijk risicoprofiel en maakt daarbij gebruik van statische berekeningen met een zekerheidspercentage van 90% om de omvang van de risicobuffer/weerstandscapaciteit te bepalen;
- De gemeente heeft de algemene reserve, de posten strikt onvoorzien en onvermijdbaar en drie bestemmingsreserves van het grondbedrijf (Grondexploitaties, voorstudies en strategische posities) aangewezen als beschikbare weerstandscapaciteit/buffers om niet begrote tegenvallers op te vangen;
- In aansluiting daarop wordt de weerstandsfactor bepaald die minimaal 1,0 moet zijn. Boven de 1,4 mag de ruimte ingezet worden voor (nieuw) beleid. Als de weerstandsfactor lager is dan 1,0 moeten de buffers voor risico's worden aangevuld;
- ~~De gemeente heeft een extra buffer voor niet voorspelbare gebeurtenissen in de vorm van de bestemmingsreserve Solvabiliteit. De rekenregels daarvoor liggen vast in de verordening Financieel beleid en beheer;~~
- De gemeente streeft naar een solvabiliteit van 14% en hanteert daarbij 10% als ondergrens.

Wij stellen voor deze geactualiseerde uitgangspunten de komende jaren richtinggevend te laten zijn voor het omgaan met risico's en financiële buffers in de gemeente Arnhem.

De hoofdstukken 3 tot en met 5 in de nota risicomanagement bevatten de achtergronden van deze uitgangspunten en geven meer informatie over risicomanagement.

NOTA
Risicomanagement en weerstandsvermogen



Gemeente Arnhem

Februari 2023

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

1. Voorwoord en leeswijzer 3

2. Werken met risico's en uitgangspunten voor beleid 5

2.1 Werken aan doelstellingen in een complexe omgeving met risico's 5
2.2 Waarom een nota over Risicomanagement en spelregels voor buffers/weerstandsvermogen? 5
2.3 De uitgangspunten voor het omgaan met risico's 7

3. Hoe werkt risicomanagement? 9

3.1 Risico's voor de gemeente 9
3.2 Hoe werkt risicomanagement precies? 9
3.3 Wat zijn belangrijke aandachtspunten bij risicomanagement? 13
3.4 Waar staat de gemeente Arnhem op het gebied van risicomanagement? 15
3.5 Hoe gaat de gemeente Arnhem om met risico's – de risicocultuur? 15
3.6 Welke adviezen zijn er vanuit onderzoek en de auditcommissie? 16
3.7 Samenvattende uitgangspunten risicomanagement gemeente Arnhem 17

4. Kaders, robuuste begroting en risico's 18

4.1 Inleiding 18
4.2 Sluitende begrotingen zijn verplicht 18
4.3 Begrotingsvoorschriften voor risico's met financiële gevolgen 19
4.4 Financiële effecten van risico's die zich voordoen 21
4.5 Een robuuste begroting met buffers voor risico's 22
4.5.1 Drie onderdelen van een robuuste begroting en de relatie met risico's 22
4.5.2 De robuustheid van de Meerjarenprogramma Begroting en gemeentelijk grondbedrijf 23
4.5.3 De robuustheid van de buffers voor risico's - beleidskeuzen 23
4.5.4 De techniek - de verschillende knoppen 26
4.5.5 De robuustheid van de balans 26
4.5.6 Robuustheid in samenhang 27
4.6 Samenvattende uitgangspunten robuuste begrotingen en risico's 28

5. Huidige afspraken spelregels weerstandsvermogen 29

5.1 Inleiding 29
5.2 De robuustheid van de begroting 29
5.3 De robuustheid van de buffers voor risico's 29
5.4 De robuustheid van de balans 32
5.5 Samenvattende uitgangspunten spelregels robuustheid begroting 33

1. Voorwoord en leeswijzer

Vooraf

Op 16 september 2020 besloot de raad de uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen, zoals opgenomen in de nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen van 12 mei 2020, vast te stellen. Sinds de vaststelling van deze uitgangspunten hebben zich een aantal nieuwe ontwikkelingen voorgedaan:

- Er heeft met de financiële woordvoerders van de raad en de leden van de auditcommissie een overleg plaatsgevonden over risicomanagement en weerstandsvermogen naar aanleiding van een tweetal raadsmoties. Dit heeft geresulteerd in de raadsbrief van (zie raadsbrief van 11 mei 2021, Uitvoering moties 'Realistischer inschatten nieuw beleid' en 'Anticyclisch investeren, anticyclisch sparen', zaaknr. 566585);
- Na- en in overleg met de auditcommissie zijn afspraken gemaakt over de gang van zaken met betrekking tot grote risicovolle projecten (zie raadsbrief van 5 oktober 2021, zaaknr. 607221);
- In het Arnhemse Coalitie Akkoord 2022 – 2026 is een aantal financiële afspraken opgenomen die anders zijn dan in de eerder vastgestelde uitgangspunten.

Om die reden zijn de eerder vastgestelde uitgangspunten geactualiseerd en worden opnieuw ter besluitvorming voorgelegd. Om die reden zijn in deze geactualiseerde nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen ook deze gewijzigde uitgangspunten in 2.3 opgenomen. Dit ook in aansluiting op de financiële verordening. De verdiepende hoofdstukken 3 tot en met 5 van de nota Risicomanagement en weerstandsvermogen zijn geactualiseerd en aangevuld met de laatste ontwikkelingen. Zo is de nota Risicomanagement en Weerstands-vermogen opnieuw actueel en kan worden benut als achtergrondinformatie over hoe binnen de gemeente Arnhem met risicomanagement wordt gewerkt en welke afspraken daarbij van toepassing zijn.

Aanleiding

De gemeente Arnhem werkt hard aan het realiseren van doelstelling voor onze stad. De raad geeft daaraan richting bij de vaststelling van de Begroting, het daarbij behorende financieel meerjarenbeeld en door behandeling van concrete raadsvoorstellen. Bij de behandeling van het gemeentelijk jaarverslag wordt hierop teruggeblikt.

De omgeving waarin de gemeente werkt aan doelstellingen is niet altijd voorspelbaar. De gemeente krijgt daarbij te maken met onzekerheden, risico's en kansen. Die kunnen van invloed zijn op de mate waarin de doelstellingen kunnen worden bereikt. Ook kan de financiële positie door het optreden van risico's worden beïnvloed. De gemeente probeert zo goed mogelijk met deze onzekerheden om te gaan. Een belangrijk hulpmiddel daarbij is risicomanagement. Risicomanagement zorgt ervoor dat risico's duidelijk worden, maar vooral dat er maatregelen worden getroffen om de risico's te beheersen. Een specifiek onderdeel van risicomanagement wordt gevormd door de risico's waarvan het niet mogelijk is een mogelijk nadelig financieel effect tot nul terug te brengen als het zich voordoet. Voor deze risico's moeten gemeenten als uitwerking van de begrotingsvoorschriften van het Rijk (commissie BBV) financiële buffers vormen.

Het beleid voor risicomanagement en buffers was destijds vastgelegd in een nota uit 2006. Wijzigingen in het beleid sinds die tijd werden steeds toegelicht in de paragrafen Risicomanagement en weerstandsvermogen van de begrotingen en verwerkt in de verordening Financieel beleid en beheer.

In de nota van 12 mei 2020 is het beleid opnieuw beschreven en vastgelegd. Zoals eerder aangegeven zijn in deze geactualiseerde versie van de nota ook de meest recente ontwikkelingen verwerkt. Dat betekent dat ervaringen die zijn opgedaan met risicomanagement worden toegelicht, de afspraken ook op basis van het meest recente Coalitieakkoord zijn opgenomen. Kortom deze nota bevat een geactualiseerd beeld van risicomanagement voor de gemeente Arnhem.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan we stil bij de aanleiding voor deze nieuwe nota Risicomanagement en weerstandsvermogen. In dit hoofdstuk zijn ook de beleidsuitgangspunten voor risicomanagement en de spelregels voor weerstandsvermogen gemeente Arnhem opgenomen. Deze beleidsuitgangspunten zullen voor de komende jaren het kader aangeven voor risicomanagement in de gemeente Arnhem. De raad kan deze uitgangspunten als richtinggevend vaststellen.

De lezer die geïnteresseerd is in de achtergronden van deze beleidsuitgangspunten raden we aan om de verdiepende hoofdstukken 3 tot en met 5 door te nemen.
In hoofdstuk 3 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de werking van risicomanagement in de gemeente Arnhem.
In hoofdstuk 4 staan de risico's centraal die een mogelijk financieel nadelig effect voor de gemeente kunnen hebben. Met als uitgangspunt het wettelijk kader worden de verschillende onderdelen van de financiële positie besproken die de mate van robuustheid bepalen. Om daarover bestuurlijke keuzes te kunnen maken is een afwegingskader opgenomen. Aansluitend zijn de knoppen benoemd die voor de technische uitwerking van bestuurlijke keuzes kunnen zorgen.
In hoofdstuk 5 zijn de afspraken opgenomen voor de spelregels weerstandsvermogen die aansluiten bij het Coalitieakkoord voor deze raadsperiode.

2. Werken met risico's en uitgangspunten voor beleid

2.1 Werken aan doelstellingen in een complexe omgeving met risico's

De gemeente Arnhem vervult een belangrijke rol in de stad. De gemeente voert allerlei taken uit, verleent diensten en realiseert projecten voor burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties. De gemeente werkt daarin nauw samen met de stad.
De gemeenteraad geeft richting aan de gemeentelijke activiteiten door het bepalen van de doelstellingen waaraan wordt gewerkt. Daaraan gekoppeld stelt de raad vast hoeveel geld hiervoor mag worden ingezet. De raad doet dat bij de jaarlijkse vaststelling van de Begroting en raadsvoorstellen. Bij de behandeling van het gemeentelijk jaarverslag wordt hierop teruggeblikt.
De rollen die de gemeente speelt zijn verschillend. Soms bepaalt de gemeente de regels zelf en soms voert de gemeente taken uit in aansluiting op regelgeving van het Rijk. Soms voert de gemeente taken zelf uit, soms geeft de gemeente andere organisaties en bedrijven opdracht om aan de slag te gaan en soms ondersteunt de gemeente activiteiten in de stad.

De weg naar het behalen van de gemeentelijke doelstellingen is vaak geen rechte weg.
De gemeente Arnhem werkt in een wereld waarin zich onverwachtse gebeurtenissen kunnen voordoen. De omgeving is complex en voortdurend in beweging. Onzekerheden kunnen van invloed zijn op het behalen van gemeentelijke doelstellingen. Die onzekerheden doen zich voor in de vorm van risico's of kansen. Risico's kunnen, als ze zich voor doen, ervoor zorgen dat de doelstellingen voor een deel of helemaal niet meer haalbaar zijn. Een risico dus is een onzekere gebeurtenis met oorzaken, een kans van optreden en mogelijke gevolgen voor onze doelstellingen.

Ondanks de complexiteit en de soms onzekere context waarin wordt gewerkt is willen raad en college dat de gemeentelijke doelstellingen worden gehaald. Ook al zijn er risico's die daarop invloed kunnen hebben. Daarom is het belangrijk risico's te inventariseren, maatregelen te nemen om ze te voorkomen of te verkleinen en daarop goed te sturen. Die manier van werken heet risicomanagement.

In dit hoofdstuk staan we stil bij de aanleiding voor deze nieuwe nota (paragraaf 2.2) en zijn de uitgangspunten voor beleid opgenomen (paragraaf 2.3). Op basis van deze uitgangspunten stelt het college de raad voor de komende jaren verder te werken aan risicomanagement binnen de gemeente Arnhem.

2.2 Waarom een nota over Risicomanagement en spelregels voor buffers/ weerstandsvermogen?

In 2006 verscheen de eerste beleidsnota Weerstandsvermogen, risicomanagement en weerstandscapaciteit. Dat hing vooral samen met nieuwe voorschriften voor de gemeentelijke begroting opgenomen in Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Ook op dit moment zijn voorschriften van de Commissie BBV[1] van toepassing.

De raad is vanaf 2006 steeds onder andere via de paragraaf Weerstandsvermogen en risicobeheersing geïnformeerd over nieuwe ontwikkelingen en voorgestelde wijzigingen in de spelregels voor de risicobuffers. Ook is de financiële verordening hierop regelmatig aangepast.

[1] Commissie BBV, Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten, geldend vanaf 1 juli 2019 (zie https://wetten.overheid.nl/BWBR0014606/2019-07-01)

Sinds 2006 is er veel gebeurd op het gebied van risicomanagement en de ervaringen met de spelregels voor buffers als onderdeel van de financiële positie:

- De risico's voor de gemeente zijn gewijzigd. Het takenpakket is veranderd doordat veel taken op afstand zijn gezet. Daarnaast heeft het Rijk veel taken gedecentraliseerd. Dit heeft grote invloed op de gemeentelijke uitgaven en bijbehorende risico's;
- Tijdens de economische crisis (2008 - 2014) bleek dat de berekende risicobuffers niet toereikend waren en versteviging van de financiële positie noodzakelijk werd door extra buffers op te bouwen. Zo wordt de gemeente minder kwetsbaar voor risico's waarvan de impact en de kans nauwelijks te voorspellen zijn;
- Er is geleerd hoe risicomanagement het beste kan worden ingezet om zo goed mogelijk bij te dragen aan het realiseren van gemeentelijke doelstellingen. En hoe de aanpak daarvan nog kan worden verbeterd;
- Duidelijk is geworden welke mechanismen zich voor kunnen doen bij het omgaan met risico's;
- Er zijn nuttige adviezen voor het omgaan met risico's en de spelregels weerstandsvermogen vanuit een onderzoek/expertmeeting en themabijeenkomsten met leden van de raad en de auditcommissie gekomen;
- Het belangrijk om periodiek de mate van robuustheid van de financiële positie van de gemeente van de drie belangrijkste onderdelen van de financiële positie, de begroting, de buffers voor risico's en de balans te bezien.

Naast de ontwikkelingen binnen onze gemeente en de begrotingsvoorschriften van de commissie BBV zijn er nog meer documenten die van belang zijn voor het omgaan met risico's. Kaders van het Rijk, bijvoorbeeld de wet Financiering Decentrale Overheden (wet Fido) voor de risico's rondom het lenen van geld en notities. Ook zijn er notities van de commissie BBV over risico's bij de uitvoering van grondexploitaties.
De gemeenteraad heeft voor sommige beleidsterreinen aanvullende afspraken gemaakt waarbij ook afspraken over risico's zijn opgenomen bijvoorbeeld voor het grondbeleid en voor de Verbonden Partijen. Op andere onderdelen van het gemeentelijk beleid waar risico's een belangrijk onderwerp zijn is specifieke regelgeving van toepassing en/of ligt dit vast in gemeentelijke documenten bijvoorbeeld in relatie tot veiligheidsrisico's in de stad[2].
De link met de begrotingsvoorschriften zorgt ervoor dat deze nota in eerste aanleg vooral is toegespitst op risico’s en maatregelen die direct of indirect gekoppeld zijn aan de financiële positie van de gemeente. Aanvullend op landelijke regelgeving en gemeentelijke beleidsnota's zijn er afspraken gemaakt om ervoor te zorgen dat binnen de gemeentelijke organisatie transparant met ook met andere risico’s wordt omgegaan onder andere:

- Over het omgaan met risico’s in projecten;
- Over het omgaan met risico’s bij verzelfstandigingen van gemeentelijke organisatieonderdelen;
- Over het afsluiten van verzekeringen en het beleid daarvoor;
- Over de informatieverstrekking vanuit de ambtelijke organisatie naar het college van B&W en de verschillende verantwoordelijkheden daarin;
- Over een risicogerichte benadering voor verbonden partijen.

[2] Nota 'Arnhem; Veilige Stad - Kadernota Veiligheid 2018 - 2022, zaaknr. 268644

2.3 De uitgangspunten voor het omgaan met risico's

De geactualiseerde uitgangpunten voor risicomanagement en spelregels voor het weerstandsvermogen die nu aansluiten bij het Arnhemse Coalitie Akkoord 2022 – 2026 zijn als volgt:

Uitgangspunten werken met risicomanagement in de gemeente Arnhem (zie hoofdstuk 3):

- Bij het werken aan gemeentelijke doelstellingen zijn raad, college en ambtelijke organisatie zich bewust van risico's en kansen;
- Risico's en kansen worden zo goed mogelijk expliciet in beeld gebracht;
- Bij het inventariseren van risico's wordt bewust stil gestaan bij mechanismen die kunnen leiden tot het minder goed omgaan met risico's;
- Maatregelen worden getroffen om risico's te beperken. Er wordt gestuurd op deze maatregelen;
- Waar dit nodig en verantwoord is worden risico's bewust genomen als het helpt om kansen te verzilveren;
- De norm is dat in het samenspel tussen raad, college en ambtelijke organisatie transparant met risico's en maatregelen wordt omgegaan. Dit is de belangrijkste pijler van een goede risicocultuur binnen de gemeente Arnhem;
- Het college weegt bij de voorbereiding van voorstellen de risico's mee en stelt vast op welke wijze de raad daarover geïnformeerd wordt;
- Voor grote risicovolle projecten/voorstellen zijn aanvullende afspraken gemaakt. Daarvoor wordt een onafhankelijke risicoanalyse gemaakt, wordt risicomanagement goed ingericht en worden afspraken gemaakt over de informatievoorziening naar de raad;
- Bij de totstandkoming van een coalitieakkoord worden de effecten van de voorgenomen investeringen voor de komende jaren op financiële kengetallen in beeld gebracht;
- De realiteit is dat niet alle risico's op voorhand kunnen worden ingeschat;
- Waar nodig wordt teruggeblikt als risico's zich hebben voorgedaan door middel van een zogenaamde incidentenanalyse. Daarbij nagegaan wordt of het proces van risicomanagement goed is verlopen. De lessen hieruit kunnen gebruikt worden om in de toekomst beter om te gaan met risico's;
- Risicomanagement is een hulpmiddel om als gemeente de doelstellingen te bereiken.

Uitgangspunten voor robuuste begrotingen en risico's (zie hoofdstuk 4):

- De gemeente Arnhem werkt binnen de wettelijk kaders voor begrotingen die structureel en reëel in evenwicht zijn;
- Als risico's invloed kunnen hebben op de financiële positie houdt de gemeente hiermee rekening door financiële buffers te vormen. Dit doet de gemeente in aansluiting op de voorschriften hiervoor in de begrotingsvoorschriften (BBV);
- Om goed zicht te krijgen op de mogelijkheid risico's op te vangen als die zich voordoen kijkt de gemeente naar de drie elementen van financiële robuustheid namelijk de Begroting, het risicoprofiel/de buffers voor risico's en de balans;
- De raad kan met behulp van een stappenplan bepalen welke afwegingen gemaakt worden over de risico's en benodigde buffers hiervoor;
- De technische uitwerking daarvan kan plaatsvinden door gebruik te maken van een aantal knoppen. De keuzes hierover worden toegelicht in de paragraaf Risicomanagement en weerstandsvermogen van de Begroting en het Jaarverslag en vastgelegd in de financiële verordening;
- De drie niveaus van robuustheid worden in samenhang toegelicht in de Begroting en het Jaarverslag. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kengetallen.

Uitgangspunten huidige afspraken robuustheid financiële positie en spelregels weerstands-vermogen (hoofdstuk 5):

- In de Begroting en het financieel meerjarenbeeld zijn posten opgenomen die het mogelijk maken tegenvallers/nadelige ontwikkelingen op te vangen;
- De gemeente inventariseert periodiek de omvang van het gemeentelijk risicoprofiel en maakt daarbij gebruik van statische berekeningen met een zekerheidspercentage van 90% om de omvang van de risicobuffer/weerstandscapaciteit te bepalen;
- De gemeente heeft de algemene reserve, de posten strikt onvoorzien en onvermijdbaar en drie bestemmingsreserves van het grondbedrijf (Grondexploitaties, voorstudies en strategische posities) aangewezen als beschikbare weerstandscapaciteit/buffers om niet begrote tegenvallers op te vangen;
- In aansluiting daarop wordt de weerstandsfactor bepaald die minimaal 1,0 moet zijn. Boven de 1,4 mag de ruimte ingezet worden voor (nieuw) beleid. Als de weerstandsfactor lager is dan 1,0 moeten de buffers voor risico's worden aangevuld;
- De gemeente streeft naar een solvabiliteit van 14% en hanteert daarbij 10% als ondergrens.

Wij stellen voor deze geactualiseerde uitgangspunten de komende jaren richtinggevend te laten zijn voor het omgaan met risico's en financiële buffers in de gemeente Arnhem.

De volgende hoofdstukken 3 tot en met 5 bevatten de achtergronden van deze uitgangspunten en geven meer informatie over risicomanagement.

3. Hoe werkt risicomanagement?

3.1 Risico's voor de gemeente

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe risicomanagement werkt (paragraaf 3.2). De belangrijkste aandachtspunten worden toegelicht in paragraaf 3.3. Vervolgens volgt een korte positiebepaling van de gemeente Arnhem op het gebied van risicomanagement (paragraaf 3.4). De afspraken over risicomanagement en de risicocultuur zijn een volgend belangrijk onderdeel (paragraaf 3.5). Mede aan de hand van de adviezen en tips vanuit onderzoek en de auditcommissie (paragraaf 3.6) wordt dit hoofdstuk afgesloten met de uitgangspunten van beleid voor risico-management in Arnhem (paragraaf 3.7).

3.2 Hoe werkt risicomanagement precies?

Risicomanagement is een hulpmiddel om via een aantal stappen inzicht te krijgen in risico's en maatregelen te kunnen nemen om deze te beheersen en zo de gemeentelijke doelstellingen beter te kunnen halen. Die stappen zien er als volgt uit[3]:

Beoordelen & Beheersen van risico's in 6 generieke stappen

- stap 1 Doelstellingen en RM scope
- stap 2 Risico identificatie
- stap 3 Risico classificatie
- stap 4 Risico beheersing
- stap 5 Risico evaluatie
- stap 6 Risico rapportage



Hieronder worden de stappen en voorbeelden hoe de gemeente Arnhem hier invulling aan geeft toegelicht. Daarbij wordt de volgende definitie van het begrip risico gehanteerd:
Een risico is een onzekere gebeurtenis met oorzaken, een kans van optreden en mogelijke gevolgen voor de gemeentelijke doelstellingen. Naast risico's met mogelijke negatieve gevolgen voor de gemeentelijke doelstellingen zijn er ook onzekere gebeurtenissen met mogelijk positieve gevolgen. Dit noemen we kansen.

Stap 1 – Doelstellingen en risicomanagement scope

Wat is het doel wat behaald moet worden met een gemeentelijke activiteit? Wat moet het resultaat zijn van een project? Waar willen we door het realiseren van een programma naar toe? Welke randvoorwaarden zijn daarbij van toepassing?
In deze stap is het ook belangrijk na te gaan wat we precies met de risicoanalyse willen bereiken. In welke context willen we de risico's bekijken? Voor welke onderdelen wil je vooral gaan sturen op de risico's? Bijvoorbeeld vooral op de financiën of op de gevolgen voor de burgers? Of is het belangrijk juist heel breed inzicht te krijgen in de risico's?

[3] Er zijn verschillende methodieken voor risicomanagement die in essentie hetzelfde zijn. De onderstaande stappen zijn ontleend aan Martin van Staveren, Risico gestuurd werken, 2015

Stap 2 – Risico identificatie

Deze stap zorgt ervoor dat er een goed zicht ontstaat op de risico's die mogelijk kunnen optreden.
Het boven water krijgen van de risico's vindt op verschillende manieren plaats: Aan de hand van informatie over risico's bij vergelijkbare activiteiten en door het houden van interviews met direct betrokkenen, bestuurders en eventueel extern deskundigen. Soms inventariseren projectgroepen risico's en zijn de bestuurlijk-ambtelijke overleggen de momenten waarop stil gestaan wordt bij risico's. Goede ervaringen zijn voor een aantal grotere onderwerpen opgedaan met het identificeren van risico's tijdens risicosessies, waarin vanuit verschillende invalshoeken en verschillende expertises risico's worden geïnventariseerd. Ook kansen kunnen op die manier worden geïnventariseerd. Goede werkvormen hiervoor zijn de afgelopen jaren ontwikkeld.
Het delen van ervaringen en inzichten maakt het zicht op risico's scherper en kan leiden tot betere maatregelen om risico's te beheersen. Dit heet het voeren van een risicodialoog.

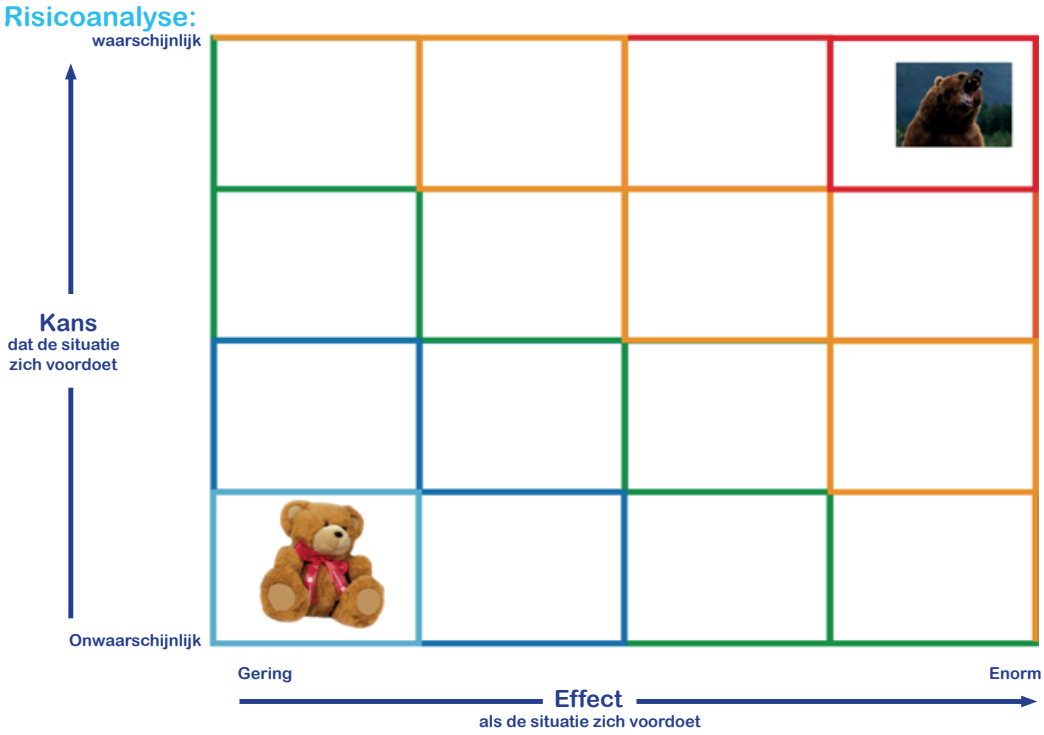
Een voorbeeld daarvan was de risicosessie voor de bebouwing op de resterende kavels van Arnhem Centraal. Tijdens dit soort sessies worden ook de mogelijke maatregelen om risico's te beheersen bekeken.





Stap 3 – Risico classificatie

Als er een eerste beeld is van de risico's is het zaak de volgende stap te zetten:
Wat is het mogelijk effect/gevolg als het risico zich zal voordoen? Wat gebeurt er dan precies? Zijn de gevolgen groot of klein? En is het mogelijk duidelijkheid te krijgen over de kans dat een risico zal optreden? Is die kans groot of klein? Wat zijn de oorzaken van het risico?
Tijdens risicosessies wordt vaak gebruik gemaakt van een eenvoudig hulpmiddel om de gevolgen van risico's en de kans dat dit zich gaat voordoen in te schatten door deze in de onderstaande matrix te plaatsen.



Hierdoor ontstaat een beeld van de mogelijke gevolgen voor het bereiken van de doelstellingen en wordt nagegaan wat de belangrijkste risico's zijn. Zo ontstaat ook het bewustzijn voor welke risico's vooral maatregelen moeten worden getroffen namelijk de risico's met een hoge kans en grote effecten/gevolgen.

Stap 4 Risico beheersing

Maar dan zijn de risico's bekend en is een inschatting gemaakt van kans van optreden en effect. En dan? Hoe willen we er dan mee omgaan? Hoe is het mogelijk te sturen op de risico's? Kan de gemeente maatregelen nemen? Belangrijk in deze fase is ook goed af te spreken wie actie onderneemt voor deze maatregelen en wie is hiervoor verantwoordelijk.
De verschillende soorten maatregelen zijn:

Risico's verminderen door het nemen van maatregelen
Is het mogelijk de negatieve effecten te verminderen als een risico zich voordoet? Of is het mogelijk de kans dat het risico zich voordoet te verminderen? Of is het mogelijk zowel maatregelen te ontwerpen waarbij zowel het mogelijke gevolg minder wordt en ook de kans kleiner wordt? Zo kunnen de risico's kleiner worden.
Een voorbeeld hiervan vormt het herstel van het belangrijkste riool in Arnhem, het Moerriool, om hierdoor het risico van instorting weg te nemen.

Risico's verdelen
Bij dit soort maatregelen stuurt de gemeente erop de mogelijke gevolgen van risico's niet alleen te dragen.
De gemeente zoekt partners met wie de risico's samen worden gedragen. Of aan wie bepaalde risico's geheel of gedeeltelijk overdragen worden overgedragen. Daardoor worden mogelijke risico's voor als gemeente kleiner en mochten ze zich voordoen makkelijker op te vangen.
Een voorbeeld hiervan was de organisatie van het WK volleybal voor dames. Dit is samen met een aantal grote Gelderse gemeenten en de provincie Gelderland georganiseerd.

Risico's verzekeren
Bij die strategie onderkennen we dat er een risico is. De gemeente sluit daarvoor een verzekering af en betaalt jaarlijks een verzekeringspremie om dit risico af te dekken.
Als het risico zich dan toch voordoet wordt de gemeente niet in de volle omvang geconfronteerd met het negatief financieel effect, maar blijft dit beperkt tot bijvoorbeeld het bedrag van het eigen risico.
De kosten van de verzekeringspremies nemen we op in de budgetten van onze Begroting.
Een voorbeeld daarvan is de brandverzekering die de gemeente heeft afgesloten.

Risico's proberen te vermijden als strategie
Is het mogelijk de activiteit niet te doen? Of onderdelen van de activiteit niet te doen? In dat geval zal ook het onderkende risico niet optreden. De onzekerheid is daarmee weggenomen. Ook zullen de mogelijke negatieve effecten die met het risico samenhangen zich niet voordoen.
Maar het betekent dat ook de doelstellingen waaraan de plannen/activiteiten gingen bijdragen wellicht niet meer haalbaar zijn. Of het kan betekenen dat een heel andere aanpak nodig is.
Een voorbeeld van al wat langer geleden vormde het besluit van de gemeente Arnhem om zich niet langer kandidaat te stellen voor de Floriade, omdat de inschatting was dat het financieel risico voor Arnhem te groot zou zijn. De gemeenten die vervolgens wel de Floriade organiseerde werden vervolgens geconfronteerd met een miljoenentekorten.

Risico's nemen en accepteren dat ze er zijn
De risico's zijn dan bekend en expliciet gemaakt. De keuze om ze te nemen wordt bewust gemaakt.
Maatregelen zijn soms niet mogelijk of wellicht heel duur om te nemen. Ook de kans dat het risico zich voordoet kan klein zijn.
Ook kan het mogelijk zijn dat het belang om de doelstelling te bereiken dusdanig groot is dat de keuze wordt gemaakt om door te gaan. Ook al zijn daar risico's aan verbonden.
Een andere overweging om risico's te nemen kan zijn dat het daardoor mogelijk wordt op kansen in te spelen. Waar dat nodig en verantwoord is kan de gemeente dus bewust risico's nemen als dat helpt om kansen te verzilveren.
De mate waarin een organisatie risico's wil accepteren noemen we 'risk appetite'. De bereidheid om voor bepaalde activiteiten, projecten of voor de organisatie als geheel risico's te accepteren kan wisselen en door de tijd heen verschillen.
Een voorbeeld daarvan vormde de nieuwe manier van werken 'Van wijken weten'. De bedoeling daarvan was om als gemeente samen met burgers en organisaties in de stad 'publieke waarde' te creëren en zo het bestuur dichterbij de burgers te brengen. Dit werd als een duidelijke kans gezien, zonder dat over de volle breedte alle risico's en maatregelen duidelijk waren. Als maatregel werd eerst gestart met een aantal pilotwijken.

Risico's accepteren - opnemen in gemeentelijk risicoprofiel weerstandsvermogen
Soms is het mogelijk risico's via de bovenstaande maatregelen goed te beheersen. Soms lukt het ook maar gedeeltelijk om de inschatting van de financiële gevolgen van risico's helemaal tot nul terug te brengen. Ook kan de keuze gemaakt worden niet op zoek te gaan naar allerlei maatregelen om de risico's te beheersen, maar deze te nemen. Of het gaat om externe risico's waarop de gemeente niet kan sturen.
In dit soort situaties schat de gemeente de kans en het mogelijk financieel gevolg in geld van een risico in.
Dit wordt dan opgenomen in het gemeentelijk risicoprofiel. Voor alle risico's in totaliteit rekenen we dan door wat de mogelijke financieel nadelige effecten kunnen zijn. In hoofdstuk 4 en 6 wordt dit verder toegelicht.
Een voorbeeld van een extern risico waar de gemeente niet op kan sturen is de omvang van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en mogelijk nadelige gevolgen van wijzigingen in modellen om de inkomsten van het Rijk over de gemeenten te verdelen.

Stap 5 Risico evaluatie
Door middel van deze stap houden we de vinger aan de pols hoe de risico's zich ontwikkelen. Zijn bepaalde risico's nog wel van toepassing? Of zijn er nieuwe risico's?
Ook kijken we naar de maatregelen. Zijn ze toegepast? Hebben ze gewerkt? Zijn er nieuwe maatregelen nodig?
Het evalueren van de stand van zaken bij onze risico's kan eens in de zoveel maanden plaatsvinden. Of bij een project gekoppeld aan de overgang van een nieuwe fase van een project. Bijvoorbeeld bij de stap van de initiatieffase naar de realisatiefase.

Een voorbeeld daarvan vormt de oprichting van Scalabor. Door middel van risicosessies zijn in de fase dat de raad daarover besluiten moest nemen de risico's en te nemen maatregelen geïnventariseerd. De maanden daarna is de stand van zaken van deze risico's en maatregelen nauwlettend gevolgd en is waar nodig bijgestuurd.

Een bijzondere vorm van een risico-evaluatie is een zgn. incidentenanalyse. Wanneer zich een risico heeft voorgedaan wordt hierop teruggeblikt en wordt nagegaan of het proces van risicomanagement goed heeft gewerkt. De uitkomsten helpen hiervan te leren en de sturing op toekomstige risico's te verbeteren.

Stap 6 Risico rapportage
In deze stap wordt de informatie over risico's vastgelegd en gedeeld met anderen.
Een voorbeeld van een risicorapportage vormen de paragrafen Weerstandsvermogen en risicobeheersing in de Begroting en het jaarverslag waarin de belangrijkste risico's naar de raad toe worden gepresenteerd. Deze paragraaf heet met ingang van 2020 Risicomanagement en weerstandvermogen.
Risicomanagement is een cyclisch proces waarbij de risico's gevolgd worden. Het kan nodig zijn de verschillende stappen van risicomanagement opnieuw te doorlopen.

3.3 Wat zijn belangrijke aandachtspunten bij risicomanagement?

Sinds de eerste beleidsnota Risicomanagement uit 2006 is veel ervaring opgedaan met deze manier van werken binnen de gemeente Arnhem. Ook zijn de uitkomsten beschikbaar van een onderzoek naar risicomanagement in de gemeente Arnhem en heeft de auditcommissie tijdens twee themabesprekingen hierover adviezen meegegeven. In deze en de volgende paragrafen van de nota komen deze aan bod.

Aard van de risico's
Vanuit de begrotingsvoorschriften voor de gemeenten vanuit het Rijk gaat het in deze nota vooral om risico's en maatregelen die direct of indirect gekoppeld zijn aan de financiële positie. Maar het speelveld van omgaan met risico's is breder. De risico's kunnen heel verschillend van aard zijn. Enkele voorbeelden van andere risico-gebieden:

- risico's door aanwezigheid gevaarlijke stoffen;
- risico's bij de uitoefening van taken op het gebied van zorg;
- gezondheidsrisico's;
- veiligheidsrisico's op het gebied van openbare orde en veiligheid;
- risico's op het gebied van het imago van de stad;
- risico's bij de samenwerking met andere organisaties;
- frauderisico's;
- personele risico's binnen de ambtelijke organisatie;
- risico bij de beheersing van gemeentelijke projecten en processen;
- risico's op het gebied van informatietechnologie.

Hoe de gemeente omgaat met deze risico's komt in verschillende gemeentelijke beleidsdocumenten aan de orde bijvoorbeeld de Nota veiligheid.

Een belangrijke trend sinds de eerste beleidsnota in 2006 verscheen is dat risico's die eerst 'ver van het Arnhemse gemeentelijk bed' leken te liggen steeds dichter bij zijn gekomen. De in de VS ontstane economische crisis in 2008 heeft zeer ingrijpende gevolgen gehad voor de financiën van onze gemeente. Ook de noodzakelijke aanpak van mondiale klimaatproblemen werkt door in Arnhem. Recent had het in China onstane coronavirus grote gevolgen voor de inwoners van onze stad. Ook de gevolgen van de oorlog in Oekraïne hebben gevolgen voor onze gemeente.

Optimistische vooringenomenheid
Uit wetenschappelijk onderzoek[4] is gebleken dat de inschatting van risico's niet altijd rationeel is en daardoor risico's worden onderschat bijvoorbeeld door kosten te laag in te schatten en het tijdsbeslag om een plan te realiseren onbewust wordt onderschat. Dit wordt ook wel genoemd 'de planningsfout' of 'optimistische voor-ingenomenheid'. Een voorbeeld hiervan binnen de gemeente Arnhem is de bouw van de transferhal van station Arnhem Centraal.

Optimistische vooringenomenheid zorgt er dus voor dat de kosten hoger uitvallen of inkomsten kunnen tegen vallen. Ook de doorlooptijd kan langer zijn dan bij de besluitvorming over het voorstel of bij de Begroting was verondersteld. Bij investeringsprojecten kan het zo zijn dat het te investeren bedrag te optimistisch is ingeschat of exploitatie te positief wordt ingeschat en later blijkt tegen te vallen. Een bekend aandachtspunt is dat bij bezuinigingen de omvang en snelheid waarmee deze gerealiseerd kunnen worden niet goed wordt ingeschat. Als dit mechanisme van optimistische vooringenomenheid zich voordoet en leidt tot financiële tegenvallers zal dit ten koste gaan van de ruimte voor andere gemeentelijke activiteiten of opgevangen moeten worden ten laste van gemeentelijke reserves.

[4] D. Kahneman, Ons feilbare denken, 2013

Bij de voorbereiding van plannen is het belangrijk onder ogen te zien dat dit kan gebeuren. En waar dit nodig is hierop in te spelen door planningen realistischer te maken en financiële prognoses hierop te toetsen.
Om in de toekomst niet met te optimistische inschattingen te werken is het belangrijk bij het maken van plannen een cultuur te creëren waarbij dit bespreekbaar is. En transparant en helder te communiceren over de mogelijk hogere kosten, lagere inkomsten en langere tijd die met het plan kan zijn gemoeid.

Een variant van dit mechanisme is dat de snelheid waarmee plannen/investeringen kunnen worden uitgevoerd te kort in is geschat. Investeringen worden dan bijvoorbeeld voor een bepaald jaar gepland. Achteraf blijkt dan dat het pas enige tijd/jaren later mogelijk is de plannen te realiseren. De beoogde doelstellingen worden pas veel later behaald. Dat betekent ook dat er ten onrechte al rekening is gehouden met kosten van deze investeringen en er een niet bedoeld financieel voordeel is. De ruimte daarvoor blijkt dan bij het opstellen van tussenrapportages en het opmaken van het jaarverslag.

Een bijzonder geval van optimistische vooringenomenheid is wanneer dit niet 'onbewust', maar 'bewust' gebeurt. Dit om er voor te zorgen dat de besluitvorming over een plan of project door het lager presenteren van kosten of hogere opbrengsten positief zal verlopen. Dit heet in de onderzoeken naar risicomanagement 'strategische misinterpretatie'. Deze manier van werken is in strijd met de uitgangspunten van risicomanagement.

De risicoregelreflex
Wanneer een risico zich heeft voorgedaan in de vorm van een incident is een meestal de reactie 'dit had nooit mogen gebeuren' en 'dus moeten we het liefst direct maatregelen treffen'. Dit heet de risicoregelreflex[5]. Die reactie is soms adequaat, maar soms leidt dit ook tot een overmaat aan maatregelen, regels en protocollen die hoge kosten met zich meebrengen of niet te handhaven zijn. Door bewust stil te staan en maatregelen goed te overwegen en het incident te onderzoeken kan de gemeente goed omgaan met dit mechanisme.

Onvoldoende sturing op maatregelen en geen goed eigenaarschap
De uitvoering van risicomanagement kan minder goed verlopen. Risico's worden dan wel geïnventariseerd en wellicht worden er maatregelen bedacht, maar vervolgens worden deze maatregelen niet uitgevoerd.
Dit gebeurt soms doordat onvoldoende duidelijk is afgesproken wie verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de maatregelen en het monitoren van de risico's. Door hierover duidelijke afspraken te maken kan worden voorkomen dat achteraf blijkt dat de risico's zich ook feitelijk hebben voorgedaan.

Het is niet mogelijk alle risico's in te schatten
De realiteit is ook dat het niet mogelijk is alle risico's als gemeente op voorhand te onderkennen. In onze complexe samenleving doen zich altijd verrassingen voor. Deze kunnen grote impact hebben op de mate waarin de gemeente Arnhem haar doelstellingen zal kunnen bereiken. Niet vooraf bekende en soms nauwelijks voorspelbare gebeurtenissen met grote gevolgen worden 'zwarte zwanen' genoemd[6]. Een voorbeeld daarvan waren de gevolgen van de terroristische aanslag met vliegtuigen op de Twin Towers in New York. Ook de economische crisis uit 2008 toen Nederlandse banken dreigden om te vallen is een voorbeeld. De coronacrisis en de oorlog in Oekraïne waren niet te voorspellen en hebben invloed op onze stad en de gemeente.
Ook op kleinere schaal kunnen zich gebeurtenissen voordoen die niet op voorhand als risico waren ingeschat. De gemeente zal altijd blijven werken met een aanzienlijke mate van onzekerheid.

[5] Dit mechanisme is o.a. beschreven in Ministerie van Binnenlandse Zaken, Bestuurlijke handreiking omgaan met de risico regelreflex in de jeugdzorg, 2015
[6] Taleb/Goldstein/Spitznagel, Risicomanagement: zes fouten die bestuurders moeten vermijden, Management executive, 2010

3.4 Waar staat de gemeente Arnhem op het gebied van risicomanagement?

De manier waarop de gemeente Arnhem omgaat met risicomanagement is een aantal keren door externen onderzocht[7]. De gemeente heeft de goede instrumenten en kwaliteiten in huis om risicomanagement goed uit te voeren. Blijvende aandacht is nodig om goed om te gaan met risico's en risicobewust werken. Er kunnen nog duidelijk stappen gezet worden om risico's expliciet in beeld te brengen, vast te leggen wie de risico-eigenaren zijn en de sturing op maatregelen te verbeteren.

Risicomanagement vraagt blijvende aandacht van het gemeentelijk management en het goed faciliteren van risicomanagement. Investeren in kennisoverdracht, goede vastlegging van de risico-eigenaren en borgen dat goed op maatregelen wordt gestuurd is een continu proces. Het is van belang dat risicomanagement niet als iets vrijblijvends wordt gezien, maar als een essentieel onderdeel bij de voorbereiding van gemeentelijke programma's, projecten, activiteiten en verandertrajecten.

In de raadsbrief over grote risicovolle projecten (5 oktober 2021, zaaknr. 607221) is afgesproken extra aandacht te besteden aan risicomanagement bij dit soort projecten. Wanneer projecten een investering vragen van meer dan €5 mln. en voldaan wordt aan een aantal criteria wordt er een onafhankelijke los van de projectorganisatie staande risicoanalyse uitgevoerd. Risicomanagement bij grote projecten wordt goed ingericht en de raad wordt hierover goed geïnformeerd.

3.5 Hoe gaat de gemeente Arnhem om met risico's – de risicocultuur?

Een belangrijke succesfactor om bewust met risico's om te gaan en daarop te sturen is en goede risicocultuur. Uitgangspunt daarbij is dat risico's zo goed mogelijk in beeld gebracht worden en besproken. Bij de ambtelijke voorbereiding van projecten, programma's, en reguliere activiteiten komen risico's op tafel, worden besproken en wordt nagegaan met welke maatregelen deze beheerst kunnen worden en wie ambtelijk verantwoordelijk is om hierop te sturen. Waar nodig wordt dit ondersteund door risicosessies of risicoanalyses waardoor een beter zicht op de risico's kan ontstaan. Voor het goed uitvoeren van risicomanagement bij projecten zijn handreikingen en checklists beschikbaar.
Risico's worden besproken in de staven met de leden van het College van B&W en de ambtelijke organisatie is daarin transparant. Uit onderzoek is gebleken dat bestuurders en ambtenaren anders tegen risico's kunnen aankijken[8]. Een goede en open communicatie daarover is noodzakelijk en mogelijk.

Risico's en maatregelen worden door de ambtelijke organisatie zichtbaar gemaakt in de paragraaf 'Risico's en kanttekeningen' van B&W-nota's, waardoor het College als geheel hierover goed wordt geïnformeerd en daarvan kennis kan nemen. Mochten er verschillen van inzicht zijn tussen een portefeuillehouder en ambtelijke organisatie over de aard, kans en mogelijke gevolgen van risico's dan kan gebruik gemaakt worden van de afspraken binnen de organisatie om ervoor te zorgen dat deze informatie bij de besluitvorming door het College van B&W beschikbaar is. Recent zijn ook de formats voor B&W-nota's nog herzien waarbij extra aandacht wordt gevraagd om een zo goed mogelijk beeld te geven van mogelijke risico's (en maatregelen).

Het College van B&W weegt de risico's mee bij de besluitvorming, waarbij informatie over risico's in de paragraaf Risico's en kanttekeningen van raadsvoorstellen kan worden opgenomen. Het College stelt vervolgens de inhoud van de raadsvoorstellen vast. Waar dat noodzakelijk is kan het College besluiten de raad uitvoeriger te informeren over de uitkomsten van risicoanalyses. Tussen college en raad zijn afspraken gemaakt over een open en transparante informatievoorziening.

Twee keer per jaar, bij het aanbieden van de Begroting en het Jaarverslag in de paragraaf Risicomanagement en weerstandsvermogen, wordt de raad geïnformeerd over de omvang van het gemeentelijk risicoprofiel en de belangrijkste risico's daarin. Hieraan ten grondslag ligt een brede ambtelijke inventarisatieronde van deze risico's. Ook in de paragraaf Grondbedrijf van deze documenten en de Financiële Jaarrapportage Projecten wordt specifiek op de risico's van de grondexploitaties ingegaan.

---

[7] Onder andere V. van Arkel, Risk appetite bij Gelderse 100.000+ gemeenten, masters thesis, Tias school for Business and Society, 2016 en Onderzoek Rekenkamer gemeente Arnhem, Impact/risicoanalyse Werkbedrijf Arnhem, 2017. Beide documenten behoorden bij de vergaderstukken voor de themabijeenkomst risicomanagement van de auditcommissie op 9 september 2019. In het rapport Volwassenheid van risicomanagement van Nederlandse gemeenten in 2021 van Paul van Hameren van juli 2022 wordt het risicomanagement van de gemeente Arnhem als het op één na meest volwassen risicomanagement beoordeeld van de 48 onderzochte gemeenten.

[8] De uitkomsten van dit onderzoek zijn toegelicht tijdens de themabijeenkomst risicomanagement van de auditcommissie op 9 september 2019 en waren opgenomen in het document 'presentatie risicomanagement'

3.6 Welke adviezen zijn er vanuit onderzoek en de auditcommissie?

In 2017/begin 2018 is een onderzoek gedaan naar de werking van de spelregels voor het weerstandsvermogen in Arnhem[9]. Een aantal leden van de raad en de portefeuillehouder Financiën zijn voor dit onderzoek geïnterviewd. Het onderzoek is afgesloten met een expertmeeting waaraan naast enkele raadsleden ook een tweetal experts op het gebied van risicomanagement deelnamen.
De raad is eerder over de uitkomsten van het onderzoek en de afsluitende bijeenkomst geïnformeerd via Jaarverslagen en MJPB's. De adviezen die betrekking hebben op de spelregels weerstandsvermogen staan in paragraaf 5.3 van deze nota.

De tips uit het onderzoek voor het omgaan met risico's in het bestuurlijke proces zijn als volgt:

- Risicomanagement is belangrijk voor de organisatie om risico's en maatregelen goed in beeld te brengen. En daarmee goed te sturen op de processen in de organisatie;
- Sta bij een voorgenomen besluit over een belangrijk onderwerp van College van B&W en de gemeenteraad al vroegtijdig stil bij de risico's en weeg deze af. En breng niet pas de risico's in beeld te brengen als de keuze al is gemaakt. Dit kan door risico's van de verschillende opties te presenteren in een keuzenota;
- In het bestuurlijke proces kunnen er 'politieke ongelukken' gebeuren als niet transparant met risico's in de richting van de gemeenteraad is omgegaan;
- De paragraaf 'kanttekeningen en risico's' van collegenota's en raadsnota's is bij uitstek de plek waarin de ambtelijke organisatie op een onafhankelijke wijze risico's en mogelijke gevolgen van het voorstel zichtbaar kan maken. Het College van B&W mag hierop niet sturen. Het kan daarbij dus voorkomen dat de risicoperceptie van de ambtelijke organisatie anders is en dit zichtbaar gemaakt wordt.

De auditcommissie[10] had de suggestie gedaan om bij grote investeringen extra aandacht te besteden aan de risico's. Zoals eerder aangegeven zijn hierover na overleg met de auditcommissie in de raadsbrief van 5 oktober 2021 aanvullende afspraken gemaakt. Daarbij is aangegeven dat het goed is dit vooral te doen bij de totstandkoming van het coalitieakkoord.
Aanvullend daarop is door de auditcommissie het voorstel gedaan om in de paragraaf risico's en kanttekeningen van grote voorstellen de relatie met het risicoprofiel zichtbaar te maken.

Zowel de adviezen vanuit het onderzoek/expertmeeting als de adviezen van de auditcommissie zijn bij de voorbereiding van deze nota door het college meegewogen. De neerslag daarvan is opgenomen in de samenvattende uitgangspunten in de volgende paragraaf.

Na het uitbrengen van de nota Risicomanagement van 12 mei 2020 zijn door de raad twee moties ingediend over het risicoprofiel in relatie tot de financiële kengetallen. Deze moties hebben een vervolg gekregen in de vorm van een onderzoek, een bijeenkomst met de financiële woordvoerders van de raad met een aantal experts en een aansluitende raadsbrief. In paragraaf 5.4 van deze nota wordt dit verder toegelicht.

[9] De uitkomsten van dit onderzoek zijn in de paragraaf Risicomanagement en weerstandsvermogen van meest recente MJPB's en Jaarverslagen opgenomen. De volledige uitkomsten van het onderzoek en de expertmeeting behoorden tot de vergaderstukken bij de themabijeenkomst risicomanagement van de auditcommissie op 9 september 2019

[10] Verslagnummer 2019-5, themabijeenkomst risicomanagement, 9 september 2019

3.7 Samenvattende uitgangspunten risicomanagement gemeente Arnhem

De uitgangspunten voor beleid zijn:

- Bij het werken aan gemeentelijke doelstellingen zijn raad, college en ambtelijke organisatie zich bewust van risico's en kansen;
- Risico's en kansen worden zo goed mogelijk expliciet in beeld gebracht;
- Bij het inventariseren van risico's wordt bewust stil gestaan bij mechanismen die kunnen leiden tot het minder goed omgaan met risico's;
- Maatregelen worden getroffen om risico's te beperken. Er wordt gestuurd op deze maatregelen;
- Waar dit nodig en verantwoord is worden risico's bewust genomen als het helpt om kansen te verzilveren;
- De norm is dat in het samenspel tussen raad, college en ambtelijke organisatie transparant met risico's en maatregelen wordt omgegaan. Dit is de belangrijkste pijler van een goede risicocultuur binnen de gemeente Arnhem;
- Het college weegt bij de voorbereiding van voorstellen de risico's mee en stelt vast op welke wijze de raad daarover geïnformeerd wordt;
- Voor grote risicovolle projecten/voorstellen zijn aanvullende afspraken gemaakt. Daarvoor wordt een onafhankelijke risicoanalyse gemaakt, wordt risicomanagement goed ingericht en worden afspraken gemaakt over de informatievoorziening naar de raad;
- Bij de totstandkoming van een coalitieakkoord worden de effecten van de voorgenomen investeringen voor de komende jaren op financiële kengetallen in beeld gebracht;
- De realiteit is dat niet alle risico's op voorhand kunnen worden ingeschat;
- Waar nodig wordt teruggeblikt als risico's zich hebben voorgedaan door middel van een zogenaamde incidentenanalyse. Daarbij nagegaan wordt of het proces van risicomanagement goed is verlopen. De lessen hieruit kunnen gebruikt worden om in de toekomst beter om te gaan met risico's;
- Risicomanagement is een hulpmiddel om als gemeente de doelstellingen te bereiken.

4. Kaders, robuuste begroting en risico's

4.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is uitgelegd hoe risicomanagement kan helpen risico's door het nemen van maatregelen te beheersen en te verminderen. Maar daarbij is ook een aantal belangrijke kanttekeningen geplaatst:

- Het is niet altijd mogelijk het nadelig financieel effect van risico's tot nul terug te brengen. Een voorbeeld daarvan vormen de financiële effecten van kortingen op de algemene uitkering uit het gemeentefonds die de gemeente Arnhem ontvangt;
- De gemeente kan er in bepaalde gevallen bewust voor kiezen risico's te nemen om een gemeentelijke doelstelling te bereiken;
- De ervaring leert dat het niet mogelijk is alle risico's op voorhand in te schatten.

De conclusie van dit alles is dat de gemeente Arnhem onvermijdelijk te maken krijgt met risico's die zich voordoen en die een negatief financieel gevolg voor de gemeente met zich meebrengen. Hoe we daar mee omgaan en tegenaan kunnen kijken staat centraal in dit - en de volgende twee hoofdstukken.
In de volgende paragrafen staan we stil bij het wettelijk kader voor de gemeentelijke financiën (paragraaf 4.2 en 4.3). Vervolgens maken drie voorbeelden duidelijk wat de financiële impact kan zijn als risico's zich voordoen (paragraaf 4.4). Aansluitend worden de drie onderdelen waarin de financiële robuustheid van de gemeente tot uitdrukking komt uitgelegd (paragraaf 4.5). In dit onderdeel van de nota paragraaf leggen we ook uit langs welke stappen beleidskeuzen over risico's en buffers kunnen worden gemaakt. Daarbij is ook aangegeven welke knoppen gebruikt kunnen worden.
Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een aantal uitgangspunten voor het gemeentelijk beleid (paragraaf 4.6).

4.2 Sluitende begrotingen zijn verplicht

De financiële spelregels voor de gemeentelijke begroting, zoals vastgelegd in art. 189 van de Gemeentewet[11], zijn eigenlijk heel simpel. Voor alle gemeentelijke taken en activiteiten bepaalt de raad bij de vaststelling van de begroting hoeveel geld hieraan kan worden besteed.
Een harde randvoorwaarde hierbij is dat het gemeentelijk huishoudboekje in evenwicht is. Dat wil zeggen dat de uitgaven niet groter zijn dan de inkomsten:

> 'De raad ziet erop toe dat de begroting structureel en reëel in evenwicht is. Hiervan kan hij afwijken indien het aannemelijk is dat het structureel en reëel evenwicht in de begroting in de eerstvolgende jaren tot stand zal worden gebracht.' (art. 189, lid 2 gemeentewet).

Belangrijk daarbij is dat de meerjarige inkomsten en uitgaven in evenwicht zijn en de begroting niet met tijdelijke, incidentele, maatregelen sluitend is gemaakt.

Gedeputeerde Staten van de provincies houden toezicht op de begrotingen van de gemeenten. Als een gemeenteraad een begroting vaststelt die niet structureel en reëel in evenwicht is en waarvan het aannemelijk is dat dit evenwicht ook niet in de volgende jaren zal worden bereikt krijgt de gemeente te maken met het preventief toezicht van de provincie. De gemeente moet dan voor ze verplichtingen aangaat eerst toestemming vragen aan de provincie. Gedeputeerde Staten zullen in zo'n situatie de gemeente opdragen een (meerjaren-)begroting op te stellen die in evenwicht is. Dat betekent dat de gemeente zelf alsnog zal moeten bezuinigen al of niet in combinatie met verhogingen van inkomsten. Zo zal de begroting van de gemeente opnieuw in evenwicht gebracht moeten worden.

[11] Gemeentewet, geldend vanaf januari 2020, zie https://wetten.overheid.nl/BWBR0005416/2020-01-01

In het uiterste geval kunnen gemeenten extra steun ontvangen via artikel 12 van de Financiële Verhoudingswet[12]. De gemeente komt dan onder curatele van het Rijk. Dan moet er eerst sprake zijn van een aanzienlijk tekort en de reserves nagenoeg geheel op zijn. De artikel 12 - status zal gepaard gaan met belastingvoorschriften en stringente aanwijzingen om op het voorzieningenniveau te bezuinigen en zo weer tot een financieel sluitende begroting te komen. Daarbij wordt meestal ingegrepen op die beleidsterreinen waar de gemeente zelf keuzes kan maken bijvoorbeeld op het gebied van cultuur en sport. Artikel 12-steun wordt de laatste tientallen jaren nog zelden toegekend. In 2022 zijn er nog maar twee gemeenten die zo worden gesaneerd.

Dit alles betekent dat een gemeente bij wijze van spreken 'links of rechts om, wat er ook gebeurt', altijd moeten zorgen voor een sluitend huishoudboekje. Uitgaven en inkomsten moet altijd weer in evenwicht komen.
Ook bij bijvoorbeeld grote bezuinigingen van het Rijk, nadelige financiële effecten van een andere verdeling van inkomsten van het Rijk of tegenvallers binnen de gemeente zelf is dit het geval. Dergelijke negatieve ontwikkelingen zullen steeds ingepast moeten worden in sluitende begrotingen.
Dat betekent ook dat als risico's zich voordoen de gemeente deze in een sluitend financieel beeld zal moeten opvangen.

4.3 Begrotingsvoorschriften voor risico's met financiële gevolgen

Maar zijn er dan ook spelregels van het Rijk hoe gemeenten met risico's met mogelijke financiële gevolgen om moeten gaan? Die zijn er zeker. Deze zijn opgenomen in de begrotingsvoorschriften voor gemeenten. Uitgangspunt daarbij is dat risico's met een mogelijk financieel gevolg in kaart worden gebracht en dat hiervoor buffers worden gevormd.
In art. 11 van de begrotingsvoorschriften (BBV) worden gemeenten verplicht dit te doen. Risico's die zich voordoen worden 'niet begrote kosten' genoemd. De buffers om deze niet begrote kosten te dekken worden aangeduid met het begrip 'weerstandscapaciteit'. De verhouding tussen de inventarisatie van risico's en de buffers/weerstandscapaciteit wordt aangeduid als 'het weerstandsvermogen'. De tekst van de begrotingsvoorschriften is als volgt:

Art. 11 BBV

1. Het weerstandsvermogen bestaat uit de relatie tussen:
   a. de weerstandscapaciteit, zijnde de middelen en mogelijkheden waarover de provincie onderscheidenlijk gemeente beschikt of kan beschikken om niet begrote kosten te dekken;
   b. alle risico's waarvoor geen maatregelen zijn getroffen en die van materiële betekenis kunnen zijn in relatie tot de financiële positie.
2. De paragraaf betreffende het weerstandsvermogen en risicobeheersing bevat ten minste:
   a. een inventarisatie van de weerstandscapaciteit;
   b. een inventarisatie van de risico's;
   c. het beleid omtrent de weerstandscapaciteit en de risico's.

Dit artikel is ook in de gemeente Arnhem leidend voor het beleid om risico's met mogelijke financiële gevolgen op te kunnen vangen. Het Rijk schrijft niet in detail voor hoe dit moet worden ingevuld. Om die reden moet de gemeente zelf bepalen welk beleid ze op dit punt wil voeren. Daarom ook deze nota.

[12] Zie https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financien-gemeenten-en-provincies/financieel-toezicht-gemeenten-en-provincies/artikel-12-gemeenten

Voor de risico's en buffers voor plannen voor gemeentelijke gebiedsontwikkeling, het grondbedrijf, (uitgifte van gronden voor de bouw van woningen, kantoren, winkels en dergelijke) is de Notitie Grondbeleid van de Commissie BBV[13] kader stellend. Hierin is onder meer opgenomen:

'Aan het uitvoeren van grondbeleid zijn risico's verbonden. Deze risico's worden beheerst door risicomanagement. Onderdeel hiervan is naast het voorkomen en beperken van risico's ook het vormen van reserves (weerstands-capaciteit) om de nadelen van het eventueel voordoen van risico's te kunnen opvangen. De wijze waarop deze reserves worden gevormd, de hoogte van de reserves en de uitgangspunten voor eventuele aanwending van deze reserves kunnen in de paragraaf grondbeleid worden toegelicht' (Notitie Grondbeleid, bladzijde 59).

Een belangrijke insteek uit deze notitie is dat binnen het grondbedrijf conjuctuurrisico's en project specifieke risico's geïdentificeerd moeten worden en vastgesteld moet worden op welke wijze deze meegerekend moeten worden voor het bepalen van de gemeentelijke buffers voor risico's in het grondbedrijf. Die buffer kan dan een afzonderlijke reserve voor het grondbedrijf zijn of onderdeel uitmaken van de buffers voor alle gemeentelijke risico's. Het is ook aan de gemeente te bepalen wat de maximale omvang is van een reserve voor risico's in het grondbedrijf. In de notitie van de commissie BBV over het grondbedrijf is daarover het volgende opgenomen:

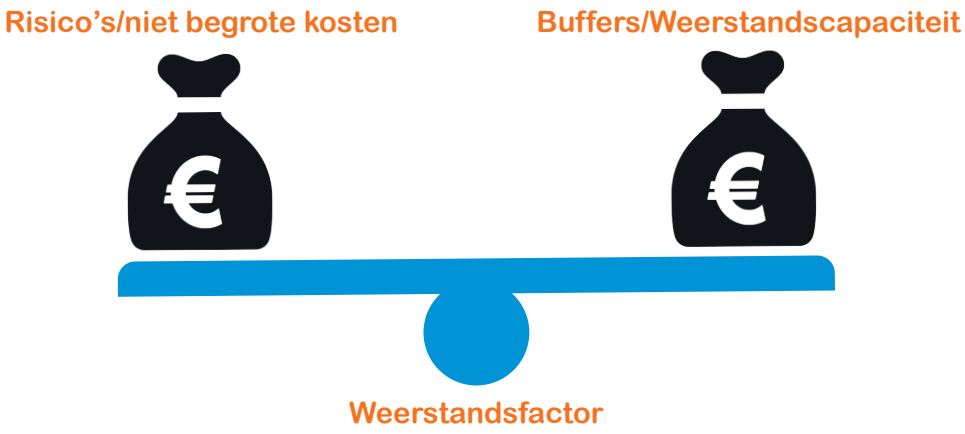
'Een kernvraag is dan: beschikt de gemeente over voldoende weerstandsvermogen (hoogte) al dan niet in een aparte reserve om een eventueel volgende economische en/of vastgoedcrisis (conjuncturele risico's) op te vangen. Indien dit niet het geval is, kan de (tussentijdse) winstneming worden aangewend om het weerstands-vermogen te versterken (vorming).'

Naast de bepaling van het risicoprofiel van de grondexploitaties zijn gemeenten dus ook verplicht tussentijdse winsten van lopende projecten te nemen naar rato van winsten die feitelijk zijn gerealiseerd.

De essentie van de voorschriften van het Rijk zowel voor de begrotingsrisico's als voor de risico's van de grond-exploitaties is:

- bepaal als gemeente de risico's;
- kijk welke financiële buffers er zijn om deze risico's als ze zich voordoen op te vangen;
- en bepaal de verhouding daar tussen die wordt uitgedrukt in een weerstandsfactor.

Het onderstaande plaatje laat dit zien:



[13] Commissie BBV, Notitie Grondbeleid, 2019

4.4 Financiële effecten van risico's die zich voordoen

Voorbeeld 1

Tegenvaller van beperkte omvang doet zich voor

→

Tegenvaller kan worden opgevangen binnen de begroting bijv. via de post onvoorzien. Als de tegenvaller zich ook volgende jaren voordoet wordt dit besproken bij de Perspectiefnota en verwerkt in de Begroting

Voorbeeld 2

Tegenvallers van aanzienlijke omvang doen zich voor en leiden bij de jaarrekening tot tekorten. Ook kan het hierbij gaan om tegenvallers die meerjarig tot tekorten zullen leiden.

→

Tekorten leiden tot een daling van de aanwezige risicobuffers met name algemene reserves en reserve grondexploitaties. Wanneer de tekorten naar verwachting zich ook volgende jaren voordoen moet er meerjarig worden bezuinigd. Wanneer de buffers voor risico's beneden het gewenste niveau komen moeten deze worden aangevuld. Door de aanwezigheid van risicobuffers is er tijd om bezuinigingen voor te bereiden en eventuele frictiekosten op te vangen.

Voorbeeld 3

Tegenvallers van zeer grote omvang doen zich voor en leiden bij de jaarrekening tot tekorten. Ook kan het hierbij gaan om tegenvallers die meerjarig tot tekorten zullen leiden.

→

De tekorten leiden wellicht tot vrijwel volledige uitputting van de aanwezige risicobuffers. Om de financiële problemen op te vangen moeten ook andere bestemmingsreserves worden ingezet waarmee het niet langer mogelijk is om de gemeentelijke doelstellingen die hieraan gekoppeld waren te bereiken. Wanneer de tekorten naar verwachting zich meerjarig zullen voordoen vergt dit op korte termijn grote bezuinigingsoperaties en de noodzaak de risicobuffers aan te vullen.

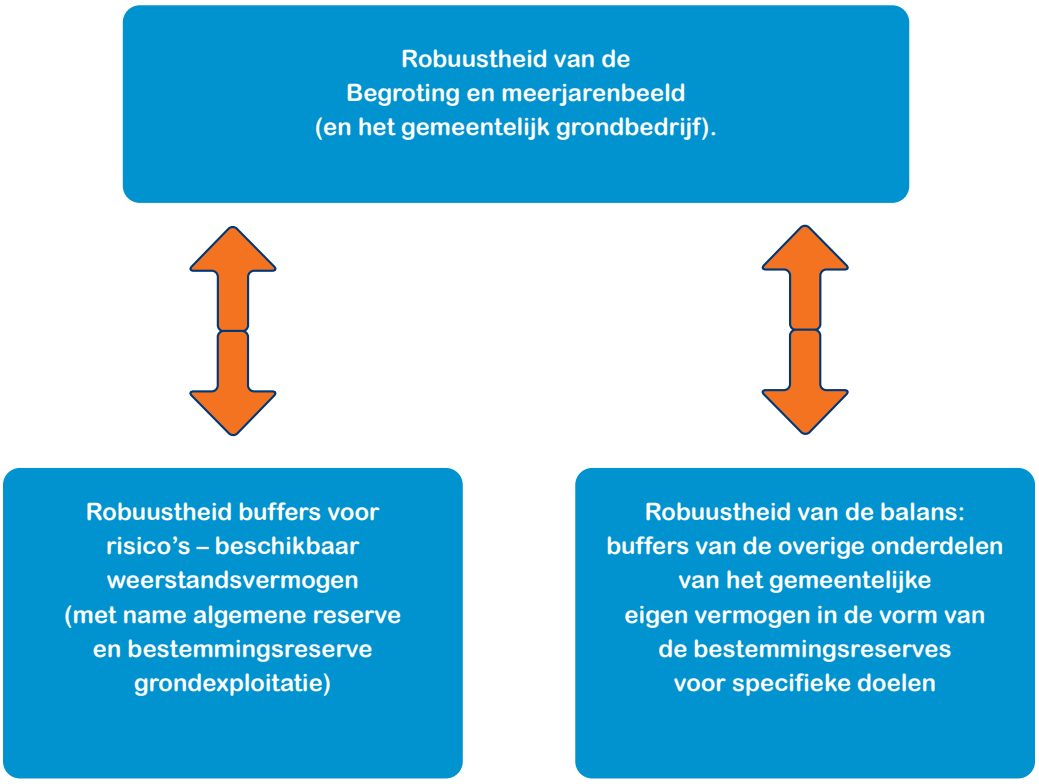
Een goed zicht op risico's en de aanwezigheid van buffers kan er voor zorgen dat:
- De continuïteit van de dienstverlening en het behalen van de doelstellingen is gewaarborgd. Incidentele tegenvallers zijn op te vangen zonder dat de gemeente meteen moet bezuinigen;
- Buffers beschikbaar zijn om grotere (structurele) tegenvallers op te kunnen vangen door bezuinigingen/ inkomstenvergrotingen. De tijd te die nodig is om bezuinigingen te realiseren kan als dat nodig is worden overbrugd. Daarmee kan de gemeente op een zorgvuldige manier de relatie met de gemeentelijke doelstellingen meewegen wanneer er bezuinigt moet worden;
- Buffers zijn een extra zekerheid voor onvoorspelbare risico's van grote omvang waarmee in de berekening van het risicoprofiel niet of slechts gedeeltelijk rekening was gehouden.

4.5 Een robuuste begroting met buffers voor risico's

4.5.1 Drie onderdelen van een robuuste begroting en de relatie met risico's

De verschillende ingrediënten voor het gemeentelijk risicobeleid liggen nu op tafel:
- De wettelijke verplichting te werken met sluitende begrotingen;
- De gemeente is verplicht risico's met mogelijke financiële gevolgen te inventariseren en dit ook te doen voor de buffers/weerstandscapaciteit om deze op te vangen;
- De invloed van risico's die zich voordoen op de financiële positie kan heel verschillend zijn, zoals blijkt uit de drie bovenstaande voorbeelden.

Deze drie ingrediënten maken het noodzakelijk dat de gemeentelijke financiën een zekere mate van robuustheid bezitten om risico's op te kunnen vangen. Naast het woord 'robuustheid' wordt dit ook wel aangeduid met 'financiële soliditeit'. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) noemt dit de 'financiële houdbaarheid' van gemeenten.
Welke elementen de mate van 'robuustheid' bepalen laat het onderstaande plaatje zien:



Onderstaand worden deze drie onderdelen van de robuustheid doorgelopen. De invalshoek daarbij is welke betekenis hebben ze voor het opvangen van risico's als deze zich voordoen?

4.5.2 De robuustheid van de Begroting en gemeentelijk grondbedrijf

De mate van stevigheid van de begroting moet ervoor zorgen dat de doelstellingen die in de Begrotingzijn opgenomen en zijn vastgesteld door de gemeenteraad bereikt kunnen worden. De begroting moet daarom een reëel beeld geven van te verwachten inkomsten en uitgaven. Mogelijke negatieve ontwikkelingen moeten daarbij in zekere mate zijn op te vangen.
Onderdelen van de begroting moeten ruimte bieden om risico's uit het eerste voorbeeld in paragraaf 4.4 op te vangen.

Dit niveau van robuustheid heeft niet alleen betrekking op het lopende begrotingsjaar, maar heeft ook betrekking op het meerjarig financieel beeld. Zo is bijvoorbeeld de mate waarin de gemeente goed zorg draagt voor de meerjarige instandhouding van de infrastructuur op het gebied van wegen, groen en riolering een ijkpunt voor robuustheid en het voorkomen van risico's op termijn. Voor het gemeentelijk grondbedrijf is het van belang dat mogelijke kostenstijgingen opgevangen kunnen worden en de inkomsten meerjarig niet te optimistisch zijn geraamd.

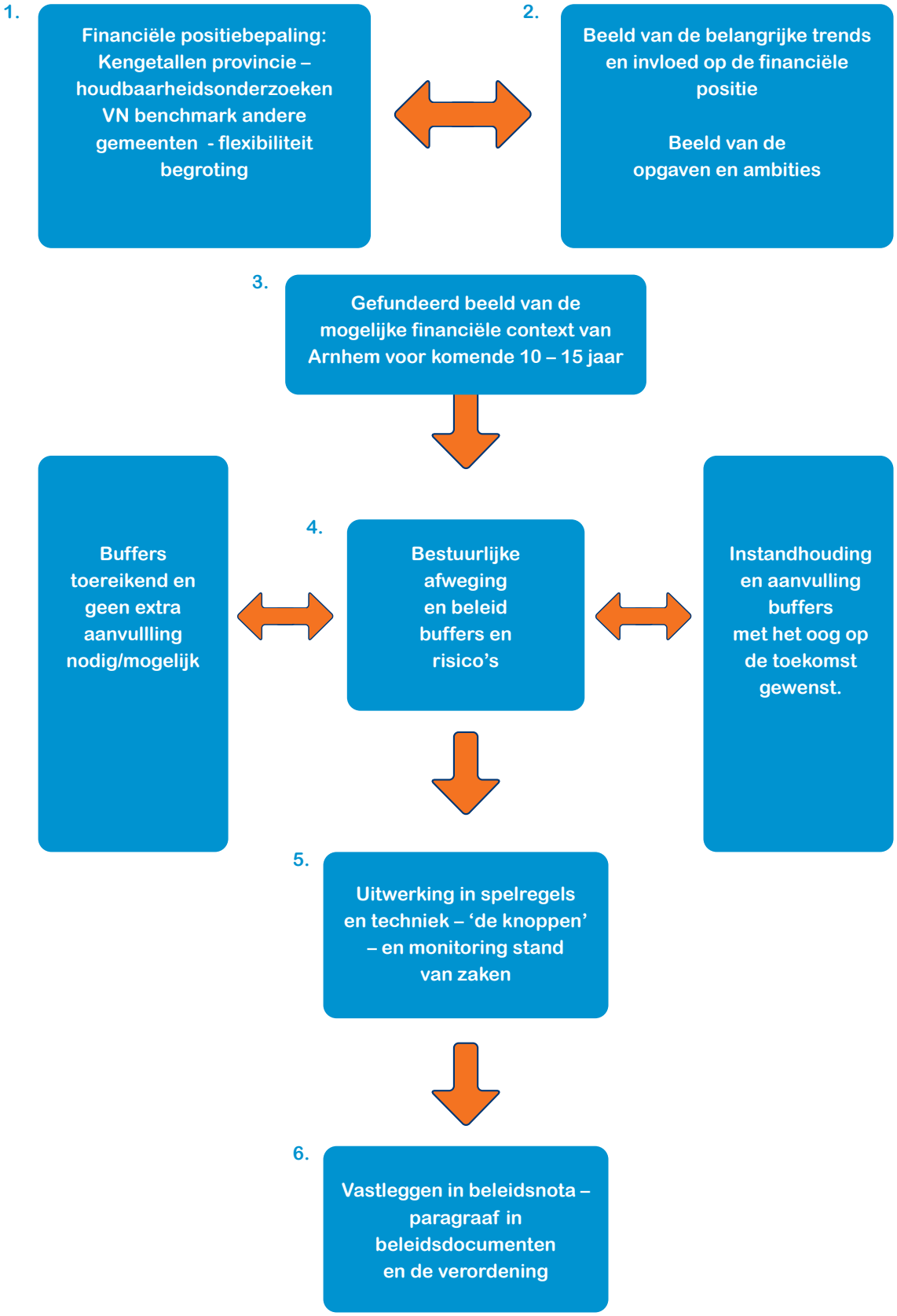
In het eerder genoemde art. 11 van de BBV zijn enkele kengetallen opgenomen die helpen bij het beoordelen van de robuustheid van dit onderdeel van de gemeentelijke financiële positie:

- grondexploitatie;
- structurele exploitatieruimte;
- en belastingcapaciteit.

De provincie beoordeelt in het kader van haar toezichthoudende rol de begroting en gaat na of deze voldoende robuust is. Onder andere door na te gaan of de bezuinigingen die in de begroting zijn opgenomen voldoende realistisch zijn en de begroting niet alleen met incidentele posten meerjarig in evenwicht is gebracht.
De provincie drukt dit uit in twee kengetallen, namelijk de structurele exploitatieruimte in de begroting en structurele exploitatieruimte in de MJPB.

4.5.3 De robuustheid van de buffers voor risico's - beleidskeuzen

Bij dit onderdeel zijn we in het hart aangekomen van gemeentelijk risicobeleid voor buffers. Langs welke lijnen kunnen bestuurlijke keuzes over risico's en buffers worden gemaakt? Welke vragen helpen om daarover als bestuur goede keuzen te maken?
In onderstaand plaatje zijn de stappen opgenomen die behulpzaam kunnen zijn bij de keuzes over de te varen koers voor risico's en buffers.


1.
Financiële positiebepaling: Kengetallen provincie – houdbaarheidsonderzoeken VN benchmark andere gemeenten - flexibiliteit begroting
2.
Beeld van de belangrijke trends en invloed op de financiële positie
Beeld van de opgaven en ambities
3.
Gefundeerd beeld van de mogelijke financiële context van Arnhem voor komende 10 – 15 jaar
Buffers toereikend en geen extra aanvullling nodig/mogelijk
4.
Bestuurlijke afweging en beleid buffers en risico's
Instandhouding en aanvulling buffers met het oog op de toekomst gewenst.
5.
Uitwerking in spelregels en techniek – 'de knoppen' – en monitoring stand van zaken
6.
Vastleggen in beleidsnota – paragraaf in beleidsdocumenten en de verordening

Bij de eerste stap gaat de gemeente na: Hoe staan we er financieel voor? Hoe robuust is de gemeente Arnhem aan de hand van de beoordeling op een aantal kengetallen? Hoe veel flexibiliteit zit er in de begroting mochten er tegenvallers komen? Hoe verhouden onze uitgaven zich ten opzichte van andere gemeenten als indicatie dat het wellicht doelmatiger kan? Wat zijn de uitkomsten van stresstests op onze financiën?
Deze vraag kunnen deels aan bod komen bij de bespreking van documenten uit de gemeentelijke beleidscyclus (Perspectiefnota, Begroting en Jaarverslag). In de gemeente Arnhem is het gebruikelijk ten behoeve van een nieuwe raadsperiode Informatiedossiers samen te stellen waarin dit soort informatie is opgenomen.

Bij de tweede stap wordt de inhoud van de opgaven in de stad toegevoegd:

- Wat zijn belangrijke trends die gesignaleerd kunnen worden en hoe werken die naar verwachting door op de financiën? Een voorbeeld daarvan zijn de gevolgen van vergrijzing van de stad. Ook is het mogelijk dat het gaat om de gevolgen van externe ontwikkelingen bijvoorbeeld de noodzaak/wens om maatregelen op het gebied van klimaat te nemen. Dit soort informatie kan worden gevonden in de gegevens uit de Staat van onze stad, onderzoekersrapporten en dergelijke. Een belangrijke bron hiervoor is ook het overleg met bedrijven, maatschappelijke organisaties en inwoners van de stad. Dit soort vragen maken ook onderdeel uit van het proces om te komen tot Perspectiefnota's en een nieuw raadsakkoord;
- En wat zijn ook de bestuurlijke opgaven en ambities van de raad zelf? Welke grote projecten en programma's zijn er? Welke ruimtelijke ontwikkelingen moeten opgepakt worden op het gebied van wonen en kantoren? Of ligt het accent voor de komende jaren vooral op een goed en zorgvuldig beheer van de stad? Welke ambities voor zorg en welzijn zijn er? Welke ambities op het terrein van cultuur en sport komen naar voren? Het formuleren van de bestuurlijke opgaven en ambities komt voornamelijk aan bod bij de collegeonderhandelingen en de besluitvorming voor een nieuwe raadsperiode.

Bij deze tweede stap is het zaak te duiden wat het mogelijk financieel effect van deze trends en ambities zal kunnen zijn.

De eerste twee stappen geven informatie voor de derde stap over de financiële context waarin de gemeente Arnhem de komende jaren zal gaan opereren. Dat is uiteraard geen exact toekomstbeeld, maar laat wel de opgaven voor de komende jaren zien in combinatie met de financiële positie.
Deze beelden helpen bij het maken van beleidskeuzes voor het omgaan met risico's en buffers. Is de inschatting dat de gemeente de komende jaren zal moeten werken in een zeer risicovolle omgeving of zal er naar verwachting sprake zijn van een minder risicovolle context?

Dan is het aan het bestuur van de stad bij stap 4 om keuzes te maken over de omvang van de buffers voor risico's op dit moment en naar de toekomst toe. De praktijk in de gemeente Arnhem is dat dit soort keuzes gemaakt worden bij de start van een nieuwe raadsperiode. Bij de start van de raadsperiode 2022 – 2026 hebben hierover ook afwegingen en keuzes plaatsgevonden. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 5.

Nadat de bestuurlijke keuzes zijn gemaakt moeten deze uitgewerkt worden in spelregels en financiële techniek. De verschillende 'knoppen' voor het bepalen van risico's en buffers kunnen worden ingesteld. Ook over de monitoring van de stand van zaken, zoals opgenomen in Jaarverslagen en Begroting kunnen afspraken worden gemaakt.
Aansluitend op de instelling van de knoppen wordt het beleid toegelicht en gemonitord in de paragrafen Risicomanagement en weerstandsvermogen van de Begrotingen Jaarverslagen en vastgelegd in de Verordening Financieel Beleid en Beheer.

4.5.4 De techniek - de verschillende knoppen

De beleidskeuzes over risico's en buffers kunnen vertaald worden in financiële techniek. Dat kan door gebruik te maken van de verschillende knoppen van onderstaand plaatje. Enkele mogelijkheden om de knoppen verschillend in te stellen zijn daarbij aangegeven:

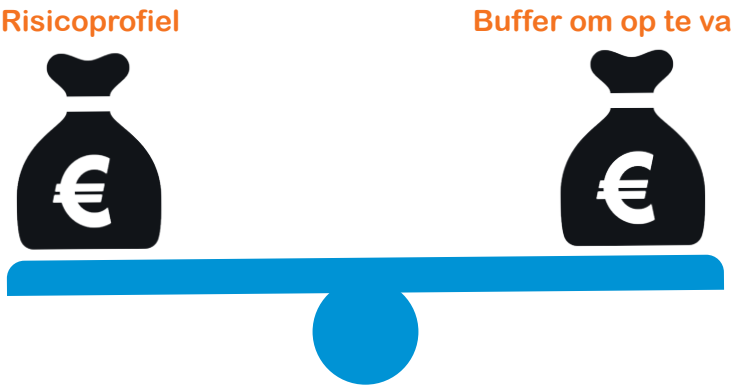
4.5.4 De techniek - de verschillende knoppen

De beleidskeuzes over risico's en buffers kunnen vertaald worden in financiële techniek. Dat kan door gebruik te maken van de verschillende knoppen van onderstaand plaatje. Enkele mogelijkheden om de knoppen verschillend in te stellen zijn daarbij aangegeven:

UITWERKING via de techniek - aan welke knoppen kunnen we draaien? met voorbeelden

Draaien aan de knop van het risicoprofiel:
- **Wijzigen van zekerheidspercentage 90%**
- **Meerekenen van structurele risico's voor twee jaar**
- **Grondbedrijf nieuwe lijn van project- en portefeuillerisico's**

Draaien aan de knop van de buffers:
- **Niet of wel de BR solvabiliteit erbij betrekken**
- **Wel of niet aparte buffer voor onbekende risico's - zwarte zwanen**



Draaien aan de knop van de weerstandsfactor:
- **De hoogte van de weerstandsfactor - hoger of lager**
- **De hoogte van deondergrens en noodzaak tot bijstorten**
- **De hoogte van een bovengrens en wel of niet mogelijkheid in te zetten voor nieuw beleid**
- **Mogelijkheden wanneer de weerstandsfactor tussen de boven- en ondergrens zit.**
- **Werken met een beoordelingstabel zonder afspraak ruimte voor beleid**
- **In samenhang beoordelen met andere kengetallen met name solvabiliteit**

Hoe de knoppen voor deze raadsperiode zijn ingesteld, wordt toegelicht in hoofdstuk 6.

4.5.5 De robuustheid van de balans

Een derde speelveld dat van belang is voor de soliditeit van de financiën van onze gemeente is de gemeentelijke balanspositie. De buffers voor risico's (de algemene reserve en de bestemmingsreserves van het grondbedrijf) en de overige bestemmingsreserves vormen samen het eigen vermogen van de gemeente. De omvang hiervan wordt afgezet tegen de omvang van de totale balans waardoor een beeld ontstaat van de omvang van het gemeentelijke eigen vermogen in relatie tot de schulden (solvabiliteit) van de gemeente.
Als een gemeente relatief veel schulden heeft op de balans, drukken de lasten van rentelasten en aflossingen van deze schulden zwaarder op de jaarlijkse begroting. Er is dan sprake van een hoge netto schuldquote.

In art. 11 van de BBV wordt een aantal kengetallen genoemd die helpen bij de beoordeling van de robuustheid van de balans:
- netto schuldquote;
- netto schuldquote gecorrigeerd voor alle verstrekte leningen;
- solvabiliteitsratio

De provincie maakt gebruik van deze kengetallen om de mate van robuustheid vast te stellen.

Ook voor deze kengetallen kan aan de knoppen worden gedraaid. Onderstaand plaatje laat een aantal mogelijkheden zien:



schuldquote

Overige kengetallen!

Draaien aan de knop van solvabiliteit en andere kengetallen:
- **Kiezen voor een onder- en bovengrens voor solvabiliteit**
- **Geen onder- en bovengrens voor solvabiliteit**
- **Kiezen voor een bovengrens voor de schuldquote**



Gezonde solvabiliteit

In hoofdstuk 6 is aangegeven welke afspraken voor deze raadsperiode hierover zijn gemaakt.

4.5.6 Robuustheid in samenhang

Bovenstaand zijn de drie niveaus van robuustheid van onze financiële positie beschreven namelijk van de begroting, buffers voor risico's en de gemeentelijke balans.
Op grond van art. 11 van de begrotingsvoorschriften (BBV) van het Rijk moeten gemeenten ook een beoordeling van de verhouding tussen deze kengetallen geven in relatie tot de financiële positie. Pas door de drie onderdelen van de robuustheid van de financiële positie in onderlinge samenhang te beoordelen is het mogelijk verantwoorde conclusies daarover te trekken.
Wanneer bijvoorbeeld de Begroting robuust is, maar de weerstandsfactor is onvoldoende en de kengetallen voor solvabiliteit en schuldquote zijn niet gunstig kan niet van een robuuste financiële positie worden gesproken.
In de Begrotingen het Jaarverslag worden de kengetallen die horen bij de drie niveaus van robuustheid opgenomen in de paragraaf Risicomanagement en weerstandsvermogen en in onderlinge samenhang besproken aan de hand van onderstaand plaatje:



4.6 Samenvattende uitgangspunten robuuste begrotingen en risico's

De uitgangspunten voor ons beleid zijn:

- De gemeente Arnhem werkt binnen de wettelijk kaders voor begrotingen die structureel en reëel in evenwicht zijn;
- Als risico's invloed kunnen hebben op de financiële positie houdt de gemeente hiermee rekening door financiële buffers te vormen. Dit doet de gemeente in aansluiting op de voorschriften hiervoor in de begrotingsvoorschriften (BBV);
- Om goed zicht te krijgen op de mogelijkheid risico's op te vangen als die zich voordoen kijkt de gemeente naar de drie elementen van financiële robuustheid namelijk de Begroting, het risicoprofiel/de buffers voor risico's en de balans;
- De raad kan met behulp van een stappenplan bepalen welke afwegingen gemaakt worden over de risico's en benodigde buffers hiervoor;
- De technische uitwerking daarvan kan plaatsvinden door gebruik te maken van een aantal knoppen. De keuzes hierover worden toegelicht in de paragraaf Risicomanagement en weerstandsvermogen van de Begroting en het Jaarverslag en vastgelegd in de verordening Financieel beleid en beheer;
- De drie niveaus van robuustheid worden in samenhang toegelicht in de Begroting en het Jaarverslag. Daarbij wordt gebruik gemaakt van kengetallen.

5. Huidige afspraken spelregels weerstandsvermogen

5.1 Inleiding

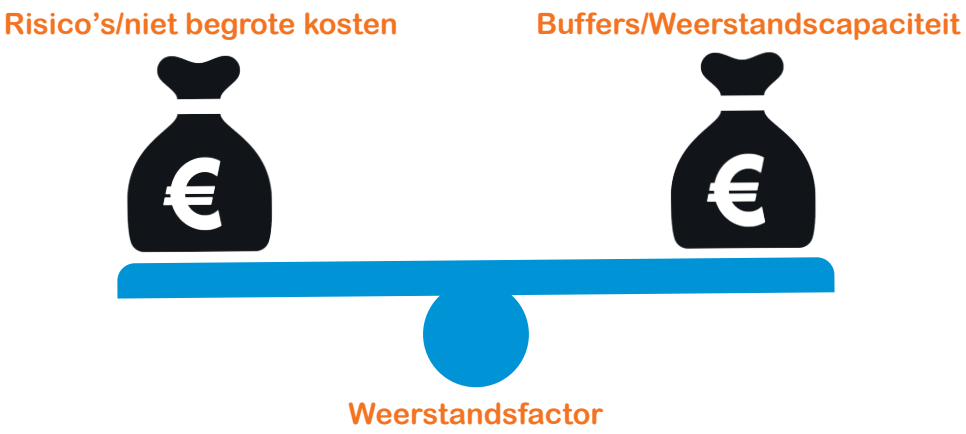
In hoofdstuk 4 is aangegeven welke kaders van toepassing zijn voor een robuuste begroting, risicobuffers/weerstandsvermogen en balans. Daarin is ook aangegeven op welk wijze bestuurlijke afwegingen over risicobuffers gemaakt kunnen worden. Daarbij zijn ook de knoppen benoemd die inhoud kunnen geven aan de bestuurlijke keuzes.
In dit hoofdstuk geven we voor de drie onderdelen van de robuustheid van de financiële positie aan welke keuzes zijn gemaakt en op het moment van schrijven van deze nota van toepassing zijn: robuustheid van de begroting (paragraaf 5.2), de buffers voor risico's (paragraaf 5.3) en de robuustheid van de balans (paragraaf 5.4).

5.2 De robuustheid van de begroting

Het wettelijk kader om te werken met sluitende Begrotingen en bijbehorend meerjarenbeeld is het belangrijkste uitgangspunt voor het financieel beleid van de gemeente Arnhem.
In de begroting en het meerjarenbeeld zijn mogelijkheden opgenomen om niet voorziene kosten op te vangen. Bijvoorbeeld door de aanwezigheid van stelposten voor strikt onvoorzien en onvermijdbaar, posten voor onvoorzien tegenvallers binnen investeringsprojecten, een stelpost voor mogelijke rentestijgingen voor toekomstige leningen, door de inkomsten uit het gemeentefonds zoveel mogelijk behoedzaam in te schatten, de aanwezigheid van egalisatiereserves om ongewenste schommelingen in budgetten te kunnen opvangen en de aanwezigheid van voorzieningen voor verplichtingen en verliezen die nog onzeker zijn maar wel al redelijkerwijs zijn in te schatten. De financiële robuustheid voor de begroting is in 2018 nog verbeterd door dat jaarlijks bij de Perspectiefnota budget gereserveerd wordt voor prijs- en volumeontwikkelingen. De spelregels daarvoor worden opgenomen in art. 12 van de Financiële verordening.
De begroting bevat dus een aantal onderdelen die bijdrage aan de financiële robuustheid om tegenvallers te kunnen opvangen.
De provincie Gelderland houdt toezicht op de begroting van de gemeenten en legt eventuele aandachtspunten met betrekking tot de financiële positie vast in brief aan de raad van de gemeente Arnhem.

5.3 De robuustheid van de buffers voor risico's

Bepalen omvang risicoprofiel en benodigde buffers
Bij dit onderdeel van de mate van robuustheid gaat het over de spelregels die van toepassing zijn voor de bepaling van de omvang van de risico's/niet begrote kosten, de aanwezige buffers/weerstandsvermogen en de verhouding daartussen, de weerstandsfactor:



Om de omvang van de risico's/niet begrote kosten te bepalen worden binnen de gemeente Arnhem twee keer per jaar (bij de voorbereiding van de MJPB en het Jaarverslag) de gemeentelijke risico's die van invloed kunnen zijn op de financiële positie geactualiseerd. Dan wordt bezien welke risico's kunnen vervallen, welke gewijzigd en welke nieuwe risico's zich voordoen.
Vanuit het voorzichtigheidsprincipe worden bij de bepaling van het risicoprofiel geen kansen meegenomen. Daarmee wordt ook aangesloten bij de tekst van de BBV die spreekt over 'een inventarisatie van risico's' waarbij kansen niet worden genoemd.
Voor de grondexploitaties is de actualisatie van het risicoprofiel gekoppeld aan de voorbereiding van de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP). Op de risicosystematiek van het grondbedrijf komen wij later nog terug.

Om te kunnen bepalen wat de omvang van het mogelijk financieel nadelig effect van alle risico's zal kunnen zijn, wordt voor alle risico's nagegaan wat de meest waarschijnlijke omvang van de tegenvaller zal zijn en de mogelijke kans hierop. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de volgende indeling van risico’s:

Risicoscore

Klasse	Kans		Score	Geldgevolg
1	< 1x per 10 jaar	10%	1	< € 50.000
2	1x per 5-10 jaar	30%	2	€ 50.000 - € 200.000
3	1x per 2-5 jaar	50%	3	€ 200.000 - € 500.000
4	1x per 1-2 jaar	70%	4	€ 500.000 - € 1.000.000
5	1x per jaar of >	90%	5	> € 1.000.000

Vervolgens wordt door middel van statistische berekeningen op basis van de indeling van alle risico's in bovenstaande risicoscores na gegaan wat de mogelijke uitkomsten zijn van de mate waarin de combinatie van verschillende tegenvallers zich zullen voordoen. Door het hanteren van een zogenaamd zekerheidspercentage van 90% wordt nagegaan wat de benodigde omvang van de buffers moet zijn. Deze berekeningen bepalen de omvang van het risicoprofiel en de benodigde weerstandscapaciteit of wel de omvang van de buffers om deze op te vangen. Op deze manier geeft de gemeente invulling aan art. 11 van de BBV.

De bepaling van de risico's voor het grondbedrijf vindt op vergelijkbare wijze plaats, waarbij vanaf het jaarverslag 2019 moet worden aangesloten bij de Notitie Grondbeleid 2019 van de commissie BBV. In aansluiting bestaat het totale gemeentelijke risicoprofiel voor de grondexploitaties uit twee onderdelen namelijk:

- De project specifieke risico’s waarvan de kans en de berekende omvang van het mogelijk financieel negatief gevolg van deze risico’s worden bepaald;
- De conjuncturele en programmatische risico’s door lagere opbrengsten, uitloop in de planning en wijzigingen in kostenontwikkelingen.

Door middel van statistische berekeningen met eveneens een zekerheidspercentage van 90% wordt het risicoprofiel van het grondbedrijf en de benodigde weerstandscapaciteit berekend.
Vervolgens wordt voor het grondbedrijf nog een extra stap gezet. Na de bepaling van de risicoprofielen van de projecten wordt nagegaan of er in deze projecten ook in de toekomst mogelijke winsten mogen worden verwacht. Deze te verwachten winsten worden voor projecten in mindering gebracht op de berekende risico's.

Naast de bepaling van het risicoprofiel van de grondexploitaties zijn gemeenten op grond van de voorschriften van de commissie BBV ook verplicht tussentijdse winsten van lopende projecten te nemen naar rato van de feitelijke realisatie.

Door middel van statistische berekeningen met eveneens een zekerheidspercentage van 90% wordt het risicoprofiel van het grondbedrijf en de benodigde weerstandscapaciteit berekend.
Vervolgens wordt voor het grondbedrijf nog een extra stap gezet. Na de bepaling van de risicoprofielen van de projecten wordt nagegaan of er in deze projecten ook in de toekomst mogelijke winsten mogen worden verwacht. Deze te verwachten winsten worden voor projecten in mindering gebracht op de berekende risico's.

Naast de bepaling van het risicoprofiel van de grondexploitaties zijn gemeenten op grond van de voorschriften van de commissie BBV ook verplicht tussentijdse winsten van lopende projecten te nemen naar rato van de feitelijke realisatie.

Buffers voor risico's - de beschikbare weerstandscapaciteit
Binnen de gemeente Arnhem is afgesproken uit welke onderdelen de buffers om risico's op te vangen of wel de beschikbare weerstandscapaciteit bestaat:

- De algemene reserve;
- De post onvoorzien in de begroting;
- De post strikt onvermijdbaar in de begroting;
- De bestemmingsreserve Grondexploitaties;
- De bestemmingsreserve Voorstudies (grondbedrijf);
- De bestemmingsreserve Strategische posities (grondbedrijf).

Voor de relatie tussen de buffers voor het grondbedrijf en de algemene reserve is de aanvullende afspraak gemaakt dat als de omvang van de bestemmingsreserve Grondexploitaties 10% hoger is dan de benodigde weerstandscapaciteit van het grondbedrijf het bedrag boven deze 10% vanuit het grondbedrijf wordt toegevoegd aan de algemene reserve[14].

De algemene reserve en drie bestemmingsreserves van het grondbedrijf maken onderdeel uit van het eigen vermogen van de gemeente. Bij de berekening van de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen bepaalt de omvang van deze reserves mede ook de hoogte van de solvabiliteit.

Bepalen van de weerstandsfactor
Als de omvang van het risicoprofiel/benodigde weerstandscapaciteit bekend is en ook duidelijk is wat de omvang van de beschikbare buffers/beschikbare weerstandscapaciteit is kan ook de verhouding tussen beiden worden bepaald. Met andere woorden dan wordt de vraag beantwoord zijn de buffers ten opzichte van de risico's te klein, voldoende of meer dan voldoende. Daarover zal het volgende afgesproken in de financiële verordening in art. 12 1.a. worden opgenomen:

Voor de financiële positie geldt dat: a. de weerstandsfactor niet lager mag zijn dan 1,0 en 1,4 het uitgangspunt is. Indien de weerstandsfactor lager is dan 1,0 is aanzuivering van de algemene reserve vereist. Indien de factor hoger is dan 1,4 dan kunnen reserves worden aangewend voor (nieuw) beleid'.
In het Arnhems Coalitie Akkoord 2022 – 2026 is afgesproken dat een weerstandsfactor van 1,4 het uitgangspunt zal zijn. De 1,0 blijft de ondergrens.

Binnen de gemeente Arnhem is de omvang van de weerstandsfactor een belangrijk financieel ijkpunt. Ook de provincie Gelderland toetst jaarlijks of de gemeente zich aan haar eigen spelregels houdt.

14 Nota Grond(ig) bezien, 2005, blz. 54

Wat maakt geen deel uit van de buffers voor risico's?

Bestemmingsreserves
De omvang van ons eigen vermogen is groter dan alleen de algemene reserve en de reserves van het grondbedrijf. Waarom worden de overige bestemmingsreserves niet meegeteld voor de berekening van het gemeentelijk weerstandscapaciteit?Bestemmingsreserves worden namelijk gevormd voor een specifiek doel. Om die reden maken ze dan ook geen deel uit van het beschikbare weerstandscapaciteit. Als we bestemmingsreserves inzetten voor het opvangen van risico's die zich voordoen betekent dat ook dat het doel waarvoor deze bestemmingsreserves zijn gevormd niet of in mindere mate kan worden bereikt. Enige uitzondering daarop zijn de bestemmingsreserves Voorstudies en bestemmingsreserves Strategische posities van het grondbedrijf die van oudsher in Arnhem mee worden geteld als beschikbare weerstandscapaciteit. Dat geldt ook voor de bestemmingsreserve Grondexploitaties die als doel heeft als buffer voor risico's voor de grondexploitaties te zijn. Om te voorkomen dat er 'financiële lucht' in bestemmingsreserves blijft zitten worden deze jaarlijks geactualiseerd en getoetst. Als dit financiële ruimte oplevert wordt hier door de raad een besluit overgenomen. Dat kan dus ook betekenen dat op zo'n moment de algemene reserve wordt aangevuld met 'financiële lucht' uit deze onderdelen. Dan maakt het wel deel uit van de beschikbare weerstandscapaciteit;

Onbenutte belastingcapaciteit
De gemeente Arnhem zou in beginsel nog mogelijkheden hebben om de gemeentelijke belastingen te verhogen. Dit zou dan ruimte bieden om tegenvallers op te vangen. Om de volgende redenen wordt dit niet meegerekend als onderdeel van de beschikbare weerstandscapaciteit:
- Tijdens een aantal raadsperiodes werd ernaar gestreefd de gemeentelijke belastingen gelet op de hoogte op dat moment in Arnhem niet of beperkt te verhogen;
- Belastingverhogingen zouden het weliswaar mogelijk maken om niet direct op gemeentelijke activiteiten te bezuinigen, maar hebben invloed op de financiële positie van burgers, organisaties en bedrijven. Het opvangen van tegenvallers door belastingverhogingen is dan ook aan beperkingen onderhevig.

5.4 De robuustheid van de balans

Tijdens de economische crisis moesten de risicobuffers worden aangesproken die niet toereikend bleken te zijn. Omvangrijke bezuinigingen en inzet van bestemmingsreserves werden noodzakelijk om een structureel sluitende begroting te realiseren. Er was daardoor ingeteerd op de vermogenspositie. De verhouding eigen vermogen ten opzichte van het vreemd vermogen ontwikkelde zich negatief en was te laag. Ook de omvang van de gemeentelijke schuldenlast werd een aandachtspunt. Aan de kengetallen solvabiliteit en schuldquote werd veel betekenis toegekend.
Conclusies was ook dat tegenvallers een veel grotere en niet te voorspellen impact kunnen hebben op de financiële positie van de gemeente. Ook de toegenomen impact van demografische en sociale ontwikkelingen in combinatie met mogelijke toekomstige onvoorspelbare gebeurtenissen, de zogenaamde zwarte zwanen, waren aanleiding om te streven naar een betere solvabiliteit en minder schulden. Daardoor wordt de gemeente minder kwetsbaar voor dit soort gebeurtenissen.
Inmiddels is duidelijk geworden dat de gemeente niet meteen 'vol in de wind' komt te staan bij dit soort gebeurtenissen. De coronacrisis heeft grote impact gehad op de stad. Nauwgezet is ook nagegaan wat de financiële impact en risico's waren die met deze crisis samenhingen. Het Rijk heeft in belangrijke mate de extra kosten die de gemeente Arnhem daardoor moest maken gecompenseerd. Doordat in die jaren met name de hoogte van de algemene uitkering uit het gemeentefond hoger werd vastgesteld dan bij de begroting bekend was waren in tegenstelling tot wat mocht worden verwacht de jaarresultaten positief. Zo verbeterde de reservepositie van de gemeente.

De overwegingen met betrekking tot de verslechtering van de solvabiliteit en de schuldquote waren destijds aanleiding om jaarlijks een deel van de begroting niet uit te geven, maar op basis van technische rekenregels toe te voegen aan de bestemmingsreserve Solvabiliteit. Die rekenregels zijn de afgelopen jaren toegepast en hebben ervoor gezorgd dat er als het ware werd gespaard. Daarbij werd geld apart gezet. In combinatie met de positieve jaarresultaten heeft dit geleid tot een verbetering van de solvabiliteit en schuldquote. Omdat de bestemmingsreserve Solvabiliteit naast de verbetering van de solvabiliteit en schuldquote geen specifiek doel kende was dit een extra buffer voor onvoorspelbare tegenvallers.

Gezien de beschreven positieve ontwikkeling van de financiële positie en het feit dat recente ervaringen laten zien dat deze positie bij extreme autonome ontwikkelingen niet in acuut gevaar komt, is in het Arnhems Coalitieakkoord 2022-2026 gekozen om de bestemmingsreserve Solvabiliteit op te heffen. De middelen van deze reserve zijn in de Begroting 2023 vrijgevallen en leveren ruimte op om tegenvallers op te vangen en om nieuwe investeringen in de stad te realiseren. Daarbij is in het coalitieakkoord de afspraak gehandhaafd over de minimale hoogte van de weerstandsfactor en is een nieuwe afspraak over de ondergrens voor de solvabiliteit van 10% en een streefpercentage van minimaal 14% toegevoegd. Op die manier houden we zelf voortdurend aandacht voor de robuustheid van de balans.

5.5 Samenvattende uitgangspunten spelregels robuustheid begroting

De robuustheid van de begroting komt volgens de thans geldende afspraken tot uitdrukking in de volgende onderdelen van de financiële positie:

- In de Begroting en het financieel meerjarenbeeldzijn posten opgenomen die het mogelijk maken tegenvallers/nadelige ontwikkelingen op te vangen;
- De gemeente inventariseert periodiek de omvang van het gemeentelijk risicoprofiel en maakt daarbij gebruik van statische berekeningen met een zekerheidspercentage van 90% om de omvang van de risicobuffer/weerstandscapaciteit te bepalen;
- De gemeente heeft de algemene reserve, de posten strikt onvoorzien en onvermijdbaar en drie bestemmingsreserves van het grondbedrijf (Grondexploitaties, voorstudies en strategische posities) aangewezen als beschikbare weerstandscapaciteit/buffers om niet begrote tegenvallers op te vangen;
- In aansluiting daarop wordt de weerstandsfactor bepaald die minimaal 1,0 moet zijn. Boven de 1,4 mag de ruimte ingezet worden voor (nieuw) beleid. Als de weerstandsfactor lager is dan 1,0 moeten de buffers voor risico's worden aangevuld;
  De gemeente streeft naar een solvabiliteit van 14% en hanteert daarbij 10% als ondergrens.

BEHANDELRESULTAAT

Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen IM1 – 12 april 2023

Raadsvoorstel ‘Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen

Portefeuillehouder:	P. Smeulders

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Coenders (GroenLinks), Loor (D66), Kumas (VVD), Van der Laak (Arnhem Centraal), Eliens (Partij voor de Dieren), Visser (PvdA), Elfrink (SP), Koorn (CDA), Zevenbergen (Volt), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Nede (ChristenUnie)

De fracties PVV, DENK en PVV zijn niet aanwezig

Verder aanwezig: Smeulders (wethouder), Van den Munckhof, Bouwman (bestuursadviseur),

Bespreking
Er hebben zich voor de informatieve fase geen insprekers gemeld waardoor direct gestart kan worden met de meningsvormende fase 1 (M1) Tijdens de eerste termijn vanuit de raadskamer worden er vragen gesteld aan de portefeuillehouder. Tevens wordt er geïnformeerd naar de rol van de auditcommissie in het gehele proces. Vanuit de aanwezige leden van de auditcommissie wordt aangegeven dat tijdens haar vergadering van 12 december vorig jaar een conceptversie van de gewijzigde financiële verordening informatief/technisch is gepresenteerd en besproken. Er waren toen naar aanleiding van deze concept versie weinig/geen inhoudelijke opmerkingen. Vanuit de aanwezige leden van de auditcommissie wordt naar aanleiding van meerdere verzoeken vanuit de raadskamer toegezegd met een reflectie te komen.

Toezegging(en)
Wethouder Smeulders zegt toe de vragen van het CDA over de variabelen van de stresstest VNG schriftelijk te beantwoorden.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 nog niet is afgerond. Het voorstel zal daarom worden doorgeleid voor een vervolg van de M1 fase, waarbij gestart zal worden met de tweede termijn vanuit de raadskamer. Een eventuele reflectie vanuit de auditcommissie kan betrokken worden bij deze bespreking.

De raadsadviseur, De voorzitter,

M. Piscaer K. Groot

Aan de gemeenteraad

Datum : 20 april 2023
Zaaknummer :
Contactpersoon : Maaike Piscaer
Telefoonnummer : (06) 31114892

Onderwerp: reflectie behandeling financiële verordening auditcommissie

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de Politieke Avond van 12 april 2023 is in de raadskamer gesproken over de wijziging van de Financiële Verordening. Tijdens deze raadskamerbehandeling heeft een aantal van u geïnformeerd naar de rol van de auditcommissie in dit proces. Tijdens deze raadskamerbespreking waren er een aantal leden van de auditcommissie aanwezig. Naar aanleiding van de toen gestelde vragen is toegezegd om namens de auditcommissie met een reflectie te komen.

Rol auditcommissie
De bevoegdheden van de auditcommissie zijn vastgesteld in de Verordening op de auditcommissie 2011 In deze verordening is opgenomen dat de auditcommissie belast is met de advisering aan en overleg namens de raad over een aantal onderwerpen (waaronder de aanwijzing, opdrachtverlening dan wel beëindiging van de aan een externe accountant en het voorbereiden van een standpunt over en de agendering van onderzoek rapportages van de rekenkamer). In de verordening is geen formele (advies) rol omtrent de Financiële Verordening aan de auditcommissie toegewezen. In dat kader is een advies vanuit de auditcommissie aan de gemeenteraad over de Financiële Verordening dan ook geen verplichting. Uiteraard staat het de auditcommissie in alle gevallen vrij om met ongevraagd advies naar de gemeenteraad te komen en kan omgekeerd de raad de auditcommissie ook om advies vragen.

Bespreking auditcommissie 12 december 2022
Tijdens de auditcommissie van 12 december 2022 is er gesproken over de concept aanpassingen van de Financiële Verordening. Reden voor deze agendering was dat binnen de auditcommissie regelmatig gesproken wordt over het proces rondom P&C producten (zoals de jaarstukken en de tussenrapportages) en het verbeteren van de inhoud van deze stukken (zoals de doelenboom in de Begroting). Omdat deze P&C producten een belangrijk onderdeel zijn binnen Financiële Verordening, is door de ambtelijke organisatie op 12 december vorig jaar een korte presentatie gegeven over de rol van de Financiële Verordening en de concept voorgestelde wijzigingen hierin. Het betrof een technische/informatieve presentatie. Belangrijk hierbij om te vermelden is dat er destijds nog geen

• Postbus 9029 • 6800 EL Arnhem
Telefoon 0800-1809 • griffie@arnhem.nl

raadsvoorstel o.i.d. onder deze bespreking lag. Het betrof enkel een overzicht van de concept voorgestelde wijzigingen in de verordening, welke met name technisch van aard waren. Naar aanleiding van deze presentatie zijn door de leden van de auditcommissie ter plekke enkele aanvullende technische vragen gesteld. Vervolgens is er ambtelijk verder gewerkt aan het uitwerken van de nieuwe Financiële Verordening en is deze begin februari dit jaar aangeboden aan de gemeenteraad (in combinatie met de nota reserves en voorzieningen, uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen)

Reflectie
In reflectie op het hierboven omgeschreven proces constateert de auditcommissie dat in het licht van de discussie in de raadskamer van 12 april een aantal zaken anders had moeten lopen.

Gezien het feit dat de auditcommissie geen formele adviesrol heeft rondom het vaststellen van de Financiële Verordening, had aan de voorkant beter moeten worden overdacht of agendering van een concept voorstel vanuit het college gewenst en noodzakelijk was. Omdat tijdens de bespreking op 12 december vanuit de auditcommissie weinig tot geen inhoudelijke opmerkingen waren, is het agenderen van de definitieve gewijzigde Financiële Verordening niet ter sprake gekomen. Achteraf gezien kan de auditcommissie concluderen dat als een dergelijk stuk in concept besproken wordt, op z'n minst de definitieve versie ook langs de auditcommissie zou moeten gaan. Dat dit destijds niet gebeurd is, heeft behalve het feit dat er weinig inhoudelijke opmerkingen waren op de toen voorgestelde wijzigingen, ook te maken met het feit dat de auditcommissie slechts 5 tot 6 keer per jaar bijeenkomt. Belangrijker is nog dat de auditcommissie geen politieke commissie is. Advisering over voorstellen vanuit het college aan de gemeenteraad kunnen zich daarom altijd alleen richten op het proces. De discussie op 12 april in de raadskamer betrof inhoudelijke punten uit de gewijzigde Financiële Verordening en dat is ook de plaatst waar deze politieke discussie thuishoort. De auditcommissie zou zich echter kunnen voorstellen dat zij in de toekomst met betrekking tot het proces rondom het wijzigen van de Financiële Verordening wel zouden kunnen adviseren dat er met behulp van externe experts (zoals de accountant) kritisch naar de inhoud gekeken wordt.

Als conclusie wil de auditcommissie daarom meegeven dat zij hun eigen adviesrol rondom de Financiële Verordening – maar ook bij andere financiële stukken - in een volgende vergadering verder zal bespreken. Daarbij is van belang dat het vaststellen van de verordening op de auditcommissie (en dus het bepalen van de bevoegdheden van de auditcommissie) een raadsbevoegdheid is. Daarmee is dit naast een vraag voor de auditcommissie, ook een vraag voor de gemeenteraad als geheel.

Met vriendelijke groet,

H. Eliëns
Voorzitter auditcommissie

• Postbus 9029 • 6800 EL Arnhem
Telefoon 0800-1809 • griffie@arnhem.nl

Memo

Datum : 20 april 2023

Aan : De leden van de gemeenteraad

Van : Paul Smeulders

Betreft : Beantwoording vragen CDA variabelen stresstest VNG

Tijdens de meningsvormende behandeling (M1) van het raadsvoorstel "Financiële verordening, Nota reserves en voorzieningen, Uitgangspunten voor risicomanagement en spelregels voor weerstandsvermogen" op 12 april jl. is door het CDA een vraag gesteld over de variabelen van de VNG stresstest. In dit memo wordt deze vraag beantwoord.

Gestelde vraag
Houdt u bij de berekening van de loon-, prijs- en volumeontwikkeling rekening met dezelfde variabelen als die de VNG hanteert in haar stresstest?

Beantwoording
In de stresstest gemeentefinanciën van de VNG wordt een aantal indices gebruikt om de ontwikkeling van de gemeentelijke uitgaven te ramen. Dit zijn:

- de consumentenprijsindex (CPI);
- het prijspeil binnenlands bruto product;
- de trendmatige economische groei;
- het prijspeil beloning werknemers;
- het prijspeil netto materieel;
- het cao-loon marktsector;
- de bevolkingsgroei.

De door de VNG gebruikte indices komen in grote mate overeen met de indices die worden gebruikt voor de berekening van de loon-, prijs- en volumeontwikkeling in de Arnhemse begroting.
Het prijspeil binnenlands bruto product en de trendmatige economische groei worden in de Arnhemse berekening niet gebruikt, omdat deze indices een meerjarige horizon hebben. De stresstest kijkt tien jaar vooruit. In Arnhem kijken we één jaar vooruit, omdat we de begroting opstellen in constante prijzen. Alle jaarschijven in de Begroting 2023 zijn op het prijspeil 2023 en worden voor de Begroting 2024 naar het prijspeil 2024 gebracht.
De CPI, het prijspeil beloning werknemers, het prijspeil netto materieel, het cao-loon marktsector en de bevolkingsgroei worden ook in de Arnhemse berekening gebruikt. Wanneer er een cao is afgesloten die loopt tot en met het volgende begrotingsjaar wordt deze als basis genomen voor de loonontwikkeling van ambtenaren in plaats van de index van het CPB (prijspeil beloning werknemers). Aanvullend daarop wordt in de Arnhemse berekening voor de indexatie van de zorgkosten de Overheidsbijdrage in de Arbeidskostenontwikkeling (OVA) gehanteerd. Dit is ook de standaard index die is opgenomen in de contracten die Arnhem afsluit met zorgverleners. Voor de indexering van de kosten voor het onderhoud in de openbare ruimte wordt de BDB index voor Grond-, weg- en waterbouw onderhoud gebruikt.

GEMEENTE Arnhem

Besluit van 31 mei 2023

Zaaknummer 115533

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023, nummer: 115533;

besluit:

1. De nota grondbeleid 2023 vast te stellen en de nota grondbeleid 2005 en de aanvulling nota grondbeleid 2013 in te trekken.
2. Plankosten van een (her)ontwikkeling te activeren nadat uit een raadsbesluit is gebleken dat er bestuurlijke instemming is voor deze (her)ontwikkeling. Deze werkwijze te verwerken in de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.
3. Het mandaat van het college tot het aankopen van strategische gronden en vastgoed te verhogen van € 25 miljoen naar € 50 miljoen per jaar, en de maximale totale boekwaarde van het totale strategisch bezit te verhogen van € 50 miljoen naar € 100 miljoen.

De griffier,

De voorzitter,

RAADSKAMERADVIES

Nota Grondbeleid 2023 IM1 – 19 april 2023

Raadsvoorstel ‘Nota Grondbeleid 2023’

Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Coenders (GroenLinks), Brandts (D66), Van Engelenburg (VVD) , Van der Laak (Arnhem Centraal), De Groot (Partij voor de Dieren), Visser (PvdA),Groot (CDA), Neutkens (Volt),Zijlstra (ChristenUnie)

De fracties van SP, DENK, PVV, BurgerBelangArnhem en FvD waren niet aanwezig
Verder aanwezig: Smeulders (wethouder), Hijlkema (bestuursadviseur)

Bespreking
Er hebben zich voor de informatieve fase geen insprekers gemeld waardoor direct gestart kan worden met de meningsvormende fase 1 (M1). Tijdens de eerste en termijn worden er vragen gesteld aan de portefeuillehouder, welke in de termijn van het college worden beantwoord. Door de fracties van het CDA, ChristenUnie en Partij voor de Dieren worden moties/amendementen aangekondigd. De voorzitter heeft geïnventariseerd of voor de bespreking van deze moties/amendementen een aparte M2 gewenst is of dat deze direct tijdens de besluitvormende fase besproken kunnen worden. Gezien de aard van de aangekondigde moties, stemt de raadskamer in met het bespreken van deze voorstellen tijdens de besluitvormende fase.

Toezegging(en)

Wethouder Smeulders zegt toe om het ‘Afwegingskader gereedschapskist instrumenten grondbeleid’ – zoals opgenomen in de Nota Grondbeleid - altijd te gebruiken en mee te nemen in de communicatie naar de gemeenteraad bij de inzet van de instrumenten Wvg/onteigening.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 is afgerond. Het voorstel wordt – met een aantal aangekondigde moties/amendementen – doorgeleid naar de besluitvormende fase.

De raadsadviseur, De voorzitter,

M. Piscaer W. De Boef

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	31 mei 2023
Nummer motie:	**23M36**
Zaaknummer:	115533
Status	INGETROKKEN
Onderwerp:	Vaststellen: Nota Grondbeleid 2023

Titel:

Transparant grondbeleid

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende stelt voor: Om de gemeenteraad bij projectontwikkeling te allen tijde te informeren over de afwegingen voor het wel of niet aankopen van grond en de ingezette instrumentaria

Omdat we weten dat:

- Vanwege de omvang van de ruimtelijke opgaven als onderdeel van de Omgevingsvisie en de daarbij gewenste regie wil het college actiever grondbeleid voeren. Daarom is een nieuwe nota grondbeleid opgesteld.
- Grondbeleid en het bijbehorende instrumentarium worden ingezet ten behoeve van realisatie van door de raad vastgestelde beleidsdoelen en bijbehorende projecten.
- In de nota is een afwegingskader opgenomen die wordt ingezet bij gebruik van een instrument van het grondbeleid. Dit kader wordt gevolgd en vastgelegd.
- Bij inzet van grondinstrumentaria als de wvg of onteigening het college de gemeenteraad volgens de wet actief voorafgaand moet informeren.
- Bij gebruik van het grondinstrumentarium de inzet is om de gemeenteraad zoveel mogelijk te informeren over de afwegingen van de gemeente.

Omdat we vinden dat:

- Een overheid zo transparant en aanspreekbaar mogelijk moet zijn.
- Actiever grondbeleid verdedigbaar is, maar ook financiële ruimte vraagt en dus een goede controle.
- De gemeenteraad het college ruimte wil geven snel en adequaat te kunnen handelen in het kader van de woningbouwagenda
- De gemeenteraad ook een actieve rol moet kunnen spelen en bij gebruik van het grondinstrumentarium voldoende op de hoogte is over gemaakte afwegingen bij strategische grondaankopen.
- Naast het vaststellen van een afwegingskader ook de afwegingen door het college gevolgd moeten kunnen worden bij specifieke planontwikkeling. Hoe en of de gemeenteraad ten alle wordt geïnformeerd is belangrijk om vast te leggen. Deze informatie kan bijvoorbeeld worden verwerkt in een paragraaf bij een startnotitie, behandeling van de financiële jaarrapportage projecten (FJP), of later bij de visievorming bij woningbouwplannen.

Arnhem GEMEENTE

Verzoekt het college:

- De gemeenteraad bij strategische aankopen door de gemeente ten alle tijde vooraf of achteraf te informeren over het gebruik van het afwegingskader in de nieuwe nota grondbeleid en de daadwerkelijke afwegingen die hebben geleid tot een strategische aankoop of intentie tot aankoop.

Indiener: Scott van den Broek – CDA Arnhem

GEMEENTE Arnhem

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 115533

Onderwerp: Nota grondbeleid 2023

Kernboodschap

In maart 2020 is de (eerste) woondeal Arnhem-Nijmegen vastgesteld. De ambities en woningbouwopgave die daarin zijn vastgesteld (ca 16.000 woningen in Arnhem erbij tot 2040) hebben hun vertaling gekregen in de Omgevingsvisie. Een passend actiever grondbeleid is noodzakelijk zodat deze ambities en opgaves ook ruimtelijk kunnen ontstaan en gerealiseerd kunnen worden.

Voorstel

1. De nota grondbeleid 2023 vast te stellen en gelijktijdig de nota grondbeleid 2005 en de aanvulling nota grondbeleid 2013 in te trekken.
2. Plankosten van een (her)ontwikkeling te activeren nadat uit een raadsbesluit is gebleken dat er bestuurlijke instemming is voor deze (her)ontwikkeling. Deze werkwijze te verwerken in de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.
3. Het mandaat van het college tot het aankopen van strategische gronden en vastgoed te verhogen van € 25 miljoen naar € 50 miljoen per jaar, en de maximale totale boekwaarde van het totale strategisch bezit te verhogen van € 50 miljoen tot € 100 miljoen.

Inleiding

Grondbeleid is doelgericht overheidsoptreden in de grond- en vastgoedmarkt. Het grondbeleid is een hulpmiddel bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de gemeente, een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. In het kader van het omgevingsbeleid wordt de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Dit gebeurt via een plan of besluit op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het grondbeleid draagt eraan bij dat die bestemmingen werkelijkheid worden.

Doelstelling van het grondbeleid is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond dat daarmee gestelde doelen kunnen worden gerealiseerd. Grondbeleid is zodoende een middel en geen doel op zich.

Gelet op de huidige ambities en doelstellingen vanuit de Woondeal Arnhem-Nijmegen 2020 (en de geactualiseerde woondeal van dit jaar) en de Omgevingsvisie is een actiever grondbeleid

Gemeente Arnhem

noodzakelijk. De keuze voor een actiever gemeentelijk grondbeleid vormt een trendbreuk met de gemeentelijke werkwijze in de afgelopen jaren. Dit vraagt om een actualisatie van de kaders van het Arnhemse grondbeleid en duidelijke spelregels bij toepassing ervan. Daarom zijn de nota's Grondbeleid 2013 en 2005 geactualiseerd. Gevolg hiervan is ook dat de financiële techniek behorende bij het grondbeleid tegen het licht gehouden en aangepast is zodat het actievere grondbeleid ook effectief toegepast kan worden. Conform Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) mag de gemeente gedurende vijf jaar plankosten activeren vooruitlopend op een grondexploitatie. Noodzakelijk is dat er wel bestuurlijke instemming is voor de betreffende ontwikkeling blijkende uit een aangenomen raadsvoorstel.

De focus van grondbeleid zal actiever zijn. Dit betekent dat er ook meer strategische aankopen gedaan zullen worden uit bijvoorbeeld (lopende) gebieden waar een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten is gevestigd.

Om een weloverwogen beslissing te nemen over een (gebieds)ontwikkeling en inzet van het grondbeleidsinstrumentarium is het nodig dat we vooraf middels een integrale afweging een goed inzicht krijgen. Daarom staat in de voorliggende nota grondbeleid een afwegingskader om dit op de juiste manier te borgen en inzichtelijk te houden.

In de nota is verder invulling gegeven aan de motie "Grip op de gereedschapskist grondbeleid" (22M66, Grip op de gereedschapskist grondbeleid Arnhem) waarmee deze motie als afgedaan wordt beschouwd. Er is een inventarisatie van de grondbeleidsinstrumenten opgenomen (paragraaf 2.2) en er zit een afwegingskader in waarin het proces is vastgelegd om te komen tot een doelmatige en passende inzet van de instrumenten (paragraaf 2.1). Ten aanzien van participatie wordt verwezen naar de paragraaf 'participatie' in dit voorstel.

Beoogd effect

1. Een vastgesteld grondbeleid passend bij de grote ambities en opgaves waarvoor Arnhem staat.
2. Randvoorwaarden te scheppen die passen bij een actiever grondbeleid.

Argumenten

1.1 Een nieuwe nota grondbeleid is noodzakelijk vanwege de ambities en doelstellingen van Arnhem.

Het grondbeleid uit 2005 is situationeel, wat inhoud dat per geval bekeken wordt hoe grondbeleid toegepast zal worden. In 2013 is daaraan een aanvullende kleuring gegeven dat er behoudend opgetreden diende te worden wat in de tijdsgeest goed paste (kredietcrises).
Op dit moment zijn de opgaves en doelstellingen voor de gemeente groter dan ooit. Om dit mogelijk te maken, is een actiever grondbeleid noodzakelijk.

1.2 De invoering van de Omgevingswet en veranderende financiële spelregels geven aanleiding tot een nieuwe nota grondbeleid.

Sinds 2013 is het landschap van regels die impact hebben op grondbeleid gewijzigd. Zo wordt – naar verwachting - de Omgevingswet per 1 januari 2024 ingevoerd, wat het noodzakelijk maakt om het grondbeleid 'Omgevingswetbestendig' te maken. Dat is in de voorliggende nota gebeurd.
Ook heeft het zogenaamde 'Didam-arrest' invloed op het uitgeven van onroerend goed. Basis is dat alle uitgiftes door de gemeente via een openbare procedure in de markt worden gezet tenzij er maar één partij is die voor het verkrijgen ervan in aanmerking komt. Hoe dit precies werkt, staat omschreven in de nota (zie bijlage 5 bij de nota onder 'Didam-arrest').
Financieel zijn de spelregels ook gewijzigd. De commissie Besluit Begroting & Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) heeft in 2019 de Notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' vastgesteld waarbij de gemeente verplicht is om conform deze notitie het grondbeleid uit te voeren en te verantwoorden. Ook dit heeft zijn beslag gekregen in het voorliggende grondbeleid.

2.1 *Het activeren van plankosten maakt het mogelijk om plankosten te maken voorafgaand aan en leidend tot het vaststellen van een grondexploitatie.*

Voordat een grondexploitatie wordt vastgesteld moeten er kosten worden gemaakt voor onderzoek en inzet van ambtelijke capaciteit. Mits uit een raadsbesluit blijkt dat er bestuurlijke instemming is om plannen voor een ontwikkeling te gaan maken, biedt het BBV de mogelijkheid om deze plankosten gedurende maximaal vijf jaren te activeren. Zodra een grondexploitatie wordt vastgesteld, worden deze kosten alsnog toegerekend aan de desbetreffende grondexploitatie.

2.2 Activeren van plankosten is strijdig met de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.

In de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven is de keuze gemaakt om kosten voor onderzoek en ontwikkeling niet te activeren. Voorgesteld wordt om voor plankosten een uitzondering te maken en deze voortaan wel te activeren, rekening houdend met de voorwaarden die het BBV hieraan verbindt. De nota Investeren, Waarderen en Afschrijven zal hierop worden aangepast. Met dit besluitpunt is mogelijk om tussentijds afwijkend van die nota te handelen.

2.3 *Het eerder activeren van plankosten geeft beter inzicht.*

Door plankosten te activeren en later toe te rekenen aan een grondexploitatie blijven de totale kosten inzichtelijk per project. Hiermee krijgt de raad beter zicht op de totale businesscase van een project. Verder kunnen kosten beter in aanmerking komen voor cofinanciering wanneer ze projectgebonden zijn.

3.1 *Een passend mandaat voor strategische aankopen draagt bij aan de realisatie van gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.*

Een strategische aankoop drukt niet op de (exploitatie)begroting van de gemeente. De aankoopkosten van het onroerend goed worden op de balans van de gemeente verantwoord. Zodra het verworven vastgoed onderdeel gaat uitmaken van een gebiedsontwikkeling worden de aankoopkosten in de grondexploitatie opgenomen en vermindert de omvang van het strategisch bezit. Op dit moment heeft het college het mandaat in gedurende het jaar voor €25 miljoen te verwerven, waarbij de totale omvang van het verworven strategisch bezit maximaal € 50 miljoen mag bedragen. Vanwege het voeren van een actiever grondbeleid in relatie tot de verstedelijkingsstrategie die de Raad heeft vastgesteld en ook gelet op de voorkeursrechten die spelen in Schaapdrift en Rijnpark is de verwachting dat het jaarbedrag voor strategische aankopen en de maximale totale boekwaarde strategisch bezit te laag zullen zijn. Om snel en met passende handelingssnelheid te kunnen reageren, is het noodzakelijk deze bedragen te verhogen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Financiële risico's stijgen door actiever grondbeleid.*

Een groter strategisch bezit leidt tot grotere risico's in het kader van onderhoud, tijdelijk verhuur en waardevermindering. Een actiever grondbeleid zal ook leiden tot een toename van het aantal grondexploitaties en een toename van de daarmee gepaard gaande risico's. Bij de bepaling van het gemeentelijke weerstandsvermogen wordt steeds rekening gehouden met de actuele risico's van grondexploitatie.

2.1 *Als een grondexploitatie niet (tijdig) wordt vastgesteld dienen de geactiveerde plankosten te worden afgeboekt.*

De grondexploitatie waarvoor plankosten worden geactiveerd dient binnen een periode van vijf jaren te worden vastgesteld. Indien binnen deze termijn geen grondexploitatie wordt vastgesteld, of wanneer wordt besloten om de voorgenomen ontwikkeling niet door te zetten, dan komen de geactiveerde kosten ten laste van het jaarresultaat op de grondexploitatie. Deze afboeking vindt dan jaarlijks plaats voor het bedrag dat 5 jaar eerder werd op de balans werd geactiveerd.
Om dit risico te beperken zal in de begroting, paragraaf grondbeleid jaarlijks het voor het komende jaar maximaal te activeren bedrag aan plankosten worden opgenomen. In de

financiële jaarrapportage projecten (FJP) zal jaarlijks de omvang van de geactiveerde plankosten inzichtelijk worden gemaakt.

3.1 Een strategische aankoop brengt risico's met zich mee.

De gemeente loopt als eigenaar ook een financieel risico, zoals eventuele waardevermindering en tekorten op het beheer van vastgoed. Deze risico's zijn ook omschreven in de onderhavige nota grondbeleid en worden meegenomen in het risicoprofiel van het grondbedrijf. Ter dekking van eventuele tekorten op het beheer is de bestemmingsreserve strategische posities beschikbaar.

Participatie

Binnen gebiedsontwikkeling speelt participatie een belangrijke rol. Om tot een gedragen ontwikkeling te komen zal participatie altijd in meer of mindere mate toegepast worden in de planvorming. In startnotities wordt daarom ook een participatieladder opgenomen zodat de raad aan de voorzijde ziet welke stappen daarin genomen zullen worden.

De diverse instrumenten uit het grondbeleid hebben verschillende mogelijkheden tot participatie. Zo heeft een voorkeursrecht vanuit de essentie (speculatie voorkomen) geen participatie in zich. Bij de overige instrumenten is participatie in beginsel mogelijk. Of en hoe dit wordt vormgegeven volgt uit de betreffende ontwikkeling. Hierbij nemen we in ieder geval als uitgangspunt dat we omgevingssensitief handelen, duidelijk zijn over invloed van stakeholders in het proces, stakeholders tijdig betrekken bij de visie- en planvorming waaruit inzet van grondbeleidsinstrumenten kan volgen en helder en duidelijk te communiceren.

Financiën

Het grondbeleid op zich zelf heeft geen financieel effect, het toepassen ervan wel. Een actiever grondbeleid zal leiden tot meer strategische aankopen en tot het voeren van een groter aantal grondexploitaties.

Uitvoering

Na vaststelling van de nota grondbeleid zal voorafgaand aan het inzetten van een instrument van het grondbeleid het in de nota opgenomen afwegingskader gevolgd en vastgelegd worden.
De nota zal kaderstellend zijn ten aanzien van de werkwijze van het grondbedrijf. Verder zal de Nota Investeren, Waarderen en Afschrijven in lijn worden gebracht met het activeren van plankosten. De kosten van projecten zullen voortaan worden geactiveerd nadat er een raadsbesluit is waaruit bestuurlijke instemming blijkt.
Voor de volgende projecten waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, geldt dat de Raad al wel een besluit heeft genomen waaruit deze bestuurlijke instemming blijkt: Schaapsdrift, Rijnpark, Nijmeegseweg, Koningsplein/Stadstheater, Presikhaaf 3, Bestuurskwartier, Woudrichemstraat/Brabantweg, en de Kloosterstraat. De plankosten die voor deze projecten

worden gemaakt zullen dan ook conform de in de nota grondbeleid beschreven werkwijze worden geactiveerd en bij vaststelling van de grondexploitatie aan deze projecten worden toegerekend.

Communicatie

Na vaststelling van de nota grondbeleid zal deze online bekend gemaakt worden via de gemeentelijke website en het gemeenteblad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Nota grondbeleid 2023

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	115533

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023, nummer: 115533;

besluit:

1. De nota grondbeleid 2023 vast te stellen en gelijktijdig de nota grondbeleid 2005 en de aanvulling nota grondbeleid 2013 in te trekken.
2. Plankosten van een (her)ontwikkeling te activeren nadat uit een raadsbesluit is gebleken dat er bestuurlijke instemming is voor deze (her)ontwikkeling. Deze werkwijze te verwerken in de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.
3. Het mandaat van het college tot het aankopen van strategische gronden en vastgoed te verhogen van € 25 miljoen naar € 50 miljoen per jaar, en de maximale totale boekwaarde van het totale strategisch bezit te verhogen van € 50 miljoen tot € 100 miljoen.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

NOTA

Grondbeleid Arnhem 2023



Gemeente Arnhem,
Maart 2023

GEMEENTE Arnhem

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Leeswijzer 3

1. Grondbeleid in Arnhem 4
1.1 Welke soorten grondbeleid zijn er? 4
1.2 Grondbeleid in het verleden 4
1.3 Keuze gemeentelijk grondbeleid: actiever grondbeleid 5
1.4 Grondbeleid en Governance 6

2. Afwegingskader gereedschapskist instrumenten grondbeleid 7
2.1 Afwegingskader ontwikkeling en toepassing grondbeleid 8
2.2 Actief grondbeleid en bijbehorende instrumenten 9
2.2.1 Minnelijke verwerving 9
2.2.2 Het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht gemeenten 10
2.2.3 Onteigening 10
2.2.4 Gronduitgifte 10
2.3 Faciliterend grondbeleid en bijbehorende instrumenten 11
2.3.1 Kostenverhaal – anterieure overeenkomst 11
2.3.2 Kostenverhaal - exploitatieplan 12

3. Financiële kaders 13
3.1 Algemene Kaders 13
3.1.1 BBV 13
3.1.2 Vpb 13
3.1.3 Staatssteun 13
3.2 Strategische aankopen 14
3.3 Grondexploitaties 14
3.4 Activeren van plankosten en voorstudiebudget 15
3.5 Reserves grondbedrijf 15
3.5.1 Bestemmingsreserve Voorstudies 15
3.5.2 Bestemmingsreserve Strategische Posities 16
3.5.3 Bestemmingsreserve Grondexploitaties 16
3.6 Risicomanagement en weerstandsvermogen 16
3.7 Grondbedrijf en verantwoording 16

Bijlagen
Bijlage 1 stromingen grondbeleid 18
Proactief faciliterend grondbeleid 18
Passief faciliterend grondbeleid 18

Bijlage 2 besluitvormingsmatrix grondbeleid 19

Bijlage 3 Wijzigingen instrumenten tgv Omgevingswet 20

Bijlage 4 Schema instrumenten en grondbeleid 22

Bijlage 5 Gronduitgifte en techniek 23
Grondprijzen 23
Vastgoedplein 23
Didam-arrest 23
Tijdelijk beheer 23

Bijlage 6 Verdieping risicomanagement en weerstandsvermogen 24

Inleiding en leeswijzer

De opgaven in Arnhem zijn groot. De ruimtelijke kwaliteit, gezonde leefomgeving (waaronder vergroening), economische vitaliteit, woningbouw en -transformatie, bereikbaarheid en schone mobiliteit en energietransitie. De gemeente Arnhem kiest in de Omgevingsvisie 2040 voor een actieve gemeentelijke rol om deze opgaven te realiseren. In hoofdstuk 8 van de Omgevingsvisie staat:

“De opgave in het fysiek domein is groot. Van klimaatverandering en vergroening tot de woningbouw-opgave en van bereikbaarheid tot een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijvigheid. De omvang en complexiteit van de opgaven vraagt om een actieve regierol van de gemeente.”

Om deze regierol te kunnen uitvoeren, is een daarbij passend en actiever grondbeleid noodzakelijk inclusief een afwegingskader. Dit vraagt om een actualisatie van de uitvoeringskaders van het Arnhemse grondbeleid en daarbij passende spelregels wat in deze nota is gebeurd.

Grondbeleid is een middel om als gemeente de ruimtelijke opgaven te realiseren. Het staat daarmee ten dienste van de verschillende ruimtelijke beleidsdoelen, variërend van een faciliterende rol waarin de gemeente uitsluitend planologische medewerking verleent en haar eigen kosten verhaalt op initiatief-nemers, tot een actieve rol waarin de gemeente zelf risicodragend locaties aankoopt en tot ontwikkeling brengt. Vanwege de omvang van de ruimtelijke opgaven als onderdeel van de Omgevingsvisie en de daarbij gewenste regie, kiest de gemeente voor een actiever grondbeleid dan in de afgelopen jaren is toegepast.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt omschreven wat grondbeleid is, welke soorten grondbeleid er zijn en welke keuze in Arnhem gemaakt wordt. Hoofdstuk 2 gaat in op de gereedschapskist van instrumenten die behoren bij grondbeleid en hoe wij welke keuzes maken in de toepassing van die instrumenten. Hoofdstuk 3 geeft de financiële spelregels die gehanteerd worden bij het uitvoeren van het grondbeleid en haar instrumentarium.

1. Grondbeleid in Arnhem

Grondbeleid is doelgericht overheidsoptreden in de grond- en vastgoedmarkt. Het grondbeleid is een hulpmiddel bij het uitvoeren van het omgevingsbeleid van de gemeente om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, economie, natuur en groen, duurzaamheid, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. In het kader van het omgevingsbeleid wordt de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Dit gebeurt via een plan of besluit op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro, straks op basis van de Omgevingswet). Het grondbeleid draagt eraan bij dat die bestemmingen werkelijkheid worden.

Doelstelling van het grondbeleid is het zodanig sturing geven aan de inzet en het gebruik van grond dat daarmee gestelde doelen kunnen worden gerealiseerd. Grondbeleid is een middel en geen doel op zich.

1.1 Welke soorten grondbeleid zijn er?

Grondbeleid heeft 2 hoofdstromingen: actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. Bij actief grondbeleid neemt de gemeente een actieve rol indien de ruimtelijke ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities. De ruimtelijke ontwikkeling is maatschappelijk zeer wenselijk en heeft een hoge prioriteit. Bij actief grondbeleid treedt de gemeente op als private partij in de grondmarkt. Voor eigen rekening en risico voert de gemeente de grondexploitatie. De gemeente koopt en ontwikkelt gronden of werkt risicodragend samen met private partijen. De gemeente doorloopt een planologische procedure om de gewenste bestemming te verkrijgen en zorgt ervoor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen (bouwrijp) en te leveren (woonrijp).

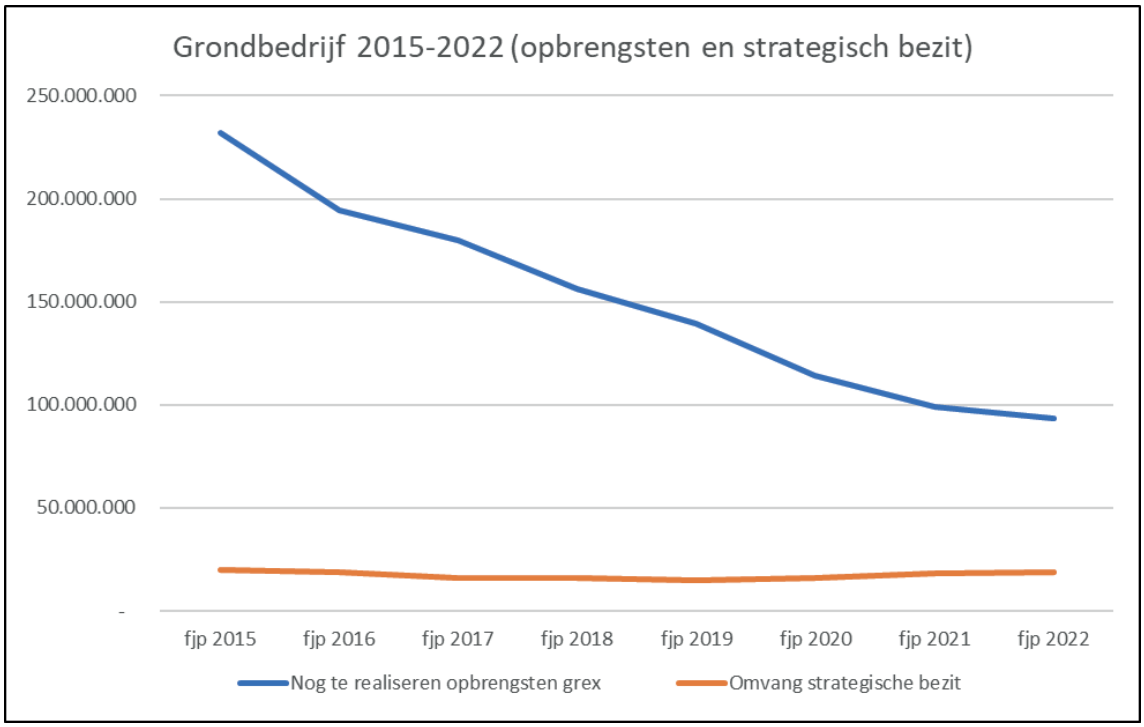
Bij faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) beperkt de gemeente zich tot haar publiekrechtelijke taak. Zij stelt de kaders voor de ontwikkeling vast (in de vorm van een bestemmingsplan), maar derden (zoals ontwikkelaars of woningcorporaties) zijn verantwoordelijk voor de realisatie. De gemeente is hierbij wel verplicht haar eigen kosten (fysieke inrichtingskosten en plankosten) te verhalen op de betreffende initiatiefnemers.

Binnen de bandbreedte van deze twee uitersten zijn er nog diverse tussenvarianten mogelijk. Een totaaloverzicht van de verschillende varianten is als **bijlage 1** bij deze nota toegevoegd. De kern van het verlenen van medewerking aan ontwikkelingen komt voort uit de toets of en in hoeverre bijgedragen kan worden aan gemeentelijke beleidsdoelstellingen of vastgestelde kaders die volgen uit bijvoorbeeld de Omgevingsvisie.

1.2 Grondbeleid in het verleden

In 2013 is de Herijking 2013 Grondbeleid Gemeente Arnhem vastgesteld naar aanleiding van veranderingen in wetgeving, ontwikkelingen in de vastgoedmarkt en in de gemeentelijke financiën en organisatie. Dit leidde tot de keuze om het grondbeleid situationeel toe te passen. Dat betekent dat voor elke concrete ontwikkeling inhoudelijk én financieel voor het gebied en de stad of stedelijke samenleving in meest brede zin goed afgewogen keuzes gemaakt moeten worden, een meer faciliterende of actieve rol. Verder blijkt uit deze nota uit 2013 (die midden in de kredietcrisis werd vastgesteld) dat waar de gemeente geen grote positie heeft het haast ondoenlijk is om actief grondbeleid te gaan voeren. Zodoende is tot 2022 (behoudend) situationeel grondbeleid toegepast.

In de periode 2015 tot 2022 heeft dit geleid tot afname van de grondpositie van de gemeente in grondexploitaties en zijn er nauwelijks verwervingen geweest door de gemeente. In de volgende afbeelding is de afname in beeld gebracht ten aanzien van gemeentelijke grondposities.



Figuur 1

In de grondexploitaties (GREX) is de hoeveelheid te realiseren grondopbrengsten fors minder geworden doordat gronden zijn verkocht. Daarnaast is de omvang van het strategisch bezit ongeveer gelijk gebleven, aangezien nagenoeg geen nieuwe aankopen zijn gedaan. Ook in de volgende paragraaf wordt dit bevestigd door de nog relatief korte termijn van mogelijke programma-ontwikkeling op eigen gronden (zie paragraaf 1.4).

1.3 Keuze gemeentelijk grondbeleid: actiever grondbeleid

De laatste jaren wordt er anders gekeken naar de benodigde rol van de gemeente in het fysieke domein. Voor het realiseren van de woningbouwopgave ligt er een belangrijke rol voor de gemeente. Uit de voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’ blijkt dat er sterk ingezet moet worden op de harde plancapaciteit. Van de plannen behorende tot de huidige plancapaciteit is de gemeente voor ongeveer voor de helft afhankelijk van derden waarbij faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Dit betekent dat de gemeente geen actieve regie kan voeren op de realisatie en voor uitvoering afhankelijk is van marktpartijen.

Dit brengt risico’s met zich mee in het tempo van de realisatie, zeker wanneer er sterke prijsschommelingen van woningen en bouwkosten zijn. Wanneer marktpartijen geen zicht (meer) hebben op een haalbare businesscase zullen zij projecten uitstellen of annuleren. Anderzijds loopt de gemeente bij dergelijke ontwikkelingen vrijwel geen risico vanwege het kostenverhaal (zie hoofdstuk 2.3). Maar ook in gevallen van actief grondbeleid en regie is de gemeente afhankelijk van derden, de gemeente bouwt zelf geen woningen. Zodoende is de gemeente ook in die gevallen - weliswaar in mindere mate - afhankelijk van de markt. Voordeel is wel dat er meer sturing op de realisatie van beleidsdoelstellingen gegeven kan worden en tempo in ontwikkeling door wijze van contractvorming maar ook wijze van methode van uitgifte.

Uit de kaders vanuit de Woondeal en de Omgevingsvisie blijkt dat er een woningbouwbehoefte bestaat van 16.000 woningen. Naast de woningen is het noodzakelijk om ook daarbij passende (maatschappelijke) voorzieningen (zoals groen, parken etc.) en infra te realiseren. Niet minder belangrijk is dat er ook ruimte is om te werken. Een toename van woningen vraagt ook om een toename van werklocaties.
Voor de korte en middellange termijn heeft de gemeente op verschillende plekken in de stad nog enkele woningbouwontwikkelingen die middels actief grondbeleid worden gerealiseerd, namelijk Schuytgraaf, Gaardenhage en Olympus. Van deze (harde) plancapaciteit komt de overgrote meerderheid van de te realiseren woningen in Schuytgraaf. Voor de middellange termijn worden verschillende locaties voorbereid (Spoorzone Oost). In deze gebieden heeft de gemeente weinig grondpositie. Om deze gebieden onder regie van de gemeente te kunnen ontwikkelen, is actief grondbeleid noodzakelijk.

De omvang en complexiteit van de opgaven op het vlak van woningbouw, groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie vragen een actievere gemeentelijke rol. Dit is ook verankerd in de Omgevingsvisie, waarin de keuze wordt gemaakt voor een actiever gemeentelijk grondbeleid. Op de meest urgente locaties en daar waar de prioritaire opgaven gerealiseerd moeten gaan worden gaat de gemeente actief sturen. Waar mogelijk zal hier een actief gemeentelijk grondbeleid worden ingezet passend binnen het afwegingskader (zie hierna paragraaf 2.1).

1.4 Grondbeleid en Governance

De uitvoering van het grondbeleid is een taak van het college. De raad stelt de kaders van het grondbeleid vast en controleert of het college het grondbeleid uitvoert binnen deze kaders.
De wijze van verslaglegging over het gevoerde grondbeleid wordt zodanig vormgegeven dat de raad in staat is haar controlerende functie naar behoren uit te voeren. De precieze rolverdeling tussen college en raad is opgenomen in **bijlage 2**, waarin de besluitvormingsmatrix grondbeleid is opgenomen.

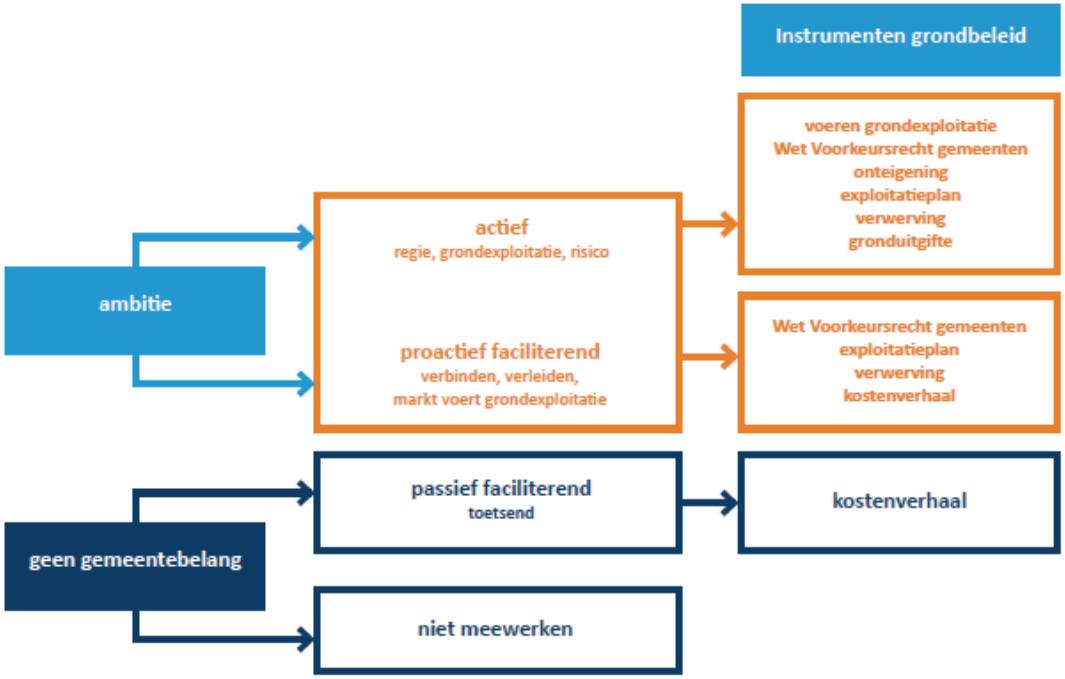
2. Afwegingskader gereedschapskist instrumenten grondbeleid

Afhankelijk van de keuze die per ontwikkeling wordt gemaakt zijn diverse instrumenten beschikbaar voor de uitvoering van het grondbeleid. Actief, proactief faciliterend en passief faciliterend grondbeleid kennen elk hun eigen instrumenten.

Wanneer de gemeente een actievere rol aanneemt is het doel om eigendom te verkrijgen om van daaruit te kunnen sturen op een voorgenomen ontwikkeling. Daarbij komen de volgende instrumenten in beeld om grip te krijgen op een specifieke locatie:

- minnelijk (vrijwillig) verwerven van strategische posities in een gebied (zie paragraaf 2.2.1). Eventueel aangevuld met:
- vestigen van voorkeursrecht (op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten) om ongewenste speculatie tegen te gaan en regie te verkrijgen (zie paragraaf 2.2.2). Eventueel aangevuld met:
- onteigening (als laatste middel om posities van onwelwillende eigenaren te verkrijgen, zie paragraaf 2.2.3).

Wanneer gemeenten posities hebben verworven en met de ontwikkeling wordt gestart opent de gemeente een grondexploitatie. Dit is een begroting die wordt opgesteld om grondkosten en grondopbrengsten van een ruimtelijk ontwikkelingsplan (zoals een nieuw bestemmingsplan) in beeld te brengen.



Figuur 2

Figuur: Actief, proactief faciliterend en passief grondbeleid en de bijbehorende instrumenten

Zoals in hoofdstuk 1 paragraaf 1.4 opgenomen, zal de gemeente gaan sturen op actiever grondbeleid. Met name waar er kansen zijn, zal de gemeente instrumenten toepassen vanuit actief dan wel proactief faciliterend grondbeleid. Verder zal de gemeente ook vaker trachten strategische grondposities te verwerven. In paragraaf 2.1 wordt beschreven hoe de gemeente Arnhem van plan is de verschillende instrumenten in te zetten (afwegingskader).
Paragraaf 2.2 omschrijft wanneer de gemeente een strategische aankoop kan doen en welke spelregels daarvoor gelden. In paragraaf 2.2 tot en met 2.3 staat per type grondbeleid uitgewerkt welke instrumenten daarbij horen en wat deze inhouden. In **bijlage 3** staat welke wijzigingen (in grote lijnen) de invoering van de Omgevingswet op deze instrumenten heeft.
Bijlage 4 geeft een weergave van de verschillende types grondbeleid en welke instrumenten en welke ambtelijke invulling daarbij horen.

2.1 Afwegingskader ontwikkeling en toepassing grondbeleid

In het kader van de Omgevingsvisie staat Arnhem voor een integrale en gebiedsgerichte werkwijze. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente niet over onbeperkte middelen beschikt (financieel en capaciteit). Daarom kiest de gemeente ervoor om de regie te voeren op die locaties, waar prioritaire ontwikkelingen plaatsvinden die zonder gemeentelijke inmenging niet tot realisatie komen. Door op een integrale manier naar de ontwikkeling te kijken, kunnen de belangen van verschillende beleidsterreinen worden meegenomen en afgewogen. Een integrale beoordeling voorkomt verder dat ambities stapelen zonder naar de gevolgen daarvan te kijken. Op deze manier wordt bovendien vroegtijdig besproken wat haalbaar is bij een gebiedsontwikkeling.

Om een weloverwogen beslissing te nemen over een (gebieds)ontwikkeling en te kunnen prioriteren is het nodig dat vooraf door middel van deze integrale afweging inzicht wordt verkregen om de inzet van het grondbeleids-instrumentarium gericht vorm te kunnen geven. Dit geldt bij de grotere opgaven maar ook per zelfstandig project buiten grote(re) gebiedsontwikkelingen. Daarom is in het kader van een actiever grondbeleid een afwegingskader voor de inzet van het grondbeleid opgesteld. Het dwingt tot integrale afweging en zorgt voor een zorgvuldige motivatie en prioritering van de inzet van de instrumenten en middelen van het grondbeleid.

Het afwegingskader maakt een onderscheid tussen ‘willen’ (beleid) en ‘kunnen’ (uitvoering). In eerste instantie dient te worden beoordeeld of een ontwikkeling past binnen beleid en/of ambities en of de gemeente de ontwikkeling ook ***wil***. Vervolgens zal naar de uitvoering worden gekeken en met name gekeken worden hoe de ontwikkeling of plan gerealiseerd ***kan*** worden. Vooral voor de inzet van actief grondbeleid geldt namelijk dat de handelswijze van de gemeente mede afhankelijk is van de positie en handelswijze van andere in het gebied aanwezige actoren.

Bij alle besluiten over inzet van instrumenten uit het grondbeleid wordt vanaf vaststelling van de nota grondbeleid 2023 een argumentatie opgesteld die dit afwegingskader volgt.

In een schema vertaalt dit stappenplan zich als volgt:



Figuur 3

Willen/ Beleid

1. Belang

Allereerst is het van belang om in beeld te krijgen in welke mate het plan/ ontwikkeling bijdraagt aan ambities en doelstellingen van de gemeente. Deze ambities en doelstellingen volgen in eerste instantie uit de (concept)omgevingsvisie en (huidige maar ook toekomstige) programma's en sectoraal beleid.

2. Prioriteit

Als tweede stap zal voorafgaand een ontwikkeling het noodzakelijk zijn te prioriteren: welke ambities/ doelstellingen hebben prioriteit vanuit een integrale gebiedsgerichte benadering. Dit is noodzakelijk om te voorkomen dat door stapeling van ambities de ontwikkeling bij voorbaat onhaalbaar wordt en om te voorkomen dat ambities worden opgelegd die onderling strijdig zijn. Daarbij dient de huidige (dan wel voorzienbare toekomstige) problematiek in het gebied als onderlegger te worden gebruikt. Hiermee kunnen we bijdragen aan de mogelijke oplossingen daarvan.

3. Fasering

De derde stap is fasering: binnen welke termijn kan het plan /ontwikkeling worden gerealiseerd? Wil de gemeente invloed op het tempo van de ruimtelijke ontwikkeling en/ of versnelling, vertraging of afstemming in de diverse programma's realiseren? Ook personele capaciteit dient hierin meegewogen te worden.

Deze drie stappen vormen de basis voor de uitgangspunten om vervolgens te bepalen of en in hoeverre dit haalbaar is, dan wel of deze uitgangspunten bijgesteld dienen te worden. De volgende afwegingen zijn onderling samenhangend/ iteratief.

Kunnen/ Uitvoering

4. Actoren

Welke actoren zijn betrokken en is gemeentelijke betrokkenheid noodzakelijk? Hierbij hoort de vraag of de markt de ontwikkeling kan oppakken binnen voor de gemeente acceptabele voorwaarden of is er sprake van marktfalen waarbij de gemeente als kartrekker moet fungeren.

5. Instrumenten

Welke grondbeleidsinstrumenten kan de gemeente inzetten en wat is het meest effectief/ efficiënt? Aan de hand van de voorgaande stappen/ uitgangspunten (1 tot en met 4) wordt het te bereiken resultaat met betreffende ontwikkeling gekoppeld aan het effect van inzet van de instrumenten. Dit kunnen actieve of faciliterende instrumenten zijn naar gelang wat de ontwikkeling/ het plan vraagt.

6. Afweging

In samenhang met de voorgaande stappen dient een totale afweging te worden gemaakt. Naast financiën wordt ook gekeken naar de maatschappelijke toegevoegde waarde. Hier worden alle voor- en nadelen gewogen en wordt tevens gekeken naar de kosten, opbrengsten en risico's. Daarbij kan het zijn dat op basis van deze weging toch besloten wordt dat de randvoorwaarden uit stappen 1 t/m 3 niet houdbaar zijn, dan wel dat stap 4 en 5 anders beschouwd dienen te worden. In dat geval zal opnieuw naar alle stappen moeten worden gekeken. Dit kan leiden tot bijstelling van de ambities en/of inzet van grondbeleidsinstrumenten.

Verwacht wordt dat binnen deze kadering de ambities en doelstellingen van de gemeente Arnhem tot volle wasdom kunnen komen en daarmee van Arnhem een stad van nog meer kwaliteit kunnen maken. De stappen zijn volgordelijk weergegeven, maar de praktijk van grondbeleid laat zien dat ontwikkelingen niet altijd zo voorspelbaar verlopen. Het is daarmee goed mogelijk dat op een later moment in het planproces de afweging wordt heroverwogen omdat de omstandigheden zijn gewijzigd.

2.2 Actief grondbeleid en bijbehorende instrumenten

Hierna wordt ingegaan op de instrumenten die vallen onder actief grondbeleid (zie ook schema instrumenten en grondbeleid in bijlage 4). Let wel, alvorens tot inzet van één van deze instrumenten wordt overgegaan, zal dat gestaafd moeten worden door het afwegingskader zoals bedoeld in paragraaf 2.1.

2.2.1 Minnelijke verwerving

Bij minnelijke (ongedwongen) grondverwerving gaan de gemeente en de eigenaar in onderhandeling over de aankoop van de grond of pand, veelal op basis van een taxatie door deskundigen. Als de gemeente en grondeigenaar tot overeenstemming komen, resulteert dit meestal in een koopovereenkomst. De notaris zal de leveringsakte aan de hand daarvan opstellen en na passeren daarvan bij het Kadaster aanbieden en laten inschrijven in de openbare registers. Daarmee ligt de nieuwe eigendomssituatie vast. Minnelijke verwerving is een collegebevoegdheid.

In geval de nut en noodzaak van de verwerving noodzakelijker wordt, kunnen ook andere instrumenten worden ingezet zoals de Wvg (zie paragraaf 2.1.2) en als ultimum remedium de onteigening (zie paragraaf 2.1.3).

Gelet op de opgaven vanuit de omgevingsvisie, en de diverse beleidsvelden zal de gemeente vaker het initiatief nemen tot aankopen om zo ook onze opgaves fysiek vorm te kunnen geven.

2.2.2 Het vestigen van een voorkeursrecht op grond van de Wet Voorkeursrecht gemeenten

De gemeente krijgt hiermee een voorkeurspositie binnen het gebied waar dit recht gevestigd wordt. Eigenaren van percelen waarop het gemeentelijk voorkeursrecht zijn – op enkele uitzonderingen na – in geval van voorgenomen verkoop verplicht hun percelen eerst aan de gemeente aan te bieden. Deze wet kent drie doelen: het versterken van de regierol van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijk beleid, meer inzichtelijkheid in de grondmarkt en prijsbeheersing. Participatie is bij een Wvg niet mogelijk omdat vooraf participeren juist leidt tot speculatie waarmee het doel van de Wvg wordt ondermijnd.
Het vestigen van een voorkeursrecht is een raadsbevoegdheid. Het zogenaamde voorbeschermingsvoorkeursrecht is een collegebevoegdheid en vervalt bij een raadsbesluit die het voorkeursrecht opvolgt. In geval het raadsbesluit niet binnen drie maanden na het collegebesluit wordt genomen, vervalt het voorkeursrecht.

Het vestigen van het voorkeursrecht wordt niet lichtzinnig toegepast. In voorkomende gevallen zal het noodzakelijk zijn. Zeker in gebieden waar we grote opgaven hebben, waar we een regierol willen hebben dan wel waar het een strategische locatie betreft. Waar het toegepast wordt, zorgen wij voor zorgvuldige communicatie met alle betrokkenen.

2.2.3 Onteigening

Onteigenen is het ontnemen van grondeigendom in het algemeen belang voor het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Indien de gemeente niet door middel van een projectaankoop de gronden op minnelijke wijze kan verkrijgen en als een duidelijk aantoonbaar algemeen belang de drijfveer is voor de grondaankoop, dan beschikt de gemeente over het instrument van onteigening. Dit geldt niet alleen voor gebiedsontwikkeling in de breedte maar kan in voorkomende gevallen dus ook spelen bij specifieke opgaves vanuit mobiliteit en infrastructuur.
Onteigening maakt inbreuk op een fundamenteel recht dat een persoon op een zaak kan hebben: eigendom.
De toepassing hiervan is gebonden aan zeer strikte toetsingscriteria die zijn vastgelegd in de Onteigeningswet en –recht. De eigenaar van de te onteigenen zaken (vaak grond) heeft het recht op zelfrealisatie. Dit betekent dat als hij aantoont de nieuwe bestemming (die de overheid wenst) zelf te kunnen bereiken, onteigening niet aan de orde is. Een onteigening geldt als uiterst middel: het slaagt uitsluitend als een gemeente kan aantonen dat op grond van redelijkheid en billijkheid geen minnelijke oplossing kan worden bereikt en dat voor de eigendomsverkrijging nut, noodzaak en urgentie bestaat en de gemeenteraad tot onteigening heeft besloten. De gemeente probeert altijd eerst minnelijk de grond te verwerven. Dit wordt getoetst in de onteigeningsprocedure door de rechter.
Bij onteigening (en de hieraan voorafgaande minnelijke onderhandeling) betaalt de gemeente een volledige schadeloosstelling. Deze procedure is kostbaar en is tijdrovend (>2 jaar).
Voor het starten van een onteigeningsprocedure is een raadsbesluit noodzakelijk.

Het toepassen van onteigening heeft veel impact en passen we enkel toe indien het niet anders kan.

2.2.4 Gronduitgifte

De gemeente heeft gronden in eigendom en kan deze uitgeven door middel van verkoop, verhuur of het vestigen van een zakelijk recht (bijvoorbeeld opstalrecht, erfpachtrecht etc.). Richtinggevend hierbij is dat de verkoop bijdraagt aan het realiseren van ruimtelijke doelen die de gemeente heeft.
De gemeente handelt altijd binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en binnen aanbestedingsrecht. Zo dienen gronduitgiften te voldoen aan het gelijkheidsbeginsel.
Bij meerdere gegadigden (of de verwachting) biedt de gemeente mededingingsruimte. Deze procedure maakt zij openbaar. Hierdoor houdt de gemeente de gronduitgifte transparant en stelt zij private partijen in de gelegenheid dat zij onder de gestelde selectiecriteria, vrij kunnen mededingen op de grondpositie.
Voor elke gronduitgifte stelt de gemeente objectieve, toetsbare en redelijke criteria op conform het Didam-arrest.[1]
Daarbij gelden marktconforme voorwaarden en prijzen conform de gemeentelijke grondprijzennota.
In geval – binnen de kaders van het Didam-arrest – het voornemen bestaat om één-op-één tot gronduitgifte over te gaan, zal dat voornemen vooraf worden gepubliceerd.

[1] Zie in dit kader bijlage 5 onder ‘Didam-arrest’.

Grond of vastgoed die in de strategische voorraad zit, kan worden uitgegeven aan derden om een door de gemeente gewenste ontwikkeling tot stand te brengen. Uitgifte van bouwrijpe grond geschiedt tegen de marktconforme waarde per m2 gekoppeld aan de functie zoals die in de nota grondprijzen is vastgelegd. Deze grondprijs dient marktconform te zijn. Ook voor de levering van vastgoed aan derden wordt een marktconforme prijs gehanteerd. Uitgifte van bestaand vastgoed aan een intern beleidsveld (bijvoorbeeld voor eigen huisvesting), geschiedt voor de boekwaarde tenzij de marktconforme waarde lager is. In dat geval dient de marktconforme waarde gehanteerd te worden. Deze waarde komt dan ten laste van het desbetreffende beleidsveld.

Voor gronduitgifte zijn nog een aantal andere punten van belang, zoals de wijze van vaststellen van de grondprijzen, waar we uit te geven vastgoed publiceren, tijdelijk beheer tot moment uitgifte en jurisprudentie (Didam-arrest). Deze punten zijn nader omschreven in **bijlage 5**.

Bij gronduitgifte zal het afwegingskader zoals genoemd onder hoofdstuk 2.1 worden gevolgd. Via dat kader zal dan ook blijken welke vorm van uitgifte (bijvoorbeeld verkoop, erfpacht, opstal etc.) het meest geschikt is. De uitgifte is een collegebevoegdheid.

Erfpacht en opstal
Bijzondere uitgiftevormen die nog aandacht verdienen zijn erfpacht en opstal.
Erfpacht betekent dat iemand het zakelijk recht heeft om een stuk grond te houden of te gebruiken dat eigendom is van een ander. De erfpachter betaalt hiervoor een bedrag aan de eigenaar van de grond, het zogeheten erfpachtcanon. Erfpacht heeft voordelen voor de gemeente. Zo kan de gemeente via privaatrechtelijke weg invloed blijven uitoefenen op het gebruik van het perceel. Ook kan het als alternatieve financieringsbron worden gehanteerd. Een erfpachter hoeft namelijk niet de grond ineens te betalen, maar betaalt daarover canon.

Ten opzichte van een opstalrecht zijn er geen grote verschillen (meer). Het grootste verschil is dat bij een opstalrecht vaak de afmetingen van het te bouwen object worden vastgelegd, terwijl dat bij een erfpachtrecht flexibeler is. Ook is een opstalrecht formeel een zakelijk eigendomsrecht terwijl erfpacht een zakelijk gebruiksrecht is.

In geval de beoogde ontwikkeling baat kan hebben bij uitgifte in erfpacht of opstal, staat de gemeente daarvoor open.

2.3 Faciliterend grondbeleid en bijbehorende instrumenten

Bij faciliterend grondbeleid heeft de gemeente geen grondeigendom en is zij daar ook niet op uit. Daarmee zijn de instrumenten om te sturen op de inhoudelijke kaders van een ontwikkeling uitsluitend de reguliere planologische kaders. Het inzetten van reguliere planologische kaders (bestemmingsplanwijziging, omgevingsvergunning), kost de gemeente geld. De dekking van die kosten wordt geregeld via anterieure overeenkomsten en via exploitatieplannen.

In aanvulling op de sturing vanuit die kaders is de gemeente verplicht haar kosten te verhalen. Dit kostenverhaal biedt ruimte voor het maken van kwalitatieve en financiële afspraken over de voorgenomen ontwikkeling. Het kostenverhaal kan via privaatrechtelijke route worden verzekerd middels een anterieure overeenkomst (zie paragraaf 2.2.1), die voorafgaand aan de ontwikkeling en het voorleggen van een bestemmingsplan wordt afgesloten. Als er geen overeenkomst kan worden gesloten moet via de publiekrechtelijke route middels een exploitatieplan worden opgelegd (zie paragraaf 2.2.2).
Ook hier geldt dat alvorens tot inzet van één van deze instrumenten wordt overgegaan, dit gestaafd moeten worden door het afwegingskader zoals bedoeld in paragraaf 2.1.

2.3.1 Kostenverhaal – anterieure overeenkomst

Wie een woning, bedrijfspand of ander gebouw bouwt of verbouwt, moet hiervoor in veel gevallen een bijdrage betalen aan de gemeente. Deze bijdrage is onder andere voor de kosten van het opstellen van plannen, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Dit noemen we kostenverhaal: de gemeente is wettelijk verplicht deze kosten te verhalen. De kosten die de gemeente kan verhalen staan vermeld in het Besluit ruimtelijke ordening (artikelen 6.2.3, 6.2.4 en 6.2.5 Bro) waarbij ook de kosten voor bovenwijkse voorzieningen[2] in aanmerking kunnen komen voor kostenverhaal. Voor deze laatste post dient wel een aparte nota bovenwijkse voorzieningen te worden vastgesteld. Naarmate er meer zelfrealisatoren in een gebied zijn, profiteert de gemeente steeds minder van grondwaardestijging om deze voorzieningen te kunnen realiseren. In die gebieden kan het (gedeeltelijk) verhalen van kosten van bovenwijkse voorzieningen interessant zijn.

[2] Kosten uit bovenwijkse voorzieningen zien op nieuw aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, ten behoeve van ontwikkellocaties zoals infrastructuur. Het betreffen niet maatschappelijke voorzieningen zoals scholen e.d.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en de gemeente heeft daarbij de voorkeur. In de meeste gevallen betreft dit een anterieure overeenkomst die voorafgaand aan de ontwikkeling en het voorleggen van een bestemmingsplan wordt afgesloten. In deze overeenkomst kunnen allerlei nadere afspraken worden vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, taakverdeling, doelgroepen, duurzaamheid en fasering van de ontwikkeling. Bij kleine initiatieven is het mogelijk om het kostenverhaal te verzekeren met de leges voor omgevingsvergunningen planologisch afwijken en een planschadeovereenkomst.
Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht (via een exploitatieplan, zie hierna paragraaf 2.2.2). Ook daarna is het nog mogelijk om een overeenkomst af te sluiten, te weten de posterieure overeenkomst.
Het aangaan van een anterieure of posterieure overeenkomst is een collegebevoegdheid.

2.3.2 Kostenverhaal - exploitatieplan

Functie van het exploitatieplan is om in geval van particuliere grondexploitatie een publiekrechtelijke grondslag te bieden voor de gemeente om kosten van grondexploitatie bij de particuliere ontwikkelaar te kunnen verhalen en om eisen en regels te kunnen stellen aan de ontwikkeling van de locatie op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is een raadsbevoegdheid. De gemeenteraad kan hiervan afzien in de volgende drie gevallen:

a. (1) het verhaal van de kosten van grondexploitatie moet anderszins verzekerd zijn (middels leges of via een privaatrechtelijke overeenkomst), (2) het bepalen van een tijdvak, fasering en koppelingen wordt niet noodzakelijk geacht en (3) het stellen van locatie-eisen wordt niet noodzakelijk geacht;
b. de bouwplannen die in het ruimtelijk besluit worden opgenomen op grond van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 of 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) reeds een bouwvergunning (volgens het recht geldend vóór inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of kortweg Wabo) of een omgevingsvergunning (onder de vigeur van de Wabo) had kunnen worden verleend én waarvoor bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld voor de bouwplannen; en
c. in de in artikel 6.2.1a Bro aangegeven gevallen. Het gaat hier kort samengevat om gevallen waarin er in absolute zin nauwelijks reële kosten zijn die de gemeente kan verhalen en gevallen waarin in relatieve zin de opbrengsten van de grondexploitatie niet opwegen tegen de bestuurlijke kosten.

Het exploitatieplan is voor de gemeente zodoende een stok achter de deur om de kosten te kunnen verhalen. Inzet blijft altijd contracteren zoals aangegeven in paragraaf 2.3.1. Lukt dat niet, dan volgt een exploitatieplan.

Waar mogelijk brengen wij deze kosten in rekening bij ontwikkelingen. Waar nodig zullen we een exploitatieplan inzetten.

3. Financiële kaders

In dit hoofdstuk worden de financiële spelregels beschreven die gehanteerd worden bij het uitvoeren van het grondbeleid.

3.1 Algemene Kaders

Voor grondbeleid gelden algemene financiële kaders die volgens uit het Besluit begroting en verantwoording (BBV) maar ook uit de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en Europese wetgeving ten aanzien van staatssteun. Deze algemene kaders zijn spelregels waaraan de gemeente zich altijd dient te houden.

3.1.1 BBV

Het is in het BBV vastgelegd dat gemeenten, provincies en waterschappen jaarlijks begrotings- en verantwoordingsstukken moeten opstellen. In het BBV is opgenomen dat er een commissie is met als taak zorg te dragen voor een eenduidige uitvoering en toepassing van het BBV.
In 2019 is de Notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken' van de commissie Besluit Begroting & Verantwoording provincies en gemeenten verschenen. Met het uitbrengen van die notitie had de commissie BBV drie doelen. Allereerst om te zorgen dat het BBV beter aansluit op de fiscale wetgeving. Daarnaast werd er geprobeerd om eenduidigheid te creëren in de manier waarop gemeenten en provincies hun verslaglegging regelen. Het zoveel mogelijk beperken van risico's bij het uitvoeren van grondbeleid was de derde reden.
In de notitie doet de commissie BBV ‘stellige uitspraken’ waarmee de Commissie BBV een interpretatie van de regelgeving geeft die leidend is. Hieraan dient de gemeente Arnhem – net als alle andere gemeenten – zich verplicht te houden. Zodoende is beleidsvrijheid beperkt. De gemeente Arnhem handelt bij het uitvoeren en verantwoorden van haar grondbeleid conform de stellige uitspraken van de commissie BBV.

Naast de genoemde notities over grondexploitaties en grondbeleid, heeft de commissie BBV in 2017 ook de notitie ‘Erfpacht Gronden’ uitgebracht, welke tevens van belang is voor het gemeentelijk grondbeleid. De gemeente dient zich bij erfpachtadministratie namelijk te houden aan de voorschriften die genoemd worden in de notitie.

3.1.2 Vpb

Overheidsondernemingen zijn per 1 januari 2016, in beginsel, belastingplichtig geworden voor vennootschapsbelasting (Vpb). Concreet betekent dit dat de gemeente Vpb moet betalen voor haar grondbedrijf, voor zover zij daarmee een onderneming drijft. Dat is het geval wanneer (cumulatief):
1. er sprake is van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid;
2. die deelneemt aan het economisch verkeer; en
3. met het oogmerk daarmee winst te behalen (winstoogmerk), welke winst ook redelijkerwijze te verwachten is.

De gemeente onderzoekt jaarlijks of zij met haar grondbedrijf redelijkerwijze winst verwacht. Tot op het moment van schrijven hoeft de gemeente geen vennootschapsbelasting hoeven te betalen.

3.1.3 Staatssteun

Op 19 mei 2016 trad de mededeling van de Europese Commissie over staatssteun in werking. Ook in de gebiedsontwikkeling en bij aan- of verkoop van gronden kan sprake zijn van staatsteun, waarmee deze mededeling ook van invloed kan zijn op het gemeentelijk grondbeleid.
De mededeling noemt dat de overheid dient te handelen volgens het ‘Market Economy Investors’ (MEI) principe. Dit houdt in dat een overheid zich moet afvragen of een particuliere investeerder een vergelijkbare investering zou doen onder normale markteconomische voorwaarden.
Wanneer sprake is van staatssteun betreft dit niet direct ongeoorloofde staatssteun. Er zijn vrijstellingen of uitzonderingen mogelijk waarbij de commissie staatssteun toestaat.

De gemeente Arnhem tracht te allen tijde ongeoorloofde staatssteun te voorkomen. Dit uit zich onder andere in de grondprijzennota welke jaarlijks wordt geactualiseerd. In de grondprijzennota noemt de gemeente welke grondprijsmethodieken zij gebruikt en geeft daarbij een indicatie van de grondprijzen. Uitgangspunt is dat methodieken worden gebruikt die leiden tot marktconforme grondprijzen.
Daarin zijn marktconforme grondprijzen het uitgangspunt. Verder wordt bij aankoop van gronden altijd getaxeerd; de gemeente betaalt een marktconforme prijs voor gronden die zij verwerft. Bij erfpacht is een marktconforme canon het uitgangspunt.

3.2 Strategische aankopen

Arnhem kan een (strategische) positie innemen op de grondmarkt of in een toekomstige ontwikkeling voordat een planologische beslissing of ander ruimtelijk bestuurlijk besluit is genomen. De aankoop wordt gedaan met een concreet doel of eindresultaat, waarbij de gemeente de realisatie van de gemeentelijke ambities denkt te bereiken door middel van een actieve rol. Dit zal ook gestaafd moeten worden door het afwegingskader zoals in hoofdstuk 2.1 is omschreven.
Een strategische aankoop heeft als voordeel dat de gemeente een concurrerende en marktconforme positie kan innemen. Strategische aankopen kunnen Arnhem helpen in de actieve sturing van een ruimtelijke ontwikkeling. Door cruciale (grond)posities in te nemen, krijgt de gemeente een betere onderhandelingspositie om invloed te kunnen uitoefenen op de richting en uitkomst van de ontwikkeling in een gebied waar ook marktpartijen een positie hebben ingenomen of kunnen innemen. Als strategische aankopen aan de orde zijn, wordt maatwerk toegepast. Wel zijn er algemene principes op een **strategische aankoop** van toepassing:

- De aankoop geschiedt wegens een toekomstige (gebieds)ontwikkeling dan wel herontwikkeling (andere functie) van de betreffende locatie;
- De aankoop kan worden gehanteerd als ruilobject voor (toekomstige) ontwikkelingen.

Bij het doen van strategische aankopen is een snelheid van handelen vereist. Door vooraf een financieel kader vast te stellen, kan snel worden gehandeld. Voor strategische aankopen wordt daarom door de gemeenteraad jaarlijks een kaderstellend bedrag vastgesteld voor het doen van strategische aankopen. De koopsommen van de strategische aankopen worden geactiveerd en worden opgenomen in de boekwaarde op de balans. Voor zover het tijdelijke beheer een tekort oplevert (kosten van beheer zijn hoger dan de opbrengsten, bijvoorbeeld huuropbrengsten) komt dit ten laste van de bestemmingsreserve Strategische Posities.
Indien door marktomstandigheden de waarde van het strategisch bezit vermindert, dan wel wanneer een strategische positie niet meer noodzakelijk blijkt te zijn en wordt verkocht, dan komt het financiële resultaat daarvan ten laste dan wel ten gunste van het jaarresultaat van het grondbedrijf.

Buiten het kader van strategische aankopen is het natuurlijk ook mogelijk om aankopen te doen. Dit ziet met name op aankopen waarbij de definitieve invulling van een beleidsveld van de gemeente al bekend is (zonder planologische functiewijziging van het te kopen object), dan wel dat het voor eigen huisvesting van de gemeente noodzakelijk is. In die gevallen zal het grondbedrijf van de gemeente de aankoop faciliteren in opdracht en met budget van het betreffende beleidsveld.

Zodra een grondexploitatie wordt vastgesteld door de raad waarbinnen strategische gronden vallen (zie hierna paragraaf 3.3), zal de boekwaarde van die gronden in de grondexploitatie worden opgenomen. De boekwaarde van de strategische voorraad zal daarmee afnemen. Andere redenen dat de boekwaarde kan afnemen zijn:
- verkoop van de locatie;
- aanwenden voor eigen huisvesting;
- afwaarderen.

3.3 Grondexploitaties

Binnen de gemeente zijn diverse gebiedsontwikkelingen in uitvoering en zal de huidige opgave gaan leiden tot nieuwe ontwikkelingen. Waar dit ontwikkelingen op gemeentelijk eigendom zijn, geldt dat een grondexploitatie (zogeheten Bouwgrond In Exploitatie, oftewel BIE) is of wordt vastgesteld op basis van het te realiseren programma en het ruimtegebruik. Het voeren van een grondexploitatie is een wijze van financieel verantwoorden. Zodoende dient de raad de grondexploitatie vast te stellen vanwege haar kaderstellende rol.

Gesproken wordt van een gebiedsexploitatie indien naast een vastgestelde grondexploitatie ook sprake is van:
- kostenverhaal voor de te ontwikkelen gronden die in particuliere handen zijn; of
- investeringsproject voor de investeringen in de openbare ruimte die niet worden toegerekend aan het nieuw te realiseren programma.

Het totaal van de kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de gebiedsexploitatie.

De grondexploitaties moeten voldoen aan de “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)” van de commissie BBV. Dit betekent onder andere dat:
- Grondexploitaties enkel kosten- en opbrengstensoorten en elementen bevatten die op de kostensoortenlijst in het Wro/Bro staan c.q. het equivalent ervan onder de Omgevingswet, zoals:
  - Verwerving
  - Tijdelijk beheer
  - Civiele kosten en groenaanleg (bouw en woonrijp maken)
  - Planontwikkeling
  - Overige kosten

  - Grondopbrengsten en overige opbrengsten (subsidies en bijdragen)
  - Rente en kosten- en opbrengstenstijging
- De looptijd van een grondexploitatie in beginsel maximaal 10 jaar is. In het geval dat een gebiedsontwikkeling een langere looptijd heeft, worden extra risicobeperkende maatregelen genomen.
- Alle grondexploitaties jaarlijks herzien worden.
- Voor grondexploitaties met een geraamd negatief saldo een voorziening wordt getroffen ter hoogte van dit saldo.
- Voor grondexploitaties met een positief resultaat tussentijds winst wordt genomen op basis van Percentage Of Completion (POC-) methode conform de regels van het BBV.

Bij het vaststellen van een grondexploitatie door de raad wordt tevens een risicoparagraaf gemaakt. De vorm van die paragraaf hangt af van de aard van het project. Binnen de gemeente Arnhem zijn afspraken gemaakt over grote risicovolle projecten (zie raadsbrief van 5 oktober 2021, zaaknr. 607221). Als een grondexploitatie voldoet aan een aantal in deze raadsbrief genoemde criteria wordt een onafhankelijke los van de projectorganisatie staande risicoanalyse uitgevoerd. De raad wordt over deze risicoanalyse geïnformeerd.

3.4 Activeren van plankosten en voorstudiebudget

Wanneer een ruimtelijke ontwikkeling wenselijk is en er nog geen beleid, programma of gebiedsvisie als kader daarvoor werd vastgesteld, is er voorstudiebudget beschikbaar om de haalbaarheid te onderzoeken. Deze voorstudie zal in een korte periode worden uitgevoerd en zal leiden tot een raadsbesluit waarna de plankosten kunnen worden geactiveerd. Als er voor het einde van het boekjaar geen dergelijk raadsbesluit wordt genomen, of wanneer de ontwikkeling wordt gestopt blijven de kosten voor rekening van het voorstudiebudget.

Voordat een gebiedsontwikkeling of ontwikkeling start, worden (ná een eventuele voorstudie) aan de voorzijde kosten gemaakt. Deze kosten betreffen plankosten/project gerichte kosten. Deze kosten worden gemaakt voordat een grondexploitatie door de gemeenteraad wordt vastgesteld.

Deze kosten worden - conform de voorwaarden van de commissie BBV - jaarlijks geactiveerd onder Immateriële Vaste Activa (IVA). De condities hiervoor zijn:

- De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro
- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan. Dit betekent dat na maximaal 5 jaar de kosten moeten hebben geleid tot een vastgestelde grondexploitatie. Als na 5 jaar geen grondexploitatie wordt vastgesteld, worden de kosten afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. Deze afboeking vindt dan jaarlijks plaats voor het bedrag dat 5 jaar eerder op de balans is geactiveerd.
- De plannen waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

Bij vaststelling van de grondexploitatie worden de geactiveerde kosten ten laste van de desbetreffende grondexploitatie gebracht.

Instemming van de raad om plannen voor ontwikkeling van de grond te gaan maken, kan bijvoorbeeld blijken uit een raadsbesluit tot het instellen van Wvg, het vaststellen van een startnotitie, het vaststellen van een gebiedsvisie et cetera. In de toelichting van het desbetreffende raadsvoorstel wordt aangegeven dat voortaan de kosten van die ontwikkeling geactiveerd zullen worden. Het gaat hierbij om kosten die project specifiek zijn en niet meer vanuit beleid gedragen worden.

3.5 Reserves grondbedrijf

Gemeente Arnhem heeft drie bestemmingsreserves die betrekking hebben op het grondbedrijf, te weten:

- Bestemmingsreserve Voorstudies;
- Bestemmingsreserve Strategische posities; en
- Bestemmingsreserve Grondexploitatie.

Hierna worden deze reserves beschreven.

3.5.1 Bestemmingsreserve Grondexploitatie

Voor voorstudies is een jaarlijks budget beschikbaar. Dit budget is bedoeld voor het dekken van kosten die voorafgaand aan het activeren van de kosten worden gemaakt maar wel toe te schrijven zijn aan een specifiek project (zie ook paragraaf 3.4). De bestemmingsreserve voorstudies heeft het karakter van een egalisatiereserve: over- en onderbestedingen op het voorstudiebudget worden jaarlijks met deze reserve verrekend om fluctuaties in de jaarlijkse besteding van dit budget op te kunnen vangen.

3.5.2 Bestemmingsreserve Strategische Posities

Het saldo van de kosten en opbrengsten van het beheren en onderhouden van de strategische grondposities wordt verrekend met de bestemmingsreserve Strategische Posities. Deze bestemmingsreserve wordt jaarlijks aangevuld vanuit het jaarresultaat op de grondexploitatie tot het vastgestelde maximum, indien en voor zover sprake is van een positief jaarresultaat op de grondexploitatie.

3.5.3 Bestemmingsreserve Grondexploitatie

De reserve grondexploitatie dient als buffer om risico's en verliezen op te vangen die gepaard gaan met het uitvoeren van het grondbeleid. Een negatief jaarresultaat op de grondexploitatie wordt dan ook ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie gebracht. Een positief jaarresultaat op de grondexploitatie wordt – nadat eerst de bestemmingsreserve strategische posities op het vereiste niveau is gebracht – toegevoegd aan de bestemmingsreserve Grondexploitatie. De Reserve Grondexploitatie heeft ten hoogste een omvang die noodzakelijk is om geïnventariseerde risico's afdoende te kunnen dekken (zie paragraaf 3.6). Het meerdere wordt ten gunste van de bestemmingsreserve Stadsontwikkelfonds gebracht.

3.6 Risicomanagement en weerstandsvermogen

Een grondbedrijf brengt altijd risico's met zich mee. Het is belangrijk om die risico's financieel en inhoudelijk in kaart te brengen zodat deze beheerst kunnen worden. Dit is risicomanagement. Voor deze risico's is ook een financiële buffer noodzakelijk, zodat financiële tegenvallers opgevangen kunnen worden en projecten niet stil komen te liggen. Deze buffer is het weerstandsvermogen.

De raad heeft een kader gesteld ten aanzien van risicomanagement en weerstandsvermogen in de Financiële Verordening en de Nota Risicomanagement en Weerstandsvermogen. Deze kaders zijn in lijn met het BBV en de notitie Grondbeleid 2019 van de commissie BBV.

Vanuit die kaders worden van alle projecten de risico's geïnventariseerd en zoveel mogelijk van maatregelen voorzien om deze risico's te beheersen. Als sprake is van risico's met mogelijk financieel nadelige gevolgen worden die betrokken bij de berekening van het gemeentelijke risicoprofiel (benodigde weerstandscapaciteit) en het benodigde weerstandsvermogen.

Weerstandsvermogen

Zoals aangegeven vormt het weerstandsvermogen een financiële buffer tegen risico's. Verliezen kunnen dan worden opgevangen vanuit deze buffer.
Zoals in paragraaf 3.5 genoemd, kent het grondbedrijf drie reserves: de Bestemmingsreserve Grondexploitaties, de Bestemmingsreserve Voorstudies en de Bestemmingsreserve strategische posities. Deze drie reserves vormen samen het beschikbare weerstandsvermogen van het grondbedrijf. Als de omvang van het weerstandsvermogen (het totaal van deze drie reserves) groter is dan 110% van het risicoprofiel wordt het meerdere vanuit de reserve Grondexploitatie overgeheveld naar het Stadsontwikkelfonds. In geval het weerstandsvermogen lager dan 100% is, zal de Algemene Reserve voor dat verschil tot 100% ook moeten dienen als weerstandsvermogen voor het grondbedrijf. In bijlage 6 is een verdieping toegevoegd t.a.v. de wijze waarop risico's in beeld worden gebracht en hoe het weerstandsvermogen technisch werkt.

Bij de Financiële Jaarrapportage Projecten (hierna: FJP, zie verder ook paragraaf 3.7) wordt jaarlijks de benodigde weerstandscapaciteit/ het totale risicoprofiel bepaald van onder andere de vastgestelde grondexploitaties, de anterieure overeenkomsten, de strategische posities en de geactiveerde kosten.

3.7 Grondbedrijf en verantwoording

In de Financiële Verordening is de financiële jaarcyclus vastgelegd. Deze verordening geldt ook voor het grondbedrijf. In het jaarverslag en de begroting is o.a. een paragraaf grondbeleid opgenomen. Daarnaast wordt de raad aanvullend geïnformeerd in de Najaarsrapportage Projecten (hierna: NJP) en de FJP.

De FJP is een geheime bijlage van het jaarverslag van de gemeente Arnhem. In dit document wordt de actualisatie van de vastgestelde grondexploitaties opgenomen. Daarnaast wordt weergegeven:

- de stand van zaken van bestedingen van de geactiveerde kosten;
- stand van zaken van de strategische verwervingen;
- stand van zaken van de anterieure overeenkomsten;
- stand van zaken van de reserve en benodigde weerstandsvermogen.

De FJP is vervolgens de basis voor de aanpassing van de begroting voor wat betreft de projecten. Om de onderhandelingspositie van de gemeente niet te schaden is de FJP geheim.

In de Najaarsrapportage wordt op hoofdlijnen de gang van zaken bij de projecten tegen het licht gehouden om te bezien of ze nog binnen de kaders blijven, waarbij de grootste afwijkingen in beeld worden gebracht en waarbij ook aandacht is voor de algemene ontwikkeling van de (Arnhemse) vastgoedmarkt. In het verlengde daarvan zit als bijlage bij de NJP de Nota Grondprijzen voor het komende jaar.

Naast de FJP en NJP wordt in enkele andere stukken het grondbedrijf van de gemeente, hoewel minder prominent, benoemd. Dat gebeurt in de Tussenrapportage 1 en 2 (hierna: TURAP 1 & 2), Begroting en de Perspectiefnota. In de Begroting wordt in een aparte paragraaf het gevoerde grondbeleid van de gemeente kort benoemd. In onderstaand schema staat weergegeven wanneer een financiële rapportage plaats vindt:

Document	Wanneer	Doel
TURAP 1	2e kwartaal	Tussentijdse verantwoording financiële stand van zaken
Perspectiefnota	2e kwartaal	Vooruitblik van de gemeente
TURAP 2	3e kwartaal	Tussentijdse verantwoording financiële stand van zaken
Begroting volgend jaar	3e kwartaal	Vastleggen van de gemeentelijke begroting
Najaarsrapportage (incl. Nota grondprijzen en parameterrapportage)	4e kwartaal	Rapporteren over tussenstand projecten en grondbeleid
FJP	1e kwartaal	Verantwoording financiële stand van zaken

Figuur 4

Bijlagen

Bijlage 1 stromingen grondbeleid

Binnen grondbeleid bestaat er twee hoofdstromingen: actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid.

Bij actief grondbeleid neemt de gemeente een actieve rol als de ruimtelijke ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities. In geval van faciliterend grondbeleid (ook wel passief grondbeleid genoemd) beperkt de gemeente zich tot haar publiekrechtelijke taak. In dat geval komt initiatief en ontwikkeling vanuit de markt en stelt de gemeente enkel kaders via het bestemmingsplan en verzekert zij haar kostenverhaal.

Faciliterend grondbeleid kan worden gesplitst in proactief faciliterend en passief faciliterend grondbeleid en wordt hierna omschreven.

Proactief faciliterend grondbeleid

Een proactief faciliterende rol past als de ruimtelijke ontwikkeling in belangrijke mate bijdraagt aan de gemeentelijke ambities, waarbij een private partij de grondexploitatie voert. De gemeente ondersteunt het planologisch proces actief en kan dit ook initiëren. De gemeente denkt actief mee met private partijen. Bij het ontbreken van marktinitiatief stimuleert en verbindt de gemeente, neemt een makelaarsfunctie aan en schept het klimaat om een ruimtelijke ontwikkeling van de grond te krijgen.
De gemeente beschouwt zichzelf als partner in het project, waarbij zij bereidt is om geen of een beperkt risico te nemen.

Passief faciliterend grondbeleid

Als de ruimtelijke ontwikkeling in beperkte mate bijdraagt aan de realisatie van gemeentelijke ambities, kiest de gemeente voor een passief faciliterende rol. De gemeente laat de grondexploitatie over aan private partijen.
De gemeente stuurt op basis van haar publiekrechtelijke bevoegdheden. De kosten, die de gemeente maakt om het plan te faciliteren, verhaalt zij op de private partij. Het risico van de ontwikkeling ligt bij de private partij. De gemeente kiest dan voor haar reguliere publiekrechtelijke rol. De gemeente neemt geen initiatief en spoort de markt niet aan. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen of een lage prioriteit. Het initiatief en het ontwikkelproces liggen volledig bij de private partij, behoudens de publiekrechtelijke bevoegdheid van de gemeente.
De gemeente toetst vanuit haar publiekrechtelijke rol of de ontwikkeling strookt met haar beleid, doelen en ambities.
De gemeente stelt de publiekrechtelijke kaders en randvoorwaarden voor de ontwikkeling vast en neemt een toetsende houding aan waarbij de gemeente enkel faciliteert.

Bijlage 2 besluitvormingsmatrix grondbeleid

	Gemeenteraad	College van B&W	Ambtelijke organisatie
Grondbeleid	• Vaststellen grondbeleid • Beleidskader ruimtelijk beleid (Structuurvisie, Omgevingsvisie), bestemmingsplannen	• Sturing ruimtelijk beleid en grondbeleid • Vaststellen grondprijzen	• Operationele uitvoering ruimtelijk beleid en grondbeleid
Financiën/ Rapportages	• Financiële beleidskaders (Verordening financieel beleid en beheer) • MJPB Jaarrekening (FJP en tussenrapportages) Resultaatbestemming Grondbedrijf		• Opstellen financiële verantwoording in Nota FJP en TURAP's
Individuele grondexploitaties	• Openen nieuwe grond-exploitaties • Vaststellen grondexploitaties	• Informatieverstrekking aan raad over risico's nieuwe grondexploitaties (halfjaarlijks via FJP tenzij directer gewenst is gelet op de omvang en implicaties van de risico's	• Uitvoering grondexploitaties binnen aangegeven kaders • Afsluiten projecten • Start voorstudies
Verwerving en (tijdelijk) beheer	• Beschikbaar stellen budget strategische aankoop en vaststellen maximale totale boekwaarde strategisch bezit • Vestigen voorkeursrecht op grond van art. 2, 3, 4 en 5 Wvg • onteigening	• Vestigen voorkeursrecht op grond van art. 6 Wvg	• Aan- en verkopen (na instemming van de gemandateerde portefeuillehoudende wethouder) • Tijdelijke ingebruikgeving
Samenwerking	• Besluit tot oprichting of deelneming aan privaatrechtelijke rechtspersoon	• Besluit tot aangaan overeenkomst in kader van samenwerking	
Bouw- & Woonrijp maken	• Vaststellen inkoopbeleid		• Aanbesteden van werken en diensten
Uitgifte		• Vaststellen algemene verkoop- en erfpacht-voorwaarden • Vaststellen grondprijzenbeleid • Vaststellen uitgiftebeleid	• Uitgifte (na instemming van de gemandateerde portefeuillehoudende wethouder) • Uitvoeren selectieprocedures
Kostenverhaal	• Vaststellen (herziening) exploitatieplan	• Besluit tot aangaan anterieure of posterieure overeenkomst • Vaststellen (herziening) exploitatieplan behorende bij planologische omgevingsvergunning of wijzingingsplan (mits bevoegdheid daartoe is gedelegeerd)	• Voorbereiden exploitatieplan en overeenkomst over grondexploitatie • Aangaan overeenkomst over grondexploitatie (na instemming portefeuillehoudende wethouder)

Bijlage 3 Wijzigingen instrumenten tgv Omgevingswet

De invoering van de Omgevingswet is ten tijde van het schrijven uitgesteld naar 1 januari 2024. De Omgevingswet heeft enige wijzigingen in zich die invloed hebben op de gereedschapskist van grondbeleidsinstrumenten. Hierna wordt per instrument beschreven welke wijzigingen zich voordoen.

A. Verwerving

Op minnelijke grondverwerving door de gemeente heeft de Omgevingswet geen impact.

B. Wvg

Onder de Omgevingswet zal het voorkeursrecht op enkele onderdelen wijzigen. Zo zal de grondslag voor het vestigen/ in stand houden van het voorkeursrecht op grond van een structuurvisie of bestemmingsplan vervangen worden door de omgevingsvisie respectievelijk omgevingsplan.
Verder komt de intrekkingsbevoegdheid van het voorkeursrecht bij de gemeenteraad te liggen. Als laatste wijziging zal het voorkeursrecht op grond van een omgevingsplan niet 10 jaar duren, maar vervalt het na vijf jaar met de mogelijkheid het eenmaal met vijf jaar te verlengen via de raad.

C. Onteigening

Onder de Omgevingswet is de onteigeningsprocedure met name technisch gewijzigd en zal in feite met dezelfde waarborgen omkleed blijven. De inhoudelijke regels over bepaling van de schadeloosstelling zijn verder hetzelfde gebleven. De kring van rechthebbenden op schadeloosstelling is ook hetzelfde gebleven.
Hieronder staan de belangrijkste technisch/juridische wijzigingen onder de Omgevingswet:

- Het bevoegd gezag voor het planologisch besluit is ook bevoegd gezag voor onteigening.
- De rol van de Kroon is vervallen.
- De zienswijzeprocedure over de ontwerp-onteigeningsbeschikking komt in de plaats van de zienswijzeprocedure over verzoek tot onteigening.
- De adviesrol van de Raad van State is vervallen.
- De onteigeningsbeschikking moet bekrachtigd worden door de rechter. Belanghebbenden kunnen daarbij bedenkingen indienen. Dit komt in de plaats van het indienen van een reactie bij de rechtbank in het kader van de schadeloosstellingsprocedure in de onteigeningswet.
- Tegen het besluit omtrent bekrachtiging staat hoger beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het onteigeningsvonnis kon cassatie worden ingesteld bij de Hoge Raad.
- De schadeloosstellingsprocedure bij de rechtbank gaat uitsluitend nog over de schadeloosstelling. Er kunnen geen bezwaren tegen de onteigening worden ingebracht.
- De procedure omtrent schadeloosstelling is een verzoekprocedure in plaats van een dagvaardingsprocedure.
- De schadeloosstellingsprocedure mag starten zodra de onteigeningsbeschikking is bekendgemaakt. Onder de onteigeningswet startte deze procedure na het Kroonbesluit tot onteigening.
- De inhoudelijke regels over bepaling van de schadeloosstelling zijn hetzelfde gebleven. De kring van rechthebbenden op schadeloosstelling is hetzelfde gebleven.

D. Voeren grondexploitatie

De omgevingswet heeft hier geen impact op.

E. Gronduitgifte

De omgevingswet heeft geen impact op welke wijze de gemeentegrond uitgeeft.

F. Kostenverhaal

Er zijn op hoofdlijnen twee methoden voor gebiedsontwikkeling: integrale gebiedsontwikkeling en organische gebiedsontwikkeling. Met organisch wordt bedoeld dat er nog onzekerheid is over het eindbeeld en de termijn waarbinnen er gebouwd wordt. Voor beide methoden is een regeling voor kostenverhaal opgenomen in de Omgevingswet.
Naast dit kostenverhaal kan de gemeente soms een extra financiële bijdrage in rekening brengen. Dat mag alleen als dat geregeld is in het omgevingsplan. Het moet gaan om een bijdrage aan ontwikkelingen ter verbetering van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die niet onder kostenverhaal vallen. De ontwikkeling moet tot een in het Omgevingsbesluit aangewezen categorie behoren, bijvoorbeeld de compensatie van het realiseren van te weinig woningen van een bepaalde categorie in het gebied, zoals te weinig sociale huurwoningen. Er gelden een aantal voorwaarden voor deze financiële bijdrage. Over deze bijdrage mogen ook in een overeenkomst afspraken worden gemaakt.

Ook onder de Omgevingswet zal het sluiten van een overeenkomst de voorkeur hebben om het kostenverhaal (en bijdrages) te regelen. Lukt dat niet, is de publieke weg verplicht. In dat geval vindt kostenverhaal plaats op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit of een projectbesluit.

G. Exploitatieplan

Er bestaat geen exploitatieplan in de Omgevingswet. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd met regels in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit en blijft dus qua techniek wel bestaan. Verder vervalt de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers.

Bijlage 4 schema instrumenten en grondbeleid

	Privaatrechtelijk	(Strategische) Grond-verwervingen, samenwerkings-, koop- en ontwikkel-overeenkomst, zakelijke rechten	Anterieure en posterieure overeenkomst	Anterieure overeenkomst
Financieel kader Welke geldstromen spelen er bij de gekozen rol?	Publiekrechtelijk	Leges (principeverzoek, omgevingsvergunning)	Leges (principeverzoek, omgevingsvergunning) Kostenverhaal (plankosten), planschade, openbare werken, boven-wijkse voorzieningen	Leges (principeverzoek, omgevingsvergunning) Kostenverhaal (plankosten), planschade, openbare werken, boven-wijkse voorzieningen
	Privaatrechtelijk	Sturen op de financiële stromen en risico's van de grondexploitatie portefeuille Marktconforme uitgifte-prijzen	Beheersen plan- en apparaatkosten Verankeren in voor- en anterieure overeenkomst met waarborg zekerheden, budgetsturing	Beheersen plan- en apparaatkosten Verankeren in voor- en anterieure overeenkomst met waarborg zekerheden, budgetsturing
Verantwoording Hoe verantwoordt het college?	Uitvoering grondbeleid	TURAP, Perspectiefnota, Begroting, Najaarsrapportage, FJP	TURAP, Perspectiefnota, Begroting, Najaarsrapportage, FJP	TURAP, Perspectiefnota, Begroting, Najaarsrapportage, FJP
Capaciteit Welke capaciteit zet je in voor de gekozen rol?	Inzet gemeente door projectmanager	Integraal projectverantwoordelijke en projectaansturing Projectmanagement, onderhandelingen markt-partijen ondersteund door planeconoom, grondzakenadviseur en verwerver	Integraal projectverantwoordelijke en projectaansturing Verbinder, makelfunctie, netwerker en bewaken haalbaarheid	Coördinatie
	Ruimtelijke ordening/ planologie	Kaders en woorwaarden stellen, planologische procedures	Kaders en woorwaarden stellen, planologische procedures	Kaders en woorwaarden stellen, planologische procedures
	Stedenbouw-kundige	Kaders voor ruimtelijke kwaliteit en plan hierop toetsen	Kaders voor ruimtelijke kwaliteit en plan hierop toetsen	Kaders voor ruimtelijke kwaliteit en plan hierop toetsen
	Planeconoom	Grondexploitatie, risicomanagement, gronduitgifte en markt-conforme grondprijzen	Toetsen economische haalbaarheid, berekenen kostenverhaal, (voorbereidingen op) opstellen exploitatieplan	Toetsen economische haalbaarheid, berekenen kostenverhaal
	Grondzaken-adviseur	Verwervingsstrategie, grondverwerving, samenwerking-, koop en ontwikkelovereenkomst, zakelijke rechten	Anterieure en posterieure overeenkomst	Anterieure overeenkomst

Bijlage 5 Gronduitgifte en techniek

Grondprijzen
Bij de uitgifte van gronden zijn uiteraard de grondprijzen van belang. De grondprijzen variëren sterk afhankelijk van de functie die aan de gronden is verbonden. De grondprijzen die de gemeente hanteert staan in de vorm van indicaties in de nota grondprijzen, welke jaarlijks geactualiseerd wordt om met veranderingen op de grondmarkt mee te kunnen bewegen.
Verder gelden voor enkele categorieën vaste prijzen, namelijk sociale woningbouw, sociaal maatschappelijke functies, snippergroen en nutsvoorzieningen. Bij maatschappelijke gronden en vastgoed rekent de gemeente niet de volledige marktwaarde van de grond, zodat de opstallen op die grond onder de liberalisatiegrens verhuurd kunnen worden, of voor een lagere VON-prijs dan de NHG-kostengrens verkocht kunnen worden. Voor deze gevallen hanteert de gemeente waar nodig een nabetalings-/anti-speculatie beding.

Naast uitgifteprijzen voor reguliere grondverkoop, worden de gehanteerde grondprijzen bij verhuur, recht van opstal en erfpacht vastgesteld en worden de verschillende gehanteerde grondprijsmethodieken nader toegelicht in de nota grondprijzen.

Vastgoedplein
Bij de uitgifte van vrije kavels biedt de gemeente deze via het Vastgoedplein aan. Het Vastgoedplein is een website waar de gemeente alle vrije kavels voor zowel woningen als bedrijven aanbiedt. Daarnaast kan ook bestaand vastgoed van de gemeente via deze manier worden aangeboden. Daarnaast zal de gemeente wanneer zij een tender uitschrijft, hiervan ook melding maken op het Vastgoedplein.

Didam-arrest
Het zogenaamde Didam-arrest heeft verder ook impact op gronduitgifte door de gemeente.[3] De gemeente hanteert een openbare verkoopprocedure. Enkel in uitzonderingsgevallen is het mogelijk om één-op-één te contracteren. Dit is het geval als er maar één gegadigde is en dient met objectieve redelijke en toetsbare criteria onderbouwd te worden. De gemeente publiceert vervolgens haar voornemen tot een één-op-één uitgifte in het Gemeenteblad en ook op de website www.vastgoedplein.nl. Als voorbeeld is een gronduitgifte één-op-één bijvoorbeeld mogelijk aan Aliander voor de bouw van een spanningsruimte.
Andere belangrijke uitzonderingen op de openbare verkoopprocedure zijn (o.a.): snippergroenuitgifte, bouwclaims en uitgifte aan toegelaten instellingen.

Tijdelijk beheer
Wanneer gronden en/of panden zijn verworven maar niet direct ontwikkeld worden, dienen deze te worden beheerd tot de ontwikkeling van de gronden start. Tijdelijk beheer kan door de gemeente worden uitgevoerd in het kader van een grondexploitatie. De gemeente kan er ook voor kiezen om het tijdelijk beheer uit handen te geven. Het doel van tijdelijk beheer is om risico's van verloedering en oneigenlijk gebruik te voorkomen. Daarbij worden gronden en opstal zoveel mogelijk kostendekkend beheerd, en wordt ervoor gezorgd dat de gronden tijdig beschikbaar zijn op het moment dat het bouwrijp maken van de gronden start. Planmatig verworven gronden die vallen binnen een grondexploitatie of opstallen vallen onder de verantwoordelijkheid van het project. Strategische verworven gronden vallen onder de verantwoordelijkheid van het grondbedrijf.

[3] HR d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778

Bijlage 6 Verdieping risicomanagement en weerstandsvermogen

Wanneer de gemeente ervoor kiest om actief grondbeleid te voeren, neemt dat risico's met zich mee. Het is belangrijk om die risico's financieel en inhoudelijk in kaart te brengen zodat deze beheerd kunnen worden. Om die reden worden van alle projecten de risico's geïnventariseerd en zoveel mogelijk van maatregelen om deze risico's te beheersen voorzien. Als er sprake is van risico's met mogelijk financieel nadelige gevolgen worden die betrokken bij de berekening van het gemeentelijke risicoprofiel (benodigde weerstandscapaciteit) en het benodigde weerstandsvermogen. Jaarlijks worden deze risico's in beeld gebracht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- **Project risico's.** Dit zijn risico's die specifiek samenhangen met de nog te realiseren kosten en opbrengsten van de individuele grondexploitaties. Het gaat dan bijvoorbeeld om mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging of asbest in te slopen opstal.
- **Conjuncturele risico's.** Dit zijn risico's ten aanzien van (macro) ontwikkelingen voor de totale grondexploitatieportefeuille. Het gaat dan bijvoorbeeld om conjunctuurrisico's op het gebied van economische groei of de vastgoedmarkt.
- **Beleidsonzekerheden.** Dit zijn risico's die samenhangen met mogelijke toekomstige programmatische aanpassingen van de grondexploitatie waarover de gemeenteraad nog moet beslissen. Hoewel dit risico's zijn voor de grondexploitatie, gaat het hier altijd om bewuste keuzes van de raad. Dit zijn dus risico's waar de gemeente zelf nog op kan sturen, en worden om die reden wel benoemd, maar niet meegenomen in de risicoanalyse.

Project risico's
Alle lopende grondexploitaties worden jaarlijks herzien. Voor die herziening wordt per grondexploitatie een risicoanalyse uitgevoerd. De projectspecifieke risico's worden in overleg tussen de betreffende projectleider en planeconoom geïnventariseerd. Voor elk risico wordt gekeken wat de kans van voorkomen is en wat de impact is als het risico zicht voordoet. Door de kans van voorkomen te vermenigvuldigen met de impact wordt het daadwerkelijke risico voor de grondexploitatie berekenend. Indien de project risico's gekwalificeerd kunnen worden als projectspecifieke risico's worden deze meegenomen in de berekeningen voor de tussentijdse winstneming. Gezien de strenge eisen aan de projectspecifieke risico's komt dit niet vaak voor.
Voor elk risico kijken de planeconomen en projectmanagers welke beheersmaatregelen mogelijk en toepasbaar zijn. De uitkomsten van de risicoanalyse worden beschreven in het FJP.

Conjuncturele risico's
Naast de projectspecifieke risico's zijn er de risico's wat betreft (macro) ontwikkelingen die gelden voor de gehele portefeuille, dit zijn dus risico's met een impact op elke grondexploitatie. Deze risico's worden ook voor de herzieningen geïnventariseerd. Voor deze risico's wordt middels een simulatie een kwantitatieve risicoanalyse van een "slecht-weer" scenario gedaan. Op die manier wordt de financiële impact van alle conjuncturele risico's in één keer duidelijk gemaakt.

Weerstandsvermogen
De drie reserves van het grondbedrijf (BR Grondexploitatie, BR Voorstudies en BR Strategische posities) vormen het beschikbare weerstandsvermogen van het grondbedrijf.
Om de hoogte van het noodzakelijk weerstandsvermogen te berekenen wordt allereerst de benodigde weerstandscapaciteit (het totale risicoprofiel van het grondbedrijf) berekend. Hiervoor worden de conjuncturele en projectspecifieke risico's opgeteld. Vervolgens wordt gekeken naar de gronden in strategisch bezit en anterieure overeenkomsten, waar een risicobedrag van 10% van de boekwaarde wordt gehanteerd. De benodigde weerstandscapaciteit is het totaal van het risicobedrag voor strategisch bezit en anterieure overeenkomsten en de conjuncturele en projectspecifieke risico's. Grondexploitaties die ook wanneer de risico's zich voor zouden doen nog een positief resultaat kennen worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Hierna wordt de omvang van de benodigde weerstandscapaciteit/ het totale risicoprofiel van het grondbedrijf vergeleken met de optelsom van het beschikbare weerstandsvermogen van het grondbedrijf (de drie genoemde reserves). Afgesproken is dat het weerstandsvermogen binnen het grondbedrijf maximaal 10% hoger is dan het risicoprofiel/ de benodigde weerstandscapaciteit.

Van: Bonne Hijlkema
Verzonden: woensdag 19 april 2023

Onderwerp: FW: Technische vragen over nota grondbeleid

Dag Alwin,

Hieronder tref je de antwoorden aan in het rood. Ik neem de griffie in cc mee vanwege afspraken rondom technische vragen.

Met vriendelijke groet,

GEMEENTE Arnhem

Bonne Hijlkema
Adviseur Grondzaken

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 99
6800 AB Arnhem

Gebiedsrealisatie en Vastgoed
Afdeling Gebieds- en Vastgoedrealisatie
Aanwezig: ma, di, wo, do en vr ochtend.



Van: Alwin van Engelenburg
Verzonden: woensdag 19 april 2023
Aan: Bonne Hijlkema
Onderwerp: Technische vragen over nota grondbeleid

Goedemorgen Bonne,

Vanavond staat de nota grondbeleid op het programma. Over dat onderwerp heb ik een aantal (technische) vragen, hopelijk kan jij me daarmee helpen!

- Heeft de Gemeente Arnhem op dit moment nog onbebouwde grond in bezit?
    - Zo ja, hoeveel vierkante meters?
      Ca 63 Ha waarbij voor een deel langjarige gebruiksafspraken zijn gemaakt, zoals bijvoorbeeld zonneveld Kleefsewaard.
    - Welke bestemming(en) zit er op deze gronden?
      Diversen (agrarisch, maatschappelijk etc.)
    - Welke beperkingen en/of mogelijkheden zijn er om deze gronden te gaan ontwikkelen?
      De beperkingen blijken uit (nog op te starten) onderzoeken, zoals bijvoorbeeld bodemonderzoek en niet gesprongen explosieven tot bezonningsstudies, hindercontouren etc. Vaak is er ook een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk met bijbehorend participatieproces en worden vervolgens – na onherroepelijk worden van de bestemming - de gronden bouwrijp gemaakt. Na bouwrijp maken

volgt uitgifte (vaak via tenders). Eigen grond betekent ook meer (schuif)ruimte voor ambities/ontwikkelingen in lijn met de Omgevingsvisie.
    - Bij bovenstaande gaat het mij niet om de huidige gebieden zoals Rijnpark en Schaapsdrift waar nu een WVG is gevestigd
- Welke ervaringen zijn er vanuit het verleden omtrent het opkopen van grote stukken grond?
    - Heeft de gemeente deze gronden in het verleden gemakkelijk kunnen (laten) ontwikkelen?
      Voorbeelden zijn dat delen van Schuytgraaf (2012) en Nijmeegse weg (2002-2005) strategisch zijn aangekocht. Deze worden inmiddels ontwikkeld. De term 'gemakkelijk' is subjectief en daarmee lastig te duiden.
    - Hoe hebben deze investeringen financieel uitgepakt?
      Deze resultaten staan in de (geheime) FJP.
    - Wat heeft dit extra opgeleverd ten opzichte van ontwikkeling in samenwerking met marktpartijen? (voor zover dit meetbaar is). Hierdoor is meer regie mogelijk en kunnen ook meer ambities van de gemeente vorm worden gegeven. Regie door bezit kan ook ontwikkelingen uit het slop trekken, zeker wanneer ontwikkelaars tegen financiële obstakels lopen. Daarbij is de gemeente bij de realisatie niet afhankelijk van 1 partij die toevallig de locatie heeft, maar kan de gemeente de beste partij selecteren. Ook heeft eigen grond (laten) ontwikkelen ruimte geboden voor realisatie van maatschappelijk vastgoed (bijvoorbeeld scholen) in plaats van enkel woningbouw. Het afwegingskader van de gemeente is breder dan alleen financieel.

Vanaf 14uur ben ik telefonisch goed bereikbaar dus mocht je het handiger vinden om even te bellen dan kunnen we dat ook doen.

Dank alvast,

Met vriendelijke groeten,

Alwin van Engelenburg
Gemeenteraadslid VVD Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Besluit van 31 mei 2023

Zaaknummer 152653

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023, nummer: 152653;

Gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en artikelen 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014

besluit:

– Vast te stellen de Verordening tot wijziging van het Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020

I. **Wijziging**

A. In artikel 13, tweede lid, aanhef, wordt na het woord 'iedere' het woord 'bestaande ' toegevoegd;
B. In artikel 13, tweede lid, sub b wordt het bedrag van € 325.000,- vervangen door € 355.000,-;
C. In artikel 13, tweede lid, sub d vervalt het laatste woord 'en';
D. Artikel 13, tweede lid, sub e en f vervallen;
E. Artikel 13, derde lid wordt vernummerd tot lid 4 en de zinsnede 'geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt' wordt vervangen door 'bekend op de datum van inschrijving';
F. Er wordt in artikel 13 een nieuw derde lid ingevoegd dat luidt:
"Woonruimten worden niet aangewezen als beschermde woonruimte als bedoeld in lid 2, indien op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een bestaande woonruimte:
    a. die in eigendom is van de gemeente, of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;
    b. die in opdracht van de gemeente is aangekocht;
    c. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal vijf woonruimten in één pand waarvan één of meerdere woonruimten in een periode van 12 maanden voor de verkoop werden verhuurd, en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');
    d. waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden."

G. In de Bijlage 1 Toelichting wordt de laatste alinea behorende bij de toelichting van artikel 13 vervangen door:

In dit artikel staat ook de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog goedkope of middeldure woonruimte is (tweede lid, onder b, en vierde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c,d en e zijn wettelijk verplicht. Het is niet toegestaan de opkoopbescherming toe te passen op de

nieuwbouwvoorraad, vandaar dat in de verordening is verduidelijkt dat het gaat om 'bestaande woonruimte'. Voor nieuwbouwwoningen zijn de 'beleidsregels zelfbewoningsplicht' van toepassing. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (derde lid). Ook voor woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht geldt het verbod niet. Woningen waarvoor aantoonbare schriftelijke programmatische afspraken zijn gemaakt, waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan, vallen buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming.

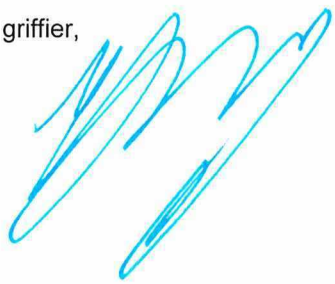
In gevallen van een complexgewijze verkoop kan het voorkomen dat één of meerdere woonruimten in één pand leeg stonden. Als er in een dergelijk complex in één of meerdere woonruimte sprake was van een verhuursituatie in de 12 maanden voorafgaand aan de verkoop, valt complexgewijze verkoop buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming. Reden voor deze uitzondering is dat het kan voorkomen dat één woonruimte in een dergelijk complex leegstaat en het complex in zijn geheel niet verkocht kan worden.

II Slotbepaling

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 – opkoopbescherming.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 31 mei 2023.

De griffier,



De voorzitter,



GEMEENTE Arnhem

Toelichting:
Voor de overzichtelijkheid is hieronder weergegeven wat er in de regeling wijzigt. In de bestaande regeling is cursief weergegeven, wat wordt gewijzigd. De bepaling zoals deze uiteindelijk komt te luiden, ook als er sprake is van een nieuw gedeelte (aanvulling) is in vet weergegeven.

Huidig artikel 13	*Nieuw artikel 13*
Artikel 13. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte 1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders. 2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte: a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente: 1. Arnhemse Broek, 2. Centrum, 3. De Laar, 4. Elderveld, 5. Elden, 6. Geitenkamp, 7. Heijenoord/Lombok, 8. Klarendal, 9. Malburgen-Oost (Noord), 10. Malburgen-Oost (Zuid), 11. Malburgen-West, 12. Monnikenhuizen, 13. Presikhaaf-Oost, 14. Presikhaaf-West, 15. Rijkerswoerd, 16. Schuytgraaf, 17. Spijkerkwartier, 18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid, 19. Velperweg e.o., 20. Vredenburg/Kronenburg, en; b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan *€ 325.000*, en; c. die op de datum van inschrijving: 1. vrij was van huur en gebruik, of 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning	Artikel 13. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte 1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders. 2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere **bestaande** woonruimte: a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente: 1. Arnhemse Broek, 2. Centrum, 3. De Laar, 4. Elderveld, 5. Elden, 6. Geitenkamp, 7. Heijenoord/Lombok, 8. Klarendal, 9. Malburgen-Oost (Noord), 10. Malburgen-Oost (Zuid), 11. Malburgen-West, 12. Monnikenhuizen, 13. Presikhaaf-Oost, 14. Presikhaaf-West, 15. Rijkerswoerd, 16. Schuytgraaf, 17. Spijkerkwartier, 18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid, 19. Velperweg e.o., 20. Vredenburg/Kronenburg, en; b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan **€ 355.000**, en; c. die op de datum van inschrijving: 1. vrij was van huur en gebruik, of 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of

opkoopbescherming, en d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, ~~*en*~~ ~~*e. die niet in eigendom is van de gemeente of een toegelaten instelling, en*~~ ~~*f. die niet in opdracht van de gemeente is aangekocht.*~~ 3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken *en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.*	3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt. **3. Woonruimten worden niet aangewezen als beschermde woonruimte als bedoeld in lid 2, indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een bestaande woonruimte:** **a. die in eigendom is van de gemeente, of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;** **b. die in opdracht van de gemeente is aangekocht;** **c. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal vijf woonruimten in** **één pand waarvan één of meerdere woonruimten in een periode van 12 maanden voor de verkoop werden verhuurd, en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');** **d. waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en** **burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.** 4. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken **en bekend op de datum van inschrijving.**

RAADSKAMERADVIES

Raadsvoorstel "Actualisering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020" 19 april 2023

Raadsvoorstel "Actualisering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020"

Zaaknummer:	152653
Portefeuillehouder:	Smeulders

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Prinsen (GroenLinks), Scholten (Volt), Van der Laak (Arnhem Centraal), De Groot (Partij voor de Dieren), Brandts (D66), Groot (CDA), Van Engelenburg (VVD).

De fracties van de PvdA, SP, DENK, BurgerBelang Arnhem, ChristenUnie, PVV en FvD zijn niet aanwezig.

Verder zijn aanwezig: Smeulders (wethouder), Van Oudheusden (bestuursadviseur)

Bespreking
Er worden tijdens deze meningsvormende 1 bespreking in twee termijnen door de aanwezige fracties vragen gesteld aan het college. Deze zijn beantwoord door de portefeuillehouder.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de bespreking geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 is afgerond en dat er geen amendementen en/of moties zijn aangekondigd. Het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende vergadering als bespreekstuk.

De raadsadviseur,

P. Wielaard

De voorzitter,

N. Eppich

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 152653

Onderwerp: Actualisering Opkoopbescherming: Wijziging Huisvestingverordening gemeente Arnhem 2020

Kernboodschap

In Arnhem voerden we in februari 2022 als een van de eerste gemeenten van Nederland de opkoopbescherming in. Door de opkoopbescherming zorgen we ervoor dat bestaande koopwoningen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in willen wonen, en voorkomen we dat woningen worden opgekocht door beleggers die de woningen willen verhuren om winst te maken. De opkoopbescherming laat in Arnhem goede effecten zien. Via dit besluit actualiseren we de regeling op enkele punten om hem up-to-date te houden. Belangrijkste onderdeel van dit voorstel is een verhoging van de (WOZ-) grens die bepaalt voor welke woningen de opkoopbescherming geldt.

Voorstel

1. De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 vast te stellen volgens bijgevoegd concept.

Inleiding

In Arnhem zien we de afgelopen jaren dat de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen onder druk is komen te staan door het opkopen van woningen door (particuliere) investeerders. Het opkopen van woningen zorgt voor schaarsteproblemen, omdat koopstarters en doorstromers met lagere en middeninkomens worden verdrongen van de koopwoningmarkt. Ook kan het opkopen van woningen door beleggers bijdragen aan leefbaarheidsproblemen.

Sinds februari 2022 kent Arnhem de opkoopbescherming. We behoorden tot de eerste gemeenten in Nederland waar de opkoopbescherming van kracht werd; nog voor steden als Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven en Groningen. Door de opkoopbescherming kunnen we ervoor zorgen dat koopwoningen beschikbaar blijven voor mensen die er zelf in willen wonen. We kunnen namelijk voorkomen dat woningen worden opgekocht door beleggers voor de verhuur. De regeling houdt in dat bestaande koopwoningen in het goedkope en middeldure segment na het aankopen niet in gebruik mogen worden gegeven aan derden.

De Arnhemse opkoopbescherming laat gunstige effecten zien: Uit een kwartaalrapportage van het Kadaster blijkt dat Arnhem tot de top van steden behoort met de grootste afname van aankopen van woningen door investeerders. Hoewel het ook door wijzigingen van belastingregels minder aantrekkelijk

Arnhem GEMEENTE

is geworden om woningen op te kopen voor de verhuur, heeft het sterke effect dat het Kadaster laat zien zich enkel voorgedaan in steden die de opkoopbescherming vroegtijdig invoerden en het voornemen daartoe tijdig kenbaar maakten. Uit navraag bij het Kadaster blijkt dat in Arnhem in 2022 4% van alle door eigenaar-bewoners verkochte woningen werd opgekocht door een investeerder. In 2020 was dit nog 15%. (Zie onder ‘kanttekeningen en risico’s’ hoe we met de handhaving omgaan).

Via voorliggend voorstel actualiseren en indexeren we de opkoopbeschermingsregeling. Hiertoe dient de huisvestingsverordening te worden aangepast. Met dit voorstel verhogen we de WOZ-waarde uit de regeling. Door het verhogen van de WOZ-waarde van € 325.000 naar € 355.000 wordt 66% van de Arnhemse koopwoningen als beschermde woonruimte aangemerkt.

Een tweede wijziging die we voorstellen is dat we verduidelijken dat de opkoopbescherming enkel geldt voor bestaande woonruimten, en niet voor nieuwbouwwoningen. Reden voor deze wijziging is dat de Huisvestingswet vorig jaar nog ruimte liet de opkoopbescherming ook toe te passen op nieuwbouwwoningen. Door een aanstaande wetswijziging wordt dit onmogelijk gemaakt. Met het oog op deze wetswijziging hebben we al acties ondernomen om ook koopwoningen te beschermen tegen opkoopgedrag. Het college stelde hiertoe eerder dit jaar een aanvullende regeling vast (zie argument 1.2).

Beoogd effect

Het actualiseren van de regeling opkoopbescherming om de beschikbaarheid van goedkope en middeldure koopwoningen te borgen en het voorkomen van leefbaarheidsproblematiek.

Argumenten

1.1 *Er is sprake van schaarste aan goedkope en middeldure huurwoningen, waarbij koopstarters en doorstromers worden verdrongen van de (koop)woningmarkt door beleggers. Door de WOZ-grens uit de Huisvestingsverordening te indexeren, blijven we woningen beschermen tegen opkoopgedrag.*

In Arnhem vinden we het belangrijk dat mensen een betaalbare woning kunnen vinden in een prettige leefomgeving. Uit gegevens van het Kadaster over onze woningvoorraad blijkt dat de Arnhemse woningmarkt uit balans is. Dat wordt mede veroorzaakt doordat investeerders zich in groten getale op onze woningmarkt begeven. Deze investeerders kopen met name woningen in het lagere en midden segment.

De opkoopbescherming mag volgens de wet enkel gelden voor de bestrijding van schaarste van goedkope en middeldure koopwoningen. Gemeenten moeten voor invoering van de opkoopbescherming kunnen aantonen dat er binnen deze segmenten actuele schaarste bestaat. In de toelichting is opgenomen dat gemeenten op basis van de lokale situatie zelf definities moeten bepalen voor ‘goedkope’ en ‘middeldure’ woningen, op basis van de waarde van lokale woningvoorraad. Gelet op de WOZ-waarden en WOZ-waardestijging van de Arnhemse koopwoningvoorraad (2022), indexeren we, ook op basis van het actuele woonbehoefteonderzoek van Companen (pagina 57), de definities van deze twee prijsklassen:

- De definitie van goedkope koopwoningen wijzigen we *van* woningen met een WOZ-waarde van € 200.000 *naar* woningen met een WOZ-waarde van € 245.000.
- De definitie van middeldure koopwoningen wijzigen we *van* woningen met een WOZ-waarde van € 325.000 *naar* woningen met een WOZ-waarde van € 355.000.

Reden voor het hanteren van deze grenzen is dat een derde van de Arnhemse koopwoningen een WOZ-waarde heeft onder de € 245.000; twee derde onder de € 355.000 en de overige derde een WOZ-waarde boven de € 355.000.

Door deze indeling doen we recht aan de wettelijke vereiste om de woningvoorraad in te delen in 'goedkoop', 'middelduur' en 'duur'. In vrijwel alle andere gemeenten waar de opkoopbescherming is ingevoerd, wordt ook gekozen voor een grens waarbij twee derde van de koopwoningvoorraad wordt beschermd. Een hogere grens kan risicovol zijn (zie 'kanttekeningen en risico's 1.1.').

Voor Arnhem hebben we eerder kunnen aantonen dat er binnen deze segmenten sprake is van schaarste. Voor deze onderbouwing en (de overige argumenten voor) de insteek van de Arnhemse opkoopbescherming, verwijzen we naar het raadsvoorstel ter introductie van de opkoopbescherming en de hierbij vastgestelde 'onderbouwing opkoopbescherming'. Bij de opdrachtverlening voor het recente Regionale Woonbehoefteonderzoek hebben we meegegeven om voor Arnhem te laten onderzoeken wat geschikte schaarstegrenzen zouden zijn. Dit voorstel volgt de uitkomsten van het onderzoek.

1.2 *We wijzigen de verordening in anticipatie op een aankomende wetswijziging, waardoor de opkoopbescherming niet meer toegepast kan worden op nieuwbouwwoningen.*

Op dit moment geldt de opkoopbescherming in Arnhem ook voor nieuwbouwwoningen. Reden daarvoor is dat de Huisvestingswet hiervoor impliciet de ruimte bood. Vanuit het Ministerie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is kenbaar gemaakt dat bedoeling van de wet was de opkoopbescherming enkel toe te passen op bestaande woningen. De minister heeft daarom een wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aangeboden waarbij expliciet wordt verduidelijkt dat de opkoopbescherming enkel geldt voor "bestaande woonruimten". Om ons alvast te voegen naar deze wetswijziging, nemen we de definitie uit het wetsvoorstel over en passen we de opkoopbescherming niet meer toe op nieuwbouwwoningen.

Om te zorgen dat nieuwbouwwoningen nog steeds beschermd zijn tegen opkoopgedrag, heeft het college op 31 januari 2023 de 'beleidsregels zelfbewoningsplicht' vastgesteld. Door deze beleidsregels hebben we een werkwijze vastgesteld om bij nieuwbouwwoningen privaatrechtelijke afspraken te maken over de verplichting om een woning zelf te bewonen (en dus niet te verhuren). Na deze eerste bewoning is er sprake van een 'bestaande woonruimte' en geldt het regime van de opkoopbescherming.

1.3 *In dit voorstel worden, naast het bovenstaande, enkele kleine wijzigingen van de opkoopbescherming voorgesteld ter verduidelijking van de regeling.*

Naast de inhoudelijke wijzigingen hierboven, vinden enkele verschuivingen van teksten plaats om de regeling leesbaarder te maken.

Omdat het een wettelijke vereiste is dat de opkoopbescherming niet kan gelden voor woonruimten die reeds verhuurd werden voor een aankoop, verduidelijken we dat dit tevens geldt voor complexgewijze verkopen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *Als grens voor de opkoopbescherming stellen we een WOZ-waarde voor van € 355.000. Een hogere grens levert juridische risico's op.*

Bij de introductie van de opkoopbescherming, werd per motie 22M38 de wens geuit om voor de opkoopbescherming te opteren voor een 'zo hoog mogelijk grens'. Opteren voor een hogere WOZ-grens dan € 355.000 is onzes inziens te risicovol, omdat de wet zich specifiek en uitsluitend richt op de goedkopere woningvoorraad. Hoewel het in sommige wijken zo kan zijn dat óók een aantal dure woningen worden gekocht door beleggers, vormt deze wet geen basis om die aankopen een halt toe te roepen. We merken hierbij op dat we in Arnhem al een verbod en regels voor verkameringen en woningsplitsingen kennen, die wél gelden voor woningen in alle prijsklassen.

Een hogere Arnhemse prijsgrens zal vermoedelijk niet standhouden bij bezwaar en beroep. Uit jurisprudentie blijkt dat in die gevallen niet enkel de bezwaarmaker in het gelijk word gesteld, maar de rechter de gehele regeling onverbindend verklaard.

Belangrijk bij de gekozen grens is dat twee derde van de koopwoningvoorraad wordt beschermd. Uit gegevens van het Kadaster blijkt dat beleggers met name actief zijn en waren in de goedkopere segmenten. De wet en de gehanteerde grens zijn daardoor effectief om opkoopgedrag tegen te gaan en koopwoningen te beschermen. In G4- en G40-verband worden gesprekken met het ministerie gevoerd om 80% van de woningvoorraad te kunnen beschermen. Die vorderingen houden we in de gaten. Als de mogelijkheid er is een hogere grens te hanteren, zullen we dat uiteraard doen.

1.2 *De gemeenteraad heeft bij de introductie van de opkoopbescherming motie 22M43 aangenomen om in samenhang met de opkoopbescherming in Arnhem een leegstandsverordening te introduceren. Zo'n leegstandsverordening is nog niet gereed.*

We hebben helaas nog geen voorstel voor een leegstandsverordening aan uw raad voor kunnen leggen. Het opstellen van een dergelijke verordening en het borgen van een goede uitvoering vergt meer tijd en capaciteit dan verwacht. Desondanks blijft onze intentie om de motie uit te voeren en in Arnhem een leegstandsverordening in te stellen. Uw raad kan hiervoor dit jaar een voorstel verwachten.

1.3 *We vinden het belangrijk om de regeling te handhaven en overtredingen te herstellen. Handhaving kan echter pas plaats vinden als huurders al in de woningen wonen: zij moeten daardoor op deze krappe woningmarkt een andere woning zien te vinden.*

Logischerwijs vindt er pas een overtreding met de opkoopbescherming plaats nadat een verhuurder de woning al heeft verhuurd. Immers, een overtreding ontstaat pas nadat een woning

is opgekocht en daarna ‘in gebruik is gegeven’ aan een derde. Dilemma bij het toezicht en de handhaving is dan ook dat een consequentie van handhaving is dat huurders op zoek moeten naar een andere woning door het nalatige gedrag van de verhuurder.

Bij de introductie van de opkoopbescherming meldden we aan uw raad dat handhaving plaats zou vinden op basis van meldingen van omwonenden. Omdat er het afgelopen jaar slechts 5 meldingen waren, betekende dit dat we het afgelopen jaar slechts zeer incidenteel handhaafden. Op basis van de lessen die we leerden na gesprekken met andere gemeenten over de wijze waarop zij het toezicht en handhaving organiseren, gaan we binnenkort over op datagestuurd toezicht. De eerste stappen hebben we hiervoor al gezet. Dat houdt in dat we onlangs door middel van een vergelijking van gegevens van het Kadaster met de Basisregistratie Personen (BRP) hebben geïnventariseerd op welke adressen sinds de invoering van de opkoopbescherming de (nieuwe) eigenaar van een woning niet dezelfde persoon is als de bewoner. Deze woningeigenaren zullen we aanschrijven voor een vervolgonderzoek.

Als we een overtreding constateren leggen we zowel een (direct bestraffende) bestuurlijke boete op van € 21.750 als een last onder dwangsom (een maatregel gericht op het herstellen van de overtreding). Die laatstgenoemde dwangsom wordt opgelegd als de situatie niet wordt beëindigd en loopt op naarmate de overtreding voortduurt. Bij een tweede overtreding van een verhuurder kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van € 87.000 (en daarnaast een last onder dwangsom).

Participatie

Voorafgaand aan de introductie van de opkoopbescherming is een uitgebreid participatietraject gevolgd. Omdat de aanpassingen die we nu voorstellen vooral technisch van aard zijn, is het niet nodig een document opnieuw in de inspraak te leggen.

Belanghebbenden zijn aan het eind van 2021 geïnformeerd over de opkoopbescherming en konden via een inspraakdocument reageren op het Arnhemse voorstel. Dit inspraakdocument heeft 4 weken ter inzage gelegen. De zienswijzen zijn meegenomen bij het uiteindelijke raadsvoorstel voor de opkoopbescherming.

Financiën

Voor de uitvoering en handhaving van regelingen die toezien op de regulering van de woningmarkt zijn vanaf de begroting van 2022 additionele, structurele middelen opgenomen. Hiervoor is €100.000 per jaar beschikbaar.

Uitvoering

Na vaststelling door de raad zal de verordening worden gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad. Het is niet mogelijk om beroep in te stellen tegen de huisvestingsverordening.

Communicatie

De verordening wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad. De verordening en de bepalingen uit de verordening zullen we onder de aandacht (blijven) brengen in de stad.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Niet van toepassing.

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	152653

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 april 2023, nummer: 152653;

Gelet op artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet en artikelen 41 en 45 van de Huisvestingswet 2014

besluit:

– Vast te stellen de Verordening tot wijziging van het Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020

I. **Wijziging**

A. In artikel 13, tweede lid, aanhef, wordt na het woord ‘iedere’ het woord ‘bestaande ’ toegevoegd;
B. In artikel 13, tweede lid, sub b wordt het bedrag van € 325.000,- vervangen door € 355.000,-;
C. In artikel 13, tweede lid, sub d vervalt het laatste woord ‘en’;
D. Artikel 13, tweede lid, sub e en f vervallen;
E. Artikel 13, derde lid wordt vernummerd tot lid 4 en de zinsnede ‘geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt’ wordt vervangen door ‘bekend op de datum van inschrijving’;
F. Er wordt in artikel 13 een nieuw derde lid ingevoegd dat luidt:
“Woonruimten worden niet aangewezen als beschermde woonruimte als bedoeld in lid 2, indien op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een bestaande woonruimte:
    a. die in eigendom is van de gemeente, of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;
    b. die in opdracht van de gemeente is aangekocht;
    c. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal vijf woonruimten in één pand waarvan één of meerdere woonruimten in een periode van 12 maanden voor de verkoop werden verhuurd, en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop ‘groot’);
    d. waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.”

G. In de Bijlage 1 Toelichting wordt de laatste alinea behorende bij de toelichting van artikel 13 vervangen door:

In dit artikel staat ook de WOZ-waarde die als grens geldt voor wat nog goedkope of middeldure woonruimte is (tweede lid, onder b, en vierde lid). De onderdelen a en b uit het tweede lid bepalen de eigenlijke keus voor de beschermde woonruimten. De onderdelen c,d en e zijn wettelijk verplicht. Het is niet toegestaan de opkoopbescherming toe te passen op de

nieuwbouwvoorraad, vandaar dat in de verordening is verduidelijkt dat het gaat om ‘bestaande woonruimte’. Voor nieuwbouwwoningen zijn de ‘beleidsregels zelfbewoningsplicht’ van toepassing. Omdat de gemeente en woningcorporaties beschermde woonruimte alleen zullen verhuren als daarvoor een goede reden is, en tegen passende, matige prijzen, is het niet nodig de vergunningplicht ook te laten gelden voor de woonruimten uit hun bezit (derde lid). Ook voor woningen die in opdracht van de gemeente worden aangekocht geldt het verbod niet. Woningen waarvoor aantoonbare schriftelijke programmatische afspraken zijn gemaakt, waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan, vallen buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming.

In gevallen van een complexgewijze verkoop kan het voorkomen dat één of meerdere woonruimten in één pand leeg stonden. Als er in een dergelijk complex in één of meerdere woonruimte sprake was van een verhuursituatie in de 12 maanden voorafgaand aan de verkoop, valt complexgewijze verkoop buiten de reikwijdte van de opkoopbescherming. Reden voor deze uitzondering is dat het kan voorkomen dat één woonruimte in een dergelijk complex leegstaat en het complex in zijn geheel niet verkocht kan worden.

II Slotbepaling

1. Dit besluit treedt in werking op de dag na die van bekendmaking.
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2020 – opkoopbescherming.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier, De voorzitter,

Toelichting:
Voor de overzichtelijkheid is hieronder weergegeven wat er in de regeling wijzigt. In de bestaande regeling is cursief weergegeven, wat wordt gewijzigd. De bepaling zoals deze uiteindelijk komt te luiden, ook als er sprake is van een nieuw gedeelte (aanvulling) is in vet weergegeven.

Huidig artikel 13	***Nieuw artikel 13***
Artikel 13. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte 1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders. 2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte: a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente: 1. Arnhemse Broek, 2. Centrum, 3. De Laar, 4. Elderveld, 5. Elden, 6. Geitenkamp, 7. Heijenoord/Lombok, 8. Klarendal, 9. Malburgen-Oost (Noord), 10. Malburgen-Oost (Zuid), 11. Malburgen-West, 12. Monnikenhuizen, 13. Presikhaaf-Oost, 14. Presikhaaf-West, 15. Rijkerswoerd, 16. Schuytgraaf, 17. Spijkerkwartier, 18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid, 19. Velperweg e.o., 20. Vredenburg/Kronenburg, en; b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan *€ 325.000*, en; c. die op de datum van inschrijving: 1. vrij was van huur en gebruik, of 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning	Artikel 13. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte 1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders. 2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere **bestaande** woonruimte: a. die gelegen is in een van de volgende delen van de gemeente: 1. Arnhemse Broek, 2. Centrum, 3. De Laar, 4. Elderveld, 5. Elden, 6. Geitenkamp, 7. Heijenoord/Lombok, 8. Klarendal, 9. Malburgen-Oost (Noord), 10. Malburgen-Oost (Zuid), 11. Malburgen-West, 12. Monnikenhuizen, 13. Presikhaaf-Oost, 14. Presikhaaf-West, 15. Rijkerswoerd, 16. Schuytgraaf, 17. Spijkerkwartier, 18. St. Marten/Sonsbeek-Zuid, 19. Velperweg e.o., 20. Vredenburg/Kronenburg, en; b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan **€ 355.000**, en; c. die op de datum van inschrijving: 1. vrij was van huur en gebruik, of 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of

opkoopbescherming, en d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, ~~*en*~~ ~~*e. die niet in eigendom is van de gemeente of een toegelaten instelling, en*~~ ~~*f. die niet in opdracht van de gemeente is aangekocht.*~~ 3. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken *en geldend voor het jaar waarin de datum van inschrijving valt.*	3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming, en d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt. **3. Woonruimten worden niet aangewezen als beschermde woonruimte als bedoeld in lid 2, indien, op de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering, sprake is van een bestaande woonruimte:** **a. die in eigendom is van de gemeente, of een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet;** **b. die in opdracht van de gemeente is aangekocht;** **c. die door één eigenaar wordt verkocht in een cluster van minimaal vijf woonruimten in** **één pand waarvan één of meerdere woonruimten in een periode van 12 maanden voor de verkoop werden verhuurd, en deze woonruimten gelijktijdig worden overdragen aan één opvolgende eigenaar (complexgewijze verkoop 'groot');** **d. waarvoor geldt dat tussen de ontwikkelaar of verhuurder van de woonruimte en** **burgemeester en wethouders aantoonbare programmatische afspraken zijn gemaakt waaruit blijkt dat verhuur is toegestaan en nog geen eerste bewoning heeft plaatsgevonden.** 4. Onder WOZ-waarde wordt verstaan: de waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zake**n en bekend op de datum van inschrijving.**

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	31 mei 2023
Nummer motie:	**23M35**
Zaaknummer:	
Status	AANGENOMEN
Onderwerp:	Motie vreemd aan de agenda

Titel:

Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd

Aan de gemeenteraad

Door ons voorstel aan te nemen, wordt het college gevraagd te onderzoeken of en op welke manier een WMO indicatie voor onbepaalde tijd afgegeven kan worden.

Omdat we weten dat:

- Er drie gemeenten in Nederland zijn die deze WMO indicatie voor onbepaalde tijd al geven, namelijk **Rotterdam, Stichtse Vecht en Maastricht**;
- Men dit in Maastricht bijvoorbeeld al vanaf 2019 doet;
- De jaarlijkse indicatiestelling voor veel stress en administratie zorgt;
- Bij Huishoudelijke Ondersteuning verlengingen in de knel kunnen komen (en daarmee de CAK eigen bijdrage) als mensen bijvoorbeeld bezwaar maken tegen het verminderen van aantal uren en de indicatie al verloopt. Er wordt dan tijdelijk verlengd, maar dat geeft voor zorgaanbieders en CAK lastige situaties.
- Continuïteit van zorg waarborgen van groot belang is;
- Veel van deze thuiswonende ouderen en zorgvragenden voor zorg afhankelijk zijn van mantelzorgers (vaak op leeftijd), andere vrijwilligers en zorgverleners;
- De APCG pleit voor het invoeren van een indicatiestelling voor onbepaalde tijd.

Omdat we vinden dat:

- Het van groot belang is dat we zorgbehoevenden **en zorgverleners** niet onnodig belasten met stress en administratie;
- Het wellicht ook voor de gemeente zelf eenvoudiger en moderner kan.

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:

De mogelijkheden te verkennen om een WMO indicatie voor onbepaalde tijd in te voeren, naast de bestaande indicatie voor bepaalde tijd en de raad hierover te informeren.

Indieners:

Lea Manders – Arnhem Centraal
Carolien Zwijnepoel – D66
Walter de Boef – GroenLinks
Marlies Neutkens - Volt

Gemeente Arnhem

Motie vreemd aan de agenda "Onderzoek mogelijkheden voor een WMO indicatie voor onbepaalde tijd" (23M35)

GROENLINKS ARNHEM

- Coenders
- Simonis
- Prinsen
- De Boef
- Dayioğlu
- Quint
- Noomen

Burger Belang Arnhem

- Wiggers

Volt

- Scholten
- Neutkens

D66 Arnhem

- Loor
- Kemperman
- Brandts
- Heemskerk
- Zwijnepoel

PvdA

- Visser
- Aït Chrif
- Van Munster

DENK

- Usta
- Bal

VVD Arnhem

- Pape
- Maref
- Eppich
- Kumas
- Van Engelenburg

Arnhem Centraal

- Van der Laak
- Manders
- Groot
- Kraaijenbrink

Christen Unie Arnhem

- Nede

Partij voor de Dieren Arnhem

- De Groot
- Eliëns
- Hogenhout

SP

- Elfrink
- Dobbe

CDA Arnhem

- Koorn
- Van den Broek

Partij voor de Vrijheid | Arnhem

- Verheij

- Luurssen

Voor: 36 Tegen: 0 Totaal: 36

Gemeente Arnhem