Bundel - Politieke Avond van 20 maart 2024

Agenda bijlagen

Raadskamerindeling PA 20 maart 2024

1.RZ 18.45 uur - 20.15 uur: Agenderingsverzoek 'Begaanbaarheid Markt'
Informatieve bespreking
Locatie: Raadzaal

Behandeladvies 20 maart 2024, informatieve bespreking
Agenderingsverzoek 'Begaanbaarheid Markt' van de fracties BurgerBelang Arnhem en ChristenUnie
Beantwoording Art. 44-vragen inzake 'Toegankelijkheid weekmarkt', d.d. 12-12-2023
Memo inzake 'Beantwoording technische vragen van de fractie BurgerBelang Arnhem ter voorbereiding agenderingsverzoek Begaanbaarheid Markt', d.d. 23-03-2024
Lijst met insprekers
Schriftelijke bijdrage van M. van den Broek - APCG - d.d. 19-03-2024
Schriftelijke bijdrage van E. Wiessenberg - Stichting Arnhems Hart - d.d. 19-03-2024
Behandelresultaat 20 maart 2024, informatieve bespreking

2.LF 18.45 uur - 20.15 uur: Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034
Bespreking van amendementen en/of moties
Locatie: Landgoed/Festival

Behandeladvies 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties
motie 'De verhuiscoach voor een goede doorstroming' (24M31) van de fractie Arnhem Centraal
motie 'Behoud rolstoelgeschikte woningen voor de doelgroep' (24M32) van de fractie GroenLinks
motie 'Ga op zoek naar woonruimte in de wijkplannen' (24M33) van de fractie D66
motie 'Verlies studentenwoningen niet uit het oog' (24M34) van de fracties D66, Partij voor de Dieren en PvdA
motie 'Collectieve woonvormen ook voor huurders' (24M35) van de fracties D66 en GroenLinks
motie 'Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus' (24M36) van de fractie D66
motie 'Doorstroom in de eigen wijk is heel wenselijk' (24M44) van de fractie VVD
motie 'Alle (toekomstige) Arnhemmers zijn even belangrijk' (24M45) van de fractie VVD
motie 'Financiële risico's in de Woonvisie beperken' (24M46) van de fractie VVD
motie 'Een plan de campagne in de Woonvisie' (24M47) van de fractie VVD
motie 'Woningsplitsing stimuleren bij particulieren' (24M48) van de fractie Volt en D66
motie 'Bevorderen woonvoorzieningen met cultuursensitieve verblijfszorg in de woningontwikkeling' (24M49) van de fractie DENK
Raadsvoorstel 'Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034'
Bijlage - Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034
Bijlage 1 - Totstandkoming Woonvisie: Participatie, Opzet, Kaart Beweegrichtingen Sociale huur en koop
Bijlage 2A - Regionaal Woonbehoefteonderzoek
Bijlage 2B - Factsheet Woonbehoefte Arnhem
Bijlage 3 - Behoefte Studentenhuisvesting
Bijlage 4 - Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
Bijlage 5 - Volkshuisvestelijke Prioriteiten Rijksoverheid
Bijlage 6 - Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem: Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars
Bijlage 7 - Zienswijzennota (en wijzigingen t.o.v. de ontwerpvisie)
Bijlage 8 - Gebundelde Zienswijzen (geanonimiseerd)
Bijlage 9 - (Afdoening) Moties en toezeggingen
Schriftelijke inspraakreactie van W. Heerschop - De Laar Hartveilig
Schriftelijke inspraakreactie van de Huurdersvereniging WWB
Schriftelijke inspraakreactie van I. van der Deen
Schriftelijke inspraakreactie van Vivare, Portaal & Volkshuisvesting
Schriftelijke inspraakreactie van Knarrenhof Arnhem
Presentatie - Natuurlijk! Wonen
Schriftelijke inspraakreactie (gebundeld) van Team Ecovrede

Behandelresultaat 17 januari 2024, informatieve & meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke bijdrage APCG - M. van den Broek
Beantwoording technische vragen van de fractie Forum voor Democratie, d.d. 29 januari 2024
Behandelresultaat 31 januari 2024, meningsvormende (1) behandeling
Behandelresultaat 21 februari 2024, 2e meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke inspraakreactie F. van den Berg
Beantwoording technische vraag van de fractie D66, d.d. 14 maart 2024
Behandelresultaat 6 maart 2024, 3e meningsvormende bespreking
Behandelresultaat 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties

3.WG 18.45 uur - 20.15 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving
Bespreking van amendementen en/of moties
Locatie: Walburgis

Behandeladvies 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties
amendement 'Inrichting stationsgebied Presikhaaf' (24A06) van de fracties Volt en GroenLinks
Technische reactie op concept-amendement Volt, d.d. 08-03-2024
Vervolg technische reactie op concept-amendement Volt, d.d. 19-03-2024
amendement 'Aanpassing gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.' (24A07) van de fracties VVD, ChristenUnie en CDA
Technische reactie op concept-amendement VVD, d.d. 6 maart 2024
Vervolg technische reactie op concept-amendement VVD, d.d. 13 maart 2024
amendement 'Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein' (24A08) van de fractie SP
Gebiedsvisie Schaapsdrift
Raadsvoorstel 'Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving'
Bijlage Gebiedsvisie - beantwoording vragen concept gebiedsvisie (geanonimiseerd)
Stappenplan sociaal maatwerk
Intentieovereenkomst Gemeente en Innoforte
Lijst deelnemers rondetafelgesprek
Schriftelijke inbreng van K. Meijers
Schriftelijke inspraakbijdrage van bewoners Sacre Coeur
Schriftelijke inspraakbijdrage van F. Damen
Schriftelijke inbreng van K. Meijers d.d. 13 december 2023
Presentatie - Gebiedsvisie Schaapsdrift - d.d. 13 december 2023
Schriftelijke inbreng van J.W. van der Eijk
Schriftelijke inspraakbijdrage van W. van den Bogaerdt
Schriftelijke inspraakbijdrage van bewoners van de Ernst Casimirlaan
Schriftelijke bijdrage (denkrichting) van W. van den Bogaerdt
Schriftelijke bijdrage - Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.
Behandelresultaat 13 december 2023, informatieve behandeling
Raadsvoorstel 'Gedeeltelijk intrekken Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040' (voor deelgebied Schaapsdrift e.o.) incl. stemblad & getekend raadsbesluit
Behandelresultaat 17 januari 2024, meningsvormende (1) behandeling
1e Schriftelijke bijdrage - de kleine ondernemers Schaapsdrift e.o.
2e Schriftelijke bijdrage - de kleine ondernemers Schaapsdrift e.o.
Behandelresultaat 31 januari 2024, 2e meningsvormende (1) behandeling
Memo afdoen toezegging 1496 contactmomenten ondernemers
Bijlage - Overzicht contact met ondernemers
Behandelresultaat 21 februari 2024, 3e meningsvormende (1) behandeling
Schriftelijke bijdrage dhr. J. Damen, d.d. 18 maart 2024
Schriftelijke bijdrage - Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o. - d.d. 20 maart 2024
Schriftelijke bijdrage van P. Groot, d.d. 21 maart 2024
Ecogroen - Quickscan Flora en Fauna Schaapsdrift eo
Gemeente Arnhem - Quick scan cultuurhistorie Schaapsdrift e.o.
ADC Archeologie - vooronderzoek
Goudappel - Oplegnotitie bijlagen concept gebiedsvisie Schaapsdrift
Goudappel - Uitwerking parkeerscenario's
Goudappel - Arnhem-Oost presentatie_verkeersmodel versie 2

Trajan - onderzoek verkeerdruk Schaapsdrift e.o
IF Techonology - Onderzoek duurzaamheid
Alba Concepts - Bijlage I - Circulariteitsraamwerk Rijnpark en Schaapsdrift (versie 2.0)
Alba Concepts - memo circulariteit Rijnpark en Schaapsdrift
Gemeente Arnhem - Memo wonen Schaapsdrift
Stec groep - Oplegnotitie ten behoeve van rapport Toekomstbestendige bedrijvigheid Schaapsdrift
Stec groep - Toekomstige bedrijvigheid Spoorzone Arnhem
Behandelresultaat 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties

4 20.15 uur - 20.30 uur: Pauze

5.RZ 20.30 uur - 22.00 uur: Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039
Bespreking van amendementen en/of moties
Locatie: Walburgis

Behandeladvies 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties
motie 'Betrek leraren bij de totstandkoming van de Onderwijsagenda' (24M37) van de fractie SP
motie 'Laat de raad meebeslissen over Arnhemse Onderwijsagenda' (24M38) van de fractie SP
motie 'Financieren van beleidsrijke toevoegingen Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039' (24M39) van de fracties CDA en VVD
motie 'Opgewekte schooldaken voor lagere exploitatie' (24M40) van de fractie CDA
motie 'Prioritering beleidsrijke toevoegingen i.v.m. klimaatnoodtoestand' (24M42) van de fractie Partij voor de Dieren
motie 'Circulair en demonteerbaar moet je doen' (24M43) van de fractie Partij voor de Dieren
Raadsvoorstel 'Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039'
Bijlage 1 - Concept IHP Onderwijs 2024-2039
Bijlage 2 - Onderwijsagenda
Bijlage 3 - Kwaliteitskader voor onderwijsvoorzieningen in het funderend onderwijs
Presentatie - Integraal huisvestingsplan Arnhem
Raadsbrief 'Afdoening moties en toezeggingen bij het IHP', d.d. 19-12-2023
Behandelresultaat 31 januari 2024, informatieve behandeling
Schriftelijke inspraakbijdrage dhr. H. Loeffen - namens Gezamenlijke Arnhemse Onderwijsbesturen
Schriftelijke inspraakreactie van Stichting Apcg
Behandelresultaat 21 februari 2024, meningsvormende (1) behandeling
Behandelresultaat 6 maart 2024, 2e meningsvormende bespreking
Bantwoording technische vraag van de fractie SP, d.d. 14-03-2024
Behandelresultaat 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties

6.LF 20.30 uur - 22.00 uur: Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets
Bespreking van amendementen en/of moties
Locatie: Landgoed/Festival

Behandeladvies 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties
amendement - Goede uitleg van begrip ‘belang voor beleving’ (24A04) van de fractie D66
amendement 'Vereenvoudigen waar het kan' (24A05) van de fractie D66
Raadsvoorstel 'Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets'
Bijlage 1 - Aangepast Welstandsbeleid 2015
Bijlage 2 - Voorbeeldkaarten
Behandelresultaat 6 maart 2024, informatieve en meningsvormende bespreking
Behandelresultaat 20 maart 2024, bespreking van amendementen en/of moties

7.WG 20.30 uur - 22.00 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving
Bespreking van amendementen en/of moties
Locatie: Walburgis

8 22.00 uur - 22.15 uur: Pauze

9.RZ 22.15 uur - 23.15 uur: Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid
Meningsvormende bespreking
Locatie: Raadzaal

Behandeladvies 20 maart 2024, meningsvormende bespreking

Lijst met insprekers
Raadsvoorstel 'Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid'
Bijlage 1 - Het uitvoeringsplan ‘positief sportklimaat'
Bijlage 2 - Het uitvoeringsplan ‘clubontwikkeling’
Bijlage 3 - De nota ‘duurzaam kunstgrasbeleid’
Bijlage 4 - Memo moties en toezeggingen
Bijlage - Aantal en levensduur kunstgrasvelden
Beantwoording op de technische vragen van de fractie Volt, d.d. 05-03-2023
Inspraakbijdrage APCG - Bijzonder in Arnhem d.d. 06-03-2024
Uitgebreide nota - SV De Paasberg
Behandelresultaat 6 maart 2024, informatieve en meningsvormende bespreking
Schriftelijke bijdrage van V.V. Elsweide, d.d. 19-03-2024
Behandelresultaat 20 maart 2024, meningsvormende bespreking
Schriftelijke bijdrage van V.V. Elsweide, d.d. 25-03-2024

10.LF 22.15 uur - 23.15 uur: Agenderingsverzoek 'Vrijwilligerswerk'
Meningsvormende bespreking
Locatie: Landgoed/Festival

Behandeladvies 20 maart 2024, meningsvormende bespreking
Lijst van deelnemers aan het rondetafelgesprek
Agenderingsverzoek 'Vrijwilligerswerk' van de fractie CDA
Ingetrokken motie 'Een vliegende start voor Arnhems vrijwilligersbeleid in 2024' (23M122) van de fractie CDA
Inspraakbijdrage Humanitas Rijn-IJssel, d.d. 4 maart 2024
Inspraakbijdrage Present Arnhem, d.d. 5 maart 2024
Inspraakbijdrage SWOA bij RTG vrijwilligersbeleid, d.d. 5 maart 2024
Inspraakbijdrage Turkiyem moskee Arnhem d.d. 5 maart 2024
Inspraakbijdrage Stichting Adviesbrigade d.d. 6 maart 2024
Inspraakbijdrage Arnhemse Uitdaging d.d. 06-03-2024
Inspraakbijdrage Voetbalvereniging VDZ Arnhem d.d. 6 maart 2024
Inspraakbijdrage Rijnstad d.d. 6 maart 2024
Inspraakbijdrage Huis voor de Wijk d.d. 6 maart 2024
Inspraakbijdrage Raad van Kerken d.d. 06 maart 2024
Behandelresultaat 6 maart 2024, informatieve bespreking
Schriftelijke bijdrage van de Vrijwilligerscentrale, d.d. 20-03-2024
Behandelresultaat 20 maart 2024, meningsvormende bespreking

Agenda Politieke Avond
20 maart 2024

Raadzaal	Landgoed/Festival	Walburgis
18.45 uur - 20.15 uur (90) Agenderingsverzoek 'Begaanbaarheid Markt' *(informatieve bespreking)*	18.45 uur - 20.15 uur (90) Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 *(bespreking van amendementen en/of moties)*	18.45 uur - 20.15 uur (90) Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving *(bespreking van amendementen en/of moties)*
Pauze: 20.15 uur - 20.30 uur		
Raadzaal	**Landgoed/Festival**	**Walburgis**
20.30 uur – 22.00 uur (90) Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039 *(bespreking van amendementen en/of moties)*	20.30 uur – 22.00 uur (90) Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets *(bespreking van amendementen en/of moties)*	20.30 uur – 22.00 uur (90) Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving *(bespreking van amendementen en/of moties)*
Pauze: 22.00 uur - 22.15 uur		
Raadzaal	**Landgoed/Festival**	**Walburgis**
22.15 uur - 23.15 uur (60) Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid *(meningsvormende bespreking)*	22.15 uur - 23.15 uur (60) Agenderingsverzoek 'Vrijwilligerswerk' *(meningsvormende bespreking)*	

Agenderingsverzoek ‘Begaanbaarheid Markt’

Fasering

- ☑ Informatieve bespreking 
- ☑ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Procedure:

Datum vergadering
20-03-2024

Type voorstel
Agenderingsverzoek van de fracties Burger Belang Arnhem en ChristenUnie.

Spreekrecht publiek?
Ja

Voorgesteld resultaat:
Start en afronding van de informatieve bespreking en debat met de wethouder.

Informatieve bespreking:
Drie insprekers.

Meningsvormende bespreking:
Er wordt in maximaal twee termijnen vergaderd waarin de raadskamer in gesprek gaat met het college.

Voorgesteld besluit / Kernboodschap

Er ligt geen besluit voor bij de gemeenteraad.

Indieners van het agenderingsverzoek willen een rondetafelgesprek agenderen over het onderwerp ‘toegankelijkheid van de weekmarkt’ vanwege zorgen over de fysieke toegankelijkheid van de weekmarkt door de bestrating.

Aandachtspunten

Informatieve bespreking - insprekers
Ten tijde van het publiceren van de agenda zijn er drie aanmeldingen om in te spreken. De bespreking start met de inspraak Hierin krijgt iedere deelnemer eerst de gelegenheid voor een inleiding van 5 minuten waarin ze zichzelf voorstellen en de belangrijkste boodschap aan de raad overbrengen. De deelnemers wordt gevraagd om hun ervaringen en ideeën over de toegankelijkheid van de weekmarkt te delen. Na elke inspraak kunnen de aanwezige raadsfracties vragen stellen aan de deelnemers. Indien er meer aanmeldingen komen, kan dit nog veranderen in een rondetafelgesprek. Zie de bijlage op iBabs voor het actuele overzicht van de insprekers.

Meningsvormende bespreking – debat met de wethouder
Er wordt gestart met de meningsvormende bespreking in twee termijnen. Zie voor meer informatie over de bespreking pagina 2.

Contactgegevens

Portefeuillehouder:
Bob Roelofs

Ambtenaar
Thomas Maatjens
thomas.maatjens@arnhem.nl
06-11050905

Raadsadviseur
Robin Oosthout
Robin.oosthout@arnhem.nl
06-25776491

Aandachtspunten

Voorgeschiedenis

- Op 6 december 2023 heeft de fractie ChristenUnie bij de rondvraag vragen gesteld over de begaanbaarheid van de Markt.
- Op 25 oktober heeft de fractie Burger Belang Arnhem artikel 44-vragen gesteld over de toegankelijkheid van de Markt.

Voorgestelde behandelwijze

Informatieve bespreking

Ten tijde van publicatie van de agenda zijn er drie aanmeldingen ontvangen om in te spreken. De insprekers krijgen elk vijf minuten waarin zij zichzelf voorstellen en de belangrijkste boodschap aan de gemeenteraad overbrengen. Na elke inspraak is er gelegenheid voor vragen vanuit de aanwezige raadsfracties.

Meningsvormende bespreking

Er wordt in twee termijnen vergaderd.

- Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld.
- De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen, waarbij die antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de wethouder ter zake is en in gaat op de gestelde vragen.
- Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

Mogelijk resultaat:

- Indien het rondetafelgesprek en de meningsvormende bespreking zijn geweest, is het agenderingsverzoek afgerond.

Arnhem, 19 januari 2024

Verzoek agenderen: Begaanbaarheid Markt

Aan de voorzitter van de raad

Recent stelden wij de begaanbaarheid voor mensen met een fysieke beperking van de Markt aan de orde via een rondvraag op 6 december 2023 en via artikel 44-vragen op 25 oktober 2023. In antwoord op de gestelde artikel 44 -vragen gaf de portefeuillehouder aan dat de weekmarkt in 2016 is heringericht. Toentertijd was de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) nog niet voorgelegd aan en vastgesteld door de gemeenteraad. In 2018 is er onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van de Markt. De belangrijkste conclusie uit het advies is dat de keuze voor de afwerking van de kasseien ‘’wellicht voor rolstoel- en scootmobielgebruikers een iets minder comfortabele situatie oplevert, maar daardoor niet ‘ontoegankelijk’ is’’. Het advies luidde daarom geen aanvullende maatregelen te treffen, omdat dit vanuit de gangbare toegankelijkheidsnormen niet nodig is. Ondanks dit advies is wel besloten de grootste hoogteverschillen van de keien af te slijpen. De portefeuillehouder gaf aan het niet opportuun te vinden de Markt nu aan te passen. Volgens het college vallen de huidige hoogteverschillen binnen de wettelijke kaders en de Markt heeft nu geen groot onderhoud nodig. Wij – Burger Belang Arnhem en ChristenUnie – hebben inmiddels begrepen dat het niet om een wettelijk kader gaat, maar om een algemeen gehanteerde richtlijn, die volgens ons voldoende ruimte biedt om aan de bezwaren van mensen met een fysieke handicap tegemoet te komen.

Wij streven ernaar dat Arnhem ook voor mensen met een fysieke beperking geen obstakels kent. Dat is volgens ons pas een inclusieve samenleving en sluit naadloos aan bij het coalitieakkoord. Dat aanpassing van de bestrating een investering vergt realiseren wij ons terdege. Dit mag volgens ons echter geen reden zijn om groepen uit te sluiten.

Zowel de beantwoording op de rondvraag alsook de beantwoording van de artikel 44-vragen door de portefeuillehouder zijn daarom voor ons aanleiding om nader met de raad, de portefeuillehouder(s) en onder andere een vertegenwoordiging van het Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten in gesprek te gaan en duiding te geven aan de huidige situatie.

Graag op korte termijn op de agenda van de raad(skamer).

Vriendelijke groet,

Nico Wiggers - Burger Belang
Ab Zijlstra - ChristenUnie

Aan de leden van de raad

Datum	: 12 december 2023
Zaaknummer	: 3971664
Contactpersoon	: Thomas Maatjens
Telefoonnummer	: 026 377 1588

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over Toegankelijkheid van de weekmarkt

Geachte voorzitter en leden,

Het raadslid Wiggers van de fractie BurgerBelang Arnhem heeft ons bij brief, ingekomen 25 oktober 2023, schriftelijk vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem 2018 over Toegankelijkheid van de weekmarkt.

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Uitgaande van het principe dat wij een inclusieve samenleving nastreven, vragen wij ons af of u bereid bent (1) de verharding van de Markt zodanig aan te passen dat ook mensen in een (lig)rolstoel zonder noemenswaardige extra inspanning de weekmarkt kunnen bezoeken, nu de weekmarkt niet zal worden verplaatst?*

   We willen een inclusieve stad zijn. Een stad waarin iedereen zich gezien, gehoord, gewaardeerd en veilig voelt. Een stad waar iedereen gelijkwaardig is en zo behandeld wordt. Dat iedereen op alle gebieden mee kan doen. Zeker ook mensen met een beperking of chronische ziekte. Dat is het Arnhem dat we willen zijn. Dat is het Arnhem waar we aan werken.

   Bij het werken aan de openbare ruimte hanteren wij daarom de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid. Het daaruit voorvloeiende handboek toegankelijkheid is het uitgangspunt voor nieuwe projecten en reconstructies. Daarnaast werken wij aan de toegankelijkheid van de stad door de hoofdlooproutes in de stad te verbeteren en in elke wijk een speeltuin toegankelijk in te richten.

   De herinrichting van de Markt heeft in 2016 plaatsgevonden. Toentertijd was de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) nog niet voorgelegd aan en vastgesteld door uw gemeenteraad. De toegankelijkheid van de Markt was een van vele overwegingen. Om de kasseien goed in te passen is met het Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg) overleg geweest over de manier van voegen. Wij hebben zelf geconstateerd dat het hergebruik van de historische kasseien binnen de wettelijke normering valt.

Na oplevering van de Markt kregen wij klachten over hoogteverschillen op het plein. In 2018 hebben wij daarom onderzoek laten doen naar de toegankelijkheid van de Markt. Dit onderzoek is gedaan door een adviesbureau gespecialiseerd in advisering en toetsing van fysieke toegankelijkheid van de gebouwde omgeving. De belangrijkste conclusie uit het advies is dat de keuze voor deze afwerking: “wellicht voor rolstoel- en scootmobielgebruikers een iets minder comfortabele situatie op[levert], maar is daardoor niet ‘ontoegankelijk’”. Het advies luidt daarom “geen aanvullende maatregelen te treffen, omdat dit vanuit de gangbare toegankelijkheidsnormen niet nodig is.” Ondanks dit advies hebben wij er toen wel voor gekozen om de grootste hoogteverschillen van de keien af te slijpen.

Wij vinden het nu niet opportuun om de Markt aan te passen. De huidige hoogteverschillen vallen binnen de wettelijke kaders en de Markt heeft nu geen groot onderhoud nodig. Het buiten de beoogde onderhoudsduur aanpassen van de bestrating zorgt er echter voor dat wij andere taken niet of pas later kunnen uitvoeren. Uiteraard vinden wij het jammer dat de keuzes die wij in 2016 hebben gemaakt zorgen voor een oncomfortabele toegang tot de weekmarkt voor sommige gebruikers. Om te zorgen dat er meer aandacht is voor comfort en het perspectief van gebruikers, zijn er met de invoering van de AST afspraken gemaakt over de inzet van ervaringsdeskundigheid.

2. *Bent u bereid – alvorens een (hernieuwd) standpunt in te nemen – overleg te plegen met de APCG (2)? Zo nee, waarom niet?*

Ja, wij hebben zeer regelmatig contact met het Apcg over de toegankelijkheid van onze stad. Voordat wij u dit antwoord hebben verstuurd, hebben we daarom ook met hen over de Markt gesproken. Het standpunt van de Apcg is dat de markt niet toegankelijk is. Dit standpunt was ons bekend. Het overleg heeft ons standpunt niet veranderd.

3. *BurgerBelang Arnhem vindt dat de verharding op de Markt mogelijk als fraai kan worden gekwalificeerd, maar zulks nooit mag leiden dat mensen met een fysieke beperking de toegang wordt ontnomen. Deelt u deze visie op inclusie (3)?*

Onze visie op toegankelijkheid is dat in de gebouwen en openbare ruimte en bij evenementen iedereen moet kunnen doen wat hij/zij daar volgens de bestemming komt doen.

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

J.H. de Baas A. Marcouch

Memo

Datum : Woensdag 13 maart 2024

Aan : Raadsleden en fractievolgers van de gemeente Arnhem

Van : Thomas Maatjens

Betreft : Beantwoording technische vragen ter voorbereiding agenderingsverzoek Begaanbaarheid Markt

---

Aanleiding
In het kader van het agenderingsverzoek 'begaanbaarheid markt' zijn door het raadslid Wiggers van de fractie BBA per e-mail een aantal vragen om technische achtergrondinformatie gesteld. Met deze raadsmemo wordt deze technische informatie verstrekt.

Adviesrapport toegankelijkheid Markt
In de beantwoording van de Art. 44 vragen toegankelijkheid weekmarkt wordt gerefereerd aan een onderzoek dat wij in 2018 hebben laten uitvoeren naar onder andere de toegankelijkheid van de Markt. De gestelde vragen aan PBT Consult zijn:

- Stel vast wat het aanwezig hoogteverschil tussen basaltkeien en klinkerbestrating is
- Valt dit hoogteverschil binnen de normen die voor toegankelijkheid worden aangehouden
- Indien dit niet binnen de norm valt welke maatregelen moeten worden getroffen om dit probleem te verhelpen

Het rapport sluit het advies over de markt af met de waarneming dat de huidige inrichting "wellicht […] een iets minder comfortabele situatie op[levert], maar is daardoor niet 'ontoegankelijk'". Het advies luidt daarom "geen aanvullende maatregelen te treffen, omdat dit vanuit de gangbare toegankelijkheidsnormen niet nodig is." Ondanks dit advies hebben wij er destijds wel voor gekozen om de grootste hoogteverschillen van de keien af te slijpen.

Het volledige rapport is als bijlage toegevoegd aan deze memo.

Kostenindicatie vervangen bestrating Markt
De kosten van het volledig opnieuw bestraten van de Markt worden op dit moment geraamd op € 1,3 miljoen. Daarbij is er vanuit duurzaamheidsoogpunt van uitgegaan dat dit project zero-emissie wordt uitgevoerd.

Bijlage: Advies Arnhem Audrey Hepburnplein en Markt



Naam	**Advies toegankelijkheid pleinen**
Adres	**Audrey Hepburnplein Marktplein**
Plaats	**Arnhem**

Projectnummer:	**I8c514**
ITs-kenmerk	**ITS-n.v.t.**

Inspectiedatum:	niet van toepassing
Analysedatum:	5 september 2018
Rapport:	5 september 2018
Opgesteld door:	Willem Jagersma
3B Inspectie:	n.v.t.
ITS-Keurmerk:	n.v.t.

PBT consult
accessibility engineers

3B EXPERTISE ADVIES

Advies

PBTconsult BV is een zelfstandig ingenieurs- en adviesbureau gespecialiseerd in advisering en toetsing van fysieke toegankelijkheid van de gebouwde omgeving, zoals gebouwen, woningen, objecten, openbare ruimte, openbaar vervoer evenementen en (thema)parken. Naast de hierboven beschreven werkzaamheden is PBTconsult exclusief gemachtigd om namens Ieder(in), de belangenorganisatie voor mensen met een functiebeperking, ITS-inspecties en analyses ten behoeve van het ITS-Keurmerk uit te voeren.

Bezoekadres:
Churchilllaan 11 *(melden bij Ieder(in), 1e verdieping)*
3527 GV Utrecht

Postadres:
Postbus 2420
3500 GK Utrecht

T: 030 - 291 66 33
I: www.pbtconsult.nl
E: info@pbtconsult.nl

Opdrachtgever

Organisatie	Gemeente Arnhem
Contactpersoon	dhr. E. Bongers
Adres	Postbus 9029
Postcode / Plaats	6800 EL ARNHEM
Telefoon	026-377 43 90
E-mail	erwin.bongers@arnhem.nl
Webadres	www.arnhem.nl

Indeling 3B-Onderzoek categorieën			
Doelgroep:	**Bezoekers**	**Iedereen**	**Speciaal**
Type 3B Inspectie:	**3B-***basis*	**3B-***totaal*	**3B-***plus*
Type ITs keuring:	**ITs-***basis*	**ITs-***totaal*	**ITs-***plus*
Object soort:			
Gebouwen (m.u.v. woningen)	X	X	X
Woningen	-	X	X
Gebieden (openbare weg / semi-openbaar)	-	X	-
Openbaar vervoer (alleen bezoekers / reizigers)	X	X	X
Evenementen, Festivals, Tijdelijke situaties	X	X	-
Themaparken (dierentuin, pretpark, etc.)	X	X	X
Objecten (gebruiksobjecten)	-	X	X

Bezoekers:	Uitsluitend dat deel van het object waar bezoekers zelfstandig kunnen/mogen komen
Iedereen:	Gehele object wordt gekeurd
Speciaal:	Gehele object wordt specifiek voor een benoemde doelgroep gekeurd (bijv. senioren en/of gehandicapten)

1. Casus

De gemeente Arnhem heeft klachten ontvangen over de afwerking hoogteverschillen van het onlangs gerenoveerde Audrey Hepburnplein en de Markt.

Audrey Hepburnplein
Het gebied waar het plein zich bevindt kent hoogteverschillen. Deze hoogteverschillen worden middels bestrating op afschot overbrugd. Aan de zijde van de Jansbeek is het aanwezige hoogteverschil opgelost met treden, waarbij iedere trede een variabele hoogte kent (van 0 tot ca. 140mm).



Deze situatie levert gevaar op omdat men niet altijd doorheeft dat er een hoogteverschil aanwezig is.
De vraag van de gemeente Arnhem komt er dan ook op neer op welke wijze deze gevaarlijke situatie kan worden opgelost, niet alleen voor blinden, slechtzienden en scootmobiel gebruikers, maar ook voor de overige bezoekers van het plein.

Markt
De afwerking van de Markt bestaat uit een combinatie van basaltkeien en straatklinkers.
Met name de basaltkeien blijken voor rolstoel- en scootmobiel gebruikers een bron van ergernis te zijn.



Deze basaltkeien liggen iets boven de klinkerbestrating en bevatten grote voegen die t.o.v. de basaltkeien wat verdiept liggen. Een eigenschap van basaltkeien is dat deze niet vlak zijn, waardoor het hoogteverschil t.o.v. de aansluitende bestrating en de voegen op een flink aantal plaatsen groter is dan voorzien.

2. Vraagstelling

De vragen vanuit de gemeente Martens aan PBTconsult zijn:

Audrey Hepburnplein
Maak een voorstel waarbij het hoogteverschil ter plaatse van de treden zodanig wordt opgelost dat dit niet langer een gevaar vormt omdat mensen kunnen struikelen, enkel verzwikken, of er afvallen.

Markt

- Stel vast wat het aanwezig hoogteverschil tussen basaltkeien en klinkerbestrating is
- Valt dit hoogteverschil binnen de normen die voor toegankelijkheid worden aangehouden
- Indien dit niet binnen de norm valt welke maatregelen moeten worden getroffen om dit probleem te verhelpen

3. Antwoorden

Audrey Hepburnplein
De gebruikte klinkers van de treden zijn t.o.v. de aansluitende bestrating zijn in een duidelijke contrasterende kleur uitgevoerd.
Voor wat betreft de herkenbaarheid van de treden in een plein, is het alleen uitvoeren in een contrasterende kleur hiervan echter onvoldoende.
Dit komt doordat men de contrasterende trede als een lijn in de opgenomen bestrating ervaart en niet als een trede omdat het niet logisch is dat er treden in een ogenschijnlijk vlak plein zijn opgenomen. Dit idee wordt nog eens versterkt door het ontbreken van leuningen. Een leuning wordt namelijk direct geassocieerd met een hellingbaan of op- afstap dan wel trap.

Dit alles leidt tot de volgende conclusies:

- De treden/op- afstappen vervangen door een bestrating op afschot

  of

- De treden/op- afstappen blokkeren (zodat deze in reguliere situaties niet meer gebruikt kunnen worden of waarbij de situaties zo wordt dat er alleen op heel bewuste manier gebruik van gemaakt kan worden) door het aanbrengen van fietsenbeugels, of zitbanken

Een combinatie van bovenstaande aanpassingen ook mogelijk omdat er zich 3 stuks treden op het plein bevinden.

Markt
Binnen de in Nederland algemeen gebruikte toegankelijkheidsnorm (ITstandaard 2018) is aangegeven dat (abrupte) hoogteverschillen van

maximaal 20mm acceptabel zijn zonder dat er daarbij aanvullende voorzieningen als lift of hellingbaan moeten worden toegepast.
Specifieker voor bestrating geldt dat bij een ongelijke bestrating (bijvoorbeeld door wortelgroei onder een trottoir, vormen schuin liggende tegels van meer dan 5mm een struikel gevaar.

Wanneer de boven beschreven uitgangspunten op de situatie van de markt worden losgelaten moeten we vaststellen dat de aanwezige hoogteverschillen tussen de klinkerbestrating en de basaltkeien alsmede tussen de basaltkeien onderling minder is dan 20mm, maar meer is dan 5mm.



Er is echter een verschil tussen een schuin liggende stoeptegel en deze situatie.
De hier aanwezige hoogteverschillen worden vooral veroorzaakt door de niet vlakke vormgeving van de basaltkeien en door de terug liggende voegen.
Door de geleidelijkheid van de hoogteverschillen van de basaltkeien zelf leveren dit soort hoogteverschillen geen problemen op. Ook het hoogteverschil tussen de klinkerbestrating en basaltkeien stroken is van dien aart dat dit geen gevaar oplevert.
De hoogteverschillen die worden veroorzaakt door de terug liggende voegen vormen ook een gevaar omdat de breedtemaat van de voegen dusdanig is dat het aannemelijk is dat je hier niet over zult struikelen.

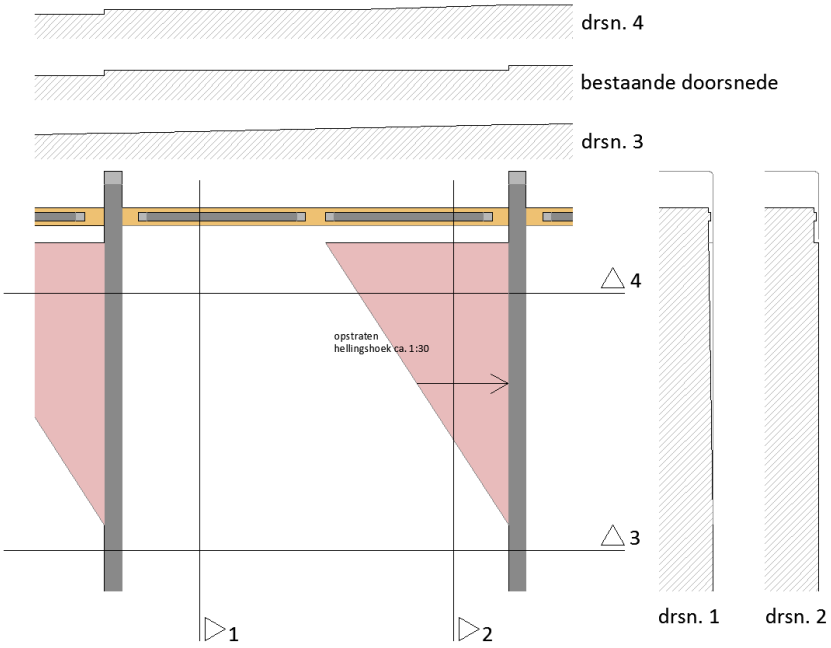
Blijft het comfortabel verplaatsen over het terrein over.
Natuurlijk geldt hier dat een volledig vlak afgewerkte bestrating een optimaal toegankelijke situatie oplevert.
Daar is om waarschijnlijk meerdere zeer plausibele reden (historisch besef, vormgeving etc.) niet voor gekozen.
Het resultaat van deze keuze levert wellicht voor rolstoel en scootmobiel gebruikers een iets minder comfortabele situatie op, maar is daardoor niet “ontoegankelijk”.

Van discriminatie, ongelijkwaardigheid, onzelfstandigheid of gevaar is hier geen sprake.
Wij adviseren dan ook om geen aanvullende maatregelen te treffen, omdat dit vanuit de gangbare toegankelijkheidsnormen niet nodig is.

4. Conclusie

Audrey Hepburnplein
Wij adviseren hier om de volgende aanvullende maatregelen te treffen:

- De bestrating bij de treden/op- afstappen aanpassen volgens onderstaand voornbeeld.



of

- De treden/op- afstappen blokkeren m.b.v. fietsenrekken of zitbanken (zodat deze in reguliere situaties niet meer gebruikt kunnen worden of waarbij de situaties zo wordt dat er alleen op heel bewuste manier gebruik van gemaakt kan worden).

Een combinatie van bovenstaande aanpassingen ook mogelijk omdat er zich 3 stuks treden op het plein bevinden.

Markt
Geen aanvullende maatregelen noodzakelijk

GEMEENTERAAD ARNHEM
OVERZICHT INSPREKERS

Agenderingsverzoek ‘Begaanbaarheid Markt’

Aangemelde insprekers

Nr.	Naam	(Namens) Organisatie
1.	Marjolein van den Broek	Arnhems Platform Chronisch zieken en gehandicapten (APCG)
	Anne Stomph	Arnhems Platform Chronisch zieken en gehandicapten (APCG)
2.	Erik Wiessenberg	Stichting Arnhems Hart
3.	Hester Geerlings	*Mevr. Geerlings zal digitaal inspreken*

Manier van inspreken

Ten tijde van publicatie van de agenda zijn er drie aanmeldingen ontvangen om in te spreken. De insprekers krijgen elk vijf minuten voor een bijdrage. Na elke inspreker is er gelegenheid voor vragen vanuit de aanwezige raadsfracties. Indien er nog meer aanmeldingen komen om in te spreken, kan dit nog veranderen in een rondetafelgesprek.

Van: Els van der Waal | APCG <info@apcg.nl>
Verzonden: dinsdag 19 maart 2024
Onderwerp: inspraakreactie Apcg bij agenderingsverzoek over toegankelijkheid Marktplein

U ontvangt niet vaak e-mail van info@apcg.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste raadsleden en fractievolgers,
Onze inspraakreactie over het Marktplein zal geen verrassing zijn. We hebben hier al sinds 2017 gesprekken over in de gemeenteraad. In de week van de toegankelijkheid in 2017 namen diverse raadleden onder begeleiding van ervaringsdeskundigen plaats in een rolstoel. Sindsdien zijn de grootste hoogteverschillen weggehaald, maar het probleem zit in de gekozen bestrating. De golven met natuursteenkeitjes zijn ontoegankelijk en daar is maar een oplossing voor. De huidige bestrating vervangen door vlakke bestrating.
We vatten hier nog even kort samen wie er allemaal problemen hebben door de huidige inrichting. Dat gaat om mensen die met een rolstoel, scootmobiel of rollator over het plein gaan (eigenlijk iedereen die zich met wielen verplaatst). Voor (een deel van) hen is het niet alleen onprettig tijdens het rijden over het plein. De consequenties zijn voor veel mensen nog uren of zelfs dagenlang voelbaar, door toegenomen pijn en vermoeidheidsklachten.
Ook voor mensen die vanwege een visuele beperking gebruik maken van een taststok of mensen die met krukken lopen is de bestrating ontoegankelijk. De oneffenheden en bij slecht weer natte keien leveren een risico op vallen en uitglijden. En lopen met een taststok is vrijwel onmogelijk, omdat deze zo over de keitjes stuitert dat het niet mogelijk is om je te oriënteren.

Het Marktplein heeft verschillende functies die belangrijk zijn voor Arnhemmers en mensen uit de omgeving. De weekmarkt is een belangrijke voorziening. Het is een plek om boodschappen te kunnen doen en ook voor ontmoeting.
Daarnaast is het Marktplein ook een evenemententerrein, zoals binnenkort Koningsdag.
Evenementen en voorzieningen moeten voor iedereen toegankelijk zijn. Daaraan werken we hard samen met de gemeente en ook ondernemers.
Zo heeft de gemeenteraad bij de begroting ingestemd met een toegankelijkheidsfonds om ondernemers te stimuleren hun zaak toegankelijk te maken. Verder werkt de gemeente aan eisen voor ondernemers over toegankelijke evenementen.
Dat zijn belangrijke stappen in het werken aan een toegankelijke en inclusieve stad.
Wij vinden dat de gemeente zou moeten zorgen dat dat locaties aangewezen als evenemententerrein in de basis al toegankelijk zijn. Dan is het aan organisatoren om vervolgens te zorgen voor een toegankelijke inrichting.
Door de huidige bestrating worden mensen met een beperking letterlijk uitgesloten van de functies die het Markplein heeft. Dat vinden wij onacceptabel.

Al sinds 2017 wordt er gesproken over de problemen in toegankelijkheid van het Marktplein, maar uiteindelijk is er nog altijd geen geld gereserveerd voor herbestrating.
Wij hopen dat daar nu verandering in komt!

Hartelijke groet,

Marjolein van den Broek
Voorzitter Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg)



Gemeente Arnhem,
Postbus 9029,
6800 EL Arnhem.

Arnhem, 19 maart 2024.

Inzake: Agenderingsverzoek 'Begaanbaarheid Markt' d.d. 20 maart a.s.

Beste raadsleden,

Wederom de zoveelste discussie over het hobbeligste plein in de Arnhemse binnenstad, een belangrijk evenementenplein waar tevens twee maal in de week een weekmarkt op staat, indertijd (2018) geprezen en gedragen door twee wethouders als “Dé huiskamer van Arnhem”.

We lezen in een beantwoording op de vragen “De huidige hoogteverschillen vallen binnen de wettelijke kaders en de Markt heeft nu geen groot onderhoud nodig.” We hebben het over keien met verschillende afmetingen dus er zijn duizenden hobbels en niet een paar enkele hoogteverschillen lijkt ons.

Uit de oude doos:
Ons artikel in 2017: Raadsleden ervaren de hobbels
In januari 2016 zijn er diverse proefvlakken geweest op het plein. Daarin werden diverse kleuren klinkers bestraat en ook verschillende verlijming waarin de keien werden gelegd. Als wij de oude foto’s daarvan terug kijken lijkt alles ook veel vlakker/strakker te liggen dan nu. Bij deze proefvlakken zijn geen bewoners, marktlui of aangrenzende ondernemers betrokken geweest. Ook het APCG had gevraagd om de proefvlakken te testen maar dat werd niet gehonoreerd. Alvorens de proefvlakken zijn gemaakt is er al aangegeven dat deze keien problemen kunnen opleveren, echter dit was al beslist, kregen we te horen.

In 2018 spendeerde we er nog een artikel aan: “Hobbelig en glad” zo wordt de gezelligste huiskamer van Arnhem omschreven. En was er nog een schouw waarin APCG, CROW en Arnhems Hart betrokken waren. Het antwoordt van CROW was kort maar krachtig: Zo zouden we wij het nooit hebben aangelegd! Vreemd dat dan vele bladzijden en richtlijnen van het CROW het geheel tegenspreken.

De bovenste twee artikelen geven al aan dat de Markt nooit geen toegankelijke plein is geweest en zo ook niet zal worden ervaren. De zgn. Huiskamer van Arnhem is er dan ook niet voor iedereen. Participatie en betrokkenheid was toen al heel ver weg en helaas om te zeggen: Naar in- en output werd indertijd absoluut niet geluisterd!

We kunnen steeds weer oude verhalen en gesprekken naar boven halen maar we zitten nu in 2024 en naast APCG ziet ook Stichting Arnhems Hart graag hier een echt toegankelijk plein komen waar iedereen kan vertoeven en wekelijks een visje of appeltje voor de dorst kan halen zonder door elkaar geschud te worden. Maar ook tijdens een evenement een drankje halen en deze, alsmede de gebruiker, niet heen en weer (leeg) geschud word wanneer men zich verplaatst met een rolstoel.

Aangezien er €250.000 gereserveerd staat voor de verplaatsing van de weekmarkt, welk niet doorgaat, kan dat bedrag meegenomen worden in de nieuwe stenen. De provincie Gelderland kan dan mede meegenomen worden aangezien ze op het plein uitkijkt en ook voorstander is van een toegankelijk openbare ruimte. En omdat Arnhem groener wil worden zal er best wel op een werf een beste lading klinkers liggen voor hergebruik.

Wij hopen van harte dat de discussie eens stopt en de gemeenteraad met elkaar goed in gesprek gaat zodat er een mooi en toegankelijk plein zal komen.

Met vriendelijke groeten,

Erik Wiessenberg,
Stichting Arnhems Hart.

STICHTING ARNHEMS HART
Voor een leefbare binnenstad

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Agenderingsverzoek ‘Begaanbaarheid Markt’

Fasering

- ☑ Informatieve bespreking
- ☑ Meningsvormende bespreking
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen
- ☐ Besluitvormende vergadering

Eerdere besprekingen

- **20 maart 2024: informatieve en meningsvormende bespreking**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Zijlstra (ChristenUnie), Wiggers (BurgerBelang Arnhem), Pape (VVD), Zwijnepoel (D66), Koorn (CDA), De Boef (GroenLinks), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Van Munster (PvdA), De Groot (PvdD), De Vries (Volt).

De fracties van FvD, SP, PVV en DENK waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Roelofs (wethouder), Van de Geijn (wethouder), Maatjens (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking

De bespreking is gestart met de informatieve bespreking. Er waren vier insprekers. Alle vier de insprekers hebben hun bijdrage gedeeld. De raadskamer heeft de gelegenheid gehad tot het stellen van vragen. Daarna is vervolgd met de meningsvormende bespreking. Beide termijnen van de raadskamer en de wethouder zijn afgerond.

Toezeggingen

Toegankelijkheid weekmarkt

- Wethouder Roelofs zegt toe in april 2024 via een raadsbrief de raad te informeren over de mogelijke oplossingen om de weekmarkt toegankelijk te maken.

Conclusie

Aan het einde van de vergadering is geconcludeerd dat het agenderingsverzoek is afgerond.

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

D. Weijers

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel 'Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034'

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Procedure:

Datum vergadering
20-03-2024

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Afronding bespreking amendementen en moties.

Bespreking amendementen en moties:
Ieder amendement of motie wordt afzonderlijk in maximaal twee termijnen besproken

Voorgesteld besluit / Kernboodschap

Het college stelt voor de woonvisie 2024-2029/2034 vast te stellen. Met de Woonvisie 2024-2029/2034 slaat Arnhem volgens het college een nieuwe weg in om de urgente woonopgaven in de stad aan te pakken. Met focus op het verhogen van de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. Er wordt onder andere ingezet op de bouw van sociale en betaalbare woningen, het aanpakken ven huisjesmelkers en het bestrijden van dakloosheid. Arnhem streeft naar een eerlijke stad waarin iedereen goed kan wonen

Aandachtspunten

Vergaderorde

Ieder amendement en/of motie wordt afzonderlijk besproken in twee termijnen:

1. Start eerste termijn aan de zijde van de raad.
    a) De indiener(s) van de motie of het amendement krijgt of krijgen als eerste de gelegenheid.
    b) Indien fracties vragen hebben aan de indiener kunnen zij die stellen in de eerste termijn van de indiener.
    c) De overige fracties worden in hun eigen eerste termijn uitgenodigd om hun voorlopige mening over de motie of het amendement te delen en/of vragen aan de wethouder te stellen.
2. Start eerste termijn aan de zijde van het college. Hierin geeft de portefeuillehouder een pre-advies en worden gestelde vragen in de eerste termijn beantwoord.
3. Tweede termijn aan de zijde van de raadskamer, waarin weer gestart wordt bij de indiener(s);
4. Indien nodig: Tweede termijn aan de zijde van het college;
5. Interrupties zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Contactgegevens

Portefeuillehouder:	Ambtenaar	Raadsadviseur
Paul Smeulders	Bram van Oudheusden bram.van.oudheusden@arnhem.nl +31631102266	Willem Lammers willem.lammers@arnhem.nl 377 2581

Mogelijk resultaat:

Nadat de bespreking is afgesloten, alle concept-moties en -amendementen besproken zijn, besluit de raadskamer of het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende vergadering.

- Een dergelijk besluit komt tot stand als de fracties waarvan de woordvoerders zich daarachter hebben geschaard, in de raad een meerderheid opleveren (20 zetels of meer).

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M31**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

De verhuiscoach voor een goede doorstroming

Aan de gemeenteraad

Door ons voorstel aan te nemen, wordt het College gevraagd om meer middelen voor de huidige verhuiscoach ter beschikking te stellen, en de Provincie en de woningcorporaties te verzoeken om ook hun aandeel te blijven leveren.
En daarnaast te onderzoeken of er ook een verhuiscoach voor de particuliere woonsector ingezet kan worden om doorstroming te helpen bevorderen.

Omdat we weten dat:

- Veel 55-plussers - die in een (sociale) huurwoning of koopwoning wonen - belemmeringen ervaren om te verhuizen, en bij deze doorstroming hulp nodig kunnen hebben;
- Juist de doorstroming van deze groep lange verhuisketens op gang helpt;
- Er sinds circa anderhalf jaar een verhuiscoach voor 12-16 uur per week is aangesteld, die zorgt voor een betere afstemming tussen 55-plussers die in een ruime sociale huurwoning wonen en die willen verhuizen naar een passender woning;
- De kosten voor deze verhuiscoach evenredig worden gedragen door de gemeente, de Provincie en de woningcorporaties;
- De Provincie eind 2024 mogelijk wil stoppen met het uitkeren van verhuisvergoedingen en haar rol aan het herzien is;
- Er tot op heden 230 verhuisgesprekken met de verhuiscoach zijn geweest en er inmiddels - met de inzet van 12-16 uur per week - dertig 55-plussers met een verhuisvergoeding zijn verhuisd;
- De inzet van de verhuiscoach nu alleen mogelijk is voor de 55-plussers die een sociale woning huren.

GEMEENTE Arnhem

Omdat we vinden dat:

- We **alles** moeten doen om de woningmarkt weer in beweging te brengen en om doorstroming te blijven stimuleren;
- De inzet van een verhuiscoach hierbij belangrijk en succesvol is gebleken;
- Er meer middelen ingezet moeten worden om de verhuiscoach in te zetten;
- Er ook een verhuiscoach ingezet moet worden om de doorstroming in de particuliere woonsector te stimuleren.

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:

- Het aantal uren van de verhuiscoach uit te breiden van 12-16 uur naar 36 uur, door hier met de woningcorporaties en de Provincie Gelderland nieuwe afspraken over te maken;
- Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten op te roepen om zich in te blijven zetten voor verhuiscoaches, en middelen beschikbaar te houden voor verhuisvergoedingen;
- Indien het niet lukt om met de Provincie en woningcorporaties tot nieuwe (financiële) afspraken te komen, de extra kosten voor meer uren te dekken uit het programma ‘Wonen en leefomgeving’;
- Te onderzoeken of er óók een verhuiscoach voor de particuliere woonsector ingezet kan worden;
- Uiterlijk eind 2024 de raad over de uitvoering van deze motie te informeren.

Indieners:

Kiki Groot – Arnhem Centraal

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M32**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

Behoud rolstoelgeschikte woningen voor de doelgroep

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- De bijlage bij de Woonvisie ‘Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen’ spreekt over een mismatch tussen vraag en aanbod in rolstoelgeschikte woningen;
- Inschrijving voor rolstoelgeschikte woningen vijf dagen beschikbaar is voor de doelgroep;
- De rolstoelgeschikte woning na die vijf dagen voor iedereen beschikbaar komt om op in te schrijven;
- Iemand die zich voor een rolstoelgeschikte woning in wil schrijven vaak extra tijd nodig heeft om met het Wijkteam af te stemmen;
- Als iemand meer dan vijf dagen nodig heeft om te reageren, de woning vaak al vergeven is.
- In de gemeente Nijmegen een rolstoeltoewijzingscommissie bestaat, die matcht tussen vraag een aanbod van rolstoelgeschikte woningen;
- Corporaties niet altijd een goed beeld hebben van de rolstoelgeschiktheid van hun woningvoorraad, waardoor rolstoelgeschikte woningen soms niet bij de doelgroep terecht komen.

Omdat we vinden dat:

- De beperkte reactietijd van vijf dagen voor rolstoeltoegankelijke woningen te kort is voor inwoners die over de verhuizing afstemming met het Wijkteam nodig hebben;
- Het onwenselijk is dat deze inwoners daarmee een kleinere kans hebben op het vinden van een rolstoelgeschikte sociale huurwoning;
- Het beperkte aantal rolstoelgeschikte woningen voor de doelgroep beschikbaar moet blijven;
- Het daarom onwenselijk is dat rolstoelgeschikte woningen na vijf dagen voor iedereen beschikbaar komen;
- Er een betere match moet komen tussen vraag en aanbod van rolstoelgeschikte sociale huurwoningen.

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:

- Aan Entree en de gezamenlijk woningcorporaties (Woonkr8) te vragen de termijn van vijf dagen te schrappen;

GEMEENTE Arnhem

- Bij de prestatieafspraken voor 2025 in te zetten op een betere matching tussen vraag en aanbod, door bijvoorbeeld met een rolstoeltoewijzingscommissie te gaan werken of door APCG een bemiddelende rol te laten vervullen;
- De corporaties te laten onderzoeken hoe sociale huurwoningen beter als rolstoelgeschikt gelabeled kunnen worden.
- De gemeenteraad te informeren over de resultaten.

Indieners:

Cyriel Prinsen – GroenLinks

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**27M33**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:
Ga op zoek naar woonruimte in de wijkplannen

Aan de gemeenteraad

Omdat we weten dat:
- De gemeente met de Woonvisie initiatief neemt om wijkplannen te maken;
- Deze plannen worden gemaakt met bewoners en belangrijke (woon) stakeholders;
- Alle wijkplannen dezelfde ingrediënten gaan kennen, zoals aandacht voor de staat van de leefomgeving en interventies gericht op een divers woonprogramma;
- In de Woonvisie wordt ingezet op doorstroming en wooncarrière binnen de eigen wijk.
- In veel wijken het aantal woningen decennia lang gelijk is gebleven, terwijl er minder mensen wonen dan voorheen, soms wel tot 40% minder bewoners per wijk;

Omdat we vinden dat:
- Het belangrijk is om creatief om te gaan met de bestaande bebouwing door deze beter te benutten. Dit gebeurt nu nog op kleine schaal, terwijl de potentie groot is;
- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en toevoeging van extra woonruimte kansen biedt om doorstroming binnen de wijk te realiseren, bijvoorbeeld door kleine zelfstandige woningen bij te plaatsen of woningen te splitsen in kleinere eenheden;
- Door te verdichten nieuwe typen woningen kunnen worden toegevoegd in een wijk waardoor bijvoorbeeld ouderen langer in hun eigen wijk kunnen blijven wonen.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:
- Bij het opstellen van de wijkplannen te onderzoeken welke kansen er zijn per wijk om meer woningen te realiseren door extra woonruimte toe te voegen of bestaande woonruimte beter te benutten, bijvoorbeeld door meer woningen per kavel te realiseren (optoppen en woningsplitsen) of samenwonen te stimuleren;
- Wijkbewoners na vaststelling van de wijkplannen actief te informeren over de in kaart gebrachte kansen en hen bij interesse actief te ondersteunen en barrières weg te nemen.

Indieners:
Joris Brandts - D66

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M34**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:
Verlies studentenwoningen niet uit het oog

Aan de gemeenteraad

Omdat we weten dat:

- In de Woonvisie de ambitie staat om 100 studenteneenheden toe te voegen;
- Woningcorporatie SSH& deze ambitie als premium partner gaat uitvoeren;
- Dit aantal woningen wordt beschreven als ‘een begin’;
- Slechts 8% van het totaal aantal studentenwoningen in Arnhem momenteel wordt aangeboden door SSH&. Het overige aanbod woningen betreft particuliere huur;
- Steeds meer studenten thuis wonen vanwege onbetaalbare lasten, waardoor de trend in de woningvraag voor studenten is vertekend.

Omdat we vinden dat:

- Bij een ambitieuze studiestad ook een passend woningaanbod voor studenten hoort;
- Het toevoegen van studenteneenheden meer jongeren in de gelegenheid stelt om in Arnhem te wonen, ergens anders te studeren, of eerder het ouderlijk huis uit te gaan;
- Goede studentenhuisvesting de kans vergroot dat studenten na afronding van hun studie in de stad willen blijven wonen en mogelijk ook in Arnhem gaan werken.
- Een groot aandeel sociale studentenwoningen bijdraagt aan de betaalbaarheid van studeren.

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:

- Werk te maken van het realiseren van extra studentenwoningen boven op de reeds bestaande ambitie van 100 en daarbij te onderzoeken in hoeverre ook andere studentenwoningaanbieders dan SSH& daarin een rol kunnen spelen;
- Bij nieuwe woningbouwprojecten (zowel nieuwbouw als transformatie) expliciet aan de raad te rapporteren of studentenwoningen kunnen worden ingepast en wat daarbij de afweging is (geweest) om dat al dan niet te doen.

Indieners:
Joris Brandts - D66
Floor Hogenhout - Partij voor de Dieren
Giovanni Visser - Partij van de Arbeid

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M35**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:
Collectieve woonvormen ook voor huurders

Aan de gemeenteraad

Omdat we weten dat:
- In de Woonvisie staat dat Arnhem zich meer dan voorgaande jaren wil inzetten om collectieve wooninitiatieven ruimte te geven. De ambitie daarbij is om de komende 5 jaar ten minste 10 bouwkavels te reserveren of uit te geven voor deze initiatieven;
- Collectieve wooninitiatieven bewoners meer zeggenschap bieden over de manier van wonen en bijdragen aan meer diversiteit en kwaliteit in het woningaanbod.
- Uit onderzoek van Platform31 & Aedes[1] blijkt dat woningcorporaties momenteel relatief weinig collectieve wooninitiatieven huisvesten in hun woningaanbod.

Omdat we vinden dat:
- Collectieve wooninitiatieven bijdragen aan de verbondenheid tussen bewoners onderling en hun omgeving, waarmee ze bijdragen aan de veerkracht van wijken;
- Collectief wonen voor een deel een oplossing kan vormen voor de woningnood;
- Collectieve wooninitiatieven voor iedereen bereikbaar moeten zijn.

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:
- Bij de prestatieafspraken met de woningcorporaties voor 2025 aandacht te vragen voor collectieve woonvormen voor huurders, bijvoorbeeld door op te nemen hoe woningcorporaties actief beheercoöperaties kunnen ondersteunen en faciliteren.

Indieners:

Joris Brandts - D66
Cyriel Prinsen - Groenlinks

[1] collectieve-woonvormen-in-het-bezit-van-woningcorporaties.pdf (platform31.nl)

Arnhem GEMEENTE

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M36**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:
Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus

Aan de gemeenteraad

Omdat we weten dat:
- Er een stijgende vraag is naar concepten voor woningdelen;
- Woningdelen in de Woonvisie wordt beschreven als één van de oplossing om de komende jaren meer woonruimte te creëren in de stad;
- Mensen die hun huis willen delen nu vaak te maken krijgen met negatieve financiële gevolgen zoals kostendelersnorm, waardoor woningdelen niet wordt gestimuleerd;
- Arnhem de toepassing van de kostendelersnorm voor een deel heeft versoepeld;
- In de Woonvisie staat beschreven dat wordt gestart wordt met een pilot door woningcorporaties waarbij woningen worden verhuurd aan meerdere personen.
- In Utrecht onderzoek wordt gedaan of de gemeente woningeigenaren die een kamer verhuren en huurders die hun woning delen financieel kan belonen.

Omdat we vinden dat:
- Woningdelen een oplossing is om slimmer om te gaan met bestaande woningen;
- Samen een woning delen ook op veel andere vlakken van meerwaarde kan zijn, bijvoorbeeld het tegengaan van eenzaamheid en stijgende woonlasten;
- In navolging van de gemeente Utrecht best nagedacht kan worden of Arnhemmers die bereid zijn een kamer te verhuren of een woning te delen, naast de reeds bestaande financiële baten, aanvullend beloond kunnen worden.

Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om:
- Te verkennen in hoeverre positieve financiële prikkels kunnen bijdragen aan het verhogen en het stimuleren van het aantal woningdelers in Arnhem, waarbij gedacht kan worden aan een kostendelersbonus of een verlaging van de huurprijs.

Indieners:
Joris Brandts - D66

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M44**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

Doorstroom in de eigen wijk is heel wenselijk

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Veel inwoners van Arnhem op dit moment in een huis wonen dat niet meer aansluit bij hun huidige wensen en behoeften
- Doorstroom nu te weinig op gang komt
- Bij de juiste doorstroomverhuizingen tot wel 5 verhuisbewegingen worden gecreëerd
- Veel inwoners wel willen verhuizen maar nu geen geschikte woning in hun eigen wijk kunnen vinden
- Oudere inwoners van Arnhem een nóg sterkere behoefte hebben om in hun eigen wijk te blijven wonen vanwege hun sociale netwerk
- Arnhem in een aantal wijken 60% tot 100% sociale huur wil bouwen waarvoor huidige bewoners niet in aanmerking komen
- Inwoners vanuit een corporatiewoning moeilijk kunnen doorstromen in hun eigen wijk naar een koopwoning vanwege het hoge percentage corporatiewoningen
- Uit de participatie voorafgaande aan de Woonvisie is gebleken dat doorstroming een grote zorg én wens is van bewoners.

Omdat we vinden dat:

- Zoveel mogelijk mensen de mogelijkheid moeten hebben om in hun eigen wijk door te stromen
- Het stimuleren van doorstroom zeer gewenst én een noodzakelijk iets is om de woningmarkt in Arnhem open te breken
- Het in een ambitieuze Woonvisie past om concrete plannen over doorstroming te beschrijven.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- Met wijkbewoners in gesprek te gaan en te onderzoeken over de woningtype behoeften die zij hebben in hun eigen wijk. De uitkomsten hiervan dienen meegenomen te worden in de planvorming op wijkniveau

Arnhem GEMEENTE

- Per wijk te bepalen welk type woningbouw bijdraagt aan zoveel mogelijk doorstroomverhuizingen en dat in de planvorming op wijkniveau mee te nemen
- Aan de slag te gaan met collectieve woonvormen, hier zijn behoeftes al over bekend, om op die manier extra doorstroom in de eigen wijk te kunnen realiseren.

Indieners:

Alwin van Engelenburg – VVD

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M45**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

Alle (toekomstige) Arnhemmers zijn even belangrijk

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Er in de Woonvisie een grote focus ligt op het realiseren van corporatie- en sociale huurwoningen
- In de Woonvisie onjuistheden worden beschreven over de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren waarbij de indruk wordt gewekt dat er heel veel is gebouwd voor mensen met hogere inkomens.

Omdat we vinden dat:

- Alle doelgroepen in Arnhem even belangrijk zijn
- De feitelijke woonbehoefte leidend moet zijn voor toekomstige woningbouwplannen
- In Arnhem niet serieus wordt omgegaan met wensen en behoefte van alle doelgroepen
- De gehele regio een verantwoordelijkheid draagt voor de realisatie van woningen voor alle doelgroepen.

Daarom vraagt de gemeenteraad het college om:

- In de toekomstige plannen én in de Woonvisie de feitelijke woonbehoefte, in kaart gebracht door Companen, leidend te laten zijn voor de ambities
- Alle doelgroepen vanaf dit moment weer gelijkwaardig te behandelen
- Regio gemeenten aan te sporen ook ambities te maken waarin de feitelijke woonbehoefte per gemeente leidend is.

Indieners:

Alwin van Engelenburg – VVD

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M46**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

Financiële risico's in de Woonvisie beperken

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Er grote uitdagingen voor ons liggen met betrekking tot de woningbouwambities in Arnhem
- We als gemeente afkoersen op het 'ravijnjaar' in 2026
- Marktpartijen graag in gezamenlijkheid met de gemeente en sociale partners gaan ontwikkelingen
- Gezamenlijke ontwikkeling ook een gezamenlijk risico betekent
- Er in de Woonvisie niets beschreven staat over financiële risico's
- Er in de Woonvisie beschreven staat dat volkshuisvestelijke opbrengen kaderstellend zijn voor afspraken en niet de financiële uitkomsten
- Arnhem onlangs de nota Grondbeleid heeft aangenomen waardoor het college tot €50 miljoen per jaar kan uitgeven om strategische gronden en vastgoed aan te kopen.

Omdat we vinden dat:

- Ambities nooit de financiële positie van de gemeente in gevaar mogen brengen
- In de Woonvisie té weinig rekening wordt gehouden met ontwikkelingen op de markt zoals stijgende bouwkosten, ontwikkelingen in grondprijzen en de hoogte van rentepercentages bij financiering
- De risico's van actiever grondbeleid niet worden beschreven in de Woonvisie
- De meerwaarde van actievere zelfontwikkeling vanuit de gemeente niet duidelijk genoeg wordt beschreven in de Woonvisie.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- Bij ontwikkeling van woningbouw in Arnhem altijd de gemeenteraad vooraf te informeren over de financiële risico's van het specifieke project
- De gemeenteraad voor 1 juli te informeren over de belangrijkste financiële risico's van de woningbouwopgave die is beschreven in deze Woonvisie
- Bij iedere (mogelijke) ontwikkeling te onderzoeken of hierin gezamenlijk met marktpartijen opgetrokken kan worden.

Gemeente Arnhem

Indieners:
Alwin van Engelenburg – VVD

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M47**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

Een plan de campagne in de Woonvisie

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Arnhem halfjaarlijks voortgang deelt met de gemeenteraad over de woningbouwplanning en woningbouwrealisatie via de voortgangsrapportages ‘Arnhem biedt woonruimte’
- In de laatste rapportage van juli 2023 vanwege te grove inschattingen nog niets gedeeld kon worden over de harde en zachte plancapaciteit
- De Woonvisie vol staat met ambities en strategische doelstellingen maar concrete planvorming veelal ontbreekt
- Er grote opgaven voor ons liggen om aan al die verschillende woningbouwbehoeftes te kunnen voorzien.

Omdat we vinden dat:

- De gemeenteraad vooraf, tijdens en na afloop van woningbouwplannen uitgebreid meegenomen moet worden
- De gemeenteraad in haar kaderstellende en controlerende rol invloed wil hebben op de plannen waar het college mee aan de slag gaat
- We nu veelal teveel op projectniveau beoordelen in plaats van de gehele planvorming in Arnhem te beoordelen
- De gemeenteraad juist ook vooraf wil bijsturen bij woningbouwplannen en de raad nu vaak tijdens een project pas wordt geconsulteerd.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- In de halfjaarlijkse rapportages altijd een doorkijk naar het komende jaar op te nemen
- Met een actieplan te komen waarin de ambities per project uiteen worden gezet met hoeveel én welke type woningen onderdeel zijn van dat project, hierbij is de totale plancapaciteit leidend
- Om met een uitvoeringsplan te komen van de Woonvisie waarin planning en plancapaciteit worden beschreven.

Indieners:

GEMEENTE Arnhem

Alwin van Engelenburg – VVD

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M48**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

Woningsplitsing stimuleren bij particulieren

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Door woningsplitsing het aantal woningen alsook het aantal levensloopbestendige woningen kan toenemen;
- Het college heeft toegezegd een actieplan naar de raad te sturen om de bestaande woningvoorraad efficiënter in te zetten, bijvoorbeeld door middel van woningsplitsen.
- Het college de ambitie heeft om initiatiefnemers van woningsplitsingen zoveel mogelijk te ontzorgen en beter te begeleiden.
- Het college hiervoor als idee de introductie van een splitsingscoach heeft aangedragen.[1]
- Ouderen, maar ook andere particuliere huizenbezitters, door een veranderende woonsituatie of -behoefte in een (te) grote woning kunnen wonen.
- Deze particulieren huizenbezitters gebaat kunnen zijn bij het splitsen van hun woning, maar daar mogelijk zelf niet aan denken of het splitsen zien als een (te) grote uitdaging.
- Wetenschappelijk onderzoek heeft aangetoond dat levens veranderende gebeurtenissen of veranderingen in de omgeving (omgevingscues) mensen tijdelijk meer openstelt voor het aanpassen van hun eigen woonsituatie (bijv. het verduurzamen van hun woning).[2]

Omdat we vinden dat:

- Het van belang is om naast meer woningen, specifiek meer levensloopbestendige woningen te realiseren, zodat mensen langer in hun eigen wijk kunnen blijven wonen.
- De gemeente Arnhem de momenten, waarop particuliere huizenbezitters meer openstaan voor het splitsen van hun woning, zoveel mogelijk moet benutten.
- Veranderingen in de directe leefomgeving van particuliere huizenbezitters (bijv. de herinrichting van de openbare ruimte) de kans vergroot voor interesse in woningsplitsing.
- Particuliere huizenbezitters die al bezig zijn met aanpassingen in hun woning (bijv. het isoleren of verbouwen van hun woning) ook geïnteresseerder kunnen zijn in het splitsen van hun woning.

[1] Tijdens de meningsvormende fase behandeling Woonvisie.
[2] https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0272494415300487

Arnhem GEMEENTE

- De splitsingscoach die door de gemeente Arnhem gaat worden aangesteld de geschikte persoon zijn om particulieren huizenbezitters actief te informeren over woningsplitsing en te stimuleren om daarmee aan de slag te gaan.

Daarom besluit de gemeenteraad:

- Het college op te dragen om bij (grootschalige) veranderingen in buurten en wijken contact te zoeken met particuliere huizenbezitters en hen te informeren over en (bij interesse) begeleiden bij het splitsen van hun woning, bijvoorbeeld via de splitsingscoach.
- Daarnaast particuliere huizenbezitters die hun woning isoleren of verbouwen te informeren over en (bij interesse) begeleiden bij het splitsen van hun woning.
- Dat er bij woningsplitsing minimaal één levensloopbestendige woning dient te worden gecreëerd om actief door de gemeente gefaciliteerd te worden.
- Te inventariseren welke kansrijke andere momenten er zijn die particuliere huizenbezitters openstellen voor het splitsen van hun woning.
- Deze activiteiten, samen met de instrumenten die de provincie Gelderland heeft gedeeld voor het stimuleren van woningsplitsing[3], op te nemen in een actieplan voor woningsplitsing.

Indieners:

Marlies Neutkens - Volt
Joris Brandts - D66

[3] https://www.gelderland.nl/themas/actieplan-wonen/handreiking-woningsplitsing/woningsplitsing-stimuleren-instrumenten

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M49**
Zaaknummer:	4011414
Status	
Onderwerp:	Woonvisie Arnhem 2024- 2029/2034

Titel:

Bevorderen woonvoorzieningen met cultuursensitieve verblijfszorg in de woningontwikkeling

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- De Nota Wonen-en-Zorg in april 2023 door de gemeenteraad van Arnhem is vastgesteld en uitgebreid ingaat op de wonen-en-zorg-opgave in de volle breedte;
- In de Woonvisie het belang van cultuursensitieve zorg in de woningontwikkeling wordt benadrukt en innovatieve oplossingen worden gepromoot die cultuursensitieve zorg integreren in de woningontwikkeling.

Omdat we vinden dat:

- De woningbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen een centrale rol speelt in de woonvisie en de nota Wonen-en-Zorg;
- Cultuursensitieve zorg essentieel is voor het creëren van een leefbare en inclusieve samenleving;
- Samenwerking met zorg- en welzijnspartijen noodzakelijk is om de behoeften van ouderen en aandachtsgroepen effectief aan te pakken;
- Het stimuleren van interdisciplinaire projecten bijdraagt aan het verbeteren van de leefbaarheid van deze groepen;
- Integratie van woonvoorzieningen met cultuursensitieve verblijfszorg in de woningontwikkeling een groeiende behoefte is voor ouderen met een migratieachtergrond.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- De integratie van cultuursensitieve zorg in de woningontwikkeling te bevorderen met specifieke aandacht voor woonvoorzieningen met cultuursensitieve verblijfszorg;
- Periodieke evaluaties op te zetten om toezicht te houden op de uitvoering van woonvoorzieningen met cultuursensitieve verblijfszorg in de woningontwikkeling.

Indieners:

Yıldırım Usta – DENK

GEMEENTE Arnhem

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4011414

Onderwerp: Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Kernboodschap

Met de Woonvisie 2024-2029/2034 slaat Arnhem een nieuwe weg in om de urgente woonopgaven in de stad aan te pakken. We focussen hierbij op het verhogen van de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. We zetten onder andere in op de bouw van sociale en betaalbare woningen, het aanpakken ven huisjesmelkers en het bestrijden van dakloosheid. Arnhem streeft naar een eerlijke stad waarin iedereen goed kan wonen

Voorstel

1. De Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 vast te stellen.

Inleiding

In Arnhem zien we ons voor een grote opgave gesteld om ervoor te zorgen dat onze inwoners goed kunnen wonen. Goed wonen is namelijk de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven. Om de belofte op goed of beter wonen waar te kunnen maken, willen we de komende jaren hard aan de slag om de kwaliteit, de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van onze woningen en onze leefomgevingen te verbeteren. Vanzelfsprekend moeten er ook flink wat woningen bijkomen om het woningtekort op te lossen.

Om de woonopgaven het hoofd te bieden is een duidelijk plan en een actuele visie vanuit de gemeente noodzakelijk. De afgelopen maanden hebben we er hard aan gewerkt om tot zo'n visie te komen. We bogen ons hiervoor over de belangrijkste data en onderzoeken over onze stad en gingen volop naar buiten om met inwoners en de vakmensen uit de stad te spreken over het wonen in Arnhem. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de bijgevoegde Woonvisie.

Met deze Woonvisie willen we een belangrijke stap zetten waarbij we inzetten op echte volkshuisvesting. We stellen daarbij het recht op wonen centraal. Het recht op wonen is voor ons een krachtige belofte die we met vastberadenheid omarmen en waar we verantwoordelijkheid voor nemen. Dat is voor ons allesbehalve vrijblijvend. Het recht op wonen staat voor het recht van mensen om een plek te hebben waar ze, met hun gezinsleden en hun spullen veilig zijn. Een plek waar mensen een thuis kunnen maken en die zich in een veilige, gezonde omgeving bevindt. Hoewel het recht op wonen niet inhoudt dat iedereen een huissleutel kan ophalen bij de overheid,

Arnhem GEMEENTE

vraagt het wel om een overheid die zich tot het uiterste moet inspannen om te zorgen dat er geschikte woningen voor iedereen zijn.

Beoogd effect

Een duidelijke strategie waarmee we bijdragen aan een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen.

(Doelen en effecten zijn geconcretiseerd en uitgewerkt op pagina 19 in de Woonvisie).

Argumenten

1.1 *De Woonvisie bevat vier strategieën waarmee we – in nauwe samenwerking met onze partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg willen brengen.*

De afgelopen periode hebben we met veel inwoners en vakmensen gesproken om de kwesties op te halen waar een Arnhemse Woonvisie een antwoord op zou moeten bieden. Dit heeft geleid tot een hoofddoel met vier strategieën om dit doel te bereiken. Deze strategieën zijn:

1. Woonruimte voor Iedereen,
   door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen
2. De Ongedeelde Stad,
   door te sturen op maatschappelijk rendement en gebiedsgericht te werken
3. Woningen met Kwaliteit,
   in een stad waar goed verhuurderschap de norm is en door het versnellen van de verduurzaming
4. Wonen als Fundament,
   door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag.

Tijdens de verschillende participatiebijeenkomsten zijn de vier strategieën toegelicht en heeft de vraag centraal gestaan hoe we daar als gemeente, met inwoners en onze samenwerkings-partners, invulling aan kunnen geven.

Zie voor meer informatie de bijgevoegde Woonvisie en bijlagen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 *De Woonvisie vormt een belangrijke keuze voor de komende jaren. Aan een aantal aspecten uit de Woonvisie zijn risico's verbonden voor de haalbaarheid. Een belangrijk risico houdt verband met dat we aan de Noord- en Westkant van Arnhem (vanwege volkshuisvestelijke redenen) extra gaan sturen op sociale woningbouw. Dat heeft invloed op businesscases.*

De urgentie en de opgaven zijn groot. We kiezen vol voor de acties en uitgangspunten zoals verwoord in de Woonvisie.

Of een visie zoals de voorliggende kan worden uitgevoerd, is mede afhankelijk van een complex speelveld dat we uiteraard niet geheel kunnen beïnvloeden. We zijn daarbij afhankelijk van wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen, de inzet van belanghebbenden in de stad, cofinanciering vanuit medeoverheden en de mogelijkheden binnen onze eigen begroting.

De Woonvisie heeft uiteraard consequenties voor de woningbouwprogrammering van woningbouwprojecten. Het is daarom goed om een risico op financiële haalbaarheid uit te lichten en daarbij kort in te gaan op wat gedaan zou kunnen worden om dit risico te verzachten.

We hebben in Arnhem een opgave om veel woningen bij te bouwen. In de Woonvisie is daarom als uitgangspunt opgenomen dat we niet aan lopende projecten tornen (‘afspraak= afspraak’) en niet aan lopende afspraken over de ontwikkeling van het gebied Spoorzone Arnhem-Oost en andere grote projecten zoals Kronenburg en Nijmeegseweg. In die zin zorgen we ervoor dat we onze (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken halen die we met het Rijk, provincie en regio hebben gemaakt, zoals verwoord in de Woondeal 2.0. Voor projecten verder in de tijd zetten we in op de nieuwe lijnen zoals verwoord in deze Woonvisie. De effecten op inhoud, fasering en financiële haalbaarheid zullen we dan nader bezien.

Om de tweedeling in de stad te verkleinen en het aanbod van sociale huur aan de West- en Noordkant te vergroten, gaan we in de toekomst extra sturen op sociale woningbouw in deze delen van de stad. In zes van de vierentwintig wijken kiezen we voor hoge percentages sociale huur bij nieuwbouwprojecten. In deze wijken gaan we zelf actief (potentiële) woningbouwprojecten van de grond proberen te krijgen, zie ook deze raadsbrief. Door de verhouding sociale huurwoningen versus duurdere woningen bestaat er een risico dat deze planontwikkelingen moeilijker of helemaal niet van de grond komen. Dat risico kan worden verminderd als de gemeente zich inzet om middelen voor de niet haalbare businesscases te zoeken.

Participatie

Bij het maken van deze Woonvisie vonden we het belangrijk om volop de kans te bieden aan Arnhemmers en vakmensen om mee te denken en mee te doen. We hebben daarbij zoveel mogelijk ‘van buiten naar binnen’ gewerkt.

Het startpunt voor deze Woonvisie vormde de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie. Om iedereen mee te laten denken en mee te laten werken aan deze Woonvisie, organiseerden we een uitgebreid meedenktraject. Via diepte-interviews, kortere straatinterviews en zowel grote als kleine bijeenkomsten hebben we ons best gedaan om met zoveel mogelijk Arnhemmers en vakmensen te spreken. Om mensen ook te inspireren over ‘het wonen’ organiseerden we in samenwerking met CASA een bijeenkomst. Om onorthodoxe, nieuwe ideeën op te halen, schreven we ook de prijsvraag ‘Het Beste Woonidee van Arnhem’ uit. Hieruit kwamen 138 ideeën voort die ons inspireerden in onze planvorming.

In deze Woonvisie treft u in de verschillende hoofdstukken aan wat we de afgelopen periode van Arnhemmers en vakmensen hebben gehoord en wat de opbrengst van verschillende bijeenkomsten of gesprekken waren. In Bijlage 1 ‘Totstandkoming Woonvisie: Opzet en Participatie treft u een uitgebreide weergave aan van het participatietraject en de totstandkoming van deze visie (inclusief alle inzendingen voor het Beste Woonidee van Arnhem).

Om belanghebbenden en inwoners de gelegenheid te bieden te reageren op een volledige ontwerpvisie, hebben we de Ontwerp-Woonvisie voor een periode van vier weken ter inzage gelegd. Dit is geen wettelijke . De gebundelde zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd bij dit raadsvoorstel. In de bijgevoegde zienswijzennota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In de zienswijzennota zijn ook de wijzigingen ten opzichte van de Ontwerp-Woonvisie opgenomen.

Financiën

De kosten voor de meeste inspanningen die worden genoemd in de Woonvisie volgen uit de begroting. (Zie ook hoofdstuk 8 van de Ontwerp-Woonvisie)

In de Woonvisie wordt gesproken over onze inzet om een bijdrage te leveren om onrendabele toppen bij sociale huurwoningen te helpen gedeeltelijk af te dekken. We hebben een Stadsontwikkelfonds vanuit waar in beginsel bijdragen voor projecten kunnen worden geleverd. Dit fonds moet mogelijk worden aangevuld. Dit is afhankelijk van de financiële ruimte die we hiervoor in de begroting kunnen vinden. Het eerstvolgende moment om te bezien of er extra ruimte beschikbaar gesteld kan worden is de perspectiefnota.

Vanwege de knelpunten bij het project Witsenstraat is € 160.000 teruggevorderd van Portaal. Deze € 160.000 kunnen we in ieder geval inzetten om te helpen bij te dragen onrendabele toppen af te dekken.

Uitvoering

In hoofdstuk 8 van de bijgevoegde Woonvisie is het vervolg beschreven.

In hoofdstukken 4 t/m 7 is bij de vier strategieën beschreven welke acties en uitgangspunten bijdragen aan de verwezenlijking van de Woonvisie.

Communicatie

Voor de Ontwerp-Woonvisie is een persbericht geschreven en zijn onze social mediakanalen ingezet om inwoners en belanghebbenden te informeren over de ontwerpvisie. De wethouder heeft ook een korte toelichtende video opgenomen die is gepubliceerd op de website en onze social mediakanalen. Belanghebbenden zijn per mail geïnformeerd over de Ontwerp-Woonvisie. Als de Woonvisie wordt vastgesteld zullen we een aantal van deze stappen herhalen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034
- Bijlage 1: Totstandkoming Woonvisie: Participatie, Opzet, Kaart Beweegrichtingen Sociale huur en koop
- Bijlage 2A: Regionaal Woonbehoefteonderzoek
- Bijlage 2B: Factsheet Woonbehoefte Arnhem
- Bijlage 3: Behoefte Studentenhuisvesting
- Bijlage 4: Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
- Bijlage 5: Volkshuisvestelijke prioriteiten Rijksoverheid
- Bijlage 6: Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem: Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars
- Bijlage 7: Zienswijzennota (en wijzigingen t.o.v. de ontwerpvisie)
- Bijlage 8: Gebundelde Zienswijzen (geanonimiseerd)
- Bijlage 9: (Afdoening) Moties en toezeggingen

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4011414

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2023, nummer: 4011414;

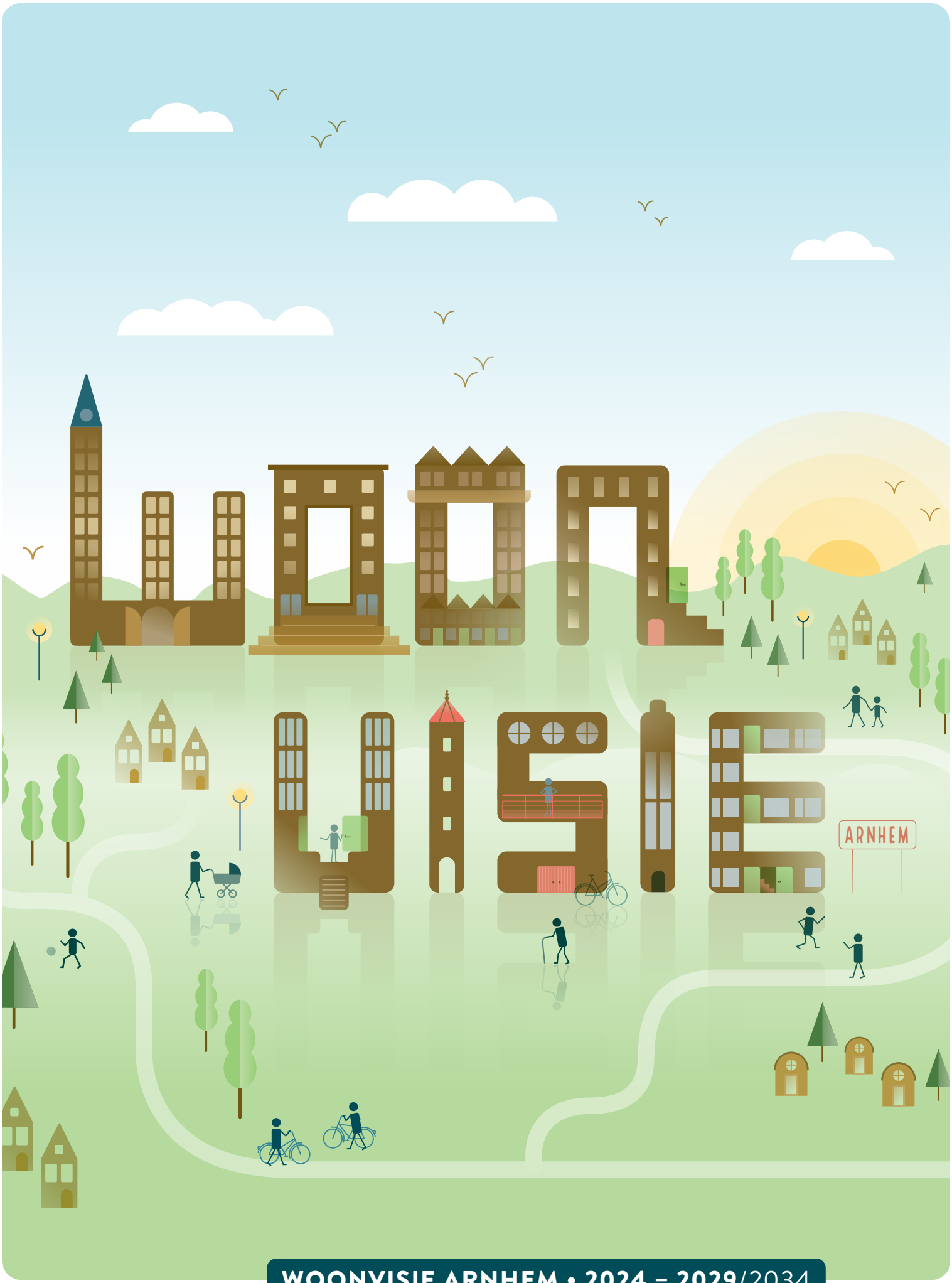
gelet op artikel 108 van de Gemeentewet en artikel 42 van de Woningwet;

besluit:

1. De Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034 vast te stellen

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem



WOONVISIE ARNHEM • 2024 – 2029/2034

WOONVISIE ARNHEM
2024 – 2029/2034



INHOUD

INTRODUCTIE | *Het ideaal van de goede volkshuisvesting* 6

1 INLEIDING **9**
1.1 Waarom maken we een woonvisie? 9
1.2 Beleidscontext van de Woonvisie 10
1.3 We doen het samen 11
1.4 Totstandkoming 12
1.5 Leeswijzer 12

2 DE URGENTIE | *De uitdagingen, feiten en cijfers in vogelvlucht* **14**

3 DE MISSIE **18**
3.1 Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen 18
3.2 Waaraan meten we succes af ? 18
3.3 Onze inzet 18
3.4 Schematische weergave Woonvisie 20

Onze inzet en onze woonagenda **21**

4 WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN *(Strategie I)* **22**
4.1 Door nieuwbouw voor de woningbehoefte 24
4.2 Door beter gebruik van bestaande gebouwen 35

5 DE ONGEDEELDE STAD *(Strategie II)* **40**
5.1 Door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken 42
5.2 Door te sturen op maatschappelijke meerwaarde 45

6 KWALITATIEF GOEDE WONINGEN *(Strategie III)* **48**
6.1 In een stad waar goed verhuurderschap de norm is 50
6.2 Door het versnellen van de verduurzaming 55

7 WONEN ALS FUNDAMENT *(Strategie IV)* **60**
7.1 Door betaalbaarheid voor de laagste inkomens 62
7.2 Door aandacht voor mensen met een hulpvraag 64

8 HET VERVOLG | *Wat mag het kosten en hoe houden we grip op de Woonvisie ?* **70**
8.1 Monitoring 70
8.2 Kosten 71

Colofon

Woonvisie Gemeente Arnhem

Fotografie
Pagina 8, 13, 29, 38, 44, 48, 53, 56, 60, 73
Sjoerd van den Berg

Pagina 22, 35, 40, 68, 69
Suzanne Valkenburg

Grafisch ontwerp
Karina Dimitriu

oktober 2023

GEMEENTE Arnhem

INTRODUCTIE

Het ideaal van de goede volkshuisvesting

De afgelopen maanden heb ik vele gesprekken over wonen in Arnhem kunnen en mogen voeren. Ik merkte dat Arnhemmers best wel trots zijn op onze stad. Mensen vertelden vaak dat ze fijn wonen, een prettig huis hebben en dat ze het groen in hun omgeving waarderen. Kenmerkend voor Arnhem blijft ook dat mensen in de eerste plaats verbinding voelen met de eigen wijk. Mensen zijn blij met de eigenzinnigheid en het unieke karakter van hun buurt en voelen zich vooral daar écht thuis. Het is niet voor niets dat steeds meer mensen – begrijpelijkerwijs – naar Arnhem verhuizen. Ik weet daar zelf alles van. Ook ik ben als nieuwkomer vrij recentelijk in deze mooie stad komen wonen.

Veel mensen in Arnhem hebben gelukkig het voorrecht om een prettig huis te hebben op een fijne plek. Toch is er ook een andere, verontrustendere, kant van de staat van het wonen in Arnhem. Uit de verhalen van Arnhemmers bleek ook dat veel mensen het water echt tot aan de lippen staat. Voor veel van deze Arnhemmers zijn de woonlasten zo hoog of is de woning zo slecht onderhouden, dat ze er wakker van liggen. Veel mensen maakten kenbaar dat het hun niet lukt om een fatsoenlijk, betaalbaar huis te vinden. Zij keken de afgelopen jaren met verbazing naar de hoge huizenprijzen van de woningen die er in Arnhem bijkwamen en hebben moeten vaststellen dat deze huizen blijkbaar niet voor hen waren bedoeld. Alsof de stad er niet voor hen is.

Vanuit de data over onze stad en vanuit verhalen van onze bewoners, weten we dat de tweedeling in onze stad de afgelopen decennia is toegenomen. ‘Wonen’ blijkt hierbij steeds vaker de grote ongelijkmaker. In Arnhem zien we sterk dat deze tweedeling niet alleen bestaat tussen mensen onderling, maar dat de tweedeling ook sterk terugkomt tussen de wijken. Sommige wijken aan de Oost- en Zuidkant van onze stad zijn kwetsbaarder dan andere. Stapelingen van complexe problemen rondom armoede, werkloosheid, (geestelijke) gezondheid en criminaliteit, concentreren in een specifiek aantal gebieden. In deze gebieden, waar veel mensen soms wat minder zelfredzaam zijn, staat de samenredzaamheid onder druk. Het risico bestaat dat deze wijken verder wegzakken en de verschillen in de stad toenemen, terwijl we een stad nastreven waar het overal goed wonen is en waar bewoners elkaar – ongeacht achtergrond of inkomen – blijven ontmoeten. Waar mensen verschillen, maar niet vervreemden. Een eerlijke stad, waar mensen goed kunnen wonen.

Wat altijd steekt als we de problematiek op de woningmarkt beschouwen, is dat deze crisis niet zomaar vanzelf is ontstaan. Hoewel verklaarbare beleidskeuzes soms werden ingegeven tegen complexe achtergronden, zoals economische crises en andere maatschappelijke ontwikkelingen, hebben we met elkaar de afgelopen decennia een situatie laten groeien waarbij de regels van de vrije markt steeds meer de grond- en huizenmarkt zijn gaan bepalen. Hierdoor is op de woningmarkt steeds meer het recht van de sterkste gaan gelden, terwijl tegelijkertijd wetten werden ingevoerd die de positie van huurders verslechterden. Huizen werden steeds meer een middel om geld mee te verdienen, in plaats van plekken om in te wonen. De woonzekerheid van Arnhemmers is steeds meer onder druk komen te staan.

Het doet mij pijn om te horen en merken dat veel mensen de hoop zijn verloren dat deze problemen opgelost kunnen worden en om te horen dat mensen niet het gevoel hebben dat de gemeente er voor hen is. De wooncrisis is een illustratie voor de vertrouwensbreuk tussen veel van onze inwoners en de overheid. Ik wil er heel graag aan bijdragen om dit te herstellen.

Om een begin te maken om deze band te herstellen is een radicale omwenteling nodig. Tegelijkertijd moeten we eerlijk zijn over wat er als gemeente binnen onze mogelijkheden ligt. We kunnen helaas niet alles tegelijkertijd. Het is dus van belang dat we én scherpe keuzes maken voor de komende jaren, maar tegelijkertijd weer vol inzetten op *volkshuisvesting* als gemeentelijke kerntaak.

Als het gaat om die scherpe keuzes, kiezen we in deze Woonvisie expliciet de kant van de inwoners - zowel de huidige als de toekomstige – die de afgelopen jaren het meest te lijden hebben gehad onder de wooncrisis. Dat zijn die inwoners voor wie huizen onbetaalbaar of onbereikbaar zijn geworden en die groepen die genoegen moesten nemen met slecht onderhouden of te dure huizen. We staan dan ook zij-aan-zij met mensen in kwetsbare posities, met woningzoekenden met lagere en middeninkomens en met huurders en eigenaar-bewoners.

Met de blik op de toekomst, gaan we vol voor échte volkshuisvesting. Het goede nieuws is dat we in het verleden hebben laten zien dat we daar goed in zijn. We zijn het alleen verleerd. Voordat de nadruk steeds meer kwam te liggen op marktwerking, waren we in staat om dankzij gedegen volkshuisvestingsbeleid, zorgvuldige planning en goede relaties met woningcorporaties, kwalitatieve en betaalbare huizen voor iedereen te bouwen in een ongedeelde stad. Door deze gestructureerde aanpak konden we de kwaliteit van volledige wijken verbeteren en het algehele niveau van de leefomgeving opkrikken. Ik geloof erin dat we dat dit onszelf weer kunnen aanleren.

Een trend die gedurende decennia is ingezet, is niet in enkele jaren te keren. Het is vergelijkbaar met het besturen van een mammoettanker: het vraagt veel stuurmanskunst en geduld om de in het verleden ingezette koers bij te sturen. Deze Woonvisie en de route die we erin uitstippelen vormen belangrijke stappen om de toegankelijkheid van de stad te vergroten en te zorgen dat iedereen een fijn huis heeft in een mooie, groene leefomgeving.



PAUL SMEULDERS
Wethouder Wonen





1 INLEIDING

1.1 Waarom maken we een woonvisie?

Arnhem staat voor flinke opgaven op het gebied van wonen. We hebben in onze stad te maken met een groot woningtekort. Als iemand al niet zelf een woning zoekt, is er altijd wel iemand anders in de directe omgeving die druk bezig is met de zoektocht naar een huis. Dat is zorgelijk. Wonen is immers niet voor niets een belangrijk grondrecht. Iedereen zou een goede, betaalbare woning moeten hebben. Om dit tij te keren, moeten er de komende jaren veel huizen bijkomen.

De woonopgaven voor Arnhem liggen echter niet enkel in de aantallen, maar ook, en bovenal, in de kwaliteit en de leefbaarheid van onze woningen en wijken. De afgelopen jaren zijn in Arnhem de verschillen binnen de stad te groot geworden. Hoewel de verschillen tussen en de eigenheid van de wijken onze stad maken, is de plek waar iemand woont helaas van grote invloed geworden op de kwaliteit van leven en de kansen die iemand heeft. Dat is voor ons niet te accepteren. Waar je woont, mag niet bepalend zijn voor de kansen die je hebt om fijn te leven en om mee te kunnen doen.

Wij zien een enorme uitdaging in het vinden van de juiste balans tussen het bijbouwen van voldoende woningen én het behouden en (waar mogelijk) verbeteren van de kwaliteit van huizen en de leefomgeving. Hoewel deze uitdaging groot is, kan hij ons ook kansen bieden. Voor steeds meer mensen is Arnhem namelijk een aantrekkelijke woonstad. Dat zit hem in het groen van onze parken, de bedrijvigheid en creativiteit in de stad, in de reflectie en het vermaak dat onze dans- en toneelgezelschappen bieden, in de kwaliteit van ons onderwijs en natuurlijk in de gunstige ligging in het land. Door het bijbouwen van woningen en door op andere manieren te investeren in de stad, hebben we de kans om de kwaliteit van onze wijken te vergroten, passende woningen voor ouderen te bouwen, slecht verhuurderschap te weren, en goed geïsoleerde, betaalbare woningen aan de stad toe te voegen.

Al met al zijn de opgaven groot: we moeten dan ook snel aan de slag.

Vanzelfsprekend vragen de woonopgaven waarvoor we staan om een duidelijk plan en een actuele visie van de gemeente. In deze Woonvisie maken we duidelijk hoe we tegen het wonen in Arnhem aankijken, wat onze ambities zijn en wat we de komende jaren allemaal gaan doen om de opgaven voor de stad op te pakken. We zetten uiteen welke keuzes we op de kortere termijn maken (tot 2029) en hoe we op de langere termijn (2034) werken aan een eerlijke stad waar mensen goed kunnen wonen. Dat doen we omdat we het nodig vinden, maar ook omdat het moet. In de wet is opgenomen dat gemeenten een actuele Woonvisie moeten hebben.

In het plan dat voor u ligt beschrijven we hoe we richting geven aan de grote volkshuisvestelijke opgaven van deze tijd. We stellen hierbij het recht op wonen centraal. Het recht op wonen is voor ons een krachtige belofte die we met vastberadenheid omarmen en waar we verantwoordelijkheid voor nemen. Dat is voor ons allesbehalve vrijblijvend. Het recht op wonen staat voor het recht van mensen om een plek te hebben waar jij, je gezinsleden en je spullen veilig zijn. Een plek waar je een thuis kunt maken en die zich in een veilige, gezonde omgeving bevindt. Hoewel het recht op wonen niet inhoudt dat iedereen een huissleutel kan ophalen bij de overheid, vraagt het wel om een overheid die zich tot het uiterste moet inspannen om te zorgen dat er geschikte woningen voor iedereen zijn.

Met deze Woonvisie willen we de regie op het wonen terugnemen. Het is wat ons betreft tijd voor wat meer volkshuisvesting en wat minder marktwerking. Hoewel dat niet betekent dat we in de illusie leven dat we de woonopgave zelf, zonder hulp van bijvoorbeeld inwoners, corporaties, beleggers, bouwers en ontwikkelaars, op kunnen pakken, betekent het wel dat we duidelijker maken binnen welke kaders we willen samenwerken en dat we pal staan voor het publieke belang, voor het recht op wonen.

1.2 Beleidscontext van de Woonvisie

Een stad die groeit
'Het wonen' staat uiteraard niet op zichzelf. Om onze stad leefbaar, gezond en bereikbaar te houden en de huishoudensgroei te faciliteren, dienen we ook voor voldoende werkplekken in Arnhem te zorgen, het voorzieningenniveau op peil te houden, en zullen we ons moeten we verhouden tot de extra vervoersbewegingen die een groeiende stad met zich meebrengt.

Hoewel de Woonvisie daarmee zal raken aan veel verschillende vraagstukken, zoals duurzaamheid, ruimtelijke ordening, mobiliteit en de economie, beperkt de woonvisie zich ook tot volkshuisvestelijke thema's, zoals de beschikbaar- en betaalbaarheid van woningen en de leefbaarheid van de omgeving.

De Woonvisie is dan ook onderdeel van een breder geheel beleidsstukken. Van belang hierbij is dat de complexe keuzes over de indeling van de stad en de vraag naar ruimte worden gemaakt in de Omgevingsvisie en in het kader van de verstedelijkingsstrategie. De Woonvisie borduurt daarop voort en geeft verder inkleuring aan het Omgevingsvisie-onderdeel 'Een stad waarin het goed wonen is'. Hoe we onze stad bereikbaar houden, werken we uit in het separate Duurzame Mobiliteitsplan. In onze Kantorrennota en de Visie Werklocaties is al vastgesteld hoe we de werkgelegenheid willen vasthouden in een groeiende stad.

De Woonvisie sluit verder ook nadrukkelijk aan bij de doelen en inspanningen die worden genomen vanuit het Nationaal Programma Arnhem-Oost. Bij één van de drie lijnen uit dit programma ('wonen en leven') is nadrukkelijk de samenhang gezocht met de voorliggende Woonvisie.

Woningwet en woningcorporaties
Deze Woonvisie is het koersbepalende document waarin we bepalen hoe we de Arnhemse woonopgaven aanpakken. Behalve dat we in Arnhem grote opgaven hebben én grote urgentie voelen om een actueel woonplan te hebben, is de Woonvisie ook een wettelijk verplicht document. Op grond van de Woningwet zijn gemeenten verplicht een actuele Woonvisie te hebben en deze om de vijf jaar te actualiseren. Onze vorige Woonvisie is vastgesteld in 2015. Die Woonvisie is daarmee inmiddels zowel inhoudelijk als formeel verouderd.

Wettelijk gezien heeft de Woonvisie een belangrijke relatie met de corporatiesector. Een actuele Woonvisie is in dat licht noodzakelijk, omdat woningcorporaties naar redelijkheid een bijdrage moeten leveren aan de uitvoering ervan. De voorliggende Woonvisie zal de basis vormen voor de prestatieafspraken die we met woningcorporaties maken. Periodiek worden door de minister 'volkshuisvestelijke prioriteiten' aangewezen die een plek moeten hebben in de prestatieafspraken. Deze prioriteiten (die als bijlage zijn toegevoegd) zijn in deze Woonvisie verwerkt. Voor woningcorporaties, maar ook voor gemeenten en het Rijk, vormen ook de Nationale Prestatieafspraken een belangrijk richtinggevend document dat gevolgen heeft voor de keuzes die corporaties de komende jaren kunnen maken en de investeringsruimte die zij hebben.

Voor ons is het echter vanzelfsprekend dat een nieuwe Arnhemse woonvisie een bredere reikwijdte kent dan de opgaven die spelen binnen de woningcorporatiesector. Deze Woonvisie is het overkoepelende document voor het volledige woonbeleid en is van belang voor alle partijen die zich inzetten voor het wonen in Arnhem.

Volkshuisvestingsprogramma (en samenhang met de Nota Wonen-en-Zorg)
Naar verwachting treedt in 2024 de Wet versterking regie op de volkshuisvesting in werking, waardoor 'Volkshuisvesting' wordt toegevoegd aan de hoofddoelen van de Omgevingswet. Gemeenten dienen daarna in de Omgevingsvisie het woonbeleid op hoofdlijnen uit te zetten en een verplicht 'volkshuisvestingsprogramma' op te stellen, waarvan de realisatie van voldoende aantallen betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen een verplicht onderdeel is. In deze Woonvisie is rekening gehouden met dit wetsvoorstel. Deze Woonvisie vormt samen met de Nota Wonen-en-Zorg en de Woondeal 2.0 ons Volkshuisvestingsprogramma.

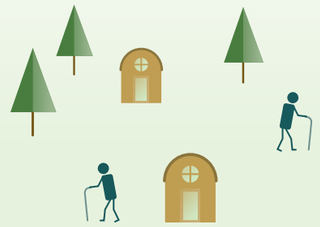
Binnen dit Volkshuisvestingsprogramma gaat de Nota-Wonen-en-Zorg in de volle breedte over de beschikbaarheid van woonruimte voor ouderen en aandachtsgroepen. Deze Nota is in april 2023 door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld. Omdat die nota dit onderwerp uitputtend behandelt, komt deze opgave in deze Woonvisie minder uitgebreid aan de orde. Wel zijn de belangrijkste uitgangspunten in deze Woonvisie opgenomen en is verduidelijkt als acties uit de Nota Wonen-en-Zorg al verder geconcretiseerd zijn.

1.3 We doen het samen

Inwoners
Vanzelfsprekend zijn de woonbehoeften, woonwensen en signalen van onze inwoners (en nieuwkomers van buiten de stad die in Arnhem een woning zoeken) leidend bij wat we doen. We blijven huurders, woningzoekenden en eigenaarbewoners de komende jaren opzoeken om een rechtvaardig woonbeleid te voeren. Dat doen we uiteraard door hun belangenverenigingen te betrekken bij de uitwerking van beleid, maar ook door in gesprek te blijven met inwoners. Inwoners hebben ook vooral een belangrijke signaalfunctie bij zaken waar het knelt of waar misstanden op de loer liggen. Door deze meldingen zijn we in staat passende acties te nemen en beleid te ontwikkelen als een signaal een trend blijkt te zijn.

Partners in de stad
De opgaven waarvoor we staan kunnen we niet alleen aan. We gaan verbindingen in de stad aan om onze ambities te realiseren. Dit blijven we doen met de vakmensen in de stad. Met bouwende, verhurende, beleggende, verkopende en ontwikkelende partijen sloten we in 2022 een Stadsakkoord. In dit akkoord hebben we een basis vastgelegd voor de afstemming en samenwerking met veel professionals in de stad. Inmiddels hebben de Stadsakkoord-partijen zich verenigd in het Woningbouw Platform Arnhem. Via dit Platform zullen we met elkaar het goede gesprek blijven voeren over bouwen en wonen. De Arnhemse Verhuurders Vereniging (AVV) en het Huurdershuis betrekken we nadrukkelijk bij zaken die de (particuliere) huursector aangaan.
De komende jaren zullen we onze banden met zorg- en welzijnspartijen versterken. Dat is van belang, omdat wonen net zoveel over mensen gaat als over stenen. De partijen die dagelijks zijn betrokken bij de zorg of het welbevinden van anderen, weten als geen ander hoe we handen en voeten kunnen geven aan ons woonbeleid. Deze partijen worden ook steeds belangrijker voor het wonen, omdat mensen steeds langer thuis en steeds vaker zelfstandig wonen. Ook de wet verwacht dat we met deze partijen meer gaan samenwerken en dat we ze betrekken bij het maken van de jaarlijkse prestatieafspraken die we maken met woningcorporaties en hun huurdersorganisaties.

Woningcorporaties zijn en blijven onze premium



We gaan volop samenwerken en verbindingen leggen om de Woonvisie uit te voeren. Immers, de stad maken we samen.

partners. Concreet betekent dit dat we in Arnhem een woning pas écht als sociaal beschouwen als deze niet alleen een lage huur heeft, maar ook wordt verhuurd door een woningcorporatie.

Regio, Provincie, Rijk
Hoewel Arnhem unieke uitdagingen kent, zijn veel opgaven gemeente-overstijgend en kennen veel overheden soortgelijke uitdagingen. De afgelopen jaren is de samenwerking met de gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en het Rijk flink geïntensiveerd. Bij veel van onze gemeenschappelijke opgaven vindt vanuit de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen (GMR) regie of ondersteuning plaats.

De afstemming tussen medeoverheden is niet alleen nuttig en noodzakelijk voor ons, maar vooral ook voor onze inwoners en woningzoekenden. Onze groene regio kent een mooie verscheidenheid aan woonmilieus, waardoor we aan veel woningzoekenden een woning in een passende omgeving kunnen bieden. Met de gemeenten in de regio, en met behulp van de provincie en GMR, lukt het ook steeds beter om regionaal afspraken te maken over een betere verdeling van sociale en betaalbare huurwoningen en over de huisvesting van aandachtsgroepen.

Op het gebied van Wonen is de Woondeal 2.0 het belangrijkste document waarin onze samenwerking is geconcretiseerd. Deze Woondeal 2.0 betreft een ambitieuze samenwerkingsagenda, waarin we met de gemeenten in de regio, de provincie Gelderland en de rijksoverheid afspraken hebben gemaakt over een aantal grote onderwerpen. De afspraken gaan bijvoorbeeld over continuïteit en versnelling van de bouwproductie, verstedelijking en gebiedsontwikkeling, huisvesting van aandachtsgroepen, leefbaarheid, en klimaatadaptieve en circulaire woningbouw. Vanuit de rijksoverheid zijn de afgelopen jaren steeds meer programma's, wetten en regels geïntroduceerd waaruit blijkt dat ook de landelijke overheid steeds meer publieke regie terugneemt op de volkshuisvesting. Dat juichen we van harte toe.

1.4 Totstandkoming

Bij het maken van deze Woonvisie vonden we het belangrijk om volop de kans te bieden aan Arnhemmers en vakmensen om mee te denken en mee te doen. We hebben daarbij zoveel mogelijk 'van buiten naar binnen' gewerkt.

Het startpunt voor deze Woonvisie vormde de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie. Om iedereen mee te laten denken en mee te laten werken aan deze Woonvisie, organiseerden we een uitgebreid meedenktraject. Via diepte-interviews, kortere straatinterviews en zowel grote als kleine bijeenkomsten hebben we ons best gedaan om met zoveel mogelijk Arnhemmers en vakmensen te spreken. Om mensen ook te inspireren over 'het wonen' organiseerden we in samenwerking met CASA een meet-up. Om onorthodoxe, nieuwe ideeën op te halen, schreven we ook de prijsvraag 'Het Beste Woonidee van Arnhem' uit. Hieruit kwamen 138 ideeën voort die ons inspireerden in onze planvorming.

In deze Woonvisie treft u in de verschillende hoofdstukken aan wat we de afgelopen periode van Arnhemmers en vakmensen hebben gehoord en wat de opbrengst van verschillende bijeenkomsten of gesprekken waren. In Bijlage 1 'Totstandkoming Woonvisie: Opzet en Participatie treft u een uitgebreide weergave aan van het participatietraject en de totstandkoming van deze visie. (Inclusief alle inzendingen voor het Beste Woonidee van Arnhem).

Tijdens de bijeenkomsten en de vele gesprekken die we voerden, hebben we gemerkt dat veel Arnhemmers en vakmensen grote plannen, grote zorgen en een grote liefde voor deze stad hebben. Vooral viel op dat veel mensen bereid zijn met ons de komende jaren de opgaven op te willen pakken. Die energie en die bereidwilligheid houden we graag vast als we deze visie uit gaan voeren.



1.5 Leeswijzer

De Woonvisie begint in hoofdstuk 2 met een korte beschrijving van de uitdagingen waar we in Arnhem voor staan. Om te komen tot een visie, is het namelijk van belang om de klokken gelijk te zetten. Dit hoofdstuk bevat een korte probleemanalyse met de feiten en cijfers die de basis vormen voor dit beleidsdocument. Na de probleemanalyse, volgt vanaf hoofdstuk 3 de daadwerkelijke visie. In hoofdstuk 3 beschrijven we het hogere kwalitatieve doel dat we nastreven en de meetbare effecten waaraan we succes afmeten.

In hoofdstuk 4 tot en met 7 beschrijven we langs welke hoofdlijnen we de komende jaren aan het hogere doel gaat werken. In deze hoofdstukken beschrijven we telkens wat we op dit moment constateren in onze stad en hoe we het liefste zien dat onze stad eruit zou zien. Daarbij hoort uiteraard ook een heldere uiteenzetting van wat we de komende jaren allemaal concreet gaan doen.

In hoofdstuk 8 beschrijven we hoe we bekostigen wat we zullen doen en hoe we in de gaten gaan houden of we op koers liggen.

2 DE URGENTIE

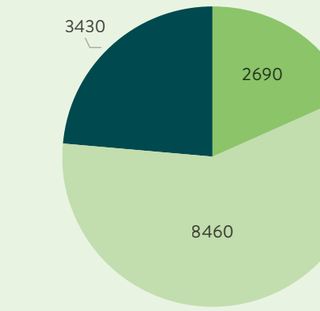
De uitdagingen, feiten en cijfers in vogelvlucht

In Arnhem staan we voor grote opgaven. We moeten de groei van onze stad in goede banen leiden en tegelijkertijd de nijpende woningnood en woonongelijkheid oplossen. De urgentie is hoog. Dit blijkt ook telkens weer uit data en onderzoek over lokale en landelijke woningbouwontwikkelingen.

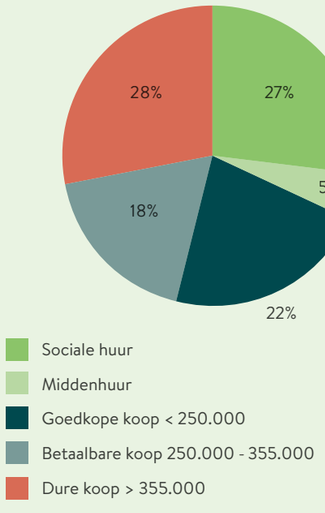
De belangrijkste onderlegger voor deze Woonvisie is het Woonbehoefteonderzoek 2022 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Dit onderzoek is als bijlage bij deze Woonvisie toegevoegd. Elke drie jaar voeren we een onderzoek uit naar de actuele woonbehoefte. Op die manier kunnen we een goede inschatting maken van de aantallen woningen die nodig zijn en de typen woningen die we moeten bouwen.

In de bijgevoegde onderzoeken en in de rest van deze Woonvisie beschrijven we uitgebreid voor welke opgaven we staan en wat we over de verschillende thema's constateren in de stad. In dit hoofdstuk staan we – kort – stil bij zes belangrijke constateringen die mede de basis vormen voor deze Woonvisie. Hoe we de woonopgave vormgeven houdt uiteraard ook verband met hoe we met mobiliteit, de werkgelegenheid, het groen en andere functies in de stad omgaan. In dit hoofdstuk lichten we kort de uitdagingen toe die specifiek het wonen raken.

Kwantitatieve woonbehoefte



Kwalitatieve woonbehoefte



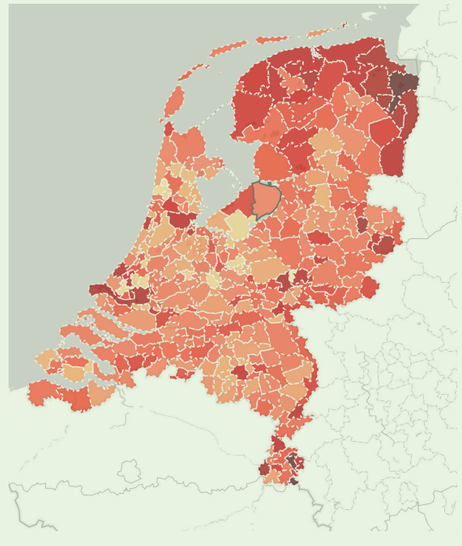
1 Er is geen goede match tussen de vraag naar en het aanbod van woningen.

Op basis van onderzoek is er behoefte aan 11.150 extra woningen die in de periode 2022-2030 toegevoegd moeten worden en 14.580 tussen de periode 2022-2040. In Arnhem is veel behoefte aan sociale en betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huur-, middeldure huur- of betaalbare koopwoning. Op dit moment zijn er in Arnhem helaas nog niet voldoende woningen – met de goede huur- of koopprijzen – in de planning opgenomen om deze opgave goed op te vangen.

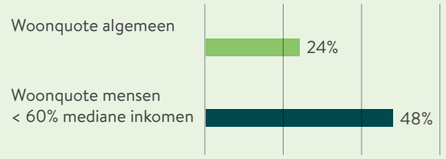
2 Het is relatief duur om te wonen

Uit de landelijke Monitor Brede Welvaart blijkt dat de totale woonquote (huur of hypotheeklasten) in Nederland relatief hoog is. Nederland stond in 2021 23e van de 25 EU-landen: gemiddeld bedroegen de woonkosten 23,9 % van het besteedbaar inkomen. Voor mensen met lagere inkomens (personen die 60% of minder van het mediane inkomen verdienen) geldt dat 48% van het inkomen uitgegeven wordt aan kosten voor het huis. De woonquote is in Nederland, en in Arnhem, het laagst voor inwoners met een koopwoning.

De afgelopen jaren merken we dat naast de woonkosten ook de energielasten steeds zwaarder drukken op het inkomen. Het aandeel personen dat te maken heeft met energiearmoede is relatief hoog in Arnhem, blijkt ook uit de TNO-armoedekaart (zie onder). 11,7% van de inwoners heeft te maken met energiearmoede, gemeten als het % huishoudens met enerzijds een laag inkomen en anderzijds óf hoge energiekosten óf een woning met een relatief lage energetische kwaliteit.



Woonquote: % inkomen aan huur of hypotheek



3 Er is sprake van een tweedeling in de stad en een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen

Stapelingen van complexe problemen rondom armoede, werkloosheid, (geestelijke) gezondheid en criminaliteit, concentreren zich in een specifiek aantal gebieden in Arnhem. Eén van de zaken die daaraan bijdraagt, is dat in deze wijken hoge concentraties van de allergoedkoopste sociale huurwoningen staan. Over de afgelopen decennia heen hebben beleidskeuzes en maatschappelijke ontwikkelingen eraan bijgedragen dat in deze woningen vaak mensen zijn gaan wonen met een vorm van kwetsbaarheid, bijvoorbeeld omdat ze een geestelijke of lichamelijke beperking hebben of omdat ze laaggeletterd of statushouder zijn. Hierdoor is de veerkracht van buurten onder druk komen te staan. Oorzaken daarvan zijn dat woningcorporaties er steeds minder mochten zijn voor mensen met middeninkomens en dat zij 'passend' moesten gaan toewijzen.

In wijken in Arnhem is de samenredzaamheid steeds meer onder druk komen te staan. Waar in 1997 nog iets meer dan 40% van de corporatiewoningen werd bewoond door mensen met een midden- of hoger inkomen, is dat nu nog maar iets meer dan 25%. Personen met lagere inkomens zijn juist steeds meer afhankelijk geworden van sociale huurwoningen, omdat zij geen koopwoning meer kunnen bemachtigen. We zien dat de leefbaarheid in de 'beste' buurten steeds beter wordt, en de leefbaarheid in minder veerkrachtige wijken niet echt verbetert.

4 We staan voor uitdagingen op het gebied van klimaat en energie.

Het klimaat verandert ontegenzeggelijk. Snelle en effectieve maatregelen zijn nodig om de klimaatcrisis te bestrijden. De gemeente werkt met veel partijen samen om de gebouwde omgeving in Arnhem CO_2-neutraal te maken richting 2050. Nu is circa 80% van de Arnhemse woningen en gebouwen aangesloten op aardgas. Afgesproken is dat in 2050 het aardgas helemaal vervangen moet zijn door duurzame energie voor warmte. Dit kan met warmtenetten voor een hele buurt, of met een duurzame oplossing per huis of gebouw.

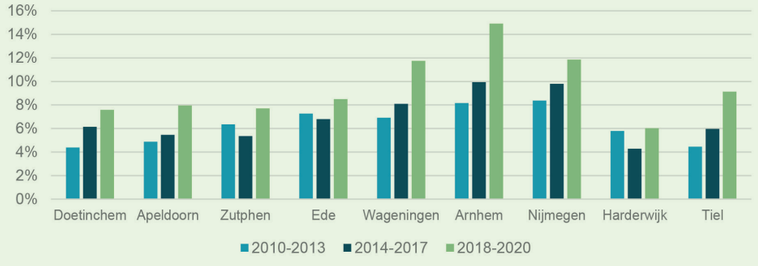
Op basis van een eerste analyse van de totale woningvoorraad in de gemeente Arnhem blijkt dat er van de 81.000 woningen in Arnhem (situatie februari 2023) meer dan 30.000 woningen een slechter label hebben dan C , deze woningen moeten in ieder geval worden geïsoleerd.

5 De particuliere huursector is in Arnhem door gebrek aan regelgeving hard gegroeid

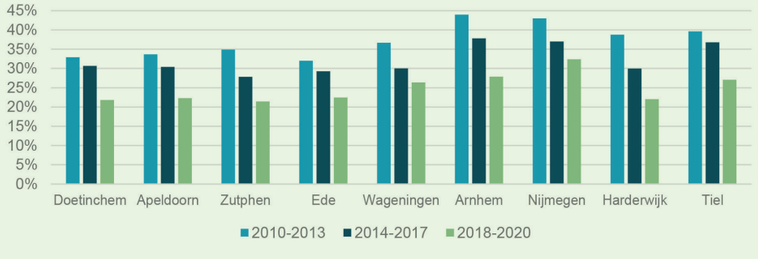
In Arnhem is de particuliere huursector de afgelopen jaren hard gegroeid. De toevoegingen van woningen in dit segment hebben grote voordelen. Voor veel mensen met midden- en hogere inkomens zijn de huisvestingskansen groter geworden. Op dit moment constateren we echter ook dat er niet veel meer behoefte is aan meer woningen in dit segment.

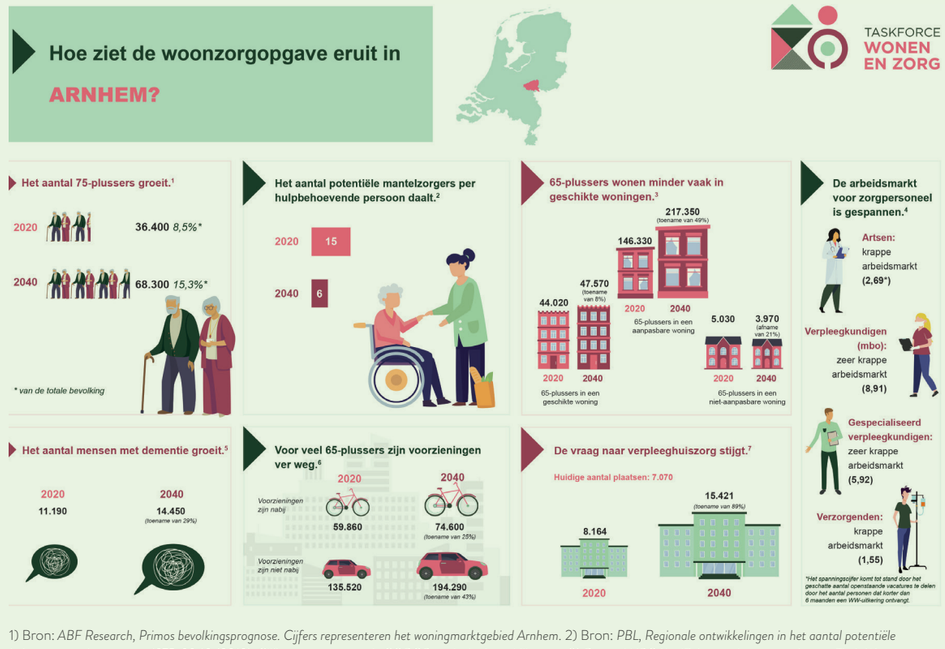
De afgelopen jaren hebben we gezien dat in Arnhem relatief veel woningen zijn opgekocht door beleggers die er niet zelf zijn gaan wonen. Deze woningen zijn daardoor niet meer beschikbaar als koopwoning voor potentiële eigenaarbewoners. Omdat de particuliere huursector grotendeels ongereguleerd is, hebben we als gemeente beperkt grip op er wat er met deze woningen gebeurt en hoe de verhuursituatie is.

Investeerders



Koopstarters





1) Bron: *ABF Research, Primos bevolkingsprognose. Cijfers representeren het woningmarktgebied Arnhem.* 2) Bron: *PBL, Regionale ontwikkelingen in het aantal potentiële helpers van ouderen tussen 1975-2040 (2018). Cijfers representeren de COROP-regio Arnhem-Nijmegen.* 3) Bron: *ANBO/ActiZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 4) Bron: *UWV Spanningsindicator, 2e kwartaal 2020. Cijfers representeren de arbeidsmarktregio Midden-Gelderland.* 5) Bron: *Alzheimer Nederland, prognose mensen met dementie per gemeente 2020-2050 (2020). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 6) Bron: *ANBO/ActiZ, Investeringsopgave Langer Thuis Wonen (2019). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.* 7) Bron: *TNO, Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg (2019) en Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg fase II (2020). Cijfers representeren de zorgkantoorregio Arnhem.Vraag op basis van het (geprognosticeerde) aantal verzilverde Wlz-indicaties. Aanbod op basis van de VV4-VV10-capaciteit in 2018.*

Hoewel het grootste deel van de verhuurders woningen verhuurt met oog voor de huurder en met een goede kwaliteit van de woning, ligt malafide verhuurderschap ook vaak op de loer. Bij het Huurdershuis kwamen de afgelopen jaren jaarlijks honderden meldingen binnen over onwenselijke situaties.

Onderzoek van de Provincie Gelderland over één-woningaankopen binnen de provincie, toont aan dat over de afgelopen 10 jaar het aandeel woningen gekocht door investeerders binnen de provincie het hardst is toegenomen in de gemeente Arnhem (+7 procentpunten). Gelijktijdig is het aandeel woningen gekocht door koopstarters in onze gemeente het hardste afgenomen.

6 Ouderen wonen nog niet vaak genoeg in een geschikte woning

Van de woonvraag van specifieke doelgroepen en van personen behorende tot aandachtsgroepen, zal de vraag van ouderen naar verschillende vormen van wonen met zorg de komende jaren het grootst zijn. Steeds meer ouderen wonen tot latere leeftijd in het huis dat voor hen vertrouwd is. Dat stelt echter wel eisen aan de woning en de mogelijkheden om zorg te ontvangen.

In de afbeelding op deze pagina is de woonzorgopgave voor ouderen in beeld gebracht. De gemeentelijke Nota Wonen-en-Zorg gaat uitgebreider in op de wonen-en-zorg-opgave in de volle breedte. Hierin is, bijvoorbeeld, ook aandacht voor de huisvestingsvragen van dak- en thuislozen en uitstromers uit zorginstellingen.

3 DE MISSIE

Het is evident dat we in Arnhem voor grote opgaven staan als het gaat om het wonen. Maar vanuit welke houding geven we de komende jaren richting aan alles wat gaan doen en laten, vanuit waar gaan we beweging stimuleren, en wat gaan we uitdragen en faciliteren?

In deze Woonvisie kiezen we als oogmerk, ofwel als ons hogere kwalitatieve doel, voor 'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen'. Dit oogmerk geeft richting, maar laat ook ruimte.

3.1 Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen

In een eerlijke stad kan iedereen - arm en rijk, jong en oud, ongeacht achtergrond - goed wonen. Wonen is een grondrecht. Inwoners willen een overheid die dit recht serieus neemt en een gemeente die hiervoor verantwoordelijkheid neemt. Een eerlijke stad betekent ook dat de plek waar je woont niet bepalend is voor de kansen die je hebt om fijn te leven, mee te doen en ertoe te doen.

Goed wonen is de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven. Dat vraagt een woning waar men zich thuis voelt. Een woning die de gezondheid niet schaadt, waar de rust wordt ervaren dat men er kan blijven. Waar de bewoners na het betalen van de woonlasten voldoende geld overhouden voor andere primaire levensbehoeften. Betaalbaar wonen dus.

Het vraagt om een woning die staat in een buurt waar het schoon, heel en veilig is op straat, waar mensen prettig met elkaar omgaan en waar voorzieningen nabij zijn. Een stad waar mensen samenleven en elkaar – ongeacht inkomen en achtergrond – ontmoeten. Een ongedeelde stad, waar bewoners verschillen zonder te vervreemden.

Een eerlijke stad houdt ook in, dat we nu niet zoveel van de wereld opmaken dat toekomstige stadgenoten veel minder hebben dan wij nu. Een stad waar het wonen duurzaam is.

De gemeente Arnhem weet dat een eerlijke stad veel meer vraagt dan wonen alleen, maar dat het wonen wel een enorme bijdrage kan leveren. Met deze woonvisie zetten we uiteen welke stappen we als stad gaan nemen om dat ideaal dichterbij te brengen, liever vandaag dan morgen, maar zeker met het oog op de toekomstige stad.

3.2 Waaraan meten we succes af ?

'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen' is een oogmerk waarin de gemeente Arnhem een belangrijke rol gaat nemen, maar dat we alleen samen kunnen waarmaken. Samen met bewoners en met onze partners in de bouw, de zorg, het welzijn, de politie en de scholen.

Een goede samenwerking begint met duidelijkheid over waaraan wij succes afmeten. Wat zijn de beoogde effecten op de lange termijn? Een kwantitatieve vertaling, van ons kwalitatief omschreven oogmerk. Hierbij moet duidelijk zijn dat het de beoogde "outcome" betreft. Sommige zaken hebben we volledig zelf in de hand, maar veel is afhankelijk van de context – denk aan de economie, de demografie en de landelijke politiek - waarin we de woonvisie samen gaan waarmaken. Er direct op sturen kan dan niet, maar met alle kracht beïnvloeden kan wel.

Een radicale omwenteling met een versterkte nadruk op het recht op wonen, vraagt ook om scherpe doelen waar we naartoe willen werken. Deze doelen zijn opgenomen in de tabel op de volgende pagina.

3.3 Onze inzet

In de hiernavolgende vier hoofdstukken beschrijven we waar de gemeente de komende jaren op inzet om ons hogere kwalitatieve doel 'Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen' te bereiken.

Doelen Woonvisie

EERLIJKE STAD	**Gelijke Kansen**	• In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van de participatiegraad (in werk en onderwijs) verminderd *(bron: CBS).* • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van het aandeel mensen dat zich gezond tot zeer gezond voelt verminderd. *(bron: CBS/veerkracht/Arnhemse Leefbare Wijken Monitor).*
	Ongedeeld	• In 2034 is de ruimtelijke concentratie van mensen in een kwetsbare situatie verminderd. (bron: CBS/veerkracht) • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van het aandeel mensen dat zich gezond tot zeer gezond voelt verminderd. *(bron: CBS/veerkracht)*
	Betrokken	• In 2034 is de sociale samenhang verbetert in wijken waarin dit nu ondergemiddeld is. *(bron: Leefbaarometer, onderdeel sociale samenhang/ Arnhemse Leefbare Wijken Monitor)*
IEDERE ARNHEMMER	**Betaalbaar**	• In 2034 komt het aandeel sociale huur en betaalbare koop in de bestaande voorraad en planvoorraad overeen met het aandeel van de vraag volgens het woonbehoefteonderzoek. Het aandeel corporatiehuurwoningen (sociaal en midden) is nog steeds 35% (of hoger) (Jaarlijkse Voortgangsrapportages 'Arnhem Biedt Woonruimte'). • In 2034 is het aandeel corporatiehuurwoningen in Arnhem 35% of hoger.
	Beschikbaar	• In 2034 is de woningvoorraad (conform het regionale Woonbehoefteonderzoek) gegroeid van 80.000 tot 92.000 woningen. Dit pakken we integraal op: De milieu-impact en CO_2 uitstoot per woning als gevolg van nieuwbouw is verlaagd met 50%. • In 2030 is dakloosheid beëindigd.
	Passend	• In 2034 is de slaagkans voor een sociale huurwoning voor personen behorende tot aandachtsgroepen verbeterd. • In 2034 zijn in de sociale huur de aantallen van de jaarlijkse toewijzingen van grote gezinnen naar kleine woningen plus de aantallen toewijzingen van kleine huishoudens naar grote woningen verminderd. *(bron: Enserve)*
GOED WONEN	**Gezond**	• In 2034 is vocht en schimmelproblematiek verminderd. (bron: Arnhemse Leefbare Wijken Monitor). • In 2034 hebben bewoners minder last van de gevolgen van langdurige hitte; speciaal zij die behoren tot onze meest kwetsbare doelgroepen. • In 2030 zijn woningen klimaatbestendiger geworden door overtollige verharding te verminderen en groen toe te voegen
	Duurzaam	• In 2030 is de CO_2 uitstoot van de woningvoorraad afgenomen met 15%. *(bron en monitoring via Nemia en Transitivisie warmte)* • In 2030 zijn 35.000 extra woningen goed geïsoleerd *(bron en monitoring via Arnhemse aanpak woningisolatie)* • In 2030 zijn 6500 woningen aardagsvrij (bron via Nemia en Transitivisie warmte) • In 2034 is de risicogroep voor energiearmoede (slecht geïsoleerde woning & laag inkomen) verminderd.
	Leefbaar	• In 2034 is de leefbaarheid in wijken waar deze nu benedengemiddeld is verbeterd. *(bron: leefbaarometer)* • In 2034 is de ongelijkheid tussen wijken op het gebied van veiligheid en overlast verminderd. *(bron: CBS/veerkracht)* • In 2034 is de tevredenheid van bewoners met hun leefomgeving gestegen in wijken waar deze nu benedengemiddeld is.

Elk hoofdstuk bevat een strategie waarmee we – in nauwe samenwerking met onze partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg willen brengen. In deze hoofdstukken is daarbij opgenomen welke maatregelen we nemen en welke uitgangspunten we hanteren om handen en voeten te geven aan de strategieën. De vier verschillende strategieën dragen allemaal bij aan de verschillende goals en het oogmerk.

'Wonen' staat daarbij niet op zichzelf. Hoewel de Woonvisie zich beperkt tot volkshuisvestelijke thema's, zal een geïsoleerde aanpak ons niet veel verder brengen. De strategieën die we zullen volgen om onze doelen te bereiken, zullen dan ook vaak sec het wonen raken, maar soms ook breder gaan. Wonen is immers nauw verbonden met thema's als veiligheid, vergroening, gezondheid, mobiliteit, het werken, verstedelijking en leefbaarheid. In een strategie die bijvoorbeeld gaat over het verbeteren van de leefbaarheid en van buurten, wordt veel gevraagd van het wonen, maar raken we ook aan veiligheid en het bredere ruimtelijk en sociaal domein. Als concretisering van zo'n strategie kan de woningbouwprogrammering, de woonruimteverdeling of de verduurzaming worden ingevuld.

De strategieën die we zullen volgen worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt. De strategieën zijn:

I WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN
II EEN ONGEDEELDE STAD
III WONINGEN MET KWALITEIT
IV WONEN ALS FUNDAMENT

3.4 Schematische weergave Woonvisie

Oogmerk (H3)	***Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen***		
Goals (H3)	**EERLIJKE STAD**	**IEDERE ARNHEMMER**	**GOED WONEN**
	Gelijke kansen Ongedeeld Betrokken	Betaalbaar Beschikbaar Passend	Gezond Duurzaam Leefbaar
Strategies (H4-H7)	**1 Woonruimte voor iedereen** – door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen **2 Een Ongedeelde Stad** – door gebiedsgericht te werken en te sturen op maatschappelijk rendement **3 Woningen met Kwaliteit** – door aanpakken van huisjesmelkers en versnellen verduurzaming **4 Wonen als Fundament** – door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag		
Uitwerking H4-H7)	**DRAAGVLAK**	**REGELGEVING**	**MIDDELEN**

Onze inzet en onze woonagenda

Nu duidelijk is dat onze opgaven én onze ambities groot zijn, moeten we aan de slag. Dit deel van de Woonvisie bevat de vier strategieën waarmee de gemeente Arnhem – in nauwe samenwerking met haar partners op het gebied van wonen – een wezenlijke verandering teweeg wil brengen

WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN
Door nieuwbouw en beter gebruik bestaande gebouwen

DE ONGEDEELDE STAD
Door te sturen op maatschappelijk rendement en gebiedsgericht te werken

WONINGEN MET KWALITEIT
In een stad waar goed verhuurderschap de norm is en doorhet versnellen van de verduurzaming

WONEN ALS FUNDAMENT
Door betaalbaar wonen en aandacht voor mensen met een hulpvraag



4 WOONRUIMTE VOOR IEDEREEN

Strategie I

Onze stad ontwikkelt zich snel. Steeds meer mensen willen in Arnhem een (t)huis vinden. Dit brengt spanning op de woningmarkt. Daardoor zijn de prijzen hoog, vinden starters moeilijk een woning, komt de doorstroming te weinig op gang en vinden nieuwkomers geen plek.

We staan voor een opgave om onze stad op een kwalitatieve, duurzame manier te laten groeien. De overgrote woonvraag en wooncrisis vragen daarbij om creativiteit. Geen idee of initiatief is ons te gek om extra woonruimte ter realiseren.

Waar de vorige woonvisie werd geschreven in een tijd dat we ons grondbedrijf afbouwden en we in Arnhem dachten wellicht wel een beetje klaar te zijn met de grote woningbouwopgave, groeit onze stad nu snel en hebben we een fiks woningtekort.

Hoewel er de afgelopen jaren al flink wat woningen bijkwamen, zijn we er nog lang niet. Het recentste woonbehoefteonderzoek uit maart 2023 (bijlage 3) laat zien dat Arnhem een aanvullende woningbehoefte kent van ongeveer 11.000 woningen tot 2030 en 14.000 woningen tot 2040. Voor de planning betekent dit dat we de komende jaren meer moeten toevoegen dan waar we eerder vanuit gingen. Naast deze kwantitatieve opgave, willen we vooral voor een grote verscheidenheid aan doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloopbestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen, nieuwe standplaatsen voor woonwagenbewoners en hoogwaardige kamers en studio's voor studenten. Hierbij zien we dat er in overgrote mate behoefte bestaat aan woningen in de sociale en betaalbare segmenten.

Van alle demografische ontwikkelingen springen vooral de vergrijzing en de sterke toename van het aantal eenpersoonshuishoudens in het oog. De komende jaren vergrijst onze bevolking in een behoorlijk rap tempo. Dit stelt ons niet alleen voor een grote uitdaging, maar geeft ons ook kansen. Door het bijbouwen van passende, levensloopgeschikte woningen voor senioren kan doorstroming op gang worden gebracht, waardoor huizen vrij kunnen komen voor starters en gezinnen.

Op dit moment blijkt uit alle gegevens over woningprijzen, marktdruk en wachtlijsten dat we ons nog bevinden in het midden van een woon-crisis. Als we deze crisis écht serieus nemen betekent dit dat geen idee of initiatief te gek moet zijn om extra kwalitatieve woonruimte te realiseren. Naast de nieuwbouw (4.1.) betekent dit dat we maximaal gebruik moeten maken van onze bestaande gebouwen (4.2.) en van ideeën en initiatieven waarbij samenwonen en samenleven wordt gestimuleerd. Dat gaat niet vanzelf. Hierbij hebben we huizenbezitters, woningcorporaties en commerciële ontwikkelende partijen hard nodig.

4.1 Door nieuwbouw voor de woningbehoefte

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De afgelopen jaren is gewerkt aan een goede basis voor de verdere ontwikkeling van onze stad. In de Omgevingsvisie is opgenomen hoe we om willen gaan met de ruimte in onze stad. Voor de woningbouwopgave geldt dat we ons voor een belangrijk deel focussen op de gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost en aansluitend op grotere locaties waar de meeste opgaven samenkomen.

Het bouwen van woningen kunnen we niet alleen. Het samenspel met ontwikkelaars, corporaties, makelaars, beleggers en bouwende partijen is hierbij van groot belang. Sinds 2022 komen deze partijen met de gemeente bijeen in het Woningbouw Platform Arnhem. Binnen dit Platform hebben we ons tot doel gesteld om in Arnhem de komende jaren gezamenlijk de woningbouwopgave op te pakken. Naast de samenwerking met ontwikkelende en bouwende partijen, is ook de samenwerking tussen het Rijk, de provincie en de regio herbevestigt door het sluiten van de Woondeal 2.0.

Om de benodigde woningbouwaantallen te kunnen halen moeten alle zeilen worden bijgezet. De harde planvoorraad in Arnhem bestaat in september 2023 uit zo'n 4.000 woningen. Voor deze plannen is een bestemmingsplan vastgesteld en/of anterieure overeenkomst gesloten. We hopen en verwachten dat deze woningen snel worden gebouwd. Voor de jaren 2024-2025 verwachten we door een mix van ongunstige

omstandigheden (hoge bouwkosten, te weinig plannen in deze jaren in de harde planvoorraad, hoge rente) een lagere woningbouwproductie. De zachte planvoorraad bestaat anno september 2023 uit zo'n 12.000 woningen, waarvan de plannen voor 2.000 woningen al vergevorderd in hun voorbereidingen zijn. Voor ongeveer 4.500 van deze 12.000 woningen geldt dat deze zich in een stadium bevinden waar al wel een visie is opgesteld of kaders zijn meegeven, maar waarvoor de plannen nog niet geheel zijn uitgewerkt. Ongeveer 5.500 woningen zijn vervat in plannen die zich in een pril beginstadium bevinden.

De harde planvoorraad weerspiegelt op dit moment nog niet de Arnhemse woonvraag. Hoewel het aandeel sociale huur richting de 30% beweegt, is de overige 70% van de woningen in deze plannen nog vaak (te) duur. Dit terwijl het woonbehoefteonderzoek juist een overgrote behoefte aantoont in de betaalbare segmenten, waarvan in het bijzonder in het sociale huur- en betaalbare koopsegment. Omdat we als gemeente over de jaren heen steeds meer aandacht hebben gekregen voor de betaalbaarheid van woningen, en niet enkel voor de beschikbaarheid van woningen, worden de komende jaren naar verwachting steeds meer plannen toegevoegd aan de 'harde voorraad' die voor het merendeel bestaan uit betaalbare woningen.

Arnhem heeft van oudsher -net als een aantal andere gemeenten in de regio- een regiofunctie als het gaat om de opvang van bepaalde groepen in intramurale woonvoorzieningen. Daardoor zien we op dit moment nog dat de uitstroom van deze mensen naar woningen in Arnhemse wijken hoger is dan in de rest van de regio. Om dit te veranderen dienen buurgemeenten meer sociale huurwoningen te realiseren. Op dit moment is het aandeel sociale huurwoningen nog niet goed over de regio verspreid. Met regiogemeenten, de provincie en de GMR hebben we via de Woondeal al wel belangrijke stappen gezet om dit te verbeteren.

In Arnhem zijn we er inmiddels goed van doordrongen dat we in het verleden te weinig hebben gedaan om recht te doen aan de woonwagencultuur en om te voldoen aan de woonwensen van woonwagenbewoners. Hoewel we ons inzetten om het aantal standplaatsen uit te breiden, is dit proces de afgelopen periode te langzaam gegaan. Het aantal standplaatsen zal de komende periode dan ook moeten groeien.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Over 10 jaar zijn er in Arnhem genoeg woningen voor onze huidige inwoners en voor nieuwkomers die nu nog niet in onze stad wonen. Het woningtekort is ingelopen en er zijn ruimvoldoende passende, betaalbare woningen. De woningen die gebouwd worden, sluiten aan bij de woonbehoefte en maken doorstroming mogelijk. Arnhem is een stad voor iedereen. Omdat er de afgelopen jaren vooral werd gebouwd voor mensen met hogere inkomens, maken we nu vooral projecten mogelijk waarbij sociale en betaalbare woningen worden gebouwd. Ook in de rest van de regio Arnhem-Nijmegen dient er voldoende aanbod in deze segmenten te zijn. In de regio blijven we ons actief inzetten voor een evenredigere verdeling van het aanbod sociale huurwoningen.

Hoewel het verleidelijk is om in tijden van woningtekorten vooral zoveel mogelijk woningen in korte tijd te bouwen, hebben we maar één keer de kans om het goed te doen. In het recente verleden was de woningbouwproductie soms hoog, maar lag het merendeel van de opgeleverde woningen in het dure huursegment en werd er te weinig rekening gehouden met levensloopgeschiktheid. Voor de nabije toekomst geldt dan ook dat we gaan bouwen, maar dat we kwaliteit, het groen en de samenlevingsopbouw voorop stellen. Die keuze is urgent en noodzakelijk. Bovendien is hij fundamenteel voor een goede stedelijke ontwikkeling.

In een stad die snel groeit en waarin steeds meer mensen wonen, is het juist belangrijk om voornamelijk aandacht te hebben voor een diversiteit aan woonmilieus en voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving. Belangrijk is dat we huizen bouwen die passen bij de vraag en de context van stad, de wijk en de buurt. Het gaat om de kwantiteit, maar vooral om de kwaliteit, het type woning en het woonmilieu. We moeten een goed evenwicht vinden tussen de woonwensen van wijkbewoners en nieuwe Arnhemmers, zowel bij grote nieuwbouwprojecten als bij kleinere projecten in de wijken.

We zetten ons in om de woningbouwproductie op gang te houden. Om de toenemende woningbehoefte te kunnen bijbenen, streven we ernaar jaarlijks tussen de 800 en 1000 woningen toe te voegen, conform de afspraken uit de Woondeal 2.0. De woningen komen er hoofdzakelijk bij binnen de bestaande bebouwde omgeving. Een groot deel van de nieuw te bouwen woningen ligt in het gebied Spoorzone Arnhem-Oost. Als gemeente voeren we zelf de regie over deze planontwikkeling. In dit gebied is veel ruimte voor nieuwbouw, verbeterde mobiliteit en meer groen. Naast de Spoorzone focussen we ons met name op grotere gebiedsontwikkelingen waar meerdere opgaven samenkomen, zoals de Nijmeegseweg, Malburgen-Oost, Kronenburg, Presikhaaf 3, Station Arnhem-Zuid en het Zijdekwartier.

In de bestaande wijken gaan we vooral aan de slag met de leefbaarheid en de leefomgeving. In deze wijken kunnen goede woningbouwprojecten bijdragen aan de doorstroming binnen de eigen wijk, meer sociale verbindingen en een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE ZETTEN IN OP BETAALBARE EN SOCIALE WONINGBOUW

We stellen bij nieuwbouwprojecten eisen aan het aandeel sociale huur- en betaalbare koopwoningen.
De afgelopen jaren is er onvoldoende naar behoefte gebouwd. Hierdoor hebben we een inhaalslag te maken. Voor nieuwe, grotere, woningbouwprojecten (zowel transformatie- als nieuwbouwprojecten vanaf 30 woningen) geldt dat minimaal 66% van de woningen in het betaalbare segment moet vallen (sociale huur, middenhuur, of betaalbare koop). Minimaal 30% daarvan moet een sociale corporatiehuurwoning zijn en minimaal 20% een betaalbare koopwoning (conform de definitie van het Rijk, prijspeil 2023 € 355.000).

Het uitgangspunt is dat we bij gebiedsontwikkelingen in goed overleg met ontwikkelende partijen tot een woningbouwprogramma komen. Als we als gemeente zelf een grondpositie hebben, lukt het makkelijker om sociale en betaalbare woningen toe te voegen. We voeren dan namelijk zelf nadrukkelijker de regie. Bij projecten waarbij we zelf geen grondpositie hebben, leggen we afspraken over het woningbouwprogramma vast in overeenkomsten die we met ontwikkelende partijen sluiten of in het omgevingsplan dat we opstellen.

Voor lopende woningbouwprojecten gelden de bestaande afspraken en de afspraken die in navolging van de Woondeal 2.0. zijn gemaakt. (Zie ook ‘ afspraak is afspraak’ in dit hoofdstuk). De woningbouwprogramma’s van deze projecten sluiten niet altijd aan bij de bovengenoemde nieuwe ambitie, die sinds 2023 ook vanuit het Rijk, de Provincie en de regio wordt gehanteerd. Bij deze plannen is vaak enkel opgenomen dat 30% van de woningen een sociale huurwoning dient te zijn. In een aantal gevallen zijn extra afspraken gemaakt over dat de helft van de woningen (inclusief



de sociale huurwoningen) betaalbaar moet zijn, conform de eerste Woondeal uit 2020.

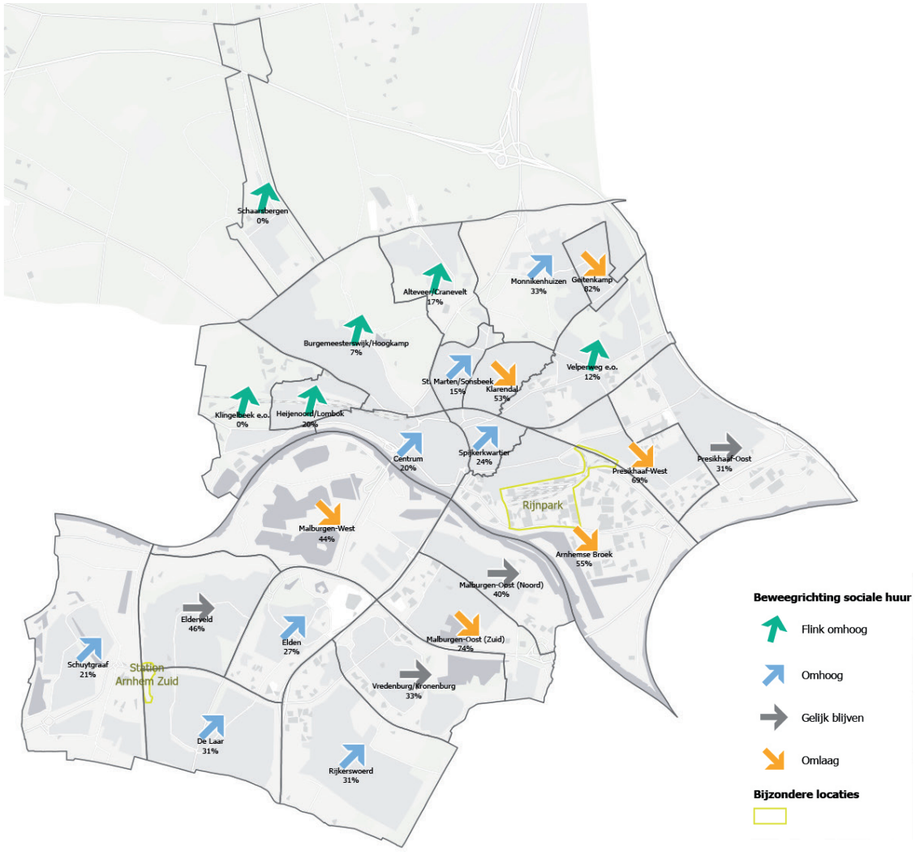
In onze regionale woningmarkt ligt de verantwoordelijkheid niet alleen bij Arnhem om te zorgen voor een aantrekkelijk en betaalbaar woningaanbod. Er is ook vooral een rol weggelegd voor kleinere gemeenten in de regio om in de nieuwbouw het aandeel sociale huur naar 30% te brengen. Hier blijven we in de regio op aansturen. Afspraken hierover zijn opgenomen in de Woondeal 2.0.

Een divers woningaanbod, met per wijk een beweegrichting sociale huur, en gedifferentieerde nieuwbouweisen voor sociale huurwoningen en koopwoningen.
Als we een eerlijke en ongedeelde stad willen zijn, verdienen de verschillende wijken in onze stad een woningaanbod dat voor mensen met verschillende inkomens en achtergronden toegankelijk is. Door slimmer te sturen op woningbouwprogramma’s kunnen we in wijken een grotere variëteit aan woningen realiseren, de samenredzaamheid van buurten vergroten en ontmoetingen bevorderen. (Zie *Strategie II – De ongedeelde stad* voor een uitleg waarom dat nodig is).

In figuur 1 leggen we per wijk een beweegrichting vast over de richting waar het aandeel sociale huur de komende jaren naartoe moet bewegen. De gekozen richting per wijk is leidend voor hoe we in nieuwbouwprojecten sturen op de bouw van sociale huurwoningen én koopwoningen. Dat is nuttig, omdat we niet alles tegelijkertijd kunnen en we dus ook in de woningbouwprogrammering prioriteiten moeten stellen. Daarbij gelden de volgende regels:

- Het (minimum)uitgangspunt van 30% sociale corporatiehuur bij nieuwbouw- of transformatieprojecten (zoals genoemd als eerste uitgangspunt) betreft een ondergrens voor alle wijken. Dit percentage kan in de toekomst alleen als minimum gelden in de wijken die al een hoog woningcorporatiebezit kennen en/ of waar de leefbaarheid onder druk staat. De komende jaren zetten we nadrukkelijk in op het toevoegen van sociale corporatiehuurwoningen op plekken waar het aandeel lager is dan het huidige stedelijk gemiddelde van 35%. In wijken waar de beweegrichting voor de sociale huur ‘flink omhoog’ is, geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. (In deze 6 wijken geldt daarmee niet altijd het beleidsuitgangspunt van 20% betaalbare koop). Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten vinden we een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere. In wijken waar de beweegrichting ‘omhoog’ is, geldt een minimum van 35% (het huidige stedelijk gemiddelde aan corporatiehuur in de bestaande voorraad).
- In de wijken waar de beweegrichting voor sociale huur niet ‘flink omhoog’ is, zetten we bij nieuwe woningbouwontwikkelingen in op toevoegingen van woningen in het koopsegment. Er bestaat immers nauwelijks behoefte aan woningen in de vrije sector huur. In de gronduitgifte of in de afspraken met ontwikkelaars, leggen we bij deze projecten vast dat minimaal 50% van de te bouwen woningen een koopwoning dient te zijn.
- Op dit moment ligt het voor de hand om regels te stellen op wijkniveau. Uiteraard kunnen ook bínnen wijken de verschillen tussen straten en buurten groot zijn. Als een nieuwbouwontwikkeling zich bevindt in een buurt die sterk afwijkt van de rest van het wijkbeeld, zijn vanzelfsprekend afwijkingen van bovenstaande regels denkbaar. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de gebiedsontwikkelingen Spoorzone Arnhem-Oost en Station Arnhem-Zuid.

Om voldoende woningen te bouwen voor een verouderende bevolking en om doorstroming op gang te brengen, houden we bij de realisatie van nieuwe woningen rekening met de levensloopgeschiktheid van de woning en haar omgeving.



Figuur 1 • Beweegrichting sociale huur per wijk.
Met per wijk: wijknaam en het huidige percentage sociale huur. De pijl geeft de beweegrichting aan.
De beweegrichting dicteert hoe we binnen nieuwe woningbouwprojecten omgaan met de programmatische insteek voor sociale huur- en koopwoningen.

Woningcorporaties zijn onze 'premium partner' in de sociale huur

In Nederland worden steeds meer (zelfstandige) woningen met een sociale huurprijs verhuurd door commerciële marktpartijen. Onze ervaring leert dat deze woningen vaak niet aan de stad toevoegen wat we in volkshuisvestelijk opzicht nodig hebben. De woningen zijn in veel gevallen kleiner in omvang en worden niet altijd aan de doelgroep verhuurd met de laagste inkomens. In de meeste gevallen lukt het ook niet om nadere afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen of over een gematigd huurprijsbeleid. Commerciële verhuurders van woningen onder de liberalisatiegrens verhuren hun woningen vaak voor de maximale toegestane huurprijs. Woningcorporaties voeren vaak een ander huurprijsbeleid, waarbij het inkomen van de huurder meetelt. Ook is de kans groot dat de sociale huurwoningen van commerciële partijen na verloop van tijd worden uitgepond.

Als gemeente hebben we in de sociale huur nadrukkelijk de voorkeur voor partijen met een sociale doelstelling, die verbonden zijn en blijven aan de wijken en de stad als geheel. Daarom wijzen we in Arnhem de woningcorporaties (de toegelaten instellingen volgens de Woningwet) aan als 'premium partner' in onze nieuwbouwopgave. Dit betekent dat bij nieuwbouwprojecten de sociale huurwoningen verhuurd moeten worden door een woningcorporatie. Bij eigen grondposities betekent dit dat we in samenwerking met corporaties de planontwikkeling vormgeven. Bij woningbouwontwikkelingen op gronden in bezit van derden leggen we dit uitgangspunt in overeenkomsten vast. Bij deze projecten moeten projectontwikkelaars in een vroeg stadium een

We hebben een inhaalslag te maken. De komende jaren zetten we vol in op sociale en betaalbare woningbouw.

intentieovereenkomst sluiten met een toegelaten instelling over de verhuur van sociale huurwoningen. Alleen als een woningcorporatie de woningen bij een woningbouwproject echt niet kan exploiteren, staan we een uitzondering toe. We maken dan wel afspraken over een minimale kwaliteit van de woning en de te huisvesten doelgroep.

In Arnhem neemt het aandeel corporatiehuurwoningen in de stad niet af
In Arnhem is op dit moment ongeveer 35% van de bestaande woningen een corporatiehuurwoning. De afgelopen jaren is dit aandeel steeds kleiner geworden. We willen dit een halt toeroepen. Over 10 jaar is dus minimaal 35% van de woningen in Arnhem een corporatiehuurwoning.

Dit percentage kan gelijk blijven of toenemen, omdat corporaties niet alleen gaan bijbouwen, maar we de doelgroep voor woningcorporaties willen vergroten. Aan woningcorporaties vragen we om naast de primaire doelgroep ook aan de secundaire doelgroep te gaan verhuren en bij nieuwbouw meer gebruik te maken van de vrije toewijzingsruimte om te verhuren in het middensegment. We willen dat woningcorporaties er weer zijn voor een brede doelgroep, voor zowel mensen met lagere als middeninkomens. We zijn daarbij uiteraard wel afhankelijk van wet- en regelgeving en van rijksbeleid.

Extra inzet op het toevoegen (en/of vrijspelen) van betaalbare koopwoningen
Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in Arnhem een grote vraag is naar betaalbare koopwoningen met een prijs van maximaal € 355.000, en eigenlijk zelfs met een prijs van maximaal € 250.000. De grootste kansen om in Arnhem deze woonvraag te bedienen liggen hem niet in de nieuwbouw, maar vooral in het stimuleren van doorstroming. Arnhem kent namelijk een bestaande woningvoorraad met relatief lage (ver)koopprijzen in vergelijking met andere steden. Door het realiseren van aantrekkelijke, levensloopgeschikte woningen voor ouderen, ligt er een kans veel goedkopere koopwoningen vrij te spelen en doorstroombewegingen te creëren. De focus op doorstroming en bestaande koopwoningen betekent niet dat we in de nieuwbouw geen ambities kennen voor de betaalbare koop. In de eerste plaats is het daarbij van belang dat we als gemeente nadrukkelijk en expliciet sturen op dit segment bij nieuwbouwontwikkelingen. In deze Woonvisie leggen we dan ook vast dat minimaal 20% van de nieuw te bouwen woningen een betaalbare koopwoning moet zijn. Bij een aantal startnotities en/of plannen voor grote projecten die de gemeenteraad vaststelde namen we al minimumeisen op over de te realiseren aantallen betaalbare koopwoningen. Dat gold voor bijvoorbeeld Kronenburg, Schaapsdrift, Nijmeegseweg en de Rietgrachtstraat.

In het omgevingsplan en via privaatrechtelijke afspraken met ontwikkelaars maken we de komende jaren afspraken om meer betaalbare koopwoningen toe te voegen. Via de doelgroepenverordening of via het omgevingsplan kunnen we er hierbij voor zorgen dat de woningen niet alleen in dit segment worden gebouwd, maar dat de woning ook de eerste jaren als betaalbare koopwoning beschikbaar blijft. Indien we zelf een grondpositie hebben, zetten we erfpachtconstructies in als we daarmee beter kunnen garanderen dat de woning in dat segment behouden blijft. Bij gronduitgiftes zal het afwegingskader zoals genoemd in de Nota Grondbeleid worden gevolgd. Via dat kader zal dan ook blijken welke vorm van uitgifte (bijvoorbeeld verkoop, erfpacht, opstal etc.) het meest geschikt is.

We zetten ons in om de realisatie van sociale huur- en betaalbare koopwoningen financieel mogelijk te maken
Vaak is het financieel lastig om sociale huurwoningen of goedkope koopwoningen te ontwikkelen. Het rendement dat behaald kan worden met de woningen is vanzelfsprekend minder hoog dan bij duurdere woningen. Er bestaat dan ook een risico dat nieuwe woningbouwprojecten in de zes wijken waarvoor we in deze Woonvisie hogere eisen voor sociale huur stellen, moeilijker van de grond zullen komen.

Het risico over de haalbaarheid van deze projecten kan op verschillende manieren worden

verkleind. Door in deze Woonvisie duidelijk te zijn over de eisen die voor nieuwe woningbouwprojecten zullen gelden, temperen we de verwachtingen over potentiële grondopbrengsten in dit gebied. Dit kan helpen om projecten mogelijk te maken, omdat grondeigenaren de gronden niet ‘te duur’ zullen doorverkopen. Omdat ook vanuit de rijksoverheid regels omtrent betaalbaarheid en de menging van wijken zijn aangescherpt, verwachten we aanspraak te kunnen maken op middelen vanuit het Rijk om betaalbare woningbouwprojecten mogelijk te maken. Ook slimme parkeeroplossingen, met een norm passend bij de doelgroep, kunnen business cases haalbaarder maken.

Óf deze projecten van de grond kunnen komen hangt in belangrijke mate af van de bereidheid van de gemeente (en een medeoverheid) om een bijdrage te leveren om de zogeheten onrendabele toppen af te dekken die bestaan als sociale huurwoningen worden ontwikkeld (ofwel het verschil tussen de investering en de markt- of beleidswaarde die kan worden gecreëerd). Bij één van onze lopende woningbouwprojecten leverden we zelf al een bijdrage vanuit het Stadsontwikkelfonds voor de realisatie van sociale huurwoningen. Om dit soort projecten in de toekomst vaker mogelijk te maken, gaan we in navolging van deze Woonvisie verkennen of het mogelijk is een regeling in te stellen om projecten met een hoog aandeel sociale huur of betaalbare koop mogelijk te maken. We stellen voor om hier bij aanvang van de Woonvisie al € 160.000 als startbudget beschikbaar voor te stellen. Indien een project bijdraagt aan onze opgave om aandachtsgroepen te huisvesten, is er tussen 2024 en 2028 ook jaarlijks 1,5 miljoen euro beschikbaar om dit type ontwikkeling van de grond te krijgen.

De in te zetten instrumenten en middelen zullen we nader uitwerken. Lokaal is het mogelijk voor ontwikkelaars (of voor de gemeente) om een voorstel te doen voor verevening tussen projecten, als dat leidt tot significant meer sociale huur- of betaalbare koopwoningen in de wijken waarin die nu nog het beperkt aanwezig zijn.

2 WE BOUWEN DOOR

Afspraak is afspraak
Lopende woningbouwprojecten die al jaren in voorbereiding zijn en waarvoor al kaders zijn meegegeven, moeten snel tot ontwikkeling komen. Bij deze projecten streven we naar versnelling van de bouw. Bij deze plannen leggen we dan ook geen nieuwe beleidseisen op. Voor deze projecten gelden de afspraken die na ondertekening van de Woondeal 2.0. zijn gemaakt.

Als de realisatie van de woningen lang op zich laat wachten, of de voortgang beperkt is, vinden we het gepast om na verloop van tijd de nieuwe uitgangspunten uit deze Woonvisie toe te passen. Dat doen we in elk geval bij de projecten die geen voortgang maken en waar langer dan 5 jaar gelden uitgangspunten zijn meegegeven.

Niet alles kan tegelijk, de Omgevingsvisie is leidend
In de Omgevingsvisie is in hoofdlijnen vastgelegd welke gebiedsontwikkelingen de komende jaren prioriteit krijgen. Hierbij ligt de focus op de ontwikkeling van het gebied Spoorzone Arnhem-Oost en een aantal andere grotere ontwikkelingen waar veel opgaven samenkomen. In al deze projecten gaat de beschikbaarheid van woningen hand-in-hand met betaalbaarheid en aandacht voor de leefomgeving.

Kleinere projecten blijven we vanuit onze publiekrechtelijke rol faciliteren. We blijven aan deze projecten ook richting geven. Zeker vanuit volkshuisvestelijk perspectief maken deze kleinere projecten van woningcorporaties of commerciële ontwikkelaars juist het verschil in wijken. Ze dragen vaak bij aan de leefbaarheid en de sociale cohesie.

Met het Woningbouw Platform Arnhem werken we aan het voorkomen van planuitval
Met het Arnhems Woningbouw Platform bespreken we over de projecten heen hoe we in Arnhem – in deze kantelende markt – planuitval kunnen voorkomen en welke interventies daarvoor nodig

zijn. Over de activiteiten van het platform rapporteren we jaarlijks richting de gemeenteraad. Lobby bij het Rijk voor het belasten van bouwgrond, een bouwplicht, en het afschaffen van nadelige belastingregels voor woningcorporaties.

Helaas komt het in Nederland voor dat op geschikte bouwgronden niet wordt gebouwd. Het risico dat dit gebeurt neemt toe als de woningprijzen dalen. Als gemeente hebben we helaas weinig tot geen mogelijkheden om te zorgen dat op deze locaties huizen worden bijgebouwd. Bij Tweede Kamerleden en de verantwoordelijke minister zullen we actief gaan lobbyen om ervoor te zorgen dat braakliggende grond met een woonbestemming wordt belast. Dit kan de waarde van gronden drukken of ervoor zorgen dat woningen worden gebouwd.

De afgelopen jaren zijn extra belastingen toegepast op woningcorporaties. Dit terwijl het in tijden van een afnemende woningvraag, oplopende rente en stijgende bouwkosten van groot belang is dat corporaties voldoende middelen kunnen inzetten voor investeringen in woningen en duurzaamheid. Vooral ook omdat corporaties anticyclische bouwers kunnen zijn. We zullen daarom ook blijven aandringen op maatregelen om de belastingdruk voor corporaties te verminderen.

3 BIJ KLEINERE PARTICULIERE WONINGBOUWINITIATIEVEN EN IN DE BINNENSTAD GELDT MAATWERK

In onze stad komen veel woningen van de grond door middel van projecten waar de gemeente enkel een faciliterende en toetsende rol speelt. Bij deze kleinere woningbouwontwikkelingen (10-30 woningen) van particuliere initiatiefnemers is het vaak niet haalbaar om een woningcorporatie de sociale huurwoningen te laten verhuren. Hierdoor kan geen uitvoering gegeven worden aan deze beleidseis. Voor deze projecten geldt dat we maatwerk leveren. Daarbij vinden we het evengoed belangrijk om afspraken te maken over betaalbaarheid. In de wijken waarbij we hebben vastgelegd dat het aandeel sociale huur dient toe te nemen, zullen we in de eerste plaats aan initiatiefnemers vragen om toch met een woningcorporatie tot een overeenkomst te komen over de realisatie en de verhuur van sociale huurwoningen. Als een woningcorporatie de woningen op een dergelijke locatie niet kan ontwikkelen of exploiteren, zetten we in op de realisatie van betaalbare koopwoningen. Ook bij initiatieven in andere delen van de stad zullen we met name over dit segment afspraken maken met de initiatiefnemer.

Bij de allerkleinste woningbouwprojecten (<10 woningen) is er vaak sprake van woningsplitsingen, kleine transformaties of een initiatief op een kleinere kavel. Bij deze projecten heeft de gemeente vaak enkel een faciliterende rol. Omdat het bij deze projecten lastiger is programmatische afspraken te maken, leggen we de focus vooral op de kwaliteit van de woningen en de leefomgeving. Voor deze projecten gelden de kwaliteitseisen die zijn opgenomen in het facetbestemmingsplan verkamering en woningsplitsing.

De binnenstad van Arnhem verandert de komende jaren steeds meer in een gemengd leefgebied waar ook gewoond wordt. Dat betekent dat steeds meer winkels in aanloopstraten en ruimten boven commerciële functies worden getransformeerd naar woningen. Ook in dit gebied hebben we veelal te maken met kleinere particuliere initiatieven en gelden bovenstaande uitgangspunten. In de binnenstad zetten we de komende jaren vooral in op woonkwaliteit. We streven naar een gemengder woonmilieu dan nu het geval is. Op dit moment kent de binnenstad veel kleine, of verkamerde, woningen met een eenzijdige doelgroep. We faciliteren met name initiateven en ontwikkelingen die zorgen voor een gevarieerdere bewonerssamenstelling en die de leefbaarheid en sociale veiligheid in het gebied ten goede komen. Bij beoogde grotere ontwikkelingen in de binnenstad, bijvoorbeeld rondom het Bestuurskwartier, gelden vanzelfsprekend de reguliere beleidsuitgangspunten uit deze Woonvisie.

“Het is bijna onmogelijk om een plek te vinden om te wonen als jongere, zeker als je geen student bent.”



Gehoord van een jongere inwoner, tijdens de Pizza-avond

4 WE ZORGEN VOOR MEER WOONPLEKKEN VOOR STUDENTEN, INTERNATIONALE WERKNEMERS EN WOONWAGENBEWONERS

Meer woonruimte voor studenten
Als gemeente werken we al een aantal jaar goed samen met onze kennisinstellingen om Arnhem op de kaart te zetten als studiestad. Bij een studiestad hoort uiteraard ook een passend woningaanbod voor studenten. Om de woonvraag onder studenten in kaart te brengen, hebben we voor deze Woonvisie een aanvullend onderzoek laten uitvoeren (Bijlage 4). Hierbij hebben we gebruik gemaakt van nationale rapportages, maar zijn ook gesprekken gevoerd met studenten en onze kennisinstellingen. Arnhem kent op dit moment een evenwichtig, maar volatiel, studentenkameraanbod. We vinden het belangrijk om studenteneenheden toe te voegen van hoge kwaliteit met een partner die bereid is langjarig te verhuren aan de doelgroep. We zetten ons er voor in dat er met name onzelfstandige wooneenheden bijkomen.

Omdat studentenwoningen en studentenkamers veelal worden aangeboden voor een lage sociale huurprijs, is voor extra toevoegingen van studentenwoningen de SSH& onze premium partner.

Met de SSH& hebben we in het kader van deze Woonvisie afgesproken dat zij in elk geval 100 studenteneenheden toe zullen voegen. Omdat we mooie ambities kennen voor Arnhem als studiestad, is deze afspraak voor ons het begin, ook omdat het toevoegen van meer studenteneenheden meer jongeren in de gelegenheid stelt hier te blijven wonen en ergens anders te studeren, of om eerder uit het ouderlijk huis te gaan.

Naast het bijbouwen van studenteneenheden ondersteunen we actief initiatieven zoals Hospihousing, waarbij particuliere woningeigenaren worden gekoppeld aan studenten voor de verhuur van een kamer. De kwaliteit van verhuurderschap van studentenkamers in de particuliere huursector verbeteren we door onze acties uit hoofdstuk 6.

We faciliteren huisvestingsfaciliteiten voor internationale werknemers
Goede en kwalitatieve huisvesting is essentieel voor de bewoners van onze stad. In onze Arnhemse wijken verblijft een steeds groter wordende groep arbeidsmigranten. Deze groep inwoners vormt een belangrijke doelgroep werkenden voor onze economie. Helaas komt het voor dat de woonomstandigheden voor deze groep te wensen over laat. In Arnhem verblijven de meeste arbeidsmigranten in kamers in huizen en blijven ze veelal tijdelijk in onze stad. In Arnhem en de regio zijn er nu nog te weinig goede logiesvoorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Daardoor ontstaan er plaatselijk ongewenste situaties in wijken en buurten voor zowel de arbeidsmigranten als omwonenden. Vanuit de wijken krijgen we meldingen over overlast en hoge bewonerswisselingen. Voor de arbeidsmigranten is er door krapte op de markt vaak sprake van hoge huurprijzen en lopen zij het risico op uitbuiting.

We willen initiatiefnemers uitnodigen om kwalitatief hoogwaardige verblijfsvoorzieningen voor arbeidsmigranten te realiseren. Om deze initiatieven mogelijk te maken, hebben we in beleidsregels verduidelijkt welke locaties daarvoor geschikt zijn en welke (kwaliteits)eisen voor

de woning en het beheer gelden. Deze beleidsregels vormen de komende jaren het uitgangspunt voor het faciliteren van logiesgebouwen voor arbeidsmigranten. Om de kans op uitbuiting zo klein mogelijk te maken, dient het werkcontract gescheiden te zijn van het wooncontract.

Op basis van de beschikbare gegevens streven wij in eerste instantie naar de realisatie van maximaal 300 slaapplekken in logiesgebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten tot het jaar 2033. Wij verwachten dat dit (voorlopig) voldoende is om in de vraag naar tijdelijke huisvesting te voorzien. Hiermee kunnen we zien hoe de markt de vraag oppakt en hoe de eerste ervaringen met logiesgebouwen zijn. In nauw contact met het Arnhemse bedrijfsleven monitoren we of er extra slaapplekken voor de huisvesting van arbeidsmigranten nodig zijn. Het streefgetal kan op basis van die ervaringen worden aangepast. Arbeidsmigranten die hier langer dan een jaar verblijven, kunnen gebruik maken van reguliere huisvesting. In de toekomst zullen er daarmee verschillende huisvestingsmogelijkheden zijn in Arnhem: logiesgebouwen voor arbeidsmigranten die hier korter verblijven, reguliere huisvesting voor hen die langer verblijven.

Het organiseren van goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten is een taak van veel partijen zoals gemeenten, provincies, werkgevers en huisvesters. Omdat arbeidsmigranten veelal niet gebonden zijn aan een specifieke plek, maar wonen en werken over gemeentegrenzen heen, wordt dit thema ook vanuit de GMR opgepakt.

In Arnhem zijn ook veel bedrijven gevestigd die gebruik maken van de diensten van hoger opgeleide internationale werknemers, vaak expats genoemd. Het inkomen van deze werknemers stelt hen gemakkelijker in staat een woning te vinden dan lager opgeleide werknemers. In een aantal gevallen heeft deze groep ook behoefte aan tijdelijke huisvesting. Een verblijf tot 7 nachten wordt gelijkgesteld aan toeristisch verblijf; dan volstaat het bestaande hotelaanbod zoals gefaciliteerd wordt via de Arnhemse Horecavisie uit 2017. Er is nog geen beleid voor de doelgroep die tussen 7 nachten en 6 maanden in Arnhem verblijft, de zogenaamde shortstay. In navolging van deze Woonvisie dienen we beter zicht te krijgen op de woonvraag van expats en welke behoefte er is aan shortstay. In deze visie streven we zoveel mogelijk naar woonzekerheid en huurdersbescherming. Tijdelijke huisvesting kan hier soms juist haaks op staan. Dat vormt een dilemma. Vooral omdat we bovenal een opgave hebben om ‘reguliere’ woningen te realiseren. Tegelijkertijd constateren we dat expats belangrijk zijn voor het Arnhemse bedrijfsleven en voor de doorontwikkeling van de hotspot Energy. Voor de behoefte aan tijdelijke plekken voor expats geldt dan ook (net als bij arbeidsmigranten) dat we initiatieven willen faciliteren en dat we ons met de sectoren gaan inzetten voor voldoende woongelegenheid. We willen echter niet dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid en de verdere druk op de woningmarkt. Uitgangspunt voor het faciliteren van tijdelijk verblijf voor deze groepen is dat we het in beginsel alleen toestaan op plekken waar geen woonbestemming geldt en/of waarbij duidelijk kan worden gemotiveerd waarom tijdelijk verblijf de voorkeur verdient boven een mogelijke reguliere woonbestemming.

We realiseren extra plaatsen voor woonwagenbewoners en ondersteunen de woonwagenbewoners en hun cultuur

Voor woonwagenbewoners staat het leven in een woonwagen voor veel meer dan een woonplek alleen. Het gaat om cultuur, traditie en een lange geschiedenis. Ook gaat het over toekomst: voor woonwagenbewoners is het van groot belang dat het leven in een woonwagen kan worden voortgezet door de kinderen en kleinkinderen, zodat de woonwagencultuur behouden kan blijven.

Die voortzetting van de woonwagencultuur is niet altijd vanzelfsprekend geweest. Niet in Europa, in Nederland, maar ook niet in Arnhem. Daardoor is er juist nu een extra inspanning nodig om dit te herstellen. De komende jaren blijven we ons inzetten voor de uitbreiding van het aantal standplaatsen in Arnhem. Gelet op de woonwagencultuur en het belang dat wordt gehecht aan familieverbanden, laten we voor woonwagens andere toewijzingsregels gelden dan bij andere sociale huurwoningen. De huurdersvereniging van woonwagenbewoners steunen we financieel. Op die manier stellen we woonwagenbewoners, net als andere huurders, in de gelegenheid hun specifieke woonwensen- en belangen te behartigen.



We kunnen woonruimte aan de stad toevoegen door woningen bij te bouwen, maar ook door slimmer om te gaan met bestaande woningen en andere gebouwen. We zetten de komende jaren in op woningdelen, woningsplitsen en optoppen. Alle onorthodoxe ideeën zijn welkom om meer woonruimte te creëren.

4.2 Door beter gebruik van bestaande gebouwen

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Nieuwbouw is slechts één van de vele manieren om er de komende jaren voor te zorgen dat iedereen woonruimte heeft. Gelukkig zijn we er in Arnhem goed in om op creatieve manieren met de ruimte in onze stad om te gaan en op die manier meer woonruimte te creëren. Het afgelopen decennium bestond bijna de helft van de woningtoevoegingen uit de categorie ‘overige toevoegingen’ en dus niet uit nieuwbouwwoningen.

Een belangrijke oorzaak daarvan is dat Arnhem tot enkele jaren terug een succesvol transformatiebeleid heeft gevoerd. In die periode zijn grote slagen gemaakt om veel verouderde kantoorruimten te transformeren naar woningen. Hierbij zijn een aantal beeldbepalende projecten gerealiseerd die hebben geleid tot vele nieuwe woningen. Hoewel deze transformatieslag heeft geleid tot verminderde leegstand, een verbeterde leefbaarheid en flinke woningaantallen, delfde de betaalbaarheid en woonkwaliteit in sommige gevallen helaas het onderspit.

In 2023 zijn de Visie Werklocaties Arnhem 2040 en Kantorennota 2022-2030 vastgesteld. Als het gaat om functiemenging en transformatie is hierin vooral opgenomen welke locaties toekomstbestendig zijn en die we wensen te behouden om te werken. De incourante kantoorgebouwen op niet toekomstbestendige locaties kunnen worden getransformeerd, zodat het overaanbod aan kantoormeters wordt teruggedrongen. De meeste van deze kantoorgebouwen maken al deel uit van projecten en gebiedsontwikkelingen. In het licht van de wooncrisis en de woonongelijkheid dienen we ook op een andere manier naar het vastgoed in de stad te kijken en te onderzoeken welke

transformatiekansen er nog zijn om meer woningen en gemengde woon- werkmilieus te realiseren. Daarbij is het in het kader van een groeiende stad in balans wel van belang dat er voldoende ruimte blijft voor werken en werkgelegenheid. Aandachtspunt daarbij blijft dat in het stedelijk gebied functiemenging (met wonen) van bedrijfsruimten waar veel praktisch geschoolden werkzaam zijn minder makkelijk is dan van bijvoorbeeld kantoorruimtes.

Woningen kunnen ook worden toegevoegd door slimmer gebruik te maken van al bestaande woonruimte. Het aantal woningtoevoegingen door woningdelen, woningsplitsingen en optoppen is in Arnhem relatief laag. De afgelopen jaren zijn ook met name regels geïntroduceerd die dit bemoeilijken. Hoewel deze regels beogen bij te dragen aan de leefbaarheid, woonkwaliteit en veiligheid, kunnen de regels ook goede initiatieven in de weg zitten. Vanuit het Rijk geldt helaas ook onwenselijke wet- en regelgeving (zoals de kostendelersnorm) die leegstand bevordert en samenwonen en/of woningdelen in de weg staat.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Arnhem kan en wil de komende jaren alle mogelijke manieren ten volle benutten om extra woonruimte toe te voegen. Bij dat toevoegen van woonruimte denken we nog te vaak vooral aan nieuwbouw. Daarmee komen we er de komende jaren niet. Onze visie is dat we de bestaande woningen en het overige vastgoed intensiever en dus creatiever gaan benutten. We geven ruim baan aan initiatieven van bewoners en bedrijven die hieraan positief bijdragen. Geen oplossing of initiatief is te onorthodox om bestaande gebouwen beter in te zetten om onze groeiende bevolking in te huisvesten. Daarbij blijven we aandacht hebben voor de woonkwaliteit en het voorkomen van huurdersuitbuiting en woonoverlast. Inwoners, en met name ouderen, die hun woningen willen splitsen, proberen we zoveel als mogelijk te ontzorgen.

Met woningcorporaties (maar ook met particuliere investeerders) maken we plannen over het aankopen van woningen en leegstaand vastgoed in de veerkrachtige wijken van Arnhem. Hierdoor maken we beter gebruik van bestaande gebouwen en vergroten we het aantal én aandeel sociale huur in deze wijken.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE PAKKEN LEEGSTAND AAN

Leegstand vinden we onwenselijk in tijden van een woningnood. Gebouwen mogen enkel met zeer goede redenen leegstaan. Woningeigenaren en kantooreigenaren spreken we aan op leegstand, waarbij we oog hebben voor het feit dat de woningmarkt anders werkt dan de kantorenmarkt. Indien nodig dragen we een huurder of gebruiker aan voor het leegstaande pand. Langdurige leegstand beboeten we. Hiervoor stellen we een leegstandsverordening in.

Naast het actief aanpakken van leegstand, maken we ook weer werk van transformatiekansen. Hierbij maken we gebruik van bestaande onderzoeken. Er is op dit moment sprake van een overaanbod van kantoren op niet-toekomstbestendige locaties. Bij transformatiekansen zorgen we ervoor dat we aantrekkelijke werkplekken in de stad behouden. Een (centrum) stad is immers alleen aantrekkelijk om in te wonen als je er ook kunt werken en recreëren. Er blijft een vraag naar kantorenlocaties op plekken waar de OV-bereikbaarheid goed is en het voorzieningenniveau hoog. We zullen een locatieonderzoek uitvoeren om transformatiekansen in kaart te brengen. Bij eigenaren van deze locaties stimuleren we de beweging naar wonen. Daarbij willen we ook slimmer omgaan met woon-werk-combinaties, omdat er meer werkfuncties mengbaar zijn met wonen in stedelijk gebied dan tot nu toe worden gedaan.

2 SOCIALE HUURWONINGEN VERDELEN WE SLIMMER. VRIENDSCHAP EN LIEFDE WORDEN BELOOND

Via ons woonruimteverdelingsbeleid gaan we beter sturen op een passende match tussenwoning en woningzoekende. Dat betekent dat keuzevrijheid niet altijd meer een hoofdprincipe zal zijn bij de verhuur van sociale huurwoningen. Grote woningen met veel kamers gaan in het vervolg met voorrang naar grote huishoudens. Kleine woningen met weinig kamers worden met voorrang aangeboden aan kleinere huishoudens. Ook woningen die passen bij oudere woningzoekenden, gaan met voorrang naar bepaalde leeftijdscategorieën. Bij aangepaste woningen zijn we waakzaam dat deze opnieuw aan de geschikte doelgroep worden verhuurd, zodat woningaanpassingen niet voor niets zijn geweest.

Bij sociale huurwoningen worden liefde en vriendschap beloond. Dit betekent dat de meettijd van mensen die in twee corporatiewoningen wonen en die willen gaan samenwonen, bij elkaar opgeteld kan worden. Op die manier kunnen deze twee personen gemakkelijker naar één nieuwe woning verhuizen.

3 WONINGSPLITSEN, HET OPTOPPEN VAN GEBOUWEN, FLEXWONEN EN WONINGDELEN GAAN WE STIMULEREN

Met woningcorporaties maken we een 'Aankoopplan' over het verwerven en gebruiken van bestaande gebouwen en/of andere posities
We hebben een opgave om in de veerkrachtige wijken van Arnhem het aantal én het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen. Behalve de nieuwbouw kunnen we dit ook doen door (bijvoorbeeld) creatiever gebruik te maken van bestaand vastgoed. Met de corporaties gaan we een 'Aankoopplan' maken. Uitgangspunt van dit Plan is dat woningcorporaties, mogelijk in samenwerking met een particuliere investeerder en of een gemeentelijke bijdrage, posities gaan verwerven in het Noorden en Westen van Arnhem. Dat kan bijvoorbeeld gaan om (zeer) grote woningen of leegstaand vastgoed. Deze gebouwen kunnen vervolgens worden getransformeerd of gesplitst. Hiervoor werken gemeente en corporaties intensief samen. We scannen actief kansen op de markt en werken de financiële en planologische randvoorwaarden om snel te kunnen anticiperen op kansen verder uit.

We gaan woningsplitsingen beter begeleiden
Arnhem kent op dit moment relatief strenge eisen voor woningsplitsingen. In veel vergelijkbare steden of grotere steden gelden vaak geen (aanvullende) voorwaarden en zijn Bouwbesluiteisen de ondergrens. Omdat in Arnhem in een aantal wijken de wildgroei aan verkameringen en splitsingen leidde tot verrommeling, woonoverlast en een matige woonkwaliteit voor de bewoners van de huizen, vonden we het enkele jaren terug noodzakelijk om regels te stellen. Over de splitsingsregels bestaat in de stad tevredenheid. Hieraan willen we niet teveel tornen.

We maken voor woningcorporaties wel een uitzondering op de huidige regels. Het woningaanbod van corporaties (nog vaak eengezinswoningen) sluit vaak niet aan bij de groeiende woonbehoefte van een-en-twee-persoonshuishoudens. Een aantal splitsingsregels knelt, waardoor de bestaande corporatievoorraad moeilijk aan te passen is. In de prestatieafspraken maken we afspraken over de kwaliteit van de te splitsen woningen.

Vaak is het traject naar een omgevingsvergunning bij woningsplitsingen een langdurig en kostbaar proces. Dit kan een drempel zijn voor initiatiefnemers. Door initiatiefnemers te begeleiden in het proces richting een omgevingsvergunning kan de gemeente langdurige processen en wachttijden inkorten. In het land zijn verschillende stichtingen en investeerders actief die ouderen ontzorgen en helpen met de (kadastrale) splitsing van hun woning. We zullen aan hen vragen hun activiteiten ook naar Arnhem te brengen.



Voor deze Woonvisie hebben we een prijsvraagactie gehouden onder de titel ‘Beste Woonidee van Arnhem’. Inwoners konden al hun creatieve ideeën kwijt in onze mailbox. Het winnende idee was de woningruilweek/ woningruilcampagne die u in dit hoofdstuk aantreft.

We zetten in op woningdelen
In vergelijking met andere EU-landen heeft de gemiddelde Nederlander een groot woonoppervlakte voor zichzelf ter beschikking. Door het stimuleren van woningdelen, kunnen bestaande woningen gebruikt worden voor het huisvesten van meerdere mensen. Omdat de doelgroep van woningcorporaties in toenemende mate bestaat uit kleinere huishoudens, en hun woningbezit nog vaak uit grotere eengezinswoningen, willen we allereerst met woningcorporaties pilots uitvoeren waarbij woningen worden verhuurd aan meerdere personen. Dit vraagt vaak om slechts minimale aanpassingen aan de woningen.

Naast het beter benutten van de corporatievoorraad, ondersteunen we sympathieke initiatieven waarbij mensen worden gestimuleerd anderen in huis te nemen, zoals ‘Kamers met aandacht’ en ‘Hospi-housing’.

In de bijstand wordt op dit moment gekeken naar de huishoudensgrootte om de hoogte van de uitkering te bepalen. Met name bij sociale huurwoningen leidt dit er toe dat mensen een eigen woning aanhouden, terwijl ze een relatie hebben en samenwonen. We gaan voorkomen dat de kostendelersnorm en kortingen op uitkeringen ervoor zorgen dat stellen meerdere woningen blijven aanhouden (en er daarvan één leegstaat).

We gaan aan de slag met optoppen
De afgelopen jaren is al het nodige onderzoek verricht naar wat het vergt om woningen op te toppen. Ook in de Woondeal en de regio heeft onderwerp de nodige aandacht. In Arnhem liggen er per gebied verschillende kansen en aandachtspunten. Daarbij zijn er ook kaders nodig om potentiële ideeën te faciliteren en toetsen. Het college zal hierover beleidsregels vaststellen. Als die regels zijn vastgesteld, zullen we woningcorporaties en VVE’s actief stimuleren een extra laag op een geschikt gebouw te plaatsen. Van het rendement dat behaald kan worden, kan de verduurzaming van het pand worden bekostigd. Deze intensivering- en verdichtingsopgave wordt onderdeel van de nieuwe hoogbouw- en verdichtingsvisie Arnhem 2040.

Flexwonen
Een flexibele schil om de ‘reguliere’ woningmarkt is nodig om mensen die soms met spoed een woning hebben snel aan een huis te helpen. Voor ons betekent dit niet dat deze woningen van mindere

kwaliteit moeten zijn dan reguliere huizen, zeker niet als mensen er jarenlang zullen wonen. Flexwonen kan ons vooral kansen geven om op braakliggende terreinen, of bij gebieden waar het nog even duurt voordat plannen worden ontwikkeld, op redelijk korte termijn complete woningen te plaatsen. In 2024 zullen op het Merwedeterrein 150 flexwoningen worden geplaatst waar mensen die nu vaak tussen wal en schip vallen op de woningmarkt een huis kunnen krijgen. Dit project en de snelle realisatie van opvangplekken voor Oekraïners, gebruiken we als pilotprojecten. De ervaringen die we bij deze projecten op hebben gedaan en opdoen, zullen we benutten als er in de toekomst locaties zijn waar tijdelijke woningen kunnen worden geplaatst.

“Neem stevige beslissingen voor meer woningen. Want een woning is de eerste basisbehoefte voor mensen.”



Gehoord tijdens het stadsatelier met vakmensen.

4 WE MAKEN HET GEMAKKELIJKER VOOR OUDEREN OM DOOR TE STROMEN

Arnhem maakt het met financiële prikkels en andere maatregelen voor oudere bewoners aantrekkelijker om door te stromen naar een geschikte woning (en daarmee een woning voor een ander huishouden vrij te spelen). We dwingen niet, maar maken mensen er wel van bewust als ze niet passend wonen. Door gesprekken, maar ook door het wegnemen van de drempels die hen tegenhouden om te verhuizen, brengen we woonbewegingen op gang. Dit geldt voor koop- en huurwoningen. In de nota Wonen en Zorg is dit actiepunt nader uitgewerkt, ook onder punt 3 van dit hoofdstuk treft u een plan aan dat aan deze actie bijdraagt.

Soms zit landelijke regelgeving in de weg voor ouderen om door te stromen. De beweging van koopwoning naar sociale huurappartement wordt bijvoorbeeld bemoeilijkt, omdat corporaties enkel het inkomen (vaak enkel een AOW) en niet het vermogen mogen toetsen bij woningtoewijzing. Door wetgeving over passend toewijzen kunnen ouderen daardoor vaak alleen terecht in de goedkoopste, en daardoor minder aantrekkelijke, woningen. Dit terwijl zij door het vermogen van hun verkochte huis meer te besteden hebben. In samenwerking met de corporaties gaan we bekijken hoe we deze drempel weg kunnen nemen.

5 WE ORGANISEREN EEN WONINGRUILWEEK EN WONINGRUILCAMPAGNE

Woningruil, ook van corporatiehuurwoningen, willen we mogelijk en aantrekkelijk maken. Op dit moment zit een deel van de woningmarkt op slot. Mensen wonen te groot of juist te klein; ze wonen op een bovenverdieping terwijl ze lager willen wonen; of hebben een tuin en kunnen deze niet onderhouden. Omdat het via de reguliere kanalen lang kan duren voordat iemand kans maakt op een andere woning, gaan we een woningruilweek organiseren, met bijbehorende campagne en website om ruil te faciliteren. Door in te zetten op woningruil, maken we het aanbod flexibel en maken we beter gebruik van de bestaande voorraad. Ook vergroten we de kans dat mensen langer in de eigen buurt kunnen blijven wonen.

5
DE ONGEDEELDE STAD

Strategie II

Arnhem wil een stad zijn waar iedereen dezelfde kansen heeft. Onafhankelijk van de wijk waar je woont. Een stad zijn waar iedereen in een kansrijke, fijne, buurt kan wonen en de plek waar je woont niet je kansen bepaalt. Niet dat de hele stad hetzelfde moet worden, want de verschillen tussen mensen en gebieden brengen ook identiteit, inspiratie en dynamiek.

Daarom streven wij naar een stad die diversiteit en nabijheid beter combineert. Een ongedeelde stad.

Arnhem kent van oudsher ongelijkheid tussen wijken. De afgelopen decennia is er sluimerend een tweedeling ontstaan tussen wijken waar het goed gaat en wijken waar het minder goed gaat. Het landelijke woonbeleid dat de afgelopen decennia is gevoerd, heeft daaraan een grote bijdrage geleverd. Door dit woonbeleid werd sociale huur steeds meer alleen voor mensen met allerlaagste inkomens en voor bepaalde wijken, terwijl andere wijken juist steeds meer koopwoningen kregen die alleen nog te betalen werden voor mensen met de hoogste inkomens. Hierdoor zijn grotere concentraties ontstaan van mensen in een kwetsbare positie die bij elkaar wonen. Naast een woonkloof, zien we ook op andere vlakken – denk aan onderwijs en (jeugd)zorg – de ongelijkheid toenemen.

De eigenheid van onze buurten en mensen tekenen onze stad. Die verschillen zijn een kwaliteit, maar alleen als dat door bewoners ook zo wordt ervaren. Als we steeds meer verschillen en steeds minder ontmoeten, dan ligt echter vervreemding op de loer.

Arnhem wil een ongedeelde stad zijn die diversiteit en nabijheid combineert, waar we samenleven en waar mensen– ongeacht inkomen en achtergrond – elkaar weer gaan ontmoeten op het schoolplein en in het park, langs het sportveld en in de winkel. Waar je in iedere wijk kansrijk kan opgroeien en wonen. Dat doen we door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken (5.1.) en niet financieel rendement, maar maatschappelijk rendement voorop te stellen (5.2).

5.1 Door gebiedsgericht te werken aan kansrijke wijken

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Het aandeel Arnhemse inwoners dat leeft van een laag inkomen ligt al jaren hoger dan het landelijke gemiddelde. Datzelfde geldt ook voor het aandeel Arnhemse kinderen dat in armoede opgroeit. Weinig financiële middelen gaan vaak samen met ongunstige leefomstandigheden en werken sociale uitsluiting in de hand.

In Arnhem hebben niet enkel veel mensen te kampen met een laag inkomen, maar zijn armoede en achterstand ook ongelijk over de stad verdeeld. In de stad is sprake van een duidelijke tweedeling. Uit onderzoek blijkt dat in vergelijking met andere steden de tweedeling in Arnhem sterk is en dat Arnhem in de 10 ‘kansarmste’ gemeenten van Nederland staat. Dat betekent dat Arnhem relatief grote gebieden kent waarin kinderen een geringe kans hebben om armoede achter zich te laten.

We constateren een groot verschil tussen onze wijken, als het gaat om woningen en inwoners. Er is een onevenredige verdeling van sociale huurwoningen en zorgvoorzieningen over de Arnhemse wijken. De wijken Malburgen, ‘t Broek, Klarendal, Presikhaaf en Geitenkamp zijn onze minst veerkrachtige wijken. Op deze plekken staan de grootste concentraties goedkope sociale huurwoningen, waarin, dankzij wet- en regelgeving, over de jaren heen steeds meer mensen in een kwetsbare positie zijn komen wonen. In deze buurten gaan individuele problemen van bewoners, op het gebied van armoede, werkloosheid en gezondheid samen met veel en dikwijls toenemende overlast en onveiligheid. Het gaat om gebieden die niet altijd de veerkracht hebben om – zonder extra ondersteuning en zorg - een prettig woongebied te blijven voor de bewoners. Zowel deze inwoners als deze buurten verdienen het dat we extra investeren.

Hoewel zeker de wijken die onderdeel uitmaken van het Nationaal Programma Arnhem-Oost deze extra ondersteuning en zorg nodig hebben, moeten we ook aandacht hebben voor een aantal wijken waar het nu relatief prima gaat, maar er risico’s zijn op vermindering van de veerkracht op termijn, zoals Kronenburg, Vredenburg en De Laar.

“Eigenlijk bestaat Arnhem nu uit twee steden. Je woont of prachtig, of met veel problemen om je heen.”



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

VISIE

Zo zien we het voor ons

In Arnhem kunnen inwoners in iedere wijk kansrijk opgroeien en leven. We vinden het belangrijk dat onze inwoners voldoende samenredzaam zijn. Dit betekent niet dat we er vanuit gaan dat iedereen volledig de controle over het eigen leven kan nemen, maar dat we eraan moeten bijdragen dat mensen naar elkaar omkijken en elkaar ontmoeten. De veerkracht van wijken aan de Oost- en Zuidkant van Arnhem is over 10 jaar beter dan nu.

Omdat de samenredzaamheid vooral onder druk staat in complexen en buurten waar veel mensen wonen die het financieel moeilijk hebben of op een andere wijze kwetsbaar zijn, verdienen deze gebieden meer aandacht dan de andere.

De sociale en fysieke leefomgeving van mensen heeft een grote invloed op de kwaliteit van leven en op hoe tevreden iemand met het leven is. We willen een stad zijn waar iedereen in een kansrijke en fijne buurt kan wonen en de plek waar je woont niet je kansen bepaalt. Dat betekent ook dat dat werkgelegenheid nabij moet zijn en dat mensen de mogelijkheid hebben om op toegankelijke wijze werk en voorzieningen te bereiken.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 ELKE WIJK KRIJGT EEN PLAN OP MAAT

Onze visie is dat de veiligheid en daarmee de kansrijkheid kan verbeteren als iedere wijk een op maat gesneden aanpak krijgt, gebaseerd op een voor de wijk unieke probleemanalyse. Die aanpak kent vaak wel dezelfde ingrediënten, namelijk aandacht voor de staat van de leefomgeving, aandacht voor de mensen, interventies gericht op een gediffe-rentieerd woonprogramma en woninggebruik. De gemeente neemt het initiatief om wijkplannen te maken. De wijkschetsen bevatten een analyse van de wijk, waarna we met de belangrijkste (woon) stakeholders in de acht verschillende gebieden van Arnhem een plan voor de wijk maken.

Afhankelijk van de probleemanalyse ligt het accent per wijk verschillend. In onze visie is een goed plan voor de wijk integraal. Dat betekent dat het verschillende domeinen (fysiek, sociaal, economie), en partijen verbindt. De consequenties van het plan worden telkens ook voor de stad als geheel in beeld gebracht en waar nodig – bijvoorbeeld bij een afname van de betaalbare woningvoorraad – gecompenseerd elders in de stad of regio.

Voor de vijf wijken die vallen onder het programma Arnhem-Oost, worden de wijkgerichte uitwerkingen die voor die wijk opgesteld worden, samengebracht en gekoppeld aan deze wijkplannen.



2 DE VEERKRACHT VAN DE WIJK BEPAALT HET WOONRUIMTEVERDELINGS- EN HUURPRIJSBELEID.

Een belangrijke oorzaak van de beperkte veerkracht van een aantal van onze buurten en wijken is dat woningcorporaties passend moeten toewijzen. Hierbij zijn mensen met de allerlaagste inkomens aangewezen op de allergoedkoopste woningen, die vaak geconcentreerd in dezelfde wijken van Arnhem staan. Omdat zich in deze inkomensgroep relatief veel personen bevinden die kwetsbaar zijn en/of een vorm van zorg nodig hebben, staat de samenredzaamheid en leefbaarheid van een aantal wijken onder druk. Omdat deze personen het vaak al moeilijk zat hebben om zelf rond te komen of een weg in het leven te vinden, hebben zij vaak ook niet de ruimte in het hoofd om ook te letten op hun buren of de leefomgeving. Om de veerkracht van buurten te versterken, maken we met woningcorporaties afspraken over het aanbieden van meer sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrens in leefbare/veerkrachtige wijken en juist minder in de minder leefbare/veerkrachtige wijken. De sociale huursector is immers breed, bij verschillende huurprijzen horen verschillende woondoelgroepen, bijvoorbeeld met en zonder inkomen uit werk.

In ons woonruimteverdelingsbeleid bekijken we met woningcorporaties op basis van het 'absorptievermogen' van de buurt waar mensen in een kwetsbare situatie gehuisvest worden, zodat het voor hen en voor de buurt het beste is. Het gaat hierbij voornamelijk om de doelgroepen die worden bemiddeld naar een woning, bijvoorbeeld statushouders en uitstromers uit opvang en instellingen. In de minst veerkrachtige wooncomplexen of straten huisvesten we zo min mogelijk nieuwe bewoners in een kwetsbare positie. We huisvesten in die buurten gericht bewoners die de veerkracht van wijken kunnen versterken. Samen met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers willen we verkennen of er ook in de reguliere woonruimteverdeling kansen zijn om meer oog te hebben voor de menselijke maat van de huurder en de buurt.

3 ONGELIJK INVESTEREN VOOR GELIJKE KANSEN

De veerkracht van wijken is de afgelopen jaren steeds meer onder druk komen te staan. Dit heeft – onder andere – te maken met de afbraak van de volkshuisvesting, extramuralisering en een verminderde inzet vanuit het Rijk op de leefbaarheid in wijken. Om verdere tweedeling in de stad te voorkomen, investeren we ongelijk voor gelijke kansen en voor een ongedeelde stad.

Dit betekent onder andere een gebiedsgerichte intensivering van de inzet op zorg, welzijn en op het tegengaan ondermijnende criminaliteit in die wijken waar het voor de inwoners het hardst nodig is. Het betekent ook het gebiedsgericht investeren en beheren van de gebouwde omgeving (zowel openbare ruimte, groen als vastgoed), waar het voor de leefbaarheid het hardst nodig is. Vanuit het Nationaal Programma Arnhem-Oost zet een alliantie zich om via een langjarige aanpak de kansengelijkheid en kwaliteit van de vijf Arnhem-Oost wijken te vergroten.

5.2 Door te sturen op maatschappelijke meerwaarde

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De marktprijzen op een locatie zijn bepalend voor de grondprijs. Hoe populairder de locatie, hoe hoger de prijs van de grond. Daarmee worden ook de prijzen hoger van de woningen die er worden gerealiseerd. Dit effect versterkt zichzelf. Op de gewilde locaties moeten telkens dure, hoogwaardige, woningen worden gebouwd om de grondwaarde terug te verdienen. Door de hogere marktwaarde is het daardoor in sommige wijken lastiger om woningen in het betaalbare of sociale segment te realiseren. Het is immers lastig om met het lagere rendement van een sociale huurwoning de hoge grondprijs terug te verdienen. Hierdoor ontstaat een gedeelde stad met 'rijke' en 'arme' wijken waar mensen met verschillende inkomens niet meer samenwonen.

Het woonbeleid is de afgelopen jaren te veel aangevlogen vanuit de wetmatigheden van de markt. Dit gebrek aan overheidssturing heeft geleid tot uitsluiting, onbetaalbare woningen en woonongelijkheid.

VISIE

Zo zien we het voor ons

In Arnhem keren we terug naar het ideaal van de goede volkshuisvesting. Onze visie is dat de maatschappelijke meerwaarde zwaarder moet wegen in het beleid en in de besluiten op het gebied van wonen. Het langetermijnbelang van de samenleving in de stad moet voorop staan, want onze inwoners moeten nog decennialang goed kunnen wonen in de gebouwen en wijken die nu gebouwd worden. De maatschappelijke meerwaarde, en dus niet de financiële, laten we leidend zijn bij de grondprijzen, de woningbouwprogrammering en de huurprijsafspraken voor de nieuwe en bestaande woningvoorraad van woningcorporaties.

Maatschappelijk betekent in deze, dat naast het financiële rendement, ook de effecten op het welzijn van mensen en de stad als geheel, zowel op de korte als langere termijn, worden meegewogen. Sociale huurwoningen met een hoge kwaliteit voor mensen met lage inkomens staan ook op A-locaties.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE GAAN SPIEGELEN: IN VEERKRACHTIGE WIJKEN VOEGEN WE VEEL SOCIALE HUURWONINGEN TOE EN IN MINDER VEERKRACHTIGE WIJKEN WAT MINDER

In de nieuwbouw gaan verschillende eisen voor verschillende wijken gelden. In wijken met weinig sociale huurwoningen is bij nieuwbouwprojecten meer dan de helft van de woningen sociaal.
Bij nieuwbouwprojecten wordt per wijk gestuurd op het bereiken van een gemengde wijk. Daarbij voegen we zoveel mogelijk sociale huur (gedefinieerd in doelgroepenbeleid) toe in wijken waar nu nog weinig sociale huurwoningen zijn en andersom. Voor alle wijken in Arnhem geven we een richting aan voor het aantal te realiseren sociale huurwoningen per nieuwbouwproject, waarbij voor een aantal wijken geldt dat bij nieuwbouwprojecten tussen de 60% en 100% aan sociale corporatiehuurwoningen gerealiseerd moet worden. (Zie voor een verdere uitwerking *Strategie I*). Door deze werkwijze op te nemen in beleid, drukken we de grondwaarde in deze gebieden.

Het sturen op maatschappelijk rendement betekent niet dat alle sociale huurwoningen op iedere plek in de stad hetzelfde zijn en voor ieder huishouden geschikt. De woninggrootte, het woningtype en de mate waarin voorzieningen in een complex worden gedeeld kunnen worden, kunnen variëren naargelang de populariteit van de locatie.

We gaan actief aan de slag om plantonwikkelingen aan de Westzijde van Arnhem te starten
Aan de Westzijde van Arnhem zijn er zeer weinig sociale huurwoningen. Voor de buurt Heijenoord is het aandeel corporatiehuur op dit moment bijvoorbeeld 3% en voor de Hoogkamp/Sterrenberg 0%. Om de stad gelijker, veerkrachtiger en evenwichtiger te kunnen maken, moeten er in de goede wijken van Arnhem meer sociale huurwoningen, maatschappelijke voorzieningen en doelgroepwoningen worden toegevoegd.

Omdat (potentiële) planontwikkelingen in het Westen van Arnhem de afgelopen jaren nog beperkt zelf van de grond kwamen, starten we als gemeente in ieder geval zelf actief de planontwikkeling aan het Westen van de Heijenoordseweg. Op die manier houden we de regie. We spelen hierbij een verbindende en verleidende rol en staan open voor verwerving van gronden in het gebied. We kiezen voor een proactief facilitaire gemeentelijke rolneming (voortvloeiend uit het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid).

In wijken met weinig sociale huurwoningen geldt als uitgangspunt dat corporatiehuurwoningen niet worden verkocht
We vinden dat er in elke wijk ruimte moet zijn voor sociale corporatiehuurwoningen. Ook op de A-locaties in onze stad. We gaan ons er dan ook voor inzetten om op deze locaties meer sociale huurwoningen toe te voegen. Omdat het bijbouwen van deze woningen om een lange adem vraagt, willen we in de tussentijd de sociale corporatiehuurwoningen in deze wijken behouden. We vinden het onwenselijk dat sociale huurwoningen in deze wijken worden verkocht. Voor de verkoop van corporatiewoningen moeten goede redenen zijn, waarbij we over de voorwaarden prestatieafspraken maken met de woningcorporaties.

Met woningcorporaties werken we uit hoe we een gespiegeld huurprijsbeleid kunnen voeren
In navolging op de actie onder ‘5.1. gebiedsgericht werken aan kansrijke wijken’ maken we met woningcorporaties afspraken over een gespiegeld huurprijsbeleid, waarbij in goede buurten met weinig corporatiebezit vaker lage huren dienen te worden gevraagd en aandachtsgroepen te worden gehuisvest. Voor sociale huurwoningen in minder veerkrachtige buurten, worden (bij de aanvangshuren na mutaties) hogere huurprijzen (sociaal, maar boven aftoppingsgrens) gevraagd, om de samenredzaamheid in deze buurten te vergroten.

“Het gaat niet alleen om huizen. Het gaat ook om hoe we goed samen wonen en leven in de stad.”



Gehoord van een inwoner in een straatinterviews

2 IN ONS EIGEN GRONDBELEID IS DE VOLKSHUISVESTELIJKE MEERWAARDE LEIDEND

Sturen op maatschappelijke meerwaarde vraagt ook om een actief grondbeleid waarin niet de financiële uitkomsten, maar de volkshuisvestelijke opbrengsten kaderstellend zijn voor afspraken over de invulling van ontwikkellocaties. Bij eigen projecten kan dit leiden tot lagere grondopbrengsten. Voor de realisatie van sociale huurwoningen rekenen we uiteraard al met lagere grondprijzen.

Als gevolg van de Woondeal 2.0. is al direct concrete invulling gegeven aan dit uitgangspunt. Hoewel de planontwikkeling van Schuytgraaf zich al in een vergevorderd stadium bevond, hebben we voor velden 1, 26 en 27 het aandeel betaalbare woningen significant verhoogd. Hoewel we daardoor minder geld krijgen voor de gronden, zijn de woningen die worden gebouwd bereikbaar voor mensen met lagere- en middeninkomens.

3 WE GEVEN RUIMTE AAN COLLECTIEVE WOONINITIATIEVEN

Een deel van de huidige en toekomstige inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen en zeggenschap hebben over hun woonomgeving. Collectieve wooninitiatieven, bijvoorbeeld in de vorm van collectieve zelfbouw of een beheer- of wooncoöperatie, zijn woonvormen waarbij de bewoner zelf aan zet is. Bij deze woonvormen is vaak veel aandacht voor sociale cohesie, betaalbaar en duurzaam wonen en samen ouder worden. De komende 5 jaar willen we ten minste 10 bouwkavels reserveren of uitgeven voor collectieve wooninitiatieven. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken. Daarbij maken we met coöperaties ook afspraken over de bewonerssamenstelling in de toekomst (gericht op diversiteit in de buurt en sociale cohesie).

We gaan ons meer dan voorgaande jaren inzetten om collectieve wooninitiatieven ruimte te geven. Daarvoor zijn in het recente verleden al de nodige eerste stappen gezet. De makkelijkste wijze om bouwkavels uit te geven voor collectieve wooninitiatieven is bij woningbouwontwikkelingen met eigen grondposities. Bij woningbouwplannen in Gaardenhage, Nijmeegseweg en Presikhaaf 3 namen we als uitgangspunt op dat we plekken reserveren voor collectieve wooninitiatieven. Ook in de startnotitie voor de gebiedsontwikkeling bij Rijnpark is besloten dat we bij de uitwerking van de gebiedsvisie onderzoeken of het kansrijk is om in te zetten op zelfbouw, CPO, wooncoöperaties en andere collectieve woonvormen. Naast dat we binnen bestaande, lopende woningbouwprojecten kijken of er mogelijkheden zijn, zullen we gerichter kleinere kavels aankopen en/of specifiek uitgeven voor collectieve woonconcepten.

‘In Arnhem stellen we woonzekerheid en het recht op wonen centraal.’



6

WONINGEN MET KWALITEIT

Strategie III

In Arnhem streven we ernaar dat woningen van goede kwaliteit zijn en dat mensen woonzekerheid hebben.

Je écht thuis voelen doe je namelijk niet in een woning die slecht onderhouden is, of waar je te maken hebt met dunne muren, schimmel of vochtproblemen.

Je écht thuis voelen doe je al helemaal niet als je te maken hebt met intimidatie van je verhuurder of omdat je niet weet hoe je over enkele maanden aan een nieuwe woonplek moet komen omdat je tijdelijke huurcontract afloopt.

Helaas hebben in Arnhem veel mensen te maken met slechte woningen of bedreigend gedrag van hun verhuurder. Met name op de particuliere huurmarkt hebben huurders te maken met onwenselijke situaties. De afgelopen jaren klopten bij het Huurdershuis recordaantallen huurders aan met een klacht over hun verhuurder of vanwege een oplopend conflict. Door het grote geld dat met woningen verdiend kon én kan worden, zijn steeds meer woningen in handen gekomen van huisjesmelkers. Zij hebben vaak weinig omkijken naar de huurder of de staat van de woning.

Als gemeente staan we pal voor woonzekerheid en de rechten van huurders. Als we toe willen werken naar een gezonde huurmarkt, moeten we paal en perk stellen aan slecht verhuurderschap en huisjesmelkers. Geen instrument moeten we onbenut laten om slechte verhuurders uit de stad te weren. Alleen dan kunnen huurders goed wonen. Van ‘goed verhuurderschap’ maken we in Arnhem de norm (6.1.).

Kwalitatief goed wonen bevorderen daarnaast vooral door het versnellen van de verduurzaming (6.2). Bij veel van onze inwoners zijn de afgelopen jaren de energiekosten flink toegenomen. Dat leidt tot financiële stress en onzekerheid of je wel in je woning kan blijven. We hebben een belangrijke opgave om woningen snel te isoleren en verduurzamen. Dat is niet alleen belangrijk voor de woonlasten van Arnhemmers, maar ook omdat we onze CO_2-uitstoot naar beneden willen en moeten brengen. Die verantwoordelijkheid hebben we voor onszelf, maar ook voor onze toekomstige stadbewoners. Woningcorporaties kunnen bij deze opgave als startmotor dienen.

6.1 In een stad waar goed verhuurderschap de norm is

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

Door het woningtekort hebben veel Arnhemmers de afgelopen jaren genoegen moeten nemen met een woning waarin het niet fijn vertoeven is. Een groot deel van hen heeft een inkomen waarmee zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar waarmee ze er ook moeilijk tussenkomen op de koopwoningmarkt. In veel van de gevallen is de woonsituatie van deze Arnhemmers onacceptabel. Deze inwoners wonen vaak noodgedwongen in een huis waarin ze zich niet thuis voelen en waarin ze vaak niet zeker zijn of ze er wel kunnen blijven.

Het afgelopen decennium zijn in onze stad veel mensen woningen gaan verhuren om er vooral veel geld mee te verdienen. Hoewel het overgrote deel van de verhuurders van goede wil is en staat voor woonkwaliteit, hebben teveel Arnhemse huurders helaas te maken met vervelende situaties en misstanden. De kans dat huurders in Arnhem met misstanden op de particuliere verhuurmarkt te maken is ook groter dan in andere steden, Arnhem staat landelijk op de zesde plek voor wat betreft het aandeel woningen dat in bezit is van een investeerder of particuliere verhuurder. Ook in de gehele provincie was er de afgelopen jaren geen gemeente waar het aantal aankopen van koopwoningen voor particuliere verhuur zo hoog was als in Arnhem.

Op de particuliere huurmarkt zien we vaak dat woningen van matige kwaliteit worden verhuurd voor hoge huurprijzen. Ook zien we dat veel verhuurders gebruik maken van tijdelijke contracten. Huurders weten daardoor niet of ze volgend jaar nog wel een dak boven het hoofd hebben en omwonenden kijken met argwaan naar hoge bewonerswisselingen. Hoewel het al een tijd bij wet is verboden, worden vaak nog hoge – illegale – bemiddelingskosten gevraagd en zijn woningen vaak slecht onderhouden. Helaas zijn huurders in deze situaties vaak onvoldoende op de hoogte van hun rechten om situaties aan te vechten en hun recht te behalen.

Jarenlang konden we als gemeente maar beperkt optreden tegen deze misstanden. Vanuit de wet bezien waren deze situaties vooral een zaak tussen huurders en verhuurders. Gelukkig zijn er voor gemeenten steeds meer instrumenten beschikbaar om deze excessen aan te pakken. Nadat we een lange periode hebben gekend waarin wetten werden aangenomen die juist leidden tot een verslechterde positie van huurders, zijn huurders door nieuwe regels weer steeds beter beschermd.

Door een wijziging van belastingregels en een aantal andere wetten over huurregulering zien we steeds vaker berichten in de landelijke media dat het voor particuliere verhuurders onaantrekkelijker wordt hun woningen te blijven verhuren. Voor Arnhem vinden we dat, gelet op het zeer hoge aandeel particuliere huurwoningen in de stad, een gunstige ontwikkeling. Hoewel het merendeel van de verhuurders zich een goed verhuurder toont, sluiten de aantallen particuliere huurwoningen in Arnhem niet aan bij woonvraag.

VISIE

Zo zien we het voor ons

In onze visie staan woonzekerheid en een goede kwaliteit van woningen voorop. Verhuurders hebben oog voor de woonkwaliteit en het welbevinden van huurders. We streven naar een gezonde en rechtvaardige huurmarkt. Dat doen we door scherp te reageren op misstanden op de verhuurmarkt en door slecht verhuurderschap uit de stad te weren. Goed verhuurderschap is de norm.

Huurders moeten in een huis kunnen wonen waarin ze zich fijn en veilig voelen. Dat betekent dat huurders gevrijwaard moeten zijn van intimidatie en discriminatie en dat woningen permanent, en dus niet tijdelijk, worden verhuurd. Huurders vinden aan hun zij een gemeente die er voor hen is. Huurders zijn niet meer op zichzelf aangewezen om misstanden aan te pakken, maar krijgen hulp van een gemeente die handhaaft bij excessen. De gemeente en het Huurdershuis voeren actief campagne om huurders beter op de hoogte te stellen van hun rechten. Geen instrument laten we onbenut om huurders te helpen.

Niet iedereen mag in de toekomst nog een woning in Arnhem verhuren. Vooral in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat, gaan we voorwaarden stellen aan de verhuur van woningen. We introduceren een vergunningplicht. Verhuurders die zich misdragen of regels over goed verhuurderschap niet naleven, bestraffen we in de vorm van boetes, overname van het beheer van de woning of door onteigening.

Over tien jaar is het aandeel particuliere huurwoningen in Arnhem afgenomen. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een beperkte behoefte naar dit soort woningen. We houden (bestaande) goedkope en middeldure koopwoningen dan ook beschikbaar voor starters die zelf in de woning willen gaan wonen en voorkomen dat deze worden opgekocht door beleggers.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 PARTICULIERE VERHUUR GAAN WE VERREGAAND REGULEREN. GOED VERHUURDERSCHAP DWINGEN WE DAARBIJ DESNOODS AF

Regels, vergunningen en taskforce
Lange tijd golden in Arnhem en Nederland vrijwel geen regels in de vrije huursector. Verhuurders waren bijvoorbeeld vrij de huren te vragen die ze wilden, terwijl het met de rechtspositie van huurders bergafwaarts ging. Om de geschetste excessen op de huurmarkt tegen te

gaan, gaan we verhuur van woningen reguleren en in sommige gevallen verbieden. In de eerste plaats betekent dit dat we onze woningsplitsing- en verkameringsregels (grotendeels) doorzetten. Hierdoor is het enkel mogelijk om panden op te kopen en op te delen als er wordt voldaan aan regels die ervoor zorgen dat alleen woningen met een goede woonkwaliteit worden verhuurd. Ook blijft de opkoopbescherming in Arnhem van kracht. Met deze regel voorkomen we dat goedkope en middeldure koopwoningen worden opgekocht voor de verhuur en blijven deze woningen beschikbaar voor mensen die een koopwoning zoeken om er zelf te gaan wonen.

Een maatregel die verder reikt, is dat we aan de verhuur van woningen in Arnhem voorwaarden gaan verbinden. Sinds juli 2023 is de Wet Goed Verhuurdershap van kracht. Hierdoor kunnen gemeenten een vergunningsplicht voor verhuurders introduceren. In Arnhem zullen we gebruik gaan maken van deze nieuwe mogelijkheid. Hiervoor hebben we al de nodige middelen gereserveerd. Door het invoeren van verhuurdersvergunningen, worden verhuurders verplicht aan te tonen hoe zij invulling geven aan de wettelijke normen over goed verhuurderschap en kunnen we verplichten dat verhuurders een onderhoudsplan hebben en uitvoeren. Wettelijk gezien kan deze vergunningsplicht enkel gelden voor die gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat.

Door de Wet Goed Verhuurderschap worden alle gemeenten al verplicht om een meldpunt in te richten waar huurders terechtkunnen bij overtredingen van de algemene regels over goed verhuurderschap die in de wet zijn opgenomen. Het voordeel van een aanvullende vergunningplicht is dat we de verantwoordelijkheid bij verhuurders leggen om aan te tonen hoe zij aan de algemene regels voldoen, in plaats van dat huurders misstanden moeten melden. De vergunningsplicht stelt ons in de gelegenheid om bij misstanden forse boetes op te leggen en in het uiterste geval het beheer van woningen over te nemen.

Eén van de misstanden die het vaakst voorkomt op de particuliere verhuurmarkt is dat verhuurders te hoge huren rekenen. Afhankelijk van wetsbehandelingen in het parlement, kunnen we hier in de toekomst als gemeente op handhaven. Huurders zijn nu nog zelf verantwoordelijk om een zaak te beginnen bij de Huurcommissie.

Op de verschillende regels zullen we actief toezien en actief handhaven. We starten een ‘taskforce goede verhuur’, die beschikt over expertise over de verschillende wet- en regelgeving over verhuur, onderhoud en woonoverlast. Zij zullen woningen bezoeken, meldingen afhandelen en verhuurders bestraffen die in strijd treden met de normen over goed verhuurderschap.

We zetten stevig in op de verbetering van slecht onderhouden woningen.

We benutten maximaal en maximaler handhavingsinstrumentarium om de kwaliteit van woningen omhoog te brengen. Dit houdt onder andere in dat de ODRA, op basis van het Bouwbesluit en de Woningwet, vaker woningeigenaren aanschrijft bij slecht onderhouden woningen. Op basis van deze wetten verplichten we bij zeer slecht onderhoud dat verhuurders de woning verbeteren. Als de leefbaarheid echt in het geding komt, schuwen we onteigening niet.

Hierbij is het ook van belang dat huurders op een gemakkelijke wijze gebrekkig onderhoud kunnen melden bij de gemeente.

We blijven waakzaam voor discriminatie op de woningmarkt. Discriminerend of intimiderend gedrag wordt bestraft

Uit een onderzoek dat in 2022 door de gemeente Arnhem is uitgevoerd blijkt dat een groot deel van verhuurmakelaars en verhuurders bereid is om te discrimineren bij het selectieproces van huurders. Sinds dit onderzoek is uitgevoerd, hebben we gesprekken gevoerd met de belangenvereniging van makelaars en verhuurders om door te nemen hoe deze praktijken in de toekomst voorkomen kunnen worden. Omdat de meldingsbereidheid bij discriminatie vaak laag is, hebben we in onze opdracht aan Vizier opgenomen om inwoners ook voor te lichten over dit type discriminatie. Vanwege de preventieve werking die van mystery-call-onderzoeken uitgaat, onderzoeken we periodiek via deze onderzoeksmethode of verhuurders en verhuurmakelaars discrimineren.

Eén van de algemene regels die in de Wet Goed Verhuurderschap is opgenomen is dat verhuurders een transparant verhuurproces moeten voeren en dat verhuurders een werkwijze moeten hebben om woondiscriminatie te voorkomen. Als verhuurders in Arnhem in de toekomst niet over een dergelijke werkwijze beschikken, kunnen en zullen we deze verhuurders bestraffen.



Goed verhuurderschap is de norm, waarbij verhuurders oog hebben voor hun huurders en de kwaliteit van woningen.

2 IN WIJKEN WAAR DE LEEFBAARHEID ONDER DRUK STAAT, GAAN WE ACTIEF WONINGEN VAN SLECHTE VERHUURDERS OPKOPEN

In de Arnhem-Oost-wijken beboeten we niet alleen verhuurders bij slecht gedrag, maar zullen we ook actief actie ondernemen om woningen op te kopen (in te ponden) en deze woningen door een goede verhuurder te laten verhuren. Dat zullen we in ieder geval doen bij woningen waarbij de verhuursituatie negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid in de omgeving. Door een bijdrage uit het landelijke Volkshuisvestingfonds, zijn hiervoor al de benodigde financiële middelen beschikbaar.

In deze wijken gaan we met de woningcorporaties ook breder bezien of huizen ingepond moeten worden. Het kan nuttig zijn hiertoe over te gaan, omdat er in deze wijken soms sprake is van gespikkeld bezit. Door het (terug)kopen van huizen kunnen deze verduurzaamd en/of verbeterd worden.

3 HUURDERS KRIJGEN OP EEN LAAGDREMPELIGE WIJZE ONDERSTEUNING EN ADVIES BIJ MELDINGEN EN KLACHTEN

Huurders moeten de mogelijkheid hebben om (juridisch) advies te krijgen en geholpen te worden bij eventuele klachten of conflicten met hun verhuurder. In Arnhem biedt het Huurdershuis op laagdrempelige wijze al jaren deze hulp aan huurders. In 2022 klopten bijna meer dan twee keer zoveel mensen bij het Huurdershuis aan dan de jaren daarvoor. Dit toont aan dat deze ondersteuning voor huurders broodnodig is. We subsidiëren het Huurdershuis met het bedrag dat nodig is om alle klachten en meldingen goed af te kunnen doen. Huurders kunnen bij het Huurdershuis geholpen worden met kleine tips, een bemiddelingstraject met de verhuurder en/of de volledige gang naar de Huurcommissie of de rechter.

Gemeenten zijn met ingang van de Wet Goed Verhuurderschap verplicht geworden om een meldpunt in te richten waar huurders terechtkunnen als verhuurders de algemene wettelijke normen over goed verhuurderschap overtreden. Het Huurdershuis zal in Arnhem dit meldpunt vormen. Het Huurdershuis zal klachten in behandeling nemen en de eerste gesprekken aangaan met de verhuurder. Als dit niet leidt tot een goede afhandeling van de klacht, zal de gemeente overgaan tot handhaving en het opleggen van forse bestuurlijke boetes.

Jaarlijks beoordelen we wat naast de ondersteuning van het Huurdershuis nodig is om huurders in Arnhem goed te ondersteunen. Het college actualiseert elk jaar het ‘Actieplan Arnhem Helpt Huurders’. Dit actieplan maakten we voor het eerst kenbaar in januari 2023.

4 OM VOCHT- EN SCHIMMELPROBLEMATIEK BIJ SOCIALE HUURWONINGEN AAN TE PAKKEN, ZETTEN WE EEN SCHIMMELEXPERT IN

Veel huurders van sociale huurwoningen ervaren last van vocht en schimmel. De afgelopen jaren hebben we gezien dat dit vaak heeft geleid tot conflicten tussen huurders en verhuurders, waarbij vaak onenigheid bestaat over de oorzaak van problematiek. Omdat vocht en schimmel risico’s kunnen hebben voor de gezondheid, is het belangrijk dat deze problemen worden aangepakt.

Om vocht- en schimmelproblemen te verhelpen en conflicten tussen huurders en verhuurder te voorkomen, zetten we in complexere gevallen een onafhankelijke schimmelexpert in. Dat doen we in samenwerking met woningcorporaties, hun huurdersorganisaties en het Huurdershuis. Huurders kunnen bij deze expert melding maken van eventuele vocht- en schimmelproblemen. De schimmelexpert brengt een advies uit dat de woningcorporaties op moeten volgen of waarbij huurders door tips geholpen kunnen worden schimmelvorming te voorkomen.



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

5 ONZE VAKANTIEPARKEN ZIJN BEDOELD VOOR RECREATIE EN NIET VOOR PERMANENTE BEWONING. KWALITATIEF GOED WONEN BETEKENT DAT WE VAKANTIEPLEKKEN NIET INZETTEN ALS WONING

In Arnhem vinden we permanente bewoning op vakantieparken onwenselijk. Hoewel vanuit de rijksoverheid de mogelijkheden steeds verder worden verruimd om bewoning te faciliteren, willen we in Arnhem geen gebruik maken van deze mogelijkheid. Hiervoor hebben we verschillende redenen. Zo grenzen al onze vakantieparken aan Natura2000-gebieden op de Veluwe. Ook zijn recreatiewoningen -in bouwkundig opzicht- niet gebouwd voor permanente bewoning. Tot slot willen we een aantrekkelijke stad blijven voor toeristen; de Veluwe is nog steeds één van de belangrijkste toeristische bestemmingen van Nederland. Daardoor is het van belang dat Arnhem beschikt over voldoende aanbod om recreatief te overnachten. We zetten daarbij in op het verbeteren van de kwaliteit van de vakantieparken voor zijn recreatiefunctie.

6.2 Door het versnellen van de verduurzaming

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De gemeente werkt met veel partijen samen om de gebouwde omgeving in Arnhem CO_2-neutraal te maken richting 2050. Nu is circa 80% van de Arnhemse woningen en gebouwen aangesloten op aardgas. Afgesproken is al dat in 2050 het aardgas helemaal vervangen moet zijn door duurzame energie voor warmte. Dit kan met warmtenetten voor een hele buurt, of met een duurzame oplossing per huis of gebouw.

Op basis van een eerste analyse van de totale woningvoorraad in de gemeente Arnhem blijkt dat er van de 81.000 woningen in Arnhem (situatie februari 2023) meer dan 30.000 woningen een slechter label hebben dan C,deze woningen moeten in ieder geval worden geïsoleerd.
Een derde van de Arnhemse woningvoorraad is corporatiebezit, dus corporaties hebben een belangrijke rol in de energietransitie. De doelstelling klimaatneutraal in 2050 is een gezamenlijke doelstelling van de corporaties en de gemeente. We realiseren ons dat hiervoor nog veel ontwikkelingen nodig zijn, zowel technisch en financieel als in regelgeving. De huidige technieken, regels en financiële condities zijn ontoereikend. We zien het als een gezamenlijke opgave om op alle fronten te werken aan de veranderingen die nodig zijn om in 2050 klimaatneutraal te zijn.

Hoewel de corporaties de ambitie van de gemeente onderschrijven en zich met overtuiging inzetten, waarschuwen zij dat het binnen de huidige financiële condities alleen mogelijk is om de doelstelling van een volledig CO_2 neutrale woningvoorraad in 2050 te realiseren als we intensief samenwerken en scherpe keuzes maken over de investeringen in duurzaamheid. In de nationale prestatieafspraken hebben de koepel van woningcorporaties, het Rijk en de VNG afgesproken om al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld te verduurzamen. Dit is een goede eerste stap, waarna er nog veel meer stappen nodig zijn om de doelstelling klimaatneutraal te bereiken.

De afgelopen jaren zijn voor iedereen de energiekosten, en daardoor de woonlasten, gestegen. Met de stijgende energielasten zijn mensen die in armoede leven een steeds groter deel van hun inkomen kwijt aan energielasten. Vooral in Arnhem is hierdoor een versnelling van de verduurzaming noodzakelijk. Arnhem kent namelijk naar verhouding veel mensen die in (energie)armoede leven; naar verhouding meer mensen in een corporatiehuurwoning; en naar verhouding meer mensen in slechtere woningen.



De verduurzaming pakken we eerlijk en sociaal aan. We helpen als eerste diegenen die het meeste last hebben van woningen met slechte energieprestaties.

Uiteraard is er in de energietransitie ook een belangrijke rol weggelegd voor eigenaren van koopwoningen en particuliere verhuurders. We constateren dat de grootste opgave op het gebied van E-F-G- labels in de particuliere huur en koopwoningen gesitueerd is. Juist bij deze woningen is het noodzakelijk dat energiebesparende en isolerende maatregelen plaatsvinden.

VISIE

Zo zien we het voor ons

De gemeente Arnhem wil in 2050 een klimaatneutrale gemeente zijn. Dit betekent dat alle activiteiten binnen de grenzen van de gemeente geen negatief effect hebben op het klimaat. De uitstoot van broeikasgassen is nul. Energie wordt zoveel mogelijk zelf duurzaam opgewekt. Dat bereiken we enerzijds door de energiebehoefte van woningen fors te verlagen door middel van (bijvoorbeeld) isolatie en doordat we fossiele energie vervangen door duurzame energie. Dat laatste doen we deels door duurzame warmtenetten en deels door duurzame oplossingen per woning.

In onze visie staan daarbij de betaalbaarheid, betrouwbaarheid en zekerheid voor de eindgebruiker voorop. Dat betekent dat onze verduurzamingsopgave vooral ook eerlijk en sociaal moet zijn, waarbij we als eerste diegene helpen die het meeste last hebben van woningen met een slechte energieprestatie.

Onze visie is verder vastgelegd in de Transitievisie Warmte, het programma New energy made in Arnhem, en uitgewerkt in o.a. de Arnhemse aanpak woningisolatie.

We beschermen de gezondheid van onze inwoners door (o.a.) de luchtkwaliteit te verbeteren en hinder (door onder andere geluid, geur) te beperken. Hiervoor geven we uitvoering aan een Plan Gezonde Leefomgeving.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE GEVEN UITVOERING AAN DE TRANSITIEVISIE WARMTE

Arnhem heeft als doel dat in 2030 6.500 bestaande woningen geen aardgas meer gebruiken. De totale inspanningen in de gebouwde omgeving moeten leiden tot een besparing van 77 kiloton CO_2 in 2030. Dit staat in het programmaplan ‘New energy made in Arnhem 2020-2030’ (januari 2020). In dit plan staan ook de inspanningen die nodig zijn in de periode tot 2023 om de ambitie te realiseren. In deze transitievisie vormt het uitgangspunt dat we juist nu flink aan de slag moeten voor de Arnhemmers die moeite hebben om rond te komen. De energietransitie is niet enkel duurzaam, maar ook inclusief en betaalbaar.

Belangrijke punten in het uitvoeringsprogramma bij de transitievisie warmte zijn:

- Verder ontwikkelen en uitvoeren van de plannen om tien kansrijke wijken aardgasvrij te maken;
- onderzoeken en zo mogelijk realiseren van plannen om 5 onderzoeksgebieden aardgasvrij te maken;
- verder ontwikkelen van duurzame warmtebronnen.

2 CORPORATIES ZIJN DE STARTMOTOR VOOR DE VERDUURZAMINGSOPGAVE

Corporaties lopen op dit moment al voorop in de verduurzamingsopgave. Ook in Arnhem hebben de corporaties een hoger gemiddeld energielabel dan andere verhuurders. Bovendien kunnen corporaties door hun omvang en schaalmoge-

lijkheden een belangrijke startmotor zijn voor de warmtetransitie in de wijken waar zij veel bezit hebben.

In de nationale prestatieafspraken spraken de koepel van woningcorporaties, het Rijk en de gemeenten af dat in 2030 ongeveer één op de drie woningen voldoet aan de isolatiestandaard. De Arnhemse woningcorporaties houden zich aan deze afspraak. Met deze mate van isolatie kan de woning in theorie op middentemperatuur verwarmd worden. Deze afspraak houdt verder in dat de corporaties al hun woningen met een E-FG-label tot en met 2028 versneld verduurzamen. Voor huurwoningen waar op korte termijn geen aanpak wordt verwacht, spannen corporaties en gemeente zich samen in om met kleine maatregelen besparingen op het energiegebruik te realiseren. De inzet van energiecoaches is hierbij waardevol gebleken. Gemeente en woningcorporaties spannen zich in om de warmtetransitie woonlastenneutraal uit te voeren voor sociale huurders, zodat zij er in hun portemonnee niet op achteruit gaan.

Met de corporaties zullen we verder onderzoeken hoe we de verduurzaming nog verder kunnen versnellen en welke gemeentelijke steun daarbij benodigd is. In Arnhem hebben relatief veel sociale huurwoningen een erfgoedstatus. We helpen de corporaties om deze woningen op een verantwoorde manier te verduurzamen.

3 WE HELPEN WONINGEIGENAREN MET DE VERDUURZAMING VAN WONINGEN, HIERBIJ ONDERSTEUNEN WE EIGENAREN MET LAGERE INKOMENS HET STEVIGST

Woningeigenaren zijn in principe zelf verantwoordelijk voor het isoleren en het treffen van andere verduurzamingsmaatregelen aan hun woning. Zij kunnen hiervoor aanspraak maken op subsidies en renteloze leningen via de (rijks)overheid.

Om woningeigenaren hierin wegwijs te maken proberen we hen zoveel als mogelijk te ontzorgen. Niet iedere woningeigenaar kan zelf de woning verduurzamen, ook niet met de hulp die er voor iedereen is. Daarom ondersteunen we woningeigenaren met lagere inkomens en woningen met lagere energielabels met financiële en organisatorische steun van de gemeente. Zo zorgen we ervoor dat iedereen mee kan in een eerlijke en sociale verduurzaming.

Woningeigenaren in de wijken met de laagste inkomens (Arnhem Oost wijken) krijgen de meeste financiële (KWAS, SEWA) en organisatorische steun van de gemeenten (wijkloket isolatie). Zelfredzame woningeigenaren krijgen ondersteuning met behulp van rijksmiddelen (ISDE) en een ontzorgings-concept.

VVE's ondersteunen we bij verduurzaming door inzet van een VvE coach. Financiële ondersteuning wordt geboden door het Rijk, waarvan we zoveel mogelijk gebruik laten maken. Inactieve VVE's ondersteunen we om hun onderhoud- en beheerplannen weer op orde te krijgen.

Eigenaren van monumenten en panden in de beschermde gezichten worden nog extra ondersteund vanuit het Actieplan Verduurzaming Erfgoed. Deze ondersteuning bestaat voornamelijk uit informatie en advies.

4 PARTICULIERE VERHUURDERS STIMULEREN WE OM HUIZEN TE VERDUURZAMEN

Als gemeente hebben we maar beperkte mogelijkheden om met particuliere verhuurders afspraken te maken over de verduurzaming van hun woningbezit. Via verleiding en voorlichting proberen we particuliere verhuurders aan te zetten tot verbeteringen en verduurzamingen van huizen. We organiseren daarvoor periodiek voorlichtingsavonden, waarbij we verhuurders inlichten over de hulp en financiële ondersteuning die we vanuit de gemeente (of het Rijk) kunnen bieden. We sporen verhuurders via subsidieregelingen en door het aanbieden van portefeuillescans aan om hun woningbezit te verduurzamen.

In juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap van kracht geworden. Gemeenten kunnen hierdoor verhuurdersvergunningen introduceren. In Arnhem werken we eraan deze vergunningsplicht in 2024 van kracht te laten worden. In de voorwaarden nemen we op de verhuurders periodiek hun onderhouds- en renovatieplannen aan de gemeente overleggen, en dat zij hieraan uitvoering geven. Als medewerking uitblijft, kunnen verhuurders worden beboet of kan de verhuurvergunning worden ingetrokken.

5 WE BOUWEN CIRCULAIR

In lijn met de Woondeal 2.0 en met onze Visie Circulaire Economie Arnhem is circulair en conceptueel bouwen onderdeel van onze gemeentelijke en regionale beleidsdoelen.

Het doel van circulair bouwen is om de grote milieu-impact van bouwmaterialen (zo'n 11 % van de nationale CO_2 uitstoot) te verminderen en om 'Paris-proof' te bouwen. Als monitoringsinstrument gebruiken we hiervoor de circulaire impactladder en volgen we de nationale ontwikkelingen van de nieuwe standaard voor circulair bouwen, 'Het Nieuwe Normaal'. Ook in de renovatie en isolatie-opgave zetten we in op circulaire en duurzame materialen. We stimuleren hierbij ook het gebruik van bio-based materialen die een kleinere milieu-impact hebben.

6 WE MAKEN DE WOONOMGEVING GROENER EN MEER KLIMAATBESTENDIG.

Om onze wijken minder gevoelig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering, de toename van extreem weer, heeft het ontstenen en vergroenen we onze wijken hoge prioriteit. We doen dit in de eigen openbare ruimte, maar helpen ook graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun direct woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA's) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven en verlenen we subsidie voor groenblauwe initiatieven om terreinen, tuinen, gevels of daken groener te maken. Het meer hittebestendiger maken van woningen van vooral kwetsbare inwoners heeft daarbij speciale aandacht. Met onze woningcorporaties maken we afspraken over bij wisseling van bewoners de tuinen zo groen mogelijk te houden en bij nieuwbouw de tuinen zo groen mogelijk te maken.

Omdat het klimaat nog steeds aan het veranderen is, moeten we naast het voortzetten van de bestaande activiteiten, de aankomende jaren samen met de woningbouwcorporaties en andere woningeigenaren nieuwe activiteiten opzetten om invulling te geven aan het klimaatbestendiger maken van woningen en de omgeving.



7

WONEN ALS FUNDAMENT

Strategie IV

Wonen is niet voor niets een grondrecht. Goede woonomstandigheden zijn de basis voor een gezond, gelukkig en kansrijk leven.

Dat vraagt een woning waar men zich thuis voelt en veilig is. Een woning die de gezondheid niet schaadt en die de bewoner de rust biedt te kunnen blijven wonen.

Een woning ook die geen stress oplevert omdat er na het betalen van de woonlasten nog voldoende geld over is voor andere primaire levensbehoeften. Betaalbaar wonen dus. En het vraagt om een woning die staat in een buurt waar het prettig is op straat en waar er sociale cohesie is. In wijken met voldoende voorzieningen, zorg en welzijn.

De meeste bewoners van Arnhem zijn gewone bewoners met gewone problemen. Voor hen is de zorg voor betaalbaar wonen en een veilige leefbare woonomgeving genoeg. Maar voor een deel is dat niet het geval. Zij hebben door omstandigheden moeite aan te haken bij de steeds complexere wereld. Het begint bij wonen en wonen is een recht, daarom draagt Arnhem zorg voor bewoners die geen woning hebben en ondersteunt ze bewoners die moeite hebben zelfstandig goed in wonen te voorzien of te blijven voorzien.

7.1 Door betaalbaarheid voor de laagste inkomens

HUIDIGE SITUATIE

Dit is wat we constateren

De wachtlijsten in Arnhem voor een betaalbare sociale huurwoning zijn lang. Door het gebrek aan voldoende beschikbare sociale huurwoningen, en omdat er geen ander segment is waar bewoners met een kleine portemonnee naar kunnen uitwijken, zien we vooral bij personen in de laagste inkomensgroepen situaties waarbij dak- of thuisloosheid op de loer liggen. Daarnaast zien we dat ook mensen met lagere middeninkomens steeds meer in de knel raken. Zij komen nu niet in aanmerking voor sociale huurwoningen. Voor hen zijn huizen in de koop of de vrije sector huur echter ook vaak te duur.

Daarnaast worstelen in Arnhem veel huurders met stijgende woonlasten. Dit knelt vooral in de sociale huursector, omdat hier over het algemeen de mensen wonen met de kleinste portemonnee. Veel van deze mensen kunnen maar met moeite de eindjes aan elkaar knopen. Een steeds groter deel van wat er binnenkomt bij mensen moet aan de woning worden besteed. Uit landelijke data weten we dat de huurprijzen van Nederlanders sinds de jaren 90 maar liefst twee keer zo hard zijn gestegen als de netto inkomens. Omdat de woonlasten, met name de huur en de energiekosten, een steeds groter deel van het inkomen van Arnhemmers opmaken, lukt het steeds meer mensen minder goed om elke maand rond te komen. Deze trend wordt versterkt als ook de energiekosten stijgen. Dan neemt het risico op huurachterstanden en schuldenproblematiek toe.

VISIE

Zo zien we het voor ons

Voor ons is het essentieel dat personen met lage inkomens en lage middeninkomens betaalbaar kunnen wonen. Arnhem is nadrukkelijk ook een stad voor hen. Dat betekent dat we werken aan meer beschikbare betaalbare woningen (zie hoofdstuk 4 en 5) en dat we de huisvestingskansen van deze doelgroepen vergroten.

Arnhemmers met financiële problemen helpen we voordat problemen ontstaan, maar ook zeker als mensen zich al in zwaar weer bevinden. We zijn hierbij in het bijzonder waakzaam of financiële problemen worden veroorzaakt als gevolg van stijgende woonlasten. Huisuitzettingen die worden veroorzaakt door (stijgende) woonlasten zijn in onze stad onacceptabel. Huurders bieden we tot het laatste moment de nodige ondersteuning om het zicht op het verliezen van de woning te voorkomen.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 WE BOUWEN MEER SOCIALE HUURWONINGEN BIJ EN ZORGEN ER MET WONINGCORPORATIES VOOR DAT ER GENOEG WONINGEN WORDEN AANGEBODEN VOOR MENSEN MET DE LAAGSTE EN LAGERE INKOMENS

In Arnhem zijn er op dit moment niet genoeg sociale huurwoningen om te voldoen aan de vraag.

De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn lang en vaak moet er flink wat meettijd zijn opgebouwd voordat je in een sociale huurwoning kunt wonen. Om dit tij te keren, beschreven we in hoofdstuk 4 wat we allemaal gaan doen om de komende jaren veel sociale huurwoningen bij te bouwen. In de bouwopgave geven we de komende jaren prioriteit aan betaalbaarheid en aan de huisvesting van mensen de laagste inkomens. De sociale huurvoorraad moet zeker ook voor de laagste inkomens bereikbaar zijn. Het gemiddelde jaarlijkse aanbod van woningen voor huurders in de primaire doelgroep neemt daarom niet af. In meerjarige prestatieafspraken maken gemeente en corporaties verder afspraken over de manier waarop het aanbod voor de primaire doelgroep gewaarborgd blijft.

2 DE SOCIALE HUURSECTOR MAKEN WE TOEGANKELIJKER VOOR EEN BREDERE GROEP INWONERS

Ook veel mensen met lagere middeninkomens hebben de laatste jaren steeds vaker te maken met te hoge woonlasten en betalingsproblemen. Een belangrijke oorzaak daarvan is dat deze mensen vaak in een dure middenhuurwoning moeten wonen. Het inkomen van deze Arnhemmers is vaak niet laag genoeg voor een sociale huurwoning, maar ook niet hoog genoeg voor een koopwoning. In Arnhem willen we de sociale huursector toegankelijker maken voor een bredere groep inwoners. Net zoals vroeger de insteek was van de volkshuisvesting. Dit betekent dat we aan corporaties zullen vragen om in het middensegment een grotere rol in te nemen en meer gebruik te maken van de zogeheten ‘vrije toewijzingsruimte’. Dit is in het voordeel van deze doelgroep. Woningcorporaties hanteren namelijk vaak een andere onder- en bovengrens voor de middenhuur dan commerciële partijen. Ook voeren woningcorporaties vaak een gematigder huurprijsbeleid.

3 INWONERS WORDEN OP TIJD GEHOLPEN ALS ZIJ IN DE PROBLEMEN KOMEN DOOR HUN HOGE WOONLASTEN. IN ARNHEM VINDEN GEEN HUISUITZETTINGEN PLAATS ALS WOONLASTEN DAARVAN DE OORZAAK ZIJN.

Via de ‘vroeg eropaf aanpak’ zorgen we dat mensen passende hulp krijgen om schuldproblematiek en huurachterstanden te voorkomen. Woningcorporaties en de gemeente werken samen als huurders problemen hebben hun huren op te brengen.

Ook bij particuliere verhuurders dringen we erop aan om zich te melden als signaalpartner in het kader van het Landelijk Convenant Vroegsignalering.

Iedereen in Nederland heeft een recht op wonen. Dit houdt voor ons in dat mensen de zekerheid moeten hebben dat ze in hun woning kunnen blijven en niet hoeven te vrezen dat ze op straat worden gezet. Stijgende huur- en energielasten mogen er dan ook niet aan bijdragen dat verhuurders overgaan tot huisuitzettingen. Huisuitzettingen voorkomen we zoveel als mogelijk. Alleen bij ernstige woonoverlastsituassties of bij weigering van huurders om schuldhulpverlening te aanvaarden, kunnen woningcorporaties hier als aller- allerlaatste redmiddel op overgaan.

4 DE GEMEENTE NEEMT DE REGIE OM ENERIGEARMOEDE TE BESTRIJDEN

De gemeente neemt de regie in de uitvoering van de gezamenlijke aanpak bestrijding energiearmoede en richt zich bij het uitvoering geven aan de eerste tranche mede op huurders woonachtig in een corporatiewoning met energielabel E, F, G.

7.2 Door aandacht voor mensen met een hulpvraag

HUIDIGE SITUATIE

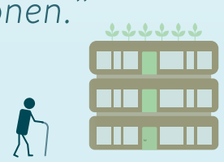
Dit is wat we constateren

De uitdagingen op het gebied van wonen voor mensen met een zorgvraag is anno 2023 complex én urgent. Uitstromen vanuit jeugdzorg, beschermd wonen en maatschappelijke opvang naar een geschikte woonplek in Arnhem is moeilijk door de schaarste aan betaalbare passende woningen, ook voor mensen met een zorgvraag. Zij zijn qua inkomen veelal aangewezen op een sociale huurwoning en het aandeel sociale huurwoningen is afgenomen. Voor wie wel een woning krijgt is de ondersteuning aan huis en in de wijk van groot belang.

Daarnaast heeft Arnhem ook te maken met een sterke vergrijzing. Net zoals heel Nederland vergrijst, neemt de groep alleenstaande ouderen die zelfstandig thuis woont snel toe. Voor hen is het van belang om een passende woning te hebben waar zij ook met verminderde mobiliteit kunnen blijven wonen en eventueel zorg kunnen ontvangen. Daarbij is een toegankelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen eveneens belangrijk om langer zelfstandig te kunnen wonen. Voor alleenstaande ouderen ligt ook vereenzaming op de loer. Door het afbouwen van de verzorgingshuizen is het gemeenschappelijk wonen met zorg niet meer vanzelfsprekend voorhanden voor ouderen zonder zware zorgvraag. Deze ontwikkelingen vragen iets anders van woningen, woonvormen en de toegankelijkheid van de omgeving en het voorzieningenniveau , dan voorheen.

Tot slot is er ook een groep inwoners die wel een woning heeft, maar voor wie de samenleving steeds complexer wordt. De zelfredzaamheid en digitale, analytische en communicatieve vaardigheden die er tegenwoordig van iedereen verlangd worden zijn niet altijd realistisch. Deze inwoners verdwijnen gemakkelijk tussen de mazen van het net en kunnen ook bij woonproblemen niet altijd zelf de oplossing vinden. Voor al deze groepen met een hulpvraag geldt dat de combinatie van een geschikte woning en woonomgeving, de samenredzaamheid in de wijk en passende ondersteuning kan maken of breken of zij kunnen deelnemen aan de samenleving.

“We hebben nu de kans om te zorgen dat mensen met een goede woning en woonomgeving langer gezond thuis kunnen wonen.”



Gehoord tijdens een van de diepte-interviews met de belangrijkste stakeholders

VISIE

Zo zien we het voor ons

Arnhem streeft naar een inclusieve samenleving. Een ongedeelde stad, waarin iedereen een plek kan vinden. Dit betekent dat mensen met een zorgvraag zo passend mogelijk kunnen wonen in alle buurten en wijken, met oog voor het goed kunnen faciliteren van de begeleidings- of zorgvraag. De sociale cohesie en samenredzaamheid in buurten en wijken draagt daaraan bij. Het grondrecht op wonen gaat voor ons niet alleen om een dak boven het hoofd, maar ook om het hebben van een thuis in een passende woning en woonomgeving die je in staat stelt om naar vermogen mee te kunnen doen in de samenleving. We streven ernaar dat elke Arnhemmer een stabiel en fijn thuis heeft. Dat iedereen woont in een geschikte en voor hen betaalbare woning in een buurt met voldoende voorzieningen passend bij diens levensfase en zorgvraag. Iedereen heeft recht op een thuis en de begeleiding of zorg die nodig is om prettig te kunnen wonen. Vanuit regie op het eigen leven of als je door een toenemende of afnemende zorgvraag een ander (t)huis wenst, is dit binnen een acceptabele termijn te vinden.

Nieuwkomers en inwoners met zorgvragen en verschillende achtergronden zijn welkom in alle Arnhemse wijken en regiogemeenten. De veerkracht van de Arnhemse wijken en van de regio is groot genoeg om de vraagstukken die bij een samenleving horen samen op te vangen.

UITGANGSPUNTEN EN ACTIES

Hoe gaan we dit doel bereiken?

1 VOLDOENDE BETAALBARE PASSENDE WONINGEN VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN

We geven uitvoering aan de Nota Wonen en Zorg
Voor wat betreft het huisvesten van bijzondere doelgroepen worden de doelen van de Arnhemse nota wonen en zorg gevolgd, te weten: (1) Meer beschikbare, betaalbare, passende woningen, (2) Bestaande woningvoorraad beter benutten, (3) Schaarste van geschikte woningen beter verdelen.

Met als resultaat dat Arnhem:
- glasheldere toewijzingsroutes voor betaalbare en passende woningen voor alle bijzondere doelgroepen heeft;
- de bestaande woningvoorraad optimaal benut;
- van 2024 tot en met 2027 per jaar bovenop de bestaande planvoorraad 60-100 extra woningen voor bijzondere doelgroepen realiseert;
- een permanente flexibele schil van enige honderden woningen voor spoedzoekers heeft
- beschikt over voldoende woningen waar notoire woon-overlastgevers prikkelvrij kunnen wonen;
- voldoet aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

Hierbij is een belangrijke randvoorwaarde dat we in Arnhem gevarieerde wijken met voldoende veerkracht realiseren, waarin iedereen welkom is.

In navolging op de nota Wonen en Zorg is een onderzoek verricht naar vraag en aanbod van rolstoelgschikte woningen (als bijlage 5 toegevoegd). Bij dit onderzoek zijn de ervaringen van de APCG en ervaringsdeskundigen meegenomen. De aanbevelingen uit dit rapport zullen we zo goed als mogelijk opvolgen, om vaag en aanbod beter bij elkaar te brengen.

Woningbouwprojecten bieden plaats voor mensen met een hulpvraag
Daar waar de gemeente invloed heeft op de programmering van projecten, verwachten we dat wordt opgenomen hoe bijzondere doelgroepen een plek krijgen, of overtuigend wordt onderbouwd waarom dat niet onhaalbaar of onwenselijk is. Daarnaast maken we ruimte voor collectieve en bijzondere woonvormen. We denken breder dan alleen het toevoegen van reguliere woningen. Ook andere woonvormen bieden kansen. Dat gaat niet altijd sneller, maar vergroot wel de diversiteit.

We maken afspraken met de woningcorporaties en andere vastgoedpartijen over het ontwikkelen en beheren van extra woningen voor bijzondere doelgroepen. We weten hierbij dat het vaak lastig kan zijn deze woningen te realiseren door de zogeheten onrendabele financiële top, die het lastig maakt business cases sluitend te maken. Behalve de extra sturing op woningbouwprojecten ondersteunen we partijen dan ook financieel, zodat we meer ruimte kunnen vrijmaken voor mensen met een spoed- of hulpvraag. Per jaar hebben we van 2024 tot en met 2027 1,5 miljoen euro beschikbaar om andere partijen financieel te helpen om dergelijke ontwikkelingen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande bouw, toch mogelijk te maken. We willen hiermee minimaal 60 (extra) passende en betaalbare woningen voor bijzondere doelgroepen per jaar realiseren. Wanneer vast-

goedpartijen ondanks deze financiële stimulans dit zelf niet blijken op te kunnen of willen pakken, gaan we als gemeente met behulp van dit bedrag zelf aan de slag om actief vastgoed te verwerven en eventueel te beheren. Corporaties stellen jaarlijks woningen beschikbaar voor mensen die uitstromen uit opvang en instellingen.

In Arnhem vindt er structureel overleg plaats met woningcorporaties en zorgpartijen over de huisvesting voor de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, de jeugdzorg en WLZ-instellingen. De corporaties stellen voor deze opgave jaarlijks maximaal 120 sociale huurwoningen beschikbaar. Bij de toewijzing van huurders worden zorgvuldige afwegingen gemaakt, waarbij wordt gekeken naar de achtergrond van de mensen, maar ook hoe iemand zich wel of niet kan voegen in een wijk, welke zorg en hulpverlening er in de buurt is en wat goed is voor de betreffende persoon. Indien nodig, wordt het aantal van 120 woningen in samenspraak aangepast. Dat kan nodig zijn als bijvoorbeeld wet- en regelgeving of de woonbehoefte verandert.

2 WONEN EERST!

In Arnhem gaan mensen zonder eigen (t)huis voor op anderen die een woning zoeken. Aan daklooshеid willen we een einde maken. Iedereen heeft immers recht op een dak boven het hoofd. Dakloze mensen en jongeren vanuit instellingen hebben hierbij onze prioriteit. We werken met het principe dat daklozen eerst woonruimte aangeboden krijgen, zodat zij gemakkelijker weer grip op hun leven krijgen; het zogenaamde ‘housing-first’. Om hieraan uitvoering te geven trekken we samen op met zorgpartijen. Om te voorkomen dat kinderen hun jeugd doorbrengen in de opvang, werken we versneld de achterstand weg van dakloze gezinnen met kinderen.

Er is in Nederland een normatieve en juridische basis voor het recht op wonen. Daklooshеid is daarmee een grondwettelijke taak en een mensenrechtenkwestie. Arnhem kent een wisselend aantal dakloze mensen. De groep dakloze mensen wordt steeds diverser en dat vraagt om meer maatwerk, juist ook ten aanzien van preventie.

We sluiten aan bij de 6 actielijnen uit het in december 2022 gepresenteerde ‘Nationaal Actieplan Daklooshеid: Eerst een Thuis’. We zetten ons actief in om dakloze jongeren niet op straat te laten slapen maar een (t)huis te bieden. Ook voor volwassenen is het uitgangspunt dat zij niet onvrijwillig op straat leven. We hebben in de stad meerdere plekken waar dakloze personen terecht kunnen voor een dak, eten of douche. We zetten in op toegroeien naar zelfstandig wonen en ontwikkelen samen met zorgpartijen projecten om (jonge) daklozen toe te leiden naar een thuis. Daarin zoeken we juist de mix met andere groepen en bewoners.

3 IN ELKE WIJK REALISEREN WE EEN GECLUSTERD WOONCOMPLEX VOOR SENIOREN MET AANDACHT VOOR ONTMOETEN

Belangrijk uitgangspunt is dat gemeente, zorgpartijen en vastgoedpartijen per wijk bekijken wat thuiswonende ouderen met een toenemende zorgvraag nodig hebben. Voldoende geschikte woningen om oud te worden zijn daarbij allereerst van belang, waarbij een zekere vorm van clustering wenselijk is om elkaar te kunnen ontmoeten en om goede zorg te kunnen blijven leveren.

Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk wonen, waar ze bekend zijn met de omgeving en de buren. Door een fijne levensloopgeschikte woonplek te creëren met voldoende mogelijkheid voor sociale contacten en ontmoeten, zijn senioren eerder bereid om te verhuizen. Wanneer de sociale cohesie in een wooncomplex groter is, wonen mensen niet alleen prettiger, maar doen zij ook minder een beroep op zorg. Dit is van belang vanwege het tekort aan zorgpersoneel. Met zorg- en welzijnspartijen werken we samen om een prettige en zorgzame woonomgeving te bieden aan de ouderen.

De verhuizing naar een geclusterd wooncomplex, of collectief wooninitiatief voor ouderen, maakt tevens weer andere (grotere) woningen vrij. De gemeente Arnhem vindt gezien de krappe woningmarkt deze doorstroming belangrijk zodat weer andere groepen op de woningmarkt kunnen instromen.

4 EEN VITALE GEZONDE WOONOMGEVING VOOR IEDEREEN

Naast de woning is de woonomgeving evenzeer van belang om goed en gezond te kunnen wonen. Dat geldt voor iedereen en in het bijzonder voor inwoners met een hulpvraag. Zoals beschreven in de Omgevingsvisie (2023) zet Arnhem in op voldoende voorzieningen, toegankelijkheid voor iedereen en een omgeving die gezondheid en ontmoeting stimuleert door mogelijkheden te creëren voor spelen, ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte. Bij het realiseren van nieuwe woningen en woonconcepten voor mensen met een bijzondere woon- of hulpvraag kijken we daarbij ook naar de geschiktheid van de woonomgeving, omdat juist ook de woonomgeving hun kwetsbaarheid kan verminderen en kan zorgen dat zij makkelijker kunnen meedoen in de samenleving.

5 GOED WONEN, ZORG EN WELZIJN GAAN HAND-IN-HAND

Voor mensen die extra ondersteuning nodig hebben gaat goed wonen hand in hand met passende zorg en ondersteuning. Het krijgen van de juiste hulp en ondersteuning is minstens zo belangrijk als een geschikte woning. Voldoende zorgaanbod, een huisarts in de nabijheid en laagdrempelig aanbod van welzijn in de buurt zijn voorwaarden om de veerkracht in de wijk te behouden of bevorderen. Het toenemende personeelstekort in de zorg doet een extra beroep op de onderlinge verbanden tussen mensen en het slim organiseren van zorg. Om ook in de toekomst goede zorg te kunnen blijven leveren zetten we in op geclusterd en collectief wonen.

Dat mensen elkaar kennen, (h)erkennen, elkaar opzoeken en bezoeken zorgt ook dat problemen zoals eenzaamheid worden tegengegaan. Gemeenschapsvorming gaat niet vanzelf en moet actief ondersteund en georganiseerd worden. Ontmoeting en omzien naar elkaar vinden we belangrijk. Buurthuizen en een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting spelen hierin een belangrijke rol. Ook voorzieningen in zorginstellingen en geclusterde woonlocaties toegankelijk maken voor overige inwoners in de wijk draagt bij. De Nota Wonen en Zorg en het toekomstige WMO-plan geven hier verder uitwerking aan.

6 ARNHEM WERKT REGIONAAL SAMEN VOOR DE OPGAVE VAN WONEN EN ZORG

Arnhem is deelnemer van een koploperregio die in 2023 als een van de eerste in Nederland start met het ontwikkelen van een regionale woonzorgvisie. In de regionale woonzorgvisie worden met de regionale partners afspraken gemaakt over de regionale verdeling over de 18 gemeenten van het aantal benodigde woningen voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen. Arnhem volgt hierbij de principes uit de regionale woonzorgvisie, onder andere over fair share van de verdeling van doelgroepen over de regio en over het bieden van voldoende zorg en ondersteuning. We streven ernaar om te komen tot meer samenwerking tussen zorgaanbieders en vinden het belangrijk dat zorgaanbieders naast het leveren van zorg, zich ook verantwoordelijk voelen voor maatschappelijke vraagstukken. Hierbij willen we zoveel mogelijk gebiedsgericht werken. We denken dat dit de burgers ten goede komt, maar ook dat een gebiedsgerichte samenwerking helpt in het vraagstuk van het groeiend tekort aan zorgpersoneel. Denk bijvoorbeeld aan het verkorten van reistijd en het delen van een nachtwacht voor verschillende doelgroepen.

We gaan flinke aantallen woningen bouwen, maar stellen de kwaliteit, het groen en de samenlevingsopbouw voorop. We kiezen voor een duurzame groei, met aandacht voor de leefomgeving en betaalbaarheid.

8 HET VERVOLG

Wat mag het kosten en hoe houden we grip op de Woonvisie ?

8.1 Monitoring

Het opstellen van een Woonvisie is een belangrijke stap voor een gemeente die streeft naar duurzame groei en die zich inzet voor een aantrekkelijke woonstad. In de inleiding van deze Woonvisie schetsten we al dat we de komende jaren de vakmensen in de stad, onze inwoners, medeoverheden en de Groene Metropoolregio de komende jaren hard nodig hebben om deze visie tot uitvoering te brengen. De realisatie van deze visie vereist echter niet alleen acties en actiebereidheid, maar ook voortdurende evaluatie, en indien nodig, aanpassing.

Met deze Woonvisie gaan we de komende jaren het wonen in Arnhem nóg beter te maken. We zijn een stad die kiest voor een duurzame groei, met allereerst aandacht voor kwaliteit, de leefbaarheid en de leefomgeving. Die opgave is urgent en noodzakelijk. Bovenal is de opgave fundamenteel voor een goede stedelijke ontwikkeling.

Óf het lukt onze ambities te verwezenlijken hangt uiteraard af van, bijvoorbeeld, de inzet van andere partijen, co-financiering vanuit mede-overheden, (nieuwe) wet- en regelgeving en maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Het is daarom goed om de vinger aan de pols te houden en transparant te zijn over wat goed verloopt en over wat minder goed of minder snel gaat dan we nu hopen en verwachten.

De komende jaren zullen we vanzelfsprekend de voortgang van onze strategieën en doelstellingen uit de Woonvisie meten en duiden. Monitoring biedt ons inzicht in de effectiviteit van ons beleid en stelt ons in staat om tijdig bij te sturen om aan veranderende behoeften en omstandigheden te voldoen.

De monitoring krijgt als volgt vorm:

- De begroting, tussenrapportages en het jaarverslag van de gemeente Arnhem passen we voor het programmaonderdeel ‘wonen en leefomgeving’ aan conform de gestelde doelen en strategieën uit deze Woonvisie. Via die wijze houden we de gemeenteraad periodiek op de hoogte over de voortgang van de acties uit deze visie. Deze Woonvisie gaat over een periode van vijf jaar, met een vooruitblik naar een periode van tien jaar. In de begroting beschrijven we concreet op welke activiteiten in elk afzonderlijk jaar inzetten.

- Jaarlijks publiceren we de voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’. In deze publicatie geven we de gemeenteraad informatie over de woningbouwplanning en woningbouwrealisatie. Via deze rapportages monitoren we of we bouwen naar behoefte en of het tempo hoog genoeg is. In een begeleidende brief duiden we de data uit de rapportages.

Tot medio 2023 publiceerden we deze voortgangsrapportages halfjaarlijks. Via een jaarlijkse rapportage hebben we beter de kans om nauwkeuriger in beeld te brengen (met bouwers en ontwikkelaars) hoe de planvoorraad exact in elkaar steekt en hoeveel woningen (en welke type woningen) er in navolgende periodes bijkomen. De rapportages zullen meer informatie bevatten dan voorheen, met niet alleen gedetailleerdere informatie over onze woningbouwplannen, maar bijvoorbeeld ook over de transactieprijzen van woningverkopen in Arnhem en over verhuisbewegingen van én naar én binnen Arnhem (met daarbij eigenschappen over de huishoudsamenstelling van verhuizers).

- De Woonvisie vormt de basis voor de prestatieafspraken die we met woningcorporaties en de huurdersorganisaties maken. We informeren de gemeenteraad actief over de prestatieafspraken en monitoren de afspraken separaat. Ook over de voortgang van die afspraken informeren we de gemeenteraad.

- De Woonvisie evalueren we als geheel in 2026 via een tussenevaluatie. We kiezen voor dat jaartal omdat de Woonvisie zich dan op de helft van haar vijfjaar-periode bevindt. Ook is er in dat jaar een nieuw woonbehoefteonderzoek gepubliceerd, waardoor potentiële nieuwe inzichten over de actuele woonbehoefte meegenomen kunnen worden in de evaluatie (en mogelijke bijstelling).

8.2 Kosten

Algemeen

Voor de uitvoering van beleid is in de gemeentelijke begroting voor de jaren 2023, 2024, 2025, 2026 elk jaar € 500.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van de Volkshuisvestingsfondsreserve. Structureel was al jaarlijks ca. € 40.000 voor advies- en onderzoek voor woononderwerpen beschikbaar.

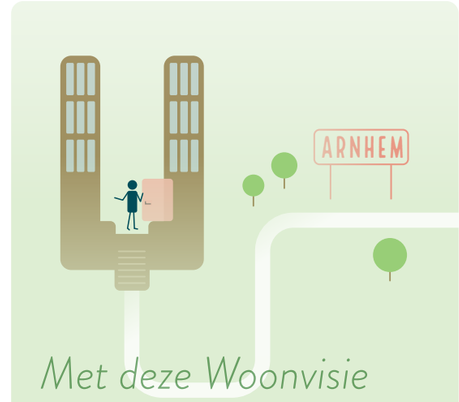
Deze middelen worden ingezet voor de bekostiging van het Woningbouwplatform Arnhem (€150.000 jaarlijks) en voor advies- ondersteunings- en begeleidingskosten van (nieuw) beleid. Daarnaast zetten we de middelen in voor beleidsonderzoek dat voortvloeit uit de ambities uit deze Woonvisie. In deze Woonvisie zijn voor de uitvoering ook middelen benodigd ter ondersteuning van bijvoorbeeld VVE’s en collectieve wooninitiatieven, voor de inzet van een schimmelexpert, maar ook ter ondersteuning van het organiseren van bijeenkomsten die de samenwerking versterken tussen de gemeente en inwoners, bouwers, ontwikkelaars en/of zorg- en welzijnspartijen.

Sinds een aantal jaar sturen we nadrukkelijker via privaatrechtelijke afspraken op woningbouwprogramma’s. Een klein deel van de beschikbare middelen zetten we in voor juridische advisering (voornamelijk door de stadsadvocaat). Hierdoor borgen we dat we afspraken vastleggen over sociale en betaalbare woningbouw en dat dit op een rechtmatige wijze gebeurt. We laten ons hierbij ook adviseren over (privaatrechtelijke) handhaving, indien nodig.

Specifiek

- Voor de uitvoering van *Strategie I Woonruimte voor iedereen* en *Strategie II De ongedeelde stad*, is met name van belang dat er binnen projecten nadrukkelijker wordt gestuurd op betaalbaarheid. Van lopende gemeentelijke grondexploitaties wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden via de najaarrapportages. In de Nota Grondprijzen is vastgelegd welke grondprijzen we binnen de gemeente hanteren. De gemeente Arnhem heeft in 2023 de keuze gemaakt voor een actiever grondbeleid. Dit beleid is uitgewerkt in de Nota Grondbeleid.

Binnen *Strategie I* is de intentie neergezet om projecten met sociale huur en betaalbare koop mogelijk te maken door middel van financiële ondersteuning. Hiervoor stellen we € 160.000 als startbudget voor vanuit de volkshuisvestingsfondsreserve. . Dit bedrag betreft een teruggevorderde subsidie die de gemeente eerder uitkeerde voor de realisatie van sociale huurwoningen bij het project Witsenstraat. Het doel van die eerder uitgekeerde subsidie blijft daarmee hetzelfde.



Met deze Woonvisie gaan we het wonen in Arnhem nóg beter maken. We houden de vinger aan de pols om te kijken of dat goed lukt.

In *Strategie I* wordt gesproken over 1,5 miljoen euro die jaarlijks beschikbaar is in de jaren 2024, 2025, 2026, 2027 voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. In de gemeentebegroting 2024 zijn hiervoor middelen gereserveerd.

Om de kansrijkheid van projecten met hoge percentages sociale huur in veerkrachtige wijken van Arnhem verder te vergroten, willen we een onderzoek uitvoeren naar het instellen van een (subsidie)regeling om onrendabele toppen bij sociale huur deels mee te helpen afdekken. De uitkomst hiervan is afhankelijk van de financiële ruimte die we hiervoor in de begroting kunnen vinden.

De Woonvisie volgt de lijn van het Nationaal Programma Arnhem Oost. In het gebiedsplan behorende bij dit programma zijn de begrote middelen opgenomen voor het onderdeel ‘wonen en leven’. Om doelen uit dit Programma en deze Woonvisie te realiseren, zetten we de middelen vanuit het landelijke Volkshuisvestingsfonds in.

- Voor de uitvoering van *Strategie III Woningen met kwaliteit* is structureel € 250.000 beschikbaar voor de vergunningverlening, het toezicht en de handhaving op verhuurdersvergunningen. Voor 2024 is € 600.000 beschikbaar om het vergunningstelsel in te voeren, hiervoor zijn middelen gereserveerd in de begroting.

  Vanuit de Rijksoverheid ontvangen we jaarlijks ca € 100.000 voor de uitvoering van het (verplichte) meldpunt voor huurders. De gemeenteraad stelde eerder structureel € 100.000 beschikbaar voor ondersteuning aan huurders. Van deze middelen geven we uitvoering aan het Actieplan ‘Arnhem helpt huurders’. Vanuit de wijkbudgetten is daarnaast structureel € 50.000 beschikbaar voor de subsidieverlening aan het Huurdershuis. Voor overige toezicht- en handhavingstaken (naast de nieuwe vergunning op basis van de wet goed verhuurderschap) is eerder jaarlijks € 160.000 beschikbaar gesteld. Middelen voor het inponden van woningen ontvangen we via een bijdrage vanuit het landelijke volkshuisvestingsfonds.

  Voor de duurzaamheidsopgaven gelden de kaders van New Energy Made in Arnhem, de Transitievisie Warmte en de Arnhemse Aanpak Woningisolatie.

- Voor *Strategie IV Wonen als Fundament* is 1,5 miljoen euro per jaar beschikbaar. Voor de inzet van een verhuiscoach is in 2023, 2024, 2025, 2026 vanuit de gemeente € 50.000 beschikbaar.



Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034

WOONVISIE ARNHEM
2024 – 2029/2034

BIJLAGE 1

Totstandkoming Woonvisie: Participatie, Opzet,
Kaart beweegrichting sociale huur en koop

In deze bijlage beschrijven we hoe de Woonvisie tot stand is gekomen en hoe de Woonvisie is geordend. We gaan daarbij eerst in op het participatieproces dat is gevolgd. In het tweede deel van deze bijlage beschrijven we hoe we via de OGSM-methode (objective, goals, strategies, measures) de Woonvisie vorm hebben gegeven. Als u deze bijlage opent of voor u hebt, vallen wellicht de vele pagina's op die het document telt. Oorzaak daarvan is dat álle inzendingen voor de prijsvraagcampagne 'Beste Woonidee van Arnhem' onderin deze bijlage zijn opgenomen.

1 Totstandkoming van de Woonvisie: Participatie

Bij het maken van deze Woonvisie vonden we het belangrijk om volop de kans te bieden aan Arnhemmers en vakmensen om mee te denken en mee te doen. We hebben daarbij zoveel mogelijk 'van buiten naar binnen' gewerkt.

Tijdens de bijeenkomsten en de vele gesprekken die we voerden, hebben we gemerkt dat veel Arnhemmers en vakmensen grote plannen, grote zorgen en een grote liefde voor deze stad hebben. Vooral viel op dat veel mensen bereid zijn met ons de komende jaren de opgaven op te willen pakken. Die energie en die bereidwilligheid houden we graag vast als we deze visie uit gaan voeren.

In deze bijlage beschrijven we hoe we de vakmensen uit de stad en de inwoners hebben betrokken bij de totstandkoming van de Woonvisie. Dat doen we in ondergaand overzicht zoveel als mogelijk chronologisch.

Bij de beschrijving van de verschillende participatiebijeenkomsten kunt u een 'knip' aantreffen in het doel van de activiteiten. Gedurende de eerste helft van het proces was de bedoeling vooral om de belangrijkste 'woonkwesties' boven tafel te krijgen. De tweede helft draaide om het toetsen van concept-doelen en concept-strategieën en om deze strategieën met belanghebbenden verder te vertalen naar concrete uitgangspunten en acties. Vanzelfsprekend zijn de kwesties, oplossingen, hartenkreten en zorgen die in deze bijlage naar voren komen meegenomen in de Woonvisie.

- ***December 2022 – April 2023:***
  STARTNOTITIE GEMEENTERAAD

Om aan de slag te kunnen gaan, is door de gemeenteraad een startnotitie voor de Woonvisie vastgesteld. Hierin schetsten we kort de woonopgaven, maar maakten we vooral duidelijk welke partijen we op welke manieren zouden betrekken bij de totstandkoming van de visie. Hierbij volgden we het beleidskader 'Arnhems stappenplan participatie'. In de praktijk van de woonvisie betekende dit dat we stakeholders zouden 'raadplegen' en laten 'adviseren'.

Naast het participatieplan zijn via de startnotitie ook beleidsmatige uitgangspunten meegegeven. In het gesprek tussen wethouder en raadsleden werd daarbij verder duidelijk wat aandachtspunten van raadsleden waren. In sommige gevallen werden deze aandachtspunten nader geconcretiseerd in moties en amendementen. Zo werd expliciet gevraagd een aantal thema's een belangrijke plek te geven in de Woonvisie. Dat gold voor de thema's studentenhuisvesting, betaalbare koop en woningsplitsingen. Ook is het college opgeroepen om een plan te maken voor een gelijkere verdeling van sociale huurwoningen in Arnhem.

De startnotitie werd door het college vastgesteld op 22 december 2022 en aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad stelde de startnotitie vast op 12 april 2023.

Hierna konden we écht van start.
In het participatieproces en bij advisering over de inhoud van de Woonvisie zijn we geholpen door twee volkshuisvesters van bureau Circusvis. Projectleiding en het schrijven van de Woonvisie gebeurde vanuit de gemeente.

- ***December 2022 – April 2023:***
  DIEPTE-INTERVIEWS BELANGRIJKSTE STAKEHOLDERS

Om onze belangrijkste samenwerkingspartners aan te haken op het proces, gebruikten we de periode waarin de startnotitie door de gemeenteraad werd behandeld om lange, inventariserende, gesprekken te voeren met de vakmensen en professionals die een belangrijke rol vervullen omtrent het wonen, het bouwen of het welzijn van Arnhemmers. We hielden diepte-interviews met personen van in totaal 17 organisaties. We spraken met huurdersorganisaties, bouwende partijen, projectontwikkelaars, woningcorporaties, het Huurdershuis, de Vereniging Eigen Huis, wethouders, commerciële verhuurders en de trekkers van het Woningbouw Platform Arnhem. Verder in het traject werden ook partijen zoals de SSH&, Knarrenhof en de WBVG aangehaakt.

De diepte-interviews hadden vooral als doel om op te halen welke kwesties volgens de verschillende stakeholders centraal zouden moeten staan in een Woonvisie in Arnhem. Ook werd gevraagd om te reflecteren op de samenwerking met de gemeente en om zorgen en hartenkreten te delen. Hoewel door de diversiteit aan partij- en de gesprekken verschillend van aard waren, kwam in elk gesprek naar voren dat een Arnhemse Woonvisie zich in elk geval zou moeten richten op kansengelijkheid en de tweedeling in de stad. Ook het tekort aan (betaalbare) woningen kwam in elk gesprek aan bod.

Suggesties voor wát de gemeente zou moeten doen om deze kwesties te lijf te gaan waren uiteraard verschillend. Alle partijen hadden in elk geval behoefte aan een coherente gemeente die duidelijk koers kiest, en hierbij ook de benodigde randvoorwaarden (samenwerkingsverbanden, financiële middelen, uitvoering, personele capaciteit, subsidies) op orde heeft.

- ***April 2023:***
  STRAATINTERVIEWS MET 200 INWONERS

Relatief vroeg in het proces van de Woonvisie wilden we in contact komen met veel inwoners om in zijn algemeenheid te horen hoe Arnhemmers praten en denken over wonen en hun leefomgeving. De beste manier om dit te doen leek ons om op straat mensen aan te spreken en met hen in gesprek te gaan. We kozen 10 locaties, verspreid over Arnhem, om 200 straatinterviews te houden.

Er waren drie vragen die de leidraad vormden voor deze interviews. (Ook vroegen we om de leeftijd en woonsituatie (corporatie)huur/koop van de geïnterviewden).

1 *Hoe vindt u het om te wonen in buurt X /wijk X ?'*

2 *Wat vindt u het fijnst aan het wonen in buurt X / wijk X ? (wat moet zo blijven of versterkt worden?)*

3 *Wat vindt u het minst fijn aan het wonen hier in buurt X / wijk X ? (Wat zou moeten veranderen).*

Hoewel er verschillen waren in bewonerservaringen tussen veerkrachtige en minder veerkrachtige buurten, tussen kopers en (particuliere) huurders, en tussen mensen met en zonder



verhuiswens, werden drie onderwerpen breed genoemd om te ‘behouden’ voor de wijk of de stad: 1) Het groen in de wijk en de stad, 2) De verbondenheid tussen mensen in de buurt en de wijk – sociale cohesie, 3) het voorzieningenniveau.

Bij wat ‘verbeterd’ zou moeten worden, werden de volgende drie onderwerpen breed genoemd: 1) het woningtekort moet opgelost worden, 2) er moet wat gedaan worden aan de onveiligheid en verrommeling 3) mensen vrezen dat de sociale cohesie achteruit gaat.

- *April 2023*

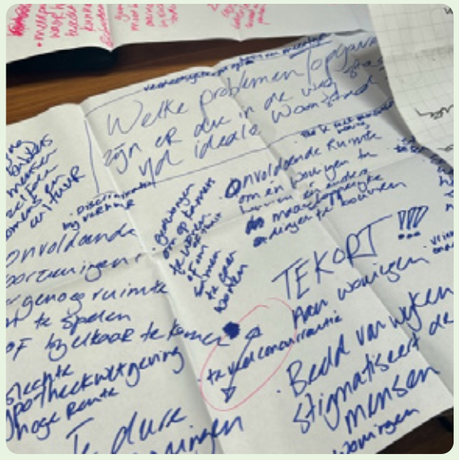
PIZZA-AVOND VOOR (JONGERE) WONINGZOEKENDEN

Op 14 april 2023 organiseerden we voor jongere woningzoekenden een pizza-avond. Idee was een speciale avond te organiseren voor een groep die niet snel inspreekt tijdens behandelingen van voorstellen in de gemeenteraad of in groten getale verschijnt bij ‘reguliere’ participatiebijeenkomsten. Uitnodigingen verstuurden we naar sportverenigingen, politieke jongerenorganisaties, jongerenwerkorganisaties, de maatschappelijke opvang voor jongeren, onze onderwijsinstellingen, de SSH&, huurdersverenigingen etc. Onder het genot van pizza’s en drankjes spraken we op de pizza-avond in Rozet meer dan 30 studenten, jonge dak- en thuislozen, jonge projectontwikkelaars en mensen van het woonprotest over hun ideale woonstad.

Allereerst stond de vraag centraal hoe de ideale woonstad eruit ziet. De woorden die het beste samenvatten wat de aanwezigen naar voren brachten waren *toegankelijk* en *inclusief*. Er werd belang gehecht aan een stad waar écht betaalbare kamers en woningen zijn; waarbij niet gediscrimineerd wordt bij de selectie van huurders; in een omgeving met woningen die toegankelijk zijn voor mensen met een fysieke beperking. Gelet op het belang dat hieraan werd gehecht, zijn deze thema’s prominent opgenomen in de Woonvisie.

Daarna gingen we in groepen uiteen om in kleiner gezelschap over de grootste woonopgaven voor





Arnhem te praten en per groepje de twee grootste woonopgaven voor Arnhem te kiezen. Vervolgens werden de papieren vellen met daarop de twee uitdagingen van elk groepje doorgegeven aan een andere tafel, die aan de slag ging met oplossingen voor deze uitdagingen. Op deze avond kwamen twee uitdagingen nadrukkelijk naar voren; de problemen op de particuliere verhuurmarkt (met name discriminatie en te hoge huren) en het tekort aan écht betaalbare woningen. Oplossingen die naar voren kwamen, waren onder andere om leegstand aan te pakken, bijvoorbeeld door anti-kraak te stimuleren; de gehele woningbouw socialiseren; containerwoningen plaatsen; jongerenwoningen bouwen; ruimte in het groen voor tiny houses; vaker woningen delen; een meldpunt voor huurders; duidelijker maken aan huurders waar zij terechtkunnen met klachten; meer goedkope woningen bouwen; gemeenten vaker verhuur van woningen laten overnemen als het slecht gaat; bedrijfspanden vaker flexibel maken met woningen.

- *April 2023*

INFORMEREN EN GESPREK RAADSWERKGROEP VERSTEDELIJKING

Bij het maken van een Woonvisie heeft de gemeenteraad te maken ingewikkelde vraagstukken. Via de raadswerkgroep verstedelijking kregen we de kans om een aantal raadseden nog beter wegwijs te maken in de complexiteit en samenhang van de opgaven, voordat het politiek wordt.

Op 19 april informeerden we de raadswerkgroep verstedelijking, op basis van diepgaand onderzoek, over een volkshuisvestelijke trend die enkele decennia geleden is ingezet. Door wijzigingen in wet- en regelgeving (voor bijvoorbeeld gemeenten en woningcorporaties) en maatschappelijke ontwikkelingen is een situatie ontstaan waarin kwetsbare mensen geconcentreerd samenleven in de goedkoopste woningen in corporatiebuurten. In deze buurten, ook in Arnhem, zijn mensen vaak zich minder gezond en minder veilig gaan voelen, terwijl in de andere buurten gevoelens van gezondheid en veiligheid positiever werden.

We bespraken de oorzaken en verklaringen van deze data. Via veerkrachtanalyses en gegevens over Arnhem traden we met raadsleden in gesprek over hoe bewoners, corporaties, gemeenten, ontwikkelaars en andere organisaties (in bijvoorbeeld de zorg en het welzijn) kunnen werken om de veerkracht van wijken te verbeteren. Onderzoek toont daarbij aan dat ér niet een oplossing is, maar dat het gelijktijdig inzetten van vier lijnen het beste werkt. Enerzijds moeten we ‘omgaan’ met hoge concentraties van de goedkoopste sociale huurwoningen in wijken via een sociale aanpak (begeleiden en kansen vergroten) en door meer te investeren in deze wijken in de leefomgeving dan andere wijken (kwaliteit van voorzieningen, gebouwen en openbare ruimte). Anderzijds dienen concentraties te worden tegengegaan door anders te sturen op woningbouwprogramma’s (woningbouw, verdichting, infrastructuur) en ander beleid te voeren op het woninggebruik (veranderen van instroom en gebruik).

- *April 2023 – Mei 2023:*

MEET-UP EN WORKSHOPMIDDAG BIJ HET CENTRUM VOOR ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW ARNHEM (CASA)

Om mensen te enthousiasmeren en inspireren over wonen en stedenbouw, hielden we in samenwerking met CASA op 18 april 2023 een speciale meet-up over de Woonvisie. Via onze sociale mediakanalen, het verspreiden van flyers door de stad, en via de Arnhemse Koerier zetten we de uitnodiging breed uit. Het werd dan ook een drukbezochte avond.

Tijdens de avond lichtte wethouder Paul Smeulders de ambities van de gemeente toe. Vervolgens schetste architectuurcriticus Kirsten Hannema aan de hand van inspirerende voorbeelden uit het land de ontwikkelingen op het gebied van wonen. Tot slot peilden we het publiek en speelden tot lering en vermaak een CASA-quiz over wonen en woonvisies van weleer.







De meet-up vormde de opmaat voor een brainstormsessie/workshopmiddag die eveneens in samenwerking met CASA werd georganiseerd. Idee was om creatieve Arnhemmers, met een affiniteit voor wonen en stedenbouw aan de slag te zetten om mee te denken aan oplossingen voor belangrijke thema's omtrent het wonen.

Met drie experts op het gebied van wonen en bouwen, stadmaker Robin Atema; architect Suzanne Nagtegaal en landschapsarchitect Daphne van der Wal gingen de ongeveer 30 aanwezigen aan de slag met de toekomst van het wonen in Arnhem. Ook hier kwamen ideeën, concepten en plannen naar voren die ons hebben geïnspireerd en geholpen bij de planvorming. We hoorden de middag ideeën over bijvoorbeeld coöperatie-wonen, zoals dat in Oostenrijk en Zwitserland al vaker gebeurt; hoorden we ook vaak over wet- en regelgeving die nu vaak in de weg zit voor ontwerpers en stedenbouwers om innovatieve woningbouwprojecten te realiseren of gebouwen aan te passen. Ook werd er gedacht over generatiebestendige woningen in elke wijk, de bereikbaarheid van overkoepelende voorzieningen, en het 'herzien van de 'dorpen' in Zuid (zowel ruimtelijk als sociaal). Ook werd de vraag gesteld in hoeverre grondbeleid bepalend moet zijn voor ontwikkelingen met een maatschappelijk doel/beleid.

- ***Mei 2023:***

STADSATELIER MET STAKEHOLDERS

Op 11 mei 2023 hebben we een 'Stadsatelier' georganiseerd voor vakmensen, professionals en belangenbehartigers vanuit het wonen, de bouw, de zorg en het welzijn.

Op basis van de (diepte-)interviews en de bijeenkomsten in april en begin mei, hadden we voorafgaand aan deze dag al een idee over het hoofddoel van de Woonvisie en over de vier strategieën waarlangs dat doel bereikt zou kunnen worden. (zie voor dit doel en de strategieën de daadwerkelijke Woonvisie).

Tijdens dit stadsatelier hebben we 50 mensen mogen ontvangen met een grote diversiteit aan achtergronden. Zo waren directeuren, ontwikkelaars en adviseurs aanwezig van woningcorporaties, van commerciële projectorganisaties en van beleggende organisaties, medewerkers vanuit de Provincie en de GMR, en zagen we ook commerciële verhuurders en mensen van bouwende partijen, alsook bestuurders en leidinggevenden van zorg- en welzijnsorganisaties en mensen die werken in de jeugd- of ouderenbegeleiding. Ook waren huurdersorganisaties aanwezig, de Knarrenhof, Het Leger de Heils en de APCG.

Los van de inhoud van de dag, kregen we naderhand en bij de naborrel veelal teruggekoppeld dat mensen het op prijs stelden dat er mensen vanuit verschillende achtergronden en vanuit verschillende sectoren aanwezig waren die, ondanks dat iedereen aan het wonen werkt, elkaar niet vaak tegenkomen. De oproep klonk om deze integraliteit vast te houden.

Tijdens het stadsatelier lichtten we het concept-doel van de Woonvisie toe ('Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen') en de vier strategieën, met onderliggende data, waarlangs dit doel bereikt zou kunnen worden. Hierna werd via de over-de-streep-methode gecheckt of mensen zich herkennen in hoofddoel en strategieën, waarna de aanwezigen in meerdere rondes uiteen gingen om via verschillende thematafels over de vier strategieën te spreken en om (onorthodoxe) oplossingen/acties uit te vragen ter uitvoering van de strategieën. Op deze dag stond daarmee de 'hoe-vraag' centraal.

Gevraagd naar een algemene reactie op de richting van de Ontwerp-Woonvisie hoorden we veel bijval. De aanwezigen hadden waardering voor de analyse en de koers. Aanwezigen gaven ook aan dat de problematiek op de woningmarkt niet nieuw is en bekend voorkwam. Het is dus ook zaak lessen te leren uit het verleden. Aanwezigen stelden op prijs dat we het nu onorthodox wilden doen, maar enkelen maakten zich ook zorgen over of dat in de uitvoering wel realistisch is. Sommige aanwezigen gaven aan dat (op dat moment) nog expliciet de aandacht voor de vergrijzende bevolking werd gemist.

Omdat het wat veel voor deze bijlage is om alles weer te geven wat als oplossing naar voren kwam bij de vier strategieën, focussen we hier, ter illustratie, op de strategie 'wonen als fundament'. Ter uitvoering van deze strategie werden verschillende oplossingen genoemd die te categoriseren vallen onder drie uitgangspunten:

1) *Meer woningen en meer samenwonen voor mensen in kwetsbare situatie, bijvoorbeeld door:*
   - Gemakkelijker maken om bestaande gebouwen te gebruiken voor een combinatie van doelgroepen (kwetsbaar en niet kwetsbaar);
   - Meer mixen tussen kwetsbaar en niet kwetsbaar binnen complexen;
   - Maak afspraken over meer woningen tot de kwaliteitskortingsgrens;
   - Ontwikkelaars verplichten tot opnemen maatschappelijk rendement voor kwetsbare groepen of sociale cohesie in projecten;
   - Stimuleer woningdelen. Voor veel daklozen is een kamer voldoende. Woningdelen bij aanvang maar ook hospitaverhuur;
   - Zorg voor spreiding van kwetsbare groepen, voorkom concentratie. Zorg ook voor huisvesting kwetsbare groepen in de te ontwikkelen "postzegeltjes" in de bestaande stad.

2) *Stimuleer een zorgzame woonomgeving / gemeenschappen, bijvoorbeeld door:*
   - Benader buurten als gemeenschappen en investeer in community building. Daarvoor is nodig: Ontmoetingsplekken; Opbouwwerkers; Openbare ruimte die is ingericht op ontmoeting; Uitnodigende houding naar initiatieven en deelname van bewoners zoals buurtorganisaties, buurtvaders etc. Haal niet telkens externe partijen binnen; Geef voorrang aan mensen die iets willen bijdragen aan de buurt. (bij keuze huurder); Bouw inclusieve bouwprojecten (denk aan de centraal wonen projecten van vroeger
   - Zorg dat woningen voor kwetsbare groepen ook bij passende voorzieningen zijn.

3) *Dakloosheid met voorrang oplossen, bijvoorbeeld door:*
   - Dakloosheid met voorrang oplossen (ambitie: geen dakloosheid meer)
   - Investeer meer in bestaanszekerheid en voorkom intergenerationele armoede en dakloosheid voor het zover komt.
   - Wijs iemand aan die alles kan regelen voor het huisvesten van daklozen. Die zorgt dat het slaagt (woning, uitkering, zorg).

- ***Juni - September 2023:***

WIJKBIJEENKOMSTEN MET SLEUTELFIGUREN UIT DE WIJ*k*

Om ook met inwoners te toetsen of de gekozen koers en de gekozen strategieën de juiste waren, wilden we opnieuw een manier zoeken om bij mensen te komen, op plekken die zij kennen en

waar zij vertrouwd zijn. Idee was om de uitnodigingen en de selectie van locaties uit handen te geven aan drie ‘sleutelfiguren’, die hun netwerk in de wijk zouden aanspreken en dat netwerk uitnodigen op een plek die voor hen het fijnste is.

Hoewel het lastiger dan gedacht was om geschikte ‘wijkburgemeesters’ te vinden die de tijd, de energie en het netwerk hadden om mee te werken aan deze bijeenkomsten, hebben we uiteindelijk drie uitstekende sleutelfiguren gevonden in de opbouwwerkers van Rijnstad. Opbouwwerkers begeven zich vaak in de haarvaten van de wijk en hebben een sterk netwerk in de wijk. Zij waren dan ook erg geschikt om ons mee te helpen deze gesprekken te organiseren. De sleutelfiguren spraken hun netwerk aan en deelden flyers uit in de wijk om wijkbewoners te attenderen op de bijeenkomsten. Via de Arnhemse Koerier en berichten op wijk-websites werd het bericht verder verspreid.

Met de sleutelfiguren organiseerden we drie bijeenkomsten; één in het Olympus college (19 september 2023), één in MFC Klarendal (5 september 2023) en één in MFC Presikhaven (27 juni 2023). Om het goede gesprek te kunnen voeren, hielden we de bijeenkomsten relatief klein.

Tijdens de gesprekken merkten we herkenning, maar bleek ook dat veel mensen zorgen hadden of de gemeente de woonproblematiek wel op kan lossen. Mensen gaven aan niet altijd meer het idee te hebben dat de gemeente, of de overheid er voor hen is. Dat gevoel leek te worden versterkt, omdat zij bij nieuwbouwprojecten vooral dure woningen zien; ‘voor wie zijn die bedoeld, en waar kunnen wij nog wonen?’ Mensen vertelden dat het in de beeldvorming vaak lijkt of de gemeente zich focust op prestigeprojecten, in plaats van dat zij zich bekommert om de echte behoefte van haar inwoners. Een deel van het gesprek, met name in Presikhaaf, ging er dan ook over wat we er samen aan kunnen doen om het vertrouwen terug te winnen.

De strategieën uit de Woonvisie werden vaak goed herkend en konden op instemming rekenen. Vaak was op deze avonden ‘doorstroming’ een belangrijk thema. Opnieuw bleek dat veel oudere inwoners een grote wens hebben om in de eigen wijk, bij voorzieningen en mensen die zij kennen, te verhuizen naar een passende woning. Jongeren die aanwezig waren, zagen daarin ook een goede kans, omdat er op die plekken dan meer woningen ontstaan voor mensen die nu nog thuis of in onacceptabele woonsituaties wonen.

- ***Juli - September 2023:***

BESTE WOONIDEE VAN ARNHEM

Op 26 juli startten we met de prijsvraagcampagne ‘Beste Woonidee van Arnhem’. Via onze website en onze sociale mediakanalen werden inwoners uitgenodigd om via meedenken.arnhem.nl hun beste woonidee voor Arnhem op te geven. Indieners van een idee moesten daarbij aangeven of het idee bijdroeg aan één of meer van de volgende doelen: Meer Woningen in Arnhem, Betaalbaarder wonen, Leefbaardere wijken, Duurzamere Woningen. Mensen konden tot 12 september een idee indienen.

Uiteindelijk hebben we 138 inzendingen ontvangen. We beoordeelden de ideeën op de volgende criteria; het heeft te maken met wonen; het is onorthodox; het is haalbaar. Alle inzendingen zijn in deze bijlage toegevoegd. (Op die wijze kan bij de verdere behandeling van deze Woonvisie inspiratie worden gehaald uit de ideeën).

Een groot deel van de inzendingen betrof ideeën over het realiseren van woongemeenschappen waarin de menselijke maat, gemeenschapszin en ontmoeten centraal staat. Door de vele inzendingen die hier over gingen, voelden we ons gesterkt dit idee een prominentere rol te geven in onze Woonvisie. Datzelfde gold voor ideeën over woningsplitsingen en woningdelen.

Veel andere ideeën die binnenkwamen hadden te maken met hoogbouw, het verder verdichten van de stad, of juist om ruimte te maken in het groen voor tiny houses. Hoewel deze acties bijdragen aan meer woonruimte voor Arnhemmers, waren

deze ideeën niet altijd uniek te noemen in de zin dat de oplossingen niet al naar voren kwamen in andere beleidsdocumenten of in Woonvisies van andere steden.

Andere goede ideeën, die vaak raakten aan manieren om woningen te bouwen, zoals de suggestie om groene torens te bouwen, of met duurzamer materiaal (Hennep) of via concrete energie-passieve methoden te bouwen, nemen we mee als we met ontwikkelaars spreken over concrete woningbouwprojecten. Uit een aantal ideeën bleek ook dat veel nieuwbouwprojecten in het land teveel op elkaar lijken, waardoor steden de eigenheid verliezen. Er werd dan ook opgeroepen om bouwers uit te dagen anders of klassieker te ontwerpen.

Als winnaar is gekozen om het idee over de Woningruilweek/Woningruilcampagne een plek te geven in de Woonvisie. (Onder hoofdstuk 4.2. over het beter benutten van de voorraad). Dit betreft een creatief idee om op een relatief grootschalige manier de bestaande woningvoorraad beter te benutten en te zorgen dat mensen passender gaan wonen, zonder dat zij daarbij veel meettijd moeten hebben opgebouwd of andere ingewikkelde routes moeten volgen om een woning te vinden die past bij de huishoudensgrootte of de levensfase.

- ***September 2023:***

PRESENTATIE EN WERKSESSIE BOUWBERAAD ARNHEM

Op 21 september 2023 is tijdens het Bouwberaad het beleidsuitgangspunt gepresenteerd dat we de komende jaren in Arnhem in willen zetten op spiegelbeeldig bouwen en het realiseren van meer sociale en betaalbare woningen aan de Noord- en Westzijde van Arnhem. Met het Bouwberaad hebben we een inventariserende werksessie gehouden om boven tafel te krijgen wat er voor nodig is; van de gemeente, van marktpartijen van corporaties en van medeoverheden om uitvoering te kunnen geven aan deze ambitie. De resultaten hiervan zijn verwerkt in hoofdstuk 4.1. van de Woonvisie.

- ***Oktober 2023:***

ONTWERP-WOONVISIE IN DE INZAGE

Op 12 oktober heeft het college de Ontwerp-Woonvisie vrijgegeven voor de inspraak. Belanghebbenden hadden vier weken de tijd om een zienswijze in te dienen, indien zij dat nodig achtten. Ook konden belanghebbenden en inwoners altijd contact opnemen als zij vragen over de ontwerpvisie hadden.

Een zienswijzennota is als separate bijlage bij de Woonvisie toegevoegd.

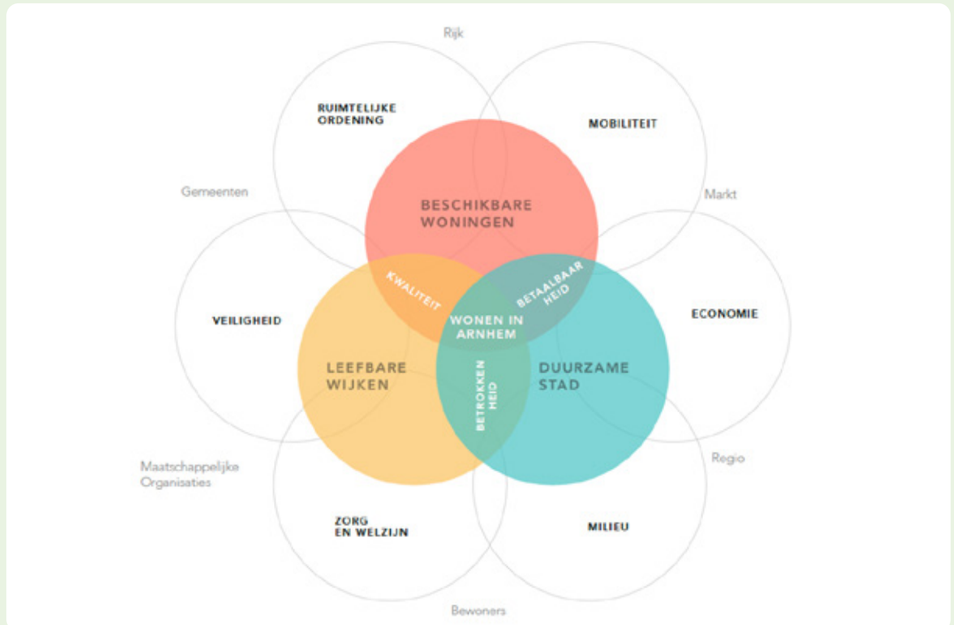
2 Totstandkoming van de Woonvisie: Opzet

Om te komen tot de nieuwe visie hebben we in onze aanpak en gedachtevorming gewerkt met de OGSM-methode (Objective, Goals, Strategie, Measures).

Deze methode is goed geschikt om in een complexe situatie ambitieuze doelen te verbinden met concrete activiteiten. Een te concreet plan is vaak al achterhaald als de inkt nog niet droog is. Het is al snel knellend waar juist ruimte nodig is. Echter, een plan dat te ‘hoog over’ gaat biedt weinig houvast om te sturen. Het is al snel te ruim, waar juist meer restricties nodig zijn. Met de OGSM-methode kunnen beide valkuilen worden omzeild.

De OGSM-methode begint met het bepalen van het oogmerk (‘objective’). Hierbij gaat het om een duidelijke en krachtige verwoording van het kwalitatieve doel. Dit hogere doel moet het hart raken. Waar wil Arnhem over twintig jaar staan? Vervolgens wordt dit doel geconcretiseerd in doelstellingen (‘goals’). Waaraan zie je over 5 tot 10 jaar dat er concreet iets veranderd is?

De strategieën (‘strategies’) geven aan langs welke wegen het doel bereikt gaat worden. Dit wordt uitgewerkt in een actieplan (‘measures’). Bij een gelijkluidend hoger doel en bij dezelfde doelstellingen, kunnen strategieën worden benoemd die soms het wonen sec raken en



soms breder gaan. Denk bijvoorbeeld aan een strategie die gaat over het verbeteren van de leefbaarheid van buurten. Dat vraagt wat van het wonen, maar raakt ook veiligheid, het ruimtelijk en sociaal domein. Als concretisering van zo'n strategie kan de woningbouwprogrammering, de woonruimteverdeling of de verduurzaming worden ingevuld. Dat soort onderwerpen behoren vanzelfsprekend tot de woonvisie, maar hebben eerst richting nodig. Door te zorgen dat de maatregelen bijdragen aan de strategieën die – op hun beurt - leiden tot het hogere doel geeft de woonvisie een duidelijke richting.

Om de woonvisie te ordenen en de uitgangssituatie goed in beeld te krijgen, worden zes volkshuisvestelijke thema's onderscheiden:

1 **Beschikbaarheid**
2 **Woonlasten**
3 **Duurzaamheid**
4 **Betrokkenheid**
5 **Leefbaarheid**
6 **Kwaliteit**

3 Totstandkoming van de Woonvisie: Figuur beweeg richting sociale huur en koop

In figuur 1 van de Woonvisie is per wijk een beweegrichting vastgelegd over de richting waar het aandeel sociale huur de komende jaren naartoe moet bewegen. De gekozen richting per wijk is leidend voor hoe we in nieuwbouwprojecten sturen op de bouw van sociale huurwoningen én koopwoningen.

Voor de consequenties van de beweegrichting verwijzen we naar hoofdstuk 4.1. van de Woonvisie.

In deze bijlage geven we meer tekst en uitleg over de totstandkoming van de kaart. We leggen uit hoe wijken zijn gekoppeld aan één van de vier mogelijke beweegrichtingen, te weten 'omlaag', 'gelijk blijven', 'omhoog', 'flink omhoog'.

In de Woonvisie is opgenomen dat we streven naar vermeerdering van het aandeel sociale huurwoningen in wijken waar het aandeel nu onder het stedelijk gemiddelde ligt (35%). Ook is in het stuk opgenomen dat we bij de afweging de leefbaarheid in beschouwing nemen.

Om de beweegrichting te bepalen zijn drie vragen beantwoord:

1) *Is het aandeel sociale huur in de wijk lager dan 35%?*
   - Zo ja, dan is beweegrichting voor de wijk 'omhoog'.
     Het streven uit de Woonvisie is immers om het stedelijke aandeel corporatiehuur gelijk te laten blijven of te laten groeien.
   - Zo ja én ligt het aandeel onder de 20%, dan is de beweegrichting 'flink omhoog'.

2) *Ligt het aandeel sociale huur in wijken maximaal 10% boven het stedelijk gemiddelde van 35%? (dus, is het percentage hoger dan 45%?)*
   - Zo ja, dan krijgt de wijk de beweegrichting 'omlaag'.
   - Zo nee, dan krijgen de wijken met een percentage tussen de 35% en 45% de beweegrichting 'gelijk blijven'.

3) *Staat de leefbaarheid in wijken wel/niet onder druk, waardoor de beweegrichtingen o.b.v. vragen 1 en 2 moeten worden bijgesteld? (Waarbij om de vraag te beantwoorden wordt gekeken naar 1) overlast/onveiligheid, 2) het aandeel kwetsbare personen, 3) de ervaren gezondheid).*

Op basis van een analyse vanuit deze vraag, verdienen vier wijken een aanpassing van de beweegrichting, na de beantwoording van de eerste twee vragen:

- Uit een data-analyse blijkt dat de leefbaarheidssituatie in twee wijken ertoe leidt dat de beweegrichting van 'omhoog' naar 'gelijk' bijgesteld dient te worden, te weten Presikhaaf-Oost en Vredenburg-Kronenburg. In deze wijken staat de leefbaarheid onder druk.

- Uit een data-analyse blijkt dat de leefbaarheidssituatie in een wijk ertoe leidt dat de beweegrichting van 'gelijk blijven' naar 'omlaag' bijgesteld dient te worden, te weten Malburgen-West. In deze wijk staat de leefbaarheid (flink) onder druk.

- Uit een data-analyse blijkt dat de leefbaarheidssituatie in een wijk ertoe leidt dat de beweegrichting van 'omlaag' naar 'gelijk blijven' bijgesteld dient te worden , te weten Elderveld. Elderveld had nét 1% meer sociale huur dan het criterium bij vraag 2 (namelijk 46%). Uit de data blijkt echter dat de leefbaarheid maar in een heel klein deel van de wijk onder druk staat.

INZENDINGEN / WAT IS JOUW BESTE WOONIDEE VAN ARNHEM?

Mijn idee is dat er woningen gebouwd moeten worden waar meerdere mensen met elkaar kunnen wonen. Waarbij de bewoners zelf hun medebewoners kunnen kiezen (bijv. Vrienden of familie). Ieders hun eigen Prive optrekje maar een grote gemeenschappelijke keuken en eventueel wasmachine ruimte en binnen tuin. Dat heeft oa het voordeel gezamenlijk eten dus minder eenzaamheid (dus ouders die hulpbehoevende zijn hoeven niet zelf te koken en zien iedere dag iemand, energieverbruik qua koken zal veel lager zijn, minder hulp vanuit de WMO (ze kunnen elkaar makkelijker helpen binnen het complex. Denk zelf aan maximaal 2 tot 4 woningen waarvan één of twee gelijkvloer en natuurlijk een eengezinswoning . Zo kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen omdat er altijd toezicht in de nabijheid is. De mensen die meer hulp nodig hebben bij zware taken kunnen dan toch ook weer iets betekenen voor de gezonde mensen. Denk aan opvang kinderen, zittend de was opvouwen etc. Ik denk dat je dan echt veel meer doorstroom krijgt op de woningmarkt en dat het veel voordelen oplevert voor alle bewoners. Maar wel met de mogelijkheid om zelf de bewoners te kiezen.

Kleinschalige woonblokken op dode plaatsen in de stad waarbij ouderen en jongeren samen ik kunnen wonen waarbij de ouderen woningen miva geschikt zijn en de jongeren woningen beschikken over een riant balkon of terras en een gedeelde voortuin waarin bijvoorbeeld groenten kunnen worden verbouwd of sociale contacten worden gelegd. Dit alles in een soort van premi-A constructie.

Boeren worden uitgekocht of boerderijen verdwijnen. Daar is vaak veel grond. Als daar een woonbestemming aan gegeven wordt, kun je dat goed gebruiken om kleine, duurzame, goedkope, gelijkvloerse prefabwoningen neer te zetten met veel groen eromheen. Er zijn heel veel ouderen die een eengezinswoning bezet houden terwijl ze vaak alleen wonen en vereenzamen en soms zorg nodig hebben. Deze ouderen maken ruimte voor gezinnen en kunnen in de kleinere woningen wonen. Nu is dat niet aantrekkelijk omdat iedere gemeente alleen woningen laat bouwen vanaf 3 ton. Dat kan deze groep niet betalen. Je zou ook nog een gezamenlijke ruimte op zo'n erf kunnen plaatsen waar mensen samen kunnen eten en bij elkaar kunnen komen. Onder het motto: zorg voor elkaar. Dus bouw 55+ woningen voor alleenstaanden in huur of koopvorm. Stimuleer met een aantrekkelijk voorstel de ouderen om plaats te maken door hun te grote huizen te verlaten en maak het ze aantrekkelijk door prijs, gezelligheid, zorg.

Meer flat gebouwen= meer woningen zal wel een deel van het probleem oplossen, wat mij ook opvalt (in mijn omgeving) dat er in een eengezinswoning met bijv 3 of 4 slaapkamers een oude mevr of men woont in zijn eentje.! En dat er mensen met 3/4 kinderen in een flat woning wonen met 2 slaapkamers, daar moet ook wel wat aan gedaan worden...

Het voormalige woon-zorg centrum ''De Paasberg'' aan de Kloosterstraat is een hoofdpijn dossier, voor zowel de gemeente als voor de inwoners van de wijken Paasberg en Geitenkamp. Het flatgebouw staat thans leeg. Ik zou hier een heel erg gezellig en zeer vernieuwend ouderencomplex van willen maken:

De inwoners van de Geitenkamp en Paasberg worden eigenaar van het pand. Het complex wordt zodoende een ''common good''. In het pand kunnen ouderen uit deze wijken gaan wonen, hierdoor komen er in de Geitenkamp betaalbare huurwoningen vrij en op de Paasberg ook nog redelijk betaalbare koopwoningen voor starters en gezinnen.

Tegelijkertijd starten we programma's m.b.t. communitybuilding om moestuinen op het terrein te starten, en communitybased services te ontwikkelen rond verhuizen / verzorgen / gezondheid / gezelligheid van de ouderen die in dit complex (willen) wonen We ontwikkelen een sociaal-maatschappelijke businesscase, dus duurzaam en waardegedreven.

Er ontstaan hier dan klein betaald werk, hier liggen kansen voor de inwoners van de Geitenkamp en de Paasberg die op zoek zijn naar betaald werk in hun eigen leefomgeving.

Gemeente faciliteert, investeert en pioniert als een gelijkwaardig partner mee met de inwoners. Financiering pand, verbouwing etc, voornamelijk op basis van zelforganisatie inwoners (vergelijkbaar met het model Land van Ons, wordt dit een Wooncomplex van Ons)

Van " De Hes" een park maken.
Verder de lucht in bouwen en de natuur omarmen en meer natuur in de stad. Weg met al die zinloze brede wegen en stoepen.

Een cursus goed buurmanschap voor elk die een buur heeft.
Ik ben de bedenker (2022) van het idee "goed buurmanschap" als 'mini-cursus. Dat gaat in op de specifieke omstandigheden, zoals de erfdienstbaarheden van toevoer- & afvoergangetjes, brandgangen en uitwegen en goed overleg met de buren daarover; over gedeelde erfgrenzen en verantwoordelijkheden, ook in relatie met de situatie huurder&verhuurder en verantwoordelijkheden daarin; over afzuigsystemen, onderdelen van klimaat-installaties met ventilatoren en motoren en bijhorende geluids-productie; over terrassen en reclameborden op de stoep, die in situaties overlast kunnen geven; over het aanvegen van het terras of de stoep en over een (heel) goede prettige bezem die kan dienen als afronding van het gesprek. Dat gesprek zou in mijn optiek vooraf kunnen gaan aan elke vergunninghouder bij de (nieuwe en bestaande) bewoners en ondernemers voor allerlei rechten (dus daar zou de regie dan neergelegd kunnen worden bij zowel de gemeente als bij de ODRA.

Dat idee kan eerst als pilot gaan werken als up-front onderdeel bij de vergunningaanvragen bij de gemeente of bij de ODRA, door bewoners, verhuurders, huurders en winkeliers en horeca-uitbaters* die zich in een wijk of meer generiek in de stad ergens willen gaan vestigen.

Eén van de elementen daarin, in die te bespreken onderwerpen als lijstje, is het (bij)houden van een draaiboek voor schoon, heel & veilig voor de bewoners c.q. de 'ondernemer' en diens personeel, waar aan allen zich wensen te houden vanuit een eigen intrinsieke motivatie (en ja, een prettige bezem daarbij helpt al heel veel).

Helaas zijn de afgelopen jaren er steeds minder echte sociale huurwoningen bijgekomen. Een nieuwbouwwoning in de sociale huursector met maar 1 slaapkamer op de grens van de toeslag prijs is helaas geen uitzondering meer maar regel! Laat daarom minder nieuwbouw op dure locaties plaatsen, zorg dat er minimaal twee slaapkamers in verwerkt worden want ouderen gaan vaak samenwonen om niet alleen te zijn zonder dat het meteen een relatie betreft! Denk ook aan het klimaat. Onze zomers zullen steeds heter worden. Plaats groen op de daken ter isolatie. Denk ook gelijk aan het afvoeren van regenwater rondom de nieuwbouw en recycle het. Maak gezamenlijke tuinen.Maak afspraken met woningbouwverenigingen dat de tijd om naar een aangeboden woning te verhuizen langer is dan een maand, dat zullen veel mensen op prijs stellen. Dan zien ze minder tegen de verhuizing en alles wat ze moeten regelen op en komen er meer en sneller woningen vrij voor starters.

Het is al bij jullie bekend, ik vind het beste woonidee "een Knarrenhof". Dit zorgt voor flinke doorstroom in woningen. Er wonen veel 50+ alleen in grote woningen. Bij woonmogelijkheden in Knarrenhof voor hen (koop en huur) zorgt dat voor 3 tot 4 woon bewegingen, komt ruimte vrij en wordt ruimte goed benut. Pluspunten zijn ook nog: welzijn, zorg, minder eenzaamheid en levensbestendige woningen, duurzaam!

Meerdere ideeën:

- 'Optoppen' van bestaande bouwwerken met extra (tijdelijke en prefab) verdieping waarin kan worden gewoond. Dit kan bijvoorbeeld bijdragen aan het (snel) realiseren van woonruimte in de nabijheid na scheiding waarbij kinderen in het spel zijn. Bovendien wordt hiermee ingebreid, in plaats van uitleggen (waardoor 'groen' behouden blijft).

- Realiseren van tijdelijke huisvesting (met permanente kwaliteit) op locaties die op termijn worden getransformeerd naar woningbouw (en hierop vooruitlopend, gebruik makend van wettelijke mogelijkheden voor realiseren van tijdelijke woonruimte).

- Gebruik maken van (langdurig) leegstaande gebouwen, zoals kantoren, schoolgebouwen en zorglocaties. Voorbeeld is het (voormalige) schoolgebouw naast de gymzaal Witsen.

- Actief alternatieve mobiliteitsoplossingen aanbieden aan bewoners op plekken waar veel ruimte is gereserveerd voor parkeren van auto's (bijvoorbeeld Presikhaaf). Indien hierdoor autobezit wordt verminderd, dan vermindert ook het benodigd aantal parkeerplaatsen en kan deze ruimte worden ingezet voor alternatief ruimtegebruik, waaronder groen en woningen. Dit vergt wel flexibel omgaan met verkeersnormen.

- Next step zetten in tegelwippen, en parkeerplaatsen op straat actief vergroenen om verkoeling te realiseren! Hiervoor bestaan al verschillende oplossingen (klimaatadaptieve parkeerconcepten). Uiteraard kan Arnhem dit toepassen in gebiedsontwikkelingen, maar ook in de bestaande stad waar hittestress een probleem is kan het vervangen van straatparkeren door groenparkeren leiden tot verkoeling en daarmee verbetering van de leefbaarheid. En als bonus draagt het ook nog bij aan vergroting van de biodiversiteit. Suggestie om hiermee te starten in het verstedelijkte gebied rondom het gemeentehuis.

Zonwering/ klimaatbeheersing/ inbraakpreventie
Een lattenwerk aan de buitenkant, verschuifbaar. Zo kan het tijdens hete dagen dienen als zonwering (desnoods ook als glasbescherming tijdens hagelbuien) en tijdens hete zomernachten kan het lattenwerk voor het balkon geschoven worden. Met een grendel of slot voorkomt het inbraak, en kan je woning ‘s nachts - met de balkondeur open - lekker afkoelen.

Maak van de poli op Rijkerswoerd appartementen voor ouderen met volledige zorg.

Ik zou adviseren om meer leeftijd bestendige woningen te bouwen die betaalbaar zijn. Dan krijg je meer doorstroom en kunnen huur en koopwoningen naar de jongere generatie overgaan.

Door leeftijd bestendige woningen te bouwen draagt Arnhem bij aan:
- duurzaam bouwen leeftijd bestendige woningen
- meer woningen
- betaalbaar wonen (Kopen en ook huren)
- en door de doorstoom krijg je ook wijken die leefbaarder worden.
- Arnhemmers kunnen hierdoor ook langer zelfstandig blijven wonen.
- nabuurschap wordt hierdoor mogelijk (met hulp) meer ingezet

---

Arnhem heeft een groene woon toren nodig! Zoals de Bosco Verticale in Milaan of de Wonderwoods Utrecht.

Een hoge “vertical garden” als representatie voor de groene locatie van Arnhem en een boegbeeld ter inspiratie voor individuele vergroening bij alle inwoners.

N325 onder de grond en je hebt ineens een enorme oppervlakte om te bouwen en geeft een boost aan Arnhem zuid

---

Stoppen met huisvesten van migranten . Zo krijg je weer een normaal aanbod voor diegenen die al jaren lang een woning zoeken Dus de vraag onder controle krijgen

---

Plaats op alle platte daken van kantoorgebouwen lichtgewicht grote of meerdere kleine houten prefab chalets met zonnepanelen. Twee vliegen in één klap. Een soort mini groene wijkjes (noem het high level of next level). Toegang door trappen(vlucht) hal kantoren.

Een regionale woonvisie! Dus geen Arnhemse woonvisie. Arnhem is geen eiland, de Arnhemse woningmarkt is regionaal. Arnhem kan de problemen nooit alleen oplossen. Omliggende gemeenten hebben zo ook hun opgaven, samenwerken is noodzaak om het woningtekort op te lossen en om de opgave verduurzaming te maken. Voorbeelden: 1) Afstemmen met woningbouw zodat je niet elkaars concurrent bent 2) Stimuleren (begeleiden) van ouderen om te verhuizen naar kleinere woningen t.b.v. doorstroming: Gemeenten Renkum en Rheden hebben een veel groter aanbod geschikte seniorenwoningen 3) In omliggende gemeenten is veel bouwgrond beschikbaar 4) Samen verduurzaming voorraad aanpakken, efficiënter, goedkoper.

---

heel veel mensen in arnhem hebben een of andere uitkering.
Als deze mensen bij elkaar willen wonen worden ze gekort op hun uitkering en blijven ze dus apart wonen.
schaf die kortingen af en ze gaan wel samen wonen waardoor er meer vrije woningen komen.
Simpel idee. groet

Woningen bouwen op de plek van het oude Rijn IJssel gebouw aan de korianderstraat in Arnhem - Zuid.

De te groot geworden woningen van mensen die op zoek zijn naar een kleinere woning, omvormen tot 2 woningen. Zodat de huidige bewoner kan blijven wonen in de omgevormde woning en er tevens een woning erbij komt waar een nieuwe bewoner in kan. Daarbij kan worden meegenomen dat een ouder iemand niet hoeft te verkassen op latere leeftijd. En kan er misschien ook iets van mantelzorg ontstaan mocht dat nodig zijn.

Mijn idee is om duurzame meer generatiewoningen te bouwen. Meer generaties in 1 pand vergroot de sociale contacten, minder eenzaamheid, mogelijkheid tot beperkte zorgtaken en passende woonruimte voor iedere leeftijd, die wisselend kan zijn.
Alleen met toegegeven van woningen gaan we het maar moelijk halen. Zeker als het eisenpakket voor nieuwbouw hoog is. Al zijn daar goede redenen voor het heeft een keerzijde.
Als we slim bouwen kan er een grote doorstoming plaatsvinden met opknap/duurzaamheids momenten bij elke verhuisbericht.

Hoe dan? Als simpelste voorbeeld zijn (grote) eengezinswoningen waar nu iemand alleen woont. Veelal is de woning en de bewoner(s) op leeftijd As er goede levensbestendig nieuwbouw woning in de buurten bijkomen met net iets lagere maandelijkse woonlasten overwegen ze het. Zeker als er begeleiding is. Ideen ze verhuizen komt er een groter huis beschikbaar voor een gezin uit Arnhem. Als voorwaarde voor de begeleiding van de eerste bewoner leg je een een opknap verplichting op de verkoop die moet zorgen voor X verbetering. Hiervoor kan de nieuwe koper kiezen uit aannemers die zich van te voren hebben gemeld en een gestandaardiseerde opknap lijst kunnen uitvoeren. De eisen moeten dan beperkt worden tot de basis anders is het te complex. Extra verbouwing is de verantwoordelijkheid van de nieuwe koper. Er zijn vast genoeg bouwbedrijven die de basis verduuzaming structureel kunnen uitvoeren die graag op de lijst komen.

Het lastigste van bovenstaande was dat degelijke verplichtingen lastig zijn. Dat lijkt me nu minder onhaalbaar.

Het gezin laat vervolgens weer ene woning achter. Wat dan weer …

Bovenstaande is van een betrokken burger die geen prijs hoeft te winnen.

De mogelijkheid bieden om ‘scheefwonen’ als kans te benutten meer woningen te realiseren. Meer ruimte in bestemmingsplannen om (koop) woningen op te splitsen in meerdere woningen. Beneden en boven of links en rechts. Ouderen kunnen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen door ruimte te delen en hun huis is niet langer te groot (dit ook omdat seniorenwoningen met een tuin vrijwel niet worden gebouwd, en zeker niet in de vertrouwde omgeving)

We willen meer torens in arnhem meer hoogbouw maakt de stad mooier een aannemelijker voor iedereen ook voor mensen die van buiten af komen dus er zullen dan automatisch meer mensen geld uit geven in arnhem plus met meer hoogbouw doen we ook meer groen behouden hoe hoger hoe beter!

Gevarieerd bouwen, zie bv het concept Knarrenhof, sociale huur, betaalbare koopwoningen, combinatie één- en twee persoons- en gezinswoningen, levensloopbestendig en gastvrij. Draagt bij aan zowel sociale samenleving (denk aan burenhulp, mantelzorg) als doorstroom (eengezinswoningen komen vrij door extra woningen voor één- en tweepersoonhuishoudens te bouwen. Momenteel stagneert die doorstroom omdat er geen betaalbare middenklasse koopwoningen zijn voor ouderen. Die blijven dus noodgedwongen in hun eengezinswoning met veel overbodige ruimte als de kinderen zijn uitgevlogen en met voorspelbare problemen en kosten (Wmo) bij fysiek ongemak.

Wellicht niet het beste woonidee, maar het zal voor heel wat verbetering zorgen in veel wijken betreft de hangjongeren.
Gastheerschap:
Jongeren uit de wijk onder begeleiding van een oudere die zich inzetten voor ouderen/anderen in de wijk. Jongeren die helpen de rust te bewaren, daar waar nodig klusjes uitvoeren voor mensen die dit niet kunnen en rondes maken in de wijk, met name in en rondom winkelcentra.

Mensen kunnen beroep op ze doen, denk hierbij aan het verplaatsen van iets zwaars hoeveel mensen lopen wel niet tegen eenzaamheid aan. Een jongere die samen met een oudere een boodschapje doet en er zo verbinding wordt gecreeërd. Het idee licht ik verder graag toe in een gesprek.

Al heel lang droom ik van een kleine woongemeenschap (Max 20 woningen) waar we samen dingen delen. Zoals een tuin, een schuur, parkeerplaatsen met auto’s, een moestuin en energie opwekking/ water verzamelen. Het liefst wonen er mensen van alle leeftijden en worden eventuele lichte zorgtaken verdeeld.

Wel ieders zijn eigen woning met kleine tuin voor privacy.

Oftewel, het dorpsgevoel in de stad! Noaberschap!

Aan de Luinhorstweg ligt een stuk “braakliggende” grond. Voorheen een voetbalveld van Eendracht.Aan de andere kant is Velp een nieuwe wijk aan het ontwikkelen, daar waar het ziekenhuis Rijnstate Velp is. De A12 splitst beide gebieden, de weg en de nieuwe wijk in Velp. Als Arnhem “meelift” met de ontwikkeling van de nieuwe wijk in Velp, dan zou aan de Luinhorstweg een mooi en hoger appartementencomplex gebouwd kunnen worden. Toegang tot het park en deze hoek van Presikhaaf krijgt hiermee een opwaardering. Parkeerplaatsen voldoende reeds aanwezig.

Burennetwerk in Stadseiland en samenwerking van burennetwerk met Eilandstate, verpleeghuis Pleyade, rond thema's van wonen en zorg, eenzaamheid en ontmoeting, dementie en andere vormen van kwetsbaarheid

Doelstelling : mensen zolang mogelijk thuis laten wonen.

Meer meergeneratieprojecten als Cohousing Arnhem

Ik merk dat een grote groep mensen niets met een tuin heeft maar wel in een eengezinswoning woont met betegelde (opslag) tuin. Waarom? Simpel in de huidige flat-/ appartementengebouwen zijn te weinig slaapkamers. Ook wordt de grond steeds schaarser, als je groen wilt behouden en een goede leefbaarheid. De oplossing: appartementsgebouwen met verschillende groottes van de appartementen met een groot terras en een mooie binnentuin, zodat als men naar buiten wil dit ook kan. Feitelijk bouw je eengezinswoningen maar dan op elkaar. Je hebt zo minder grond nodig en er is voor iedere woning o.a. geen warmtepomp nodig, dit scheelt materialen. De woning kan zo goedkoper zijn dan een eengezinswoning. De eengezinswoningen kunnen dan naar gezinnen die een tuin willen en deze ook behoorlijk groen inrichten. Verstening van tuinen wordt dan minder.

Voor senioren zal men een bejaardenhuis 2.0 moeten bouwen. Koppel er wel een gezondheidsorganisatie aan en organiseer activiteiten. Thuishulpen hebben zo geen reistijd en kunnen daardoor meer mensen helpen. Ook wordt zo iets aan de eenzaamheid onder ouderen gedaan. Voor een redelijke prijs, dan willen zij hun woningen wel verkopen. Er ontstaat zo weer doorstroming.

Ga de hoogte in! Bouw mooie woontorens, net als in Rotterdam. Ik spreek veel jongeren en starters op de woningmarkt en zij zijn ook vaak op zoek naar particuliere huur woningen, en dan met name appartementen. Er wordt steeds meer voorkeur gegeven aan ''kleiner'' en betaalbaarder wonen, met bijvoorbeeld een mooi uitzicht dan een groot huis. Ik weet zeker dat Arnhem dan ook een stad wordt met internationale allure en een mooie skyline :).

Een gezinswoning, met aparte kleine woonruimte voor een oudere. Zodat de mogelijk er is dat een oudere zelfstandig, met evt aanpassing in de aparte kleine woonruimte kan blijven wonen. En door het gezin/familie leden kan worden geholpen/verzorgt. Mantelhulp dichtbij. De oudere kan weer oppassen op kleinkinderen of huisdieren of op andere wijze het gezin ondersteunen. De aparte woonruimte kan ook (later) gebruikt worden voor student of jong volwassene met een beperking.

Halveer een huis,

Ik vind natuur heel mooi in arnhem daarom zou ik graag meer hoogbouw zien graag hogetorens dat zou arnhem heel uniek maken een stad met veel groen en hoge woon torens plus zo redden we ook het groen en word de stad aantrekkelijker voor jongere kan arnhem alleen maar doorgroeien

---

Duo-wonen van Stichting Statiegeld op Jeugd (www.st-soj.nl) is het beste woonidee; ook voor de gemeente Arnhem.
Wat is Duo-wonen? Duo-wonen is erop gericht om senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen in hun eigen huur-of koopwoning en jongvolwassenen krijgen betaalbare sociale huurwoningen. Door bestaande grondgebonden woningen bouwkundig te splitsen ontstaat er een A en B nr. Beneden woont de senior met alle eigen faciliteiten (keuken, douche/toilet, slaap- en woonkamer) en boven ontstaat een woonunit van +/- 50 M2 waar de jongvolwassene een volledige zelfstandige woning heeft met eigen faciliteiten (keukenblok, douche/wc, slaap- en woonkamer). Deze jongvolwassene doet hulptaken voor de senior zoals boodschappen, sociaal praatje, hulp bij tuinonderhoud, hulp bij de computer, iemand naar de zang of kaartclub brengen. Op deze manier kan de senior langer zelfstandig wonen. Omdat de jongere hulptaken verricht, kan de stichting een deel van de huur voor hun sparen (huursparen) en zijn zij al meteen aan het sparen voor de eigen kosten koper zodat ze in de toekomst wellicht ook een koop huis of appartement kunnen veroorloven.

De stichting doet die NIET voor financieel gewin (zoals huisjesmelkers), maar doet dit om NL mooier te maken. Ze maken gebruik van bestaande woningbouw, maken dat er sociale cohesie ontstaat in buurten, wijken, dorpen en steden en op deze manier is 'duurzaamheid in mensen' geborgd. Duurzaamheid gaat niet alleen over LED-lampen, zonnepanelen en hybride-auto's; maar het gaat OOK over mensen. Tevens wordt op deze manier geborgd dat ook verenigingsleven, gezondheidzorg, mantelzorg, economie, winkels en werkgelegenheid gevestigd blijft in een gebied.

Dit idee is al in de praktijk gebracht in Brabant en hoe mooi zou het zijn als ook o.a. Gelderland overgaat naar Duo-wonen, want ook deze provincie en de gemeente Arnhem kennen de uitdaging van woning te kort. Alle 4 de hieronder uitgeschreven zaken worden met Duo-wonen bediend:

1 meer woningen door gebruik te maken van ongebruikte zolders en slaapkamers bij senioren (empty-nesters)
2 woonunit wordt verhuurd binnen de sociale huur, dus betaalbaar. En waar nodig kan er huursubsidie worden verleend.
3 door een gezonde mix van jong en oud in wijken, kunnen faciliteiten blijven bestaan, wonen mensen bij elkaar die elkaar kunnen helpen als het nodig is en krijgen al die leegstaande m2 ruimtes een zinnige herbestemming.
4 doordat boven een woonunit ontstaat, zal bij aanpassingen/verbouwing van de woning meteen de duurzaamheidslag worden gemaakt als isolatie, van het gas af, dubbele beglazing en andere wens op dit gebied kunnen worden ingevuld. Maar.... duurzaamheid zit niet alleen in stenen (woningen), maar ook in mensen en een goede sociale cohesie.

Ik kijk uit naar jullie reactie, graag tot snel. Mochten jullie meer willen weten, bel mij gerust op 06-27358749.
Met vriendelijke groeten,

De gemeente neemt het heft in handen en passeert voortaan de projektontwikkelaars. Er wordt alleen nog betaalbaar gebouwd (de rijke mensen kennen geen woningnood), binnen de bebouwde kom en uiterst autoluw. Daarnaast worden bedrijfsgebouwen die niet of nauwelijks belastinginkomsten genereren gedwongen omgezet in woningen. Prioriteiten stellen, dat is de kunst!

Meer hoge torens met bijzondere vormen Misschien een idee om de torens groen van kleur te maken net als park toren zou heel uniek zijn en we besparen zo het natuur

---

auto's van de straat! Zoveel mogelijk verborgen parkeerhofjes of nog beter: bij ieder te bouwen blok in stijl van het blok parkeergarage. Parkeerhavens alleen voor bezorging en bezoekers.
Bouw huizen die senioren willen. Met tuin of ruim balkon, slaap- en badkamer beneden. Dan komt er door stroming .graag betaalbaar.

Mensen die willen doorstromen een toelage geven voor een nieuwe inrichting. De verhuizing wordt volledig verzorgd.

Om Arnhem een leefbare, gezonde en fijne woonomgeving te laten blijven is het van het grootste belang dat IEDERE (potentiele) inwoner zich welkom voelt en een huis kan vinden dat bij hem/haar/hen past. Het doorschuifsysteem is daarbij onmisbaar: mensen moeten een wooncarriere kunnen doormaken en doorgroeien van klein naar groter en later weer terug. Dat betekent dat je niet alleen aan de onderkant goedkope nieuwbouw moet realiseren maar ook in het midden en hoge segment want die laatste twee zorgen voor doorstroming van de markt en dan blijkt ineens dat heel veel nieuwbouw niet nodig is. Bouwen is duur tegenwoordig dus bouwers / ontwikkelaars trekken zich massal terug uit de markt tenzij er geld te verdienen is: dus loslaten de eis van 30-40% sociale/betaalbare woningen bij een project. Dat remt zo waanzinnig dat concept. Gemeente Arnhem : geef de initiatiefnemers een kans door een paar jaar de rem eraf te halen. Een goed begin is gemaakt daar de parkeernorm los te laten in de binnenstad: hulde hiervoor. Laten we ook buiten de kern pragmatischer omgaan met mogelijkheden. Er zijn verschrikkelijk veel ouderen (65-75+) die in relatief erg grote huizen wonen maar geen geschikt opvolgend passen huis/appartement kunnen vinden. Die groep moet je bedienen en dan gaan de dominostenen vallen, dan komt er van alles op gang. Dus bouwen toestaan op een vraaggestuurde wijze en vooral niet alleen focussen op de doelgroep aan de onderkant. Arnhem is al geen rijke stad wat dat betreft , er leven al veel mensen op rand van de armoedegrens in Arnhem. Dus als we niet de potentieel beter gesituеerden allemaal naar Oosterbeek en Velp /Rozendaal willen zien vertrekken zullen we Arnhem ook voor die doelgroep aantrekkelijk moeten maken. het neveneffect daarvan is weer dat bedrijven met hoger opgeleid personeel zich weer makkelijker vestigen. Het gaat wat betreft vele aspecten goed in Arnhem : Arnhem Centraal / Musis / Stadstheater / Focus / Museum Arnhem/ Sonsbeek allemaal stuk voor stuk aantrekkelijke aspecten voor deze stad. Nu de gedifferentieerde woningmarkt nog !!! Suggestie : kijk eens goed naar de gebouwen van scholengemeenschap Quadraam. Prima inbrei-lokaties voor woningbouw. en de scholen dan in een campusvorm samenvoegen op Arnhems Buiten : ruimte genoeg, goed bereikbaar, omheind terrein en ook sportfaciliteiten zeer goed mogelijk. De vrij te komen schoollokaties lenen zich meer dan uitstekend voor grootschalige woonprojecten in alle woooncategorieen. Succes , het ligt in Arnhem voor het oprapen. Eelco Schwirtz

---

Er staan zoveel grote kantoorpanden leeg. Maak daar dan 2 of 3 kamer woningen van. Speciaal voor de starter.
Zoveel leegstaande panden /fabrieken/winkels. Pas dat aan naar 2 kamer woningen of iets.
Een starter komt met geen mogelijkheid aan een eigenhuisje.

Bij meinerswijk mooie locatie

Een beste woonidee heb ik zeker aangezien ik de ‘groene-gekte’ die tegenwoordig om alles heen hangt, echt totaal niet begrijp. Maar waar het in Arnhem aan ontbreekt zijn betaalde huurwoningen. Dan bedoel ik geen woningen voor de lagere inkomens maar woningen voor gezinnen met een modaal inkomen maar altijd tussen wal en schip vallen.

Wij huren een sociale huurwoning, waar we een slaapkamer tekort komen, voor €710 per maand. Ons inkomen is door de jaren heen gestegen waardoor wij niet meer kunnen reageren op sociale huurwoningen, maar wij verdienen ook te weinig om op deze woningmarkt een kans te maken een normale eengezinswoning te kunnen kopen. Particulier huren, dat begint toch al snel bij de €1200 per maand (!!!).

Mijn idee, bouw woningen waar gezinnen zoals wij op zouden kunnen reageren. Er zijn zo ontzettend veel mensen die tegen hetzelfde probleem als wij aanlopen.

Alle (half-)lege gebouwen, ombouwen tot appartementen voor sociale huur. Niet zoals dat onzinnige wat op de Groningensingel is gedaan.

Zet op de hoeken van Winkelcentrum Presikhaaf nog drie Helix torens erbij. Dit zou als studentenhuisvesting kunnen dienen maar ook voor andere soorten huisvesting.

Zie mijn Facebook voor een Google 3d impressie.

De begane grond mag wat groter. De nieuwbouw huizen zijn tegenwoordig super klein….
Dus grotere m^2 vooral de woonkamers.

Wil je daadwerkelijk meer woningen dan zul je voor hoogbouw moeten gaan. Maar maak het dan meteen een multifunctioneel gebouw met een maatschappelijke functie! Jong en oud, allerlei culturen en diversiteit in een gebouw (stukje begeleid wonen wellicht). Zorg dat er naast het wonen ook plek is voor ontmoeting (inloopcafe) en doen (soort van sociale werkplaats / hobby-ruimte). Laat bewoners meedenken over hun eigen omgeving (gezamenlijke binnentuin) en faciliteer dat ze vooral ook dingen samen kunnen doen. Laat mensen weer verbinden ipv huizen uit de grond stampen en totaal niet kijken naar de omgeving. Mensen kennen hun buren niet meer, voor kinderen/jongeren is er weinig te doen en op deze manier is er ook geen sociale controle meer. Met een multifunctioneel gebouw creër je a: meer woningen, b: betaalbare woningen, c: verbinding tussen inwoners, d: werkgelegenheid, e: sociale controle en daardoor dus ook meer omkijken naar elkaar en de omgeving. Icm zonne-panelen, stadsverwarming en ruimte voor bijv een moestuin ben je ook duurzamer bezig. Lijkt mij een fijne plek om te wonen! In Malburgen is dit soort woningbouw wat mij betreft van harte welkom!

Gezien de huidige woningkrapte en gebleken in coronatijd dat thuiswerken wel werkt: geef bedrijven een extra stimulans om thuiswerken te bevorderen. Hiermee ontlast je het wegennet rondom arnhem en kun je kantoorpanden ombouwen naar woningen. Bied huurende alleenstaande ouderen subsidie aan om te verhuizen naar kleinere woning. Bv mijn schoonmoeder woont in 1 gezonswoning na overlijden van mijn schoonvader, maar heeft geen financiële middelen om een verhuizing te bekostigen. Maak doorstart woningen beschikbaar voor jongeren.

Ik ben Carlos 31 jaar zoek al 4 jaar naar een geschikte woning, ben ook net afgestudeerd van 10 jaar en woon nog steeds in studentenkamer, voor mijn zal nieuwbouw geschikt zijn voor mensen die al lang klaar zijn met studeren of al heel lang samen wonen, dat er ruimte komen voor nieuwkomers die net klaar zijn.

Milieu vriendelijk woningen
Econologische warmte pompen systemen
Inplaats van gastoevoer
Energie besparend doormiddel van zonnepanelen
Inplaats van dakpannen grasmatten aangeleggen op daken
Zonwerende ramen
Minder infrastructuur
Meer groen in tuinen van woningen
Het schilt weer 6 graden in warme dagen zoals 30 graden
Airco overal in huis aangestuurd door zonenergie
Meer traditionele architectuur bouwen! er zijn meerdere studies die aantonen dat traditionele architectuur niet alleen populairder is bij de grote meerderheid van de populatie maar ook nog eens beter voor mens, milieu en portemonnee op de lange termijn.

Als je gebouwen bouwt die schoonheid en lokale identiteit bevatten gaan de mensen er van houden, en zullen ze er ook beter voor zorgen waardoor de levensduur van de gebouwen omhoog gaat. als je dan ook nog eens met natuurlijke materialen bouwt zullen de gebouwen makkelijk honderde jaren mee gaan inplaats van de gemiddelde 50 jaar van modernistische gebouwen, dit is dus goed voor het milieu en de portemonnee.

Hier een aantal bronnen die dit aantonen:
- onderzoek van een zweedse universiteit over dit onderwerp: https://gupea.ub.gu.se/handle/2077/64948
- vertaald artikel van een onderzoek uit een oostenrijkse krant: https://drive.google.com/file/d/19nReRe-jgJmT2u3ZSohO-mutp-G3cY-jh/view?usp=sharing
- platform opgericht door een Nederlander met heel veel meer info over dit onderwerp: https://theaestheticcity.com/
- Overige gerelateerde info: https://www.einnews.com/pr_news/561032975/new-research-modernist-architectu-re-may-be-bad-for-health

---

Bouwen op de Stadsblokken. Dan ben je ook meteen van alle veel te harde festivals af.
Ik denk dat we vooral moeten denken aan de toekomst. Dan denk ik aan mantelzorg. Verzorgingshuis is niet meer van deze tijd en mantelzorg zou toenemen. Mijn woonidee zijn woningen waarbij ouders bij in kunnen wonen. Maar dan wel een eigen woning/adres hebben. Een huisje er naast zodat je als zoon/dochter dichtbij bent.

Leegstaande vervallen kantoorpanden nabij Winkelcentrum Kronenburg grondig renoveren/desnoods slopen veel groen aan-brengen op de gebouwen, op het oude KEMA terrein, tegenwoordig ook wel bekend als Arnhems Buiten staan veel kantoor-panden uit de jaren 30 leeg. Bouw dat om naar appartementen, maar behoud de oorspronkelijke kenmerken, bouw alsjeblieft GEEN woningen in Meinerswijk/De Praets/bedrijventerrein De Hes en behoud natuur! Eventueel op een groot/braakliggend terrein tiny houses plaatsen.

Meer kleur, meer bloemen, meer gezelligheid, meer avond activiteiten buiten, meer woningen met vrolijke uitstraling.
Heel simpel. Bouw meer gelijkvloerse woningen zodat er doorstroming van senioren wordt bereikt. Voorrang verlenen aan doorstromers die een grotere (koop) woning achterlaten.

Bij de bouw rekening houden met de toenemende zorgvraag en elkaar helpen (knarrenhof principe).
Bekijk eens de stukken grond rondom de geitenkamp, schaarbergen en de meeste noordelijke gedeeltes van Arnhem. Bekijk bv ook de mogelijkheden om de grond van camping Arnhem en omgeving op te kopen en daar een woonwijk neerzetten. Kijk wat in Arnhem Noord mogelijk is om te bouwen

Ga zowel in Noord als zuid kijken wat er mogelijk is aan de gemeentegrens. Kijk ook waar stukken land of weiland braak liggen om daar te bouwen. Kijk ook naar kantoorpanden in zuid aan de burgermeester materssingel die leeg komen te staan om daar iets te (om)te bouwen. Bv oude kantoor CRV

Meer betaalbare woningen bouwen, en geen wijken van boven de 3 ton..
Voor een gemiddeld gezin niet haalbaar! Kleinere woningen of apartementen bouwen, zodat de ouderen in de een gezinswonin-gen door kunnen gaan stromen (dus geen belachelijk hoge huren!!)

Stoppen met de open ruimte volbouwen en leegstaande kantoren slopen en vervangen voor woningen.
Open ruimte heb je nodig voor natuur in de stad.

Wooneenheden voor ouderen, zowel huur als koop. Zoals het idee van de Knarrenhof. Zoveel babyboomers die nu oud gaan worden. Te weinig mensen die kunnen verzorgen, wordt er gezegd. Het Knarrenhof idee, ouderen die kunnen inspringen wanneer iemand het nodig heeft. Twee of drie lagen boven elkaar, met een lift. Per woning, alles op 1 verdieping. Tuin in het midden waar ouderen kunnen tuinieren. Supermarkt erbij, kapper, een centrale ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, boekenkasten als een bibliotheek, sportruimte. Onze huizen komen vrij voor jongeren.

Er zullen woningen bij moeten komen. Maar wel in kleine aantallen. Locaties kunnen zijn richting driel , heteren. Invulling van lege plekken. Oude wijken slopen en duurzame woningen bouwen. Noord arnhem niet verder uitbreiden. Enigste optie maar geen voorstander van is beukenlaan schelmseweg.

Ik beschik over 2900 m^2 grond aan de mooieweg 110.Hier kunnen prima 4 tot 6 duurzame woningen op voor 50 plussers of voor starters.De gemeente heeft bij de buren geaccordeerd en hiervoor de sport bestemming omgezet in wonen.Ik kan hier prima ontsluiten op eigen terrein.Gewoon kavel splisten en bouwen.Duurzaam met eigen zonnenveld voor zonnepanelen en hybride voorzieningen Ik woon alleen hier en er zijn veel 50 plussers en jonge starters die hier prima kunnen woningen. 10 kleinere woningen is ook makkelijk haalbaar.Wij hebben dit al laten door meten. Met vriendelijke groet,

---

Betaalbare huizen met veel groene daken en een mix van rijtjeshuizen, Tiny huizen (voor studenten en alleenstaande) en appartementen in het stadsblokken gebied aan de kant van Malburgen (links van de John Frost brug) met winkels en horeca. Een heel nieuw horeca gebied aan de rand van de Rijn. Deze nieuwe wijk krijgt ook de naam John Frost. Het evenementen terrein kan verhuizen naar het GelreDome terrein. Genoeg plek voor de huidige festivals.

Arnhem moet de hoogte in. Bouw in Arnhem Noord meer woontorens met minimaal 12 verdiepingen. Dit legt het minst beslag op de schaarse openbare ruimte. Bovendien is Arnhem een stad en geen dorp! Dus: de hoogte in. Laten we koesteren wat we nu aan vrije openbare ruimte hebben. Groen is een kernkwaliteit van Arnhem, hou dat in stand. Nieuwbouw woontorens ook zo ontwerpen dat er veel verticaal groen ontstaat en daktuinen voorzien van sedumbedekking.

Een open grond gebied voor tinyhouses. Om de alleenstaande/starter een passende woonplek te geven. Mogelijk koop tiny houses maar ook houses die je kan huren.

Zorgen dat er ruimte blijft om te recreëren en buiten te zijn. Bouw dus niet alles vol, maar bouw de hoogte in. Met name in het centrum. Bouw daar voor jonge mensen (starters) appartementen die betaalbaar zijn. Zorg dat deze goed geïsoleerd zijn en dat de daken vol liggen met zonnepanelen of warmwater voorzieningen. Natuurlijk zijn deze gebouwen voorzien van gevel “tuinen” ed. Hierdoor oogt het vriendelijk, groen en creëer je een fijne leefomgeving,. De appartementen hoeven niet groot te zijn, zolang er dan een gezamenlijke ruimt is waar bijvoorbeeld hun verjaardag gevierd kan worden. Een gezamenlijke fietsen stalling en je maakt veel starters gelukkig. Bouw ook appartementen voor ouderen. Zij hebben behoefte aan betaalbare woningen met een parkeerplaats en eigen stalling. Zorg dat hier ook een gezamenlijke ruimte is voor activiteit en dergelijke. Wanneer de bewoners elkaar goed kennen zullen ze ook bereid zijn elkaar te helpen. Zorg ook dat er een kleine ruimte beschikbaar is voor een medewerker van de thuiszorg. Mochten er veel bewoners hulpbehoevend worden dan kunnen deze gezamenlijk geholpen worden wanneer de bewoners het niet gezamenlijke kunnen oplossen.
Dit zorgt voor doorstroming in de huizenmarkt.
Misschien is het nog een goed idee om ouderen extra voordeel te geven wanneer zij hun eengezinswoning verlaten en in een appartement trekken. Extra stimulans is altijd goed. Veel ouderen zijn wel bereid kleiner te gaan wonen, maar gaan er dan financieel enorm op achteruit. Waarom zouden ze dan vertrekken?

---

de hoogste,grootste woontoren ooit,natuurlijk super veilig

Tiny house! Zo leveren wij ook een bijdrage aan beter natuur. Daarbij nemen de huizen relatief gezien minder ruimte in.

Een tweede ruimte op de begane grond met natte ruimte erbij.
Kan op vele manieren gebruikt worden.
Tweede woonkamer in een gezin met kinderen, natte ruimte als extra douche of voor wasmachine.
Ruimte voor gehandicapt gezinslid.
Ruimte waar opa of oma kunnen wonen met natte ruimte als badkamer
Of als relatief aparte ruimte voor inwonend volwassen kind.

Groen en betaalbare woningen.
Geen houten vloeren of houten kozijnen.
Leefbaar omgeving voor de kinderen.
Mensen die in Arnhem wonen/werken krijgen voorrang op een woning dan mensen die daar van buitenaf komen.
Meettijd ook wat aan doen heb ik nog geen idee van.

Bouw vooral mooie huizen. En AUB niet met een modernistische architectuur. Hierdoor wordt de stad Arnhem lelijker en kouder. Door traditionele woningen te realiseren met mooie ornamenten, details in de bakstenen worden omgevingen leefbaarder. Wat ook belangrijk is om met woningen diverse uitstralingen te creëeren en niet allemaal dezelfde te laten uitzien. Een mooi gebouw met een mooie uitstraling gaat op deze manier veel langer mee. En hoeft na een paar decennia niet voer te

zijn voor de sloophamer zoals vaak het geval bij modernistische architectuur is. Een traditioneel gebouw verouderd namelijk mooi. Hoe ouder het gebouw wordt hoe mooier het eruit gaat zien. Bij gebouwen met een modernistische architectuur is dat juist precies het tegenovergestelde. Hoe ouder hoe lelijker. Ook trekken traditionele gebouwen meer toeristen aan. Toeristen komen namelijk niet vaak af op omgevingen waar alleen maar blokkendoosgebouwen zonder enige vorm van bijzonderheden en simpel en dus vaak saai zijn. Vergelijk de toeristische traditionele binnenstad van Amsterdam eens met de voorheen mooie maar tegenwoordig helaas koude binnenstad van Rotterdam.Mooie voorbeelden van traditionele architectuur zijn te zien zoals bijvoorbeeld de typisch Nederlandse architectuur die je in de binnenstad van Amsterdam tegenkomt, in het Statenkwartier in Den Haag of binnensteden van oa Delft, Haarlem, Edam, of Maastricht. Deze typisch Nederlandse architectuur is waar Nederland om bekend staat en vind je verder niet. Modernistische architectuur is een globale architectuur en is niet uniek. Overal in de wereld waar het modernisme heerst hangt dezelfde koude sfeer. Van China tot aan Brazilië. Tenzij jullie over een paar decennia graag met bulldozers opnieuw willen beginnen om te hercrëeren doordat alles lelijk verpauperd is. Zoals bijvoorbeeld nu in Den Haag zuidwest gebeurd. Kost een hoop geld. Niet doen dus. Wees verstandig en bouw mooi gedetailleerd en variërend. Zodat ook toekomstige generaties kunnen genieten van de mooie woningen die wij anno ik zeg maar wat. 2024? Hebben gerealiseerd.

Duurzame natuur inclusieve woonwijken op de Koningspleij en ten westen van de Rijkerswoerdse plassen.Omvormen van fabrieken naar duurzame woonruimtes.

Mijn voorstel is om een aantrekkelijk wijkje te bouwen met duurzame tiny koophuizen. Het wonen in tiny houses is populair, zeker bij starters. De prijs kan door de beperkte omvang laag gehouden worden en omdat mensen uiteindelijk toch groter willen gaan wonen, ontstaat er vanzelf doorstroming wat voor starters gunstig is. Architectonisch zul je aan zo’n wijkje hoge eisen moeten stellen om het wonen daar aantrekkelijk, gevarieerd en stijlvol te maken.

---

creeer veel camperplaatsen langs de Rijn en de Ijssel en aan de randen van alle parken en weilanden, etc., Grote camperplaatsen met voorzieningen zoals vuilwatervoorziening, waterkraan. En gedoog dat mensen daar kunnen blijven staan. Momenteel heeft heel Arnhem slechts drie camperplaatsen.

en creeer heel beel grond voor Tiny houses. In Schuytsbos wordt grond voor belachlijke prijzen aangeboden. de enige mogelijkheid is via gezamenlijke grondkoop.

Hou het gewoon simpel en verkoop kleine kaveltjes van 50 m3 waar je in een dag een prefab woning kan laten plaatsen.

Tot slot... stop alle bouwprojecten van projectontwikkelaars em traditionele bouwprojecten. Alleen Prefabbouw, campers, flexibele bouw en opkopen van bestaande woningen. voor herinrichting verduurzaming etc. 2 vliegen in 1 klap
oh ja. ga souterains bouwen.

Ga alle huizen eens bijlangs om eigenaren te vragen of ze bereidzijn om een deel of hun hele huis te verkopen. Dan kun je van bijvoorbeeld 1 huis er twee of drie of 4 maken

---

Een groot blok met allemaal woontorens zou het practiest zijn ga de hoogte in

---

Een levensloopbestendige wooncommunity. Waar een variëteit aan mensen kan wonen, gelijkvloerse woningen zonder drempels zodat je makkelijk kunt manoeuvreren met bv een rolstoel of rollator, een gezamenlijke ruimte om koffie te kunnen drinken en samen te kunnen koken en eten, met een gezamenlijke tuin voor bv het verbouwen van groenten. En met ruime berging voor bv driewielfiets of handbike, met stroom. Senioren en mensen met een extra uitdaging vereenzamen in het huidige systeem, het is veel fijner en efficiënter als ze op zo een manier samen kunnen wonen. Ook efficiënter met thuiszorg. En daartussen kunnen ook gewoon starters wonen, mits sociaal ingesteld. Zet dat maar gewoon in het huurcontract, dat het erbij hoort om bv te helpen met klusjes her en der en ze geen overlast mogen veroorzaken.
Maak duurzame woningen, goed geïsoleerd, met zonnepanelen, een sedumdak en nestplaats en voor vleermuizen en gierzwaluwen. En leg een regenopvangsysteem aan in de kruipruimte met van die 10.000 liter zakken met een pomp om met dat water de tuin water te geven en/of de toiletten door te spoelen.
Zoals in veel steden staan de ruimtes boven winkels en horeca vaak leeg (met name centrum). De gehuurde panden hebben vaak maar 1 ingang, of de hoofdhuurder wil geen gedoe met bewoners. Aangezien situatie op de huidige woningmarkt kan dit natuurlijk niet. De woningen zijn er al en dus volgens mij een relatief snelle en zeker duurzame manier op mensen te huisvesten.

Installeer leverpunten bij alle nieuwe (en zoveel mogelijk oude) wooncomplexen. Lever- en retourpunten voor pakketten, boodschappen, thuisbezorgd eten, maar ook voor het aannemen van groot goed, het verzamelen van glas en batterijen etc verminderen de hoeveelheid tijd die we nu steeds uitgeven aan het verslepen van spullen, en al het onnodige verkeer dat daar bij komt kijken. De toekomst is nooit meer boodschappen met de auto hoeven gaan doen, of zelf naar de stort te hoeven rijden! Bij grote complexen kan er zelfs een conciërge zijn om dit te administreren en problemen op te losssen in het gebouw. Laat de spullen naar de woningen toekomen ipv bewoners naar de spullen toe laten gaan!

Bonusideeën:
* Beperk geluidsvervuiling vanaf 8 uur sterk, ook voor evenementen.
* Beperk lichtvervuiling vanaf 8 uur sterk, vooral door te verbieden dat etalages buiten werktijden om verlicht mogen zijn.
* Bouw straatparkeren steeds verder af om autobezit te ontmoedigen, en doe hetzelfde voor fietsen en bouw toegewijde afsluitbare fietsenstallingen voor bewoners.
* Ga door met vergroening, en vertraag de ring naar 30KM/U! Helpt ook tegen geluid en vervuiling.

Alles

Klein(e)schalige, snel te realiseren, innovatieve methodes/materialen, compacte wooncomplexen met woonunits van 55m max(geschikt voor 1 a 2 personen door slimme indeling!!) die gemakkelijk ingepast kunnen worden in bestaande wijken. Toegewezen aan ouderen, studenten en overigen(mogelijk maken dat zonder financiële consequenties mensen samen kunnen wonen)! Met een gemeenschappelijke tuin, -ontmoetingsruimte(ook te gebruiken voor buurtactiviteiten), wasserij?, crèche voor meer verbinding.
en sociale cohesie. Sedum op het dak, wateropvang voor tuin, duurzaamste energie voorziening van dat moment?

Mooie appartementen voor de mensen die met pensioen zijn zij willen wel uit hun grote woning maar er zijn appartementen voor mensen met modaal pensioen die buiten subsidies vallen.

Leegstaande kantoorruimte e.d. ombouwen tot c q. nieuwbouw voor wooncentra: waarun kleine appartementen en gemeenschappelijke ruimtes, waarin alle leeftijden welkom en vertegenwoordigd zijn.

In een tijd van woning tekort en individualisme is mijn woning idee als volgt: -maak woontorens op plekken waar dat past in de stad en zorg voor gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen in die gebouwen. In een appartementencomplex is het onnodig om in elk appartement een eigen wasmachine en eigen keuken te hebben. Voorzie in plaats daarvan van: waskamers met gemeenschappelijke wasmachines, grote keukens met genoeg kookfaciliteiten, een gemeenschappelijke eetzaal waar je kan eten, een fietsenstalling met deelfietsen, een plek met spelletjes, een sportkamer, een gemeenschappelijke tuin, opvang locatie voor kinderen, en wat al niet meer. Van de persoonlijke kostenbesparingen kun je eventueel onderhoud en schoonmaak bekostigen. Op deze manier wordt wonen iets gemeenschappelijks, naar uiteraard met privacy en een eigen plek.

Betaalbaar wonen, dus aan het gas of waterstof, goed geïsoleerd.

Actieve koeling in kozijnen die bij zomer warmte in avond direct koele lucht aanzuigt (actief gemeten binnen en buiten temp) . Ipv veel airco gebruikt ook in avond.

Geen vervuilende, belastende en energie slurpende warmtepomp die lage dreun toon genereert.
Minimale electra opslag om net te ontlasten van 100 kwh waardoor je het dak goed vol kan leggen een een nachtbuffer heb. En geen bezopen zonne weide worden volgeplemt. Die krengen hire op een dak niet op ruimte voor groen.

In omgeving met grasstroken en meer bomen.
Ook meer gebruik van 3 meter hoge lei bomen met horizontaal blad dek voor meer schaduw en koelte.

Meer groene daken, minimaal op schuurtjes.
Alleen zonnepanelen op daken.
Met RidgeBlades in de nok voor geïntegreerde wind energie opwekking.

Indien nodig lokaal meer smart grid local storage buffer voor wijk.
Indien nodig aangevuld met SMR energie voorziening. Goedkoper en beter en minder uitstoot en oppervlak dan bezopen grond verspilling aan zonneweides.

Arnhem wilt groen denken maar snapt het niet, zit te vast in verkeerd groen beeld. Je dient rationeel naar duurzaamheid te kijken. Zonneweides zien nooit groen, had er huizen onder gebouwd.

Het bouwen van woningen wordt nog steeds vrij individualistisch aangepakt. Dit leidt tot erg veel kleine woningen (want woningnood), zoals bijvoorbeeld Marketside aan het Kerkplein en de oude ABN-AMRObank aan het Gele Rijdersplein. Ondertussen wonen er nog steeds veel mensen in erg grote huizen, met veel ruimte die ze niet nodig hebben. Kijk hier bijvoorbeeld naar veel gezinnen op de Hoogkamp/Gulden Bodem waarvan de kinderen reeds het huis uit zijn. Ik hoor veel op het nieuws over dat die mensen kleiner moeten gaan wonen om ruimte te maken voor gezinnen. Ik ben het daarmee eens, alleen denk ik dat het aanbod in Arnhem daar nog niet goed genoeg op aansluit. Ik kan me voorstellen dat als je gewend bent aan veel rust en ruimte, je niet direct zit te wachten op de overstap naar een appartement met een (klein) balkon. De oplossing zit mijns inziens in co-housing-achtige constructies. Hiermee bedoel ik het volgende: Iedereen heeft een eigen woning, deze is bescheiden van formaat. Er is een tuin, die is gedeeld en kan gezamenlijk onderhouden worden. Tevens is er een gemeenschappelijke ruimte voor bijvoorbeeld verjaardagen of gezamenlijke hobby's (zoals een sportles, yoga, dansles, kookworkshops etc.). Er zou ook een gemeenschappelijk gastenverblijf kunnen zijn, waardoor niet iedereen eigen logeerkamers nodig heeft. Zorg zou wellicht (afhankelijk van de leeftijden van de bewoners) ook gezamenlijk kunnen worden ingekocht. Daarnaast zou er ook gekozen kunnen worden voor een aantal deelauto's.

Op dit moment loopt er een co-housingproject in Arnhem, dit is alleen in een heel druk stuk van de stad (naast de nieuwe brug, vlakbij Arnhem Centraal). Hoewel ik dat een aansprekend plan vind, denk ik niet dat je daar de mensen mee target die nu in een fijne woonwijk in een comfortabele 2-onder-1-kap woning wonen.

Kortom: ik denk dat het nodig is dat mensen die geen thuiswonende kinderen meer hebben maar wel nog een grote woning hebben, gestimuleerd worden om te verhuizen. Niet onder dwang, maar omdat er 'echt leuke opties zijn. Ik vind dat daar op dit moment geen aantrekkelijke woningen voor gebouwd worden, en dat zouden we wel moeten doen. Een project als dit kan ertoe bijdragen dat er meer woningen op minder vierkante meters kunnen komen (want de huizen zelf kunnen klein zijn, door de gezamenlijke ruimtes heeft iedereen toch een gevoel van ruimte), daarmee is het ook betaalbaarder. Door het intensievere contact wordt het ook leefbaarder (want je doet het meer samen), en op die manier is het ook makkelijker om een verduurzamingsslag te maken samen.

Op Funda zag ik dit terrein: https://www.funda.nl/koop/arnhem/huis-42799567-elderhofseweg-28-30/
Dit is een voorbeeld van een mooi terrein waar zoiets uitstekend gerealiseerd zou kunnen worden. Ook het Coberco-gebied is een mooi voorbeeld van een locatie die aantrekkelijk is om te wonen (rustig maar wel dichtbij het centrum) en waar je mensen goed naartoe kunt krijgen als je er de juiste woningen neerzet.

Hallo gemeente Arnhem. Mijn beste woonidee, simpel antwoord: Bouw traditioneel. Uitleg: Ook wel "historiserend" genoemd. Noem het zelf liever traditioneel doordat "historiserend" vaak als "uit de tijd" wordt beschouwd. Terwijl uit onderzoeken is gebleken dat traditionele buurten / omgevingen over het algemeen een grote voorkeur hebben bij de mens. Het modernisme daarentegen wordt vaak verafschuwd. Wat u dus misschien al begrijpt met traditioneel bouwen is door huizen te bouwen zoals we dat vroeger altijd deden voordat het globale zielloze modernisme in opkomst was. Traditioneel Nederlands. Mooie huizen bouwen met een ziel en een betekenis. Zodat er mooie buurten en omgevingen ontstaan wat dus een bijdragen levert aan leefbaarheid.

Kijk naar gebieden om te herontwikkelen. Bijvoorbeeld centrum, kantoorgebieden,, industriegebieden. Kijk naar meer compacte bouw in bestaande woonwijken. Kijk naar mogelijke uitbreiding in Driel, of ism Elst. Kijk of al deze plannen duurzaam kunnen worden ingericht.

Ik wil graag een woonidee delen. Het is tweeledig, o.b.v. bestaande bouw en nieuwbouw. Het zijn geen heel vooruitstrevende ideeën – eigenlijk weet iedereen met een beetje verstand best hoe toekomstig wonen eruit zou moeten zien... Kleinschalig. Geen eenheidsworst, dus verschillende woningoppervlaktes combineren in één gebouw. Gasloos. Zonnepanelen. Pleintjes met horeca in de directe omgeving van woonruimte, zodat mensen elkaar kunnen treffen op een terrasje met koffie of een wijntje. Ruimte voor auto's; ze zijn er nu eenmaal, dus auto's weg wensen heeft geen zin – dan maar een goede oplossing bedenken voor waar we al dat blik moeten laten, toch? En natuurlijk... Bomen!! Planten! Bloemen!

- Waar het kan, bestaande leegstaande gebouwen ombouwen tot toekomstbestendige wooncomplexen – gasloos, met zonnepanelen op het dak, en met aandacht voor voldoende parkeerruimte die met het oog op de toekomst uiteraard voorzien is van afdoende laadpalen en/of vaste plek(ken) voor deelauto('s). Als er slechts weinig parkeerruimte voorhanden is door

de locatie van het gebouw, jongeren of ouderen in het gebouw huisvesten. De onderste verdieping van het complex voor winkels en horeca, de overige verdiepingen wonen. Wat zou het trouwens mooi zijn als kleine ondernemers bedrijfsruimte konden huren op sociale basis, net als huurwoningen; idee?

- Met nieuwe woningen de hoogte in, maar niet té hoog — maximaal 4 lagen, de onderste laag voor winkels en horeca, de bovenste twee à drie lagen voor wonen. Boomtop niveau, zeg maar. Trappenhuizen zouden niet meer dan 8 woningen moeten 'bedienen' — veel mensen hebben geen of maar weinig contact met hun buren dus misschien wordt het er niet merkbaar socialer van — maar van het alternatief (veel woningen per trappenhuis, bv galerijflat) wordt het zéker niet socialer. Uiteraard is ook bij nieuwbouw toekomstvisie nodig; gasloos, zonnepanelen, parkeerplaatsen (ondergronds…), met bomen en bloeiende aanplant én voldoende gelegenheid voor bewoners om elkaar te treffen voor een hapje of drankje. Op elke hoek een kinderspeeltuintje is leuk, maar daar heb je niets te zoeken als je geen kinderen hebt, als je kinderen het huis uit zijn of als je een dagje ouder bent. Kortom, creëer ook fijne woonplekken voor díe mensen — en dat zijn er best veel!

Tot slot: ga eens kijken in Leopoldstadt/Volkertviertel in Wenen. Veel lage hoogbouw (drie- à vierlaags), pleintjes, horeca, en een mengelmoes van oude en nieuwere panden. Toegegeven, het kan groener, dat stadsdeel — maar de sfeer is er heel prettig, er is weinig te merken van verkrotting, er wordt gewoond, gewerkt, gegeten en gedronken en juist die combinatie zorgt voor een levendig en leefbaar geheel.

Dit is mijn 5 cent. Niets nieuws, niets baanbrekends. Maar hopelijk heeft u er toch iets aan. Ik wens u veel wijsheid bij het zoeken naar een nieuwe visie op wonen.

Idee: gemeentelijke lening t.b.v. noodlijdende huurders van vrije sectorwoningen:

De maandelijkse huren blijven elk jaar maar stijgen. Nogal wat huurders van woningen in de vrije sector zijn noodgedwongen op deze woningen aangewezen. Zij vallen namelijk buiten de criteria om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en krijgen ook geen huurtoeslag. Zij vallen tussen wal en schip. Hun inkomen is in verhouding tot hun maandelijkse woonlasten te laag, waardoor zij niet of nauwelijks financieel kunnen rondkomen. De gemeente kan in deze noodsituaties de helpende hand bieden. Door hen onder voorwaarden een gemeentelijke regeling aan te bieden, waarbij deze huurders het financiële tekort in de maandelijkse huur krijgen voorgeschoten tegen een renteloze lening. Terugbetaling vindt plaats in een tempo, dat past bij een gezonde leefsituatie van de betreffende huurders.

Veilig wonen. De woningen zijn er of zijn in transformatie of gepland. Maar er komt meer kijken bij wonen dan alleen een woning. Veiligheid is een aspect met vele facetten. Veiligheid is zeer belangrijk om de mens gezond oud te laten worden. Hierbij de facetten waar Arnhem aan zou moeten werken:- Soms ontbreken er in nieuwe woonwijken een stoep om op te lopen. Dit maakt dat de voetganger niet veilig op straat kan lopen vooral niet in gebieden waar er 60 km per uur wordt gereden. Een stoep nodigt ook uit om elkaar in de straat te ontmoeten met een praatje, waardoor er op een natuurlijke manier sociale controle en cohesie ontstaat. Het kan ook helpen om de nieuwe bewoner uit de auto te krijgen;- Amsterdam heeft een experiment met het roken verbieden op straat. Arnhem kan de eerste rookvrije stad worden door geheel verbod op roken in te stellen, waardoor bewoners met COPD vrij adem kunnen halen en er geen nieuwe patiënten/bewoners bij komen met ademhalingsproblemen. Roken lijkt onschuldig, maar veroorzaakt meer schade dan de uitlaat van auto's;- De auto's uit het centrum weren, waardoor er niet meer COPD patiënten ontstaan. Dit kan door P+R te maken aan de rand van de stad en de bewoners verder te laten gaan met een trolley naar centrum of woonwijken of de leenfiets. Dit kan een parkeerabonnement inclusief trolley/leenfiets worden;- Steeds meer mensen fietsen elektrisch. De ebike is wat groter dan de normale fiets en heeft dan ook meer ruimte nodig op de weg. De fiets moet meer ruimte krijgen door bredere fietspaden en de auto gast te maken in de straten van de stad Arnhem. Goede verlichting en af een toe een fietspomp om de banden te pompen en een laadpaal zou het fietsen nog meer bevorderen;- In het kader van duurzaamheid worden verlichtingen gedimd, maar dit geeft een straat in de winter vaak geen veilig gevoel en kan 's nachts problemen geven voor fietsers. Door de straat vriendelijk in te richten en dode hoeken te voorkomen kan het veiligheidsgevoel verhoogd worden. Verder kan bij het dimmen van het licht ook gebruik gemaakt worden van kinderverlichting of ander gekleurde gedimde lichten wat de straat een vriendelijkere uitstraling geeft. Door het licht te reflecteren op het fietspad kan ondanks de gedimde lichten de fietser zich ook veilig door de stad verplaatsen;- Het openbaar vervoer moet voorzien worden van schone toiletten en veilige wachtruimtes waar men niet nat wordt. Hierbij kan men denken aan een wachtruimte met een dubbele functie. Naast wachtruimte voor ov een kantoor waar flexwerken is toegestaan, een speelruimte voor kinderen, een babbeltafel voor ouderen of een gemeente informatiecentrum waar de bewoner laagdrempelig vragen kan stellen of ideeën indienen. Een vriendelijke 2e gebruik van de wachtruimte maakt het veiliger voor iedere reiziger;- Veel panden in het centrum staan lang leeg voor ze een nieuwe bestemming krijgen. Dit gebeurt soms ook in woonwijken als een woning ontruimd wordt. Dit geeft een onveilig gevoel, vooral als er ook vernieling heeft plaats gevonden aan de panden en deze er steeds meer vervallen uit

gaan zien. Door meteen een tijdelijke functie te geven aan de pand of woning kan die veiligheidsgevoel omhoog. Het kan al door in zo'n pand een informatiecentrum of buurthuis te plaatsen die een paar uur per week open is totdat alles geregeld is voor de permanente huurder of bewoner. Als het niet in het pand kan i.v.m. onderzoek dan ervoor of ernaast, zodat er een activiteit bij het pand is welke voor de bewoner van belang is waardoor er meer sociale controle is op wat er gebeurt in het lege pand.

Straten zoals de vakwerkbrug minder druk maken. Heel Schuytgraaf-noord moet langs deze straat. Als er in de wijk die daar nog aangebouwd ook een aansluiting komt naar de doorgaande weg, zou dat de verkeersveiligheid ten goede komen. Vooral met al die kinderen in de wijk.

Wanneer we onze samenleving op meerdere gebieden willen verbeteren zou investeren in het weer optuigen van echte bejaardentehuizen waar je plezierig met leeftijdgenoten niet eenzaam hoeft te zijn en toch nog vitaal om samen dingen te ondernemen. Dat kost wat, maar 1: er komen veel huizen vrij 2: er is centrale hulp ipv de veel duurdere thuiszorg en andere zorg. Daarbij is er mogelijkheden voor dierbaren om gezellig langs te komen ipv als mantelzorger.
Win win
En ouderen wonen vaak in een groot huis dat dan vrij komt.

Plan 2:
Wanneer je nu van een eengezinshuis kleiner wilt gaan wonen als alleenstaande is dat onmogelijk omdat de mutatie naar een kleinere woning een duurdere nieuwe huurprijs oplevert dus gaat niemand ruimte maken. Geef een huurverlaging als mensen ruimte inleveren.

3: Arnhem heeft in de omgeving 3 Golfbanen op prachtige locaties net infrastructuur, die prima voor bouw gebruikt kunnen worden. Ga terug naar 1 golfbaan.

4: het opknappen van het oude Rijkswaterstaat gebouw heeft aangetoond dat studenten, jongeren prima huisvesting kunnen krijgen als er geïnvesteerd wordt in oude kantoorpanden ombouwen tot iets moois.

5: er zijn nog steeds grote parkeerplekken nv Openlucht museum/ Gelredome/ bij winkelcentra enz. Zet over deze plekken hoogbouw, zodat de parkeerplaats een soort garage wordt. En je hebt prima bouwgrond waar infrastructuur al ligt.

6: het idee van tinyhouses wat een pilot was in meinderswijk is gestopt. Waarom? Het is juist een nieuwe mogelijkheid voor alleenstaanden om wel een huis te kunnen bemachtigen. Start dat door op meerdere plekken. Kijk hoe enorm gewild de Zweedse woningen van na de oorlog op Alteveer zijn. Zelfde concept.

7. Er zijn veel kantoorgebouwen. Arnhem is een kantorenstad. Onderzoek of je extra verdiepingen op die panden kunt bouwen met wooneenheden.

---

2 punten: 1) Bouwen volgens de Passivhaus methodiek. Ofwel een huis dat energie-passief is. Het gaat vaak uit van een manier van bouwen dat rekening houdt met bijv de standen van de zon (bijv minder of kleinere en diepliggende ramen op het zuiden, permanente zonnewering die de ochtendzon in laat maar de middagzon weert, of gebruik maken van de schaduw van bomen), gebruik maakt van natuurlijke ventilatie en goed geïsoleerd is (met idealiter circulaire materialen). Met deze woningen verminder je niet alleen energieverbruik en dus CO_2 maar bescherm je ook kwetsbare groepen die je idealiter zoveel mogelijk wil beschermen tegen fluctuaties en hoge prijzen op de energiemarkt. 2) Natuurinclusief bouwen. Naast opgave voor woningbouw zijn er uiteraard ook opgaven voor o.a. natuur/biodiversiteit en gezondheid. Laten natuur en gezondheid nu heel goed samen gaan. Een groene omgeving draagt bij aan een positieve beleving van de openbare ruimte en dus het gevoel van welzijn (denk bijv aan trots zijn op je wijk of kunnen genieten van bloemen en bijen tijdens een wandeling). Er zijn meerdere studies die aantonen dat groen bijdraagt aan het geluk van de inwoners. Daarnaast geeft het ook een 'boost' aan de waarde van gebouwen. Aanvullend biedt ruimte maken voor groen op, naast en aan gebouwen, kansen voor het versterken van de biodiversiteit en bestaande groene ecologische structuren.

Leuk initiatief, maar begin eerst bij de basis, namelijk de wetgeving aanpassen zodat vastgoed partijen die alleen maar geld willen verdienen peperdure woningen bouwen. Mensen zoals ik met een kleine portemonnee moeten met lede ogen aanzien hoe Arnhem wordt volgebouwd met dure complexen zoals Nelson, of andere woningen waar alleen expats geld voor hebben. Ik probeer al lang door te stromen maar de wetgeving en huizenmarkt geeft mij geen kans. Ik kan met moeite een woning kopen voor max €230.000. Gezien het aanbod ga ik dan in woning erop achteruit als er al überhaupt niet overboden wordt. Om deze redenen kijk ik nu ver buiten Arnhem.

Bejaardenwoningen in craneveer alteveld met tuintje. Zodat 50plus kan verhuizen in de eigen wijk. Dat zonder last van veh's en andere lasten. Wij zijn geen 'woonklevers' er zijn voor ons geen alternatieven in de wijk. Nadat ik eindelijk mn eigenhuis met tuin kon kopen ga ik nu niet in een te kleine flat zitten. Zo denken veel leeftijdgenoten er over.

Veel mensen hebben n garage met n kruipruimte eronder. De meesten zetten er hun auto nooit in en gebruiken het voor opslag. Ik zou in mijn garage n deur maken ipv n metalen roldeur en vervolgens n keukentje erin en n toilet/douche ruimte.
Zo creëer je n tiny woning voor n student.

Dat is het. Dank voor uw aandacht.

Tiny woning in achtertuin plaatsen. Alleen als de tuin groot genoeg is

---

Wat leuk dat we mogen mee denken / fantaseren!
Ik zou meer betaalbare hofjes bouwen voor ouderen (55+?). Ouderen leven nu vaak in te grote huizen. Het is niet dat ze niet willen verhuizen, maar o.a. opzien tegen al het gedoe; bang zijn teveel in te leveren e.d.

Mijn idee is om plekken te bouwen waarin ieder voldoende eigen woonruimte heeft - indien gewenst met eigen tuintje en/of balkon. Daarnaast is er een gezamenlijke tuin, ook een moestuin. Woonruimtes kunnen zo gebouwd worden dat ze eenvoudig van 2 naar een persoonsappartementen getransformeerd kunnen worden.

Er is een (of meer) ontmoetingsruimte(s) met keuken voor gezamenlijk gebruik van koffie/thee / maaltijden, zijn er hobbyruimtes (verschillende soorten: zoals teken-/schilder-ruimte, houtwerkplaats, glasatelier, naaiatelier) , en is er logeerruimte.
De ontmoetingsruimte kan ook gebruikt worden voor ander activiteiten zoals cursussen, lezingen, dans, koor etc..Ook bijvoorbeeld gezamenlijk film kijken.

Verder is de ruimte geschikt voor ontmoeting met wijk- en buurtgenoten. Als galerie / met o.a. bewonerskunst:)
Ouderen kunnen elkaar langer ondersteunen. Om dat te kunnen doen slagen is de ontmoetingsruimte cruciaal, zodat er ruimte is om elkaar te leren kennen/vertrouwen in deze. Daardoor langer zelfredzaam en minder afhankelijk van betaalde zorg.
Voelen zich minder eenzaam omdat er altijd wel aanspraak is - dit bevordert het welzijn.

Er kan een studentenwoning zijn met enkele kamers voor stagiaires in de zorg die bijv. tegen korting daar tijdelijk kunnen wonen in ruil voor zorg.

Alle huizen zijn natuurlijk klimaatneutraal.
Het moet zo aantrekkelijk zijn voor ouderen dat ze bereid zijn hun huidige woning te verkopen (wetende dat zie de voordelen die ze nu hebben niet kwijtraken en tegelijkertijd niet meer heel veel onbenutte ruimte hebben), misschien in een soort deal waarbij de woning betaalbaar blijft voor jongere gezinnen.
Dit is mijn idee, het zou leuk zijn als dit gerealiseerd zou kunnen worden:)
Vriendelijke groet, Antoinette Kuhlmann

In Arnhem hebben we te maken met inmiddels meer dan 50 % 1 persoonshuishoudens.Van die 50 % personen woont een deel in een huurwoning van een woningbouwcorporatie.Een deel van deze groep heeft wel een duurzame relatie maar durven hun woning niet op te zeggen uit angst op straat te komen te staan mocht de relatie stranden.Met onderstaande eenvoudige en geheel ongedwongen regeling zouden mensen over de streep getrokken kunnen worden om hun woning wel op te zeggen:Eén persoonhuishoudens* zouden gebruik kunnen maken onderstaande regeling met als doel de woningmarkt te verlichten:Ga je samenwonen dan behoudt je voor onbepaalde tijd je woonduur. Daarbij krijgt huurder de mogelijkheid dat wanneer de relatie binnen X(?) jaar strand met voorrang een woning kan worden toegewezen.* inclusief de éénpersoonshoudens met minderjarige kinderen
Rond 1996 ontstond in Presikhaaf op de plek van afgebroken portiekflats het wijkje 'De Groene Kamer'. Eén van de nieuwe sociale huurflats aan de IJssellaan werd bestemd voor 50 plussers. Helaas is dit label verdwenen. Ik pleit ervoor deze flat in het vervolg weer uitsluitend aan senioren te verhuren. Door de gemeente/woningbouwvereniging is destijds een gebouwtje aan de Vechtstraat neergezet voor scootmobiels. Is overigens nooit een vergunning voor aangevraagd. Omdat dit gebouwtje ook de mooie zichtlijn laat verdwijnen stel ik voor een benedenflat 'op te offeren' voor de scootmobiels en hierin ook een ruimte voor de wijkverpleging op te nemen. Één zorgaanbieder biedt m.i. veel voordelen. Beter overzicht van gewenste/benodigde hulp en een kleinere aanslag op het milieu. De bewoners van het eerste uur waren actief. Er werd een belkring opgezet enz. Voelden

zich veilig. Na het loslaten van 50 plus voorwaarde is het gevoel van veiligheid afgenomen. Drugsgerelateerde voorvallen met bewoners. Door het 50 plus label krijg je meer doorstroming en veiligheid.

Onlangs heeft er brand gewoed bij het winkelcentrum aan de Vrij Nederlandstraat dat in de jaren 50 is gebouwd. Ik stel voor de brandschade niet te herstellen maar het hele complex, inclusief de verhuurde garages op het binnenterrein af te breken. Een nieuw winkelcentrum op die plek met daarboven vier woonlagen. Nu zijn dat er twee. Ook kan voor de architectuur worden aangesloten bij het gebouw van Portaal en de nieuwbouw aan de Scheldestraat tussen Waalstraat en Griftstraat. Het gebouw van Portaal zou dan ook kunnen worden getransformeerd naar woningen. Mijn voorstel is wellicht een idee voor de langere termijn maar zou wel meer woningen kunnen opleveren.

Visie op wonen in Arnhem: Meer delen
Voor Arnhem hoop ik dat we meer gaan delen in de manier waarop we wonen. Ik denk hierbij aan twee kansen die we beter kunnen benutten: het delen van grond en het delen van functies. Deze twee kansen zal ik verder toelichten.

Te beginnen met het delen van grond. Ik woon met veel plezier in de nieuwe wijk Het Gashouderskwartier, maar de dichtheid van woningen verbaast mij op deze plek, zo dicht bij de mooie binnenstad. De rijwoningen die hier staan nemen ca 150m2 grondoppervlakte in. Dit komt onder andere door de tuin en het aandeel gemeenschappelijke parkeerterrein. We zouden hier graag meer willen delen, zodat we de ruimte optimaler kunnen benutten.

We weten rijwoningen op de kenmerkende 5,4 meter hart-op-hart maat te maken en appartementen met één, twee of maximaal drie slaapkamers. De indeling ligt vaak al vast en we gieten hier in veel gevallen alleen een mooie gevel over en bouwen maar; de woning als massaproduct. Alsof iedereen hetzelfde is en hetzelfde wil.

Door woningen als deze lijken we iets verloren te zijn in de innovatie die Nederland met de kwalitatieve architectensector zo kenmerkte. Zoals het Justus van Effenblok door Brinkman, waar na de renovatie in 2012, 154 woningen in gesitueerd zijn met uitzicht over een gemeenschappelijke binnentuin. Het zijn twee-laags woningen van goede kwaliteit, die gestapeld zijn waardoor de straatwand een prachtige 4 tot 5 lagen heeft. Een brede gemeenschappelijke binnenstraat verbindt de bovenste woningen. Het complex is rijk in detaillering, maar ook sterk in sociaal opzicht. Mensen zien elkaar, kennen elkaar, spreken af met elkaar, eten met elkaar en beslechten conflicten met elkaar; het lijkt een trotse mini-samenleving zoals die hoort te zijn. Door het delen van grond is de dichtheid meer dan dubbel het Gashouderskwartier, maar het wooncomfort is vergelijkbaar.

Ook het delen van functies biedt een mooie kans, die naast wooncomfort ook kostenbesparingen kunnen opleveren. De bekendste is die van de auto, die staat 95% van de tijd stil, oplossing: Delen. Dan een extra slaapruimte voor gasten die af en toe gebruikt wordt: delen. De tuin, voor velen een wens om op uit te kijken, voor sommigen voor de moestuin of voor het hobby tuinieren: grotendeels delen. Grote ruimte voor (familie)feestjes en ontmoetingen: delen. Een garage waar de fiets gerepareerd kan worden: delen. Arnhem is zeer rijk in de creatieve sector en kan wat mij betreft uitblinken in het toelaten van deze ontwerp- en ontwikkelcreativiteit. Hierdoor ontstaat een diverse en dichtbebouwde stad, met meer kansen voor fiets en OV, minder ruimte voor straten en auto's en meer ruimte voor de mensen en groen.

Het zou fijn zijn als nieuw te bouwen woningen gelijk over de stad verdeeld worden. Dit zodat er niet ruim 7000 woningen gebouwd kunnen worden op een klein oppervlak (Rijnpark). De omliggende wijken van Rijnpark hebben vaak niet de mogelijkheden om tegen dit soort grote projecten in te gaan/ bezwaar in te dienen. Terwijl in andere wijken (bv Heijenoord) bewoners een stuk grond kunnen kopen om zo plaatsing van woonwagens te voorkomen. Ook het leegstaan van de Paasbergflat wordt veroorzaakt door bewoners die de wetten en regels kennen en hiertegen in verzet kunnen. Het zou fijn zijn als de gemeente er actief voor gaat zorgen dat er diversiteit gecreëerd wordt in bestaande wijken en in nieuwe wijken.

Richt je naast dat er voldoende woningen moeten zijn voor starters etc. toch ook op bijvoorbeeld meer duurdere woningen bouwen. Dit zorgt voor een "ander publiek" wat in Arnhem komt wonen, waardoor Arnhem veel aantrekkelijker wordt voor mensen om te gaan wonen en een beter imago krijgt. Nu heeft bijvoorbeeld een aantal wijken in Arnhem zuid best een slecht imago, terwijl als je daar mooie luxere projecten gaat bouwen er echt veel vraag naar zal zijn en dat gebied bijvoorbeeld echt heel hip kan worden om te gaan wonen. Het is namelijk een prachtig gebied met potentie. In plaats van alleen maar te focussen op de meest goedkope winkels zoals een action etc in bijv. Kronenburg, kan je juist meer focussen op wat luxere zaken en horeca gelegenheden om zo ook een andere doelgroep te trekken. Bijvoorbeeld meer horeca zaken zoals: Het Gemaal, hier is veel vraag naar. Het beste voorbeeld is bijvoorbeeld de wijk Katendrecht in Rotterdam. Dit was 20 jaar geleden een wijk waar niemand wilde wonen, hoge criminaliteit en een super slecht imago. Doordat er nu zo is geinvesteerd in deze wijk, prachtige

woningbouw projecten zijn neergezet en veel ruimte gegeven is aan lokale horeca ondernemers is het nu een wijk met internationale allure en waar iedereen in Rotterdam graag zou willen wonen. En het allerbelangrijkse een veilig gevoel in de wijk.

Wat ik mis in zo'n historische stad als Arnhem de kleine hofjes (zoals in Haarlem of Doesburg) waar vroeger vaak oudere vrouwen/weduwen woonden. Kleine woningen, gelijkvloers met een klein tuintje, gesitueerd in een cirkel (tuintje binnen de cirkel) waar gelijkstemden (in dit geval 55+) zelfstandig en toch samen kunnen wonen. Ouderen kunnen dan langer zelfstandig blijven wonen doordat buren makkelijker elkaar kunnen helpen. De vaak grotere huizen die de ouderen achterlaten, zijn dan beschikbaar voor jonge gezinnen.
Ik zie kleine hofjes voor me die duurzaam zijn gebouwd, energiezuinig, in een oude stijl.

Een aantal lege plekken die er zijn misschien met wat meer appartementen huisvesten.
Dit ivm er toch misschien meer mensen een huis kunnen vinden.

Per nieuwbouw ontwikkeling een projectleider aanstellen die mandaat heeft en actief eisen ophaalt en controleert. De meeste nieuwbouw in Arnhem loopt achter door de gemeente.

Kijk, met woningbouwverenigingen hoe huizen bewoond zijn en ga daarmee schuiven. Alleen in deze 2 straten veel oude mensen, slecht ter been in een bovenwoning. Het is wachten op ongelukken. Tevens veel huizen met 3 slaapkamers waar dan weer maar 1 iemand in woont, terwijl om de hoek een gezin van 4 het met 1 slaapkamer moet doen.

Hi!
Wat mij geweldig lijkt is een Tiny house wijk! Ik denk dat er genoeg mensen zijn die hier interesse in zouden hebben! Voordeel ze zijn snel te bouwen, kosten minder ruimte dus je kunt meer bouwen en zijn betaalbaar om te bouwen.
Bouw een containerwoningenpark voor studenten achter de Intratuin vlakbij de HAN campus. Vlak langs de nieuwe fietsroute voor studenten.

Stoppen met toeslagen en subsidies voor mensen die prima kunnen werken maar om wat voor een reden dat niet doen en leunen op de overheid en de werkende bevolking. Werken weer lonend maken en meer werken stimuleren ..
Samenwoon subsidie zodat er meer woningen vrij komen! Hierdoor trekken mensen sneller samen in en komen er meer woningen beschikbaar.

Er staan zoveel kantoor panden leeg in Arnhem, zonde! Knap ze op en tover ze om in appartementen of woningen.
En maak het voor iedereen betaalbaar.

Faste prijs huur Jonge Studend Apertement Bouwe.Met partner 2+1 kamer huren partner en kinderen 3+1huis Sosyal huis bouwen. Ouders als alleen 1+1 huis Huren Opgelost.

I think the possibility to rent rooms to other persons inside private houses is affected by the difficult side that it brings during the time to make the annual tax form. Should be a way to incentive people to rent (for students, immigrants, for example) rooms creating a way to register them as a different family even if is in the same physical place not affecting the taxes to the previous family, only paying taxes for the capital earned. I think would be nice some incentives for that as example some workshops informing how it affects taxes...

---

1. Wijkvernieuwing: De gemeente kan investeren in de renovatie en verbetering van bestaande woningen in oudere wijken. Dit omvat het opknappen van verouderde huizen en het creëren van meer leefruimte binnen de bestaande infrastructuur.
We hoeven hierin niet bang te zijn de hoogte op te zoeken. Arnhem is inmiddels DE stad van Gelderland, en geen dorp. Mooie, duurzame, hogere gebouwen kunnen Arnhem een verrassende charme geven. 2. Nieuwbouw en Herbestemming: Naast renovatie kunnen nieuwe woningen worden gebouwd op leegstaande terreinen binnen de stadsgrenzen. Oude industriële gebouwen kunnen worden omgebouwd tot betaalbare wooneenheden. (Zie: o.a. Koepelgevangenis als mooi voorbeeld)3. Duurzaamheid: Stimuleer duurzaam en efficient bouwen door het verstrekken van subsidies en belastingvoordelen voor woningen met energiezuinige voorzieningen, zoals zonnepanelen, groendaken en goede isolatie.4. Samenwerking met Woningcorporaties: Werk samen met woningcorporaties om meer sociale huurwoningen beschikbaar te stellen en de huurprijzen betaalbaar te houden voor mensen met lagere inkomens.5. Groene Ruimtes en Gemeenschapsvoorzieningen: Investeer in groene ruimtes, parken en gemeenschapsvoorzieningen om de levenskwaliteit in wijken te verbeteren. (Zie Rijkerswoerd met mooi groen)6. Betaalbaarheid en Toegankelijkheid: Stel normen in voor betaalbare huur- en koopprijzen, en implementeer financiële prikkels

voor ontwikkelaars om woningen toegankelijk te maken voor diverse inkomensgroepen.7. Burgerparticipatie: Betrek de gemeenschap actief bij besluitvorming over wijkvernieuwing en duurzaamheidsprojecten, zodat de behoeften en wensen van de bewoners centraal staan.8. Monitoring en Evaluatie: Voer regelmatige evaluaties uit om de voortgang te meten en aanpassingen te maken op basis van feedback en veranderende omstandigheden.9. Investeren in Zuid. Wijken zoals Schuytgraaf zijn minder aantrekkelijk om te wonen vanwege de afstand tot het centrum. Door te investeren in entertainment, jongerencentra, culturele activiteiten, etc. creëren we ook in Arnhem-Zuid meerdere 'hotspots' (lokale centra) zodat men niet verplicht is te reizen naar Arnhem Centrum om een dagje uit te gaan of iets leuks te doen met vrienden. Dit zorgt ervoor dat ook deze wijken interessant zijn om te wonen.

Starterssubsidie weer terug

Wat mij nu een super goed idee lijkt, om bijv een speeddate achtig iets te gaan plannen zodat ouderen die nog steeds zelfstandig wonen in een veel te grote eensgezinswoning gaan "daten" met een gezin dat in een veel te kleine starterswoning zit. Op die manier kunnen zij beide hun huis goed verkopen/ruilen met de in hun ogen juiste perso(o)n(en). Een huis kopen en verkopen is toch veelal emotioneel en zo zie je hoe je andere heel erg blij kan maken en kan je samen dingen afspreken. En wellicht kan je op deze manier ook nog in je vertrouwde omgeving buurt blijven wonen alleen dan ieder naar eigen wens groter of kleiner.

Stoppen met Eengezinswoning toren bouwen beste, ik werk op bouw op dit moment overaal a'dam r'dam bouwen ze 18 hoog toren misschien oplossing.

Studenten/starters in zelfstandige studio bij (ouderen) té groot wonende Arnhemmers. Evt. door versoepeling regels voor huurtoeslag.
Het kan in de woning zelf of een prefab woning in de tuin.

Idee 2:
Alles om doorstroom koopmarkt te bevorderen. Ruimere mogelijkheden en aanpassen regelgeving met aangaan van hypotheek.

Lagere instap voor starters.

Trek winkelcentrum Kronenburg over de Matsersingel door naar de Slochterenweg.
Maak daar een ondergronds parkeergarage, een zorgcentrum voor Arnhem-Zuid en er boven woningen waar nu en in de toekomst behoefte aan is. Denk aan bv ouderen die samen naar een appartement willen ook al heeft een van de 2 zorg nodig, zodat ze niet gescheiden hoeven te worden, alleenstaanden, studenten, senioren die kleiner willen wonen (met fatsoenlijk balkon). Hierbij ook het gebied rond het huidige gezondheidscentrum bij betrekken, zodat het gehele gebied meer van deze tijd wordt.

Ik zou het fijn vinden als de gemeente leegstand van grote gebouwen in de stad tegen gaat door er tijdelijke woningen van te maken voor starters, mensen die bijvoorbeeld door een scheiding oid (tijdelijk) hun huis uit moeten of daklozen die graag weer een woning zouden willen. In Arnhem zuid staan veel panden leeg die naar mijn idee goed omgebouwd kunnen worden voor dit soort doeleinden. De panden staan er nu troosteloos bij, omliggende terreinen verpauperen en volgens mij staan enkele al jaren leeg. Door ombouwen van deze gebouwen en het afsluiten van tijdelijke wooncontracten (max 5 jaar) krijgen eerder genoemde doelgroepen meer tijd en ruimte om te sparen of om hun leven weer op orde te krijgen, in een omgeving waar ze een veilig en betaalbaar dak boven hun hebben.

Als eerst pak a.u.b. de mensen aan die meerdere koopwoningen op hun naam hebben staan en daar niet de juiste hypotheek voor hebben. Daarbij verhuren deze woning eigenaren voor te hoog bedrag de woning. Als dit wordt aangepakt zal de markt stabiliseren. De ouderen die alleen of samen in een groot eengezinswoning wonen deze de mogelijkheid geven te ruilen met een gezin die minimaal uit 2 personen en een kind bestaan hierdoor zal de leef kwaliteit van beiden toenemen wat voor leefbaar Arnhem zal zorgen.Bij de gelderse rooslaan zijn woningen van 1946 hier wonen de meeste mensen meer dan 10 jaar in dit oude stadsblok. Graag de mogelijkheid geven om betaalbare koopwoningen aan te bieden zodat deze woningen ook vernieuwd kunnen worden. Zo zal de wijk aantrekkelijker worden voor andere mensen om hier in het wijk te gaan kopen.Het afschaffen van hypotheek rente aftrek op 2e woning en meer zou het goed voor de markt doen.De nieuwe generatie lijdt onder het hebzucht van de oudere generatie die destijds meerdere woning hebben kunnen kopen. Ik weet zeker dat hiermee 90% van de woning

problemen zal worden opgelost. Niet de mensen met geld maar mensen die het nodig hebben zullen dan een woning kopen en huren dit zou natuurlijk wel toezicht of steekproeven nodig hebben om de rest af te schrikken.Net zoals dat wij belasting betalen en dit aan goede dingen wordt gebruikt zou hier ook zo een regeling getroffen moeten worden.Ik sta altijd open voor een gesprek om mijn ideeën verder toe te lichten.

Mensen in de bijstand taalles aanbieden waardoor ze gauw weer een baan kunnen vinden.

Zebrapaden vermijden van bochten. Auto's slaan soms rechtsaf en dan stuiten ze meteen op de. Zebrapad die ze dan niet gezien hebben vooraf.
Ook niet in een bocht op een lange weg zoals in Elden het geval is.

Zwervers een vaste plek waar ze opgevangen kunnen worden. Nu hangen ze overal rond en bezorgen ze onveilige situaties voor kinderen en omstanders.

Huur omlaag voor mensen die al in de bijstand zitten en niet rond komen

---

Woningruil, ook van corporatiewoningen, mogelijk en aantrekkelijk maken. Nu zit een te groot deel van de woningmarkt 'op slot'. Mensen wonen te groot of juist te klein, boven terwijl ze graag beneden willen, hebben een tuin maar kunnen deze niet meer onderhouden; maar via de reguliere kanalen is de wachttijd te lang en de kans dat je je buurt (en dus netwerk etc) uit moet groot. Dat is op te lossen met woningruil. Organiseer bijvoorbeeld tweejaarlijks een Woningruilweek, om interesse te peilen en matches te maken. Het tekort in aantal woningen los je er niet mee op, maar je maakt het aanbod flexibel en maakt beter gebruik van de bestaande voorraad mogelijk. Je stelt mensen bovendien in staat om langdurig in hun buurt te blijven wonen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid.

Ga met 60 plussers met een eigen woning om de tafel en vraag naar hun woonwensen voor de komende jaren. Zij laten vaak een gezinshuis achter daar kunnen nieuwe gezinnen weer naar doorschuiven zodat starters ook weer een kans krijgen. Ik woon zelf in een veel te groot huis met mijn man maar kan niet een geschikt huis vinden.

Goedendag,Er liggen al veel plannen op de plank in Arnhem en er wordt volopgebouwd in bestaande en nieuwe wijken.We zijn een klein landje dat steeds voller wordt.De toekomst voor de woningbouw zijn plannen waarbij alles al is voorbereid op woningen/appartementen die in de loop van jaren kunnen worden opgetopt om crises te voor te blijven. Overleg voor het uitbesteden aan architecten met de wijkbewoners is belangrijk. De meest logische reactie is niet in mijn backyard en daar moeten zij zich gehoord bij voelen. Vertel jullie visie voor de langetermijn en vraag hun waar zij behoefte aan hebben. (Op de lange termijn is ook minder asfalt nodig)DUURZAME WOONVISIE VOOR DE LANGE TERMIJN1. Als het mogelijk is de wijk met een straat met woningen(=appartementen in de toekomst) aan beide kanten.2. Voordat de laatste etage erop gebouwd wordt een volgende straat aanleggen op dezelfde manier als bij de eerste stap.3. De tussen ruimtes voor optimale biodiversiteit met wadi's en bomen voor hittestress aanleggen en ook plekken met vaste picknichtafels (waar waar 4 zitplekken aan zitten) en stenen barbecues . Ook per 2 of 3 nieuw straten fitnes toestellen.4. De duurzame woonunits worden in de buurt gebouwd. Architecten kunnen de buitenkanten van de woningen zo ontwerpen dat het geen lange eenheids worst word. Van binnen of tiny houses, levensbestendige woningen (voor rolstoelen: brede deuren, brede gang met kastenwand, alle kamers zo groot dat je daar ook met rolstoel makkelijk kan manuvreren, maar zonder kledingskasten= is niet alleen voor ouderen) en ook gezinswoningen, met een kastenwand in de gang.Alle daken voorzien van zonnepanelen opgeleverd.5. Mogelijk is het goed om per wijk de uitbreidings straat een thema te geven, bv een straat met aan een kant alleen tiny houses(= tiny appartementen) waar de tussenruimte vooral gebruikt wordt om groenten te verbouwen voor eigen gebruik.6. Ook per wijk een schuur in de uitbreidingstraat, waar gereedschap geleend kan worden voor gemeenschappelijk gebruik. 7. De straat is een (rood 2-richtings)fietspad, waar de auto in een richting wordt getolereerd wordt. 8. Het blijkt lastig te zijn om nieuwbouwcomplexen (voor lange termijn) te financieren. Misschien moet de bestuurlijke instanties hier geld insteken, zodat het gewoon door kan gaan.PS 1 Is het mogelijk om alle nustvoorzieningen in de riolering te plaatsen, zodat niet ieder keer de straat open gaat?PS 2 Wanneer besluiten wij of de EU dat Nerderland vol is? Dit 't.o.v. ander EU landen?Of is de bedoeling dat Nederland een grote randstad wordt?Dan moeten we gaan kijken hoe leefbaar grote steden in de wereld zijn, met bv 20 miljoen inwoners. (Wel betreft dat ook vaak andere culturen!)Met vriendelijke groet,
Het woonidee is gebaseerd op de ervaringen van mijn ouders. Zij hebben de laatste 20 jaar van hun leven gewoond in een kleine recreatiewoning in een omgeving met veel ouderen. Deze wijze van wonen gaf hen de voordelen dat ze relatief goedkoop konden wonen en een fijne sociale omgeving hadden. Een omgeving waarin men naar elkaar omkeek en elkaar zorg bood op momenten dat dat nodig was.Naast de voordelen voor hen zelf heeft deze manier van wonen ook voordelen voor de samenleving:- Heel veel ouderen leven in huizen die eigenlijk veel te groot zijn. Als zij verhuizen naar een kleine woning komen de

ruimere woningen vrij voor mensen (gezinnen) die de ruimte nodig hebben. - Als ouderen in een omgeving wonen die het samenleven stimuleert dan verhoogt dat het welbevinden en verlaagt het de mate waarin een beroep wordt gedaan op professionele zorg.De komende decennia zal het aantal ouderen verhoudingsgewijs sterk toenemen. Het is dan ook veel beter om voor hen kleinere woningen te bouwen. Zeker gezien het feit dat het bouwen van gezinswoningen bijna onbetaalbaar is geworden. Het is daarbij van belang dat zowel kleine koopwoningen als kleine woningen in de sociale huursector gerealiseerd worden.Wat betreft de locatie van de te bouwen woningen zijn er twee opties. Voor veel ouderen geldt: Ze willen wel uit hun huis maar niet uit hun woonomgeving. Het zou dan ook mooi zijn als in of in de directe nabijheid van bestaande wijken de kleine woningen/appartementen gerealiseerd worden.Een (misschien goedkoper) alternatief is de realisatie van woongemeenschappen van kleine woningen in het buitengebied. Dit kan eventueel gecombineerd worden met een camping/vakantiewoningen waardoor recreatievoorzieningen zoals bijvoorbeeld een zwembad en tennisbanen e.d. kunnen worden gerealiseerd. Het is dan van belang dat er een goed OV voorziening is met de stad.Wat betreft de bouw van de woning is het verstandig om te kijken naar de mogelijkheden die de prefab woningindustrie tegenwoordig al biedt. Door woningen in een fabriek te bouwen is het mogelijk zeer duurzame woningen tegen lage kosten te realiseren.Op het moment dat er voldoende kleine woningen beschikbaar zijn dan is het belangrijk dat het ook financieel aantrekkelijk is om de overstap naar een kleine woning te maken. In de sociale huursector kan dat worden bereikt door de huurtoeslag afhankelijk te maken van het aantal vierkante meter dat een huishouden per persoon benut. Iemand die in zijn eentje bijvoorbeeld een sociale huurwoning voor vier personen bewoond krijgt dan aftrek van zijn huursubsidie. Voor wat betreft koopwoningen kan doorstroming worden gerealiseerd door aan de WOZ een ruimtebeslag component toe te voegen. Het moet financieel onaantrekkelijk worden gemaakt om in je eentje of met twee personen een gezinswoning te blijven bewonen.

Schoon buurt gezellig beuren en een groene en dier vriendelijk omgeving.

Gemeenschapsgerichte huisvestingRegelmatig verblijf ik een aantal dagen in een klooster omdat ik daar in alle rust kan schrijven. Op een dag kwam ik met een monnik in gesprek die mij een geheimpje toevertrouwde. Hij zei: ''Frank, iedereen denkt dat we voor God het klooster in zijn gegaan maar eerlijk gezegd ligt dat voor velen van ons echt wel een beetje anders. Toen we gedurende onze jonge jaren een leeftijd bereikten waarop we werden geacht om het ouderlijk huis te verlaten en een vrouw en werk te zoeken sloeg de schrik ons om het hart. We hadden geen idee hoe we dat in hemelsnaam voor elkaar gingen krijgen. Gelukkig waren we bekend met het klooster. Het klooster was onze redding. Het klooster bood ons namelijk een omgeving waarin we niet geconfronteerd werden met onze beperkte vermogens tot sociaal contact. In het klooster werd ook niet verwacht dat we een diepgaande relatie met een vrouw zouden aangaan. Het mocht zelfs niet:). Daarnaast bood het kloosterleven ons heel veel structuur en voorspelbaarheid. Als kers op de taart kregen we ook nog eens applaus van ouders en bekenden omdat we God gingen dienen".Door mijn uitgebreide ervaring met mensen met autisme had ik reeds lang door dat de overgrote meerderheid van de monniken binnen het klooster behoorlijk dik in het autismespectrum zat. Na het horen van hun verhaal realiseerde ik mij des te meer dat het klooster een veilige, overzichtelijke haven voor hen was, waar zij met elkaar een vorm hadden gevonden om in gemeenschap te leven en te werken. De wijze van samenleven zorgde ervoor dat er geen professionele hulpverleners nodig waren om hen op de rit te houden en zorgde ervoor dat zij arbeid konden leveren. Ik weet zeker dat een groot deel van de monniken afhankelijk zou zijn van professionele zorg als zij op zichzelf zouden moeten wonen. Daarnaast acht ik de kans klein dat ze tot werken in staat zouden zijn.Mijn woonidee betreft dan ook het uitvoeren van een pilot van een gemeenschapsgerichte huisvestingsvorm voor mensen met autisme. De uitdaging is om een wijze van wonen en (samen)leven te realiseren waarbij zo min mogelijk, het liefst geen, professionele zorg/begeleiding nodig is. Daarnaast is het streven dat de deelnemers van de woonvorm naar vermogen arbeid leveren. Dat kan (deels) intern maar ook buiten de woonvorm.Dit woonidee levert de volgende voordelen op:Het voordeel voor de deelnemers is dat de kwaliteit van leven toeneemt omdat: - Men er in rust kan wonen. (veel mensen met autisme ervaren heel veel (extra) stress omdat ze in woningen/omgevingen wonen waar veel lawaai is)- De woonwijze sociaal contact faciliteert. (veel mensen met autisme leven in eenzaamheid) - De mogelijkheden en het vermogen om arbeid te leveren toeneemt.Het voordeel voor de samenleving:- Zorgverlening zal een steeds schaarser goed gaan worden. Door gemeenschapsgerichte huisvesting neemt de mate waarin beroep wordt gedaan op zorgverlening af. Daardoor kan zorg worden ingezet op plaatsen waar dit het allerhardst nodig is.- Onderzoeken laten zien dat 50 tot 70% van de mensen met een normale tot hoge intelligentie en autisme geen inkomsten uit arbeid heeft. Zeker gezien het feit dat in de toekomst en zelfs nu al een schrijnend tekort aan personeel ontstaat is het van groot belang dat iedereen die kan werken ook aan het werk gaat. Een woonomgeving die voor rust, sociaal contact en regelmaat zorgt vormt een goede basis om mensen met autisme in staat te stellen om arbeid te kunnen leveren.

woonboten in Rijkerswoerd-Midden: vanuit het winkelcentrum gezien liggen ze in het water ter hoogte van Hans Tiemeijerhof en Ank van der Moerdreef en aan de overzijde ook eventueel.

Probeer eens een andere vorm dan een rechthoek!

Op een wat serieuzere toon, rolluiken en andere manieren om huizen zomer-proof te maken die geen of minder stroom gebruiken dan Airconditioners

---

Kantoorpanden uitphaseren en deze omzetten in studentenwoningen en sociale huurwoningen, om eerlijke te zijn had de gemeente hier al een goed voorbeeld mee moeten geven voordat het een heel eigen nieuw kantoorgebouw neerzette toen er in het verlengde van dezelfde straat jarenlang meerdere kantoorpanden leegstand hadden en thuis werken technisch al jaren mogelijk was

---

In 1 woord: Hennep!

Je kan er plastic van maken terwijl het co2 opneemt gedurende het groeien, je kan er bouwmateriaal van maken dat door de vezels sterker is dan staal en na zo hard persen dat er geen lucht meer tussen zit het brandveiliger is dan huidige bouwmethode, het is 3d printer vriendelijk, het kan gebruikt worden als eco-vriendelijkere brandstof en er zijn nog honderden andere bewezen gebruiksdoeleinden die momenteel door vervuilende industrieën als olie en de traditionele bouwindustrie en vergelijkbare partijen op een voor hun veel winstgevendere manier worden opgelost terwijl ze er ook nog miljarden aan subsidie aan overhouden. Rectificeer de fout van honderd jaar geleden* en restaureer Hennep tot zijn voormalige en rechtmatige positie als een van onze belangrijkste gewassen, de Hennepstraat is niet voor niets in het hartje van Elden, ons kleine boeren broertje.
Wees dapper en maak Arnhem weer de groenste!

Bron: https://agriculture.ec.europa.eu/farming/crop-productions-and-plant-based-products/hemp_nl
Wetenschappelijk bronnen beschikbaar indien nodig
*Referentie naar 100 jaar geleden gaat om de start van het bannen van hennep in Amerika in de 1920's

---

Hi, I'm Katarina - coming to the Netherlads from Ukraine because of the war. I come from Kharkiv - 2 million city - the one most modern and developing infrustructure. Now the city is struggling, so I've been to more other cities in Ukraine and understand deeply how important is developed infrastructure and safe and affordable housing. I'm in NL already more than a year and am impressed of how Government works for improving infrastructure. For now I had a great chance to move to Arnhem - somehow this city is very close to my native one: nature, infrastructure, spirit, culture capital - it makes a big difference. I love staying here. Through my journey in NL I've heard a lot about housing issues, but my slogan in Life - nothing is impossible, so I'm pretty sure that step by step the Government will find the way to solve it. And I find it great that citizens are actively invited to participate in brainstorming. I'm a new inhabitant but I actively participate in city life and culture, I hope I can also help even a little bit. As I've now deeply faced the problem that there's hard to find the place to live - my host contract goes to an end, but searching for affordable and sustainable housing costs a fortune of resources in any way - I was happy to research the market and participate in this idea initiative. I hope all gathered information will help the Government to improve the policy.Arnhem has a population of over 150,000 people. The city is facing a housing crisis, caused by a number of factors: high cost of housing, lack of affordable housing, poor quality of housing etc. I see that there have been a lot implemented. The Arnhem Smart City Challenge has resulted a smart waste management system and a solar-powered car park. The Arnhem Climate Neutral City Plan has helped the city to reduce its greenhouse gas emissions by 20%. The Arnhem Green Deal has resulted in a number of commitments. The Arnhem Climate Proof City Plan has helped the city to adapt to the effects of climate change. These projects have all had positive results, but there is still more that needs to be done.The solutions could be very diverse: passive houses, green roofs, through lightning or watersaving or even just sustainable transportation, collaboration with developers to renovate existing buildings to make them more energy efficient and comfortable. Housing is not just the question of building and renting code, as it may seem, but it includes a lot of factors - which is close to totally reframing the economy to rich the goals. Will share my view.The city of Arnhem can address the housing crisis by implementing a comprehensive plan that includes the following measures as a complex solution (the details follow below).The benefits of implementing these measures include:Increased supply of affordable housingReduced carbon emissionsImproved quality of life for residentsIncreased investment in the cityCreation of jobsImproved environmentProvide incentives for developers to build sustainable and affordable housing. The city can offer tax breaks (property, land, building permit etc.) - a percentage reduction or a one-time exemption from these taxes. Grants or relaxation of zoning restrictions to developers who build sustainable and affordable housing. This would make it more attractive to build this type of housing, which would ultimately benefit the city. This way we can attract investment in the construction sector by providing a favorable business climate and access to capital.There is also an option to repurpose brownfield sites. This would provide a way to increase the supply of housing and improve the environment.The redevelopment can be expensive, so the city will need to secure funding from a variety of sources and in close cooperation with private sector. This could include creating jobs, and improving the environment. It could be used for housing, sports facilities or

creating parks and green spaces (provide open space for residents and help to improve air quality)..Very helpful can be to create/improve a database of sustainable and affordable housing options. This would make it easier for people to find housing that meets their needs. It could include the following: type, size, location, energy efficiency of housing. The use of sustainable materials, renewable energy sources in the housing. Affordability, infrastructure, etc.Overall city can promote entrepreneurship and innovation in the construction sector. This could involve providing training and education programs for construction workers and entrepreneurs to improve skills and knowledge, and make it easier for people to start and grow businesses in the construction sector. As well as promoting collaboration between businesses, universities, and research institutions in the construction sector. This could lead to the sharing of ideas and resources, and the development of new solutions to challenges. All the ideas can be more detailed and turned to step by step plan. Overall I found important - as well as this idea brainstorm to educate the public about the benefits of sustainable housing. This could involve public awareness campaigns, or providing information about sustainable housing options.Thank you and wish success in creating better Arnhem!

COMPANEN

Woonbehoefteonderzoek 2022

Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen



Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen

14 maart 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING

DATUM	14 maart 2023
TITEL	Woonbehoefteonderzoek 2022
OPDRACHTGEVER	Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Pim Tiggeloven Laurens van Dongen
PROJECTNUMMER	2202.118
STATUS	

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

1 Inleiding 6
1.1 Vraagstelling 6
1.2 Leeswijzer 7

2 Samenvatting, conclusies en advies 8

3 Huidige situatie: diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus 12

4 Druk op de regionale woningmarkt 24

5 Ontwikkeling regionale woningbehoefte 29

6 Toekomstige woningbehoefte in beeld 38

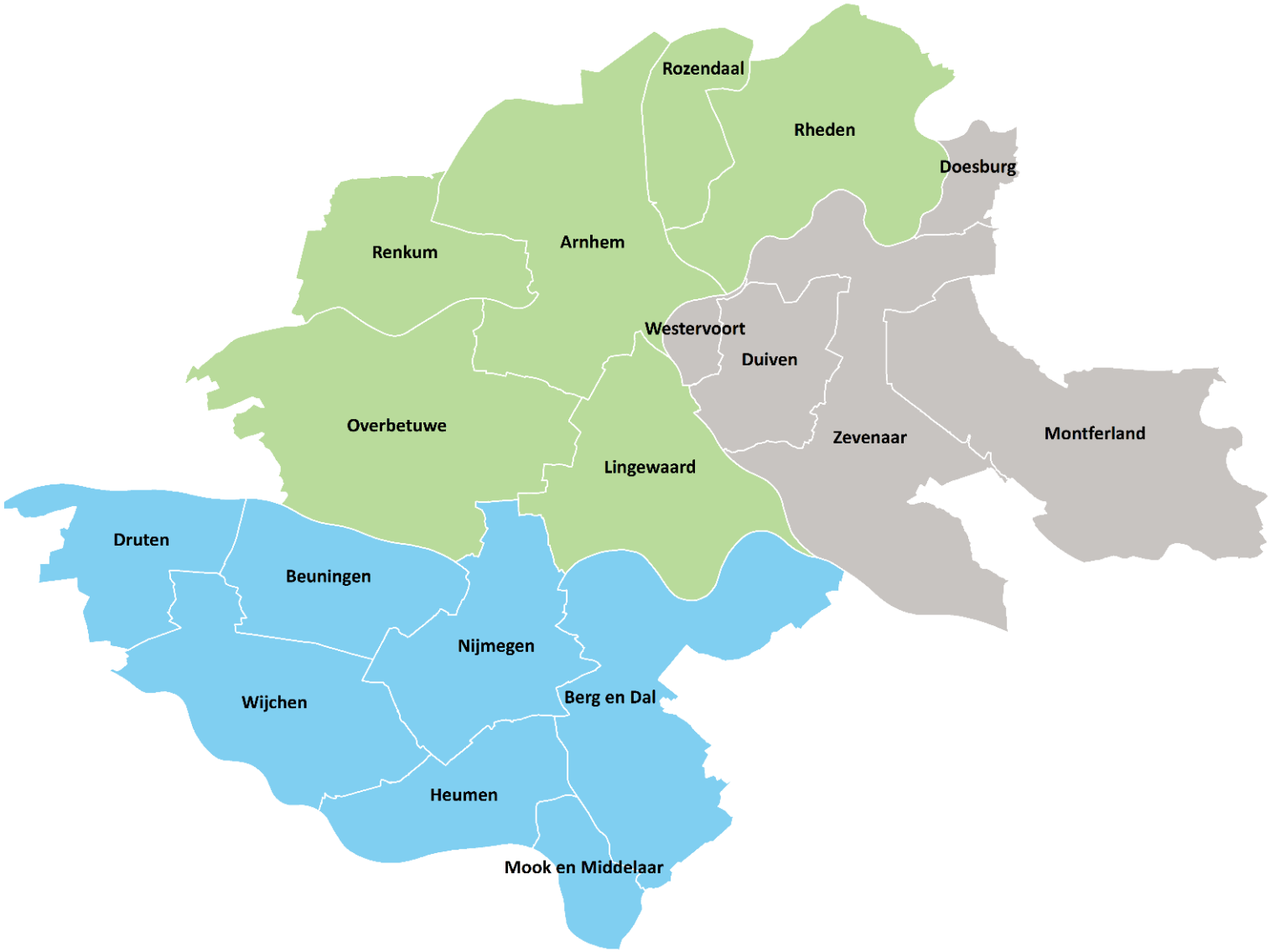
7 Betaalbaarheid en sociale huur 52

8 Woningvraag specifieke aandachtsgroepen 60

Bijlage 1: Accenten in de behoefteraming 71

Bijlage 2: Nadere toelichting op de methodologie 72

Regio Arnhem-Nijmegen



1 Inleiding

In de Groene Metropoolregio werken de gezamenlijke overheden samen aan een beter functionerende woningmarkt. Om vinger aan de pols te houden voor de juiste woning, op de juiste plek, op het juiste moment voeren zij periodiek een regionaal woonbehoefteonderzoek uit. Dit gebeurt steeds na het beschikbaar komen van de actuele WoON-gegevens. In de uitwerking van het woonbehoefteonderzoek werkt de regio nauw samen met de in Woonkr8 georganiseerde woningcorporaties, en op de tweede plaats, betrokken marktpartijen.
De actualisatie van het woonbehoefteonderzoek komt op een strategisch belangrijk moment. Met het verschijnen van de Nationale Woon- en Bouw Agenda, ligt er een extra impuls om te komen tot voldoende en voldoende betaalbare woningen. Dit komt samen met de actualisatie van de Woondeal. Het onderzoek moet voor deze trajecten de juiste input opleveren, zodat woonafspraken gemaakt kunnen worden die goed aansluiten op de regionale situatie en die ertoe doen.
Naast de regionale uitwerking is ook uitwerking op lokaal niveau een must. Immers de uitwerking van het woonbeleid en vertaling hiervan naar ruimtelijke plannen gebeurt op dat niveau. Goed zicht op de lokale situatie is noodzakelijk, te meer daar discussies over fair share in sociale huur zowel lokale als regionale afwegingen vraagt. Een goede onderzoeksmatige basis helpt om de discussie hierover te voeren aan de hand van feiten.

Companen heeft dit onderzoek uitgevoerd. Zij heeft dit onderzoek opgepakt in samenspraak met een werkgroep met een afvaardiging uit de drie subregio's en een afvaardiging namens de provincie. Daarnaast zijn uitkomsten getoetst en verdiept in samenspraak met alle gemeenten, corporaties, marktpartijen en provincie.



1.1 Vraagstelling

Met het onderzoek wil de regio actuele inzichten krijgen in de woningbehoefte. In het bijzonder is er aandacht voor betaalbaarheid van de huur- en de koopsector.

In dit onderzoek wordt inzicht geboden in:

- de huidige situatie op de regionale en subregionale woningmarkt;
- de opgaven op de woningmarkt naar huur en koop, naar zowel prijsklassen en woningtypes;

- speciale aandacht voor de woningbehoefte in het licht van de Woondeal en de Nationale Woon- en Bouwagenda;
- de woonvraag van starters, studenten en bijzondere doelgroepen;
- resultaten op korte termijn (tot 2025), middellange termijn (tot 2030) en op de lange termijn (tot 2040).

1.2 Leeswijzer

We belichten in deze rapportage verschillende onderwerpen die van belang zijn voor de regionale woningmarktontwikkelingen. Het gaat dan om de huidige situatie op de woningmarkt, de groei van de woningbehoefte, samenstelling van de woningbehoefte, behoefte aan sociale huur, kansen voor middengroepen en de omvang en samenstelling van de woonbehoefte in het licht van de Woondealafspraken en de lijnen vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda en de woonbehoefte van specifieke aandachtsgroepen. Deze onderwerpen zijn in deze rapportage successievelijk beschreven. Waar relevant om verschillend binnen de regio en de subregio's te duiden, wordt ingezoomd op uitkomsten per gemeente. De uitwerking per gemeente is vormgegeven in factsheets. In de bijlage van het onderzoek beschrijven we de gekozen aanpak.

2 Samenvatting, conclusies en advies

Behoefte groter dan de Woondeal-ambitie

Op basis van het nieuwe onderzoek is er behoefte aan 41.850 extra woningen die in de periode 2022 - 2030 aan de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio toegevoegd moeten worden. Daarmee ligt de behoefte aanmerkelijk hoger dan bij het laatste onderzoek (2019) en de afspraken die in het kader van de Woondeal zijn gemaakt (minimaal 33.000 woningen tot en met 2030, indien haalbaar verhogen tot 38.000 woningen). Als we de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing nemen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. Dat sluit aan bij de bandbreedte waar in het kader van de Woondeal 1.0 werd uitgegaan (50.000 tot 60.000 woningen). Dit betekent dat de woningbehoefte tot 2040 niet zozeer is toegenomen ten opzichte van eerdere prognoses, maar dat de behoefte zich manifesteert op de kortere termijn.

Het is goed om te constateren dat er nog steeds veel behoefte is aan de woningen die de komende jaren worden gebouwd. Tegelijkertijd blijken de huidige plannen dus nog niet voldoende om in de volledige vraag te voorzien. Met name in de subregio Arnhem is de verwachte behoefte groter dan het verwachte nieuwbouwaanbod. ***Daarom adviseren we: zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal en doe waar mogelijk meer.***

Bij het ontwikkelen van nieuwbouw zijn echter meerdere aspecten die moeten worden meegewogen dan enkel de kwantitatieve vraag. Er zijn naast wonen nog tal van andere ruimteclaims: natuur, bedrijvigheid, recreatie en mobiliteit. Om te kijken hoeveel woningen waar gebouwd kunnen worden zullen deze en andere ruimtelijke aspecten ook meegenomen moeten worden. Vooralsnog zijn daarbij de kwantitatieve ambities uit de Woondeal leidend. Maar de behoeftecijfers zijn uiteraard wel relevant als doorkijk naar de lange termijn (na 2030) en als er zich mogelijkheden aandienen om alsnog de nieuwbouwproductie te verhogen, hetzij als (sub)regio, hetzij als individuele gemeente. Nieuwbouw is overigens niet de enige manier om te voorzien in de extra woningbehoefte. ***Ga daarom na welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad, door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen.***

Behoefte aan sociale huur én fair share principe

Op regioniveau is er behoefte aan 12.125 sociale huurwoningen tot en met 2030; zo'n 29% van de totale woningbehoefte. Daarmee ligt deze vraag naar sociale huur in lijn met de landelijke richtlijn uit de Nationale Woon- en Bouwagenda; namelijk dat iedere gemeente minimaal 30% sociale huur in haar nieuwbouwprogramma opneemt. Op gemeenteniveau zien we wel enkele verschillen. In sommige gemeenten ligt de behoefte aan sociale huur boven de 30% (onder andere Overbetuwe, Rheden, Westervoort en Zevenaar), terwijl andere gemeenten juist een relatief kleine behoefte kennen (Arnhem, Beuningen, Doesburg, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Renkum, Rozendaal).

De behoefte aan sociale huur is echter niet hetzelfde als de ambitie om 30% sociale huur te bouwen. ***De cijfers uit het onderzoek geven vooral aan wat de lokale vraag naar sociale huur is, daarbij komt nog (voor de meeste gemeenten) een aandeel sociale huur in het kader van het fair share principe; iedere gemeente levert minimaal een evenredige bijdrage (30%) in het bieden van voldoende sociale huurwoningen in de regio. Fair share is de afspraak binnen de regio.*** De vraag van specifieke aandachtsgroepen als statushouders, mensen met een beperking en mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en de jeugdzorg is ook vaak een vraag naar een sociale huurwoning. ***Breid de voorraad uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en betrek deze groepen nadrukkelijk bij het fair share principe. Doet iedere gemeente hierin genoeg of zijn scherpere afspraken nodig?***

Hoe wordt betaalbare koop ook haalbare koop?

Ten opzichte van het vorige onderzoek is de vraag naar betaalbare koopwoningen (< € 355.000) verder toegenomen. Hierbij speelt waarschijnlijk mee dat de prijzen voor koopwoningen de afgelopen jaren sterk zijn toegenomen en woningzoekenden daardoor nu een woning willen kopen om te voorkomen dat 'ze de boot dreigen te missen'.

Tegelijkertijd zijn de bouwkosten de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000. ***Vooral in dit segment zal creatief moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen, andere woonvormen of inzet van conceptuele bouwmethoden.***

Daarnaast blijft de bouw van dure koopwoningen (> € 355.000) belangrijk. Niet alleen omdat er behoefte aan is (ongeveer 26% van de totale extra woningbehoefte), maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

Betaalbaarheid versus gewenste woonkwaliteit

In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. ***Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijs-kwaliteitverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare woning vaak kleiner zijn dan in het verleden.*** Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Vooral in de meer dorpse/landelijke woonmilieus is deze woonwens nog erg dominant. ***De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven).***

Daarnaast neemt de vraag naar levensloopgeschikte woonvormen toe. Een logisch gevolg door het toenemend aantal ouderen en andere mensen met (toekomstige) fysieke beperkingen in de regio. Willen deze mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen, zullen nieuwe woningen hier qua kwaliteit op aangepast moeten worden. Dit heeft uiteraard consequenties voor de betaalbaarheid van deze woningen.

Daar komt bij dat een deel van de doelgroep voor deze woningen iets meer dan alleen een levensloopgeschikte woning wenst. De locatie moet kloppen (liefst dichtbij voorzieningen en het eigen sociaal netwerk) net als de woonvorm. Concepten zoals het wonen in een hofje zijn zeer gewild, maar zijn kosten verhogend. ***Uiteraard is het mogelijk om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren. Wees hier scherp en kritisch op bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.***

Middeldure huur als substitutie-segment

Er is de komende jaren enige vraag naar middeldure huur (ongeveer 1.365 woningen tot en met 2030; ongeveer 3% van de totale behoefte). Daarmee ligt de behoefte aan dit segment een stuk lager dan bij het vorige onderzoek in 2019. Ook in de Woondeal-afspraken ligt de ambitie (14% van de woningbouwopgave) een stuk hoger dan uit de behoefte naar voren komt.

De vraag naar middeldure huur is vooral afkomstig van kleine 1- en 2-persoonshuishoudens; zowel jongeren (die nog niet in staat zijn een goedkope koopwoning te kopen) als kapitaalkrachtige ouderen die op zoek zijn naar een comfortabele woonruimte. De vraag van deze doelgroepen richt zich vooral op appartementen. De behoefte aan middeldure huur is het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen, op afstand gevolg door Doesburg. In de andere gemeenten is de vraag naar middeldure huur aanzienlijk kleiner.

Maar de behoefte aan woningen zoals geuit in onderzoek is vaak de eerste wens; in wat voor woning wil men het liefst wonen? Voor de meeste woningzoekenden in de Groene Metropoolregio is dat een koopwoning, maar in de

praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. Zeker voor de doelgroep die qua financiële mogelijkheden behoefte heeft aan een betaalbare koopwoning. Middeldure huur kan dan als substituut gelden, zolang men nog moet sparen en/of inkomensontwikkeling moet doormaken om in aanmerking te komen voor een koopwoning.

Daarnaast zien we een oplopende rentestand, waardoor hypotheekmogelijkheden voor lage- en middeninkomens afnemen. Door de regulering van de middenhuur (per 1 januari 2024) lijkt er bij middeldure huur juist meer grip te komen op de prijsontwikkeling. Deze trends maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. Al zal op de lange termijn bij velen nog de wens zijn om ooit die koopwoning te bemachtigen. ***Houd daarom vast aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur die gemaakt zijn in de Woondeal, maar concentreer daarbij vooral op de meer stedelijke en centrumdorpse woonmilieus.***

Aandachtsgroepen nemen toe

Een groot deel van de woningbehoefte is afkomstig van woningzoekenden die enkel op zoek zijn naar een woning die past bij hun woonwensen en financiële mogelijkheden. Maar een deel van de vraag is afkomstig van huishoudens voor wie - naast woonwens en inkomen - ook de zorg- of ondersteuningsvraag een factor van belang is in hun woningbehoefte.

De komende jaren zullen deze aandachtsgroepen op de woningmarkt toenemen. Hierbij gaat het onder andere om ouderen met een nadrukkelijke zorgvraag (somatisch en/of psychogeriatrisch), mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, mensen die vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang (weer) zelfstandig moeten wonen en statushouders.

Veel van deze aandachtsgroepen hebben behoefte aan (zeer) betaalbare huisvesting en zullen een beroep doen op het aanbod in de sociale huursector. Vanuit het landelijke programma ‘Een thuis voor iedereen’ is als ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector (die de afgelopen jaren al is opgelopen in de groene Metropoolregio) verder zal toenemen. ***Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.*** De Groene Metropoolregio is een van de koploperregio’s binnen het programma ‘Een thuis voor iedereen’. Daarmee doet de regio vroegtijdig ervaring op met het huisvesten van aandachtsgroepen conform de ambities van ‘Een thuis voor iedereen’. Belangrijk daarbij is om te komen tot een eerlijker verdeling van de opgave over de regio.

Overigens is alleen het creëren van voldoende woningaanbod niet genoeg. ***Ook een passende zorginfrastructuur is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek van belang. Het gaat bijvoorbeeld om nabijheid van een ontmoetingsplek, een sociaal netwerk van mensen waarop men terug kan vallen en bereikbaarheid van eerstelijnszorg. Heb hier aandacht voor.***

Meer vraag naar zelfstandige woonzorgconcepten

De tendens dat steeds meer zorgvragers langer zelfstandig willen wonen is al jaren gaande, maar komt ook uit dit onderzoek weer naar voren. Ouderen vormen hierbinnen niet alleen de grootste groep, maar zullen de komende jaren ook het sterkst toenemen. Vooral het aandeel 75-plussers neemt sterk toe. Op dit moment is 13% van de inwoners van de Groene Metropoolregio 75 jaar of ouder, in 2040 ligt dat aandeel op 20%.

Uiteraard hebben lang niet alle ouderen te maken met een acute zorgvraag of fysieke beperkingen. Maar naarmate men ouder wordt, neemt de kans op zorgbehoefte (en daarmee de vraag naar een aangepaste woonvorm) toe. De grootste vraag gaat de komende jaren uit naar zelfstandige woningen, eventueel met aanpassingen. Maar de sterkste toename is te zien in de vraag naar geclusterde

woonvormen met zorg nabij (bijvoorbeeld zelfstandige appartementen in de buurt van een woonzorgcentrum of een hofjesconcept).

Gemeenten zijn verplicht om per 1 januari 2024 over een eigen woonzorgvisie te beschikken. Het is nu zaak om de geïnventariseerde behoefte aan verschillende woonzorgconcepten te vertalen in de lokale woonzorgvisie, zodat de huisvestingsopgave voor ouderen, maar ook andere zorg- en aandachtsgroepen helder is.

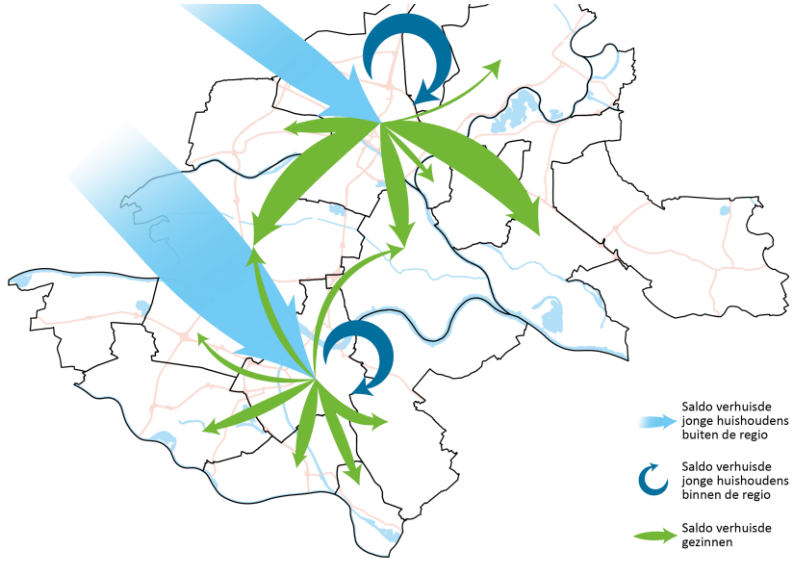
3 Huidige situatie: diversiteit aan aantrekkelijke woonmilieus

Een gevarieerde aantrekkelijke woonomgeving en goed woonaanbod zijn kwaliteiten van de regio. Een goed functionerende woningmarkt is dan ook van belang voor woningzoekenden en heeft ook betekenis voor het regionale vestigingsklimaat, bereikbaarheid en voorzieningen. Verschillende woonmilieus hebben een verschillende functie in de ontwikkeling van de regio. Zo zien we woonmilieus die in trek zijn bij vestigers van buiten de regio en zo betekenis hebben voor het vestigingsklimaat; zoals Arnhem, Nijmegen, Oosterbeek, Rozendaal, Velp, Berg en Dal, en Heumen. Terwijl andere woonmilieus juist betekenis hebben voor lokale gemeenschappen en lokale verbondenheid; dit zien we op veel plekken in De Liemers, De Betuwe en in stadswijken. De steden hebben een functie voor een breed palet aan starters op de woningmarkt. Het waarderen van de verschillende woonmilieus zorgt ervoor dat iedereen iets van zijn gading vindt in delen van de regio.

Roltrapregio Arnhem-Nijmegen

De regio Arnhem-Nijmegen bestaat uit verschillende woonmilieus. Daarbij zien we een regionale woningmarkt die werkt als een roltrapregio. Jongeren komen via de steden Arnhem en Nijmegen de regio in en verhuizen vervolgens als gezin naar regiogemeenten. Daarbij blijkt de regio een aantrekkelijk woongebied voor nieuwkomers. Toch zien we binnen dit meer globale plaatje een aantal meer specifieke functies op de regionale woningmarkt.

Figuur 2.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De stedelijke roltrap



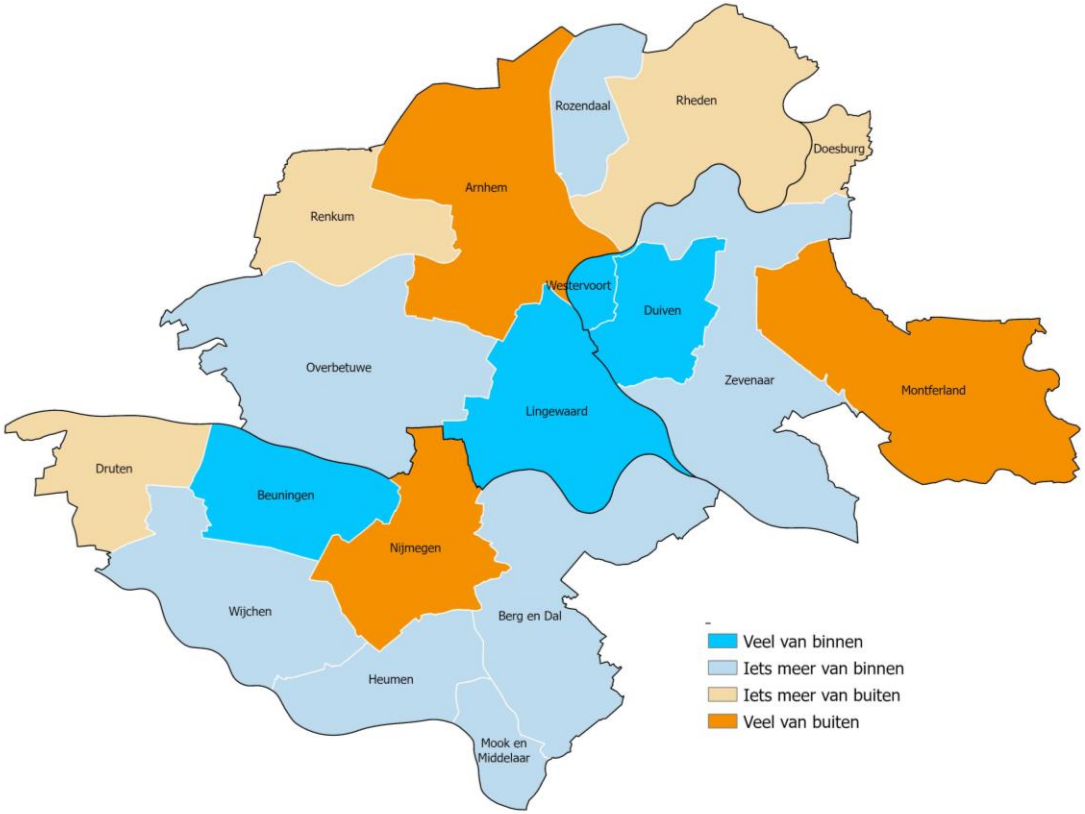
Bron: CBS Microdata.

Verhuisbewegingen

De steden Arnhem en Nijmegen kennen een zeer dynamische woningmarkt, waar veel mensen zich vestigen vanuit de regio en van buiten de regio, binnen de gemeente verhuizen en mensen uitstromen naar elders in de regio of verder. De gemeenten rondom de steden laten een meer stabiele bewoning zien.

Om dit nader te duiden hebben we per gemeente in beeld gebracht waar mensen bij verhuizing vandaan komen. Dit geeft een beeld van de regionale woningmarkt.

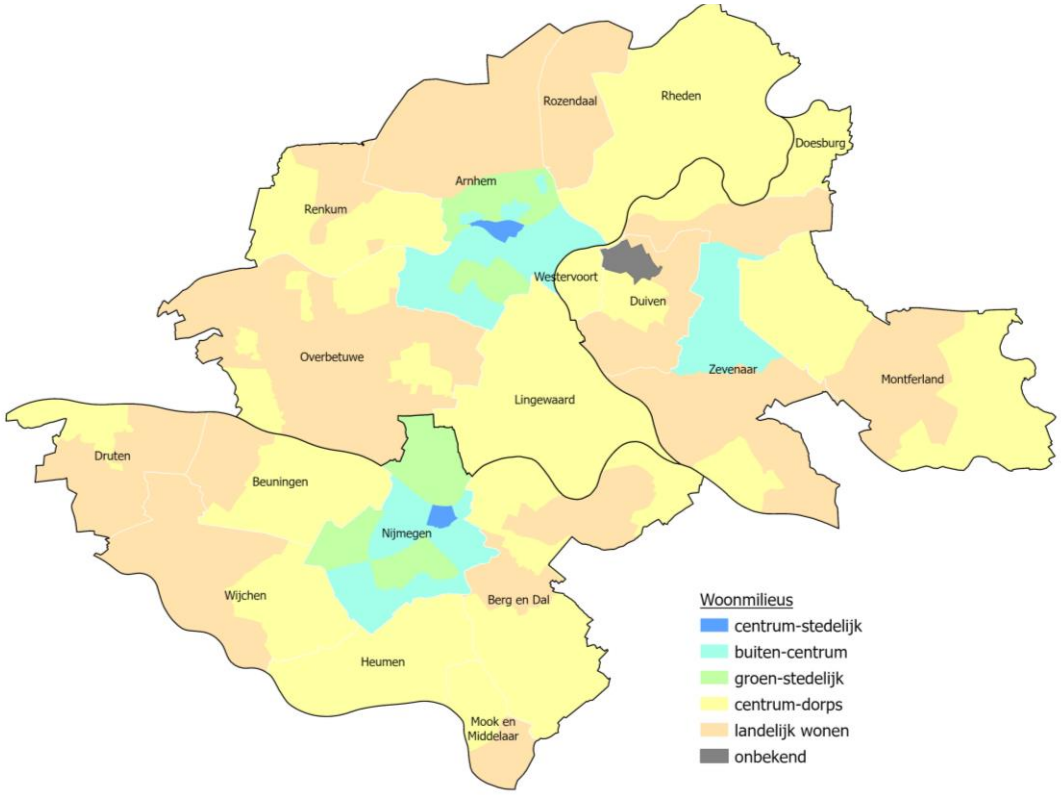
Figuur 3.2: Verhouding tussen verhuisbewegingen binnen de regio (binnenverhuizers) en buiten de regio (vestigers)



Bron: CBS Microdata.

Naast Arnhem en Nijmegen trekt de gemeente Montferland naar verhouding veel vestigers van buiten de regio, met name uit de regio Achterhoek. Verhuisbewegingen stoppen niet bij administratieve grenzen. Gemeenten aan de rand van de regio trekken naar verhouding meer mensen van buiten de regio dan meer centraal gelegen gemeenten (met uitzondering van de steden). Dit betreft de gemeenten - naast Montferland - Druten, Renkum, Rheden en Doesburg.

Figuur 3.3: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woonmilieus in de regio



Bron: ABF Research.

De Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen kent een verscheidenheid aan aantrekkelijke woonmilieus, van centrum-stedelijk tot dorps tot landelijk. De meeste woningen, 40% van de woningvoorraad in de regio, staat in een centrum-dorps woonmilieu. In de subregio De Liemers is dit ruim twee derde (69%) van de voorraad.

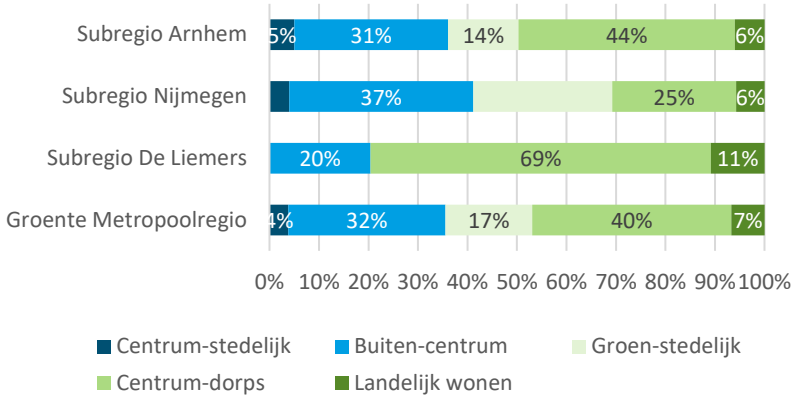
Bijna een derde (32%) van de voorraad staat in het woonmilieu ‘buiten-centrum’. Dit is het grootste stedelijke woonmilieu in de regio. Grote delen van Arnhem en Nijmegen, maar ook van Zevenaar, hebben dit woonmilieu.

De gemeente Nijmegen heeft veel woningen in groen-stedelijke woonmilieus. In de subregio Nijmegen staat meer dan een kwart (28%) van de voorraad in dit woonmilieu. In de subregio Arnhem is het aandeel woningen in groen-stedelijke woonmilieus veel lager (14%).

Het aantrekkelijke centrum-stedelijke woonmilieu is alleen aanwezig in de gemeenten Arnhem en Nijmegen. Minder dan 5% van de woningvoorraad in de Groene Metropoolregio staat in dit woonmilieu. Het gaat om minder dan 13.500 woningen.

Het woonmilieu ‘landelijk wonen’ is op de woonmilieukaart zeer nadrukkelijk aanwezig in de regio, maar het aantal woningen dat in dit woonmilieus staat is relatief klein. In de hele regio gaat het om 7% van de woningvoorraad. In De Liemers is het aandeel woningen in dit woonmilieu hoger, namelijk 11%.

Figuur 3.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huidige woningvoorraad naar woonmilieus, per subregio, 2021

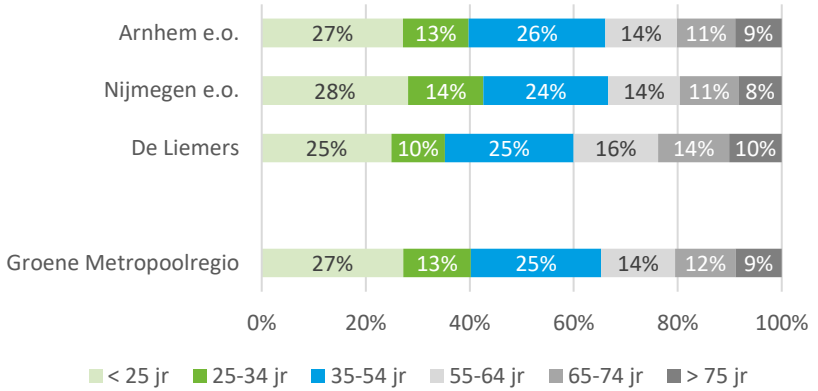


	Centrum-stedelijk	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Centrum-dorps	Landelijk wonen	Totaal
Subregio Arnhem	7.700	47.500	21.800	66.800	9.200	153.000
Subregio Nijmegen	5.700	53.100	40.100	35.700	8.200	142.800
De Liemers	0	11.900	0	40.000	6.300	58.200
Regio	**13.400**	**11.2500**	**61.900**	**142.500**	**23.700**	**354.000**

Bron: WOZ-registraties gemeenten.

Bevolking en huishoudens

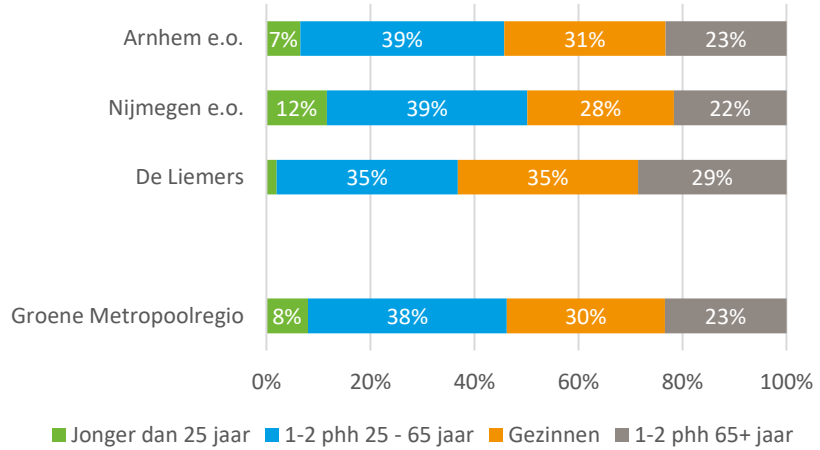
Figuur 3.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd, 2022



Bron: CBS.

Ruim een kwart van de inwoners van de regio is jonger dan 25 jaar. Zo'n 20% is 65 jaar of ouder. De Liemers heeft een wat oudere bevolking dan gemiddeld. In de Liemers is bijna een kwart van de inwoners 65 jaar of ouder en is het aandeel jonge inwoners ook wat lager dan gemiddeld (25%).

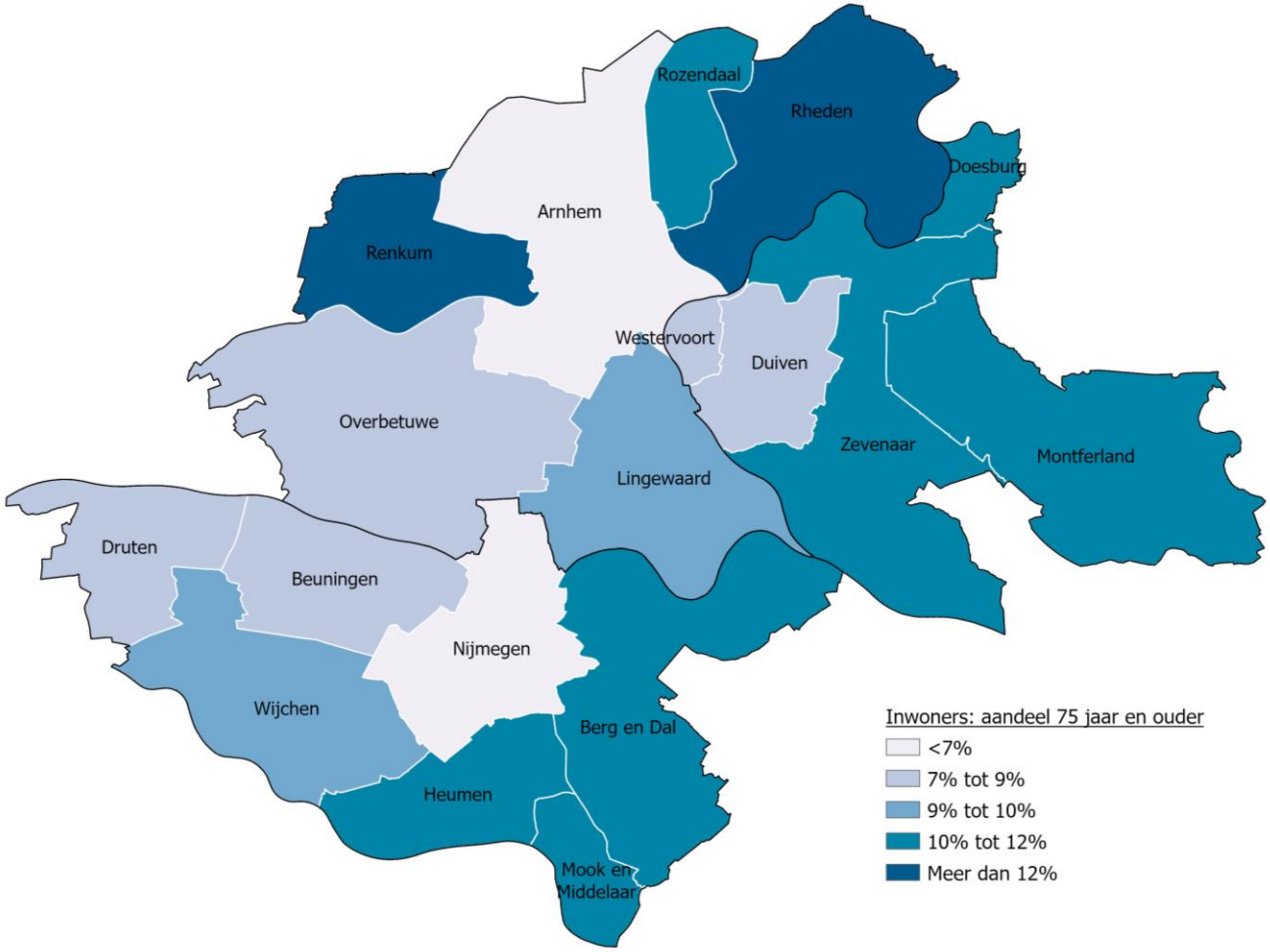
Figuur 3.6: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudens naar samenstelling en leeftijd, 2021



Bron: Lokale Monitor Wonen.

Bijna de helft van de huishoudens in de regio zijn 1- en 2-persoonshuishoudens. Een kleine 10% zijn jonge kleine huishoudens, bijna 40% van de huishoudens zijn kleine huishoudens in de leeftijd van 25 tot 65 jaar. Het aandeel kleine, jonge huishoudens is groter in de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. Dit hangt in belangrijke mate samen met de studentenpopulatie in de steden en met het feit dat een deel van de studenten na de studie in de stad blijft wonen. In De Liemers wonen weinig huishoudens in de leeftijd tot 25 jaar. Bijna een derde van de huishoudens in de regio zijn gezinnen (30%). In De Liemers (35%) is dit aandeel hoger dan in Arnhem e.o. (31%) en Nijmegen e.o. (28%). De Liemers kent zoals aangegeven meer ouderen dan de andere subregio's. In De Liemers is 29% van de huishoudens 65 jaar of ouder. Gemiddeld in de regio is dit 23%.

Figuur 3.7: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder per gemeente, 2022

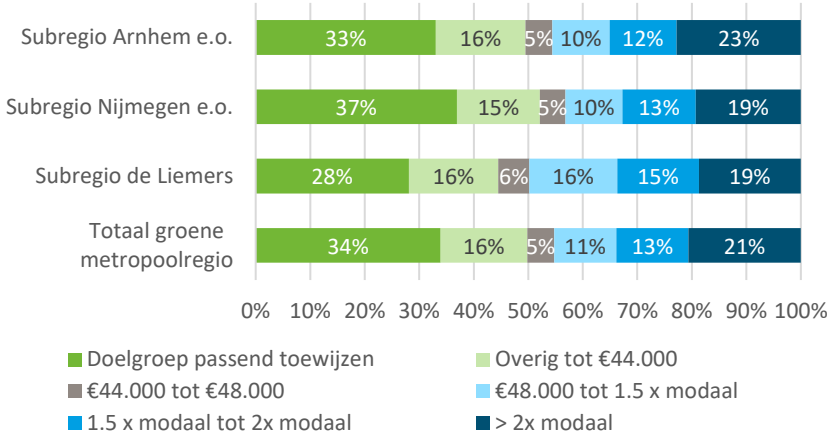


Aandeel senioren per gemeente

De meest vergrijsde gemeenten in de regio zijn Renkum en Rheden. In deze gemeenten is het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder meer dan 12% (gemiddeld in de regio: 9%). De gemeenten aan de oostkant van de regio hebben gemiddeld wat meer inwoners van 75 jaar en ouder dan de gemeenten aan de westkant (met uitzondering van Renkum). De beide steden, Arnhem en Nijmegen hebben verreweg de jongste bevolking, minder dan 7% van de inwoners is 75 jaar of ouder.

Inkomenspositie van huishoudens

Figuur 3.8: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudens naar inkomensklassen, 2021[1]



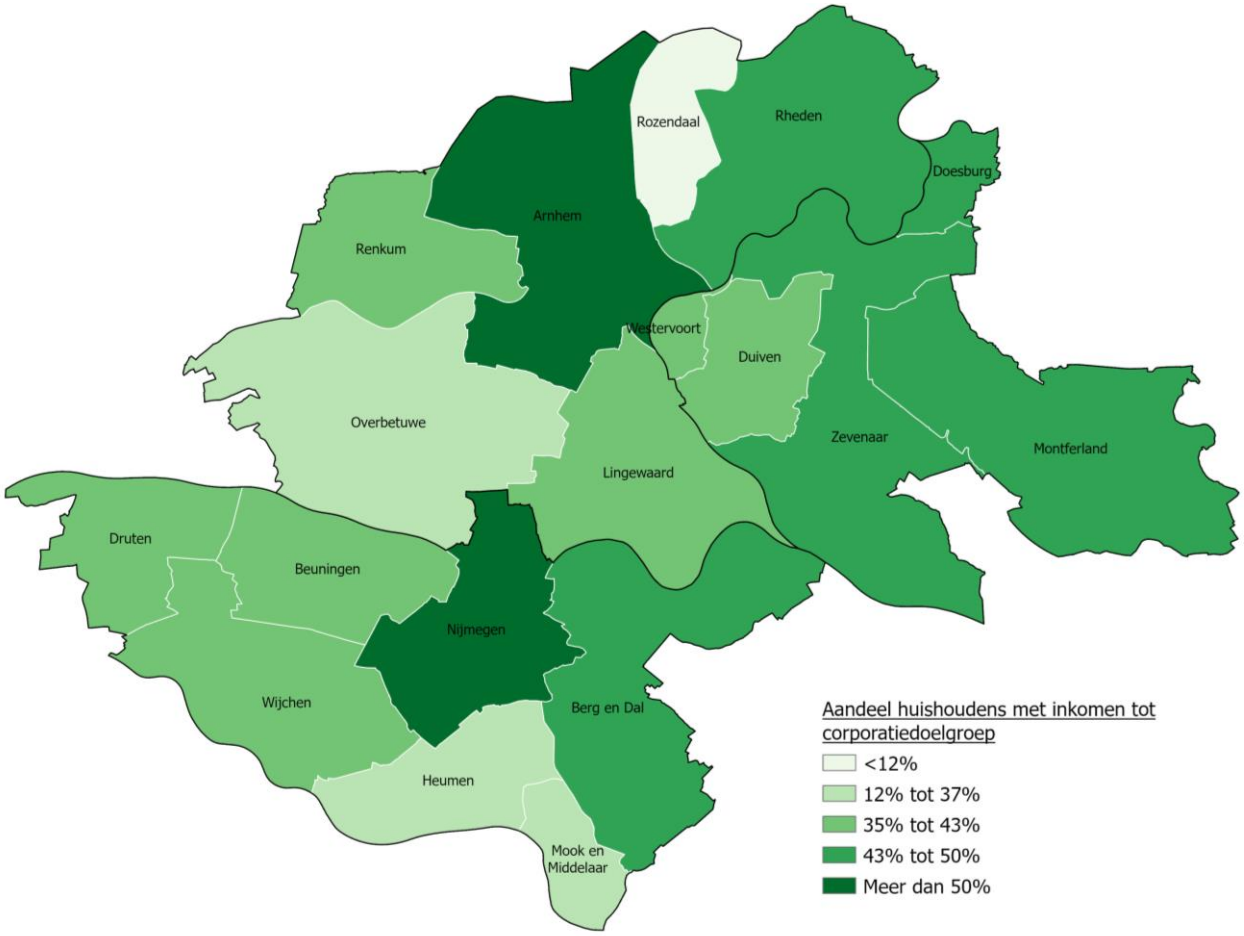
Bron: Lokale Monitor Wonen, WoON 2021.

Ongeveer de helft van de huishoudens in de regio behoort tot de corporatiedoelgroep. Ruim een derde (34%) behoort tot de doelgroep voor het passend toewijzen door de woningcorporaties[2], 16% heeft een inkomen tussen deze grens en € 44.000. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot deze grens behoren tot de overige corporatiedoelgroep. Voor meerpersoonshuishoudens ligt deze grens op ruim € 48.000. Van de huishoudens in de regio heeft 5% een inkomen tussen € 44.000 en € 48.000. De overige huishoudens hebben een hoger inkomen en daarmee maar beperkt toegang tot een corporatiewoning. Er zijn verschillen tussen de subregio's in de inkomensopbouw van de huishoudens. In De Liemers wonen naar verhouding wat meer huishoudens met een middeninkomen dan in de andere twee subregio's. De Liemers kent naar verhouding een kleinere corporatiedoelgroep. In de subregio Nijmegen e.o. is de corporatiedoelgroep naar verhouding het grootst en hebben naar verhouding minder huishoudens een middeninkomen of een hoger inkomen. De subregio Arnhem e.o. volgt het regionale gemiddelde, zij het dat het aandeel huishoudens met een hoog inkomen vanaf 2 x modaal in deze subregio wat hoger is dan gemiddeld in de Groene Metropoolregio.

[1] Het modale inkomen bedraagt € 38.000 per jaar (prijspeil 2022). Een inkomen van 1,5 keer modaal bedraagt € 57.000 en van 2x modaal € 76.000.

[2] De inkomensgrenzen voor passend toewijzen zijn als volgt (prijspeil 2022):
- Eenpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 24.075
- Twee- en drie of meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 32.675
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 23.975
- Twee- en drie of meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 32.550

Figuur 3.9: Groene Metropoolregio. Aandeel van de huishoudens met een inkomen dat behoort tot de primaire corporatiedoelgroep, 2021



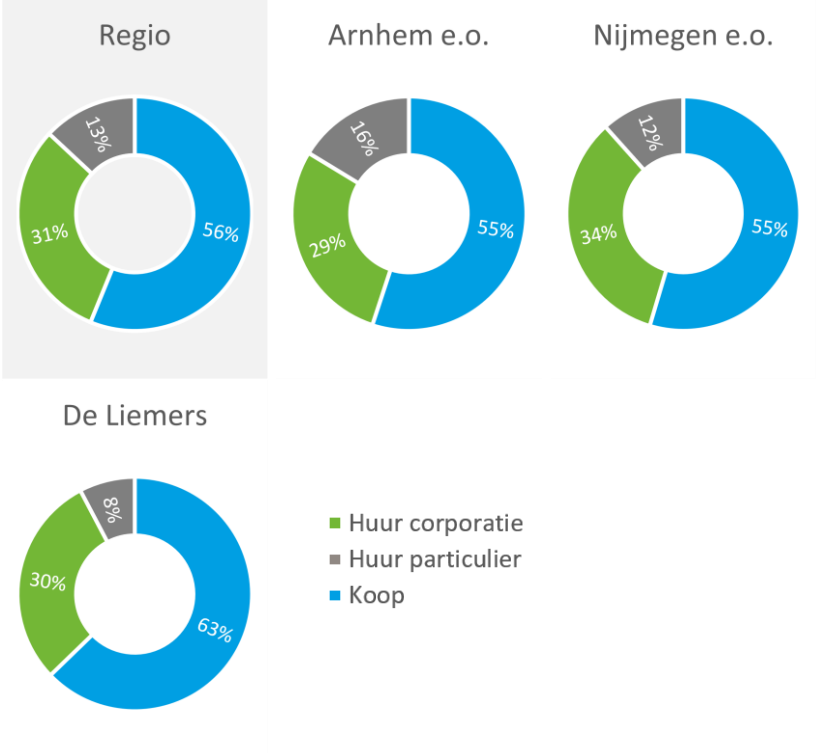
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Aandeel primaire doelgroep in de gemeenten

De steden Arnhem en Nijmegen hebben het hoogste aandeel huishoudens met een laag inkomen. In beide steden behoort meer dan de helft van de huishoudens tot de primaire doelgroep van de woningcorporaties. De gemeenten aan de oostkant van de regio hebben over het algemeen een hoger aandeel huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep dan de gemeenten aan de westkant van de regio. In De Liemers vallen met uitzondering van Duiven en Westervoort alle gemeenten in de klasse 43% tot 50%. Duiven en Westervoort vallen in de klasse 35% tot 43%. In de subregio Arnhem e.o. heeft naast Arnhem de gemeente Rheden veel huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. In Overbetuwe en Rozendaal is dit aandeel juist (aanmerkelijk) lager dan gemiddeld. In de subregio Nijmegen e.o. heeft naast Nijmegen de gemeente Berg en Dal een grote corporatiedoelgroep. In Heumen en Mook en Middelaar is het aandeel huishoudens met een laag inkomen juist veel lager dan gemiddeld.

Samenstelling van de woningvoorraad

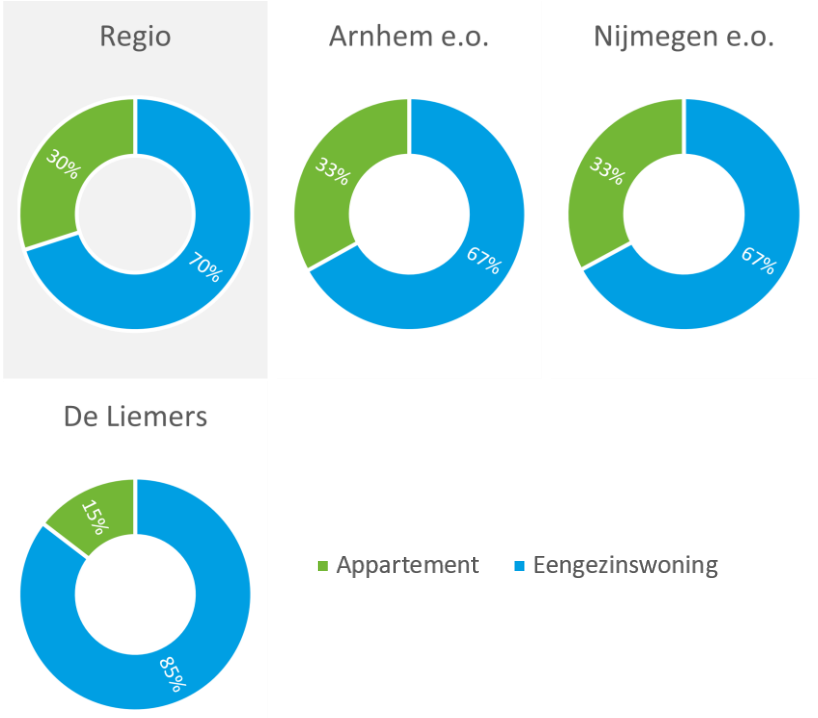
Figuur 3.10: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningvoorraad naar eigendom, per subregio en totaal, 2022



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022.

Van de woningvoorraad in de regio is 31% een corporatiewoning. Meer dan de helft (56%) is een koopwoning en 13% is een particuliere huurwoning. Het aandeel corporatiewoningen is binnen de regio het hoogst in de subregio Nijmegen e.o. (34%). In de subregio Arnhem e.o. is dit aandeel 29% en in de subregio De Liemers 30%. De subregio Arnhem e.o. kent het hoogste aandeel particuliere huurwoningen (16%).

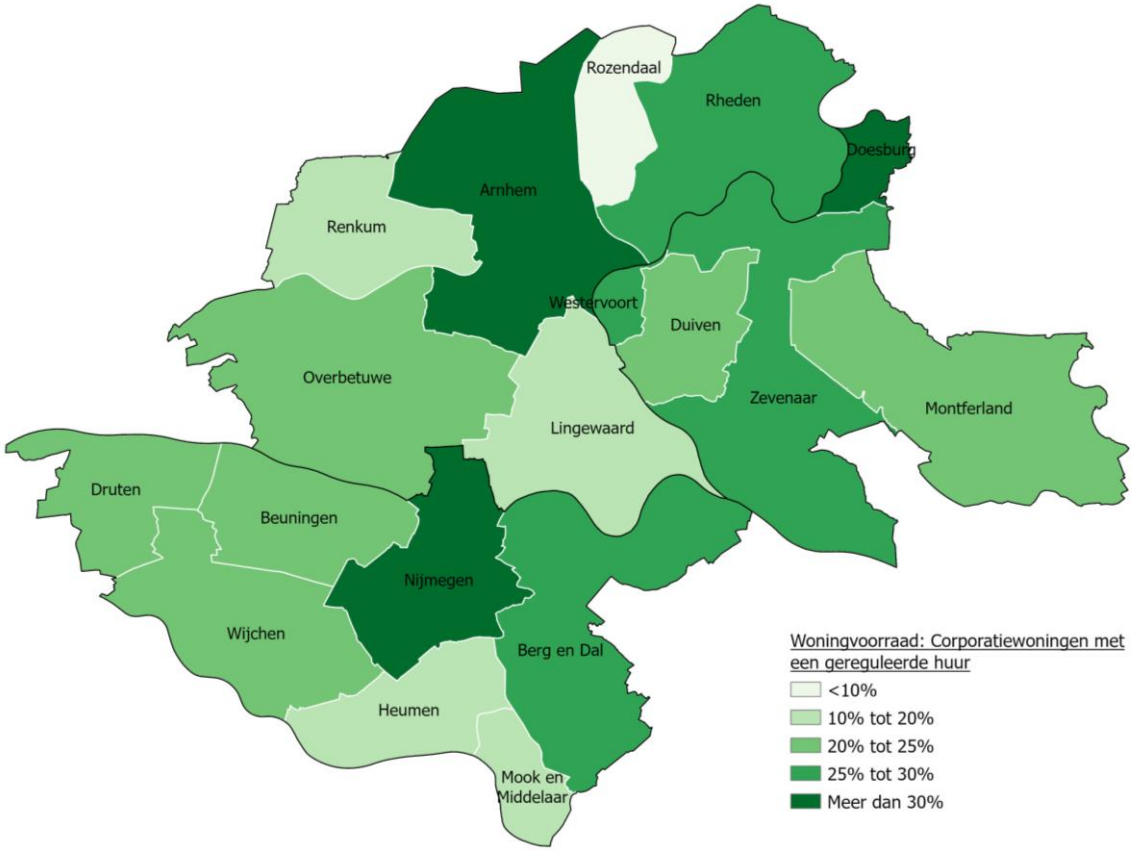
Figuur 3.11: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningvoorraad naar woonvorm, per subregio en totaal, 2022



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022.

Van alle woningen in de regio is 70% een grondgebonden woning en 30% een appartement. In de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. is de verhouding twee derde grondgebonden en een derde appartementen. In De Liemers is het aandeel appartmenten aanmerkelijk kleiner: 15%.

Figuur 3.12: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel corporatiewoningen per gemeente, 2022

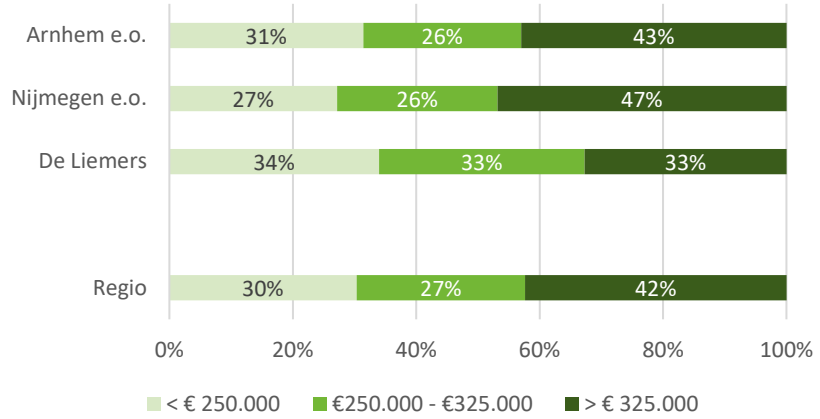


Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022.

De gemeenten met het hoogste aandeel corporatiewoningen zijn Arnhem, Nijmegen en Doesburg. In deze gemeenten ligt het aandeel corporatiewoningen boven de 30%. Gemeenten met de laagste aandelen zijn Rozendaal, Heumen, Lingewaard, Mook en Middelaar en Renkum. In Rozendaal is het aandeel corporatiewoningen minder dan 10% van de woningvoorraad. In de andere genoemde gemeenten ligt dit aandeel tussen 10% en 20%. In De Liemers is het aantal gemeenten dat dicht bij de 30% sociale huur op de voorraad zit naar verhouding groter dan in de andere twee subregio's. Met de Nationale Woon- en Bouwagenda stuurt de Rijksoverheid op een aandeel van 30% sociale huurwoningen van corporaties op de woningvoorraad. In de Woondeal stuurt de regio ook op dit aandeel.

De in deze rapportage gebruikte bron (de gemeentelijke WOZ-registraties) is een andere dan welke de Rijksoverheid gebruikt. Gepresenteerde aandelen sociale huurwoningen kunnen daarom op details afwijken van de percentages die het Rijk hanteert.

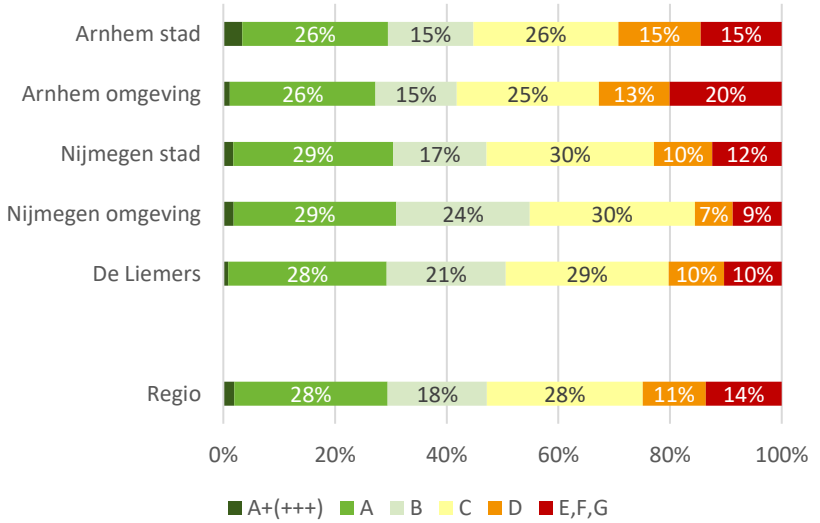
Figuur 3.13: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Koopvoorraad naar WOZ-klassen, per subregio en totaal, 2021



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2021.

Bijna een derde van de koopwoningvoorraad in de regio heeft een WOZ-waarde van € 250.000 of minder, ruim een kwart heeft een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 325.000, en ruim 40% heeft een WOZ-waarde van meer dan € 325.000. In De Liemers is het aandeel goedkope en betaalbare koopwoningen hoger dan in de andere subregio's. In De Liemers heeft een derde van de koopvoorraad een WOZ-waarde vanaf € 325.000. De subregio Nijmegen e.o. heeft gemiddeld de duurste koopvoorraad, hier heeft 47% van de koopwoningen een WOZ-waarde vanaf € 325.000. In de subregio Nijmegen e.o. is het aandeel tot € 250.000 ook het laagst binnen de regio (27%).

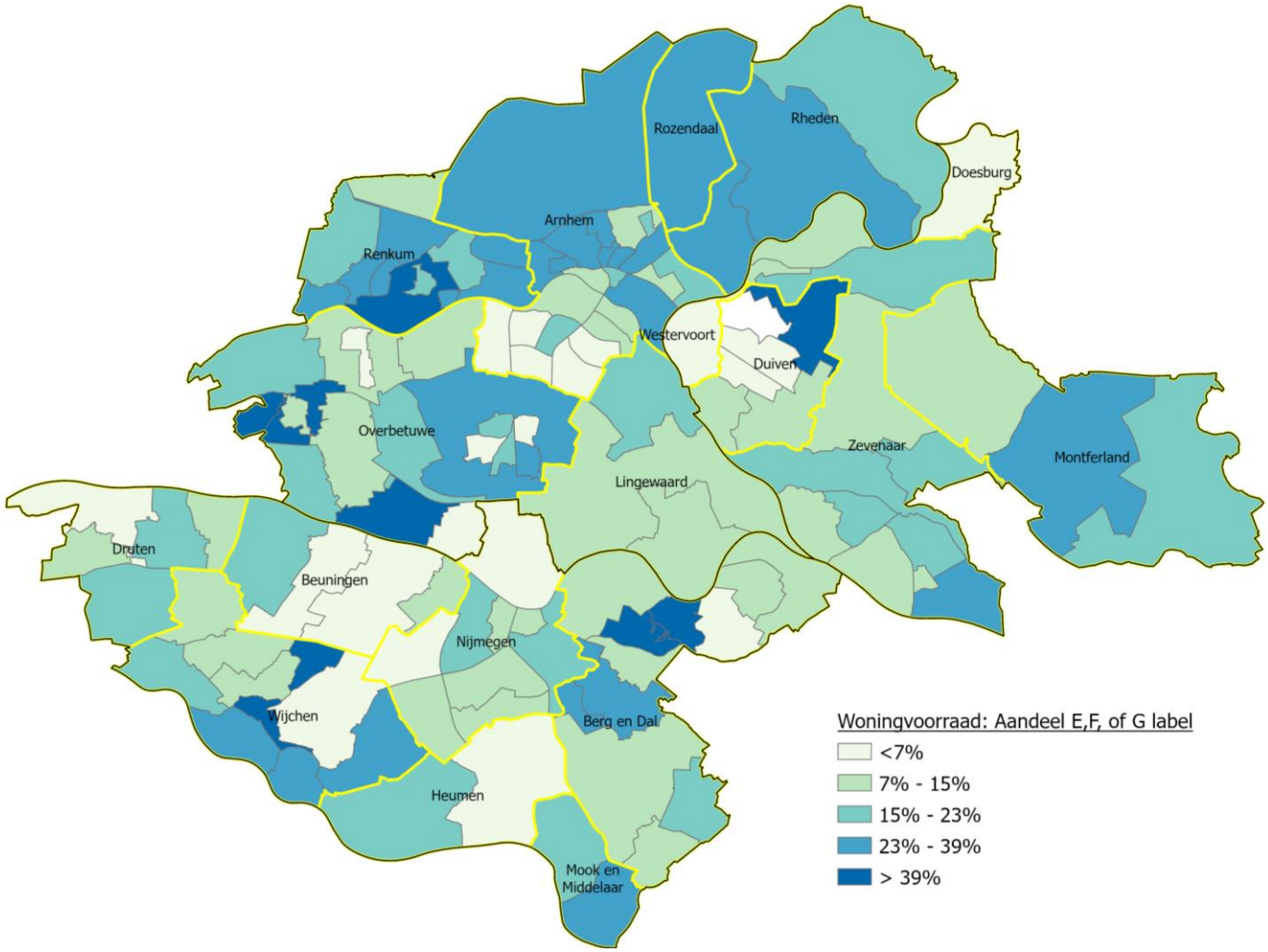
Figuur 3.14: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningvoorraad naar energielabel, per subregio en totaal, 2021



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, RVO, 2021.

Bijna de helft van de woningvoorraad in de regio (47%) heeft een energielabel B of beter. Een kwart heeft een energielabel D of slechter. Van dit deel van de voorraad heeft een aanmerkelijk aandeel een energielabel E, F of G. In totaal heeft 14% van de voorraad een energielabel E of slechter. In de subregio Arnhem e.o. is de opgave om de woningvoorraad te verduurzamen groter dan in de andere twee subregio's. In de stad Arnhem heeft 30% van de voorraad een energielabel D of slechter, in de omliggende gemeenten in de subregio is dit aandeel nog wat hoger: 33%. De stad Arnhem heeft aan de andere kant ook het hoogste aandeel woningen met een A+ label of beter (3%).

Figuur 3.15: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel woningen met een slecht energielabel; per wijk, 2021



Bron: Gemeentelijke WOZ-registraties, 2022; RVO, 2021.

Slechte energielabels komen met name voor in oude delen van de woningvoorraad. In gebieden met een grote vooroorlogse voorraad of een grote voorraad met een bouwjaar tussen 1945 en 1965 staan naar verhouding veel woningen met een slecht energielabel. Het betreft vaak koopwoningen en particuliere huurwoningen, vaak ook woningen met een hogere WOZ-waarde dan gemiddeld. In het centrum-stedelijke woonmilieu en in het landelijke gebied staan meer woningen met een slecht energielabel dan gemiddeld. In de recente uitbreidingswijken komen uiteraard de beste energielabels voor.

De corporatievoorraad heeft doorgaans een betere energetische kwaliteit, maar ook binnen de corporatievoorraad komen nog woningen met slechte energielabels voor. Het gaat dan vaak om de woningen met de laagste huren (tot de kwaliteitskortingsgrens).

4 Druk op de regionale woningmarkt

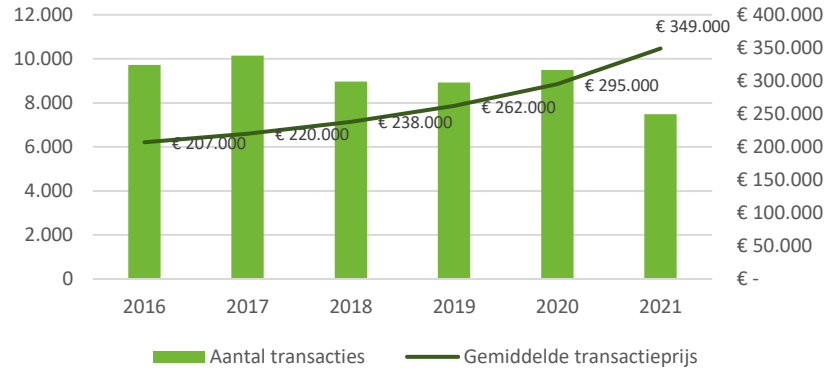
De druk op de woningmarkt is groot. In de koopsector zijn transactieprijzen de afgelopen jaren sterk gestegen en staan woningen steeds minder lang te koop. Potentiële kopers hebben steeds minder woningen waaruit zij kunnen kiezen. In de sociale huursector wordt steeds meer gereageerd op steeds minder vrijkomende woningen. De druk is ook niet gelijk verdeeld binnen de regio; in sommige gemeenten is deze nog hoger dan in andere gemeenten. Bij dit beeld moet wel worden bedacht dat de uitkomsten betrekking hebben op de periode dat de druk op de woningmarkt op het hoogtepunt was. In de koopsector is de laatste maanden sprake van enige ontspanning, hoewel nog geenszins sprake is van een gezonde marktsituatie. In de sociale huursector is de druk onverminderd hoog.

De gepresenteerde indicatoren hebben betrekking op het jaar 2021. De indicatoren over 2022 zijn binnenkort beschikbaar in de regionale woningmarktmonitor.

Marktdruk koopsector

In 2021 is het aantal transacties in de koopsector teruggelopen, terwijl de koopprijs sterk steeg. Dit laat de toegenomen druk op de koopmarkt zien die zich tot medio 2022 voordeed. Van 2020 op 2021 nam het aantal transacties af met ruim 20%, terwijl de gemiddelde transactieprijs steeg met bijna 20%. De indicatoren over 2022 zijn nog niet bekend in de regionale woningmarktmonitor, maar breed in Nederland begon de koopmarkt zich in de laatste maanden van 2022 te ontspannen. Daarbij is nog geen sprake van een gezonde marktdruk, maar wel van een verbetering ten opzichte van de periode daarvoor.

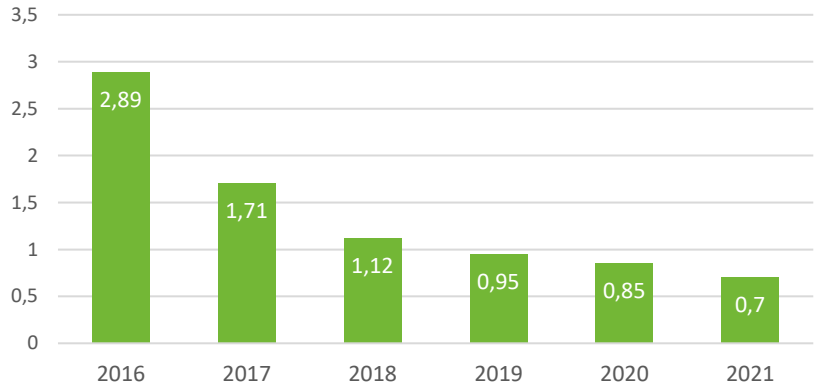
Figuur 4.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde transactieprijs, 2016 - 2021



Bron: NVM.

Een afnemend aantal transacties duidt erop dat het te koop staande aanbod minder passend is bij de vraag.

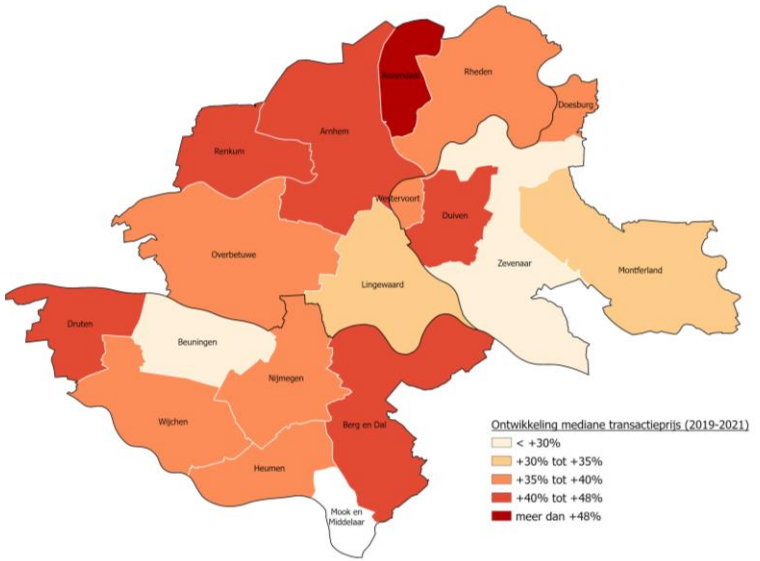
Figuur 4.2: Groene Metropoolregio. Gemiddelde verkooptijd koopwoningen, 2016 - 2021



Bron: NVM.

De gemiddelde tijd dat een woning te koop stond nam in 2021 verder af, van 0,85 maanden in 2020 naar 0,7 maanden in 2021. Een korte verkooptijd is een signaal van een gespannen koopmarkt. Inmiddels zijn er overigens signalen dat woningen weer wat langer te koop staan.

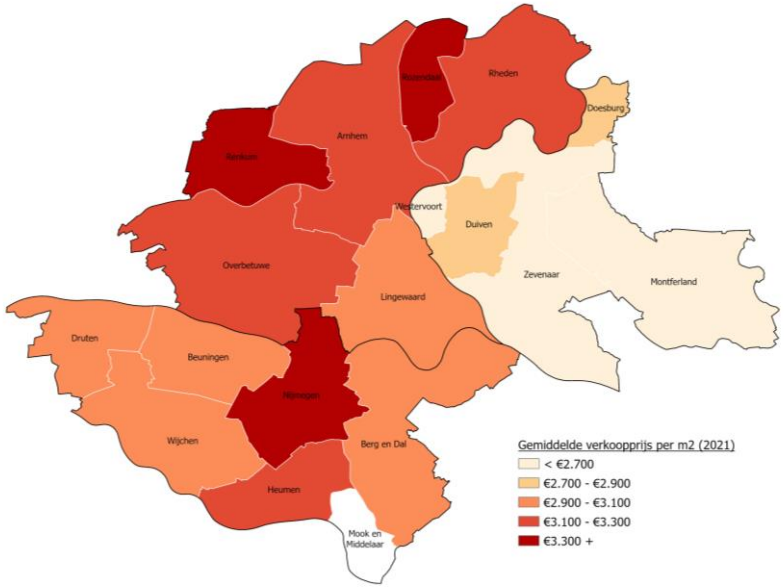
Figuur 4.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling mediane transactieprijs per gemeente, 2019 - 2021



Bron: NVM.

De sterkste prijsstijgingen deden zich de afgelopen jaren voor in de gemeente Rozendaal. Dat hangt ook samen met de omvang van de gemeente en het daardoor geringe aantal transacties. Ook in de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Duiven, Druten en Renkum stegen de prijzen in vergelijking met andere regiogemeenten hard (meer dan 40% in 3 jaar).

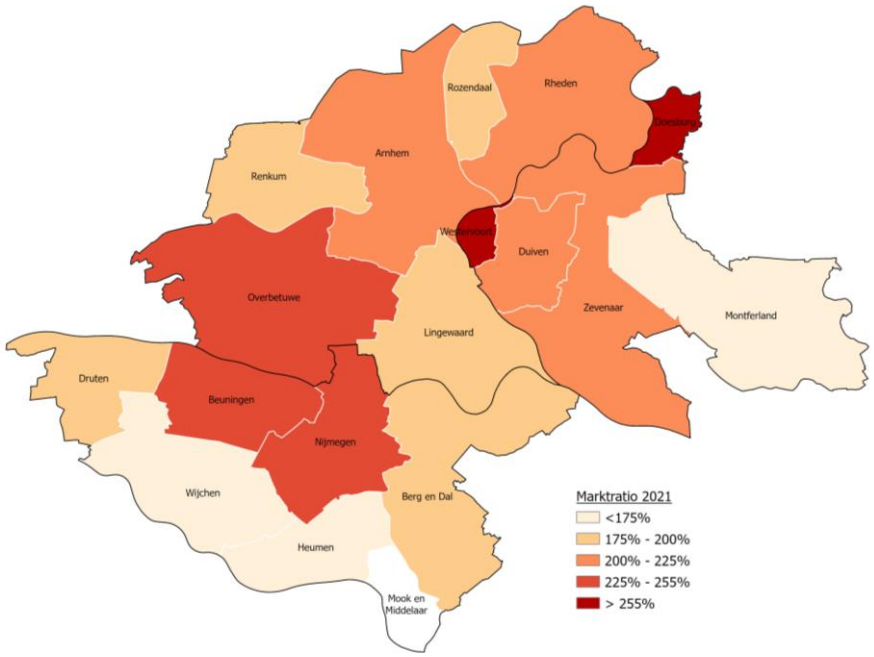
Figuur 4.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddelde verkoopprijs per m^2, 2021



Bron: NVM.

De ontwikkeling van de verkoopprijzen verschilt per woningtype. Door de verkoopprijs uit te drukken per m^2, is het mogelijk de prijsdruk in gebieden met verschillende woonmilieus en woningtypen beter vergelijkbaar te maken. Uitgedrukt in een prijs per m^2 zijn woningen in de regio het duurst in de gemeenten Nijmegen, Renkum en Rozendaal. In subregio De Liemers is de gemiddelde prijs per m^2 aanmerkelijk lager dan gemiddeld in de regio.

Figuur 4.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Marktratio, 2021



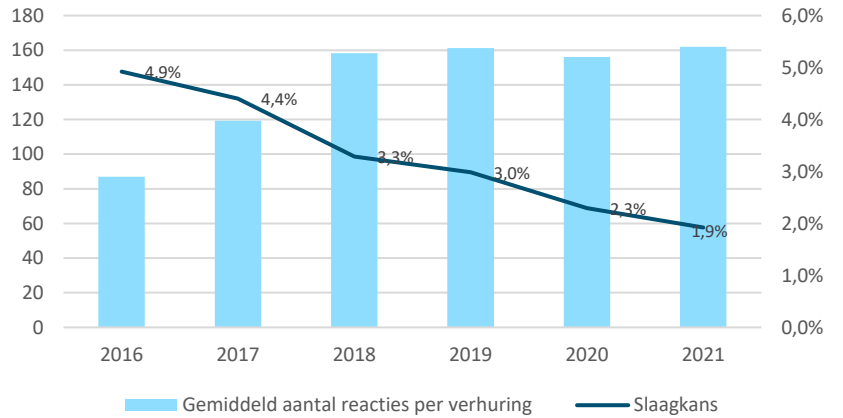
Bron: NVM.

De marktratio geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Veel kopers hebben naar verhouding weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt is in de hele regio groot. Zelfs in de gebieden met de naar verhouding minst hoge druk, is de marktratio tegen de 200%. De martkratio was binnen de regio in 2021 het hoogst in de

gemeenten Doesburg en Westervoort. Ook in de gemeenten Beuningen, Nijmegen en Overbetuwe was sprake van een nog hogere marktdruk dan elders in de regio. Ook in de gemeenten Arnhem, Duiven, Rheden en Zevenaar was de martkratio hoger dan 200%.

Marktdruk sociale huursector

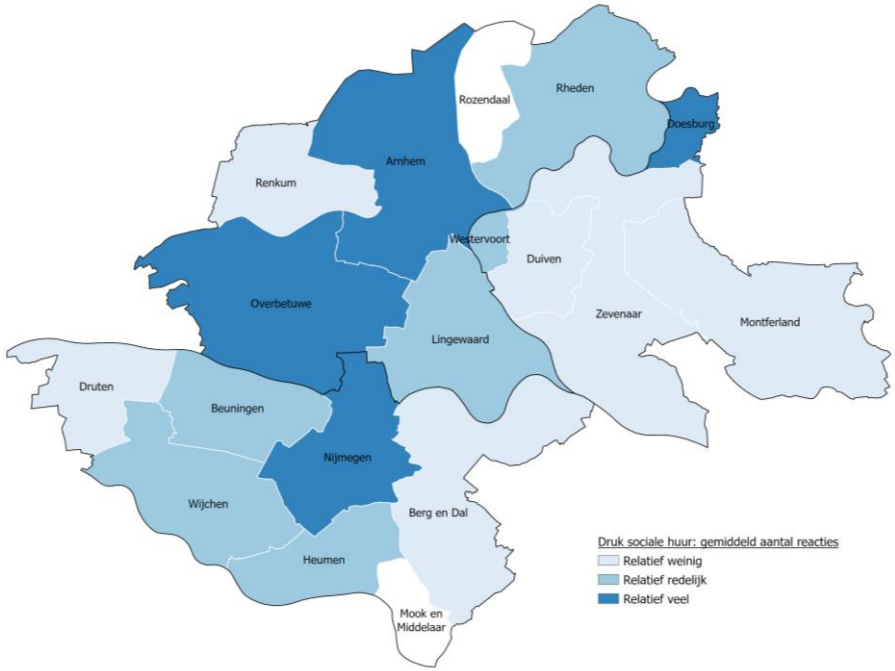
Figuur 4.6: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling gemiddeld aantal reacties en slaagkans in de sociale huursector, 2016 - 2021



Bron: Entree.

Het gemiddelde aantal reacties en vooral de slaagkans zijn belangrijke indicatoren voor de druk in de sociale huursector. In de laatste jaren bleef het gemiddelde aantal reacties op een aangeboden woning hoog, maar nam niet verder toe. De slaagkans nam echter aanmerkelijk af. De slaagkans is al sinds 2016 gestaag dalend. In 2021 kwam de slaagkans in de regio gemiddeld uit op 1,9%. De lage slaagkans komt door een lage mutatiegraad (er komen weinig woningen vrij) en een toenemend aantal mensen dat een corporatiewoning zoekt. Daarbij speelt mee dat een deel van de woningen niet via het aanbodsysteem wordt aangeboden aan woningzoekenden, maar via directe bemiddeling wordt toegewezen aan statushouders en mensen die uitstromen uit een instelling voor beschermd wonen of de maatschappelijke opvang.

Figuur 4.7: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddeld aantal reacties per gemeente, 2021



Bron: Entree.

De druk op de sociale huurmarkt is het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen en in de gemeenten Doesburg en Overbetuwe. Arnhem, Nijmegen en Doesburg hebben een relatief grote voorraad sociale huurwoningen. In deze gemeenten reageren daarom ook veel mensen die in gemeenten wonen waar minder aanbod is. In Overbetuwe is geen sprake van een grote corporatievoorraad. Wel was ook tijdens het vorige onderzoek de druk in Overbetuwe al hoog.

De druk is per saldo groter in de meer stedelijke delen van de Groene Metropoolregio; in de subregio De Liemers is het gemiddelde aantal reacties op vrijkomend aanbod duidelijk lager dan in de andere subregio's.

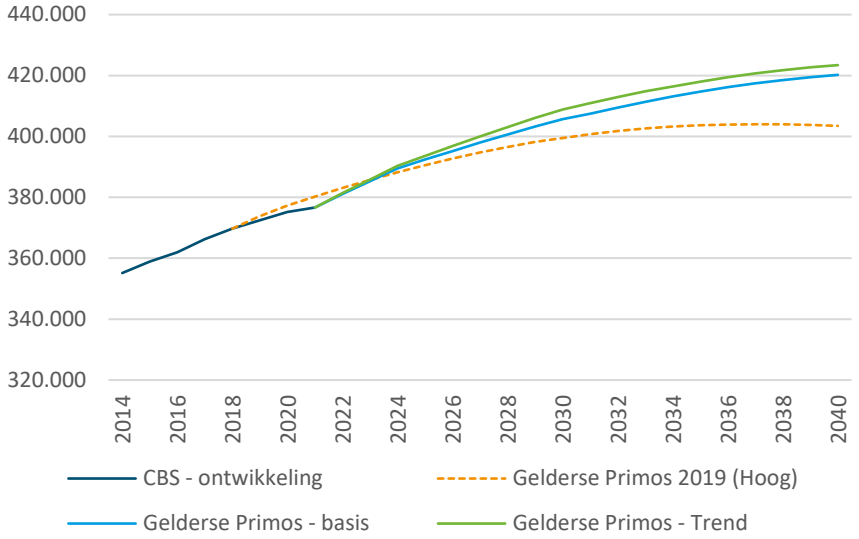
5 Ontwikkeling regionale woningbehoefte

De woningbehoefte in de regio is de afgelopen jaren aanmerkelijk toegenomen. De nieuwe Gelderse Primosprognose laat een veel grotere huishoudensgroei zien dan bij de vorige prognose in 2019 werd aangenomen. Ook het woningtekort in de regio is de afgelopen jaren verder toegenomen. Met de onlangs gesloten Woondeal worden belangrijke stappen gezet om te voorzien in het versneld toevoegen van woningen. De nieuwe prognosecijfers laten echter zien dat de woningbehoefte daar nog boven ligt.

Nieuwe Gelderse prognose: grotere huishoudensontwikkeling

De nieuwe huishoudensprognose laat over de hele linie een hogere huishoudensontwikkeling zien dan de vorige versie uit 2019. Er is op basis van de nieuwe prognose sprake van een aanhoudende huishoudensgroei tot 2040. Deze groei neemt wel af na ongeveer 2030. De grootste huishoudensgroei wordt voorzien voor de periode tot en met 2030. Er zijn twee varianten gemaakt van de provinciale huishoudensprognose, een basisvariant en een trendvariant. De basisvariant is de standaard Primosprognose, een prognose die gebaseerd is op een langjarige trendmatige ontwikkeling. De trendvariant is een variatie daarop, die juist de trend in de afgelopen jaren uitvergroot. De trendvariant sluit in beginsel meer dan de basisvariant aan op de woningmarktdruk en de migratiepatronen in de afgelopen jaren. De trendvariant is het uitgangspunt voor het ramen van de woningbehoefte in deze rapportage.

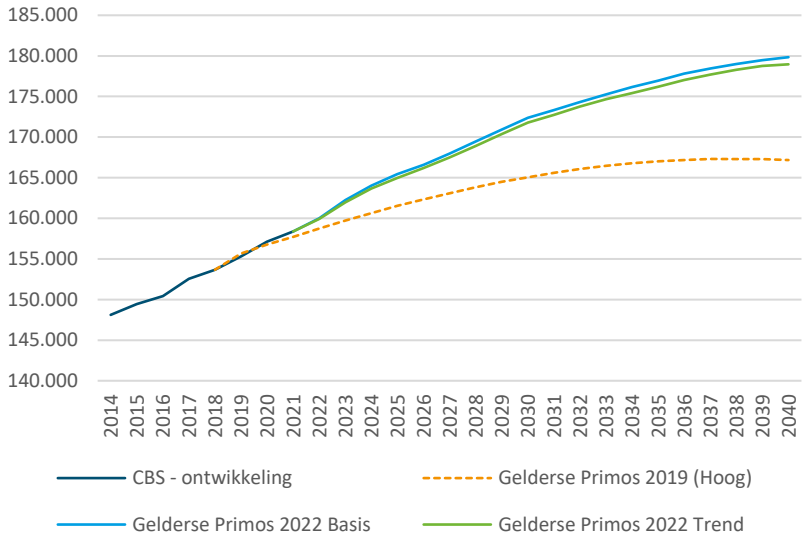
Figuur 5.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022



Bron: Provincie Gelderland.

Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 25.810 tot 30.070. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens volgens de prognose nog eens met 12.390 tot 12.920.

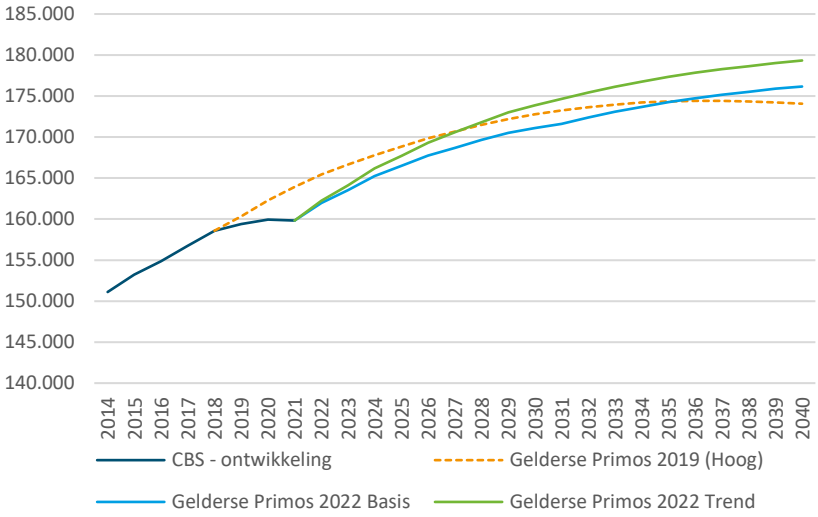
Figuur 5.2: Subregio Arnhem e.o. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022



Bron: Provincie Gelderland.

De nieuwe huishoudensprognose van de provincie Gelderland komt voor de subregio Arnhem e.o. aanmerkelijk hoger uit dan de prognose uit 2019. Voor de subregio Arnhem e.o. valt de trendvariant iets lager uit dan de basisvariant. Dit betekent dat de huishoudensontwikkeling die op basis van de nieuwe prognose wordt voorzien voor de subregio hoger is dan blijkt uit de ontwikkelingen in de afgelopen jaren, ondanks dat de subregio Arnhem e.o. erin slaagde om veel woningen toe te voegen. Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 12.780 tot 13.310. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens volgens de prognose nog eens met 6.240 tot 6.520.

Figuur 5.3: Subregio Nijmegen e.o. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022

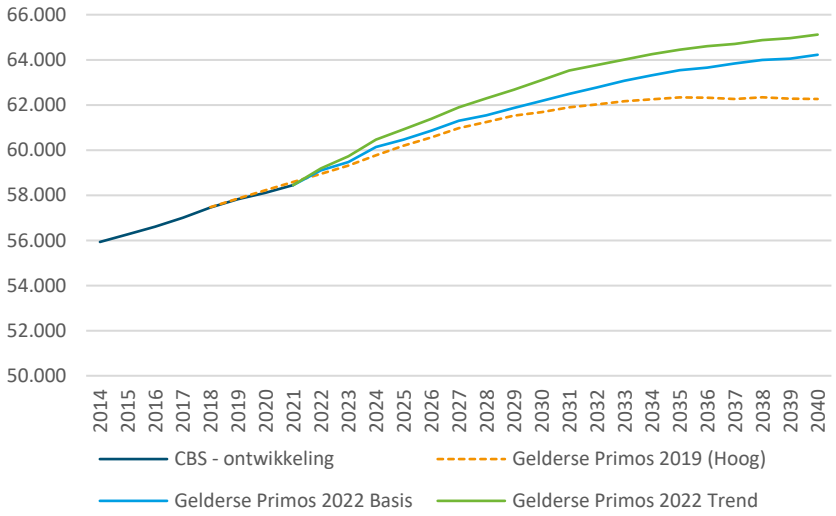


Bron: Provincie Gelderland.

Ook in de subregio Nijmegen e.o. groeit het aantal huishoudens door. Op de langere termijn komt volgens de nieuwe provinciale prognose ook in Nijmegen het aantal zelfstandig wonende huishoudens hoger uit dan in 2019 werd geraamd. In de eerste jaren loopt de prognose echter achter op wat toen werd verwacht. Dat hangt samen met de ontwikkelingen in de coronaperiode, die in de subregio Nijmegen grote consequenties hebben gehad voor de huishoudensontwikkeling in de stad Nijmegen. Door corona vertrokken internationals (zowel studenten als werknemers) en bleven zij vervolgens weg. Daardoor stagneerde de huishoudensgroei in Nijmegen en nam zelfs licht af. Inmiddels is deze ontwikkeling weer omgeslagen in een toestroom uit het buitenland. Door de coronaperiode heeft Nijmegen als het ware een achterstand opgelopen ten opzichte van de vorige Primosprognose. De nieuwe prognose laat zien dat de

huishoudensontwikkeling volgens de nieuwe trendvariant rond 2027 de prognose uit 2019 inhaalt en daarna sterker doorstijgt dan bij de vorige prognose werd geraamd. Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 9.620 tot 12.420. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens nog eens met 4.550 tot 4.680.

Figuur 5.4: Subregio De Liemers. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose, 2019 en 2022

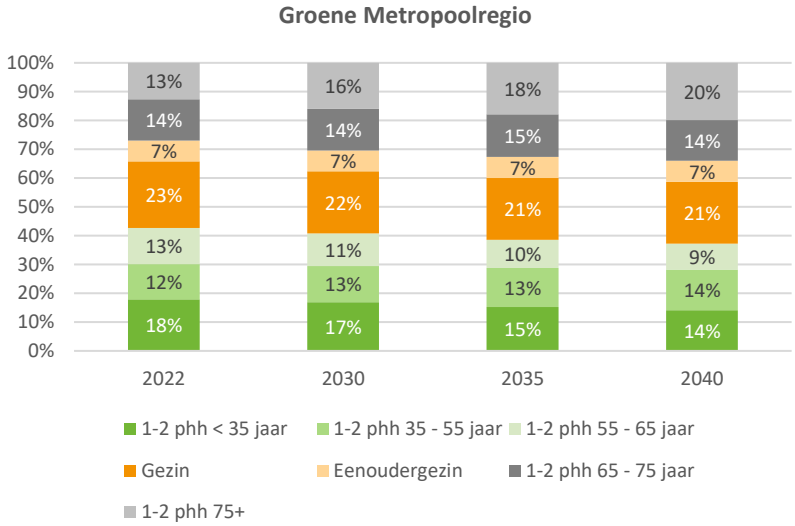


Bron: Provincie Gelderland.

De provinciale prognose uit 2019 liet voor De Liemers een bescheiden groei zien die na 2030 zou stagneren. De nieuwe prognose komt uit op een grotere groei voor de subregio, zowel de basisvariant als de trendvariant van de nieuwe prognose komen aanmerkelijk hoger uit. Ook neemt de groei na 2030 minder af dan eerder werd geraamd. De regio groeit op basis van de nieuwe prognose ook in 2040 nog. Het aantal zelfstandig wonende huishoudens groeit volgens de nieuwe provinciale prognose in de periode 2022 tot en met 2030 met 3.410 tot 4.340. In de periode 2031 tot 2040 groeit het aantal huishoudens nog eens met 1.600 tot 1.720.

Toename huishoudens 75+

Figuur 5.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040

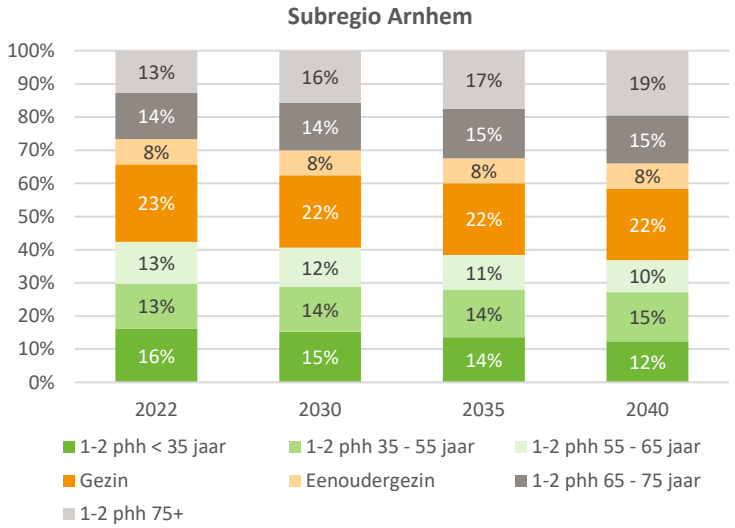


Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

Het aandeel oudere huishoudens in de groene Metropoolregio neemt toe. Op dit moment is 27% van de huishoudens in de regio 65 jaar of ouder, in 2040 zal dit volgens de prognose zijn opgelopen naar 34%. Daarbij blijft de groep ouderen in de leeftijd van 65 tot 75 jaar naar verhouding even groot, maar is het

juist de groep huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder die toeneemt. Deze groep groeit van 13% naar 20%, een toename met zo'n 50%. Het aandeel kleinere huishoudens in de werkzame leeftijd neemt af. Het aandeel gezinnen blijft daarentegen vrijwel even groot in de komende periode.

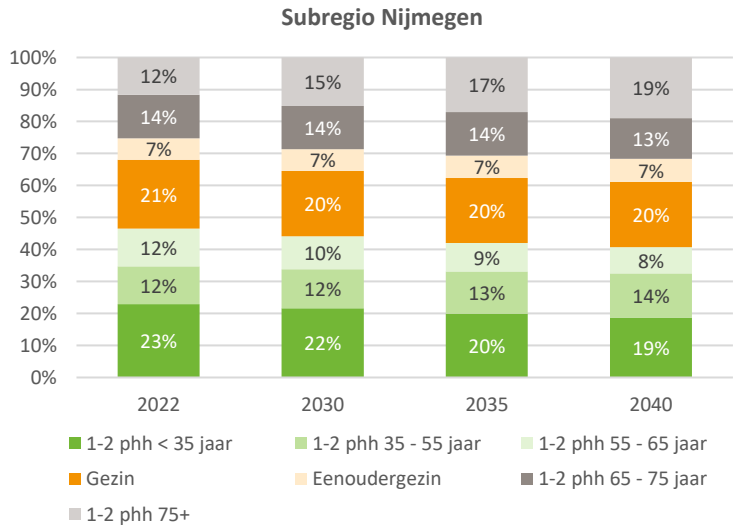
Figuur 5.6: Subregio Arnhem e.o. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040



Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

De komende jaren is in de subregio Arnhem sprake van een aanmerkelijke toename van het aantal oudere inwoners. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 jaar en ouder neemt toe van 27% nu naar 34% in 2040. Belangrijk daarbij is dat het de groep oudere ouderen (75+) is die sterk groeit. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder groeit van 13% nu naar 19% in 2040. Dat betekent een toename van het aantal 75-plushuishoudens van zo'n 20.800 nu naar ongeveer 34.300 in 2040, een toename met bijna twee derde. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 jaar tot 75 jaar blijft naar verhouding even groot, maar groeit in absolute zin omdat de totale bevolking groeit. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer gelijk in de subregio Arnhem. Het aandeel jonge kleine huishoudens neemt wat af.

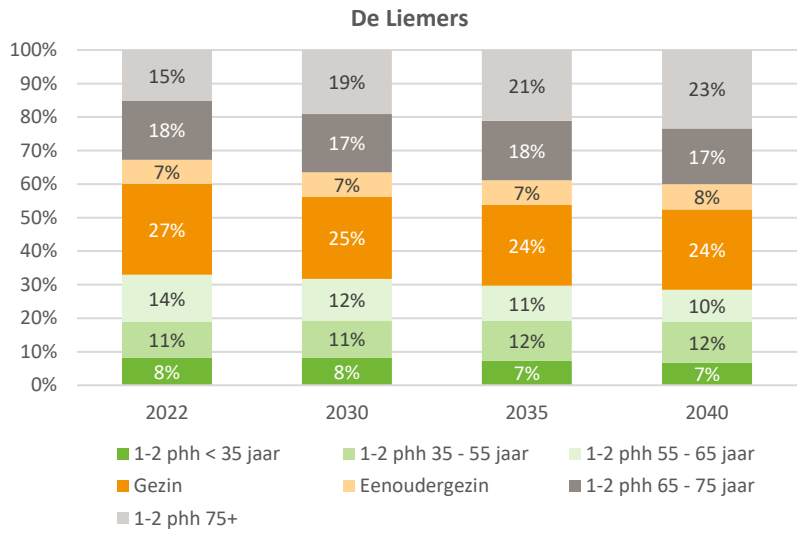
Figuur 5.7: Subregio Nijmegen e.o. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040



Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in de subregio Nijmegen is op basis van de prognose vergelijkbaar met die in de subregio Arnhem. Het aandeel oudere huishoudens neemt aanmerkelijk toe, vooral het aandeel huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer gelijk en het aandeel jonge kleine huishoudens neemt af.

Figuur 5.8: Subregio De Liemers. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022 - 2040



Bron: Gelderse Primos 2022 trendvariant.

Het beeld van de huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd in De Liemers wijkt wat af van de andere twee subregio's. Het aandeel oudere huishoudens is op dit moment in De Liemers al hoger dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen. Een derde van de huishoudens is in De Liemers 65 jaar of ouder, waarvan bijna de helft 75 jaar of ouder. Het aandeel 75-plushuishoudens neemt volgens de prognose toe naar bijna een kwart (23%) in 2040. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar blijft ook in De Liemers ongeveer even groot. In De Liemers is de afname van het aantal jonge kleine huishoudens relatief kleiner dan in de andere twee subregio's. Het aandeel gezinnen is in De Liemers hoger, maar neemt wat sterker af dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen, van 27% in 2022 naar 24% in 2040.

In hoofdstuk 8 wordt verder ingezoomd op de ontwikkeling van de groep oudere huishoudens en hun woon- en zorgbehoefte.

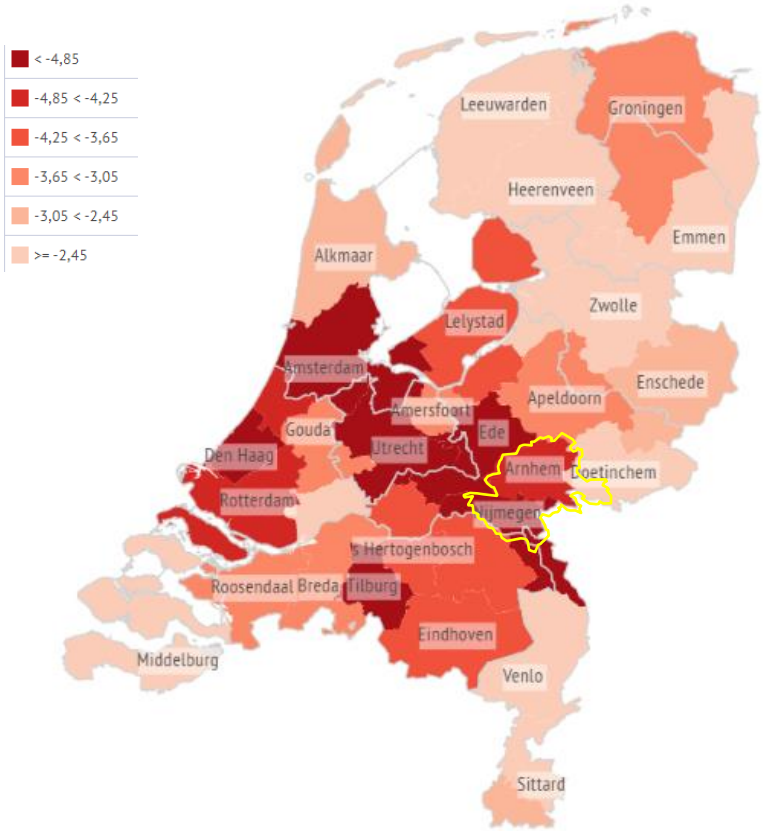
Inlopen van een woningtekort

De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw in de regio. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. Met name in de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. is het woningtekort aanmerkelijk hoger. Dat betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.

Woningtekort volgens ABF (2022)

De onderstaande kaart laat zien dat het woningtekort in de subregio's Arnhem e.o. en Nijmegen e.o. erg hoog is. In de subregio Nijmegen e.o. is het procentuele tekort zelfs vergelijkbaar met regio's als Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

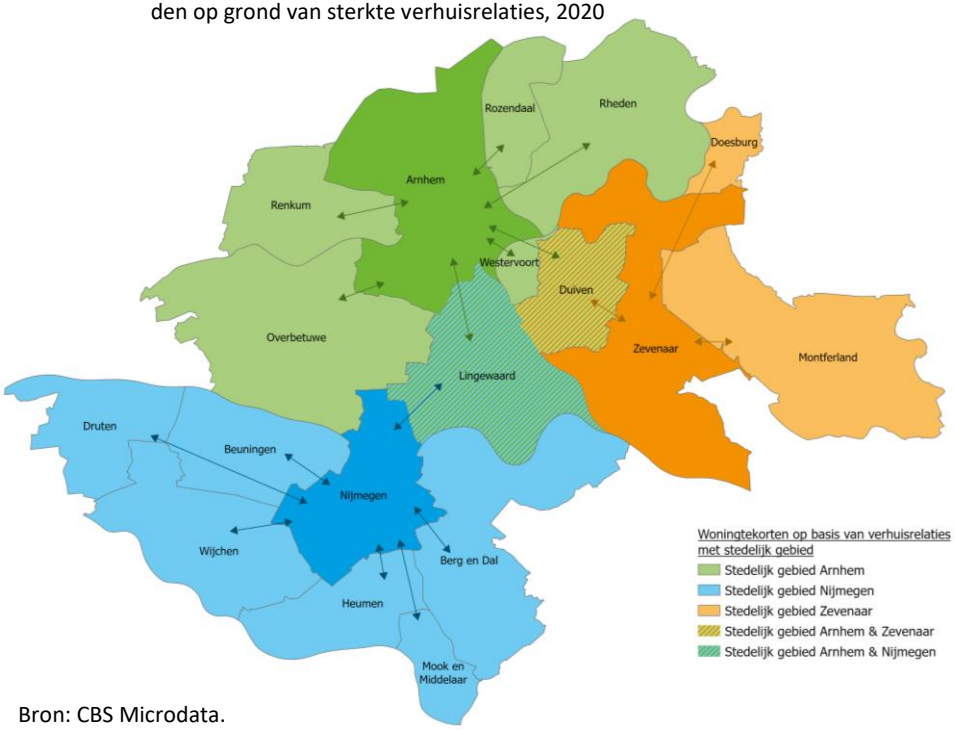
Figuur 5.9: Woningtekort per woningmarktregio (indeling ABF), 2022



Bron: ABF Research.

De nieuwe Gelderse Primosprognose geeft nog een scherper beeld van het woningtekort in de drie subregio's binnen de Groene Metropoolregio op basis van uitgewerkte varianten. Om het woningtekort nader te duiden is een analyse uitgevoerd van de dominante verhuisstromen binnen de regio. Op grond daarvan zijn drie deelgebieden te onderscheiden met een sterke verhuisrelatie.

Figuur 5.10: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Samenhangende deelgebieden op grond van sterkte verhuisrelaties, 2020



Bron: CBS Microdata.

De analyse van verhuisrelaties laat zien dat er drie samenhangende gebieden binnen de regio zijn te onderscheiden. Dat zijn de gemeente Arnhem en een aantal omliggende gemeenten (groen), de gemeente Nijmegen en een aantal omliggende gemeenten (blauw) en de gemeente Zevenaar en een aantal omliggende gemeenten (oranje). Enkele gemeenten hebben meerdere sterke verhuisrelaties. De gemeente Lingewaard heeft een vergelijkbare verhuisrelatie

met zowel Arnhem als Nijmegen. De gemeente Duiven heeft een duidelijke relatie met zowel Arnhem als Zevenaar. De gemeente Westervoort behoort in het licht van de sterkte van verhuisrelaties bij het gebied rond Arnhem.

In de zo onderscheiden stedelijke gebieden is vervolgens het gemiddelde procentuele woningtekort bepaald:

Tabel 5.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woningtekort in samenhangende verhuisregio's en totaal, 2022

	Woningtekort	Inlopen
Stedelijk gebied Arnhem	5,4%	3,4%
Stedelijk gebied Nijmegen	5,8%	3,8%
Stedelijk gebied Zevenaar	2,1%	0,1%
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen	**5,1%**	**3,1%**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

Deze tekorten lopen we in de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte in tot 2,0% in 2030. Het gaat om de volgende aantallen extra woningen die nodig zijn per subregio.

Tabel 5.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In te lopen woningtekort, per subregio en totaal

	In te lopen tekort
Subregio Arnhem e.o.	5.350
Subregio Nijmegen e.o.	5.650
Subregio De Liemers	450
Groene metropoolregio	**11.450**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

De onderstaande tabel laat de extra woningen zien die nodig zijn om te voorzien in de huishoudensontwikkeling volgens de Gelderse variant van de Primosprognose, inclusief het inlopen van het actuele woningtekort in de periode tot en met 2030.

Tabel 5.3: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte inclusief inloop woningtekort in de subregio's en totaal, 2022 t/m 2039

Gemeente	Aanvullende woningbehoefte 2022 t/m 2030	Aanvullende woningbehoefte 2030 t/m 2039	Aanvullende woningbehoefte 2022 t/m 2039
Arnhem	11.150	3.450	14.600
Lingewaard	2.700	1.100	3.800
Overbetuwe	2.500	600	3.100
Renkum	950	0	950
Rheden	1.650	1.400	3.050
Rozendaal	50	50	100
Subregio Arnhem e.o.	**19.000**	**6.600**	**25.600**
Berg en Dal	1.150	100	1.250
Beuningen	850	150	1.000
Druten	800	50	850
Heumen	600	-50	550
Mook en Middelaar	450	50	500
Nijmegen	12.250	4.250	16.500
Wijchen	1.950	100	2.050
Subregio Nijmegen e.o.	**18.050**	**4.650**	**22.700**
Doesburg	250	0	250
Duiven	1.050	900	1.950
Montferland	1.050	-250	800
Westervoort	700	400	1.100
Zevenaar	1.750	550	2.300
Subregio De Liemers	**4.800**	**1.600**	**6.400**
Groene Metropoolregio	**41.850**	**12.850**	**54.700**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

In de subregio Arnhem zijn in de periode tot 2030 ongeveer 19.000 woningen extra nodig om te voorzien in de ontwikkeling van de woningbehoefte en de inloop van het tekort. Meer dan de helft van deze woningen zijn nodig in de

gemeente Arnhem (11.150). De ontwikkeling van de woningbehoefte in Arnhem is per saldo het gevolg van een grote instroom uit het buitenland. Ook in de gemeenten Lingewaard, Overbetuwe en Rheden zijn op basis van de nieuwe prognosecijfers naar verhouding veel extra woningen nodig. In deze gemeenten gaat het ook na 2030 nog om substantiële aantallen woningen.
In de subregio Nijmegen is er met name in de stad Nijmegen een grote extra behoefte aan woningen. Voor de hele subregio gaat het om ruim 18.000 woningen in de periode tot en met 2030. Twee derde van de extra woningen die op basis van de prognose in de subregio nodig zijn, zijn nodig in de stad Nijmegen. Veel van deze behoefte hangt per saldo samen met instroom vanuit het buitenland. Naast Nijmegen is er een substantiële extra woningvraag in Wijchen, met name in de periode tot 2031.
In subregio De Liemers is er een extra behoefte aan 4.800 woningen in de periode tot en met 2030. De grootste extra behoefte is er in de gemeente Zevenaar (1.750 woningen). Ook in Duiven is er een aanzienlijke extra woningbehoefte, zowel in de periode tot en met 2030 als in de periode daarna.

Voor de periode tot 2040 bedraagt de extra woningbehoefte in de regio, inclusief de inloop van het woningtekort tot 2,0% bijna 55.000 woningen.

Tabel 5.4: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vergelijking aanvullende woningbehoefte met Woondealafspraken

	Woningbehoefte 2022 t/m 2030	**Woondeal: te realiseren tot en met 2030**	**Verschil**
Subregio Arnhem e.o.	19.000	13.720	+5.280
Subregio Nijmegen e.o.	18.050	19.730	-1.680
Subregio De Liemers	4.800	4.620	+180
Groene metropoolregio	**41.850**	**38.070**	**+3.780**

Bron: Primosprognose Gelderse variant, Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

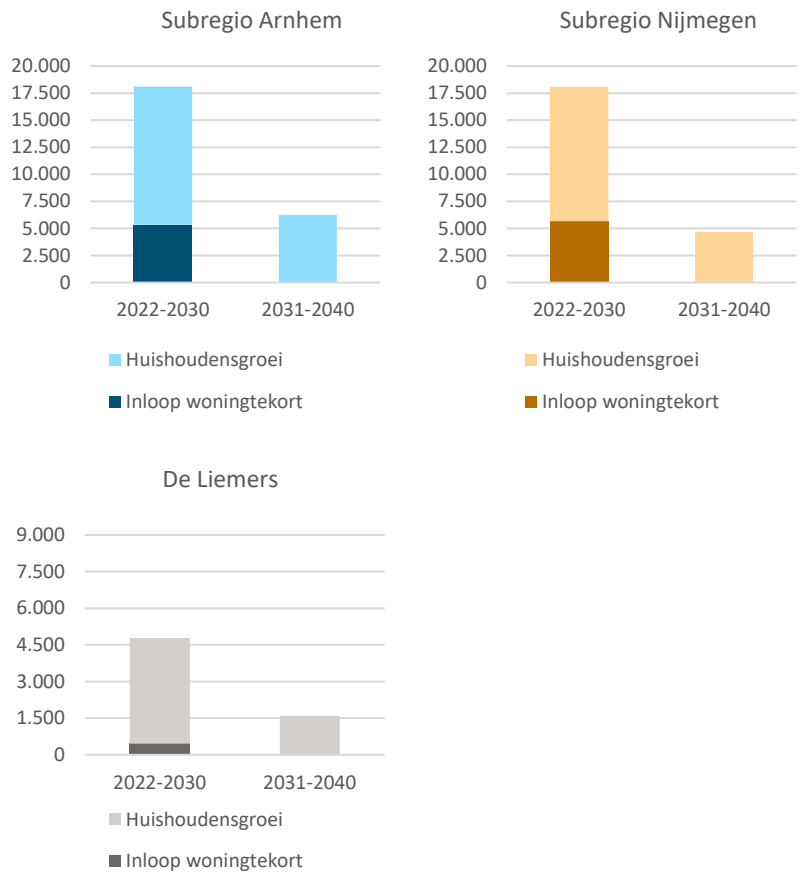
Met de Woondeal voor de regio is getekend voor het bouwen van 33.000 woningen. Met een grote inspanning moet het mogelijk zijn om 38.000 woningen toe te voegen. Inclusief de inloop van het woningtekort is de extra woningbehoefte op basis van de Primosprognose hoger.

Als we de periode tussen 2031 en 2040 ook in beschouwing nemen, bedraagt de totale extra woningbehoefte zo'n 54.000 woningen. Dat sluit aan bij de bandbreedte waar in het kader van de Woondeal 1.0 werd uitgegaan (50.000 tot 60.000 woningen). Dit betekent dat de woningbehoefte tot 2040 niet zozeer is toegenomen ten opzichte van eerdere prognoses, maar de behoefte manifesteert zich op de kortere termijn.

De mate waarin de regio het woningtekort wil inlopen is een beleidskeuze. Om te voorzien in de huishoudensgroei moeten in de regio tot en met 2030 jaarlijks 3.300 woningen worden toegevoegd en zijn nog eens bijna 1.300 woningen nodig om het tekort in te lopen naar 2% in 2031. Het is een vraagpunt of het realistisch is dat de geraamde aantallen woningen worden toegevoegd. De afgelopen jaren lukte het met veel inzet op versnelling van de woningbouw om jaarlijks 3.300 woningen aan de voorraad toe te voegen. In die periode is het tekort verder toegenomen.

De verschillen tussen de geprognosticeerde behoefte en de afspraken in de Woondeal zijn met name een vraagstuk in het noorden van de regio, in de subregio Arnhem. De woningbehoefte volgens de nieuwe raming ligt hier substantieel boven de afspraken in de Woondeal, en de mogelijkheden om het woningtekort in te lopen lijken beperkt op basis van het huidige tempo waarmee woningen worden toegevoegd.

Figuur 5.11: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Huishoudensgroei en benodigde inloop woningtekort per subregio, 2022 t/m 2030 en 2031 tot 2040



Bron: Primosprognose Gelderse variant.

Bij deze ramingen moet ook bedacht worden dat de woningbehoefte fluctueert. De afgelopen jaren waren een periode waarin het economisch voorspoedig ging. Tijdens de economische crisis in de periode daarvoor was de woningproductie substantieel lager omdat een koopkrachtige vraag ontbrak. De verwachting is dat een economisch minder voorspoedige periode aanbreekt. Dat kan betekenen dat de vraag op de markt afneemt. De coronaperiode heeft laten zien dat een plotselinge disruptieve ontwikkeling aanmerkelijke effecten kan hebben op de woningmarkt door het wegvallen van de vraag van internationals. Dergelijke onzekerheden maken dat het nodig is de ramingen met enige voorzichtigheid te hanteren. Op dit moment is de druk op de woningmarkt groot. Er is veel behoefte aan extra woningen. Door economische conjunctuur kan dit per periode verschillen. Het is daarom aan de ene kant wenselijk om snel in te spelen op de aanwezige behoefte en aan de andere kant nodig om de ontwikkelingen nauwlettend te blijven monitoren. Zijn de migratiestromen zoals geprognosticeerd en in welke mate lukt het om het woningtekort in te lopen? De regionale woningmarktmonitor geeft hierin houvast.

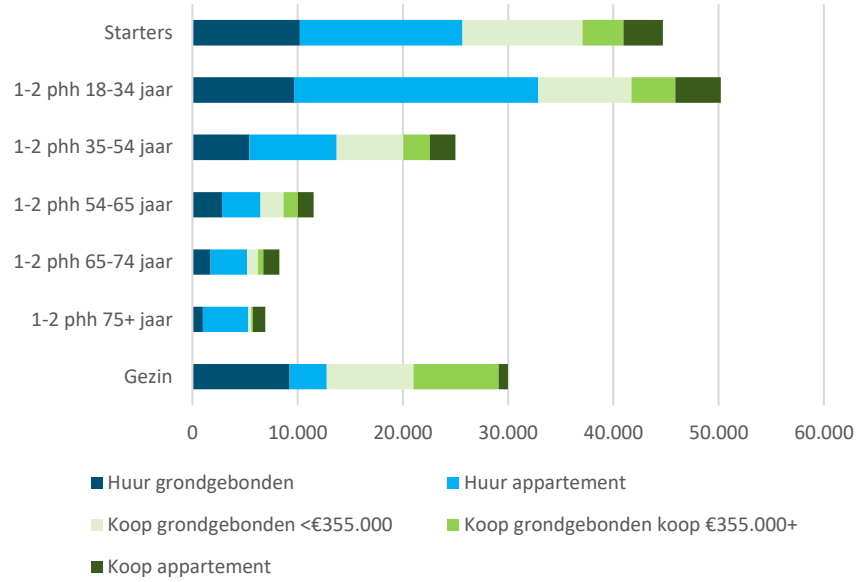
6 Toekomstige woningbehoefte in beeld

In het vorige hoofdstuk is de omvang van de aanvullende woningbehoefte in de komende jaren in beeld gebracht. In dit hoofdstuk kijken we naar de kwalitatieve aard van de extra woningbehoefte. Belangrijk daarbij is uiteraard hoe die zich verhoudt tot de net gesloten Woondeal. De behoefte aan sociale huurwoningen komt voor de periode tot en met 2030 uit op bijna 30% en sluit daarmee aan bij de lijn vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda om in de nieuwbouw 30% sociale huur toe te voegen. Lokaal zijn er overigens wel verschillen. De behoefte sluit ook goed aan op wat hierover in de Woondeal is afgesproken. Waar de behoefteontwikkeling volgens het onderzoek afwijkt van de afspraken in de Woondeal is bij de middenhuur. Veel mensen kiezen als zij het voor het zeggen hebben voor een goedkope of betaalbare koopwoning; middenhuur is minder vaak de eerste keus. In de Woondeal zijn juist afspraken gemaakt voor het substantieel toevoegen van huurwoningen in het middenhuursegment. De totale vraag naar sociale huur-, middenhuur- en betaalbare koopwoningen is volgens de behoefteberekening ook groter dan het aandeel in de Woondeal-afspraken.

Woonwensen van doelgroepen

De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de regio. Het aantal kleine huishoudens en ouderen neemt toe. Op basis van de woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt, hebben we een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de regionale woningmarkt. Voor de woonwensen is gebruik gemaakt van de uitkomsten van het landelijke onderzoek WoON 2021, dat voor de Groene Metropoolregio is uitgebreid om betrouwbare resultaten te verkrijgen op subregioniveau. Op basis van de demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar een veranderende woningvraag.

Figuur 6.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Woonwensen verschillende doelgroepen, 2022 t/m 2030



Bron: WoON 2021, bewerking Companen.

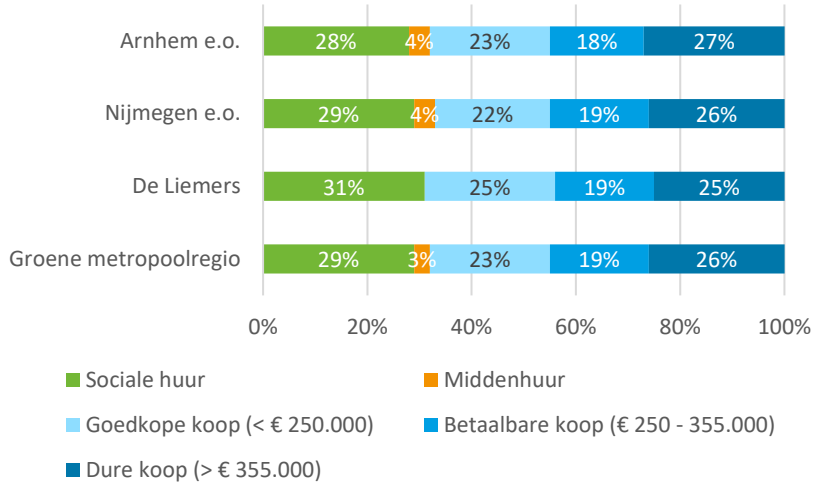
De vraag van starters op de woningmarkt is groot. Deze groep is er de afgelopen periode minder goed in geslaagd de stap naar een zelfstandige woning te maken. Ook bij de groep zelfstandig wonende kleine jonge huishoudens is de wens om te verhuizen groot. Deze groep is in een levensfase waarin vaak verhuisd wordt en dit leidt tot een groot aantal verhuisbewegingen van huishoudens in

deze groep. De vraag van jonge huishoudens richt zich vaak op appartementen. Dat geldt ook voor oudere huishoudens. Ouderen verhuizen veel minder vaak, maar zijn een groep die in omvang toeneemt op de woningmarkt. Gezinnen vragen veelal grondgebonden woningen.

Vraag-aanbod in de regio

Rekening houdend met het vrijkomende woningaanbod door doorstroming, is geraamd dat de aanvullende woningbehoefte is in de komende jaren.

Figuur 6.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Verdeling van de aanvullende woningbehoefte naar eigendomscategorie en prijssegment, 2022 t/m 2030



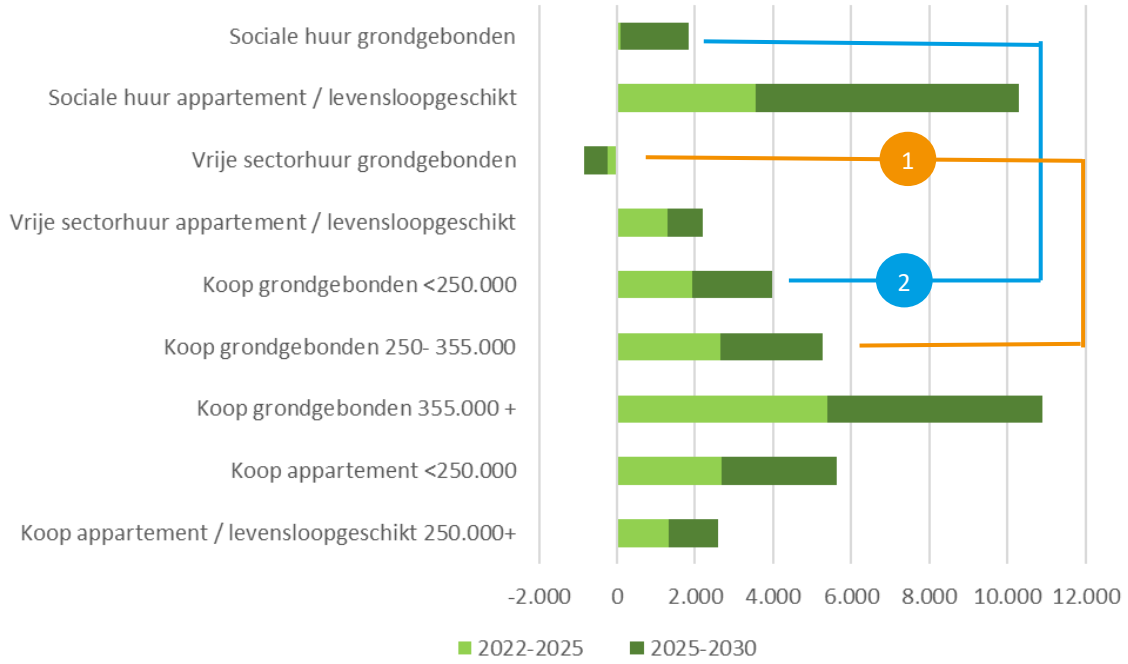
Bron: Primosprognose Gelderse variant, CBS Microdata, bewerking Companen.

Bijna 30% van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot en met 2030 bestaat uit sociale huurwoningen. Op regioniveau is dit aandeel 29%. In De Liemers is de extra behoefte aan sociale huurwoningen iets hoger dan gemiddeld in de regio (31%). De Liemers heeft een naar verhouding kleinere sociale huurvoorraad dan de subregio's Arnhem en Nijmegen. De vraag naar middenhuur betreft 3% van de extra behoefte. Deze vraag concentreert zich in de subregio's Arnhem en Nijmegen en dan met name in de steden. Daarmee bestaat de aanvullende woningbehoefte voor ongeveer een derde uit huurwoningen en voor twee derde uit koopwoningen. Bijna een kwart van de extra woningbehoefte (23%) betreft goedkope koopwoningen, in het prijssegment tot € 250.000. Ongeveer een vijfde van de woningbehoefte (19%) ten slotte betreft betaalbare koopwoningen in het segment tussen € 250.000 en € 355.000 en ruim een kwart (26%) betreft dure koopwoningen in de segmenten daarboven.

Het goedkope koopsegment is een segment waarin het lastig is woningen te ontwikkelen met een kwaliteit (grootte, uitstraling) die aansluit bij de woonwensen van woningzoekenden met een koopwens en relatief bescheiden financiële mogelijkheden. Dat is een belangrijk vraagstuk bij de aanvullende woonbehoefte in dit segment. Het alternatief is het ontwikkelen van meer woningen in het middenhuursegment. Dat sluit niet aan bij de primaire woonwens, die op de koopsector is gericht, maar biedt wel de mogelijkheid woningen met meer kwaliteit toe te voegen voor huishoudens die niet in staat zijn een duurdere koopwoning te betalen.

Per saldo heeft bijna driekwart van de woningbehoefte in de regio betrekking op sociale en betaalbare woningen en ruim een kwart op het dure segment. De woningbehoefte ligt daarmee in lijn met de opgave die wordt geschetst in de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Figuur 6.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2022 t/m 2024 en 2025 t/m 2030



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

1 Deze situatie doet zich voor als er voldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector. Als dat niet het geval is blijft er (extra) vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Een deel van de vraag naar goedkope koopwoningen is afkomstig van huishoudens die zouden willen doorstromen vanuit een sociale huurwoning. Als deze woningen niet beschikbaar zijn, legt dit extra druk op de sociale huursector.

Sociale huursector: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Ook is er een extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector, maar deze behoefte is getalsmatig aanmerkelijk kleiner.

Middenhuur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag in de vrije huursector is vooral een vraag naar middenhuur. De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden vrije sector huurwoningen.

2 Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen

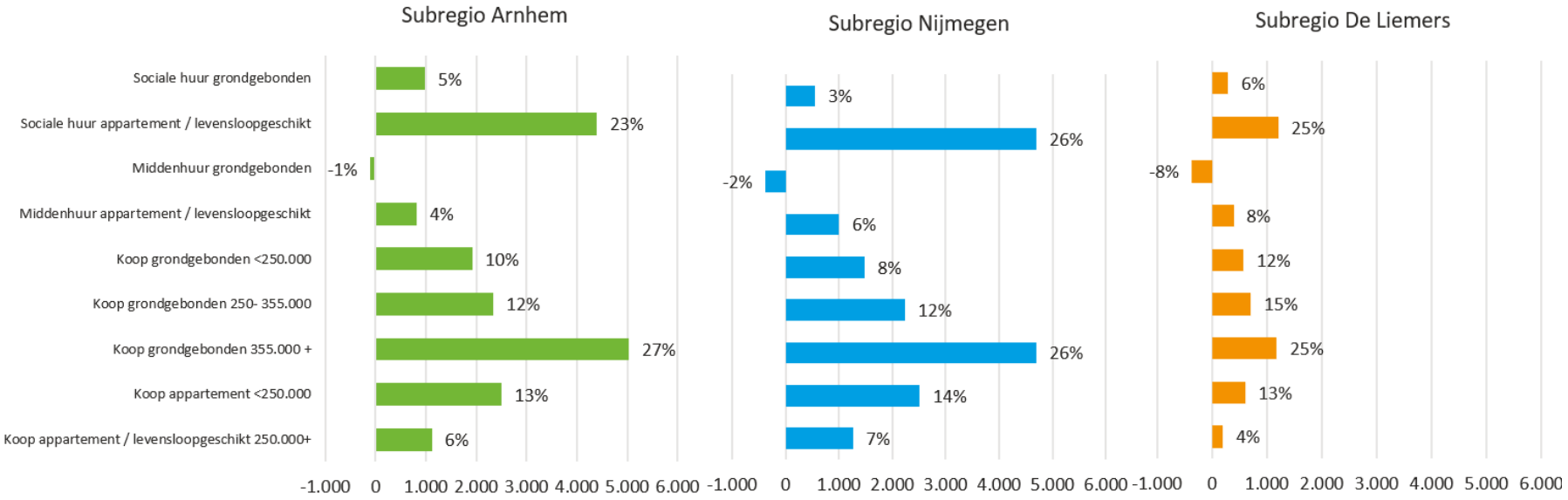
die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning. In de steden Arnhem en Nijmegen is de vraag naar middenhuur groter dan in de omliggende gemeenten. Daar is deze vraag ook afkomstig van huishoudens die niet kunnen of willen kopen, waaronder internationals.

Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar, maar ook veel vraag naar duurdere woningen

In de koopsector is er zoals aangegeven veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. De grootste vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer ligt de nadruk op het goedkope segment. Toch is er ook een aanvullende vraag naar ruim 2.000 duurdere koopappartementen. De vraag naar duurdere koopwoningen is er niet alleen in de gemeenten rond de steden waar al veel (doorgaans grondgebonden) luxere koopwoningen staan, maar ook in de steden zelf. Een deel van de huishoudens die de komende jaren een andere woning zoeken, richt zich op een duurdere koopwoning in Arnhem of Nijmegen.

Vraag-aanbod per subregio

Figuur 6.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijsklasse, 2022 t/m 2030



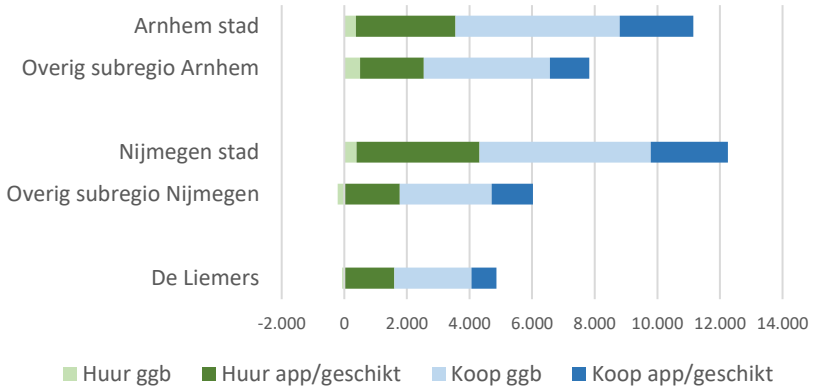
Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

De aanvullende woningbehoefte verschilt in kwalitatieve zin op aan aantal punten per subregio. Het gaat om accentverschillen. In de subregio's Arnhem en De Liemers is de extra vraag naar grondgebonden (eengezins)woningen in de sociale huursector wat groter dan in de subregio Nijmegen; in de subregio Nijmegen ligt het accent in de sociale huursector sterker op appartementen en grondgebonden woningen. In De Liemers is de vraag naar woningen in het middenhuursegment per saldo kleiner dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen. Er is in De Liemers in dit segment echter sprake van een kwalitatieve mismatch. Er is een naar verhouding grote vraag naar appartementen en levensloopgeschikte woningen in de vrije huursector, terwijl er vraaguitval dreigt bij grotere grondgebonden huurwoningen in dit segment. Dit laatste hangt samen met de toegenomen wens om te kopen, ook ingegeven door de stijgende huizenprijzen in de afgelopen jaren en de wens van woningzoekenden om van die ontwikkeling te profiteren. De vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen is in De Liemers naar verhouding ook groter dan in de subregio's Arnhem en Nijmegen. De vraag naar dure koopwoningen is in de subregio's Arnhem en Nijmegen juist wat groter dan in De Liemers. Daarbij speelt zoals beschreven ook mee dat er in de steden Arnhem en Nijmegen een naar verhouding grote extra behoefte is aan koopwoningen in de duurdere segmenten. De vraag naar koopappartementen is vergelijkbaar in de drie subregio's, zij het dat de vraag naar duurdere koopappartementen in De Liemers naar verhouding kleiner is dan in de beide andere subregio's.

Spreiding van de vraag naar woonmilieus

De extra vraag naar woningen is het grootst in de steden Arnhem en Nijmegen. In de subregio Nijmegen ligt een nog zwaarder accent op de extra woningbehoefte in de stad dan in de subregio Arnhem. In de subregio Nijmegen heeft 70% van de extra woningvraag in de periode tot en met 2031 betrekking op de stad. In de subregio Arnhem is deze verhouding 60% - 40%.

Figuur 6.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte per subregio naar onderscheid stad en ommeland, 2022 t/m 2031



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

De steden Arnhem en Nijmegen vervullen een roltrapfunctie binnen de regio; jonge mensen vestigen zich van buiten de regio in de steden, voor studie en werk en vanwege het voor hen aantrekkelijke stedelijke woonmilieu. Het centrum van de steden en de daar omheen gelegen wijken zijn voor hen vaak aantrekkelijke woongebieden. Een deel van hen verhuist in een latere levensfase door naar omliggende gebieden met een woonmilieu dat daar bij past. Vaak zijn dit de meer groen-stedelijke (lagere dichtheden, meer grondgebonden woningen) en dorpse woonmilieus in de omliggende gemeenten.

In de steden heeft ongeveer de helft van de extra woningbehoefte betrekking op appartementen/levensloopgeschikte woningen en de helft op grondgebonden (koop)woningen. Getalsmatig is de extra vraag naar appartementen in de steden in belangrijke mate een vraag van jongere kleine huishoudens die een appartement zoeken in een centrum-stedelijk woonmilieu of in de ring

daaromheen (‘buiten centrum’). Deze vraag richt zich vaak op sociale huurappartementen en appartementen in de middenhuur, maar ook op goedkopere koopappartementen. De vraag naar duurdere koopappartementen is vaker ook afkomstig van oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken. De vraag naar grondgebonden koopwoningen in de steden is in belangrijke mate een vraag van doorstromende kleine huishoudens en van gezinnen, waarbij gezinnen zich vaker richten op de duurdere woningen in het ruimere groenstedelijke woonmilieu en in de gemeente Arnhem ook op het landelijke woonmilieu aan de noordkant van de gemeente.

Buiten de steden kent de regio vooral het centrum-dorpse woonmilieu en het woonmilieu ‘landelijk wonen’ (met uitzondering van de meer stedelijke delen van Zevenaar). Een belangrijk deel van de extra woningbehoefte in de kleinere gemeenten richt zich op het centrum-dorpse woonmilieu. Een belangrijk deel van de extra woningvraag in de kleinere gemeenten in de subregio’s Arnhem en Nijmegen en in De Liemers bestaat uit appartementen dan wel levensloopgeschikte grondgebonden woningen. In de kleinere gemeenten in de subregio Nijmegen (53%) en in De Liemers (50%) speelt dit sterker dan in de kleinere gemeenten in de subregio Arnhem (42%). In de gemeenten rond Arnhem is de vraag naar grondgebonden woningen, zowel in de huursector als in de koopsector, naar verhouding groter. Daarbij ligt een zwaar accent op de koopsector.

In het landelijke woonmilieu zijn delen van de voorraad in het duurdere koopsegment potentieel kwetsbaar. Dit speelt als veel van deze woningen vrij komen omdat de bewoners oud en zorgbehoevend worden en er onvoldoende vraag is naar deze woningen. Dit risico is groter in de delen van de regio die minder vestigers van elders trekken (met name gebieden aan de oostkant en de zuidkant van de regio) en bij woningen die minder goed onderhouden zijn en/of een minder goede energetische kwaliteit hebben.

Doorstroming

In beginsel leidt inzetten op het creëren van doorstroomketens tot de meest effectieve inzet van nieuwbouw. Door te bouwen voor doorstroming worden met het toevoegen van een nieuwbouwwoning meerdere huishoudens geholpen. Een doorstroomketen stopt altijd bij een starter of een vestiger.

Het toevoegen van geschikte woningen voor ouderen maakt grotere woningen vrij, zowel in de koopsector als in de huursector. Deze grotere woningen maken het voor jongere huishoudens mogelijk een stap te maken in hun wooncarrière. Zij maken vervolgens ook weer woningen vrij. Ouderen verhuizen echter minder dan andere huishoudensgroepen. Voorwaarde voor het inzetten op het doorstromen door ouderen is dat voor hen aantrekkelijk aanbod wordt gerealiseerd op de juiste locaties en dat drempels worden weggenomen, bijvoorbeeld door inzichtelijk te maken wat de financiële mogelijkheden zijn (vaak een psychologische drempel) en door de 'rompslomp' van een verhuizing te verminderen (bijvoorbeeld door de inzet van verhuiscoaches). Ouderen moeten vaak 'over de streep worden getrokken' om te verhuizen. De vraag van ouderen is merendeels gericht op appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen (kleinere woningen met een kleine buitenruimte of een patio), zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector ligt het accent van de vraag van ouderen op het sociale huursegment, in de koopsector op de wat duurdere appartementen.

Met de gestegen huizenprijzen is het voor mensen die hier niet van hebben geprofiteerd lastiger geworden om een woning te kunnen kopen. Dat zijn (koop)starters, die geen overwaarde hebben opgebouwd in een koopwoning. Deze groep heeft doorgaans alleen mogelijkheden om een woning te kopen in het goedkope en betaalbare segment. Het toevoegen van woningen in dit segment betekent ook dat meer huishoudens in een sociale huurwoning die inmiddels te veel verdienen voor een sociale huurwoning kunnen doorstromen.

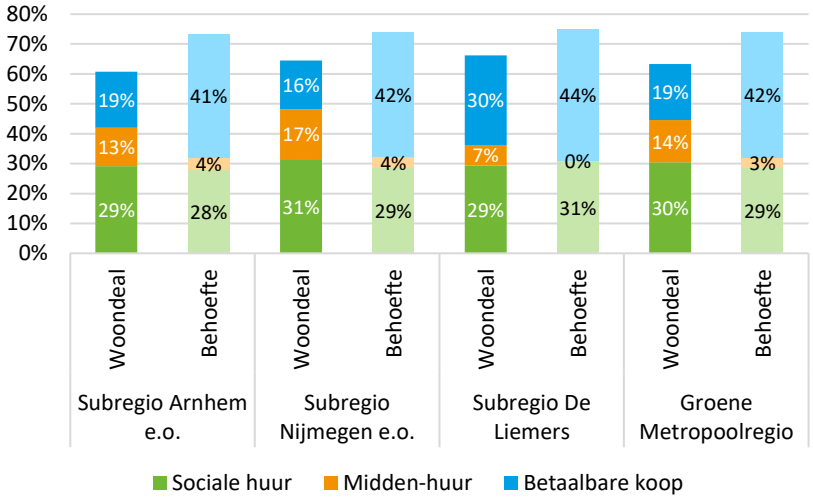
Er is een extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen (vanaf € 355.000) in de regio. Het bouwen van deze woningen zorgt ook voor

doorstroming (als ze worden gekocht door huishoudens uit de regio), doordat huishoudens een kwaliteitsstap kunnen maken. Het zijn in de nieuwbouw ook woningen die zich op het vlak van energetische kwaliteit doorgaans gunstig onderscheiden van de bestaande woningvoorraad. De doorstroomketen is minder effectief dan wanneer deze woningen worden vrijgemaakt door ouderen die naar een geschikte woning verhuizen.

Vergelijking met de Woondeal-afspraken: flinke accentverschillen in middenhuur en koop

In de Woondealafspraken wordt ingezet op het toevoegen van een groot aandeel woningen in de sociale huursector, de middenhuursector en de goedkope en betaalbare koopsector. In vergelijking met de kwalitatieve woningbehoefte wijken de afspraken af.

Figuur 6.6: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vergelijking kwalitatieve woningbehoefte in het sociale, goedkope en betaalbare segment met de Woondeal-afspraken, 2022 t/m 2030



Bronnen: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen; Woondeal Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.

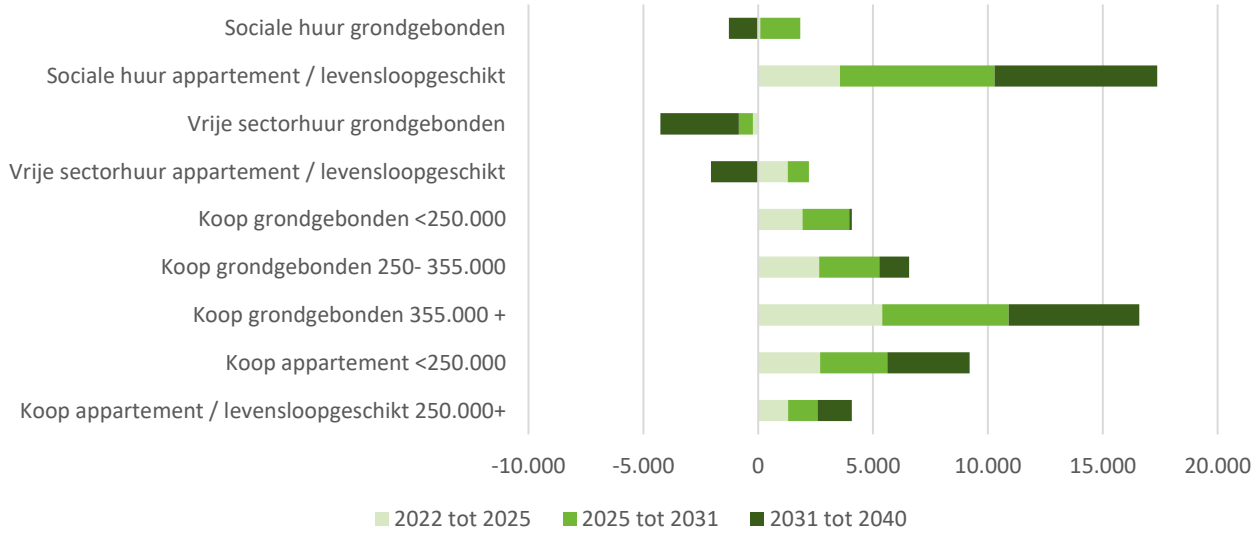
De relatieve behoefte aan sociale huurwoningen ligt in elke subregio in lijn met de aandelen die zijn opgenomen in de Woondeal. De behoefte aan middeldure huurwoningen is echter op basis van de voorkeuren van woningzoekenden aanmerkelijk lager dan wat is afgesproken in de Woondeal. Op regionaal niveau is de behoefte aan middeldure huurwoningen op basis van het uitgevoerde woonbehoefteonderzoek zo'n 3% van de benodigde extra woningen. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt voor het toevoegen van 14% middeldure huur. Net als uit de behoefteberekening blijkt, ligt het accent op middenhuur sterker in de subregio's Arnhem en Nijmegen, maar de afgesproken aandelen zijn veel hoger dan uit de behoefteberekening blijkt. Het woonbehoefteonderzoek laat juist een grotere behoefte zien aan betaalbare koopwoningen. Dat

betekent niet dat er geen plek is voor middenhuur. Zoals beschreven vindt er uitwisseling plaats tussen middenhuur en betaalbare koop als in dat segment onvoldoende woningen beschikbaar komen. Tot slot moet worden opgemerkt dat het totale aandeel sociale huur, middenhuur en betaalbare koop in de behoefteberekening hoger is dan waar in de Woondeal afspraken over zijn gemaakt. Op basis van het uitgevoerde onderzoek ligt deze behoefte op ruim 70% van de totale extra woningbehoefte.

Doorkijk naar de periode 2031 tot 2040

Ook na 2031 groeit de woningbehoefte in de regio. Op basis van de actuele Gelderse Primosprognose neemt de woningbehoefte in de periode 2031 tot 2040 toe met nog eens 12.500 woningen. Dat is wel aanmerkelijk minder dan de periode ervoor; de prognose laat een afvlakkende groei zien van het aantal huishoudens in de regio. In alle drie de subregio's blijft na 2031 het aantal huishoudens groeien, in de subregio Arnhem met zo'n 6.500, in de subregio Nijmegen met zo'n 4.000 en in de subregio De Liemers met zo'n 2.000.

Figuur 6.7: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2022 t/m 2024, 2025 t/m 2030 en 2031 t/m 2039



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

In de periode vanaf 2031 blijft de vraag naar appartementen/levensloopgeschikte woningen in de sociale huursector toenemen. Dat geldt ook voor koopappartementen en levensloopgeschikte woningen in de koopsector. Ook de vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen groeit door. In de vrije huursector ontstaat in de periode na 2030 mogelijk vraaguitval, bij grondgebonden woningen maar tegen die tijd ook bij de appartementen. De oudere generatie die in die periode een stap zet naar een geschikte woning geeft vaker de voorkeur aan kopen dan huren. Ook bij de grotere eengezinswoningen in de sociale huursector ontstaan potentieel overschotten.

Vergelijking met onderzoek 2019

Ten opzichte van de periode waarin het vorige regionale woonbehoefteonderzoek werd uitgevoerd is de woningvraag toegenomen. Dat komt door de hogere provinciale huishoudensprognose en door het opgelopen woningtekort. De extra woningbehoefte is groter gebleken dan met Primos 2019 werd geraamd. Ook in de sociale huursector is de druk groter dan eerder geraamd. Daardoor is een potentieel overschot aan eengezinswoningen in de sociale huursector dat in het vorige onderzoek werd voorzien in de nieuwe uitkomsten niet meer aanwezig. Meer mensen doen een beroep op een sociale huurwoning en doordat minder mensen doorstromen komen er minder woningen vrij. Per saldo betekent dit ook een extra vraag naar eengezinswoningen in de sociale huur. De aanvullende vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen was ook in het vorige onderzoek aan de orde, maar is groter geworden. Dat hangt mede samen met een verschuiving in de woonvoorkeuren. Een middenhuurwoning is minder in trek, woningzoekenden geven de voorkeur aan een betaalbare koopwoning. Dit wordt ingegeven door de vaak hoge prijzen in de vrije huursector en het sentiment 'de boot te missen' als je niet profiteert van de prijsstijgingen in de koopsector. De extra vraag naar duurdere koopwoningen (vanaf € 355.000, prijspeil 2022) is naar verhouding hoger dan ten tijde van het onderzoek in 2019. Dit hangt samen met de toegenomen schaarste op de woningmarkt. Er komen minder woningen op de markt terwijl de vraag er wel is.

Vergelijking met de planvoorraad

Tabel 6.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Verschil tussen afspraken Woondeal en woningbehoefte naar eigendom en prijssegment, per subregio, 2022 t/m 2030

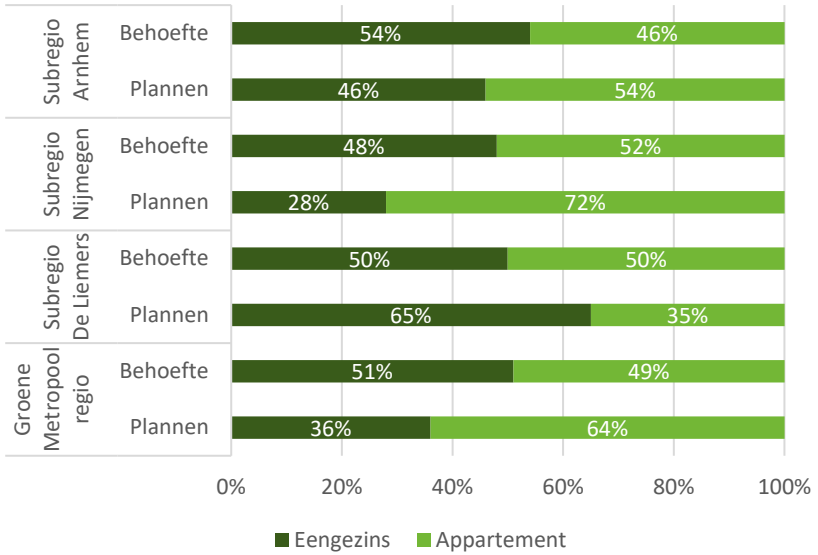
	Te realiseren woningen	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Dure koop
Subregio Arnhem	-5.280	-1.370	1.050	-5.295	355
Subregio Nijmegen	1.680	1.070	2.670	-4.295	2.215
Subregio De Liemers	-180	-145	295	-705	380
Groene Metropoolregio	-3.780	-445	4.015	-10.295	2.950

Bron: Woondeal Arnhem-Nijmegen, Primosprognose Gelderse variant 2022, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

De geraamde kwalitatieve woningbehoefte komt in belangrijke mate overeen met de afspraken die er in het kader van de Woondeal zijn gemaakt. Als we de geraamde woningbehoefte voor de periode tot en met 2030 naar eigendom en prijssegment vergelijken met de verdeling in de Woondeal-afspraken (uitgaande van het streven 38.000 woningen toe te voegen), zien we de volgende verschillen:

- De totale woningbehoefte is zoals aangegeven hoger dan waar in de Woondeal van wordt uitgegaan. De behoefte ligt bijna 3.800 woningen hoger dan wat in het kader van de Woondeal als realistisch wordt gezien.
- Dit speelt met name in de subregio Arnhem. Hier ligt de behoefte op basis van de nieuwe provinciale huishoudensprognose en het inlopen van het actuele woningtekort bijna 5.300 woningen boven de aantallen in de Woondeal. In de subregio's Nijmegen en De Liemers voorziet de Woondeal in voldoende woningen om in de behoefte te voorzien.
- De grootste verschillen tussen de behoefte en de Woondeal doen zich voor bij de categorie goedkope en betaalbare koop. In deze segmenten is de behoefte groter dan waar in de Woondeal op wordt gestuurd. Getalsmatig zijn de verschillen het grootst in de subregio's Arnhem en Nijmegen.

Figuur 6.8: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Verschil tussen planvoorraad en woningbehoefte naar eigendom en prijssegment, per subregio, 2022 t/m 2030



Bron: Regionale Woningmarktmonitor Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Primosprognose Gelderse variant 2022, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Er zijn veel plannen voor het toevoegen van appartementen in de regio. Er is ook veel vraag naar appartementen, maar de behoefte is wat minder groot dan in de plannen tot uitdrukking komt. In de subregio Arnhem komt de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen in de plannen redelijk overeen met de verhouding volgens de geraamde behoefte. In de subregio's De Liemers en Nijmegen is de discrepantie groter. In De Liemers is het aandeel eengezinswoningen in de plannen groter dan uit de behoefte naar voren komt.

In de subregio Nijmegen zijn er juist meer plannen voor appartementen dan uit de behoefte blijkt.

Nieuwbouw is overigens niet de enige manier om te voorzien in de extra woningbehoefte. Ook door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen kunnen woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Vraag naar bijzondere woonvormen

Companen heeft voor verschillende gemeenten en regio's onderzoek gedaan naar de behoeft aan alternatieve woonvormen. Op basis van ervaringen in andere gemeenten en regio's beschrijven we een aantal algemene trends:

- Uit enquêtes onder inwoners met verhuisplannen blijkt de laatste jaren doorgaans dat een aanzienlijk deel van de respondenten mogelijk interesse heeft in alternatieve woonvormen. Echter blijkt de groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen een stuk kleiner.
- Het aandeel woningzoekenden dat in enquêtes aangeeft *geen enkele* alternatieve woonvorm aantrekkelijk te vinden en alleen in de markt te zijn voor een reguliere woning, varieert van ca. 25% bij starters, tot 30% tot 45% onder kleine huishoudens en gezinnen.
- Het WoON 2021 geeft een nader inzicht in het aandeel woningzoekenden dat open staat voor collectieve bouwprojecten en het wonen in gebouw met een voormalige niet-woonfunctie, zoals een kerk, school, kantoor of winkel. De belangstelling voor beide concepten is relatief klein, het betreft zo'n 3% van de huishoudens met een verhuiswens. In de subregio's Arnhem en De Liemers is de interesse voor zelfbouw en wonen in een voormalig niet-woongebouw wat groter dan in de subregio Nijmegen.

Per groep vallen doorgaans de volgende zaken op:

- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. Zij hebben vaak interesse in concepten als zelfbouw, wonen in een verbouwd kantoor, school, kerk, klooster, etc., of een tiny house. Ook het delen van een woning met vrienden (Friends wonen) of gelijkgestemden (groepswonen) vinden zij vaak aantrekkelijk. Een wat kleiner deel van de starters ziet een tijdelijke woonruimte van maximaal 2 jaar als oplossing voor hun woningvraag. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden. Alternatieve woonvormen bieden dan naar hun inschatting mogelijk soelaas.
- Onder gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar richt vraag naar bijzondere woonconcepten zich op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen). Het zelf ontwikkelen van een woning op een bouwkavel is voor een kleine 10% van de woningzoekenden interessant. De vraag naar CPO is zoals aangegeven kleiner (zo'n 3% van de woningzoekenden vindt dit mogelijk interessant, waarbij moet worden aangetekend dat er bij CPO veel komt kijken waar men doorgaans op voorhand geen goede voorstelling van heeft). Woonconcepten waarin de woonruimte gedeeld wordt met anderen (groepswonen of een meergeneratiewoning) worden door gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 65 jaar minder vaak aantrekkelijk gevonden. Toch is er een klein deel van deze leeftijdsgroep die wel belangstelling heeft voor een meergeneratiewoning, mogelijk om voor de eigen ouders te kunnen zorgen. En een klein deel van de huishoudens in deze leeftijdscategorie sorteert voor op een toekomstige zorgvraag en geeft aan geïnteresseerd te zijn in (kleinschalige) woonzorgprojecten.
- Onder ouderen zien we in verschillende onderzoeken vooral een interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten (zoals hofjesconcepten) waarin ook een gemeenschappelijke leefruimte beschikbaar is. Ouderen geven vaak aan geïnteresseerd te zijn in woonconcepten waar zij met leeftijdgenoten en gelijkgestemden kunnen samenwonen. Wat zeker niet betekent dat dit per definitie de wens is, maar de wens is groter dan onder andere leeftijdsgroepen. In hoofdstuk 8 wordt nader ingegaan op de behoefte aan geclusterde woonvormen voor ouderen, waarbij de mogelijkheid tot onderling contact doorgaans een uitgangspunt is.

Woningvraag van studenten in Nijmegen

Tabel 6.2: Gemeente Nijmegen Huidige woonsituatie HBO- en WO-studenten in Nijmegen, 2022

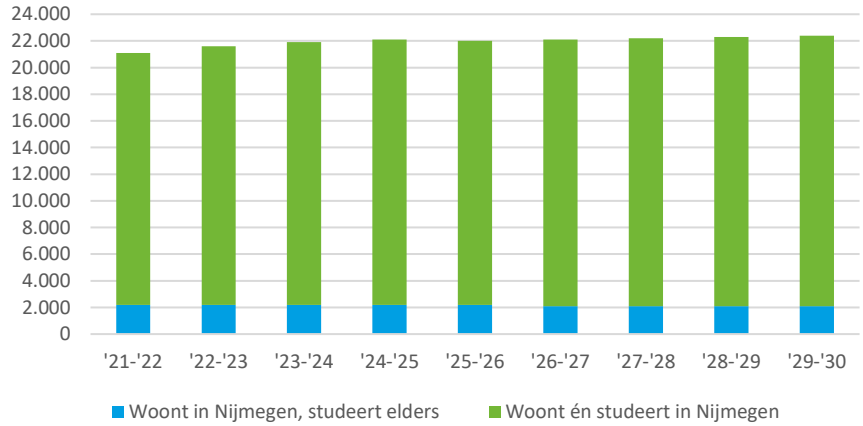
	Aantal	%
Woont én studeert in Nijmegen	16.500	90%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	11.400	62%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	2.500	14%
• Woon in meerkamerwoning	2.600	14%
Woont in Nijmegen, studeert elders	1.800	10%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	1.000	5%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	200	1%
• Woon in meerkamerwoning	600	3%
Totaal in Nijmegen woonachtige studenten	**18.400**	**100%**

Bron: Kences (2022).

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. De Monitor geeft inzicht in de situatie in Nijmegen. In 2022 waren er 18.400 HBO- en WO-studenten woonachtig in Nijmegen. Van deze groep studeert 90% in Nijmegen zelf en woont 10% weliswaar in Nijmegen, maar studeert ergens anders. De groep studenten die in Nijmegen woont én studeert is

16.500 mensen groot. Van deze groep woont meer dan 60% op kamers. Samen met de groep studenten die in Nijmegen op kamers woont maar elders studeert, zijn er bijna 12.500 uitwonende studenten in Nijmegen die op een kamer wonen. Het betreft ongeveer twee derde van alle uitwonende studenten in Nijmegen. Een veel kleiner deel van de studenten in Nijmegen woont in een studio (15%) of een meerkamerwoning (17%; doorgaans betreft dit appartementen).

Figuur 6.9: Gemeente Nijmegen. Prognose woningvraag studenten 2022-2030, naar studielocatie



Bron: Kences (2022).

De groep HBO- en WO-studenten die in Nijmegen woont maar elders studeert, blijft de komende jaren naar verwachting ongeveer even groot. De groep uitwonende studenten die ook in Nijmegen studeren zal naar verwachting echter toenemen.
De totale woningvraag van uitwonende studenten in Nijmegen neemt toe van 21.100 in studiejaar ’21-’22 tot 22.400 in studiejaar ’29-’30, een toename met 1.300 studenten. De groei van het aantal studenten bestaat naar verwachting voor bijna de helft uit internationale studenten.

Tekort aan studentenwoningen

Net als bij de reguliere woningvraag is er ook bij de studentenhuisvesting sprake van een tekort. De markt voor studentenhuisvesting in Nijmegen is te typeren als zeer gespannen. Er zijn aanzienlijk meer studenten van elders die op zoek zijn naar studentenhuisvesting in Nijmegen dan mensen (afgestudeerd of niet) die een studentenwoonruimte in Nijmegen gaan verlaten. Op dit moment ligt dit tekort volgens Kences op zo’n 2.300 studenteneenheden. Dat is ruim 12% op het aanbod aan studentenhuisvesting. Daarbij is ervan uitgegaan dat 300 woningen waarvoor harde plannen bestaan werkelijk worden gerealiseerd.

Tabel 6.3: Gemeente Nijmegen. Opgave studentenhuisvesting 2022 - 2030

	’21 - ‘22	**’29 - ‘30**
Aantal uitwonende studenten (vervulde vraag)	18.400	18.900
Gewenst aantal uitwonende studenten (totale vraag)	21.100	22.400
Aanbod studenten studentenhuisvesting	18.800	18.800
Tekort/opgave	**-2.300**	**-3.600**

Bron: Kences (2022).

Gelet op de groei van het aantal studenten met een wens om in Nijmegen te wonen (+ 1.300) en het huidige tekort van 2.300 woonplekken zouden er tot 2030 ongeveer 3.600 wooneenheden voor studenten bij moeten komen. Net als bij de reguliere woningvraag lijkt het overigens niet wenselijk om het totale tekort de komende jaren in te lopen. Ook hierbij gaan we ervan uit dat het reëel

is om het tekort terug te brengen tot ongeveer 2%. Dan zijn de komende jaren 3.200 extra woningen nodig.

Beeld dat groei lager zal zijn

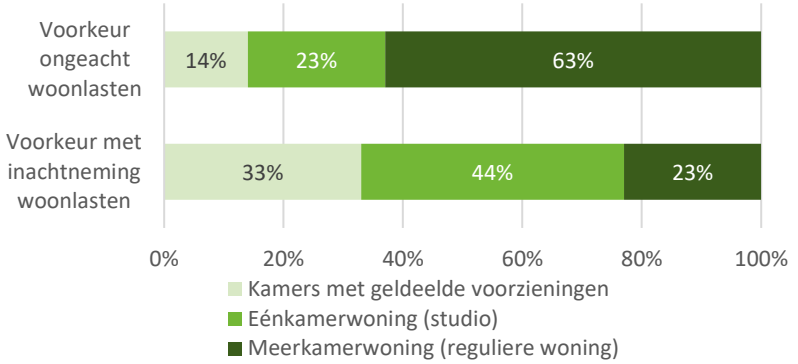
De Radboud Universiteit verwacht een lagere groei van het aantal studenten dan waar in de berekeningen in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van wordt uitgegaan. Dat hangt ermee samen dat de universiteit minder internationale studenten verwacht dan waar in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences van wordt uitgegaan. In overleg tussen de onderwijsinstellingen, de gemeente en SSH& wordt er daarom van uitgegaan dat de groei van het aantal studenten de komende periode 50% bedraagt van de raming uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. Dat betekent naast een tekort van 2.300 woonplekken een extra behoefte van 650 plekken in de periode tot 2030, samen 2.950 plekken. Dit aantal komt zoals beschreven lager uit als het tekort niet helemaal wordt ingelopen: zo'n 2.550 plekken. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat er mogelijk meer landelijke sturing gaat komen op de instroom van internationale studenten. De effecten hiervan zijn echter nog niet bekend.

Sturen op doorstroming uit studentenwoningen

In de vraag naar extra woonplekken kan worden voorzien door deze toe te voegen, door nieuwbouw, transformatie of verkamering/splitsing van woningen in de bestaande voorraad. Een deel kan ook worden gerealiseerd door studenten te stimuleren en te faciliteren om na hun studie door te stromen naar een reguliere woning. SSH& werkt met campuscontracten. Daarmee wordt geborgd dat studentenwoningen na het voltooien of afbreken van de studie snel vrijkomen voor nieuwe studenten. Het betekent ook dat er op dit punt niet veel potentieel is om meer plekken sneller vrij te maken. Die mogelijkheden zijn er volgens SSH& en de gemeente Nijmegen wel in de particuliere voorraad. Het toevoegen van woningen in het middenhuursegment en betaalbare koopwoningen voor afgestudeerden kan ertoe bijdragen dat een deel van de particuliere voorraad studentenwoningen sneller weer vrijkomt en beschikbaar komt voor nieuwe studenten. Dat draagt bij aan het verkleinen van het tekort. De omvang van dit potentieel is echter niet bekend. Aanstaande regelgeving om te sturen op regulering van het middenhuursegment kan de kansen van afgestudeerden om door te stromen vergroten.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geeft voor Nijmegen inzicht in hoe snel studenten na hun studie doorstromen. In ruim een kwart van de gevallen stroomt een student na 4 tot 6 maanden door. In ongeveer de helft van de gevallen is dit 7 tot 12 maanden. De doorstroming is in Nijmegen wat sneller dan gemiddeld in Nederland.

Tabel 6.4: Gemeente Nijmegen. Woonwensen van uitwonende studenten, naar gewenst type woonruimte



Bron: Kences (2022).

Verreweg de meeste studenten geven de voorkeur aan een reguliere (meerkamer)woning. Als woonlasten geen rol spelen geeft bijna twee derde van de uitwonende studenten in Nijmegen daar de voorkeur aan. Bijna een kwart wil een

studio en zo'n 15% geeft echt de voorkeur aan wonen op kamers. Voor de meeste studenten is deze woonwens niet realistisch. Als zij hun financiële mogelijkheden in beschouwing nemen, geeft ongeveer een kwart de voorkeur aan een zelfstandige woning, kiest bijna 45% voor een eenkamerwoning (studio) en kiest een derde voor het huren van een kamer met gedeelde voorzieningen. Wat het effect gaat zijn van de introductie van de basisbeurs komend studiejaar is nog onduidelijk maar kan de financiële ruimte van studenten vergroten.

Met de inloop van het tekort aan woonruimte voor studenten en de verwachte groei van het aantal studenten, zijn zoals aangegeven in de periode tot en met 2030 ruim 2.500 extra woonplekken voor studenten nodig. Dit aantal kan lager uitvallen als het lukt studenten in een particuliere studentenwoning sneller te laten doorstromen. Dat betekent dan een grotere vraag in de reguliere woningvoorraad. Er is maar beperkt overlap tussen de Primos prognose en de prognose van de extra woningvraag van studenten, de extra vraag is daarom een vraag boven op de geraamde extra woningbehoefte die vooral betrekking heeft op de sociale huursector.

Als de woonwens van 23% van de studenten om in een reguliere woning te wonen zou worden gefaciliteerd, betekent dat een extra woningvraag van bijna 600 woningen in Nijmegen. Dit is grotendeels een extra vraag bovenop de op basis van de prognose geraamde extra woningbehoefte. Deze extra vraag maakt nog geen onderdeel uit van de 30% sociale huur waar in de lijn van de Nationale Woon- en Bouwagenda op wordt gestuurd. Daarnaast is er dan extra behoefte aan zo'n 850 kamers met gedeelde voorzieningen en bijna 1.100 studio's. Daarbij moet worden bedacht dat woonlasten een aandachtspunt zijn voor studenten en de praktijk leert dat zij met minder woonkwaliteit genoegen nemen dan uit een woonwensenenquête naar voren komt. Kamers met gedeelde voorzieningen zijn overigens een prima en betaalbaar alternatief, vooral als de locatie gunstig is. Studenten geven de voorkeur aan locaties met een stedelijke dynamiek, functiemenging en de nabijheid van het centrum en de campus. Bovendien dragen kamers ook bij aan ontmoeting en daarmee het welzijn van de student. Zet daarom in op het realiseren van studentkamers op de locaties die het best aansluiten bij de woonwensen van studenten en van zelfstandige eenheden in de ruimere woonmilieus. Zoals aangegeven kan mogelijk in een deel van de vraag worden voorzien door het stimuleren van doorstroming en door transformatie en verkamering/splitsing in de bestaande woningvoorraad.

SSH& zet erop in 50% van de studentenwoningen toe te voegen als zelfstandige woningen en 50% als onzelfstandige woningen. Op dit moment staat de inzet op het bouwen van 50% onzelfstandige woningen onder druk en is dit volgens SSH& financieel niet goed haalbaar. Dit hangt samen met de waardering van onzelfstandige eenheden in het huidige Woningwaarderingsstelsel en met het feit dat huurders van onzelfstandige eenheden geen huurtoeslag kunnen krijgen. In het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) is landelijk afgesproken de haalbaarheid van het bouwen van onzelfstandige eenheden te vergroten.

Tot slot: de woonvraag van studenten speelt het sterkst in de gemeente Nijmegen, maar ook elders in de regio is er behoefte aan studentenhuisvesting.

7 Betaalbaarheid en sociale huur

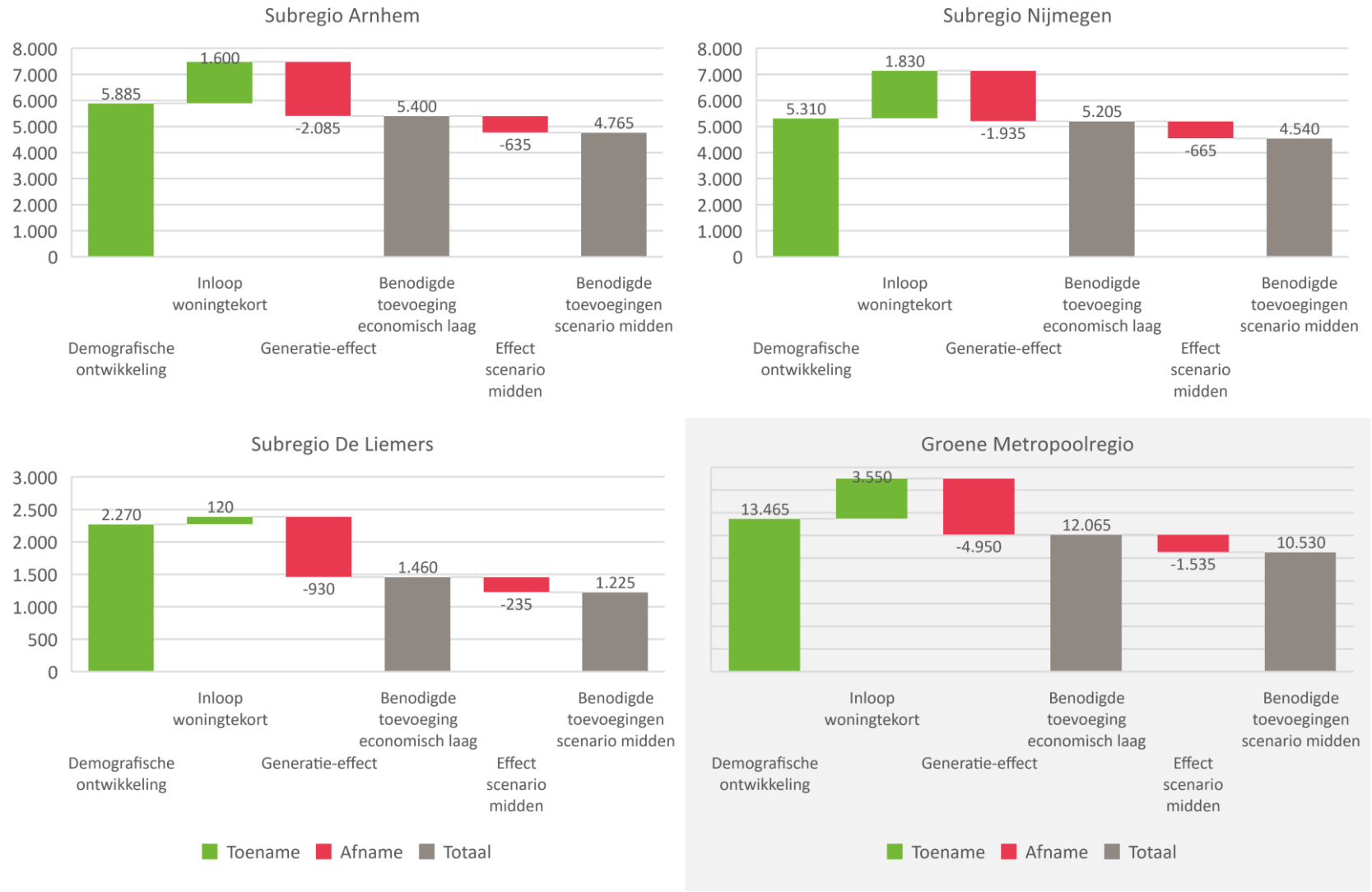
Gemeenten en corporaties hebben een verantwoordelijkheid voor de huisvesting van groepen die hier op eigen gelegenheid niet toe in staat zijn. Zij zijn grotendeels aangewezen op sociale huurwoningen.

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 808 (prijspeil 2023) bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

Figuur 7.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling van de extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur, per subregio en totaal, 2022 t/m 2030



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

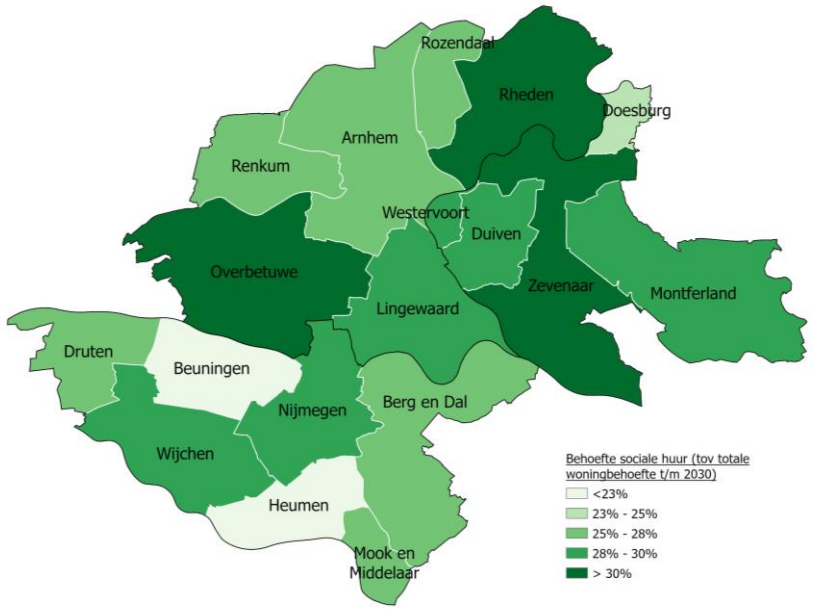
Toename behoefte sociale huur

We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in de Groene Metropoolregio op ruim 12.000 in de periode tot en met 2030. Dat is zoals in hoofdstuk 6 beschreven 29% van de extra woningbehoefte. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort. Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De extra behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in de regio zo'n 10.500 in de periode tot en met 2030.

In de subregio Arnhem zijn, uitgaande van het lage economische scenario, tot en met 2030 zo'n 5.400 extra sociale huurwoningen nodig, 28% van de totale extra woningbehoefte. In de subregio Nijmegen gaat het om 5.200 woningen (29% van de extra woningbehoefte) en in De Liemers om zo'n 1.450 woningen (31% van de extra woningbehoefte).

De extra behoefte aan sociale huurwoningen in de regio is hoger dan uit het onderzoek in 2019 naar voren kwam. Dit hangt samen met de hogere huishoudensprognose en het opgelopen woningtekort, maar ook met de door de gestegen huizenprijzen afgenomen mogelijkheden van huishoudens in een sociale huurwoning om door te stromen naar een goedkope koopwoning.

Figuur 7.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aandeel behoefte sociale huur op de totale woningbehoefte, 2022 t/m 2030



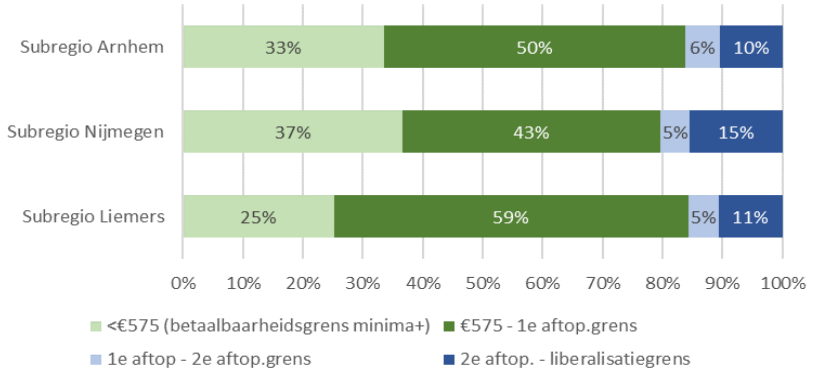
Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Op basis van de berekende behoefte aan sociale huurwoningen is het aandeel op de totale extra woningbehoefte het grootst in de gemeenten Overbetuwe,

Rheden en Zevenaar. In deze gemeenten ligt het benodigde aandeel op de totale behoefte boven de 30%. Ook in Duiven, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Westervoort en Wijchen is de behoefte aan extra woningen in de sociale huursector naar verhouding hoog (tegen de 30%). In de gemeente Beuningen en Heumen is de behoefte aan sociale huur naar verhouding laag. De ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen moet los worden gezien van de afspraken in de Woondeal en het regionale commitment om in het kader van 'fair share' te streven naar een percentage van 30% sociale huurwoningen op de woningvoorraad. Gemeenten met een laag aandeel sociale huurwoningen en een relatief lage extra behoefte aan sociale huurwoningen vanuit de eigen bevolking, zouden vanuit het solidariteitsprincipe meer moeten doen voor het huisvesten van (kwetsbare) huishoudens met een laag inkomen in de regio.

Behoefte aan sociale huur naar prijsklasse

Figuur 7.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse, per subregio, 2022 t/m 2031



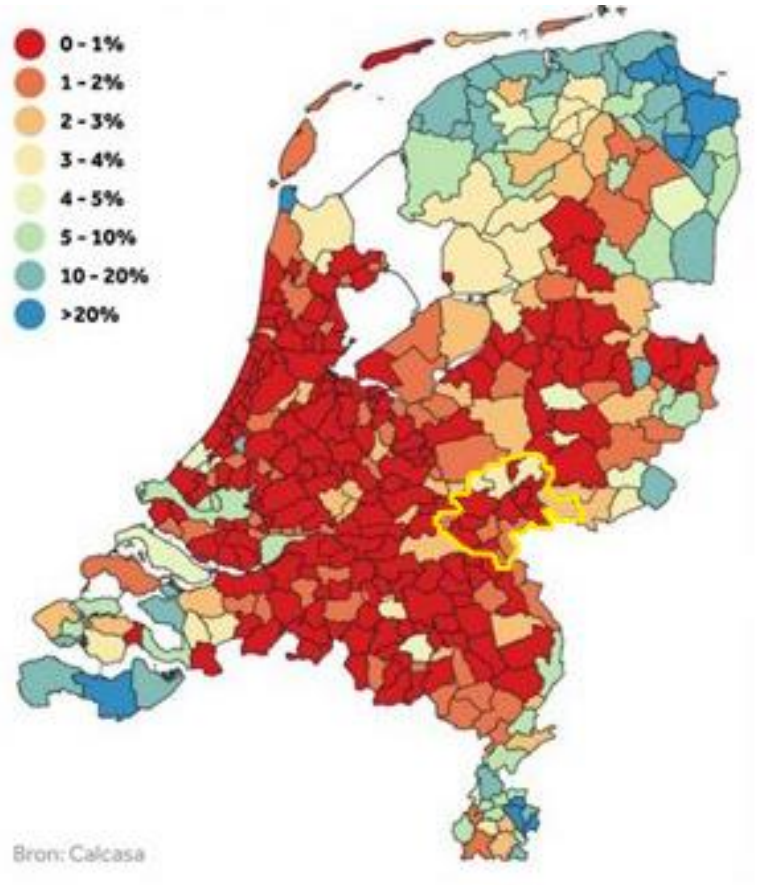
Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Het grootste deel van de extra vraag naar sociale huurwoningen heeft betrekking op het prijssegment tot de eerste aftoppingsgrens. In de subregio's Arnhem en Nijmegen is het aandeel benodigde woningen dat in het segment tot € 575 valt naar verhouding groter dan in De Liemers. Dat hangt mede samen met de grotere vraag van jonge huishoudens in deze subregio's. Binnen de subregio's Arnhem en Nijmegen zijn er flinke verschillen tussen de stad en de omliggende gemeenten. In de stad is het benodigde aandeel woningen met een huurprijs tot € 575 aanmerkelijk groter dan in de omliggende gemeenten. Maar ook in de omliggende gemeente moet minstens een kwart van de benodigde extra woningen een huurprijs in dat segment hebben.

Positie van starters en middeninkomens

De corporatiesector is gebonden aan strakke regels ten aanzien van inkomensgroepen die in aanmerking komen voor een corporatiewoning met een gereguleerde huur. Slechts een beperkt deel van de vrijkomende voorraad mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Een alternatief is dan een woning met een middenhuur (€ 808 tot € 1.000). Zoals in het vorige hoofdstuk gaat de voorkeur van woningzoekenden eerder uit naar een goedkope of betaalbare koopwoning. Die woningen zijn er maar in beperkte mate. Gemiddeld in Nederland betreft het ongeveer 3% van de koopwoningen, in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is dit aandeel aanmerkelijk lager.

Figuur 7.4: Aandeel koopwoningen met een maximale marktwaarde van € 200.000, 2023



Tabel 7.1: Maximale hypotheek bij verschillende jaarinkomens per huishouden, 2023

Bruto jaarinkomen	Indicatie maximale hypotheek*
€ 45.000	€ 190.000
€ 50.000	€ 212.000
€ 55.000	€ 238.000
€ 60.000	€ 270.000
€ 65.000	€ 298.000
€ 70.000	€ 333.000
€ 75.000	€ 364.000
€ 80.000	€ 395.000

*Op basis van geen studieschuld en 4,06% 10 jaar vaste rente.
Bron: Rabobank.

Om een woning met een prijs van € 200.000 te kunnen financieren, heeft een koper een jaarinkomen nodig van zo'n € 50.000. Voor een woning van € 250.000 ligt het benodigde jaarinkomen tegen de € 60.000. Om een woning met een aankoopprijs tegen de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 te kunnen kopen heeft een koper die niet profiteert van de overwaarde van een te verkopen woning momenteel een jaarinkomen nodig van bijna € 75.000. De goedkope woningvoorraad is daarmee net betaalbaar voor huishoudens met een middeninkomen. Het aanbod ontbreekt echter in de bestaande voorraad.

Koopwoningen met een prijs tot € 250.000 zijn moeilijk te realiseren in een kwaliteit die aansluit bij de woonwensen van potentiële kopers. Een substitutiemarkt voor dit segment zijn woningen in het middenhuursegment. Een van de voorliggende vraagstukken in de regio is of moet worden ingezet op het toevoegen van goedkope koopwoningen of dat woningzoekenden meer zijn geholpen met een goede betaalbare middenhuurwoning.

Schaarstegrenzen Arnhem en Nijmegen

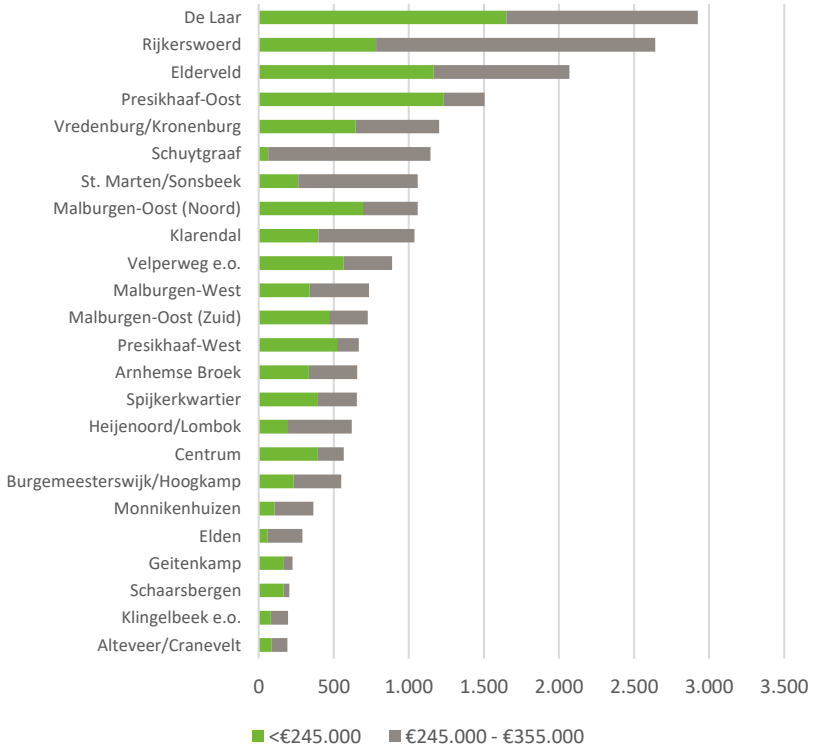
Voor de onderbouwing van sturen op mogelijk ongewenste ontwikkelingen in de woningvoorraad zoals het opkopen van woningen voor verhuur door beleggers en het splitsen of verkameren van woningen via een huisvestingsverordening, is het nodig om de goedkope en betaalbare delen van de koopvoorraad af te bakenen en in beeld te brengen of sprake is van schaarste in deze segmenten. In de Groene Metropoolregio is in de subregio's Arnhem en Nijmegen sprake van een grote schaarste aan woningen. Het woningtekort dat blijkt uit de nieuwe Gelderse Primos prognose is hoog (zie ook hoofdstuk 5) en is in beide steden nog groter dan in de omliggende gemeenten in de subregio's. Daarbij is er in de koopsector de grootste extra behoefte aan woningen in het goedkope segment en het betaalbare segment. De wetgever geeft in het kader van de onderbouwing van het instellen van opkoopbescherming handvatten voor het afbakenen van de goedkope en het betaalbare koopvoorraad, door de voorraad op basis van de WOZ-waarde in te delen in drie segmenten van gelijke omvang en vervolgens te bepalen bij welke WOZ-waarde de grenzen tussen deze segmenten liggen.

Tabel 7.2: Gemeenten Arnhem en Nijmegen. Schaarstegrenzen om te sturen op de goedkope en betaalbare koopvoorraad, 2022

Gemeente	Schaarstegrens goedkope koop	Schaarstegrens betaalbare koop
Arnhem	€ 245.000	€ 355.000
Nijmegen	€ 278.000	€ 396.000

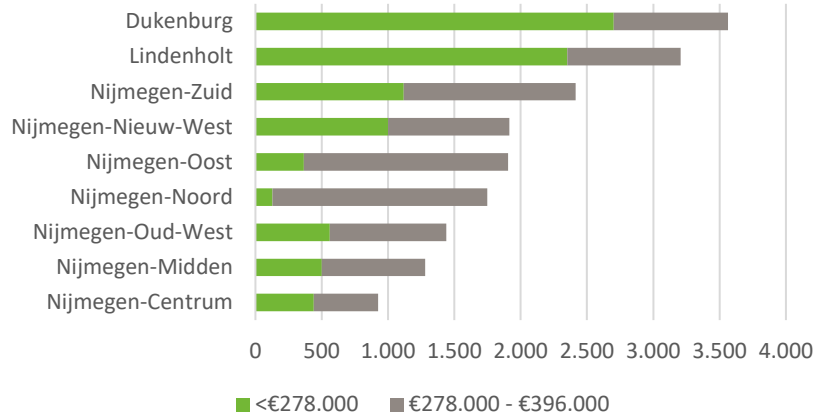
Bron: WOZ-registraties gemeenten

Figuur 7.5: Gemeente Arnhem. Koopvoorraad in het goedkope en betaalbare segment per wijk, 2022



Bron: WOZ-registratie gemeente Arnhem 2022

Figuur 7.6: Gemeente Nijmegen. Koopvoorraad in het goedkope en betaalbare segment per wijk, 2022



Bron: WOZ-registratie gemeente Arnhem 2022

Hoog middeninkomen nodig voor een goedkope koopwoning

Op basis van de leencapaciteit is een woning met een prijs tot ongeveer € 250.000 bereikbaar bij een inkomen van anderhalf keer het modale inkomen. Bij twee keer het modale inkomen is een woning van ongeveer € 365.000 bereikbaar, iets boven de NHG-grens van € 355.000 (2022). Zie ook tabel 7.1. Dat betekent dat bij de op de bovenstaande wijze bepaalde schaarstegrenzen voor Arnhem een goedkope koopwoning net bereikbaar is voor een huishouden met een middeninkomen en dat voor een betaalbare koopwoning een inkomen van anderhalf tot tweemaal modaal nodig is. In Nijmegen liggen de grenzen voor de goedkope en de betaalbare koopsector hoger dan in Arnhem en zijn naar verhouding minder woningen bereikbaar voor huishoudens met een middeninkomen.

Weinig goedkope koopwoningen op de markt

Vervolgens is de vraag of in het goedkope en het betaalbare koopsegment sprake is van schaarste. Zoals vastgesteld is er in beide gemeenten sprake van een aanzienlijk woningtekort. Informatie van het Kadaster over verkochte woningen laat zien hoeveel woningen er zijn verkocht in de verschillende prijssegmenten.

Arnhem

Het aantal verkopen in het goedkope koopsegment is in Arnhem lager dan op basis van de prijsopbouw in de bestaande woningvoorraad verwacht zou worden. Ruim een kwart van de in 2021 verkochte woningen viel in het goedkope prijssegment. In het betaalbare segment was het aandeel transacties in 2021 in lijn met de opbouw van de koopvoorraad op basis van de WOZ-waarden. Echter, omdat sprake is van een groot woningtekort en een grote aanvullende behoefte aan betaalbare koopwoningen (hoofdstuk 6), zijn koopwoningen in dit segment in relatie tot de vraag ook schaars.

Nijmegen

Er zijn in Nijmegen recent maar weinig woningen verkocht in het goedkope prijssegment. Het aandeel verkochte woningen in dit segment is veel kleiner dan op basis van de WOZ-waarden verwacht zou worden (14% van de verkopen in 2021 was een woning in het segment tot € 250.000). Dat wijst erop dat door de gestegen marktprijzen het aanbod aan goedkope koopwoningen grotendeels is opgedroogd. In het betaalbare segment was het aandeel transacties in 2021 in lijn met de opbouw van de koopvoorraad op basis van de WOZ-waarden. Ook in Nijmegen geldt dat omdat sprake is van een groot woningtekort en een grote aanvullende behoefte aan betaalbare koopwoningen (hoofdstuk 6), koopwoningen in dit segment in relatie tot de vraag ook schaars zijn.

NB: Voor het onderbouwen van het inzetten van instrument opkoopbescherming is een nadere onderbouwing nodig of ook sprake is van verdringing op de woningmarkt. Dit vraagt een nadere analyse. De data hiervoor zijn bij de gemeenten beschikbaar.

Betaalbaarheidsgrens sociale huursector

De Rijksoverheid stelt de grens voor een betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een laag inkomen (huishoudens met een inkomen van minder dan 120% van het minimuminkomen) op € 575 per maand. Huurders die aan die inkomenseis voldoen en een sociale huurwoning huren van een woningcorporatie met een hogere huur, krijgen per 1 juli 2023 een huurverlaging naar een huurprijs van € 575. In Nijmegen gold de afgelopen jaren € 500 als grens voor een betaalbare huurwoning voor huishoudens met een laag inkomen. De vraag is of de grens van € 575 nu overeenkomt met een prijsgrens van € 500 anno 2019.

Het Nibud geeft geen openbare informatie meer vrij over wat betaalbare huren zijn voor huishoudens met verschillende inkomensklassen. Wel kan op basis van de prijsontwikkeling en de compensatie daarvan worden beredeneerd hoe de betaalbaarheid nu zich verhoudt tot de grens van € 500 in 2019. De laatste jaren, met name in 2022, zijn de prijzen sterk gestegen, vooral voor energie en dagelijkse boodschappen. Er zijn door de Rijksoverheid ingrijpende maatregelen getroffen om de energieprijzen te compenseren. Daarnaast zijn inkomens deels gecorrigeerd voor de inflatie. En inmiddels dalen de energieprijzen weer. De prijzen van dagelijkse boodschappen zijn niet gedaald en de verwachting is dat dit ook niet snel gebeurt. De huren stegen de afgelopen jaren daarentegen minder snel dan de inflatie.

Op basis van de ontwikkeling van de consumentenprijsindex van het CBS komt een bedrag van € 500 in 2019 overeen met een bedrag van ruim € 570 in 2022.

De koopkracht van huishoudens is in 2022 aanzienlijk gedaald, maar zal in 2023 volgens het CPB fors toenemen door alle maatregelen die zijn getroffen om de daling te compenseren[3]. De koopkracht van werkenden en gepensioneerden nam in 2022 af met 6,8%, maar die van uitkeringsgerechtigden (vaak de mensen met de laagste inkomens) maar met 1,9%. De koopkracht neemt naar verwachting in 2023 weer toe met gemiddeld 3,9%, maar van mensen met een uitkering met 7,9%. Op basis van deze ontwikkelingen is onze inschatting dat de grens van € 575 die door de Rijksoverheid wordt gehanteerd een passende nieuwe grens is voor de betaalbaarheid van huurwoningen in Nijmegen. Daarbij is het ook praktisch om aan te sluiten bij de grens die door de Rijksoverheid wordt gehanteerd.

[3] CPB, Macro Economische Verkenning 2023

8 Woningvraag specifieke aandachtsgroepen

Van de woonvraag van specifieke aandachtsgroepen, zal de vraag van ouderen naar verschillende vormen van wonen met zorg de komende jaren getalsmatig het grootst zijn. Steeds meer ouderen wonen tot op hoge leeftijd zelfstandig, maar dat stelt wel eisen aan hun woning en de mogelijkheden om zorg of zelfs verpleging te ontvangen. Er is een aanzienlijke extra behoefte aan op ouderen gerichte geclusterde woonvormen. Andere groepen die een belangrijk beroep doen op vooral de voorraad sociale huurwoningen zijn statushouders, mensen die uitstromen uit een instelling voor Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang en spoedzoekers die door onvoorziene omstandigheden snel een woning nodig hebben. Met name de omvang van de groep statushouders is lastig te ramen omdat deze sterk afhankelijk is van omstandigheden buiten de invloedsfeer van overheden en woningaanbieders.

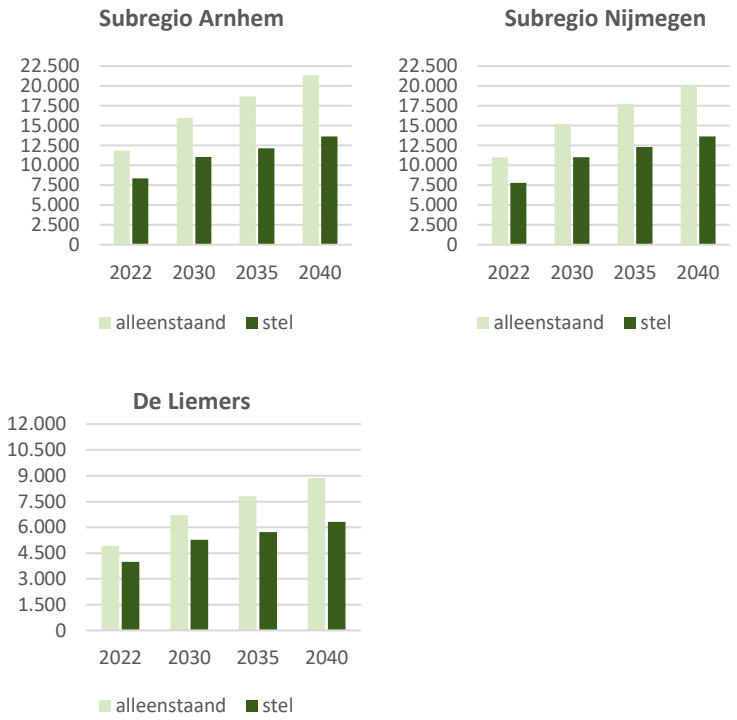
Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de regio in de komende jaren toe: van zo'n 105.000 65-plushuishoudens in 2022, naar ruim 149.000 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Er zijn meer alleenstaande ouderen dan ouderen met een partner in de regio. Ook in elk van de subregio's is dit het geval. Alleenstaande ouderen zijn meer kwetsbaar dan ouderen met een partner, omdat zij zonder ondersteuning van een partner als zij met beperkingen te maken krijgen vaak minder goed in staat zijn zelfstandig te blijven wonen.

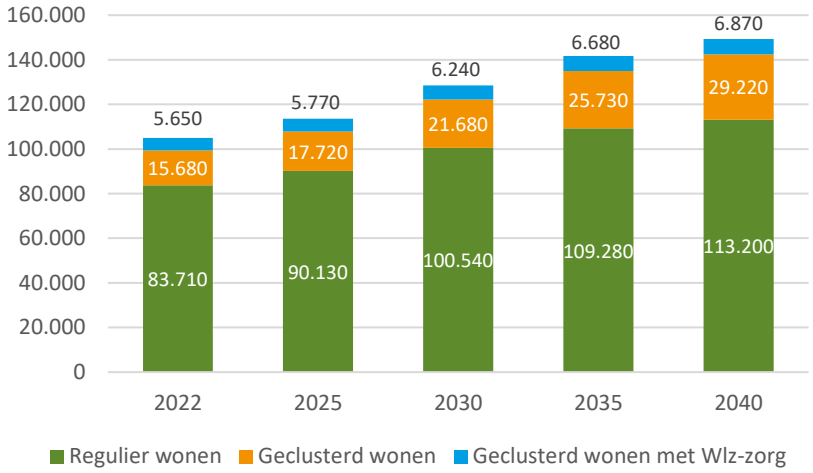
Figuur 8.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling huishoudens 75+ naar huishoudensgrootte, 2022 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos 2022.

Er zijn maatschappelijke trends die van invloed zijn op de toekomstige vraag naar wonen met zorg voor ouderen. Wij hebben daarom een trendmatige prognose opgesteld waarin we uitgaan van de doorstroming van ouderen van reguliere woningen naar geclusterde woonvormen, omdat verwacht kan worden dat vitale ouderen vaker zullen kiezen voor het wonen in een geclusterde woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.

Figuur 8.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen met zorg voor ouderen, 2022-2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

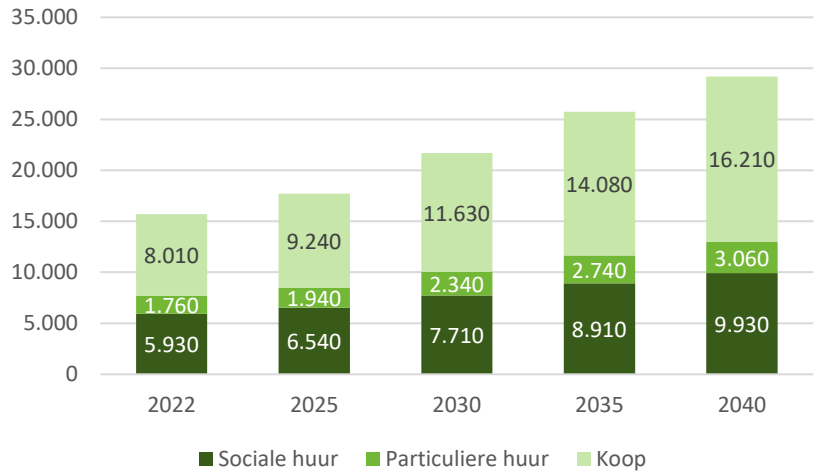
De vraag naar regulier wonen is het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen. Daarnaast kunnen en willen mensen in hun eigen woning blijven wonen wanneer zij ook sociaal nog meetellen in hun eigen buurt of wijk. Daarvoor zijn netwerken nodig waar mensen onderdeel van kunnen uitmaken in hun eigen omgeving.

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



Figuur 8.3: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar geclusterd wonen voor ouderen naar eigendom, 2022 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen zal in verhouding meer gaan toenemen. De vraag naar reguliere woningen voor ouderen neemt in de periode tot en met 2030 toe met ongeveer 20%, de vraag naar geclusterde woningen voor ouderen nabij zorgaanbod met bijna 40%. Deze vraag hebben we per marktsegment in beeld gebracht. Wij verwachten dat ongeveer 40% van de ouderen die geclusterd wil wonen in de Groene Metropoolregio een sociale huurwoning wenst, 50% van de ouderen wenst een koopwoning en 10% een particuliere huurwoning. Richting 2040 neemt door het generatie-effect het aandeel ouderen dat een sociale huurwoning wenst af, terwijl het aandeel ouderen dat een koopwoning wilt, toeneemt.

Waar het de vraag van zelfstandige huishoudens betreft, is de geschetste woonvraag van ouderen onderdeel van de in hoofdstuk 6 geraamde woningbehoefte.

Er is geen actueel integraal inzicht in het aanbod aan geclusterde woonvormen voor ouderen op regioniveau.

Tabel 8.1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen met zorg voor ouderen per subregio, 2022 - 2040

	2022	2025	2030	2035	2040
Subregio Arnhem					
Regulier wonen	35.840	38.580	43.080	47.230	49.550
Geclusterd wonen	6.520	7.380	9.080	10.950	12.680
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	2.550	2.550	2.700	2.860	2.920
Totaal	*44.910*	*48.510*	*54.860*	*61.040*	*65.150*
Subregio Nijmegen					
Regulier wonen	30.870	33.640	37.620	40.820	42.090
Geclusterd wonen	6.530	7.280	8.660	9.960	10.980
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	2.150	2.250	2.500	2.700	2.800
Totaal	*39.550*	*43.170*	*48.780*	*53.480*	*55.870*
Subregio De Liemers					
Regulier wonen	17.000	17.910	19.840	21.230	21.560
Geclusterd wonen	2.630	3.060	3.940	4.820	5.560
Geclusterd wonen met Wlz-zorg	950	970	1.040	1.120	1.150
Totaal	*20.580*	*21.940*	*24.820*	*27.170*	*28.270*

Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

Mensen een verstandelijke beperking (VG) en een lichamelijke beperking (LG)

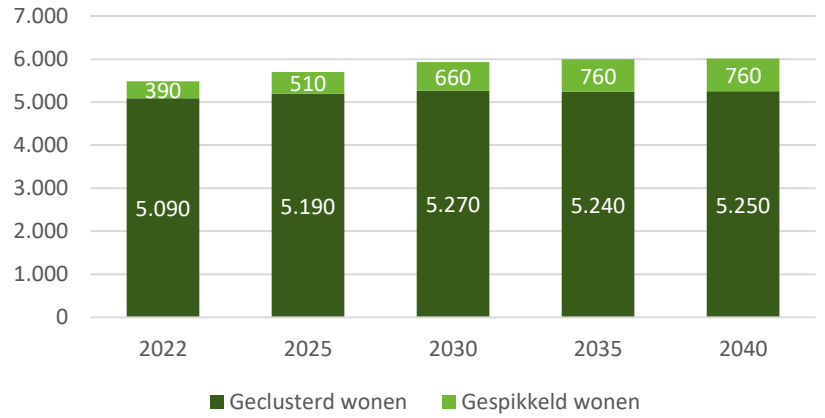
Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2040 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een lichamelijke beperking. Dit vertalen we naar een vraag naar geclusterd wonen en gespikkeld wonen. De behoefte aan deze woonvormen is onderdeel van de geraamde woningbehoefte (trendscenario) en daarmee getalsmatig geen extra vraag ten opzichte van die raming.

Definities woonvormen voor de doelgroep VG:

- **Geclusterd wonen** is voor deze doelgroep een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

Mensen met een verstandelijke beperking

Figuur 8.4: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen voor mensen met een verstandelijke beperking, naar woonvorm, 2022 - 2040

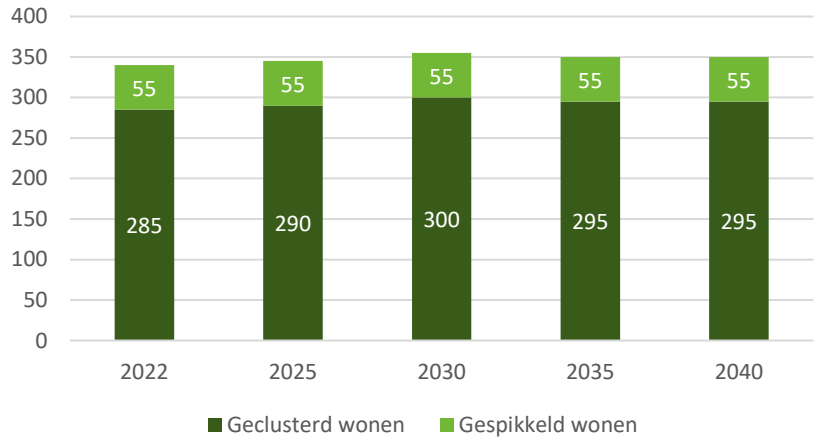


Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

De woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking neemt de komende jaren licht toe. Op dit moment is er een geraamde vraag van bijna 5.100 plekken in een geclusterde woonvorm. Deze vraag neemt toe naar 5.270 plekken in 2030 en neemt daarna weer licht af. De vraag naar gespikkeld wonen met ambulante begeleiding is kleiner, op dit moment 390 plekken. Deze vraag neemt toe tot 660 plekken in 2030 en 760 plekken in 2035. Het aandeel gespikkeld wonen neemt toe ten koste van geclusterd wonen. Enerzijds omdat mensen met een verstandelijke beperking meer de regie willen houden over hun woon(zorg)situatie, waarbij er behoefte is aan meer zelfstandig wonen (gespikkeld) dan in een intramurale setting (geclusterd). Daarnaast zal door een tekort aan zorgpersoneel en minder (financiële) middelen ook meer ingezet worden op gespikkeld wonen.

Mensen met een lichamelijke beperking

Figuur 8.5: Groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Ontwikkeling vraag naar wonen voor mensen met een lichamelijke beperking, naar woonvorm, 2022 - 2040



Bron: Woonzorgweter Companen, 2022.

De omvang van de vraag van mensen met een lichamelijke beperking is aanmerkelijk kleiner dan die van mensen met een verstandelijke beperking. Op dit moment gaat het om 285 plekken in geclusterde woonvormen en 55 zelfstandige woningen waar men al dan niet met begeleiding woont. De vraag neemt de komende periode licht toe, naar zo'n 300 plekken in geclusterde woonvormen. De vraag naar zelfstandige woningen blijft naar verwachting op het huidige niveau.

Arbeidsmigranten

Arnhem en Nijmegen zijn de belangrijkste woongemeenten voor geregistreerde arbeidsmigranten in Gelderland. Eén op de vijf arbeidsmigranten die woonachtig is in de provincie, woont in Arnhem of Nijmegen.

Uit prognosescenario's[4] blijkt voor de provincie Gelderland dat het aantal arbeidsmigranten tot 2030 blijft toenemen met een jaarlijkse groei van 4% tot 6%. Voor de regio Arnhem-Nijmegen betekent dit naar inschatting een groei van 7.300 tot 10.500 arbeidsmigranten met een woonvraag in de regio (als we de woonlocatie inschatten van arbeidsmigranten die zich niet hebben geregistreerd in de gemeente waar zij wonen). Dit is te verdelen naar:

- 2.900 tot 4.200 short stay (< 4 maanden; flexibele woonvormen)
- 2.350 tot 3.350 mid stay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen)
- 2.050 tot 2.950 long stay (permanent; reguliere woonbehoefte)

Daarbij moet worden aangetekend dat er op dit moment onvoldoende zicht is op de huidige woonsituatie van veel arbeidsmigranten. Er wordt regionaal aan gewerkt om in beeld te krijgen, met als doel om ongewenste woonsituaties weg te nemen of te voorkomen. Regionaal is afgesproken dat het streven moet zijn dat mensen dicht bij hun werk wonen.

De woningvraag van arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven (maximaal 4 maanden; short stay) en die voor een middellange termijn in Nederland zijn (maximaal 3 jaar, mid stay), bestaat voornamelijk uit flexibele woonvormen. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan huisvesting op een campus of aan woonconcepten binnen de woonwijk of aan de randen van bedrijventerreinen, gericht op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Deze wordt vaak door werkgevers of uitzendbureaus verzorgd. Het benodigde aantal woningen is lager dan het genoemde aantal arbeidsmigranten, omdat zij kort verblijven. De vraag van buitenlandse werknemers die permanent in Nederland blijven is een vraag naar reguliere woningen. Deze vraag is onderdeel van de in hoofdstuk 6 geraamde woningbehoefte.

[4] Arbeidsmigranten in de provincie Gelderland, Decisio, 2022 en Onderzoek arbeidsmigranten provincie Gelderland, Decisio, 2021

Woonwagenbewoners

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagenbewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen. Periodiek wordt in opdracht van het Ministerie van BZK onderzoek gedaan naar de stand van zaken rond woonwagenstandplaatsen in Nederland. Dat onderzoek geeft inzicht in de aantallen standplaatsen per gemeente en hoe die aantallen zich verhouden tot de woningvoorraad van gemeenten. Het geeft daarmee inzicht in welke gemeenten naar verhouding veel en welke gemeenten naar verhouding weinig woonwagenstandplaatsen hebben.

Tabel 8.2: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aantal woonwagenlocaties, woonwagenstandplaatsen en standplaatsen per 1.000 woningen per gemeente, subregio, regio, provincie en landelijk, 2021

	Locaties	Standplaatsen	Standplaatsen per 1.000 woningen
Arnhem	16	128	1,6
Lingewaard	3	22	1,1
Overbetuwe	3	9	0,4
Renkum	2	20	1,3
Rheden	5	19	0,9
Rozendaal	0	0	0,0
Subregio Arnhem	*29*	*198*	*1,3*

	Locaties	Standplaatsen	Standplaatsen per 1.000 woningen
Berg en Dal	2	17	1,1
Beuningen	1	16	1,4
Druten	1	2	0,2
Heumen	1	11	1,5
Mook en Middelaar	1	4	1,1
Nijmegen	5	79	0,9
Wijchen	1	13	0,7
Subregio Nijmegen	*12*	*142*	*1,0*
Doesburg	2	9	1,7
Duiven*	2	4	0,4
Montferland	1	4	0,2
Westervoort*	1	5	0,7
Zevenaar	3	15	0,7
Subregio De Liemers	*9*	*37*	*0,6*
Regio	**50**	**377**	**1,0**
Gelderland	**175**	**1.139**	**1,2**
Nederland	**1.151**	**8.854**	**1,1**

* Uit lokaal onderzoek in De Liemers blijkt dat er in de gemeente Duiven 7 standplaatsen zouden zijn en in de gemeente Westervoort 8 standplaatsen.

Bron: Herhaalmeting woonwagenstandplaatsen in Nederland, in opdracht van het Ministerie van BZK, Companen, maart 2021

De subregio Arnhem-Nijmegen heeft naar verhouding iets minder woonwagenstandplaatsen per 1.000 woningen (1,0) dan gemiddeld in de provincie Gelderland (1,2) en landelijk (1,1). Binnen de regio heeft de subregio Arnhem naar verhouding veel woonwagenstandplaatsen (1,3 per 1.000 woningen) en De Liemers naar verhouding juist minder standplaatsen dan gemiddeld (0,6 per 1.000 woningen). De subregio Nijmegen zit op het regionale gemiddelde. Ook zijn er aanzienlijke verschillen tussen de regiogemeenten. Gemeenten als Arnhem, Beuningen, Doesburg en Heumen hebben naar verhouding veel woonwagenstandplaatsen. Gemeenten als Druten, Duiven, Montferland, Overbetuwe en Rozendaal hebben naar verhouding juist weinig standplaatsen. In de gemeente Arnhem zijn sinds de uitvoering van de landelijke inventarisatie nog meer standplaatsen toegevoegd. In Nijmegen worden de komende tijd 30 extra standplaatsen gerealiseerd. Mogelijk worden ook in andere gemeenten standplaatsen toegevoegd.

In 12 gemeenten in de regio is onderzoek gedaan naar de behoefte aan woonwagenstandplaatsen en of sprake is van een aanvullende vraag. In bijna elke gemeente is er een aanvullende behoefte is ten opzichte van het aantal beschikbare standplaatsen. De omvang van de extra vraag verschilt sterk. Op sommige plekken is overigens ook sprake van leegstand, hoewel de aantallen beperkt zijn. Mogelijk wordt dit (mede) veroorzaakt doordat de plek waar standplaatsen beschikbaar zijn niet aansluit bij de gewenste woonplek op een woonwagenlocatie bij de familie.

De onderstaande tabel geeft inzicht in de aanvullende behoefte aan standplaatsen per gemeente. Waar recent onderzoek is gedaan naar de behoefte aan standplaatsen is deze informatie opgenomen. Waar geen behoeftegegevens beschikbaar waren, is deze bepaald op basis van de gemiddelde behoefte in de subregio in verhouding tot het inwonertal van de gemeente. De tabel geeft inzicht in de behoefte voor de komende vijf jaar. De verwachting is dat ook in de jaren daarna een uitbreidingsopgave zal spelen, met name vanuit thuiswonende jongeren die dan inmiddels 18 jaar of ouder zijn en overwegen zelfstandig te gaan wonen. Mogelijkerwijs zullen er in de loop der tijd ook bestaande standplaatsen beschikbaar komen, maar de ervaring leert dat de mutatiegraad bij standplaatsen aanzienlijk lager ligt dan bij reguliere woningen.

Tabel 8.3: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende behoefte aan woonwagenstandplaatsen in de komende vijf jaar

Gemeente	Aantal standplaatsen	Behoefte aan standplaatsen
Arnhem	128	98
Lingewaard	22	8
Overbetuwe	9	6
Renkum	20	12
Rheden	19	13
Rozendaal*	0	1
Subregio Arnhem	*198*	*138*
Berg en Dal	17	3
Beuningen*	16	8
Druten*	2	6
Heumen*	11	5
Mook en Middelaar	4	0
Nijmegen**	79	92
Wijchen*	13	12
Subregio Nijmegen	*142*	*125*
Doesburg*	9	5
Duiven	4	6
Montferland	4	16
Westervoort	5	0
Zevenaar	15	32
Subregio Liemers	*37*	*59*
Regio	**377**	**322**

* Indicatief op basis van gemiddelde behoefte naar rato van het aantal inwoners binnen de subregio

** Nijmegen rekent in aanvulling hierop 27 woningen voor woonwagenbewoners tot het aanbod

Bron: Lokale onderzoeken naar behoefte aan woonwagenstandplaatsen, bewerking Companen

Doorgaans zijn er drie eigendomsconstructies mogelijk bij woonwagenlocaties:

- Huurstandplaats met koopwoonwagen
- Huurstandplaats met huurwoonwagen
- Koopstandplaats met koopwoonwagen

Hoewel exacte cijfers voor de hele regio ontbreken, blijkt uit gemeenten waar in het recente verleden enquêtes zijn uitgevoerd, dat veel woonwagenbewoners een voorkeur hebben voor een koopstandplaats met koopwoonwagen (ongeveer 40% van de vraag in gemeenten waar specifiek onderzoek is gehouden). Deze behoefte komt vaak voort uit de wens om met het eigendom vermogen op te bouwen en zelf de regie te kunnen behouden qua onderhoud van zowel standplaats als woonwagen. Als tweede meest genoemde optie geldt een huurstandplaats met een huurwoonwagen (35% van de vraag), gevolgd door de combinatie huurstandplaats met koopwoonwagen (25%).

De kwalitatieve vraag kan per gemeente (en vaak ook nog per woonwagenlocatie) sterk verschillen. Genoemde percentages geven een indicatie, maar voor een exact beeld zijn enquêtes of gesprekken met woonwagenbewoners zelf nodig.

Bij het realiseren van nieuwe standplaatsen moeten kwalitatieve voorkeuren van woonwagenbewoners zorgvuldig meegenomen worden. Maar er spelen ook andere aspecten. Zo zijn de bouwkosten van woonwagens en (in mindere mate) standplaatsen relatief hoog ten opzichte van reguliere woningen. De aanschaf van een nieuwe woonwagen is voor een particulier een kostbare investering, te meer omdat het lastig is om een hypotheek te krijgen voor de aanschaf van een woonwagen. Daarom zal voor een deel van de woonwagenbewoners een huur standplaats en/of huurwoonwagen nog steeds een belangrijk alternatief vormen voor kopen.

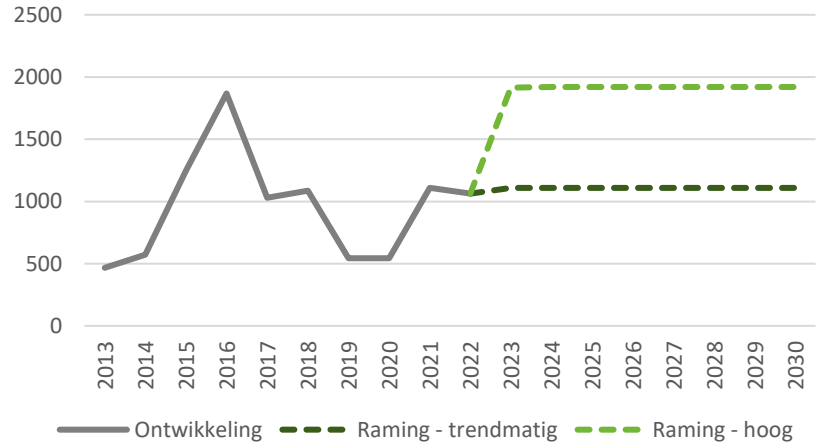
Daarnaast kan het wenselijk zijn om zekerheid te hebben dat bij mutatie een standplaats weer wordt toegewezen aan iemand die tot de doelgroep woonwagenbewoners hoort. Dit kan via verhuur van de standplaats (waardoor de

verhuurder de toewijzing bij mutatie bepaald) of het opnemen van een kettingbeding bij de verkoop.

Statushouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar de gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

Figuur 8.6: Groen Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Taakstelling huisvestingsstatushouders, historisch en raming volgens 2 scenario's



Bron: Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor de Groene Metropoolregio weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor de regio neer op een jaarlijkse taakstelling van ruim 1.100 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de taakstelling voor de eerste helft van 2023. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van ruim 1.900 vergunninghouders.

Tabel 8.4: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Benodigde woningen voor de huisvesting van statushouders, 2022, 2023 en raming 2024 e.v.

	2022	2023	2024 e.v.	
			trendmatig	hoog
Subregio Arnhem	150	270	155	270
Subregio Nijmegen	145	260	150	260
Subregio Liemers	60	105	60	105
Regio	**355**	**635**	**365**	**635**

Bron: Rijksoverheid, bewerking Companen.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 365 woningen nodig. Dit betreft in grote mate corporatiewoningen. De extra woningbehoefte in 2023 en 2024 e.v. bij het hoge scenario hoog gebaseerd op de actuele taakstelling ligt op 635 woningen per jaar. Dit zijn 280 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022. De trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte is onderdeel van de geraamde woningbehoefte op basis van de Primosprognose. De hogere woningbehoefte op basis van de actuele taakstelling komt boven op de geraamde ontwikkeling van de woningbehoefte.

Uitstroom zorggroepen

Beschermd wonen is in principe bedoeld als tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Ook mensen die worden opgevangen in Maatschappelijke Opvang hebben op enig moment weer behoefte aan een woning. Ook jongeren die uitstromen vanuit een pleeggezin of jeugdhulpinstelling gaan na uitstroom wonen in een zelfstandige woning, HAT-eenheid, studio of kamer.

Tabel 8.5: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Benodigde woningen voor de huisvesting van mensen die jaarlijks uitstromen uit instellingen voor BW, MO en Jeugdhulp met verblijf

	Uitstroom Beschermd Wonen	Uitstroom Maatschappelijke Opvang	Uitstroom Jeugdhulp met verblijf	Totaal
Subregio Arnhem	150	125	175	450
Subregio Nijmegen	175	125	145	445
Subregio De Liemers	55	55	65	175
Groene Metropoolregio	380	305	385	1.070

Bronnen: Gemeenten, CBS Jeugdmonitor, Doelgroepenonderzoek Wonen en zorg gemeente Arnhem, Companen.

De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is niet noodzakelijk een *extra* woningbehoefte. Mensen verhuizen uit een woning naar een instelling en hebben op enig moment weer een woning nodig. De uitstroom uit instellingen is onderdeel van de raming in de Primosprognose. Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Het gaat in de regio om substantiële aantallen woningen per jaar. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugdhulp met verblijf samen, gaat het jaarlijks om naar schatting bijna 1.100 woningen.

Spoedzoekers

Spoedzoekers zijn een diverse groep op de woningmarkt. Mensen kunnen om allerlei redenen snel behoefte hebben aan een (andere) woning. Het betreft bijvoorbeeld jongeren die niet in hun thuissituatie kunnen blijven wonen, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, maar ook dak- en thuislozen die op

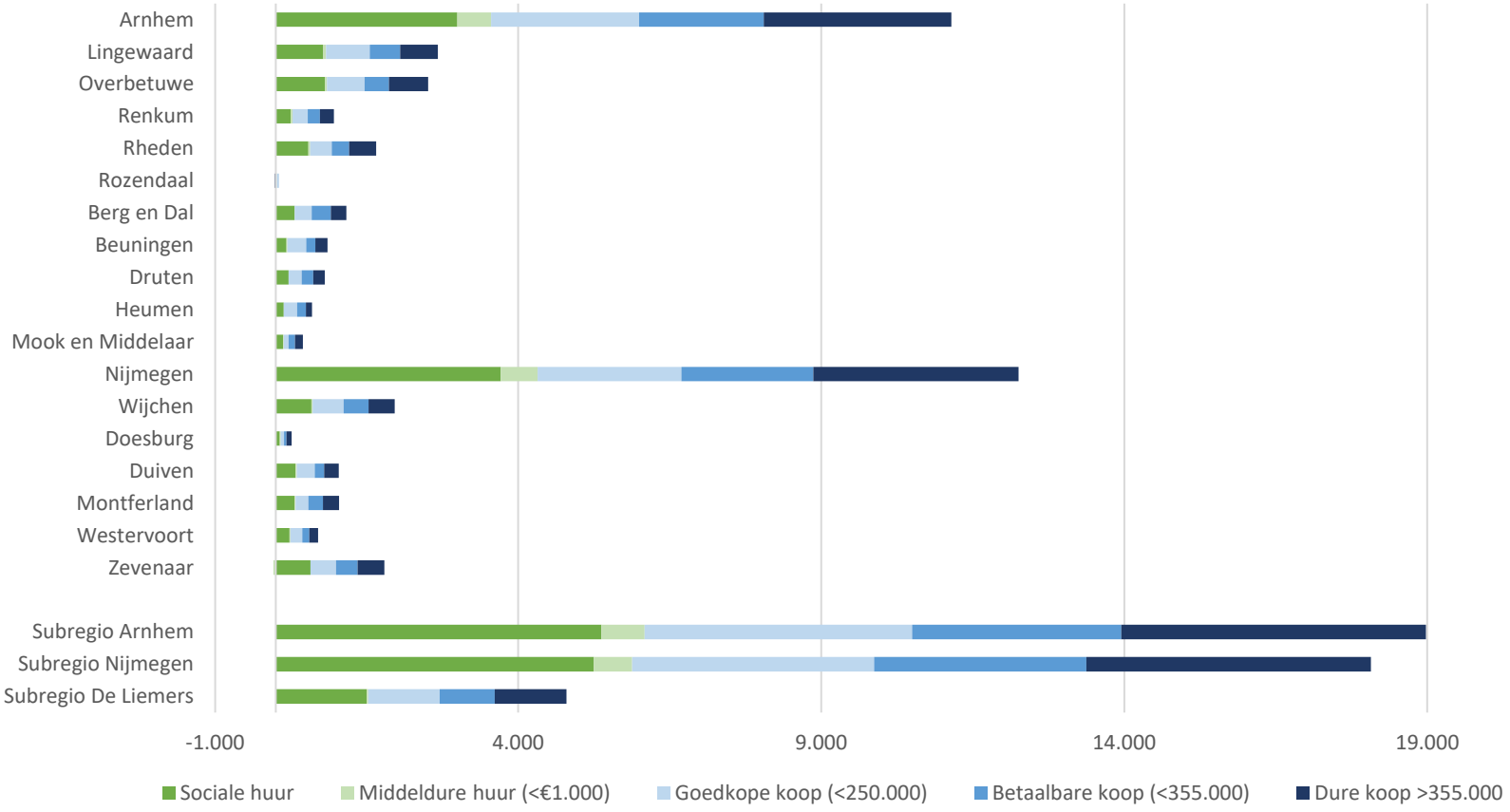
straat en in de opvang leven. Er is daarmee ook overlap met de groep uitstroom Maatschappelijke Opvang.

Het WoON 2021 geeft inzicht in het aantal urgent verhuisgeneigden in de Groene Metropoolregio. Van alle huishoudens in de regio is 36% verhuisgeneigd; al dan niet actief in de markt voor een andere woning. Van deze verhuisgeneigde huishoudens is 14% urgent verhuisgeneigd. Dit wil zeggen dat zij actief op zoek zijn naar een woning en meteen actie ondernemen als een gewenste woning op hun pad komt. Van de urgente woningzoekers heeft 20% vijf of meer acties ondernomen om aan een woning te komen. Als we deze 20% als spoedzoekers beschouwen, betreft het in de regio zo'n 4.200 spoedzoekers, mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben.

Niet iedereen is zichtbaar in het WoON. Er is een groep dak- en thuislozen die via die weg buiten beeld is. Op basis van landelijke CBS-cijfers zouden er in de Groene Metropoolregio bij benadering 1.000 dak- en thuislozen zijn (in de leeftijd van 18 tot 65 jaar). Dit zijn deels economisch daklozen die wel staan ingeschreven voor een woning en actief zoeken, maar deels ook mensen die minder in beeld zijn en dat niet doen. Er is dus overlap met de WoON-uitkomst, maar de groep is groter dan zichtbaar via het WoON.

Bijlage 1: Accenten in de behoefteraming

Figuur 1: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom en prijsklasse, per gemeente en per subregio, 2022 t/m 2031



Bron: Primosprognose Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

Bijlage 2: Nadere toelichting op de methodologie

Kwalitatieve woningbehoefte

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:	
Starters	onzelfstandig wonenden (veelal inwonende kinderen) die een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken en bij verhuizing geen woning achterlaten. Gaat ook om studenten die zelfstandig gaan wonen.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen de gemeente/regio betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek een zelfstandige woning achterlaten.

Bij deze doorrekening baseren we ons op de volgende uitgangspunten:

- We nemen 1 januari 2022 als nulpunt voor de doorrekeningen.
- Voor de omvang van de woningbehoefte gaan we uit van de huishoudensgroei volgens de prognose Primos Gelderse variant 2022 van de Provincie Gelderland en de inloop van het woningtekort naar 2% tot 2031.
- De verhuisgeneigdheid per huishoudensgroep baseren we op het werkelijk aantal verhuizingen van verschillende huishoudens. Ook de achter te laten woningen baseren we op het feitelijk vrijkomend aanbod, geïndexeerd naar het huidige prijspeil van woningen.
- De woonvoorkeuren baseren we primair op WoON 2021.

Doordat de markt in de regio Arnhem-Nijmegen onder druk staat is bijna elk woningaanbod in trek bij woningzoekers. De huidige woningmarkt is in belangrijke mate een aanbiedersmarkt. Mensen verhuizen vaak niet naar de woning die exact aansluit bij hun wensen, maar vooral naar woningen die binnen hun mogelijkheden beschikbaar zijn. Verhuiswensen zijn in deze markt vaak ondergeschikt aan verhuismogelijkheden. Toch is juist in deze markt het beleidsmatig minder interessant om te zien wat mensen daadwerkelijk doen, maar vooral naar wat mensen willen: het accentueren van de vraag in een aanbiedersmarkt. De regio Arnhem-Nijmegen heeft meegedaan aan het nationale woononderzoek WoON 2021. Via dit grootschalige enquêteonderzoek zijn woonwensen in beeld gebracht. In grote lijnen biedt dit een beeld van de vraag. Toch zijn hierbij enkele nuanceringen te maken:

- Voor de sociale huur zien we dat het wettelijk systeem van toewijzingsnormen naar inkomen bepaalt wie hiervoor in aanmerking komt. Dit is een ‘systeemgedreven’ segment. De wens is meer secundair.
- Een deel van de verhuizingen komt niet voort vanuit een woonwens, maar vanuit een noodzaak. Te denken is aan een verhuizing als gevolg van echtscheiding, zorgsituatie of naar een tijdelijke (tussen)woning. In woonwensenonderzoek komt deze vraag niet of hoogstens zeer beperkt in beeld. Omdat die vraag in de praktijk wel aanwezig is, is het noodzakelijk dit wel in beeld te brengen. Dat kan door dit deel van de vraag te baseren op daadwerkelijke verhuizingen. In deze situatie gaat het vaak om verhuizingen naar vrije sector huurwoningen en/of naar woonzorgvormen. Daarom baseren we de vraag naar vrije sector huur voor een deel op feitelijke verhuizingen.
- Het enquêteonderzoek is uitgevoerd in 2020. Sindsdien zijn de prijzen van woningen sterk gestegen. Om een reële inschatting van vraag en aanbod te kunnen maken hebben we daarom de prijsopbouw van het potentiële woningaanbod in de enquête geïndexeerd op de prijsontwikkeling op de woningmarkt. Aan de vraagkant is de koopkracht in dezelfde periode niet of nauwelijks gegroeid. We nemen daarom aan dat dit dan ook geen effect heeft op de woningvraag.

Bij het ramen van de extra woningbehoefte is rekening gehouden met het vrijkomen van woningen door doorstroming, woningen die weer door een ander huishouden worden betrokken. De gepresenteerde aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment is de behoefte die per saldo niet wordt ingevuld door vrijkomend aanbod.

Benodigde sociale huurvoorraad

De gemeenten en corporaties hebben een bijzondere verantwoordelijkheid om in huisvesting te voorzien van mensen die op basis van hun inkomen dit niet volledig zelfstandig kunnen. Wettelijk is vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 (prijspeil 2022) tot de doelgroep van de woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 763 bedoeld (prijspeil 2022). Huishoudens met een laag inkomen kunnen huurtoeslag krijgen. De inkomensgrenzen voor de huurtoeslag zijn in 2020 komen te vervallen en zijn vervangen voor een eigen bijdrage. Deze eigen bijdrage is hoger naarmate het inkomen hoger is. Als de eigen bijdrage hoger is dan de feitelijke huur dan krijgt een huishouden geen huurtoeslag meer. In het kader van het passend toewijzen van woningen door corporaties zijn er nog wel inkomensgrenzen. Deze zijn in 2022 als volgt:

- Eenpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 24.075
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 23.975
- Meerpersoonshuishoudens tot de AOW-leeftijd: € 32.675
- Meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 32.550

Huishoudens in deze inkomensgroepen zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 679 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Om goed invulling te kunnen geven aan de huisvestingsopgave van deze doelgroepen, passend binnen de wettelijke kaders, hebben we de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld gebracht. De toekomstige ontwikkeling van de behoefte aan sociale huurwoningen is afhankelijk van verschillende ontwikkelingen die niet altijd beïnvloedbaar zijn. Het is belangrijk om op te merken dat de gepresenteerde extra woningbehoefte de netto behoefte is. Als corporatiewoningen worden gesloopt of verkocht is sprake van een navenant hogere opgave.

1. Gevolgen demografische trends voor sociale huur

De factor met de grootste invloed op de behoefte aan sociale huur is de verwachte huishoudensgroei. De groei van het aantal huishoudens spreidt zich demografisch over verschillende marktsegmenten.

2. Inlopen van het woningtekort

Voor de toekomstige woningbehoefte houden we naast de huishoudensgroei rekening met het inlopen van een bestaand woningtekort (naar 2% van de woningvoorraad). Het woningtekort heeft vooral betrekking op doelgroepen die een zelfstandige woning wensen maar daar nu niet of nauwelijks mogelijkheden toe hebben (vanwege gebrek aan woningaanbod of beperkte financiële mogelijkheden) en daardoor onzelfstandig wonen. Het gaat met name om starters op de woningmarkt en alleenstaanden. Deze doelgroepen aan het begin van hun wooncarrière zijn, blijkend uit hun woonwens volgens WoON 2021, meer dan gemiddeld georiënteerd op een sociale huurwoning. Dit betekent dat een naar verhouding groot deel van het in te lopen woningtekort op basis van woonwensen terecht komt in de sociale huur.

3. Generatie-effect: ouderen verhuizen minder van koopwoning naar sociale huur

Een andere ontwikkeling die van invloed is op de behoefte aan sociale huur is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de Rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na

1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse generatie (babyboom) vult dit slechts beperkt op door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties.

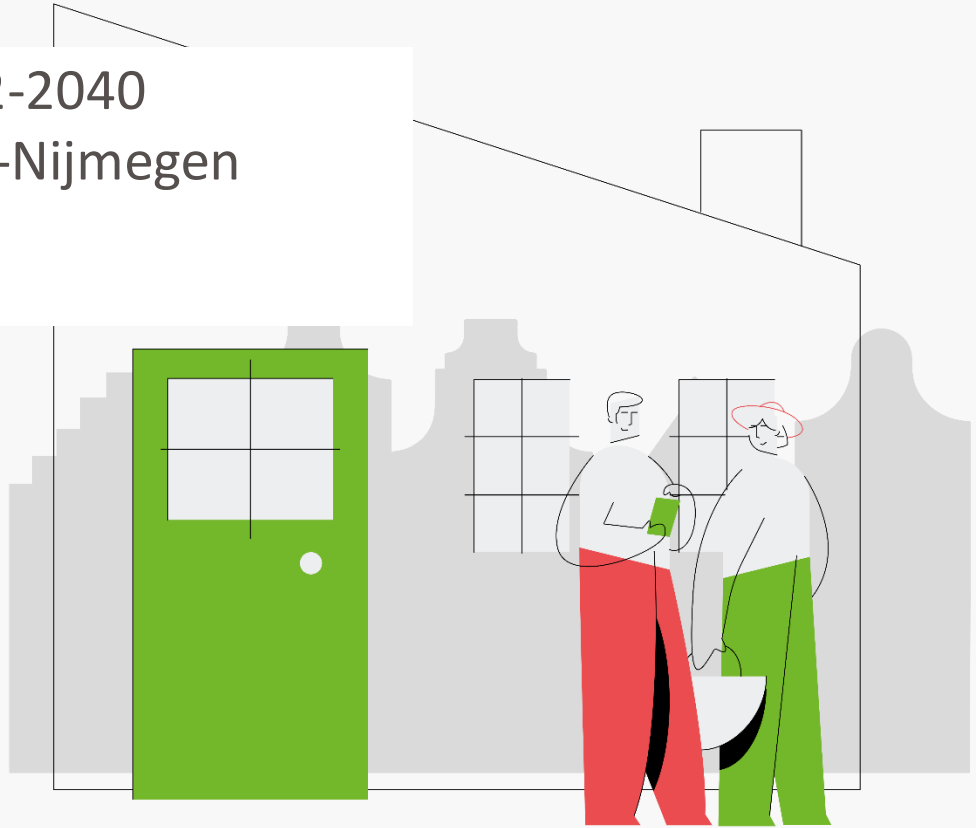
3. Verwachte koopkrachtontwikkeling

De huishoudensgroei is de belangrijkste graadmeter voor de totale woningvraag. De koopkrachtontwikkeling geeft inzicht in welke inkomensgroepen binnen de totale huishoudensgroepen zullen toe- of afnemen. Een sterke positieve koopkrachtontwikkeling leidt tot een relatief kleine groei (of zelfs stagnatie) van de lage inkomensgroep. Bij een stagnatie van de koopkrachtontwikkeling (of zelfs afname) neemt de groep huishoudens met een laag inkomen juist toe (en de midden- en hogere inkomens juist veel minder).

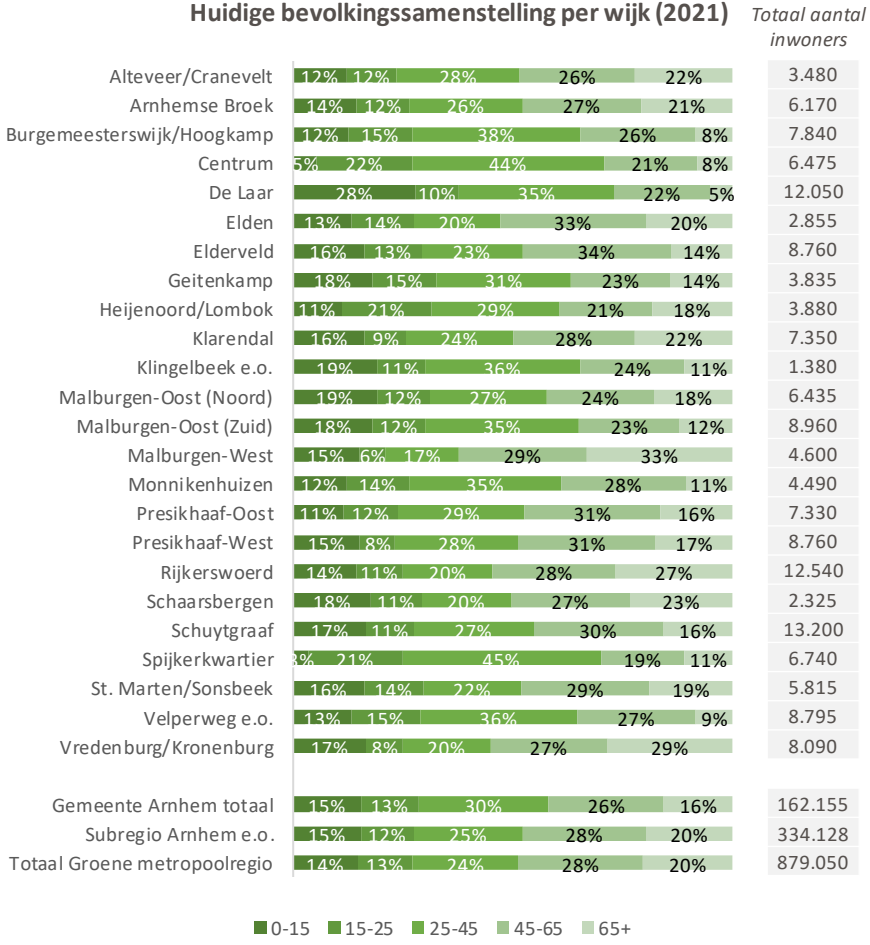
Voor een raming van de toekomstige koopkrachtontwikkeling sluiten we aan bij ramingen van het CPB. De koopkrachtontwikkeling is in Nederland in belangrijke mate conjunctureel, maar laat wel een gestaag dalende lijn zien. 2022 was met een gemiddelde koopkrachtdaling van 6,8% een grote uitschieter in negatieve zin. Voor 2023 wordt een gunstiger beeld verwacht, een koopkrachtstijging met gemiddeld 3,9%, zij het dat dit komt door reparaties die de overheid doet en daarom ten koste gaat van de overheidsfinanciën. Het CPB geeft daarbij aan dat sprake is van grote onzekerheden, met name rond de gasprijs.

Huurders hebben doorgaans een lagere koopkrachtgroei dan gemiddeld. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar. Het beeld van de economische ontwikkelingen in de komende jaren is niet positief. We gaan in de raming van de behoefte aan sociale huurwoningen uit van bandbreedte in de koopkrachtontwikkeling van -0,7% tot 0,3%.

Woningbehoefteonderzoek 2022-2040
Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
Factsheet gemeente Arnhem

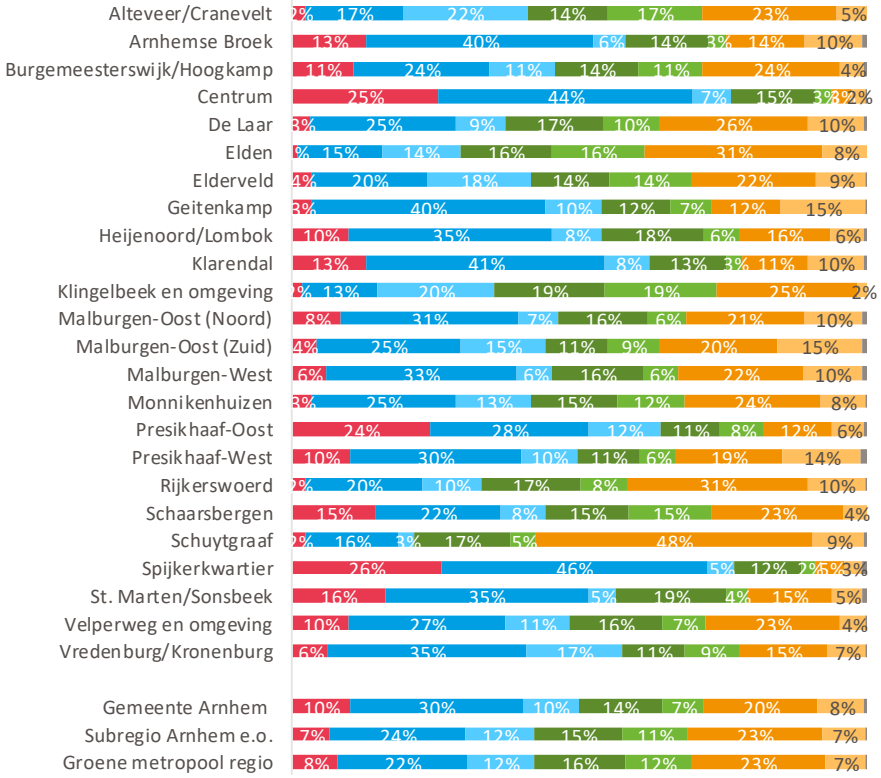


Huidige bevolkingssamenstelling per wijk (2021)



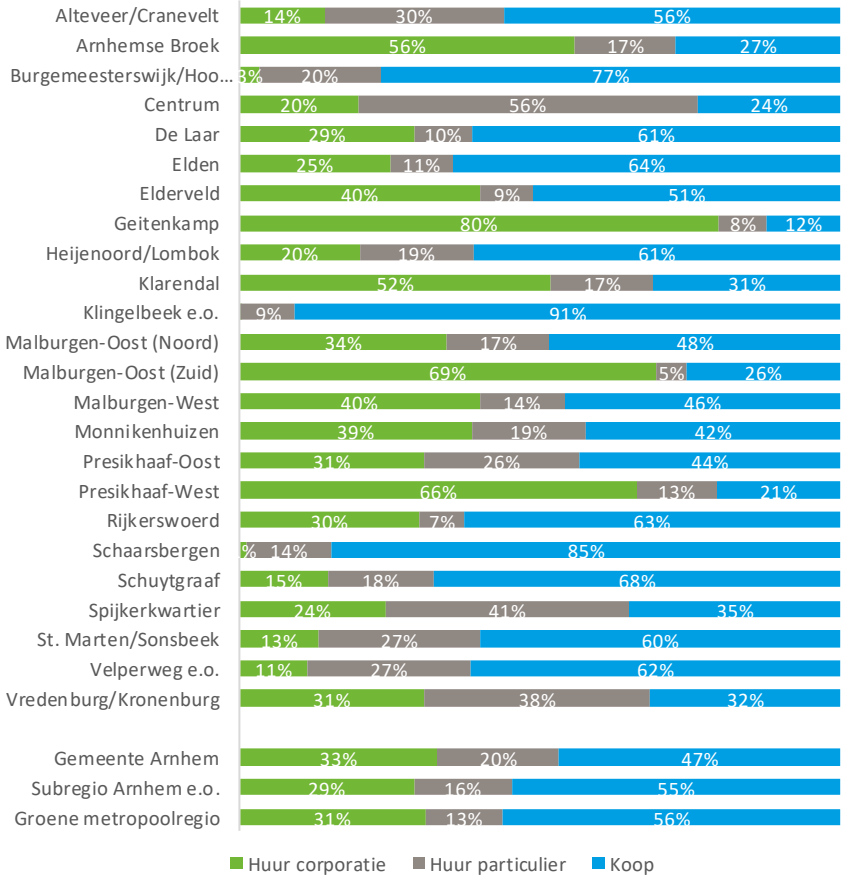
Bron: CBS 2022.

Huidige huishoudsamenstelling (2021)



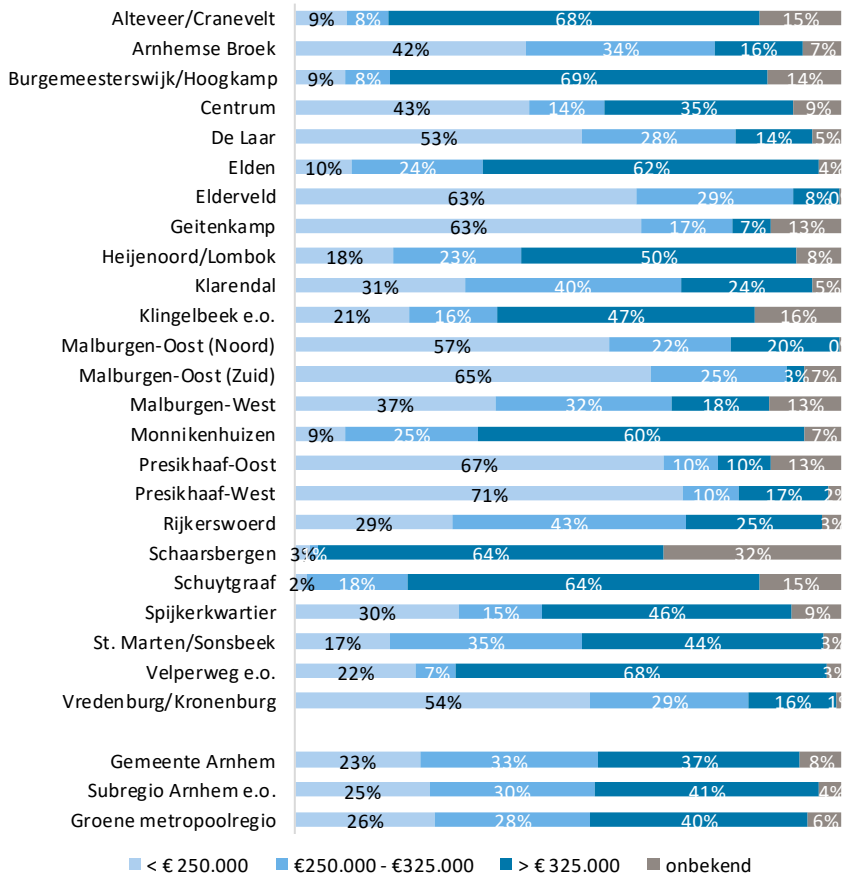
Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Huidige woningvoorraad – naar eigendom (2021)



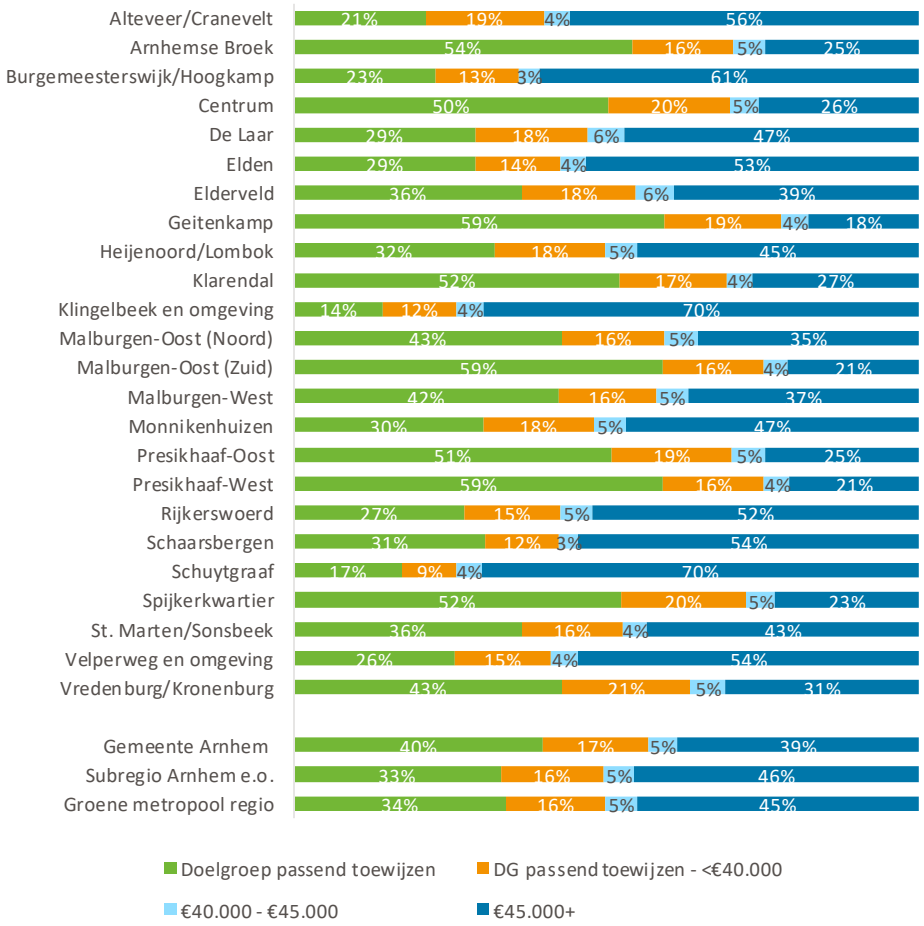
Bron: CBS 2022.

Huidige koopwoningvoorraad – naar prijsklassen (2021)



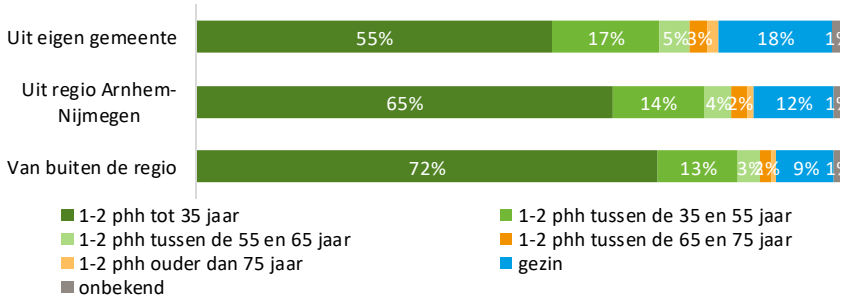
Bron: WOZ-registraties gemeenten, 2021.

Inkomen van huishoudens – per wijk (2021)

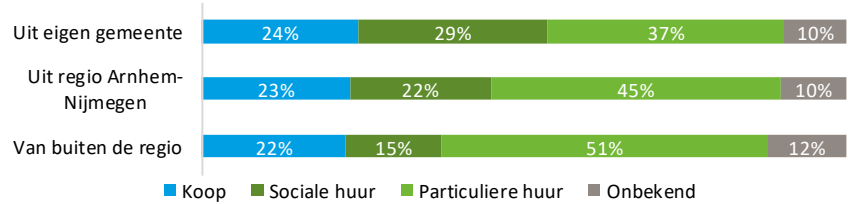


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Profiel van vestigers in de gemeente naar herkomst (2011-2021)



Betrokken woningen naar herkomst verhuizers (2011-2021)



Vestiging en vertrek naar herkomst (2011-2021) – Top 5 gemeenten

	Vestigers in Arnhem	Vertrekkers vanuit Arnhem	Saldo
Rheden	9.270	8.109	-1.161
Nijmegen	6.077	7.235	1.158
Overbetuwe	5.506	4.691	-815
Lingewaard	5.459	4.885	-574
Renkum	5.256	4.843	-413

Bron: CBS Microdata, 2022.

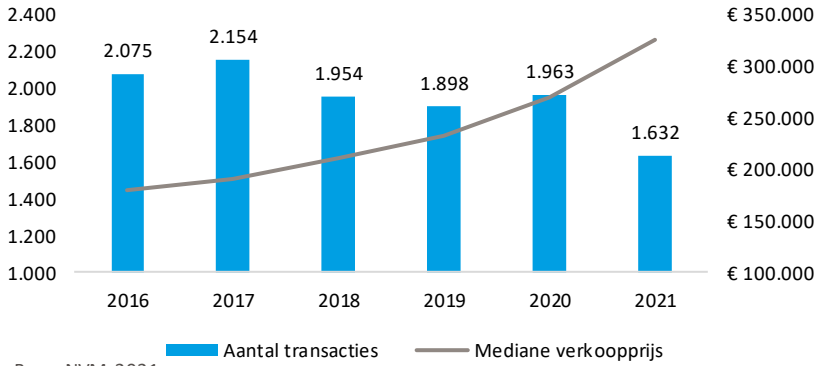
Vraagdruk sociale huur

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	146	164	189	246	258	277
Aantal verhuringen	1.765	1.602	1.593	1.576	1.432	1.434
Slaagkans*	8,6%	7,6%	7,0%	5,9%	5,2%	4,4%

Bron: Enserve 2021.

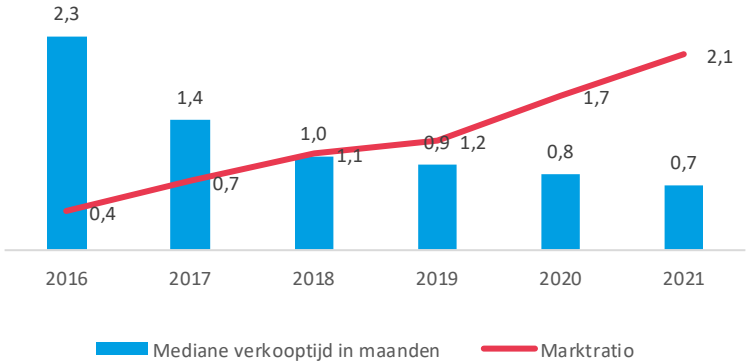
*Slaagkans: het aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2021.

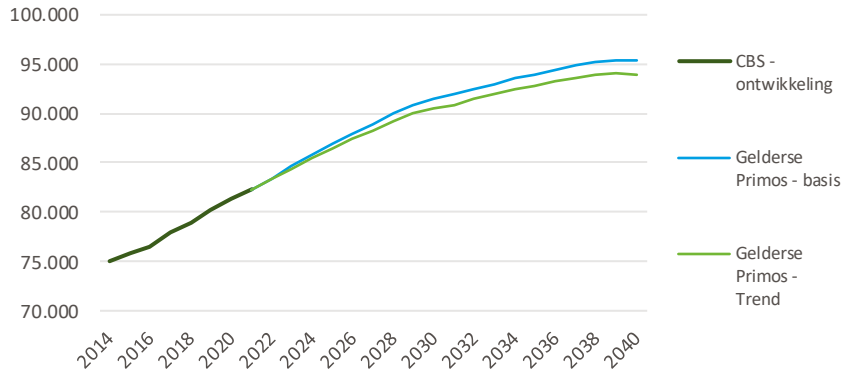
Vraagdruk koopmarkt



Bron: NVM 2021.

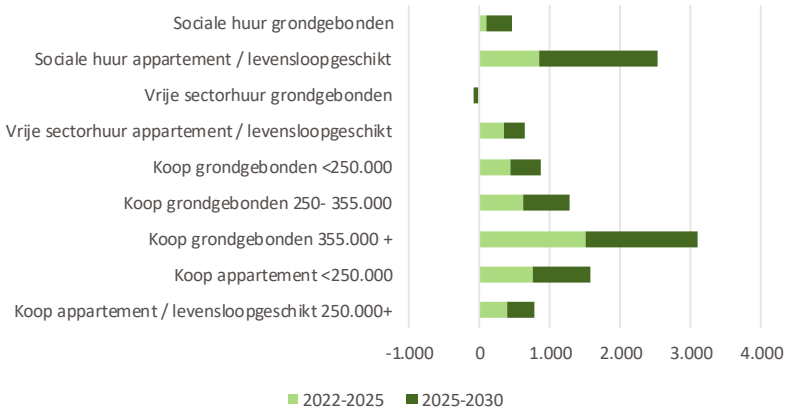
De **marktratio** geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode. Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Arnhem was in 2021 met een marktratio van 2,1 hoog.

Huishoudensprognose



Bron: Gelderse Primos, 2022.

Kwalitatieve woningbehoefte



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Groei woningbehoefte (+inlopen woningtekort)

	In te lopen woning-tekort	Huishoudens groei 2022-2030	Huishoudens groei 2031-2039	Totale woning-behoefte 2022-2030	Totale woning-behoefte 2020-2039
Arnhem	2.690	8.460	3.430	**11.150**	**14.580**

Bron: Gelderse Primos, bewerking Companen.

Duiding van de woningbehoefte t/m 2030

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. In de periode t/m 2030 is er in Arnhem behoefte aan **+11.150 extra woningen**.

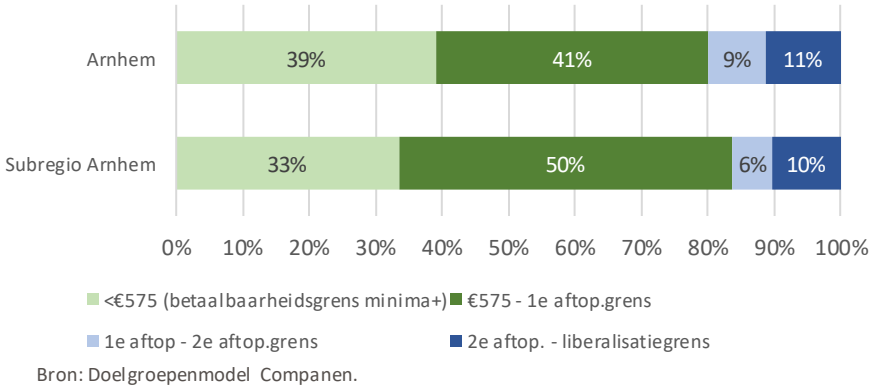
- In Arnhem is veel behoefte aan sociale- betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 72% een sociale huur-, middeldure huur- of koopwoning < € 355.000.
- Per saldo is er ook veel behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen maar deels ook op appartementen.
- In de middeldure huursector is er vooral behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. De vraag is deels afkomstig van ouderen maar in Arnhem vooral van jongeren en starters die graag in de stad willen wonen.
- In de goedkope koop (< €250.000) is naar verhouding meer behoefte aan appartementen.
- In de betaalbare koop (€250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen.

Kwalitatieve woningbehoefte 2022 t/m 2030

	Sociale huur	Vrije sectorhuur / middenhuur	Goedkope koop <250.000	Betaalbare koop 250.000 – 355.000	Dure koop 355.000+
Arnhem	3.020 (27%)	555 (5%)	2.445 (22%)	2.055 (18%)	3.100 (28%)

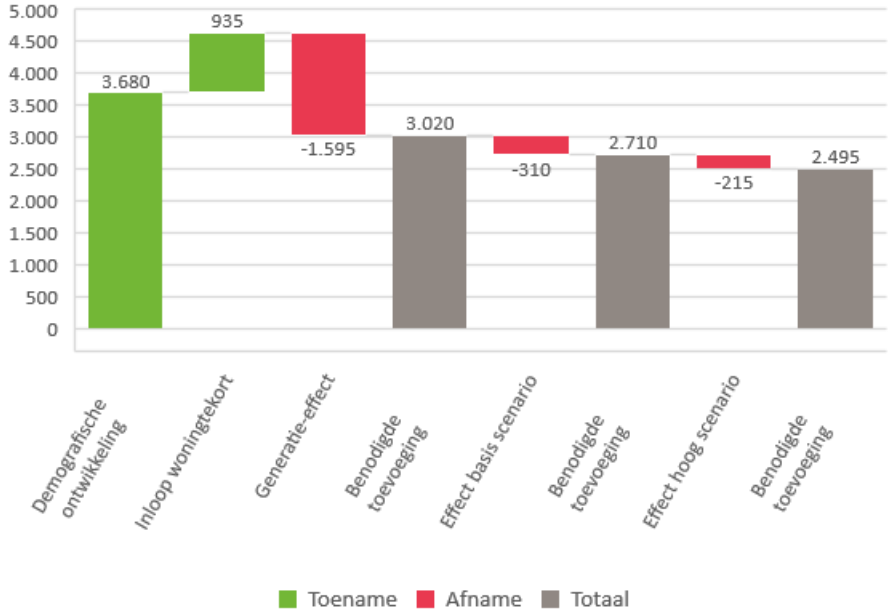
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Aanvullende vraag naar sociale huurwoningen naar prijsklasse



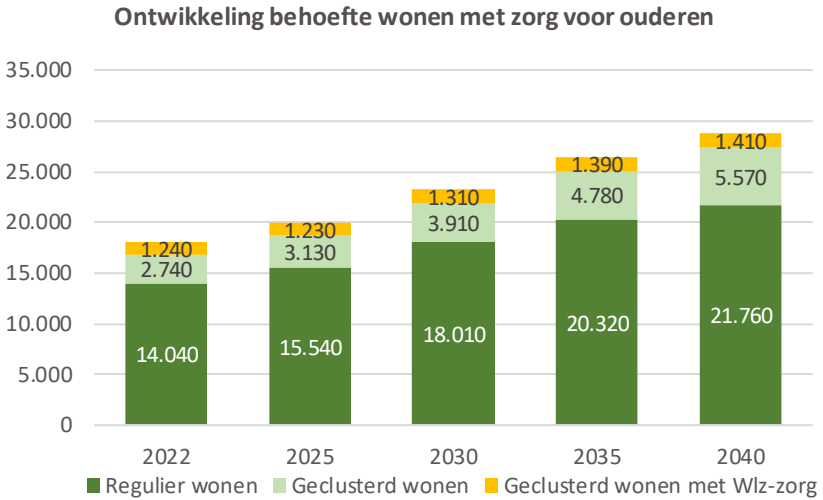
Bron: Doelgroepenmodel Companen.

Extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur t/m 2030



Bron: Doelgroepenmodel Companen.

In de sociale huur is – afhankelijk van economische ontwikkelingen – behoefte aan +2.710 tot +3.020 extra woningen. In het lage scenario, dat het beste aansluit bij het huidige tijdsbeeld, is dit 27% van de totale woningbehoefte in de periode t/m 2030. Het accent ligt duidelijk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen.



Bron: Woonzorgweter Companen.

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe.
- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.
- De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.
- Tot 2040 is in Arnhem een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 2.740 in 2022 naar 5.570 in 2040 te verwachten.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	17 juli 2023
PROJECTNUMMER	202.133
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem

Onderzoek vraag en aanbod studentenhuisvesting Arnhem

Companen heeft recent het regionale woonbehoefteonderzoek voor de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen uitgevoerd. De gemeente Arnhem heeft behoefte aan een verdieping op dit onderzoek, om vraag en aanbod aan studentenhuisvesting nader onder de loep te nemen.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. De Monitor geeft ook inzicht in de situatie in Arnhem. We vullen de informatie uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting in deze notitie aan met een aantal gesprekken met onderwijsinstellingen en huisvesters, evenals informatie uit het regionale woonbehoefteonderzoek.

1. Het aantal studenten in Arnhem

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geeft inzicht in het aantal ingeschreven studenten en de woonsituatie en woonwensen van studenten in Arnhem. Aan het begin van studiejaar 2021-2022 studeerden er in totaal 22.700 studenten in Arnhem. Iets meer dan de helft hiervan volgt een Hbo-opleiding aan de HAN of Artez. De andere helft van de studenten volgt een mbo-opleiding aan Rijn-IJssel of het ROC A12. Er zijn geen universitaire opleidingen gevestigd in Arnhem. Wel bieden de Hogescholen in Arnhem masteropleidingen aan.

Tabel 1: Gemeente Arnhem. Aantal studenten dat in Arnhem studeert, studiejaar 2021-2022.

Onderwijsinstelling	**Aantal studenten**	**%**
WO	0	0%
HBO[1]	11.700	52%
MBO		
• BOL (Beroeps Opleidende Leerweg)	8.900	39%
• BBL (Beroeps Begeleidende Leerweg)	2.100	9%
Totaal	**22.700**	**100%**

1 Inclusief studenten van Van Hall Larenstein (locatie Velp)
Bron: Kences, 2022.

In 2022 waren er 7.000 HBO/WO-studenten woonachtig in Arnhem. Van deze groep studeert ongeveer de helft in Arnhem zelf, de andere helft woont in Arnhem maar studeert ergens anders. Ten opzichte van andere studentensteden wonen er in Arnhem naar verhouding veel studenten

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

die elders studeren. Ter vergelijking: in Nijmegen studeert slechts 10% van de studenten die in de stad woont in een andere stad.

Tabel 2: Gemeente Arnhem. Aantal in Arnhem woonachtige studenten, studiejaar 2021-2022.

	Primaire doelgroep (woont én studeert in Arnhem)		**Secundaire doelgroep** (woont in Arnhem, studeert elders)		**Totaal**	
HBO/ WO	3.600	74%	3.400	80%	7.000	77%
MBO						
• BOL	850	17%	400	9%	1.250	14%
• BBL	440	9%	440	10%	880	10%
Totaal	**4.890**	**100%**	**4.240**	**100%**	**9.130**	**100%**

Bron: Kences, 2022.

De groep studenten die in Arnhem woont én studeert bestaat uit 3.600 mensen. Van deze groep woont ruim dan twee derde op kamers. Samen met de groep studenten die in Arnhem op kamers woont maar elders studeert, zijn er 3.600 uitwonende studenten in Arnhem die op een kamer wonen. Een veel kleiner deel van de studenten in Arnhem woont in een studio (15%) of een meerkamerwoning (32%; doorgaans betreft dit appartementen).

Tabel 3: Gemeente Arnhem. Aantal in Arnhem woonachtige WO- en HBO-studenten naar woonsituatie, studiejaar 2021-2022.

	Aantal	**%**
Woont én studeert in Arnhem	3.600	51%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	2.400	34%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	600	9%
• Woon in meerkamerwoning	600	9%
Woont in Arnhem, studeert elders	3.400	49%
• Woont op kamers (onzelfstandig)	1.200	17%
• Woont in éénkamerwoning (studio)	500	7%
• Woont in meerkamerwoning	1.700	24%
Totaal in Arnhem woonachtige studenten	**7.000**	**100%**

Bron: Kences, 2022.

De Kences Monitor bevat geen concrete informatie over de woonsituatie van MBO studenten. MBO studenten zijn gemiddeld een stuk jonger (zwaartepunt tussen 16 en 20 jaar) dan HBO en WO studenten en wonen daardoor vaak nog thuis. De studenten die een BBL-opleiding volgen zijn doorgaans iets ouder. Bijna de helft van die groep (45%) is 23 jaar of ouder. Deze groep studenten richt zich volgens de onderwijsinstellingen voornamelijk op reguliere zelfstandige woningen. Door de druk op de woningmarkt en het huidige woningtekort heeft deze groep moeite om een (betaalbare) woning te vinden. De vraag van MBO studenten naar studentenhuisvesting (kamers) komt vooral van een aantal specifieke opleidingen die in de stad zijn gevestigd (CIOS, opleidingen gericht op creatieve industrie). Deze opleidingen trekken studenten uit het hele land die vaak wel op zoek gaan naar een kamer in Arnhem.

2. Aanbod studentenwoningen in Arnhem

Onderzoeksbureau ABF Research maakt voor de Kences-monitor een inschatting van het woningaanbod voor studenten. Hiervoor kijken ze naar het aantal maanden dat een woning in de afgelopen 8 jaar aan studenten is verhuurd, in combinatie met de huidige bewoning. Als een woning in de afgelopen 8 jaar meer dan 75% van de maanden aan studenten is verhuurd, wordt deze woning als structureel aanbod voor studenten gezien. Als een woning minder dan 75% van de maanden aan studenten werd verhoord dan wordt er gesproken over 'flexibel'-studentenaanbod.

In totaal komt ABF voor Arnhem uit op een aanbod van 7.000 woningen voor studenten. Hiervan worden er 3.100 structureel verhuurd aan studenten en 3.900 werden regelmatig aan andere groepen verhuurd. Dit kunnen ook studenten zijn die na het afronden van hun studie in hun woning blijven wonen (gebrek aan doorstroming).

Tabel 4: Gemeente Arnhem. Woningaanbod voor studenten volgens ABF, studiejaar 2021-2022.

	Omschrijving	Aantal in 2022
Structureel aanbod	Aanbod dat enkel aan studenten wordt verhuurd (meer dan 75% van de maanden in de afgelopen 8 jaar)	3.100
Benut flexibel aanbod	Aanbod dat betaalbaar is voor studenten, nu door studenten wordt bewoond, en <75% van de maanden in de afgelopen 8 jaar aan studenten is verhuurd	3.600
Bereikbaar flexibel aanbod	Aanbod dat betaalbaar is voor studenten, nu niet door studenten wordt bewoond, en <75% van de maanden in de afgelopen 8 jaar aan studenten is verhuurd	300
Totaal		**7.000**

Bron: ABF, 2022.

Het Kences-onderzoek komt voor Arnhem uit op een evenwicht tussen vraag en aanbod, maar een deel van het meegerekende aanbod (bereikbaar flexibel aanbod) wordt (nu) niet aan studenten verhuurd.

3. Een tekort aan studentenwoningen?

Net als bij de reguliere woningvraag is er ook bij de studentenhuisvesting in veel steden sprake van een tekort. Volgens Kences is er op de markt voor studentenhuisvesting in Arnhem (in tegenstelling tot Nijmegen) op dit moment echter geen sprake van een tekort. De huidige vraag van studenten is volgens Kences dus in evenwicht met het aanbod. We plaatsen enkele kanttekeningen hierbij:

- De secundaire doelgroep (studeert elders) is omvangrijk in Arnhem. Er is daarmee dus ook een belangrijke samenhang met de ontwikkeling van de studentenpopulatie en de druk op de markt voor studentenhuisvesting daar.
- In de praktijk zien onderwijsinstellingen wel degelijk een huisvestingsprobleem, die op enkele piekmomenten in het jaar (augustus - oktober) het meest zichtbaar is. Volgens de onderwijsinstellingen komt dit vooral omdat de doorstroming vanuit studentenwoningen naar reguliere woningen slecht op gang komt. Inschatting is vanuit de onderwijsinstellingen in Arnhem dat zo'n 150 tot 200 studenten die dringend op zoek waren bij aanvang studiejaar

geen kamer konden vinden. Het grootste deel hiervan zijn internationale studenten. Overigens signaleert de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting dit mechanisme ook.

- Doorstroommogelijkheden naar de reguliere woningvoorraad spelen een rol bij de druk op de studentenhuisvesting. Studenten kunnen na hun studie moeilijk doorstromen. Vraag naar een studentenwoning is daardoor geregeld eigenlijk vraag naar een starterswoning.
- Ambities rond internationalisering en uitbreiding van opleidingen hebben ook zeker effect op de vraag naar studentenhuisvesting in Arnhem, hoewel landelijk beleid daar ook op van invloed is.
- Op dit moment wordt een aanzienlijk deel van de studentenwoningen verhuurd door particulieren. De eventuele onttrekking van particuliere verhuurders als gevolg van veranderende regelgeving (verhogen overdrachtsbelasting, regulering middenhuur, afschaffing tijdelijke huurcontracten, lokale regels met betrekking tot woningsplitsing, etc.) heeft mogelijk effect op het aanbod dat voor studenten (en nét afgestudeerden) beschikbaar is.

De gemeente en SSH& ervaren ook dat er op dit moment sprake is van krapte in de Arnhemse studentenhuisvesting. SSH& wijst erop dat het probleem aan het begin van het studiejaar groter is dan later in het jaar, omdat een deel van de (internationale) studenten gedurende het jaar afhaakt of andere woonruimte vindt. Ook vertegenwoordigers van de studenten herkennen de krapte aan Arnhemse studentenhuisvesting. Zij wijzen erop dat studentenhuisvesting in Arnhem populair is onder Nijmeegse studenten vanwege de betere beschikbaarheid en omdat er in Arnhem (in de particuliere huursector) niet gewerkt wordt met campuscontracten, en studenten dus na het beëindigen van hun studie in hun kamer of woning kunnen blijven wonen. De krapte op de reguliere woningmarkt maakt dus dat studenten zich op deze delen van de voorraad richten. De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken, signaleren dat particuliere verhuurders vaak internationale studenten weigeren.

Doorstroming uit studentenwoningen

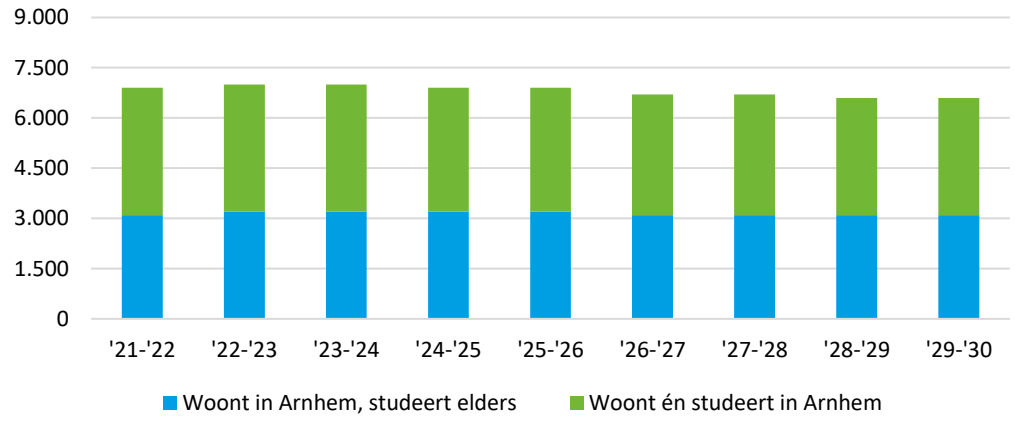
In de vraag naar extra woonplekken kan worden voorzien door deze toe te voegen, door nieuwbouw, transformatie of verkamering/splitsing van woningen in de bestaande voorraad. Een deel kan ook worden gerealiseerd door studenten te stimuleren en te faciliteren om na hun studie door te stromen naar een reguliere woning. Corporaties die woningen voor studenten aanbieden werken vaak met campuscontracten. Daarmee wordt geborgd dat studentenwoningen na het voltooien of afbreken van de studie snel vrijkomen voor nieuwe studenten. Het betekent ook dat er op dit punt niet veel potentieel is om meer plekken sneller vrij te maken. Het toevoegen van woningen in het middenhuursegment en betaalbare koopwoningen voor afgestudeerden kan ertoe bijdragen dat een deel van de particuliere voorraad studentenwoningen sneller weer vrijkomt en beschikbaar komt voor nieuwe studenten. Dat draagt bij aan het verkleinen van het tekort. De omvang van dit potentieel is echter niet bekend. Aanstaande regelgeving om te sturen op regulering van het middenhuursegment kan de kansen van afgestudeerden om door te stromen vergroten. De afhankelijkheid van particuliere huurmarkt is ook een risico. Als particuliere verhuurders zich terugtrekken neemt de druk op de studentenhuisvesting in Arnhem snel toe. De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken delen de zorg hierover. Zij hebben het beeld dat met name particuliere verhuurders die recent zijn gaan verhuren, overwegen daar weer mee te stoppen. Bij verkoop van hun bezit is de kans groot dat de betreffende studentenhuisvesting verdwijnt.

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting geeft voor Arnhem inzicht in hoe snel studenten na hun studie doorstromen. In ruim een kwart van de gevallen (26%) stroomt een student binnen 6 maanden door. In 43% van de gevallen is dit binnen een jaar. Een kwart van de uitwonende studenten in Arnhem is drie jaar na uitschrijving als student nog niet doorverhuisd.

4. Prognose woningvraag studenten

De groep HBO-studenten die in Arnhem woont maar elders studeert, blijft de komende jaren naar verwachting ongeveer even groot (waarbij de samenstelling verschuift, het aandeel Nederlandse studenten neemt af, het aandeel internationale studenten groeit). De groep uitwonende studenten die ook in Arnhem studeren zal naar verwachting echter afnemen. De totale woningvraag van uitwonende HBO-studenten in Arnhem neemt af van 7.000 in studiejaar ’21-’22 tot 6.600 in studiejaar ’29-’30, een afname van 400 studenten.

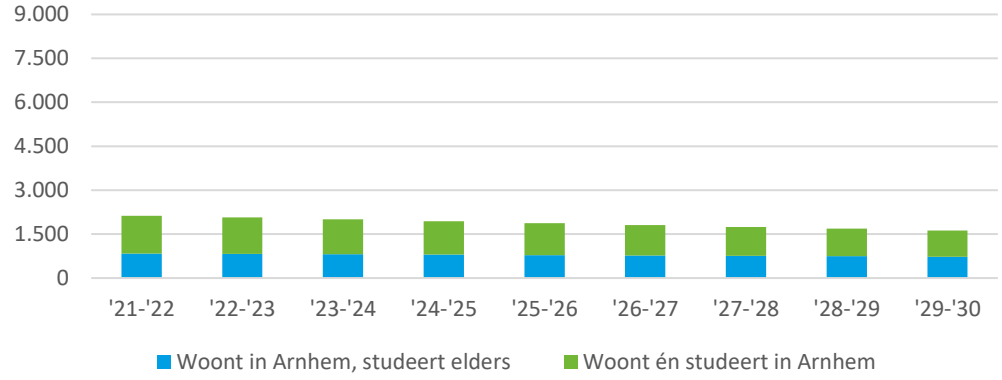
Figuur 1: Gemeente Arnhem. Prognose van het aantal uitwonende HBO en WO studenten in Arnhem, 2022-2030.



Bron: Kences 2022.

Ook de groep uitwonende MBO-studenten neemt naar verwachting in omvang af, van 2.130 in studiejaar ’21-’22 tot 1.620 in studiejaar ’29-’30, een afname van 510 studenten.

Figuur 2: Gemeente Arnhem. Prognose van het aantal uitwonende MBO studenten in Arnhem, 2022-2030.



Bron: Kences 2022.

5. Ervaringen en groeiambities van onderwijsinstellingen

HAN Arnhem

De HAN geeft aan het in de huidige situatie wel degelijk een tekort aan studentenwoningen te ervaren. Met name internationale studenten vinden nu erg lastig een kamer. Dit leidt ertoe dat jaarlijks een groep internationale studenten die geen woonplek kan vinden, gedwongen wordt zich weer uit te schrijven bij hun opleiding. In de huidige situatie zouden er volgens de HAN 150 tot 200 extra studentenwoningen nodig zijn. Voor de komende jaren wordt een lichte groei van het aantal internationale studenten verwachten (5% tot 10% per jaar).

Daarnaast speelt het voornemen om de opleiding Social Work te verplaatsen van Nijmegen naar Arnhem. Dit is onder andere om de markt voor studentenhuisvesting in Arnhem en Nijmegen, waar het tekort nog groter is, beter in evenwicht te brengen. De verplaatsing zou gefaseerd vanaf 2024 jaarlijks de instroom van 70 internationale kamerzoekende studenten (indicatief) in Arnhem tot gevolg kunnen hebben. Definitieve cijfers zijn er nog niet en een besluit van dit voornemen (waarin huisvesting een van de belangrijke voorwaarden is) moet nog genomen worden.

Van Hall Larenstein (VHL) - Velp

Hoewel de locatie van VHL niet in Arnhem ligt, wonen de meeste studenten die op kamers wonen hier wel. Het gaat om ongeveer 300 internationale studenten. Hoeveel Nederlandse studenten op kamers wonen in Arnhem is niet bekend. Om voor een eerste periode shortstay huisvesting voor internationals te regelen, maakt VHL afspraken met huisvesters (SSHN en een particuliere aanbieder). Op dit moment zijn er op deze manier ongeveer 70 kamers beschikbaar. De grootste locatie met 55 plekken in Velp krijgt op termijn mogelijk een andere bestemming. Hierdoor kijkt VHL naar mogelijke alternatieven. Met de 70 shortstay plekken bedient VHL op dit moment ongeveer 50% van de jaarlijkse internationale instroom. Bij de andere helft lukt het vaak om zelf een woonplek te vinden, met uitzondering van een kleine groep van 10 tot 15 studenten. VHL heeft de ambitie om te groeien naar ongeveer 3.000 studenten, waarvan 15% internationale studenten. Dit zou een groei betekenen van ongeveer 150 internationale studenten. Om deze groeiambitie te kunnen verwezenlijken is de beschikbaarheid van huisvesting voor de internationale studenten een belangrijke randvoorwaarde.

ArtEZ

Ook ArtEZ ervaart in de praktijk dat er op dit moment onvoldoende studentenwoningen in Arnhem zijn. Bij veel opleidingen van ArtEZ maken studenten intensief gebruik van werkruimten van de opleiding. Hierdoor willen studenten liefst in of dicht rond Arnhem wonen. ArtEZ kent geen afspraken met SSH& of particulieren over het gegarandeerd huisvesten van internationale studenten. Bij aanvang studiejaar hebben relatief veel internationale studenten problemen om een kamer te vinden. Dit zorgt voor uitval van studenten. Maar de problemen gaan verder dan dat: sommige (internationale) studenten besluiten ondanks dat zij geen woonplek hebben gevonden om toch te komen studeren. Hierdoor moeten zij bij vrienden op de bank slapen, hebben zij geen eigen adres, en kunnen zij geen rekening of studielening openen waardoor geldproblemen en veel stress ontstaat. Het gaat hierbij dan vooral om internationale studenten, Nederlandse studenten blijven in deze situaties vaak langer thuis wonen. Van de 1.500 studenten komt op dit moment ongeveer 10% uit het buitenland. Naar inschatting heeft ongeveer 10% hiervan moeite om een geschikte woonplek te vinden. Ongeveer 15 tot 20 studenten staan op dit moment op de ‘noodlijst’ voor extra begeleiding vanuit ArtEZ. Ook studenten zelf luiden de noodklok over het gebrek aan woonruimte, zoals recent te zien was bij de expositie bij het gemeentehuis. De inschatting is dat

het huidige aantal studenten niet enorm zal groeien. Inschatten hoe groot het aantal internationale studenten dat komt in de komende jaren is ook lastig te bepalen.

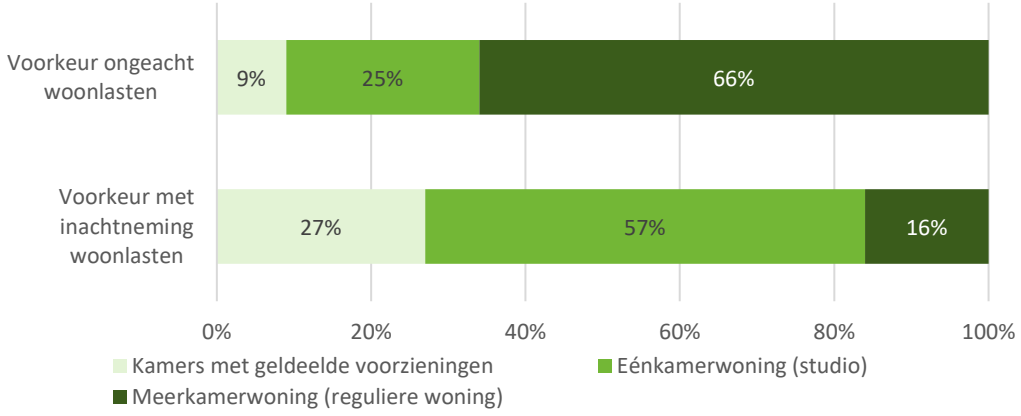
Rijn IJssel

De verwachting is dat het huidige aantal MBO studenten de komende jaren zal gaan afnemen, vooral als gevolg van demografische ontwikkelingen (afnemend aantal jongeren). Hoewel de individuele keuzes voor studierichtingen zich lastig laten voorspellen, verwacht men voor met name de creatieve industrie wel een stabiel aantal studenten of zelfs een kleine groei. Dit is ook de groep MBO studenten die naar verhouding het meest in studentenwoningen woont. De overige MBO-studenten wonen vooral in reguliere (huur)woningen.

6. Kwalitatieve woonwensen van studenten

In de Kences Monitor is op basis van een enquête onder HBO en WO studenten onderzoek gedaan naar de kwalitatieve woonwensen van studenten in Arnhem. Onder MBO studenten is deze enquête niet uitgezet. Verreweg de meeste studenten geven de voorkeur aan een reguliere (meerkamer)woning. Als woonlasten geen rol spelen geeft bijna twee derde van de uitwonende studenten in Arnhem daar de voorkeur aan. Een kwart van de studenten wil een studio en zo'n 9% geeft echt de voorkeur aan wonen op kamers. Voor de meeste studenten is deze woonwens niet realistisch. Als zij hun financiële mogelijkheden in beschouwing nemen, geeft 16% de voorkeur aan een zelfstandige woning, kiest 57% voor een eenkamerwoning (studio) en kiest ruim een kwart voor het huren van een kamer met gedeelde voorzieningen. Wat het effect gaat zijn van de introductie van de basisbeurs komend studiejaar is nog onduidelijk maar kan de financiële ruimte van studenten vergroten.

Figuur 3: Gemeente Arnhem. Woonwensen van uitwonende studenten, naar gewenst type woonruimte.



Bron: Kences 2022.

Er is maar beperkt overlap tussen de Primos prognose en de prognose van de extra woningvraag van studenten, de extra vraag is daarom een vraag boven op de geraamde extra woningbehoefte die vooral betrekking heeft op de sociale huursector.

De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken, wijzen op het grote kwaliteitsverschil tussen aanbod dat wordt gerealiseerd door SSH& en het particuliere aanbod aan

studentenhuisvesting. Het aanbod van SSH& heeft volgens hen een veel betere prijskwaliteitverhouding en is daarom zeer gewild bij studenten. Een mogelijk nadeel is de verhuur met een campuscontract, omdat er op de reguliere woningmarkt weinig passend aanbod is voor afgestudeerden.

7. Plannen voor uitbreiding studentenwoningen

In de prestatieafspraken tussen de gemeente, de corporaties en de huurdervereniging staat dat SSH& in Arnhem 100 studentenwoningen toevoegt in de periode 2021 tot en met 2025 en nog eens 100 in de periode 2026 tot en met 2030. Het betreft deels aankoop/aanhuur. Een deel betreft nieuwbouw van woningen, dus een aanvulling op het huidige aanbod in de stad. Er wordt gezocht naar een mogelijke locatie voor de nieuwbouw van 100 studentenwoningen. Een deel van het nieuwe aanbod zal waarschijnlijk gericht worden op internationale studenten.

De vertegenwoordigers van de studenten met wie is gesproken, doen de suggestie dat de gemeente Arnhem de mogelijkheden onderzoekt om in gemeentelijke gebouwen die niet in gebruik zijn tijdelijke studentenhuisvesting te realiseren. Met tijdelijke huisvesting kan goed worden ingespeeld op de krapte nu en de mogelijke ontspanning van de markt in de nabije toekomst.

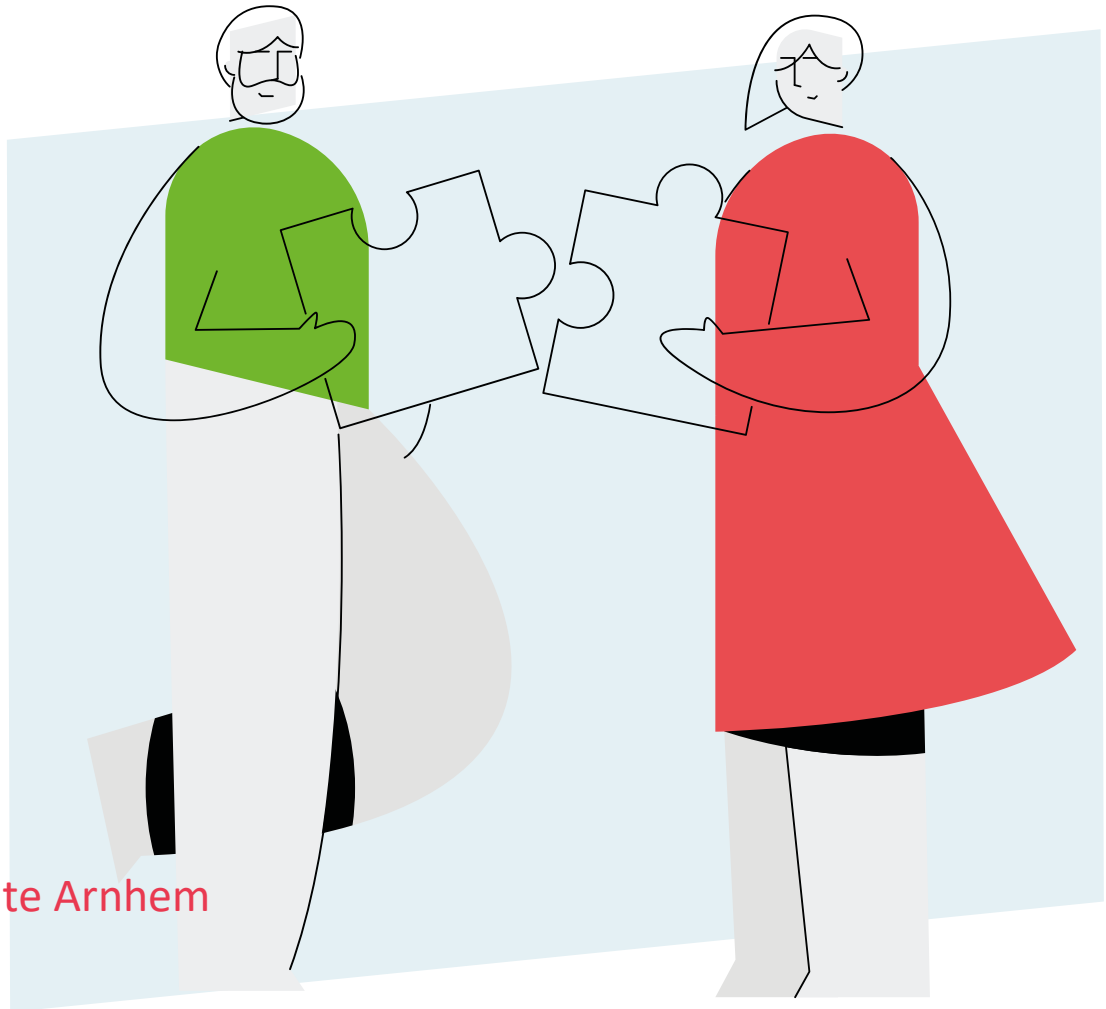
8. Conclusies

- Er is op dit moment sprake van een groot tekort aan betaalbare woningen in Arnhem. Het is voor net afgestudeerden lastig om een betaalbare (sociale) huurwoning of koopwoning te vinden. Hierdoor blijft een deel van deze groep langer in een studentenwoning zitten en stokt de doorstroming (na drie jaar is een kwart van de uitwonende studenten nog niet doorgestroomd). Niet al het aanbod dat potentieel geschikt is voor studenten wordt hierdoor ook door studenten bewoond. Het toevoegen van 100 studentenwoningen door SSH& kan hier verlichting in brengen.
- Arnhem speelt een belangrijke rol in de huisvesting van studenten die in andere steden studeren; bijna de helft van de in Arnhem woonachtige studenten studeert niet in Arnhem zelf. De vraag naar studentenwoningen in Arnhem is dus niet alleen afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal studenten van Arnhemse onderwijsinstellingen, maar houdt ook verband met de druk op deze markt in bijvoorbeeld Nijmegen en Wageningen. Het verdient aanbeveling de studentenhuisvesting als een regionaal vraagstuk te benaderen, in nauw overleg met de onderwijsinstellingen.
- In een meer ontspannen woningmarkt waarin doorstroming beter op gang komt, is er in theorie sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod in Arnhem. Maar in de praktijk lijkt dit niet aan de hand. De onderwijsinstellingen constateerden in het begin van het studiejaar een tekort van 150 tot 200 studentenwoningen, met name voor internationale studenten. SSH& herkent dit tekort. Als de doorstroming wel op gang komt door het toevoegen van betaalbaar regulier woningaanbod in Arnhem, kan deze situatie overigens snel veranderen.

- De vraagprognoses van Kences laten voor Arnhem de komende jaren een afname van de vraag naar studentenwoningen zien van in totaal 900. In potentie betekent dit dat er een overschot aan studentenwoningen ontstaat, echter is hierbij nog geen rekening gehouden met:
    1. Uitbreidingsplannen van onderwijsinstellingen. Het gaat in totaal om een verwachte extra vraag van ca. 400 internationale studenten (inclusief groeiambities VHL en HAN). Voorwaarde is dat dit past in landelijk beleid. De beschikbaarheid van voldoende huisvesting is voor de onderwijsinstellingen een belangrijke randvoorwaarde om te kunnen uitbreiden.
    2. De onzekerheid van de mate waarin de druk op de woningmarkt de komende jaren afneemt en er voldoende reguliere woningen worden bijgebouwd (creëren van voldoende doorstroommogelijkheden).
    3. Het tekort aan studentenwoningen in Nijmegen. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen is er in Nijmegen op dit moment sprake van een tekort aan zo'n 2.300 studenteneenheden. Daarnaast is een groeiende huisvestingsvraag van 1.300 voorzien die bijna voor de helft bestaat uit internationale studenten. Als Nijmegen onvoldoende extra studentenwoningen weet te realiseren, zal dit waarschijnlijk ook in Arnhem voor een extra vraag zorgen.
- Om het huidige tekort aan studentenwoningen (met name voor internationale studenten) op te lossen, is uitbreiding van de voorraad met *minimaal 150 extra* woonplekken gewenst. Dit zijn er wat meer dan de nieuwbouw door SSH& die in de pijplijn zit. Gezien de verwachte afname/ onzekerheid van het aantal studenten in Arnhem op langere termijn, kunnen tijdelijke en flexibele woningen een oplossing bieden. Deze kunnen op termijn worden verplaatst of aan andere groepen worden verhuurd als de vraag. Ook extra aanbod in de bestaande woningvoorraad kan de druk verlichten.
- Als de woonwensen van studenten gefaciliteerd zouden worden, betekent dat vooral een extra woningvraag naar zelfstandige woonruimten/ studio's. Daarbij moet worden bedacht dat woonlasten een aandachtspunt zijn voor studenten en de praktijk leert dat zij met minder woonkwaliteit genoegen nemen dan uit een woonwensenenquête naar voren komt. Studenten geven de voorkeur aan locaties met een stedelijke dynamiek, functiemenging en de nabijheid van het centrum en de campus.

Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen

Arnhem



Gemeente Arnhem

10 mei 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	10 mei 2023
TITEL	Onderzoek vraag en aanbod rolstoelgeschikte woningen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem
AUTEUR(S)	Roosje van Leer Jeroen Lijzenga
PROJECTNUMMER	268.115/G
STATUS	

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen **4**

1.1 Samenvatting 4

1.2 Conclusies en aanbevelingen 7

2 Inleiding **10**

2.1 Aanleiding 10

2.2 Afbakening rolstoelwoningen voor het onderzoek 10

2.3 Werkwijze 11

2.4 Leeswijzer 11

3 Vraag naar rolstoelwoningen **12**

3.1 Behoefte aan rolstoelgeschikte woningen 12

3.2 Actuele vraag 13

3.3 Zoeken via Entree 14

3.4 Directe bemiddeling 17

3.5 Kwalitatieve vraag 17

4 Aanbod aan rolstoelwoningen **21**

4.1 Aanbod huurwoningen 21

4.2 Overig aanbod 22

4.3 Samengevat 23

5 (Mis)match tussen vraag en aanbod **24**

6 Knelpunten en belemmeringen **26**

6.1 Definitie en registratie 26

6.2 Woningaanpassingen 26

6.3 Woningtoewijzing 27

Bijlage 1: Definitie rolstoelgeschikte woning in de huisvestingsverordening **28**

Bijlage 2: Gesprekspartners **31**

Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

1.1 Samenvatting

Inleiding

In opdracht van de gemeenten Arnhem en Nijmegen heeft Companen onderzoek uitgevoerd naar de vraag naar en het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in beide gemeenten. Naast de vraag of er (kwantitatieve dan wel kwalitatieve) mismatches zijn in vraag en aanbod, gaat het onderzoek ook in op de vraag welke belemmeringen mensen met behoefte aan een rolstoelgeschikte woning ondervinden bij het zoeken naar zo'n woning, en hoe deze belemmeringen weggenomen zouden kunnen worden. Dit rapport gaat over de situatie in Arnhem.

Vraag naar rolstoelwoningen

In Arnhem zijn ongeveer 1.070 mensen die gebruik maken van een rolstoel, waarvan circa 680 de rolstoel permanent gebruiken. We ramen de vraag naar rolstoelgeschikte woningen in de gemeente daarom op 680. Op basis van beschikbare data is het niet mogelijk om aan te geven wat de inkomenspositie is van rolstoelgebruikers in Arnhem. Landelijke bronnen laten zien dat ongeveer de helft van de rolstoel-gebruikers die wonen in een aangepaste woning een (sociale) huurwoning bewonen. Voor Arnhem betekent dat dat ongeveer 350 rolstoelgeschikte (sociale) huurwoningen nodig zijn in de voorraad.

Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Het aantal via Entree aangeboden en aan mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning verhuurde rolstoelgeschikte woningen verschilt sterk per jaar: in 2020 waren dat er in de hele regio 9, in 2022 slechts 2.

De meeste woningzoekenden die via Entree naar een rolstoelgeschikte woning zoeken, behoren op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep. Binnen deze groep zijn mensen uit de laagste inkomens oververtegenwoordigd. De meeste woningzoekenden (60%) die via Entree reageren op een rolstoel-geschikte corporatiewoning vormen een eenpersoonshuishouden. Ook tweepersoonshuishoudens komen geregeld voor, maar veel minder dan alleenstaanden. Uit (landelijk) onderzoek van het Zelfregiecentrum Nijmegen blijkt een verhouding van 45% alleenstaanden, 25% paren en 30% grotere huishoudens onder rolstoelgebruikers die wonen in een aangepaste woning.

Kwalitatieve vraag

De vraag aan welke eisen een woning moet voldoen om deze te kunnen kenschetsen als 'geschikt' voor mensen in een rolstoel, is niet eenvoudig te beantwoorden. De achtergronden van rolstoelgebruikers én de kenmerken van de rolstoelen die zij in gebruik hebben verschillen immers sterk. Dat zorgt ervoor dat ook de eisen aan de woning verschillen. Op basis van de *Beslisboom woningaanpassingen* van Aedes, Woonkeur-handboeken en gesprekken met rolstoelgebruikers en cliëntenorganisaties kunnen we de volgende 'gemene delers' noemen:

- De woning moet goed toegankelijk én doorgankelijk zijn met een rolstoel. Dat betekent dat er minimaal een verharde, vlakke toegangsroute is naar de woning, dat de woning drempelloos is en dat de vloer geschikt is voor een rolstoel (geen vloerbedekking, maar tegels of een gietvloer). Daarnaast moeten de binnen- en buitendeuren breed genoeg zijn voor een rolstoel (vrije doorgang van minimaal 85 cm).

- Er is een gelijkvloers 'woonprogramma' waarbij de 'primaire ruimtes' (woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken) op dezelfde verdieping zijn.
- Er is voldoende ruimte voor de draaicirkel van de rolstoel. De huisvestingsverordening die geldt in de gemeenten Arnhem en Nijmegen (zie bijlage) gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter in de hal, woonkamer, slaapkamer en badkamer. [1]
- Voldoende ruimte in de badkamer in verband met draaicirkel en 'parkeerruimte' voor de rolstoel; stevige wanden in verband met handgrepen, douchezitje en aangepaste wastafel.
- Keuken: (verlaagd) onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad, aangepaste kranen.
- Daarnaast geven betrokkenen aan dat het zeer wenselijk is dat er naast een aangepast toilet in de badkamer ook een bezoekerstoilet aanwezig is in de woning.

Een 'geschikte' woning in een 'ongeschikte' omgeving is niet werkelijk geschikt voor mensen in een rolstoel. Een rolstoelgeschikte woning ligt daarom bij voorkeur dicht bij winkels voor dagelijkse levensbehoeften en dicht bij een huisarts en fysiotherapeut. Daarnaast is het van belang dat de omgeving goed toegankelijk is en dat er parkeerruimte is in de directe omgeving.

Aanbod aan rolstoelwoningen

In Arnhem zijn er ten minste:

- 66 rolstoelgeschikte sociale huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd.
- 628 sociale huurwoningen die weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar wel toegankelijk en drempelloos zijn en onderdeel zijn van een rolstoel-doorgankelijk complex.
- 128 woningen en wooneenheden die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een specifieke zorgindicatie wordt vereist. Daarnaast bieden zorgaanbieders een groot aantal intramurale plekken in Arnhem, zowel voor mensen met een lichamelijke beperking als voor ouderen die te maken hebben met dementie en/of ernstige lichamelijke beperkingen. Een deel van dit aanbod is rolstoelgeschikt, maar dus niet beschikbaar voor iedere rolstoelgebruiker.

Op basis van de beschikbare data bij de gemeente Arnhem is niet te zeggen hoeveel koopwoningen er in de gemeente zijn die gelden als 'rolstoelgeschikt'.

(Mis)match tussen vraag en aanbod

Het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Arnhem ligt met 66 op dit moment ruim lager dan de vraag (die we schatten op 350). Als we ook de woningen meetellen die volgens verhuurders weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar toch geschikt kunnen zijn (628), dan is het aanbod juist ruim voor de vraag. Als we ook het aanbod bij zorgaanbieders meetellen (128), dan is het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen ruim hoger dan de vraag naar deze woningen. Op basis van de beschikbare data is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen of er op dit moment een tekort is aan rolstoelwoningen in Arnhem.

Er lijkt in ieder geval sprake te zijn van een *kwalitatieve* mismatch. Geïnterviewden (zowel rolstoel-gebruikers als medewerkers van corporaties) geven aan dat het huidige aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties voor een groot deel bestaat uit relatief kleine woningen, die vooral

[1] Voor grote elektrische rolstoelen en rolstoelen waarbij de benen vooruitsteken is deze draaicirkel te beperkt. Het Nijmeegse Zelfregiecentrum en ook de Arnhemse APCG pleiten er daarom voor om (in ieder geval voor een deel van de doelgroep) uit te gaan van een ruimere draaicirkel, bijvoorbeeld 1,80 of zelfs 1,90 meter. Naar schatting hebben in Arnhem 170 mensen een rolstoel die zo'n grotere draaicirkel nodig maakt.

geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens – terwijl een deel van de doelgroep bestaat uit grotere huishoudens. Daarnaast geven geïnterviewden aan dat een deel van het huidige aanbod aan huurwoningen bestaat uit oudere woningen in minder gewilde wijken. Ook dit kan ervoor zorgen dat er weinig reacties komen op vrijkomende woningen, ondanks het feit dat er wel mensen op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft behoefte aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel. In Arnhem gaat het naar schatting om circa 170 mensen. Voor zover bekend zijn dergelijke ruime woningen nauwelijks voorhanden in Arnhem.

Knelpunten en belemmeringen

Uit het onderzoek komen de volgende knelpunten naar voren:

- Registratie van het aanbod:
  - Hoewel de regionale huisvestingsverordening een duidelijke definitie biedt van een rolstoelgeschikte woning, blijkt uit dit onderzoek dat niet alle corporaties hun woningen op dezelfde manier categoriseren, en dat niet alle relevante kenmerken van woningen worden geregistreerd. Dit maakt dat het lastig is om aan te geven hoeveel corporatiewoningen er op dit moment werkelijk geschikt zijn voor mensen met verschillende soorten rolstoelen, en hoeveel woningen met aanpassingen geschikt te maken zijn.
- Woningaanpassingen:
  - Rolstoelgebruikers die hun woning willen (laten) aanpassen om deze geschikt te maken voor hun rolstoel, kunnen hiervoor een aanvraag doen bij de gemeente. Mensen die een nieuwe woning willen kopen die nog moet worden aangepast zodat deze rolstoelgeschikt is, moeten voorafgaand aan de koop contact opnemen met de gemeente. Dat maakt het voor potentiële kopers lastig om een woning te kopen. Als zij een bod uitbrengen op een huis zonder vooraf advies van het wijkteam in te winnen, lopen ze een groot risico. Als zij wél vooraf advies inwinnen, verliezen ze kostbare tijd waardoor de woning wellicht aan hun neus voorbij gaat.
  - Voor koopwoningen en particuliere huurwoningen geldt dat bij verkoop of mutatie eventuele specifieke woningaanpassingen worden verwijderd en de woning wordt teruggebracht in de oude staat. Als er ingrijpende aanpassingen zijn gedaan op kosten van de gemeente, dan kan dit dus leiden tot kapitaalvernietiging.
- Woningtoewijzing:
  - Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning in Arnhem kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Woningen worden relatief kort geadverteerd op Entree. Als de woningzoekende niet op tijd ziet dat er een geschikte woning op Entree staat, kan deze al zijn verhuurd aan iemand zonder rolstoel.
  - Binnen Entree is bewust gekozen voor een breed zoekprofiel, zodat zowel vrijkomende rolstoelwoningen als levensloopgeschikte woningen zichtbaar worden voor de woningzoekende. Nadeel hiervan is dat het niet mogelijk is om te monitoren hoeveel mensen er op enig moment op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning in de regio. Het is ook niet mogelijk om mensen actief te attenderen op mogelijk geschikt aanbod.

1.2 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de analyses en bevindingen komen we tot een aantal conclusies en aanbevelingen.

Algemeen

- Het onderzoek geeft meer inzicht in het aanbod en de vraag en in de mogelijke mismatches. Tegelijkertijd is er veel niet precies duidelijk. Dit maakt dat de oplossing veelal gezocht moet worden in nauw en preventief contact met de klant en in maatwerk, zowel bij de gemeente als bij de corporaties. Een 'rolstoeltoewijzingscommissie' zoals die in Nijmegen al actief is, kan hierbij een belangrijke rol spelen.
- Hieronder noemen wij een aantal meer specifieke aanbevelingen, die – voor zover het de sociale huurvoorraad betreft – een plek kunnen krijgen in de prestatieafspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties. Een deel van de aanbevelingen kan ook worden verwerkt in het Wmo-convenant dat de gemeente Arnhem wil afsluiten met de corporaties.

Uitbreiding van de voorraad

- Hoewel we op basis van dit onderzoek niet met zekerheid kunnen stellen dat er een tekort aan rolstoelgeschikte (huur)woningen is in Arnhem, lijkt het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Arnhem (zeer) krap voor de vraag. De forse woningbouwambitie voor de komende jaren, onder meer in de sociale huur, biedt ruimte om het aanbod uit te breiden.
- Bij het realiseren van nieuwbouw van nieuwbouwwoningen gelden de eisen uit de huisvestingsverordening als minimum. Met de hierin genoemde afmetingen kan de 'gemiddelde' rolstoelgebruiker goed uit de voeten.
- Daarnaast raden we aan om ook het aanbod aan ruimere rolstoelwoningen te vergroten: het gaat hierbij om zowel woningen met meer kamers (voor grotere huishoudens) als om woningen waar een ruimere draaicirkel mogelijk is. Het is niet mogelijk om met nieuwbouw op iedere situatie voor te sorteren en te zorgen dat er op voorhand een woning is die daar bij past. Het lijkt verstandig om in te zetten op flexibel/modulair bouwen zodat (delen van) woningen bij elkaar getrokken kunnen worden om een woning met een ruimere plattegrond te creëren wanneer dat nodig is.

Woningaanpassingen

- Woningen die met Wmo-geld rolstoelgeschikt zijn gemaakt, worden bij een verhuizing van de bewoner geregeld weer in de oude staat gebracht als er niet direct een nieuwe bewoner wordt gevonden die een rolstoelgeschikte woning nodig heeft. Om kapitaalvernietiging te voorkomen, kan de gemeente met corporaties de afspraak maken dat de woning langer leeg mag blijven staan zodat een geschikte huurder gevonden kan worden (zie verder de aanbevelingen onder woningtoewijzing). Daarnaast is het te overwegen om corporaties, particuliere verhuurders en woningeigenaren te vragen om bij vertrek uit hun woning een melding te doen bij de gemeente, zodat voorzieningen die worden verwijderd, kunnen worden opgeslagen in een depot voor hergebruik.
- Tijdens de gesprekken is genoemd dat er, afhankelijk van de medewerker van de gemeente die betrokken is, soms verschillend wordt geoordeeld bij de aanvraag van een woningaanpassing. Hanteer daarom, om subjectiviteit bij de beoordeling van de aanvraag voor woningaanpassing te verminderen, altijd het vier-ogen-principe en laat de aanvraag door twee mensen beoordelen. Daarbij kan gedacht worden aan een combinatie van een bouwkundige en een ergotherapeut.
- Aspirant woningkopers ervaren dat zij op de huidige krappe woningmarkt niet snel genoeg kunnen reageren omdat zij moeten wachten op een oordeel van de gemeente of zal worden meegewerkt aan het bekostigen van de benodigde woningaanpassingen om de woning rolstoelgeschikt te maken. Er is

een snellere procedure nodig om te komen tot advies van de gemeente hierover. Gedacht kan worden aan het afronden van het advies binnen de bedenktijd die de woningkoper heeft waarbinnen van de verkoop kan worden afgezien (drie dagen na ondertekening van de koopovereenkomst). Dit betekent dat de potentiële koper al van tevoren contact moet hebben/bekend moet zijn bij de WMO/wijkcoach zodat er snel geschakeld kan worden. Gezien de korte doorlooptijd is het in dat geval wellicht niet altijd mogelijk om het eerder genoemde vier-ogen-principe te hanteren.

Woningtoewijzing

- In Nijmegen is er een rolstoeltoewijzingscommissie die bemiddelt bij de toewijzing van rolstoelgeschikte woningen aan kandidaat-huurders. In deze rolstoeltoewijzingscommissie hebben ook de woningcorporaties zitting. Het voordeel is dat er een lijst met kandidaat-huurders bekend is en er periodiek wordt nagegaan of binnenkort vrijkomende huurwoningen geschikt zijn of geschikt zijn te maken voor mensen op deze lijst. De woningen worden dan buiten Entree om direct toegewezen. Dit gebeurt in Arnhem ook, maar veel meer ad hoc. We adviseren daarom om in Arnhem ook een rolstoeltoewijzingscommissie in het leven te roepen die structureel betrokken is bij het vinden van geschikte woningen voor woningzoekenden en van geschikte woningzoekenden bij het vrijkomen van een geschikte en eventueel al aangepaste woning. Om ervoor te zorgen dat ook woningzoekenden van buiten de gemeente kans hebben op een rolstoelwoning in de gemeente, is het dan wel belangrijk dat ook zij zich kunnen melden bij zo'n commissie.
- Het komt nu soms voor dat een corporatie contact opneemt met APCG om te vragen of zij een kandidaat kennen voor een rolstoelgeschikte woning. Dit gebeurt echter niet standaard. Overweeg dit als standaardstap te maken in de procedure van het vinden van een geschikte kandidaat.
- Rolstoelgeschikte sociale huurwoningen staan betrekkelijk kort op de website van Entree. Tot dit jaar was dat drie dagen, nu is dat aangepast naar vijf dagen. Dat is nog steeds erg kort, waardoor de kans bestaat dat geschikte kandidaten een aangeboden woning 'missen'. Met als potentieel gevolg dat een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere woningzoekende en daarmee voor lange tijd uit de voorraad beschikbare rolstoelgeschikte woningen verdwijnt. Overweeg daarom om, in het verlengde van de voorgestelde gerichte matchmaking door een rolstoeltoewijzingscommissie en het polsen van de APCG, rolstoelgeschikte woningen standaard langer op Entree laten staan.
- Als er geen geschikte huurder gevonden wordt binnen de doelgroep sociale huur, overweeg dan om een vrijkomende rolstoelgeschikte woning te verhuren aan een rolstoelgebruiker met een hoger inkomen en niet aan een reguliere huurder. Gezien de kleine aantallen waar het om gaat, moet dit zonder problemen mogelijk zijn binnen de vrije toewijzingsruimte die corporaties hebben.

Mismatch vraag en aanbod

- Het beeld dat uit het onderzoek naar voren komt, is dat het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van de woningcorporaties vooral kleine en verouderde woningen betreft. Zorg daarom voor een woningaanbod dat beter aansluit bij de wensen en behoeften van woningzoekende rolstoelgebruikers.
- Daar hoort ook bij dat een deel van de woningen geschikt moet zijn voor mensen met een grotere rolstoel. Op basis van de uitgevoerde inventarisatie lijkt de verhouding tussen mensen met een handbewogen rolstoel en mensen met een (grotere) elektrische rolstoel zo'n 75% - 25% te zijn. Ervan uitgaande dat alle mensen met een elektrische rolstoel een woning met ruimere draaicirkels nodig heeft, dan is in een kwart van de gevallen een woning nodig met een ruimere plattegrond (draaicirkels) dan de eisen die zijn opgenomen in de huisvestingsverordening.
- Om te zorgen voor een betere koppeling van woningzoekenden aan het beschikbare aanbod, is het belangrijk dat corporaties registreren welke woningen een passende plattegrond hebben voor mensen met een grotere rolstoel, en dit ook kenbaar maken als de woning wordt aangeboden via Entree of de

Rolstoel Toewijzingscommissie. Dat gebeurt op dit moment nog niet. Een goed voorbeeld van een woning die qua grootte en plattegrond aansluit bij de behoefte van rolstoelgebruikers met een grotere rolstoel is de Fokus-woning.

- Het is niet mogelijk om op iedere behoefte voor te sorteren. Dat geldt bijvoorbeeld voor de vraag van mensen die gebruik maken van een douchebrancard of tillift met plafondrail, en daarom een specifieke indeling van de woning nodig hebben. Dit gaat om kleine aantallen, waar op het moment dat de vraag zich voordoet, een oplossing voor gevonden zal moeten worden. Er zijn diverse voorbeelden waar het door het samenvoegen van twee kleine woningen mogelijk werd een rolstoelgeschikte woning te realiseren. Overweeg deze mogelijkheid als een kans zich voordoet.
- Verbeteren de vindbaarheid van het aanbod:
  - Maak het mogelijk dat mensen zich inschrijven als woningzoekende op Entree met het kenmerk 'zoekt rolstoelwoning'.
  - Maak het mogelijk op de website van Entree te zoeken op het label 'rolstoelwoning' (dit vraagt een betere inventarisatie van het aanbod, zie hierna).
  - Het al genoemde actief benaderen van mensen met een rolstoelindicatie als een geschikte woning vrij komt.
  - Etc.
- Wees alert op de mogelijkheden van woningruil en faciliteer dit als dat kan.

Beter registreren aanbod

- Corporaties hebben geen goed beeld van de geschiktheid van hun woningvoorraad en de geschiktheid van de woonomgeving voor mensen die een rolstoel gebruiken. Vraag en aanbod zijn daardoor lastig tegen elkaar af te zetten. Het op de juiste manier labelen van de voorraad maakt dit beter mogelijk. Investeer daarom in het labelen van het corporatiebezit in de gemeente voor geschiktheid voor rolstoelgebruikers op basis van de plattegrond van de woning, en maak een onderscheid naar (potentiële) geschiktheid voor mensen met een handbewogen rolstoel en mensen met een elektrische rolstoel. Registreer dus niet alleen of de woning voldoet aan de voorwaarden uit de huisvestingsverordening, maar ook of de woning in potentie geschikt is voor mensen met een grote elektrische rolstoel.
- Sommige rolstoelgebruikers kunnen uit de voeten met een levensloopgeschikte woning. Deze woningen worden vaak voorbehouden aan ouderen. Zorg ervoor dat een dergelijk leeftijdscriterium geen beperking vormt voor het vinden van een geschikte woning voor jongere rolstoelgebruikers.
- De gemeente registreert Wmo-indicaties voor woningaanpassingen, maar registreert niet of een woningaanpassing leidt tot een volledig rolstoelgeschikte woning. Ook wordt niet goed bijgehouden of het een sociale huurwoning, een particuliere huurwoning of een koopwoning betreft. Een betere registratie op dit punt kan ook leiden tot meer inzicht in het rolstoelgeschikte aanbod buiten de sociale huursector. Dit inzicht ontbreekt op dit moment vrijwel geheel.

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

In opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft Companen het regionale woningmarktonderzoek uitgevoerd. In dat onderzoek wordt ook een beeld gegeven van de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg voor ouderen en de specifieke woonbehoefte die daarbij hoort. Het regionale woningmarktonderzoek geeft echter geen specifiek beeld van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen. In de gemeenten Arnhem en Nijmegen is behoefte aan inzicht in deze vraag. Arnhem en Nijmegen hebben hier daarom een verdiepend onderzoek naar laten uitvoeren.

De onderzoeksvragen zijn als volgt:

- Breng het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in de beide gemeenten in beeld naar eigendomssituatie (sociale huur, vrije sectorhuur en koop).
- Breng de vraag naar rolstoelgeschikte woningen in beide gemeenten in beeld. Maak in elk geval een onderscheid in de vragersgroepen naar leeftijd en naar inkomenspositie.
- Breng in beeld hoe vraag en aanbod naar rolstoelgeschikte woningen zich tot elkaar verhouden in beide gemeenten.
- Breng in beeld welke belemmeringen mensen met behoefte aan een rolstoelgeschikte woning ondervinden bij het zoeken naar zo'n woning. Hangen eventuele belemmeringen samen met gebrek aan passend aanbod? Met de ondersteuning bij het zoekproces? Of zijn er wellicht nog andere belemmeringen?
- Geef een advies hoe de gemeenten en de corporaties kunnen sturen op een goede beschikbaarheid van rolstoelgeschikte woningen voor inwoners die daarop zijn aangewezen, zowel in termen van voldoende aanbod als met betrekking tot communicatie en procedures.

2.2 Afbakening rolstoelwoningen voor het onderzoek

Voor het onderzoek is het wenselijk om een heldere afbakening te maken van wat een woning rolstoelgeschikt maakt. Het is echter niet eenvoudig daar een generiek antwoord op te geven omdat de achtergronden van rolstoelgebruikers en de kenmerken van de rolstoelen die in gebruik zijn sterk verschillen. Een grote elektrische rolstoel heeft een veel grotere draaicirkel dan een handbewogen rolstoel die om de eigen as kan draaien. Dat stelt andere eisen aan de grootte en de indeling van de woning. In de huisvestingsverordening van Arnhem is een definitie opgenomen van wat een rolstoelgeschikte woning is. We hanteren in het onderzoek deze definitie als we het over een rolstoelgeschikte woning hebben. In bijlage 1 is de definitie uit de huisvestingsverordening opgenomen. Hierbij moet worden aangetekend dat tijdens de gehouden gesprekken met betrokken organisaties naar voren is gebracht dat de definitie uit de huisvestingsverordening niet ver genoeg gaat voor de grootste elektrische rolstoelen voor mensen met de zwaarste beperkingen. En aan de andere kant van het spectrum zijn er rolstoelgebruikers die zich goed kunnen redden in een levensloopgeschikte woning, los van de vraag of dat een wenselijke situatie is. Er is geen definitie van een rolstoelwoning te geven die voor *alle* rolstoelgebruikers passend is, zonder uit te gaan van de zwaarste eisen en die op elke woning van toepassing te verklaren. Dat is een zeer kostbare en weinig praktische benadering. We hanteren de definitie uit de huisvestingsverordening daarom als 'een goed gemiddelde' met de aantekening dat specifieke situaties maatwerk vereisen.

2.3 Werkwijze

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de analyse van verzamelde registergegevens en statistieken en op basis van interviews met relevante, bij de huisvesting van rolstoelgebruikers, betrokken personen en organisaties. Voor het ramen van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen hebben we met name gebruik gemaakt van informatie over verstrekte Wmo-indicaties voor rolstoelen, woningaanpassingen en verhuizingen. Voor het in beeld brengen van de aanbodkant is een uitgebreide inventarisatie van rolstoelgeschikte woningen uitgevoerd onder corporaties en zorgaanbieders.

In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de organisaties met wie gesproken is.

2.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de vraagkant. In dit hoofdstuk wordt op basis van beschikbare statistieken en registraties een raming gemaakt van de omvang van de vraag naar rolstoelgeschikte woningen. We gaan in dit hoofdstuk ook in op de kwalitatieve vraag.
- Hoofdstuk 3 behandelt het aanbod aan rolstoelgeschikte woningen in de gemeente.
- In hoofdstuk 4 brengen we vraag en aanbod met elkaar in verband en gaan we in op de eventuele mismatch tussen vraag en aanbod, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin.
- Het onderzoek brengt niet alleen vraag en aanbod in beeld, maar ook procedurele of andere belemmeringen die mensen ondervinden bij het zoeken naar een rolstoelgeschikte woning in de gemeente. In hoofdstuk 5 worden deze belemmeringen toegelicht.
- In hoofdstuk 6 ten slotte, trekken we conclusies over de situatie rond de huisvesting van rolstoelgebruikers in de gemeente en doen we aanbevelingen voor het in balans brengen van vraag en aanbod en het wegnemen van belemmeringen.

Voor in deze rapportage is een uitgebreide samenvatting opgenomen.

3 Vraag naar rolstoelwoningen

Er is geen centrale bron waaruit de vraag naar rolstoelgeschikte woningen is af te leiden. We maken daarom op basis van verschillende relevante bronnen een raming van de orde van grootte van de vraag. We maken gebruik van landelijk beschikbare CBS-statistieken, van gemeentelijke registraties van Wmo-indicaties en van gegevens die geregistreerd worden via Entree, het verhuurplatform van de woningcorporaties die in Arnhem en Nijmegen werkzaam zijn.

3.1 Behoefte aan rolstoelgeschikte woningen

De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen in de gemeente is af te leiden uit het aantal Wmo-indicaties voor rolstoelen dat wordt afgegeven door de gemeente. Het uitgangspunt is dat een huishouden met één of meerdere leden die permanent gebruik maakt van een rolstoel, een rolstoelgeschikte woning nodig heeft. Dat kan een alleenstaand huishouden zijn, een huishouden waar één van de partners of beide partners permanent een rolstoel gebruiken, een huishouden waar één of meerdere kinderen permanent een rolstoel gebruiken, etc.

Aantal rolstoelgebruikers en vraag naar rolstoelwoningen

Op basis van de Wmo-registratie van de gemeente Arnhem zijn er ongeveer 1.070 rolstoelgebruikers in de gemeente[2]. Niet iedere rolstoelgebruiker heeft permanent een rolstoel nodig. Voor een deel van de gebruikers geldt dat zij incidenteel van de rolstoel gebruik maken. We gaan ervan uit dat mensen die incidenteel een rolstoel nodig hebben geen rolstoelgeschikte woning nodig hebben. Als we de Wmo-registratie corrigeren voor incidenteel gebruik, komen we op een aantal van ongeveer 680 rolstoelgebruikers in Arnhem die de rolstoel permanent gebruiken en op grond daarvan een rolstoelgeschikte woning nodig hebben. De behoefte aan rolstoelgeschikte woningen in Arnhem is daarmee zo'n 680 woningen.

Vraag naar huur of koop

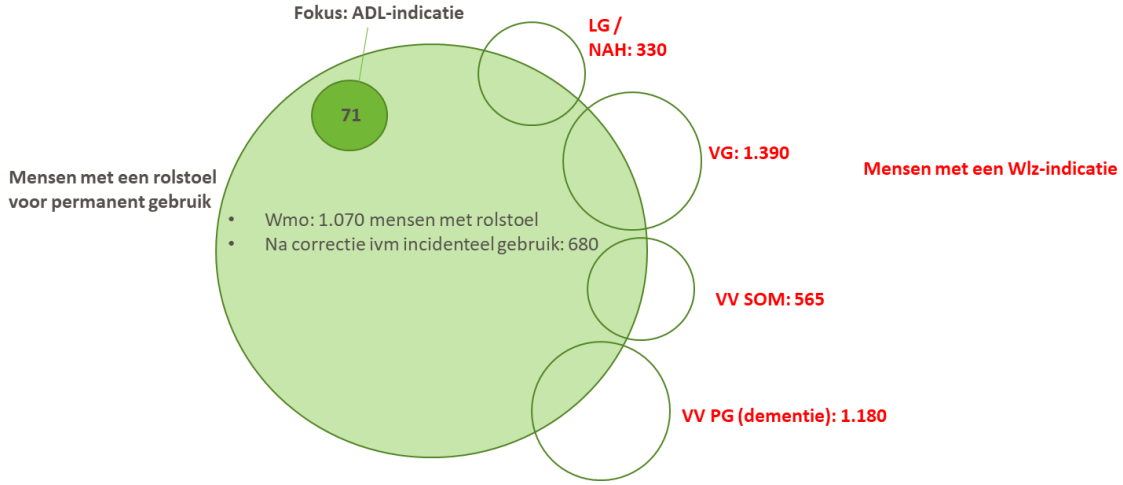
Op basis van beschikbare data is het niet mogelijk om aan te geven wat de inkomenspositie is van rolstoelgebruikers in Arnhem. Ook is niet bekend welk deel van de rolstoelgebruikers in Arnhem woont in een huur- of koopwoning. Ieder(in) en Woonbond deden in 2021 onderzoek naar toegankelijk wonen en woningaanpassingen onder mensen met een beperking in Nederland. Van de ruim 600 respondenten in dit onderzoek woont meer dan de helft (54%) in een huurwoning, 44% in een koopwoning en 2% in een zorginstelling[3]. In 2022 deed een aantal studenten ergotherapie in opdracht van het Nijmeegse Zelfregiecentrum onderzoek onder mensen die permanent gebruik maken van een rolstoel en wonen in een aangepaste woning (eveneens in heel Nederland). Van de ruim 100 respondenten uit dat onderzoek, woont bijna 50% in een (sociale) huurwoning, bijna 40% in een koopwoning en zo'n 12% in een 'woonproject'. Op basis van deze onderzoeken schatten wij in dat van de ongeveer 680 personen in Arnhem die permanent gebruik maken van een rolstoel, ongeveer 350 mensen wonen in een (sociale) huurwoning.

[2] We gaan er hierbij vanuit dat een rolstoel gemiddeld zeven jaar meegaat, een richtgetal dat is genoemd door de afdeling Wmo.

[3] Ieder(in)/Woonbond, Toegankelijke woningen: een verborgen wooncrisis (juni 2021).

Overlap tussen groepen

Figuur 3.1: Gemeente Arnhem. Overlap tussen groep rolstoelgebruikers en groepen met een Wlz-indicatie



Bron: Gemeente Arnhem, CIZ.

Op basis van de Wmo-indicaties voor een rolstoel voor permanent gebruik hebben 680 mensen in Arnhem behoefte aan een rolstoelgeschikte woning. In werkelijkheid kan het aantal rolstoelgebruikers in Arnhem hoger liggen dan dit. Dat heeft er mee te maken dat een deel van de rolstoelgebruikers een indicatie voor zorg heeft vanuit de Wet Langdurige Zorg vanwege hun lichamelijke beperking (LG), een behoefte aan Verpleging en Verzorging (VV) of vanwege een verstandelijke handicap (VG). Vanuit de beschikbare data is niet te achterhalen welk deel van de rolstoelgebruikers een Wlz-indicatie heeft, of welk deel van de Wlz-cliënten gebruik maakt van een rolstoel. Per 1 januari 2020 geldt voor alle Wlz-cliënten die in een instelling verblijven namelijk dat een eventuele (vervangende) rolstoel wordt bekostigd vanuit de Wlz in plaats van vanuit de Wmo. Voor die periode gold dat alleen voor Wlz-gerechtigde cliënten die verblijf én behandeling in dezelfde instelling ontvingen. Hoe groot de groep is die een rolstoel heeft die is bekostigd vanuit de Wlz is op basis van de beschikbare data niet te zeggen. Wlz-cliënten die *buiten* een instelling verblijven, zijn voor een rolstoel overigens nog altijd aangewezen op de Wmo – deze groep valt dus volledig binnen de groep van 680 personen die eerder is benoemd. Aangezien de focus van dit onderzoek ligt op rolstoelwoningen – niet zijnde plekken in een instelling – gaan we ervan uit dat het aantal mensen met een Wmo-gefinancierde rolstoel een goede indicatie is voor de vraag naar dergelijke woningen.

3.2 Actuele vraag

Eveneens op basis van de Wmo-registratie van de gemeente is in beeld te brengen hoeveel mensen een verhuisindicatie hebben en nog wachten op een rolstoelgeschikte woning. Dit waren er eind 2022 in elk geval 10, maar op basis van het inschatten van ontbrekende informatie waarschijnlijk 13. Gemiddeld worden er in Arnhem jaarlijks ongeveer 15 verhuisindicaties afgegeven voor een rolstoelgeschikte woning. Een verhuisindicatie geeft recht op voorrang bij het reageren op vrijkomende sociale huurwoningen die zijn gelabeld als levensloopgeschikt en op een verhuisvergoeding (als sprake is van een noodzakelijke verhuizing).

3.3 Zoeken via Entree

Rolstoelgebruikers die op zoek zijn naar een corporatiewoning kunnen via Entree, het aanbodsysteem voor corporatiewoningen in de regio, reageren op vrijkomende woningen. Rolstoelgeschikte huurwoningen worden in eerste instantie aangeboden met als *vereiste* dat de kandidaat-huurder een rolstoel gebruikt. Deze advertentie blijft vijf dagen op de website van Entree staan (voor 1 januari 2023 was dit drie dagen). Als het niet lukt om een huurder te vinden die aan deze eis voldoet wordt de woning opnieuw aangeboden, nu met *voorrang* voor woningzoekenden die een rolstoel gebruiken. Het is dus mogelijk dat een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere huurder die geen rolstoel gebruikt. In de praktijk komt dit ook voor, zo blijkt uit gesprekken met betrokken organisaties. In de registratie van Entree is niet te achterhalen hoe vaak een rolstoelgeschikte woning wordt verhuurd aan een reguliere woningzoekende omdat er geen match wordt gevonden met een woningzoekende rolstoelgebruiker.

Tabel 3.1: Regio Arnhem-Nijmegen. Via Entree verhuurde rolstoelgeschikte woningen, actief woningzoekenden en aantal reacties, 2020 - 2023

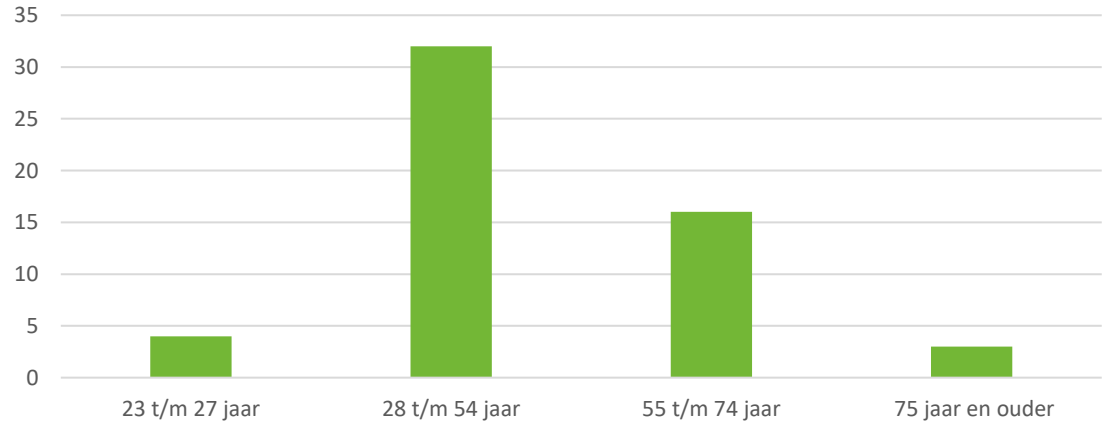
	Verhuurde rolstoelwoningen (exclusief directe bemiddeling)	Actief woningzoekenden (mensen die hebben gereageerd op rolstoelwoning in Entree)	Aantal reacties op rolstoelwoningen in Entree
2020	9	17	21
2021	6	19	24
2022	2	12	16
2023*	3	7	7

* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

Het aantal via Entree aangeboden en aan mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning verhuurde rolstoelgeschikte woningen verschilt sterk per jaar. In 2020 waren dat er in de hele regio 9, in 2022 slechts 2 en in de eerste anderhalve maand van 2023 al 3.

Entree heeft ook gegevens aangeleverd over het aantal mensen met een Wmo-indicatie voor een rolstoelgeschikte woning dat in de afgelopen periode heeft gereageerd op een rolstoelwoning.

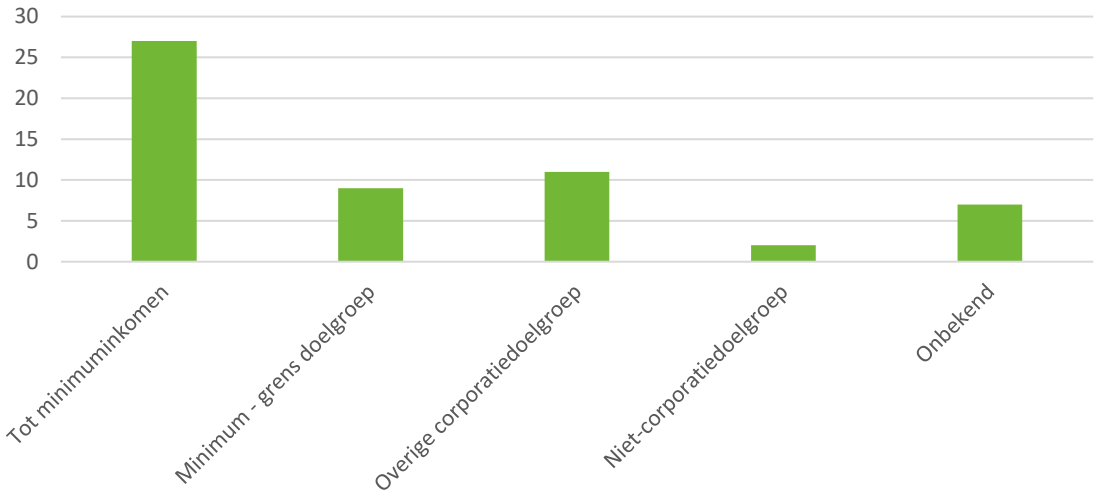
Figuur 3.2: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar leeftijd, 2020 - 2023*



* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelgeschikte woning die via Entree reageren op rolstoelgeschikte woningen ('actief woningzoekenden'), zijn mensen in de leeftijd van 28 tot en met 54 jaar. Er zijn ook relatief veel mensen in de leeftijd van 55 tot en met 74 jaar onder de mensen die reageren op rolstoelgeschikte woningen. De groep vanaf 75 jaar is beperkt. In deze leeftijdsklasse komt het vaak voor dat mensen die een rolstoel gebruiken een Wlz-indicatie hebben en via een zorgaanbieder in een woning wonen waar wonen en zorg gecombineerd zijn. Deze mensen reageren niet op woningen die worden aangeboden via Entree. De groep jonge woningzoekers voor een rolstoelwoning (23 tot en met 27 jaar) is klein. Het betreft ook een smalle leeftijdsklasse in de registratie.

Figuur 3.3: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar inkomenspositie, 2020 - 2023*

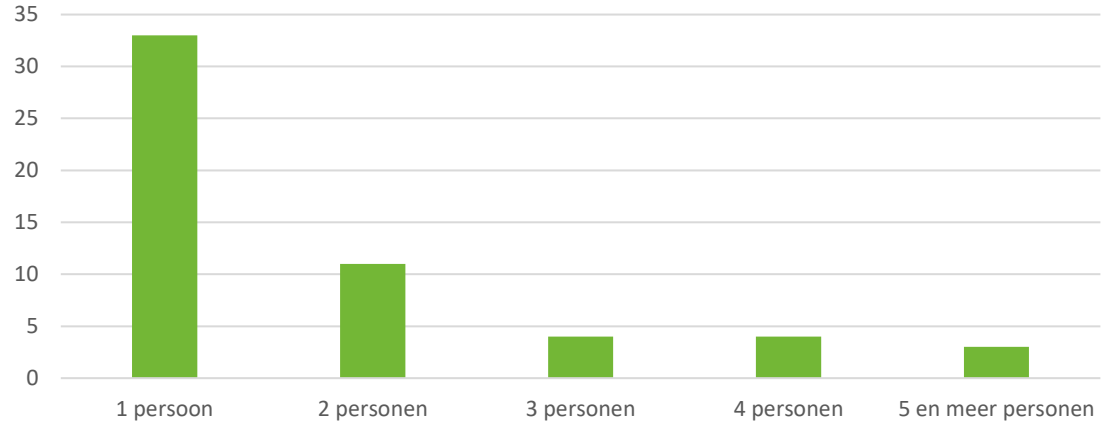


* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden die via Entree naar een rolstoelgeschikte woning zoeken, behoren op basis van hun inkomen tot de corporatiedoelgroep. Dat is begrijpelijk, omdat op Entree de woningen van de woningcorporaties in de regio worden geadverteerd en woningzoekenden met een hoger inkomen minder vanzelfsprekend voor een corporatiewoning in aanmerking komen. Uit de gesprekken met corporaties blijkt overigens dat zij wel degelijk rolstoelwoningen verhuren aan mensen met een hoger inkomen (als er geen gegadigden zijn die gebruik maken van een rolstoel en een inkomen hebben onder de huurtoeslaggrens). Binnen de groep die reageert op rolstoelwoningen in Entree zijn de woning-zoekenden met de laagste inkomens oververtegenwoordigd: de grootste groep heeft een inkomen tot het sociale minimum. Dit betreft bijna de helft van de actief woningzoekenden in de periode 2020 tot begin 2023.

Het is op basis van beschikbare data niet mogelijk om een betrouwbare uitspraak te doen over de inkomenspositie van de totale groep rolstoelgebruikers in Arnhem.

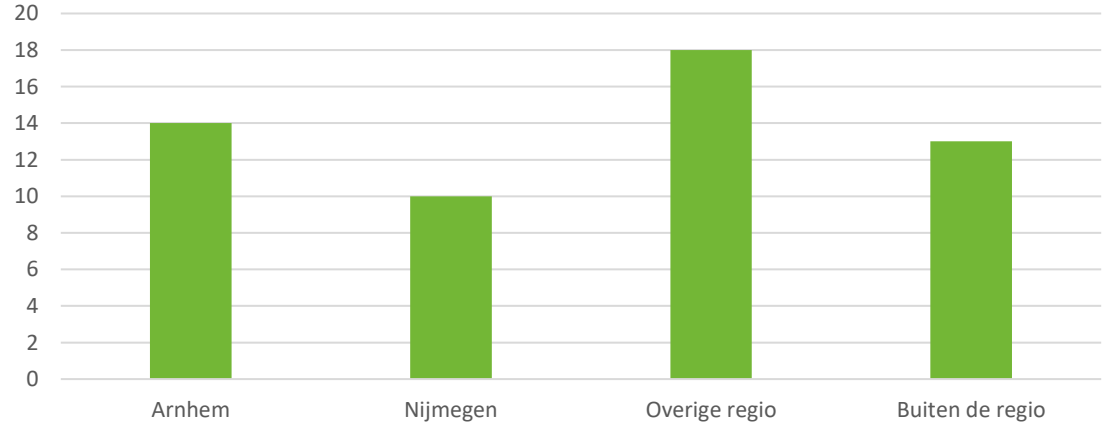
Figuur 3.4: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar huishoudensgrootte, 2020 - 2023*



* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De meeste woningzoekenden die via Entree reageren op een rolstoelgeschikte corporatiewoning vormen een eenpersoonshuishouden. Het gaat om 60% van de actief woningzoekenden. Ook tweepersoons-huishoudens komen geregeld voor, maar veel minder dan alleenstaanden (20%). Toch zijn er ook grotere huishoudens die reageren op geadverteerde rolstoelwoningen. Het gaat om kleine aantallen, maar het zijn huishoudens met behoefte aan een grotere rolstoelgeschikte woning. Deze woningen zijn er maar zeer beperkt. Uit het landelijke onderzoek van het Zelfregiecentrum Nijmegen blijkt een verhouding van 45% alleenstaanden, 25% paren en 30% grotere huishoudens. In de regio Arnhem-Nijmegen ligt op basis van dat inzicht het accent binnen de sociale huursector zwaarder op alleenstaande woningzoekenden naar een rolstoelgeschikte woning.

Figuur 3.5: Regio Arnhem-Nijmegen. Actief woningzoekenden via Entree naar gebied van herkomst, 2020 - 2023*



* Stand medio februari 2023
Bron: Entree.

De gepresenteerde verhuurgegevens van Entree hebben betrekking op de hele regio. Arnhem en Nijmegen zijn als de grootste gemeenten de herkomstgemeente van veel woningzoekenden die een rolstoelwoning nodig hebben. Naar verhouding wonen veel actief woningzoekenden niet in de regio, maar reageren wel op geadverteerde rolstoelwoningen in de regio. Uit onderzoek dat Companen samen met Enserve deed voor Aedes in 2020 bleek dat er in het algemeen maar weinig wordt verhuisd tussen ‘woonruimteverdeelregio's’. Dat onder woningzoekenden met een rolstoel wel een relatief groot deel van

buiten de regio komt is dus afwijkend. Mogelijk betekent dit dat de sociale huur in de regio Arnhem-Nijmegen aantrekkelijk is voor rolstoelgebruikers van elders (dus dat de woningen of de voorwaarden hier beter zijn); het is ook mogelijk dat rolstoelgebruikers überhaupt over grotere afstanden verhuizen dan niet-rolstoelgebruikers.

3.4 Directe bemiddeling

Niet iedere rolstoelgeschikte woning die wordt toegewezen, is zichtbaar in het systeem van Entree. In Nijmegen speelt de Rolstoel Toewijzingscommissie (RTC) een belangrijke rol bij het toewijzen van woningen aan woningzoekende rolstoelgebruikers. Deze toewijzing verloopt via directe bemiddeling. In Arnhem is een dergelijke bemiddelende organisatie er niet. Toch worden ook in Arnhem woningen via directe bemiddeling toegewezen. Dat gebeurt als de gemeente actief bij corporaties aangeeft op zoek te zijn naar een geschikte woning en bij één van de corporaties een dergelijke woning vrijkomt. Het betreft enkele gevallen per jaar.

3.5 Kwalitatieve vraag

De vraag aan welke eisen een woning moet voldoen om deze te kunnen kenschetsen als 'geschikt' voor mensen in een rolstoel, is niet eenvoudig te beantwoorden. Zoals eerder al gemeld, verschillen de achtergronden van rolstoelgebruikers én de kenmerken van de rolstoelen die zij in gebruik hebben sterk. Dat zorgt ervoor dat ook de eisen aan de woning verschillen. In deze paragraaf geven we een beeld van de kenmerken waar woningen aan moeten voldoen. We baseren ons hierbij op de Beslisboom woningaanpassingen van Aedes (2019), Woonkeur-handboeken en gesprekken met rolstoelgebruikers en cliëntenorganisaties.

Toegankelijkheid van de woning

De eerste eis aan de woning geldt voor alle rolstoelgebruikers: de woning moet goed toegankelijk én doorgankelijk zijn met een rolstoel. Zowel appartementen met lift als benedenwoningen of gezinswoningen kunnen geschikt zijn voor mensen met een rolstoel, mits zij aan een aantal aanvullende voorwaarden voldoen. Woonkeur benoemt als 'eisen' dat er minimaal een verharde, vlakke toegangsroute is naar de woning (minimale breedte 1,20 meter), dat de woning drempelloos is en dat de vloer geschikt is voor een rolstoel (geen vloerbedekking, maar tegels of een gietvloer). Daarnaast moeten de binnen- en buitendeuren breed genoeg zijn voor een rolstoel (vrije doorgang van minimaal 85 cm). Een deel van de rolstoelgebruikers heeft elektrische deuropeners nodig.

Indeling van de woning

Ook voor de indeling van de woning geldt een aantal minimumeisen. Het belangrijkste is dat er een gelijkvloers 'woonprogramma' is waarbij de 'primaire ruimtes' (woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken) op dezelfde verdieping zijn. Als we uitgaan van de eisen van Woonkeur (module 6, bestaande bouw rolstoelgeschikt), dan gelden de volgende minimale afmetingen voor de verblijfsruimten en overige voorzieningen:

Tabel 3.2: Minimumeisen indeling woning volgens Woonkeur

	Minimale oppervlakte (m2)	Minimale breedte (m)	Primaire ruimte?
Woonruimte	19	3,30	Ja
Kookruimte	5	1,80	Ja
Hoofdslaapruimte	11	2,70	Ja
Badruimte	--	1,90	Ja
Toiletruimte	--	0,85	Nee
Was-/droogruimte	--	--	Nee
Bergruimte (binnen)	1,5	--	Nee
Privé buitenruimte	3	1,50	Ja
Bergruimte (buiten)	4	--	Nee

Bron: Handboek Woonkeur Module 6 - Bestaande woningen 'rolstoelgeschikt'.

Draaicirkels

Een grote elektrische rolstoel heeft een veel grotere draaicirkel dan een handbewogen rolstoel die om de eigen as kan draaien. Dat stelt andere eisen aan de grootte en de indeling van de woning. In het kader van dit onderzoek hebben wij gesproken met 12 rolstoelgebruikers, waarvan er 3 ook een partner hebben met een rolstoel. In totaal gebruiken deze 15 rolstoelgebruikers 26 rolstoelen, variërend van een 'trippelstoel' met kleine draaicirkel tot handbikes en grote, op maat gemaakte rolstoelen.

De huisvestingsverordening die geldt in de gemeenten Arnhem en Nijmegen (zie bijlage) gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter in de hal, woonkamer, slaapkamer en badkamer. Ook Woonkeur gaat uit van een minimale draaicirkel van 1,50 meter. Voor grote elektrische rolstoelen en rolstoelen waarbij de benen vooruitsteken is deze draaicirkel te beperkt. Het Nijmeegse Zelfregiecentrum en ook de Arnhemse APCG pleiten er daarom voor om (in ieder geval voor een deel van de doelgroep) uit te gaan van een ruimere draaicirkel, bijvoorbeeld 1,80 of zelfs 1,90 meter. In 2022 voerden enkele studenten in opdracht van het Nijmeegse Zelfregiecentrum onderzoek uit waarvoor ze mensen die permanent gebruik maken van een rolstoel en wonen in een aangepaste woning een enquête stuurden. Van de ruim 100 respondenten uit heel Nederland gaf bijna één op de drie aan een elektrische rolstoel te hebben; een vergelijkbaar aantal gaf aan een rolstoel te hebben met een lengte van meer dan 1,20 meter. De onderzoekers geven aan dat mensen met een rolstoel van meer dan 1,20 meter lengte (dit kan zowel een elektrische rolstoel zijn als een handbewogen rolstoel) een draaicirkel nodig hebben van 1,90 meter. De 'ideale plattegrond' voor mensen met een grote rolstoel die in het onderzoek wordt gepresenteerd, lijkt sterk op de plattegrond van een Fokus-woning. Buiten het aanbod van Fokus zijn woningen met een dergelijk ruime plattegrond – zeker in de huursector – niet of nauwelijks voorhanden.

In de Wmo-data van de gemeenten Arnhem en Nijmegen is niet terug te vinden wat de afmetingen zijn van de rolstoelen die men heeft. Wel is te zien hoeveel mensen gebruik maken van een elektrische rolstoel. Zowel in Arnhem als Nijmegen heeft rond de 25% van de rolstoelgebruikers een elektrische rolstoel. Als we hiervan uitgaan, dan zou dat betekenen dat ongeveer één op de vier rolstoelgebruikers in Arnhem een woning nodig heeft met een ruimere draaicirkel dan de standaard 1,50 meter; bij een totale vraag van 680 woningen gaat dat dus om ongeveer 170 woningen.

Badkamer

Om goed uit de voeten te kunnen in de badkamer, moet deze voldoende ruimte bieden (draaicirkel en 'parkeerruimte' voor de rolstoel). De wanden moeten voldoende stevig zijn voor het bevestigen van handgrepen, douchezitje en aangepaste wastafel. Het sanitair zelf moet ook geschikt zijn voor een

rolstoel. Dit vraagt vaak om maatwerk-aanpassingen (in verband met de gewenste hoogte van toiletbeugels, aangepaste kranen, et cetera).

Een deel van de rolstoelgebruikers heeft behoefte aan een tillift in de badkamer; in sommige gevallen is het ook belangrijk om met een tillift van de slaapkamer naar de badkamer vervoerd te kunnen worden. Dat stelt eisen aan de indeling van de woning (badkamer naast slaapkamer) en aan de belastbaarheid van het plafond. Er zijn ook mensen die gebruik maken van een 'douchebrancard': in die gevallen moet de badkamer aanzienlijk groter zijn. Het is niet bekend hoeveel mensen in Arnhem gebruik maken van een tillift en/of een ander 'transferhulpmiddel', waaronder een douchebrancard. Afgaande op het aandeel in Nijmegen dat gebruik maakt van dergelijke hulpmiddelen, gebruiken in Arnhem naar schatting 90 mensen een tillift en/of een ander 'transferhulpmiddel' vanuit de Wmo, waarvan circa 3 een douchebrancard. Uit de beschikbare cijfers is niet op te maken welk deel van de tilliften verrijdbaar is (hiervoor zijn geen specifieke aanpassingen nodig in de woning) en welk deel gebruik maakt van een plafondrail.

Keuken

Voor de meeste rolstoelgebruikers is het van belang dat de kookruimte geschikt is voor een rolstoel. Dat betekent dat er een (verlaagd) onderrijdbaar aanrechtblad en werkblad is, en aangepaste kranen. Er zijn echter ook rolstoelgebruikers die (vanwege hun handicap) niet zelfstandig kunnen koken; in die gevallen is een aangepaste keuken uiteraard niet nodig. Ook gezinnen waar een kind de rolstoelgebruiker is hebben niet in alle gevallen een aangepaste keuken nodig.

Diversiteit in woningtypen

Een deel van de rolstoelgebruikers is alleenstaand, maar er zijn uiteraard ook rolstoelgebruikers die hun woning delen met anderen. Dat betekent dat er ook een diversiteit nodig is aan woningtypen: naast appartementen is er ook behoefte aan rolstoelgeschikte gezinswoningen met meer slaapkamers (waarbij de bovenverdieping alleen toegankelijk is voor de niet-rolstoelgebruikers in het huishouden), en aan woningen met een tuin. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft een dusdanig intensieve zorgvraag, dat het van belang is dat er een extra kamer in huis is om een zorgverlener te laten overnachten.

Overige eisen en wensen

In de interviews kwamen ook de volgende eisen en wensen naar voren, die gelden voor een deel van de doelgroep:

- een goede geluidsisolatie in verband met het geluid van een tillift;
- extra stopcontacten in verband met (medische) hulpmiddelen;
- een schuur of berging voor een handbike, scootmobiel of rolstoel die alleen buiten wordt gebruikt.

Daarnaast geven betrokkenen aan dat het zeer wenselijk is dat er naast een aangepast toilet in de badkamer ook een bezoekerstoilet aanwezig is in de woning.

Eisen aan de woonomgeving

Een 'geschikte' woning in een 'ongeschikte' omgeving is niet werkelijk geschikt voor mensen in een rolstoel. Geïnterviewden geven aan dat de volgende aspecten bepalen hoe geschikt de woonomgeving is:

- de woning moet bij voorkeur dicht bij winkels voor dagelijkse levensbehoeften liggen;
- de woning moet bij voorkeur dicht bij een huisarts en fysiotherapeut zijn;
- de directe omgeving moet goed toegankelijk zijn: dat betekent dat de stoepen goed toegankelijk zijn (liever tegels dan klinkers), dat de stoepranden niet te hoog zijn, et cetera;

- parkeerruimte in de directe omgeving. Woonkeur stelt als eis dat bewoners hun auto moeten kunnen parkeren binnen 100 meter van de woning – daarbij moet wel worden bedacht dat niet iedere rolstoelgebruiker een auto heeft.

Het Verwey-Jonker Instituut noemt in het rapport 'Maatwerk in wonen' uit 2019 daarnaast ook dat mensen met een beperking het belangrijk vinden om woonruimte te hebben met sociale contacten in de buurt, en dat zij – nog meer dan mensen zonder beperking – behoefte hebben aan een veilige buurt (terwijl zij juist vaak in als onveilige (ervaren) buurten wonen). Daarnaast benoemt dit rapport het belang van groen en OV in de buurt van de woning, zodat meedoen met de samenleving (beter) mogelijk wordt.[4]

[4] Verwey-Jonker Instituut, Maatwerk in wonen. Verkenning van de aard en de omvang van zelfstandige woonwensen van mensen met een beperking (2019).

4 Aanbod aan rolstoelwoningen

Voor het in beeld brengen van het aanbod aan rolstoelwoningen in de gemeente Arnhem is een uitgebreide inventarisatie van rolstoelgeschikte woningen uitgevoerd onder corporaties en zorgaanbieders. Onderstaande tabel laat zien hoeveel rolstoelgeschikte woningen de verschillende corporaties verhuren in Arnhem. In het overzicht zijn ook woningen opgenomen waarvan de corporaties aangeven dat ze weliswaar niet aan alle eisen uit de huisvestingsverordening voldoen, maar wel 'toegankelijk en drempelloos' zijn en gelegen zijn in een 'rolstoeldoorgankelijk complex'. Voor een deel van de rolstoelgebruikers zijn dit wellicht ook geschikte woningen.

4.1 Aanbod huurwoningen

Aan corporaties die actief zijn in Arnhem hebben we gevraagd hoeveel rolstoelgeschikte woningen zij verhuren. Onderstaande tabel laat zien hoeveel woningen zij verhuren die zijn geregistreerd als 'rolstoelgeschikt'.

Tabel 4.1: Gemeente Arnhem. Aanbod rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties (2023)

Woningcorporatie	Aantal rolstoelgeschikte woningen (aangeboden via Entree)	Aantal rolstoelgeschikte woningen (eigen toewijzing)	Toegankelijke, drempelloze woning in rolstoel-doorgankelijk complex (aangeboden via Entree)
Volkshuisvesting Arnhem	43	0	Geen opgave
Vivare	21*	0	184**
Portaal	Geen opgave	0	308
Woonzorg Nederland	0	0	136
Omnia Wonen	Geen opgave	Geen opgave	Geen opgave
SSH&	0	2**	Geen opgave
Totaal	**64**	**2**	**628**

* Dit betreft woningen waar specifieke aanpassingen zijn gedaan voor een rolstoel

** Dit betreft seniorenwoningen die qua plattegrond en verkeersruimte in het complex kunnen worden aangemerkt als rolstoeltoegankelijk, maar waarvan de corporatie aangeeft dat ze niet op alle vlakken voldoen – zo is hier bijvoorbeeld meestal geen verlaagd aanrecht

Bron: Corporaties actief in Arnhem

Een aantal corporaties in Arnhem heeft ook een opgave gedaan van woningen die niet voldoen aan de eisen uit de huisvestingsverordening voor een rolstoelwoning, maar waar rolstoelgebruikers wel redelijk uit de voeten kunnen. Deze woningen zijn in de tabel meegeteld in de categorie 'toegankelijke, drempelloze woning in rolstoeldoorgankelijk complex'. De andere corporaties hebben waarschijnlijk ook woningen die voldoen aan deze definitie, maar hebben deze niet opgegeven bij de inventarisatie (de vraag die aan hen was gesteld, was immers hoeveel rolstoelgeschikte woningen zij hebben).

We hebben ook een aantal particuliere verhuurders benaderd met de vraag of zij rolstoelgeschikte woningen in hun aanbod hebben. Zij gaven aan dat dit niet het geval is.

4.2 Overig aanbod

Naast bovengenoemd aanbod, hebben de corporaties ook rolstoelgeschikte woningen en wooneenheden in eigendom die worden toegewezen en verhuurd via zorgaanbieders. Zorgaanbieders verhuren ook zelf rolstoelgeschikte woningen aan bewoners. Onderstaand overzicht toont het aantal rolstoelgeschikte woningen dat wordt aangeboden door – of verhuurd via – zorgaanbieders in Arnhem. Intramurale wooneenheden zijn *niet* opgenomen in het overzicht[5].

Tabel 4.2: Gemeente Arnhem. Aanbod rolstoelgeschikte woningen van zorgaanbieders (2023)

Zorgorganisatie	Aantal rolstoelgeschikte woningen
Fokus	73*
Siza	6
Driegasthuizengroep	38
Pleyade	11
Totaal	**128**

* Van deze woningen worden er 43 verhuurd door Volkshuisvesting Arnhem, 28 door Vivare en 15 door Mooiland
Bron: Zorgaanbieders actief in Arnhem

Het is van belang te benoemen dat bovenstaande woningen niet zonder meer voor elke rolstoelgebruiker beschikbaar zijn. Het in aanmerking komen voor deze woningen is veelal gekoppeld aan de afname van specifieke (Wlz-)zorg. Alleen mensen met een specifieke zorgindicatie komen dus in aanmerking voor deze woningen. Een herkenbaar voorbeeld zijn de Fokus-woningen; deze zijn alleen beschikbaar als ook de ADL-zorg[6] van Fokus wordt afgenomen. Ook voor de andere zorgpartijen geldt dat zij een zorgindicatie als toegangseis hanteren. Dit kan een Wlz-indicatie zijn voor Verpleging en Verzorging (ouderenzorg), voor VG- of LG-zorg (gehandicaptenzorg), maar ook een indicatie voor wijkverpleging vanuit de Zorgverzekeringswet. Naast de woningen in de bovenstaande tabel bieden zorgaanbieders een groot aantal intramurale plekken in Arnhem, met name voor ouderen die te maken hebben met dementie en/of ernstige lichamelijke beperkingen. Een deel van dit aanbod is rolstoelgeschikt, maar dus niet beschikbaar voor iedere rolstoelgebruiker.

Zoals eerder beschreven, is het aannemelijk dat een deel van de 680 rolstoelgebruikers in Arnhem een Wlz-indicatie heeft; een deel van deze mensen woont vermoedelijk ook in een woning die wordt aangeboden door een zorgpartij. Een deel van de rolstoelgebruikers heeft echter geen specifieke zorgindicatie; voor hen is het aanbod van zorgaanbieders dan ook niet toegankelijk.

Het is niet bekend wat de overlap is tussen de totale groep rolstoelgebruikers en de groep mensen met een zorgindicatie. Het is daarom niet goed in te schatten of het beschikbare ‘reguliere aanbod’ aan rolstoelgeschikte huurwoningen (woningen waarvoor geen zorgindicatie vereist is), groot genoeg is voor de groep rolstoelgebruikers die hierop is aangewezen.

[5] Siza heeft ongeveer 700 rolstoelgeschikte wooneenheden voor mensen met een intramurale indicatie, Driegasthuizengroep circa 200, en ook Pleyade heeft een groot aantal intramurale plekken die deels rolstoelgeschikt zijn.

[6] Algemeen Dagelijkse Levensverrichtingen (ADL) zijn handelingen die mensen dagelijks in het gewone leven verrichten. Voorbeelden van ADL zijn in- en uit bed komen, aan- en uitkleden, eten, drinken, medicijnen innemen en naar het toilet gaan.

4.3 Samengevat

Alles bij elkaar telt Arnhem dus ten minste:

- 66 rolstoelgeschikte sociale huurwoningen die zonder de eis van een specifieke zorgindicatie worden verhuurd;
- 628 sociale huurwoningen die weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar wel toegankelijk en drempelloos zijn en onderdeel zijn van een rolstoel-doorgankelijk complex;
- 128 woningen en wooneenheden die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een zorgindicatie wordt vereist.

Op basis van de beschikbare data bij de gemeente Arnhem is niet te zeggen hoeveel koopwoningen er in de gemeente zijn die gelden als 'rolstoelgeschikt'. Uit de Wmo-registratie is wel af te leiden hoeveel aanvragen voor een woningaanpassing er op jaarbasis worden gehonoreerd, maar niet of deze aanpassing ertoe leidt dat de woning volledig rolstoelgeschikt wordt. Bovendien geldt dat de aanpassingen bij verkoop van een woning vaak weer ongedaan worden gemaakt.

5 (Mis)match tussen vraag en aanbod

In hoofdstuk 2 becijferden we de totale vraag naar rolstoelwoningen in Arnhem op ten minste 680, op basis van de Wmo-indicaties voor een rolstoel. Naar schatting betreft het in ongeveer de helft van de gevallen een vraag naar een (sociale) huurwoning. Het totale aanbod aan rolstoelgeschikte huurwoningen in Arnhem ligt met 66 op dit moment ruim lager dan deze vraag. Als we ook de woningen meetellen die volgens corporaties weliswaar niet aan alle eisen voor een rolstoelwoning voldoen, maar toch geschikt kunnen zijn (628), dan is het aanbod ruim voor de vraag. Zeker als we ook de 128 woningen en wooneenheden meetellen die worden verhuurd door of via een zorgaanbieder, waarbij wél een zorgindicatie wordt vereist. Hierbij is het wel van belang om te melden dat voor deze categorie woningen meestal een specifiek soort zorgindicatie is vereist. Daarnaast geldt dat niet alle rolstoelgeschikte woningen in de praktijk worden bewoond door mensen in een rolstoel. Omdat we niet weten hoe groot de overlap is tussen de groep mensen in een rolstoel en de groep mensen met een (Wlz-)indicatie, én ook niet bekend is in welk deel van het huidige rolstoelgeschikte aanbod daadwerkelijk iemand woont met een rolstoel, is het niet mogelijk om met zekerheid te zeggen of er op dit moment een tekort is aan rolstoelwoningen in Arnhem.

Kwalitatieve mismatch

Uit de gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd, komt een divers beeld naar voren. Aan de ene kant geven corporaties het signaal af dat het aanbod getalsmatig ruim is voor de vraag. Zij voeren hierbij aan dat, als rolstoelwoningen worden geadverteerd op Entree, er doorgaans een beperkt aantal reacties binnen komt. Het komt volgens de corporaties regelmatig voor dat een woning die op Entree wordt geadverteerd als rolstoelwoning, wordt toegewezen aan iemand zonder indicatie voor een rolstoelwoning. Aan de andere kant blijkt dat rolstoelgebruikers vaak jaren op zoek zijn naar een woning. Dat geldt voor vrijwel alle rolstoelgebruikers die wij hebben geïnterviewd. Ook de APCG geeft dit signaal af; volgens deze organisatie komt het voor dat mensen de gemeente Arnhem verlaten, omdat het niet lukt om een geschikte woning te vinden. Er lijkt dus in ieder geval sprake te zijn van een *kwalitatieve* mismatch. Landelijk onderzoek van Ieder(in) en Woonbond laat ook zien dat er een grote woningnood is onder huishoudens die zijn aangewezen op toegankelijke woningen. Vooral voor mensen jonger dan 55 jaar en gezinnen is er nauwelijks geschikt aanbod volgens Ieder(in).

Veel aanbod betreft kleine, oudere woningen

Geïnterviewden (zowel rolstoelgebruikers als medewerkers van corporaties) geven aan dat het huidige aanbod aan rolstoelgeschikte woningen van woningcorporaties voor een groot deel bestaat uit relatief kleine woningen, die vooral geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. Uit de enquête die studenten in opdracht van het Zelfregiecentrum Nijmegen hielden onder rolstoelgebruikers in Nederland blijkt dat een substantieel deel van de rolstoelers (55%) met meer dan één persoon in een huishouden woont. Van de mensen die in de afgelopen jaren via Entree reageerden op rolstoelwoningen in de regio Arnhem-Nijmegen, leeft 40% in een huishouden van twee of meer personen. Met het huidige aanbod van kleine woningen wordt een substantieel deel van de doelgroep dus onvoldoende bediend. Daarnaast geven geïnterviewden aan dat een deel van het huidige aanbod aan huurwoningen bestaat uit oudere woningen in minder gewilde wijken. Ook dit kan ervoor zorgen dat er weinig reacties komen op vrijkomende woningen, ondanks het feit dat er wel mensen op zoek zijn naar een rolstoelgeschikte woning.

Woningen met ruimere draaicirkel

In hoofdstuk 3 beschreven we dat een deel van de rolstoelgebruikers behoefte heeft aan een extra ruime woning vanwege de afmetingen van de rolstoel. In Arnhem gaat het naar schatting om circa 170 mensen. In reguliere rolstoelwoningen van corporaties kunnen mensen met een grote rolstoel lastig uit de voeten. Fokus-woningen bieden wél voldoende ruimte, maar hier kunnen alleen mensen wonen die zorg afnemen van Fokus. Mensen die geen of weinig ADL-zorg nodig hebben komen dus niet in aanmerking voor deze woningen, evenmin als mensen die een zorgvraag hebben die intensiever is dan wat Fokus kan bieden. En ook mensen die liever een andere zorgaanbieder willen inschakelen (of zorg willen inkopen via een pgb) kunnen niet terecht in deze woningen.

6 Knelpunten en belemmeringen

Naast de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod komt uit dit onderzoek nog een aantal knelpunten naar voren. We richten ons in dit hoofdstuk op de procedures rondom woningaanpassingen en woningtoewijzing. Daarnaast gaan we in op de definiëring en registratie van rolstoelwoningen.

6.1 Definitie en registratie

Hoewel de regionale huisvestingsverordening een duidelijke definitie biedt van een rolstoelgeschikte woning (zie bijlage), blijkt uit dit onderzoek dat niet alle corporaties hun woningen op dezelfde manier categoriseren. Niet alle corporaties leggen vast welke draaicirkels mogelijk zijn in hun woningen; dat maakt het ook niet mogelijk om een eenduidige opgave te doen van het aantal woningen dat voldoet aan de eisen van de huisvestingsverordening. Ook kenmerken als de aan- of afwezigheid van drempels en de toegankelijkheid van een balkon worden niet eenduidig geregistreerd. Daarnaast geven corporaties aan dat het voorkomt dat tijdens een woninginspectie bij mutatie blijkt dat een woning die op papier rolstoelgeschikt zou moeten zijn, in praktijk niet aan alle eisen voldoet – bijvoorbeeld omdat de draaicirkels te klein zijn.

Daarnaast geldt dat de 'geschiktheid' van een woning niet alleen afhangt van de kenmerken van de woning zelf, maar ook van de omgeving van die woning – bijvoorbeeld ten aanzien van parkeermogelijkheden in de buurt van de woning of de toegankelijkheid van de woonomgeving. Die eisen zijn niet meegenomen in de huisvestingsverordening, en dergelijke kenmerken worden ook door corporaties niet vastgelegd.

Dit alles maakt dat het lastig is om aan te geven hoeveel corporatiewoningen er op dit moment werkelijk geschikt zijn voor mensen met verschillende soorten rolstoelen, en hoeveel woningen met aanpassingen geschikt te maken zijn.

6.2 Woningaanpassingen

Rolstoelgebruikers die hun woning willen (laten) aanpassen om deze geschikt te maken voor hun rolstoel, kunnen hiervoor een aanvraag doen bij de gemeente. De gemeente Arnhem vergoedt Wmo-aanpassingen tot een bedrag van maximaal € 25.000. Hierbij kijkt namens de gemeente altijd een bouwkundige mee. Komen de kosten hoger uit dan het genoemde bedrag, dan geldt het 'verhuisprimaat': in dat geval krijgt de bewoner een verhuisindicatie die voorrang biedt op vrijkomende geschikte woningen in de sociale huurvoorraad, en een verhuiskostenvergoeding van € 2.500. Uit gesprekken die in het kader van dit onderzoek zijn gevoerd, blijkt dat het onder woningeigenaren ook voorkomt dat zij zelf een deel van de kosten voor de aanpassing betalen om niet te hoeven verhuizen – bijvoorbeeld door een deel van hun overwaarde in te zetten.

Uit de interviews komt het beeld naar voren dat de beslissing van de gemeente over het al dan niet vergoeden van een woningaanpassing, ook afhankelijk is van de persoon die men bij het wijkteam treft.

Verhuizen naar een andere, geschikte woning kan betekenen dat iemand de eigen wijk (of zelfs gemeente) moet verlaten. Gevolg kan zijn dat mensen minder makkelijk een beroep kunnen doen op hun informele netwerk of mantelzorgers, waardoor het beroep op professionele zorg en ondersteuning toeneemt.

Mensen die een nieuwe woning willen kopen die nog moet worden aangepast zodat deze rolstoelgeschikt is, moeten voorafgaand aan de koop contact opnemen met de gemeente. De gemeente stelt immers als voorwaarde voor een Wmo-bijdrage dat de koper een woning zoekt die past bij de eisen die door de gemeente worden gesteld aan een woning die kan worden aangepast. Dat maakt het voor potentiële kopers lastig om een woning te kopen. Als zij een bod uitbrengen op een huis zonder vooraf advies van het wijkteam in te winnen, lopen ze een groot risico. Als zij wél vooraf advies inwinnen, verliezen ze kostbare tijd waardoor de woning wellicht aan hun neus voorbijgaat.

Voor koopwoningen en particuliere huurwoningen geldt dat bij verkoop of mutatie eventuele specifieke woningaanpassingen worden verwijderd en de woning wordt teruggebracht in de oude staat. Als er ingrijpende aanpassingen zijn gedaan op kosten van de gemeente, dan leidt dit tot kapitaalvernietiging.

6.3 Woningtoewijzing

Rolstoelgebruikers die in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning, moeten zich inschrijven als woningzoekende bij Entree. In hun zoekprofiel geven zij aan dat ze een ‘makkelijk toegankelijke woning’ zoeken. Er is bewust gekozen voor een breed zoekprofiel, zodat zowel vrijkomende rolstoelwoningen als levensloopgeschikte woningen zichtbaar worden voor de woningzoekende. Voor sommige rolstoelgebruikers kan een levensloopgeschikte woning immers ook passend zijn of passend gemaakt worden. Bij de advertentie wordt wel altijd duidelijk gemaakt of het om een rolstoelwoning of een levensloopgeschikte woning gaat, en welke vereisten of voorrangsregels er gelden voor de toewijzing. De keuze om binnen Entree te werken met een breed zoekprofiel leidt ertoe dat het niet mogelijk is om te bepalen hoeveel mensen er op enig moment op zoek zijn naar een rolstoelwoning.

De werkwijze bij woningen die via Entree worden aangeboden is als volgt: een vrijkomende woning wordt in eerste instantie aangeboden met als *vereiste* dat de woningzoekende een rolstoelindicatie heeft. Als hier geen reactie op komt, dan wordt de woning opnieuw aangeboden met een *voorrang* voor kandidaten met een rolstoelindicatie. In praktijk komt het volgens corporaties regelmatig voor dat woningen vervolgens worden verhuurd aan mensen zonder rolstoel. Dat kan zijn omdat er op dat moment werkelijk geen rolstoelgebruiker is die op zoek is naar een woning. Maar het is ook goed mogelijk dat eventuele gegadigden niet op tijd op de hoogte zijn dat er een geschikte woning vrijkomt, waarna deze wordt verhuurd aan iemand zonder rolstoel.

De gemeente (wijkteam) is verantwoordelijk voor het afgeven van verhuisindicaties voor een rolstoelwoning, maar het wijkteam houdt geen lijst bij van mensen die op zoek zijn naar een dergelijke woning. Dat betekent dat het ook niet mogelijk is om actief gegadigden te attenderen op geschikt vrijkomend aanbod op Entree, of om corporaties actief te vragen of er woningen vrijkomen die wellicht geschikt te maken zijn voor deze personen. Corporaties geven wel aan dat zij soms bij de APCG vragen of zij een geschikte kandidaat kennen voor een vrijkomende woning, maar dit is geen standaardprocedure.

Bijlage 1: Definitie rolstoelgeschikte woning in de huisvestingsverordening

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree

a) De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken.
b) De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn.
c) Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn.
d) Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12.
e) De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn.
f) Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm.
g) Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12.
h) Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm.
i) Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.
j) Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. Indeling

Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.

3. Drempels en draaicirkels

a) In de woonruimte zijn lage (maximaal 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen, e.d.).
b) Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.
c) De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.
d) In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.

4. De vertrekken

a) Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.
b) Een woonruimte van minimaal 19 m2 en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten en eten, voldoende vrij uitzicht.

c) Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.
d) Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.
e) Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m2, een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 800 mm.
f) Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

a) De aanwezigheid van een intercom/videofoon.
b) Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.
c) Een goede voor rollatorgebruikers bereikbare entree.
d) Een goede voor rollatorgebruikers bereikbare berging.
e) Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.
f) In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm exclusief een vaste zitplaats voor twee personen.
g) Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur.
h) Verkeersruimten (gangen, galerijen, e.d.) van minimaal 1200 mm breed.
i) Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.
j) Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.

6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.

7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven beschreven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree

a) De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.
b) Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. De vertrekken

a) Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.
b) Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m2, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm.
c) De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.
d) Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.
e) Een badruimte met extra ruimte voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.
f) Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen minimaal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.

4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

a) Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.
b) Verkeersruimten (gangen, galerijen, e.d.) van minimaal 1500 mm breed.
c) Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

Bijlage 2: Gesprekspartners

Type organisatie	Gesproken met
Corporaties	Arnhem: Portaal, Vivare, Volkshuisvesting Arnhem, Woonzorg NL
Toewijzingsinstanties	Enserve Beleidsadviseurs Wmo en Wonen Bouwkundig adviseurs Wmo
Belangenorganisaties	APCG Bijzonder in Arnhem
Overige stakeholders	Fokus
Rolstoelgebruikers	Zes interviews

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

bijlage

Nieuwe volkshuisvestelijke prioriteiten

Bijlagenummer	1
Datum	5 juni 2023
Ons kenmerk	2023-0000335927

Beschikbaarheid van sociale huurwoningen

Nieuwbouw

In de Nationale prestatieafspraken[1] is overeengekomen dat woningcorporaties tot en met 2030 250.000 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. De bouwproductie moet in de komende jaren bijna verdubbelen om dit aantal te halen. Zeker in tijden van tegenwind op economisch vlak, aangewakkerd door externe factoren die buiten de invloedssfeer van het volkshuisvestelijk beleid vallen, is dit een lastige opgave. Het is belangrijk dat woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties op lokaal niveau gezamenlijk nadenken over manieren om de bouw te versnellen en hierbij de behoeften van de huurder als focuspunt behouden.

De bouw van 250.000 woningen is essentieel om de wachtlijsten voor sociale huurwoningen weer te laten afnemen en aandachtsgroepen te kunnen huisvesten. Door het bouwen van 50.000 middenhuurwoningen door corporaties, waarvan een deel zal worden toegewezen aan huurders uit de sociale huursector, wordt de doorstroming bevorderd. Ook zullen hierdoor meer gemengde wijken worden gerealiseerd, wat goed is voor de leefbaarheid.

Door het afsluiten van regionale woondeals is duidelijk geworden wat de opgave in individuele regio's en gemeenten is en wordt de woningbouwopgave zo veel als mogelijk vertaald naar concrete locaties en naar afspraken over de uitvoering. Op deze manier wordt per individuele gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen en middenhuurwoningen corporaties tot en met 2030 moeten gaan bouwen. Deze woondeals zijn leidend voor de lokale prestatieafspraken.

Vervangende nieuwbouw

Het is aan de gemeente, corporatie en huurdersorganisatie om hier in de lokale prestatieafspraken invulling aan te geven en de doelen ten aanzien van sloop en

[1] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Nationale Prestatieafspraken,* 2022.

verkoop vast te leggen. In de jaren tot en met 2030 kan het verstandig zijn dat woningcorporaties overgaan tot sloop-nieuwbouw en de verkoop van woningen.

Ten aanzien van het verkopen van woningen is het wenselijk hierbij zoveel mogelijk aandacht te hebben voor doorstroming en het faciliteren van eigenwoningbezit bij de doelgroep van de corporaties. De leidraad die hiervoor is ontwikkeld kan corporaties helpen hier actief aandacht aan te besteden. Ook de verkoopregels stimuleren deze aanpak.

De komende jaren zullen woningen gesloopt worden die niet meer aan de kwalitatieve standaarden voldoen en die een slecht energielabel hebben. De vervangende nieuwbouw die dit tot gevolg heeft, bestaat waar mogelijk uit een combinatie van sociale huurwoningen en middenhuur. Voor het borgen van goede betrokkenheid van bewoners hierbij dienen corporaties en gemeenten gebruik te maken van een Sociaal Statuut.

Beter benutten bestaande voorraad

Doordat het bouwen van nieuwe woningen gemiddeld lang duurt, moet ook worden gekeken naar hoe de bestaande voorraad beter benut kan worden. Op deze manier kan op een snelle en efficiënte wijze gezorgd worden voor meer woningen. Om dit te stimuleren, worden belemmeringen op Rijksniveau weggenomen, gemeentelijke maatregelen gestimuleerd en initiatieven vanuit de sector aangemoedigd.[2] Bij het beter benutten van de bestaande voorraad kan onder andere worden gedacht aan flexwoningen, het splitsen van woningen, optoppen, of woningdelen. Corporaties kunnen hieraan een bijdrage leveren.

<u>Betaalbaarheid</u>

In de NPA zijn maatregelen genomen om de betaalbaarheid van huren te waarborgen voor lagere inkomens, naast de generieke maatregelen waartoe ook is besloten in de NPA.

Lagere huren voor lage inkomens

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat in 2024 huurders van corporaties in gereguleerde woningen met én een inkomen op of onder 120% sociaal minimum én een huur hoger dan 550 euro (prijspeil 2020) een wettelijk verplichte eenmalige huurverlaging krijgen tot het bedrag van 550 euro. In de praktijk komt dit in 2023 neer op 575,03 euro. Tegelijkertijd hebben partijen afgesproken dat het aantal woningen met een huurprijs tot 550 euro (prijspeil 2020) in de totale corporatievoorraad tot en met 2025 niet afneemt ten opzichte van het niveau op het moment dat de NPA werden afgesproken. Op dat moment was de huurprijs van 46% van de totale voorraad 550 euro of minder. Partijen hebben afgesproken dat dit landelijk tot en met 2025 op ten minste dat niveau blijft.

[2] Kamerstuk 32 847, nr. 1038.

Bevorderen doorstroming

Partijen zetten zich in om doorstroming te bevorderen. Zo zetten corporaties meer doorstroom- en seniorenmakelaars in om (oudere) huurders te begeleiden naar beter bij hen passende woningen, zoals koopwoningen, zorgwoningen en geclusterde woonvormen. Huurgewenning kan een mogelijkheid zijn om huishoudens financieel de stap naar een andere, meer passende, woning te kunnen laten zetten. Ook kunnen corporaties, conform de bestaande regeling, een inkomensafhankelijke hogere huurverhoging doorvoeren, met name in gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is, zoals afgesproken in de Nationale prestatieafspraken. Het gebruik van de inkomensafhankelijke huurverhoging wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties verder geconcretiseerd in de lokale prestatieafspraken.

<u>Kwaliteit</u>

Corporaties hebben – net als andere partijen in de volkshuisvesting – een opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad. Verduurzaming en kwaliteit gaan hand in hand.

De energiecrisis maakt deze opgave extra urgent, omdat dit – naast dat het zorgt voor meer wooncomfort – ook minder hoge energielasten voor de huurder betekent. Het realiseren van de technische en complexe opgaven op het gebied van isolatie, het aanpassen van de woningvoorraad aan de energietransitie, het op peil brengen (en houden) van het binnenmilieu en (brand)veiligheid en wooncomfort, zal de komende tijd veel aandacht en inspanning vergen van betrokken partijen. In de Nationale prestatieafspraken zijn hier concrete doelen voor afgesproken. In het algemeen is het belangrijk te beseffen dat verduurzaming voor huurders vaak een ingrijpende gebeurtenis is. Daarom is het belangrijk dat corporaties, gemeenten en huurders in gesprek met elkaar zijn en blijven over de keuzes die gemaakt worden rond de verduurzamingsopgave.

Aardgasvrij maken en toekomstklaar isoleren

Corporaties gaan tot en met 2030 450.000 bestaande woningen aardgasvrij maken. Zij doen dit als onderdeel van de wijkgerichte aanpak, die onder de regie van gemeenten plaatsvindt. Daarnaast is afgesproken dat er in 2030 675.000 woningen toekomstklaar zijn geïsoleerd, waarvan sloop-nieuwbouw ook een onderdeel is. In de praktijk zal de opgave om 450.000 woningen aardgasvrij te maken, overlappen met deze opgave. Het is aan corporaties om te bepalen welke woningen voor 2030 toekomstklaar worden geïsoleerd. Corporaties worden aangemoedigd hun inzet hierop te concretiseren in het bod op de woonvisie van de gemeente.

Geen woningen meer met een E, F of G label

Woningen met een energielabel E, F of G dienen uiterlijk in 2028 uit de sociale huurvoorraad te zijn verdwenen.[3] Gelet op de capaciteit in de bouw worden corporaties in het kader van lokale prestatieafspraken aangemoedigd zich actief in te zetten voor vraagbundeling bij te verduurzamen woningen. Hierdoor kunnen de ontwerp-, bouw-, en techniekssector anticiperen en de markt investeren tegen lagere kosten en met een verminderde druk op de arbeidscapaciteit. Hierbij kan de samenwerking worden gezocht met het ondersteuningsprogramma versnelling verduurzaming woningen en de subsidieregeling voor vraagbundeling die door de minister voor VRO worden opgezet. Voor het uitfaseren van woningen met een E, F, en G-label geldt dat corporaties beslissen over tot welk niveau zij deze verduurzamen.

Duurzame alternatieven

Corporaties hebben zich gecommitteerd om in alle woningen met een label D of beter waar de cv-ketel moet worden vervangen, deze in principe te vervangen voor een duurzamer alternatief.

Verduurzaming zonder huurverhoging

Om te zorgen dat huurders optimaal profiteren van de verduurzaming van hun woning – wat zeker in de energiecrisis belangrijk is – passen corporaties isolatiemaatregelen toe zonder hiervoor huurverhogingen voor de zittende huurder door te voeren. Hierdoor heeft de huurder direct financieel voordeel van de verduurzaming van haar of zijn woning.

<u>Leefbaarheid</u>

Over het algemeen gaat het goed met de leefbaarheid in wijken in Nederland. In een aantal wijken in stedelijk gebied staan de leefbaarheid en veiligheid echter onder druk. Er speelt multi-problematiek zoals werkloosheid, armoede, onderwijsachterstanden, woonproblematiek en een slechte gezondheid. In deze wijken is het aandeel corporatiewoningen over het algemeen groot.[4] Door het thema leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit te benoemen, worden corporaties – ook vanuit hun bijzondere volkshuisvestelijke taak – gestimuleerd om, samen met hun huurders en in het belang van hun huurders, te investeren in leefbaarheid.

Herstructurering

Het verbeteren van de leefbaarheid kan bijvoorbeeld worden gedaan door wijken met veel corporatiebezit te herstructureren waarmee de kwaliteit van woningen wordt verbeterd en er meer gemengde wijken met middenhuur en sociale koopwoningen vanuit de niet-DAEB tak van corporaties ontstaan. Onder regie van

[3] Met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.
[4] Rigo, *Veerkracht in corporatiebezit,* 2018.

de gemeente kunnen bovendien afspraken met corporaties en andere betrokken partijen worden gemaakt over herstructurering van de particuliere voorraad in synergie met het corporatiebezit. Ook door de inzet van de vrije toewijzingsruimte kan gestuurd worden op een gemêleerde instroom van huurders. In buurten met weinig sociale huurwoningen kan juist extra worden ingezet op het toevoegen van sociale huur.

Zorgen voor kwalitatief goede woningen

In de Nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6).[5] In totaal gaan corporaties tot en met 2030 jaarlijks €200 miljoen extra investeren in woningverbetering. De focus van deze investeringen ligt op woningverbetering, vocht en schimmel, loden leidingen, asbest en brandveiligheid. In de lokale prestatieafspraken wordt door corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties een vertaalslag naar een concrete lokale aanpak gemaakt.

Woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte

Een deel van de huurders van woningcorporaties heeft zorg en/of ondersteuning nodig om zelfstandig te kunnen wonen. Hiervoor is ook aandacht in het programma Een thuis voor iedereen.[6] Bovendien komt er een verplichting voor gemeenten om een woonzorgvisie op te stellen waarin gemeenten zichtbaar maken wat de behoefte aan huisvesting en ondersteuning van aandachtsgroepen is. Een groot deel van deze groep bestaat uit ouderen. De komende jaren zal het aantal ouderen door de vergrijzing flink toenemen. Om aan de toenemende behoefte van woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen te kunnen voldoen, is samenwerking nodig tussen alle partijen en moet er voldoende aanbod van geschikte woningen voor ouderen zijn. Corporaties worden in hun bod geacht in te gaan op het passend wonen voor ouderen, om te investeren in voldoende woonvormen voor mensen met een (toekomstige) zorgbehoefte.

De opgave voor ouderenhuisvesting is omvangrijk en complex. De bouwopgave in de sociale sector komt neer op 60.000 woningen. In overleg met Aedes is besloten dat een deel van de prestatieafspraak om 50.000 geclusterde woonvormen te bouwen, wordt ingezet als verpleegzorgplek. Om een stimulans te geven aan de bouw van verpleegzorgplekken, wordt samen met betrokken partijen een subsidieregeling uitgewerkt. De totale opgave voor corporaties komt hiermee uit op 60.000 woningen (40.000 woningen in een geclusterde woonvorm en 20.000 zorggeschikte woningen) en valt binnen de afspraak met corporaties om tot 2030 300.000 woningen te bouwen. Corporaties kunnen ook verpleegzorgplekken in het middenhuursegment bouwen en op die manier een bijdrage leveren aan de opgave. Om deze woningen voor ouderen te realiseren, wordt de regie op de woningbouw en de huisvesting van ouderen versterkt. Daarbij is het belangrijk dat deze woningen geschikt en betaalbaar zijn voor

[5] Tenzij er voor deze woningen concrete sloopplannen zijn.
[6] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma een thuis voor iedereen,* 2022.

ouderen. In het programma Wonen en zorg voor ouderen is berekend dat verwacht wordt dat circa 65% van de verpleegzorgplekken een sociale huurprijs dient te hebben, waarvan ongeveer de helft beneden de aftoppingsgrens.[7]

Samenwerking

Het realiseren van leefbare wijken vraagt om intensieve samenwerking tussen gemeenten, huurders en partijen in het sociale en fysieke domein. Corporaties vervullen in dit samenspel vaak een belangrijke rol en worden aangemoedigd hier in hun bod op de woonvisie van de gemeente expliciet aandacht voor te hebben.

[7] Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Programma wonen en zorg voor ouderen,* 2022, 14.

COMPANEN

Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem

Ervaringen van Verenigingen van Eigenaars



Gemeente Arnhem

23 november 2023

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	23 november 2023
TITEL	Levensloopgeschikt renoveren in Arnhem
OPDRACHTGEVER	Gemeente Arnhem
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Teun van Schendel
PROJECTNUMMER	202.134
STATUS	

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Inhoud

Samenvatting **4**

1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding en vraagstelling 7
1.2 Aanpak 7
1.3 Leeswijzer 8

2 Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd **9**
2.1 Ontwikkeling oudere huishoudens 9
2.2 Woonsituatie ouderen 9

3 Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren **11**
3.1 Bekendheid met mogelijkheden levensloopgeschikt renoveren 11
3.2 Ervaringen met aanpassingen aan woning en wooncomplex 11
3.3 Resumé 13

4 Beleving van urgentie en investeringsbereidheid **14**
4.1 Beleving van urgentie 14
4.2 Redenen om stappen te zetten 14
4.3 Dynamiek binnen de VvE 15
4.4 Belemmeringen om te investeren 15
4.5 Plannen om te investeren 16
4.6 Financiële mogelijkheden 16
4.7 Resumé 17

5 Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden **18**
5.1 Aanwezig kennisniveau binnen VvE's 18
5.2 Bekendheid met regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren 18
5.3 Resumé 19

6 Wat kan de gemeente doen? **20**

Samenvatting

Aanleiding

Door de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen de komende periode sterk toe, ook in de koopsector. Het levensloopgeschikt renoveren van koopwoningen, ook koopappartementen, is echter geen vanzelfsprekendheid. Terwijl er in Arnhem veel koopappartementen zijn die onvoldoende toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking. De gemeente Arnhem heeft daarom laten onderzoeken wat het animo is onder woningeigenaren om de toegankelijkheid van koopappartementen aan te pakken, tegen welke belemmeringen zij aanlopen om daarin stappen te zetten en wat de gemeente zou kunnen doen om belemmeringen weg te nemen. Met het uitvoeren van dit onderzoek geeft de gemeente invulling aan een motie van de raadsleden Loor, Loos en van Dillen dd. 11 november 2020.

Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd

- In de periode tot 2040 neemt het aandeel 65-plus-huishoudens in Arnhem toe met meer dan 50%. Het aandeel oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt zelfs toe met meer dan 80%, bijna een verdubbeling. In de periode tot 2030 neemt deze groep al met ongeveer een derde toe in Arnhem.
- Het aandeel ouderen dat in een koopappartement, woont zal in de toekomst toenemen. Dat blijkt ook uit de woonwensen van ouderen: voor een kwart van de ouderen in de regio Arnhem-Nijmegen is de gewenste woning bij verhuizing een koopappartement. Samen met de absolute stijging in het aantal ouderen zal dit ervoor zorgen dat er steeds meer woningeigenaren van appartementen op hoge leeftijd bij zullen komen.

Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren

- De meeste VvE's zijn niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en geen enkele VvE is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden. Er zijn bij een aantal VvE's kleine aanpassingen gedaan aan het complex of de individuele woning.
- Het proces binnen VvE verliep doorgaans soepel, maar het ging niet om grote investeringen.
- Er wordt bij de beschreven kleine aanpassingen geen gebruik gemaakt van externe begeleiding en het wordt voornamelijk vanuit de bewoners zelf gefinancierd, in een enkel geval vanuit de VvE of via de Wmo.
- Beheerders herkennen het beeld van een soepel proces, maar zien ook VvE's waar aanpassingen worden tegengehouden.

Beleving van urgentie en investeringsbereidheid

- Het grootste deel van de VvE's met wie is gesproken voelt geen urgentie om te investeren in levensloopgeschikt renoveren. VvE-beheerders bevestigen dit beeld. Er wordt niet proactief gehandeld door VvE's waar het levensloopgeschikt renoveren betreft. Als er stappen worden gezet is dat pas op het moment dat een van de bewoners te maken krijgt met beperkingen.
- Binnen veel VvE's is sprake van een kloof in de beleving van urgentie tussen jongere en oudere bewoners. Er wordt gereserveerd voor de meerjarenonderhoudsplanning maar niet voor investeringen in levensloopgeschiktheid. Er is vanwege de kosten binnen diverse VvE's met wie is gesproken geen draagvlak voor levensloopgeschikt renoveren. Er zijn een aantal belemmeringen genoemd door VvE's en VvE-beheerders, zoals financiële ruimte, het ontbreken van kennis, het ontbreken van organisatorisch vermogen en de fysieke staat van het gebouw.

- Bij enkele VvE's die we hebben gesproken, hield een corporatie met een meerderheid binnen de VvE ingrepen tegen. Hierbij speelt vooral het financiële aspect een rol, investeren zou betekenen dat de maandlasten voor huurders verhoogd zouden moeten worden. De investeringsmogelijkheden zijn door VvE's benoemd als de grootste belemmering om levensloopgeschikt te renoveren.
- Beheerders herkennen dit beeld en geven aan dat de reserveren van geld voor levensloopgeschikt renoveren de voornaamste oorzaak is dat er nog weinig VvE's daadwerkelijk stappen zetten. VvE's met wie is gesproken hebben nog geen concrete plannen om te investeren en verwachten dit ook niet te kunnen doen zonder lening of subsidie.

Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden

- Bij de meeste VvE's ontbreekt het aan voldoende kennis rond investeren in levensloopgeschiktheid van wooncomplexen. Vooral aan inzicht in de mogelijke maatregelen en de daaraan verbonden kosten ontbreekt vaak bij VvE's. Dit geldt niet alleen voor VvE's zelf, ook bij de meeste VvE-beheerders ontbreekt kennis over levensloopgeschikt renoveren.
- Ook regelingen en subsidies ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren zijn niet goed bekend bij zowel VvE's als VvE-beheerders.
- De regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland wordt alleen voor verduurzaming ingezet door één van de gesproken VvE's en was globaal bekend bij één beheerder. De overige VvE's en beheerders waren niet bekend met de regeling. VvE's gaven wel aan dat de regeling op het eerste gezicht goed zou aansluiten bij de behoefte.

Wat kan de gemeente doen?

- Als de gemeente er op in wil zetten dat de levensloopgeschiktheid van koopappartementencomplexen in de stad verbeterd, kunnen de volgende aanbevelingen worden gevolgd: **Werken aan bewustzijn.** Om VvE's te bewegen om proactief te investeren in levensloopgeschikt renoveren, is het nodig om meer gevoel van urgentie te bewerkstelligen en de kennis over het onderwerp te vergroten. Een grote bewustzijnscampagne onder VvE's en VvE's-Beheerders, maar ook verduurzamingsadviseurs kan hier aan bijdragen. Hierbij is het van belang dat de VvE's, beheerders en adviesbureaus actief worden benaderd over het belang van levensloopgeschikt renoveren, de mogelijkheden en regelingen die er zijn en de stappen die gezet kunnen worden door een VvE. Door ook verduurzamingsadviseurs te benaderen kan er in de verduurzamingsprocessen die nu bij de meeste VvE's lopen ook aandacht worden gegeven aan levensloopgeschikt renoveren.
- **Ondersteuning op het vlak van kennis.** Veel VvE's weten niet wat er mogelijk is rond levensloopgeschikt renoveren en weten niet hoe ze moeten beginnen. Overweeg een kennissteunpunt in te richten. Overweeg dit regionaal aan te pakken. Van belang is dat mensen niet alleen de weg wordt gewezen in de mogelijkheden, maar ook dat technische vragen en vragen van financiële aard beantwoord kunnen worden.
- **Directe ondersteuning door adviseurs.** Naast een bewustzijnscampagne kan de gemeente VvE's ook op andere manieren ondersteunen. De gemeente kan adviseurs inzetten tijdens VvE vergadering om bewoners te informeren over het belang en de mogelijkheden van levensloopgeschikt renoveren en handvatten aan te reiken om te starten.
- **Aandacht vragen voor het belang van reserveren voor levensloopgeschikt renoveren.** De kosten zijn de belangrijkste belemmering voor investeren in levensloopgeschikt renoveren. De gemeente kan VvE's wijzen op het belang om tijdig geld hiervoor te reserveren. Hoewel het beeld is dat er in veel VvE's weinig draagvlak is voor extra maandelijkse lasten, is er voor een grote investering ineens waarschijnlijk nog minder animo en is het goedkoper en minder risicovol dan geld lenen.

- **In gesprek met corporaties.** In de gesprekken is gebleken dat corporaties met een grote stem binnen een VvE heel bepalend kunnen zijn in wat er wel of niet gebeurt op het vlak van investeren in het woongebouw en daarmee ook in levensloopgeschikt renoveren. Ga als gemeente in gesprek met corporaties met gespikkeld bezit over hun rol en hun verantwoordelijkheid hierin.
- **Financiële ondersteuning.** Financiële ondersteuning in de vorm van leningen kan het voor VvE's makkelijker maken om de stap te zetten om het woongebouw levensloopgeschikt te maken. De gemeente biedt hiervoor al de Toekomst Bestendig Wonen Lening aan via SVn. Financiële ondersteuning kan ook in de vorm van subsidies. Op basis van de gesprekken lijkt ondersteuning in de vorm van subsidie kansrijker dan in de vorm van leningen. Een lening betekent dat de maandlasten voor de leden van de VvE zullen toenemen. Daarvoor lijkt op basis van de gehouden gesprekken weinig draagvlak. Uit de gesprekken met VvE's en VvE-beheerders blijkt dat veel VvE's waarschijnlijk zonder subsidie niet over zullen gaan tot investeren. Op andere terreinen zijn er goede ervaringen met subsidies om investeringen door bewoners te stimuleren.
- **Zorg voor een levensloopgeschikte woonomgeving.** Tot slot is het van belang dat de woonomgeving op orde is. Als een complex levensloopgeschikt wordt gemaakt, is het van belang dat de toegang tot het complex en de woonomgeving dit ook zijn. Hiervoor ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente. Uit de gesprekken met VvE's blijkt dat de levensloopgeschiktheid van de omgeving van wooncomplexen soms te wensen over laat. Dit is bijvoorbeeld genoemd in Elderveld.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Door de vergrijzing van de bevolking neemt de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen de komende periode sterk toe. In de sociale huursector wordt veel gedaan om de woningvoorraad geschikt te maken. Gemeente en corporaties maken hierover afspraken. In de koopsector neemt ook de behoefte aan voor ouderen geschikte woningen toe. Dit hangt er mede mee samen dat er een generatiewissel gaande is die maakt dat steeds meer oudere mensen in een koopwoning wonen. De naoorlogse generatie heeft veel vaker dan de generatie voor hen een woning kunnen kopen en kiest ook bij verhuizing vaker opnieuw voor een koopwoning. Daarbij blijven ouderen steeds vaker lang in hun koopwoning wonen. Het levensloopgeschikt renoveren van koopwoningen, ook koopappartementen, is echter geen vanzelfsprekendheid. Terwijl er in Arnhem veel koopappartementen zijn die onvoldoende toegankelijk zijn voor ouderen en mensen met een beperking.

Het levensloopbestendig renoveren van koopappartementen is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de woningeigenaren zelf. Dat geldt voor zowel de individuele appartementen in een complex als voor de gemeenschappelijke delen van wooncomplexen. De gemeente Arnhem heeft daarom laten onderzoeken wat het animo is onder woningeigenaren om de toegankelijkheid van koopappartementen aan te pakken, tegen welke belemmeringen zij aanlopen om daarin stappen te zetten en wat de gemeente zou kunnen doen om belemmeringen weg te nemen. Het onderzoek richt zich primair op het levensloopgeschikt maken van de gemeenschappelijke delen van wooncomplexen door de Verenigingen van Eigenaren. Met het uitvoeren van dit onderzoek geeft de gemeente invulling aan een motie van de raadsleden Loor, Loos en van Dillen dd. 11 november 2020.

1.2 Aanpak

Bij de uitvoering van het onderzoek is met 15 VvE's gesproken en met 5 VvE beheerders. De contactgegevens van de VvE's en VvE-beheerders zijn verkregen door deze aan te schaffen bij de Kamer van Koophandel. Daarnaast is door de Vereniging Eigen Huis een bestand beschikbaar gesteld met contactgegevens van VvE's in hun ledenbestand en zijn enkele VvE's benaderd waar de gemeente Arnhem zelf contact mee heeft. Er is in eerste instantie een brede steekproef getrokken en er zijn uitnodigingsbrieven en e-mails verstuurd. VvE's die bereid waren aan een interview mee te werken hebben een korte vragenlijst ingevuld waarin naar enkele achtergrondkenmerken van de VvE en het appartementencomplex is gevraagd. Op basis van deze achtergrondkenmerken zijn VvE's uitgenodigd voor een interview op basis van een goede spreiding naar kenmerken als grootte, beheermodel (professioneel geleid of niet), bouwjaarklasse en mix in de bewonerssamenstelling. Er is gesproken met de voorzitters van de VvE's of met een VvE-lid dat op basis van kennis over het onderwerp naar voren was geschoven. De interviews zijn via MS Teams en telefonisch afgenomen.

Er is gesproken met VvE's in het centrum, het Spijkerkwartier, Elderveld, Klarendal, Sint Marten, Lombok, Presikhaaf en Over Het Lange Water.

Voor aanvullende contextinformatie over de vergrijzing in Arnhem en de woonsituatie en woonvoorkeuren van ouderen zijn de Gelderse bevolkings- en huishoudensprognose en het WoON 2021 nader geanalyseerd.

1.3 Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 geven we weer hoe de ontwikkeling van het aantal ouderen in de gemeente Arnhem weer en maken we duidelijk dat het aantal ouderen in een koopappartement in de komende jaren zal toenemen.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de ervaringen die VvE's en beheerders al hebben gehad met investeringen in levensloopgeschikt renoveren. We geven weer in hoeverre VvE's al bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren en splitsen de ervaringen met levensloopgeschikt renoveren uit naar proces, resultaat, begeleiding en financiering.
- In hoofdstuk 4 bespreken we wat het gevoel van urgentie en de investeringsbereidheid van VvE's betekent voor de dynamiek binnen de VvE, de belemmeringen en de concrete plannen om te investeren.
- Hoofdstuk 5 gaat in op het kennisniveau van VvE's en beheerders omtrent levensloopgeschikt renoveren en de regelingen ter ondersteuning, in het bijzonder de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland.
- In Hoofdstuk 6 gaan we in op de vraag wat de gemeente kan doen om belemmeringen bij VvE's weg te nemen en hoe de gemeente VvE's kan ondersteunen in het proces van levensloopgeschikt renoveren.

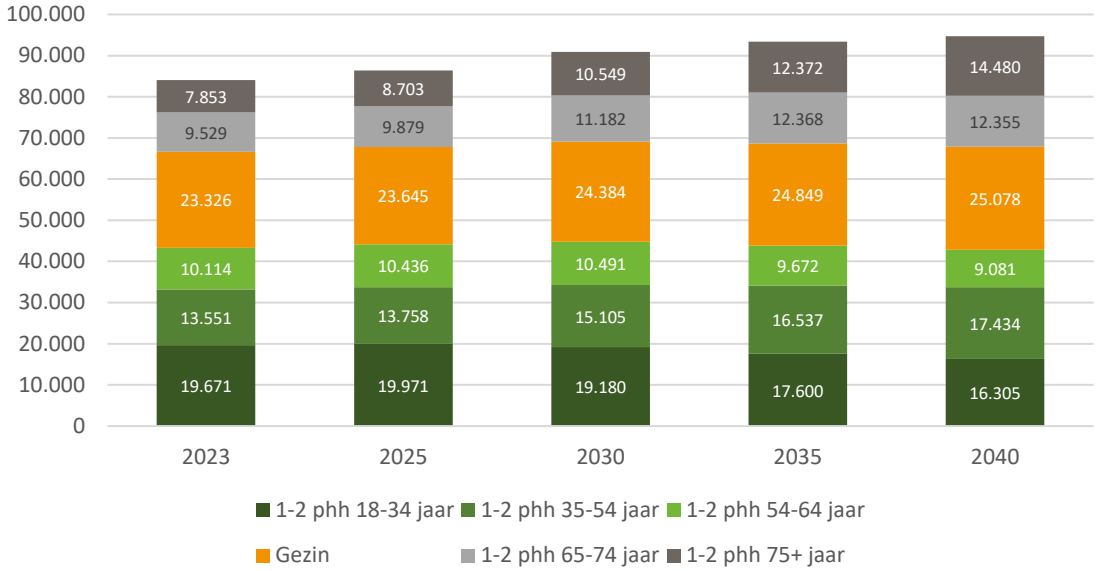
2 Steeds meer woningeigenaren op hoge leeftijd

In dit hoofdstuk geven we weer hoe de ontwikkeling van het aantal ouderen in de gemeente Arnhem weer en maken we duidelijk dat het aantal ouderen in een koopappartement in de komende jaren zal toenemen.

2.1 Ontwikkeling oudere huishoudens

Op dit moment wonen er in de gemeente Arnhem zo'n 17.400 mensen van 65 jaar of ouder. De verwachting is dat dit aantal in de toekomst zal toenemen, tot ongeveer 26.800 in 2040. Dat is een toename met meer dan 50%. Het aandeel oudere huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder neemt zelfs toe met meer dan 80%, bijna een verdubbeling. In de periode tot 2030 neemt deze groep al met ongeveer een derde toe in Arnhem.

Figuur 2.1: Gemeente Arnhem. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudens-samenstelling naar aantallen, 2023 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos huishoudensprognose 2022 (Trend), provincie Gelderland.

2.2 Woonsituatie ouderen

Op dit moment woont ongeveer 10% van de ouderen in Arnhem in een koopappartement. In de onderstaande tabel is te zien dat van de leeftijdsgroep 65-75-jarigen een groter aandeel in een koopappartement woont dan in de leeftijdscategorie 75+. Het aandeel ouderen dat in een koopappartement woont, zal in de toekomst toenemen.

Tabel 2.1: Aandeel ouderen in een appartement (referentiegebied)

Leeftijds-categorie	Sociale huur appar-tement	Sociale huur grond-gebonden	Koop grond-gebonden	Koopappar tement	Particulier e huur grond-gebonden	Particulier e huur appar-tement
65-75 jaar	12%	17%	54%	11%	2%	4%
75+	20%	25%	34%	7%	3%	11%

Bron: WoON 2021

3 Ervaringen met levensloopgeschikt renoveren

Dit hoofdstuk gaat in op de ervaringen die VvE's en beheerders al hebben gehad met investeringen in levensloopgeschikt renoveren. We geven weer in hoeverre VvE's al bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren en splitsen de ervaringen met levensloopgeschikt renoveren uit naar proces, resultaat, begeleiding en financiering.

3.1 Bekendheid met mogelijkheden levensloopgeschikt renoveren

Een derde van de geïnterviewden is al bekend met levensloopgeschikt renoveren en/of kan maatregelen noemen die hierbij horen. Twee derde is er dus niet mee bekend. VvE's die al wel bekend zijn met levensloopgeschikt renoveren zijn vaak VvE's waarbij tenminste ouderen wonen (een mix van jongere en oudere woningeigenaren), waar aanpassingen zijn gedaan door de VvE of waar iemand bij de ouders heeft geholpen met een aanpassing aan het huis. Dit laatste betreft geen aanpassing aan de gemeenschappelijke ruimten van het woongebouw, maar een aanpassing van de individuele woning.

Geen van de VvE's met wie is gesproken, is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden voor levensloop-geschikt renoveren of andere regelingen. Waarbij een klein deel ook aangeeft zich bewust niet te verdiepen hierin, omdat aanpassingen goed zelf gefinancierd kunnen worden. De Wmo is wel door een aantal VvE's genoemd als een manier om subsidie aan te vragen voor aanpassingen en hier is door een enkeling gebruik van gemaakt.

VvE-beheerders
De onbekendheid met levensloopgeschikt renoveren komt ook naar voren in de gesprekken met de VvE-beheerders. De meerderheid van hen was niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en de specifieke financieringsmogelijkheden.

3.2 Ervaringen met aanpassingen aan woning en wooncomplex

Van de VvE's die we gesproken hebben, heeft ongeveer een derde al ervaring met aanpassingen aan de woning of het complex. Bij twee derde van de VvE's met wie is gesproken, is dat dus niet het geval. Vanuit de VvE worden in beginsel vooral aanpassingen aan het complex geregeld. Aanpassingen aan individuele woningen worden ook gedaan maar zijn de verantwoordelijkheid van de betreffende bewoner en worden niet gezamenlijk opgepakt. Van de VvE's die ervaringen hebben met levensloopgeschikt renoveren, betreft het in ongeveer de helft van de gevallen maatregelen aan het woongebouw en in de helft van de gevallen alleen maatregelen aan individuele woningen.

Maatregelen die in complexen van VvE's met wie gesproken is, zijn getroffen aan de gemeenschappelijke delen van het woongebouw:

- Het aanbrengen van hellingbanen bij deuren en liften om ze toegankelijk te maken voor mensen met een rolstoel of een rollator.
- Het aanbrengen van automatische deuropeners.
- Gemeenschappelijke traplift in Portieketageflat (vernomen via een van de VvE-beheerders met wie is gesproken)

Maatregelen die zijn aangebracht in woningen:

- Verplaatsen van de badkamer naar naast de slaapkamer.

- Drempelloos maken van de badkamer
- Aanbrengen/aanschaffen van douchestoel, beugels bij douche en/of toilet, bedleuningen, smart locks.

Proces

De VvE's waar aanpassingen zijn gedaan geven aan dat het proces binnen de VvE soepel is verlopen. Het ging echter in alle gevallen die zijn besproken om relatief kleine aanpassingen en er waren geen grote bedragen mee gemoeid. Er zijn diverse gevallen aangetroffen waar individuele bewoners met een belang bij aanpassingen aan het woongebouw daarvoor geen gehoor vonden binnen de VvE. Binnen deze VvE's is er geen consensus tussen de eigenaren over het investeren in de toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen van het complex. Eigenaren kijken vooral naar hun eigen belang en werken niet mee aan investeringen waar zij geen direct eigen belang bij hebben.

VvE-beheerders

VvE-beheerders zien verschillende dingen gebeuren in het proces. Het komt voor dat een aanpassing overwogen wordt tijdens een ALV en meteen besloten om over te gaan tot de renovatie. Het gaat hier dan doorgaans wel om kleine renovaties. Het komt ook voor dat er tijdens een ALV bewoners tegen zijn en er een beroep wordt gedaan op het plichtsbesef door de beheerder of andere bewoners. Maar het gebeurt ook dat bewoners uit solidariteit met een andere bewoner met een lager inkomen juist tegen stemmen.

Ook wordt soms aangegeven dat men geen problemen heeft met aanpassingen aan het woongebouw, mits de aanpassingen geen ongemak voor de overige bewoners opleveren. Een voorbeeld hiervan is een voordeur die automatisch extra lang open blijft om iemand met een rolstoel of rollator door te laten. Iemand die goed ter been is moet dan langer wachten om te voorkomen dat er ongewenste personen binnenkomen. Hier werd dus ongemak ervaren van een maatregel voor andere bewoners en dit werd als storend ervaren. Het laat zien dat er soms weinig gemeenschapszin is in VvE's als het over levensloopgeschikt renoveren gaat.

In gesprekken met VvE's waar sprake is van een corporatie met een grote stem binnen de VvE, werd aangegeven dat de corporatie er op stuurt om aanpassingen aan het woongebouw via de Wmo te laten financieren als een van de leden de aanpassingen nodig heeft. De corporatie stuurt erop dat er niet door de VvE zelf wordt geïnvesteerd.

Begeleiding

Vanwege de kleinschaligheid van de ingrepen die zijn gedaan hebben de VvE's met wie we hebben gesproken geen gebruik gemaakt van externe begeleiding. Eén VvE heeft voor een kleine aanpassing wel de hulp van de technisch beheerder ingeroepen.

Resultaat

Als er wordt verbouwd heeft dit doorgaans het gewenste resultaat. Er wordt wel genoemd dat in een aantal gevallen de verbouwing in de eigen woning het gewenste resultaat opleverde, maar dat de woning slecht bereikbaar bleef omdat het woongebouw niet werd aangepakt.

Financiering

De (kleine) aanpassingen aan gemeenschappelijke delen zijn in sommige gevallen door de bewoners gezamenlijk vanuit de VvE betaald. Het komt ook voor dat een individuele bewoner een ingreep aan de gemeenschappelijke delen zelf bekostigd, omdat deze bewoner er op dat moment als enige belang in heeft. Financiering van maatregelen aan gemeenschappelijke delen van het wooncomplex via de Wmo gebeurt ook. Als het gaat om een aanpassing aan de individuele woning is duidelijk dat hier niet gezamenlijk naar gekeken wordt en betaalt de eigenaar dit zelf.

3.3 Resumé

- De meeste VvE's zijn niet bekend met levensloopgeschikt renoveren en geen enkele VvE is bekend met specifieke financieringsmogelijkheden. Er zijn bij een aantal VvE's kleine aanpassingen gedaan aan het complex of de individuele woning.
- Het proces binnen VvE verliep doorgaans soepel, maar het ging niet om grote investeringen.
- Er wordt bij de beschreven kleine aanpassingen geen gebruik gemaakt van externe begeleiding en het wordt voornamelijk vanuit de bewoners zelf gefinancierd, in een enkel geval vanuit de VvE of via de Wmo.
- Beheerders herkennen het beeld van een soepel proces, maar zien ook VvE's waar aanpassingen worden tegengehouden.

4 Beleving van urgentie en investeringsbereidheid

In dit hoofdstuk bespreken we wat het gevoel van urgentie en de investeringsbereidheid van VvE's betekent voor de dynamiek binnen de VvE, de belemmeringen en de concrete plannen om te investeren.

4.1 Beleving van urgentie

Bij ruim de helft van de VvE's met wie is gesproken, wordt geen enkele urgentie gevoeld rond levensloopgeschikt renoveren. Wat hierbij opvalt is dat dit voornamelijk de VvE's zijn met vooral jongere bewoners of met een mix van jongere en oudere bewoners. Maar er is ook met enkele Vve's met vooral oudere bewoners gesproken waar de urgentie nog niet gevoeld wordt. Bij sommige VvE's met wie is gesproken, ontbreekt de beleving van urgentie omdat de ervaring is dat bewoners gaan verhuizen als de woning niet meer geschikt is. Kennelijk wordt dit binnen deze VvE's als een goede oplossing gezien en is er daarom geen noodzaak om het woongebouw toegankelijker te maken. Ook komt het voor dat het pand zo oud is dat er weinig aanpassingen mogelijk zijn en men er daarom niet mee bezig is. Aan de andere kant zijn er ook VvE's die aangeven dat het pand al grotendeels levensloopbestendig is en zij er daarom niet mee bezig hoeven te zijn. Dit zijn veelal panden die na 2000 zijn gebouwd. Er zijn daarnaast VvE's waarbij een deel van de bewoners urgentie voelt, maar een deel ook niet. De bewoners die in deze situaties de urgentie voelen zijn vaak oudere bewoners die zelf een belang hebben bij maatregelen om het gebouw toegankelijker te maken. Bij een aantal VvE's met wie gesproken is, geeft men aan dat het gevoel van urgentie wel langzaamaan begint te komen en komt het vaker ter sprake tijdens een ALV van de VvE of in gesprekken tussen bewoners.

VvE-beheerders

Beheerders zien geen urgentie bij de VvE's en geven aan dat het vooral ad hoc situaties zijn waar om aanpassingen gevraagd wordt. Er wordt niet met oog op de toekomst gekeken naar levensloopgeschikt renoveren.

4.2 Redenen om stappen te zetten

We hebben niet met VvE's gesproken die proactief handelen en het woongebouw preventief levensloopgeschikt maken, zonder dat er al een echte behoefte is. Pas op het moment dat een of meer bewoners met een belemmering te maken krijgen, brengt men binnen de VvE ter sprake of er stappen gezet kunnen worden. Deze gevallen zijn soms wel een aanleiding om verder te denken dan alleen de directe oplossing voor de specifieke belemmering die aan de orde is. Er worden dus alleen reactief stappen gezet. Overigens worden ook dit onderzoek en de interviews die wij hebben afgenomen genoemd als reden om over dit onderwerp na te denken en te bespreken in de eerst volgende ALV van de VvE.

4.3 Dynamiek binnen de VvE

Binnen de VvE's met wie is gesproken spelen er een aantal zaken als het gaat over levensloopgeschikt renoveren die ervoor zorgen dat levensloopgeschikt renoveren geen hoge prioriteit krijgt:

- Er is in sommige gevallen zoals beschreven sprake van een verschil in de beleving van de urgentie, waarbij jonge leden weinig urgentie ervaren en oudere leden juist wel. Jonge leden investeren liever in de eigen woning. Maar er zijn ook VvE's waar oudere leden weinig bereid zijn om te investeren, omdat men onzeker is over hoelang men nog in het appartement kan blijven wonen. Als men snel ergens anders naartoe moet verhuizen vindt men het de investering niet waard.
- Er wordt in de meerjarenonderhoudsplanning geen geld gereserveerd voor levensloopgeschikt renoveren. Dit betekent dat het vaak directe kosten zijn als er geïnvesteerd moet worden. Dit is van invloed op de dynamiek binnen de VvE, afhankelijk van de financiële situatie van de bewoners. Zijn bewoners vermogend dan zijn de incidentele investeringen vaak geen punt van discussie. Maar bestaat de VvE uit huishoudens met een lager inkomen levert dit een discussie over de kosten op. Vaak is het in die situaties niet mogelijk om grote investeringen te doen.
- In sommige VvE's met wie is gesproken betreft het een complex van een woningcorporatie, waarin de corporatie een deel van de huurappartementen heeft verkocht. In de onderzochte gevallen is de corporatie nog wel de grootste partij binnen de VvE (meer dan 50% van de stemmen) en levert de corporatie ook de voorzitter van de VvE. Dit zorgt ervoor dat de corporatie een dominante positie binnen de VvE inneemt. Het is voor woningeigenaren in een dergelijke VvE soms lastig om te investeringen in levensloopgeschiktheid goedgekeurd te krijgen als dit ingaat tegen het beleid van de corporatie. In onderzochte gevallen hield de corporatie investeringen tegen omdat het een huurverhoging voor de huurders zou betekenen, hetgeen niet bespreekbaar was.
- Tot slot speelt de mate van eensgezindheid nog een rol binnen VvE's. Als er binnen de VvE een grote mate van eensgezindheid is maakt dit het veel makkelijker om te investeren in levensloopgeschiktheid. Bij een deel van de VvE's met wie is gesproken is er eensgezindheid en is er de verwachting er samen uit te komen. Bij andere VvE's wordt juist aangegeven dat eensgezindheid ontbreekt, is men minder bereid investeringen te doen voor anderen en is de verwachting dat niet wordt gekozen voor levensloopgeschikt renoveren.

VvE-beheerders

Beheerders geven aan dat er binnen VvE's vooral over het financieren van de investeringen problemen ontstaan. Dit is met name lastig in grote VvE's met bewoners die individueel minder vermogen hebben.

4.4 Belemmeringen om te investeren

De VvE's waarmee is gesproken, kaarten verschillende belemmeringen aan die zij ondervinden rond levensloopgeschikt renoveren:

- De financiële belemmering wordt het meest genoemd. Er lijkt weinig bereidheid om grote bedragen te investeren, waarbij in sommige gevallen de mogelijkheid bij de bewoners er ook niet is. Een deel van de VvE's geeft aan dat leden vooral naar het eigen belang kijken en niet bereid zijn gezamenlijk de lasten te dragen. Levensloop geschikt renoveren staat bij de meeste VvE's met wie gesproken is op de

VvE-beheerders

Beheerders zien vooral belemmeringen op financieel gebied. Als er geen geld voor is gereserveerd, is het erg lastig om de investering door de VvE te krijgen. Bij vrijwel geen enkele VvE wordt gereserveerd voor levensloopgeschiktheid in het meerjarig onderhoudsplan.

derde plaats in de prioriteit van investeren. Elke VvE reserveert voor het planmatige onderhoud. Hiervoor betalen de leden van de VvE maandelijks een bepaald bedrag. Na het planmatige onderhoud gaat de meeste prioriteit uit naar verduurzaming van het complex. Soms wordt daarvoor gereserveerd, soms ook moeten er grote bedragen worden betaald waarvoor niet is gereserveerd. Pas op de derde plek in de prioritering komt het levensloopgeschikt renoveren. Daarvoor wordt bij de VvE's met wie is gesproken niet gereserveerd en maar in een enkele VvE zijn de leden in staat om grote investeringen te doen. Dit betekent dat de investering in levensloopgeschikt renoveren vanuit financieel oogpunt vrijwel altijd lastig zijn. Er is ook weinig animo voor hogere maandlasten voor de leden om wel te kunnen reserveren. Dit speelt nog sterker in complexen waar zittende huurders hun appartement hebben gekocht en de leden weinig financiële armslag hebben.

- Het ontbreken van kennis, zowel bij de VvE's als de beheerders, en het ontbreken van organisatorisch vermogen binnen sommige VvE's, kunnen er ook voor zorgen dat er niets gebeurt op het gebied van levensloopgeschikt renoveren. VvE's, maar ook VvE-beheerders, zijn niet goed op de hoogte van de maatregelen die mogelijk zijn, de financieringsmogelijkheden en subsidies die er zijn. En ook technische kennis ontbreekt vaak.
- Vanwege de stijgende energieprijzen is elke VvE die hier nog een slag in moet maken bezig met verduurzaming. Omdat dit een duur proces is met veel ontbrekende kennis voor VvE's blijft er geen aandacht of geld over voor levensloopgeschikt renoveren.
- Ook de staat van de woning of het complex is in sommige gevallen een belemmering. De monumentale status van panden maakt ingrijpende aanpassingen onmogelijk. Ook geeft een aantal VvE's aan dat er vanwege de bouwkundige situatie fysiek geen aanpassingen aan het complex mogelijk zijn. Overigens hebben de VvE's die dit noemen dit niet deskundig laten onderzoeken en baseren dit op eigen inschatting.
- Naast de fysieke mogelijkheden is ook de uitstraling soms een belemmering voor bewoners. Men wil niet in een complex wonen dat de uitstraling heeft van 'een bejaardentehuis'.
- Er lijkt tot slot binnen een deel van de VvE's met wie is gesproken minder het gevoel te leven dat de gemeenschappelijk delen van het woongebouw echt van de eigenaren zijn. Men lijkt minder verantwoordelijkheid te voelen om in die delen te investeren en richt zich vooral op de eigen woning.

4.5 Plannen om te investeren

De meeste VvE's denken nog niet na over levensloopgeschikt renoveren. Er zijn bij de VvE's met wie we hebben gesproken nauwelijks concrete plannen voor het treffen van maatregelen. Als er plannen zijn, betreft het kleine ingrepen zoals een automatische deuropener of een centrale videobel. Tijdens de interviews werd een aantal keer aangegeven dat er wel over maatregelen wordt nagedacht, maar door individuele leden met een specifiek belang en dat dit vaak nog niet concreet wordt gemaakt.

4.6 Financiële mogelijkheden

De financiële mogelijkheden verschillen per VvE. We hebben gesproken met VvE's waar geld geen grote rol speelt en investeringen in levensloopgeschiktheid goed te dragen zijn. De meeste VvE's benoemen de kosten als een van de belangrijkste belemmeringen en geven aan dat levensloopgeschikt renoveren niet zonder lening of subsidie mogelijk zal zijn. Toch speelt ook hier gebrek aan kennis een rol. Verschillende VvE's geven aan niet goed te kunnen inschatten of het zonder lening of subsidie mogelijk is, omdat ze geen goede inschatting van de kosten kunnen maken.

4.7 Resumé

- Het grootste deel van de VvE's met wie is gesproken voelt geen urgentie om te investeren in levensloopgeschikt renoveren. VvE-beheerders bevestigen dit beeld. Er wordt niet proactief gehandeld door VvE's waar het levensloopgeschikt renoveren betreft. Als er stappen worden gezet is dat pas op het moment dat een van de bewoners te maken krijgt met beperkingen.
- Binnen veel VvE's is sprake van een kloof in de beleving van urgentie tussen jongere en oudere bewoners. Er wordt gereserveerd voor de meerjarenonderhoudsplanning maar niet voor investeringen in levensloopgeschiktheid. Er is vanwege de kosten binnen diverse VvE's met wie is gesproken geen draagvlak voor levensloopgeschikt renoveren. Er zijn een aantal belemmeringen genoemd door VvE's en VvE-beheerders, zoals financiële ruimte, het ontbreken van kennis, het ontbreken van organisatorisch vermogen en de fysieke staat van het gebouw.
- Bij enkele VvE's die we hebben gesproken, hield een corporatie met een meerderheid binnen de VvE ingrepen tegen. Hierbij speelt vooral het financiële aspect een rol, investeren zou betekenen dat de maandlasten voor huurders verhoogd zouden moeten worden. De investeringsmogelijkheden zijn door VvE's benoemd als de grootste belemmering om levensloopgeschikt te renoveren.
- Beheerders herkennen dit beeld en geven aan dat de reserveren van geld voor levensloopgeschikt renoveren de voornaamste oorzaak is dat er nog weinig VvE's daadwerkelijk stappen zetten. VvE's met wie is gesproken hebben nog geen concrete plannen om te investeren en verwachten dit ook niet te kunnen doen zonder lening of subsidie.

5 Kennisniveau en bekendheid met ondersteuningsmogelijkheden

Hoofdstuk 5 gaat in op het kennisniveau van VvE's en beheerders omtrent levensloopgeschikt renoveren en de regelingen ter ondersteuning, in het bijzonder de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland.

5.1 Aanwezig kennisniveau binnen VvE's

Bij twee derde van de VvE's met wie is gesproken, is naar eigen zeggen onvoldoende kennis aanwezig om stappen te zetten met levensloopbestendig renoveren. Een derde geeft aan wel voldoende kennis te hebben. VvE's betrekken deze kennis bij bewoners die actief zijn (geweest) in een relevant werkveld of hebben contact met een expert die hen hierover kan adviseren. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aannemer of een WMO-consulent. De kennis die ontbreekt bij VvE's gaat vooral over de maatregelen die mogelijk zijn en de kosten die hierbij kijken.

VvE-beheerders

Slechts 2 van de 5 gesproken beheerders zijn bekend met levensloopgeschikt renoveren. Beheerders hebben geen ervaring met grootschalige investeringen. Ook een aantal VvE's met wie is gesproken, geven aan de beheerder geen kennis over dit onderwerp heeft.

5.2 Bekendheid met regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren

De meeste VvE's kunnen geen specifieke regelingen noemen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren. Een regeling die een enkele keer genoemd wordt is de Wmo. De regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland wordt niet genoemd in combinatie met levensloopgeschikt renoveren. Eén VvE kent de regeling wel en maakt gebruikt van de regeling voor verduurzaming. Deze VvE heeft niet overwogen om ook te investeren in levensloopgeschiktheid en was zich er niet van bewust dat de regeling hier ook voor gebruikt kan worden. Aan de gesproken VvE's is de regeling Toekomstbestendig Wonen in Gelderland voorgelegd waarbij is gevraagd om een korte reflectie op de regeling. VvE's gaven aan dat de regeling goed zou aansluiten in het geval ze er gebruik van willen maken en konden niet direct verbeterpunten noemen. Toch riep de regeling ook vragen op bij VvE's: is de lening aan de VvE? Mag een VvE formeel wel een lening aangaan? Is de rente vast? Tot wanneer kan deze lening worden aangevraagd?

VvE-beheerders

De VvE-beheerders met wie gesproken is, zijn niet goed bekend met regelingen en subsidies voor levensloopgeschikt renoveren. De Wmo en de SVn worden genoemd. Beheerders hebben wel ervaringen met regelingen en instrumenten voor verduurzaming. Zonder substantiële subsidies zullen VvE's niet investeren is de verwachting van de helft van de VvE-beheerders. De Regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland is bij geen van de beheerders met wie is gesproken goed bekend. Een van de beheerders weet van de regeling en kent het globaal. Een VvE-beheerder gaf aan VvE's af te raden om leningen af te sluiten: als een lid niet aan de verplichtingen kan voldoen is de hele vereniging aansprakelijk.

5.3 Resumé

- Bij de meeste VvE's ontbreekt het aan voldoende kennis rond investeren in levensloopgeschiktheid van wooncomplexen. Vooral aan inzicht in de mogelijke maatregelen en de daaraan verbonden kosten ontbreekt vaak bij VvE's. Dit geldt niet alleen voor VvE's zelf, ook bij de meeste VvE-beheerders ontbreekt kennis over levensloopgeschikt renoveren.
- Ook regelingen ter ondersteuning van levensloopgeschikt renoveren zijn niet goed bekend bij zowel VvE's als VvE-beheerders.
- De regeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland wordt alleen voor verduurzaming ingezet door één van de gesproken VvE's en was globaal bekend bij één beheerder. De overige VvE's en beheerders waren niet bekend met de regeling. VvE's gaven wel aan dat de regeling op het eerste gezicht goed zou aansluiten bij de behoefte.

6 Wat kan de gemeente doen?

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag wat de gemeente kan doen om belemmeringen bij VvE's weg te nemen en hoe de gemeente VvE's kan ondersteunen in het proces van levensloopgeschikt renoveren.

Werken aan bewustzijn

Om VvE's te bewegen om proactief te investeren in levensloopgeschikt renoveren, is het nodig om meer gevoel van urgentie te bewerkstelligen en de kennis over het onderwerp te vergroten. Een grote bewustzijnscampagne onder VvE's en VvE's-Beheerders, maar ook verduurzamingsadviseurs kan hier aan bijdragen. Hierbij is het van belang dat de VvE's, beheerders en adviesbureaus actief worden benaderd over het belang van levensloopgeschikt renoveren, de mogelijkheden en regelingen die er zijn en de stappen die gezet kunnen worden door een VvE. Door ook verduurzamingsadviseurs te benaderen kan er in de verduurzamingsprocessen die nu bij de meeste VvE's lopen ook aandacht worden gegeven aan levensloopgeschikt renoveren. Benader VvE's in de stad per brief. Via de Kamer van Koophandel zijn de contactgegevens van alle VvE's in Arnhem aan te kopen. Besteed in de lokale krant en via de gemeentelijke website aandacht aan het belang van en de mogelijkheden om levensloopgeschikt te renoveren.
Een aantal punten die van belang zijn om mee te nemen in de bewustzijnscampagne:

- Betrek Vereniging Eigen Huis om de effectiviteit van de campagne te vergroten en maak gebruik van de bij hen aanwezige kennis.
- Zorg voor een aanspreekpunt vanuit de gemeente waar VvE's terecht kunnen met vragen.

Ondersteuning op het vlak van kennis

Veel VvE's weten niet wat er mogelijk is rond levensloopgeschikt renoveren en weten niet hoe ze moeten beginnen. Overweeg een kennissteunpunt in te richten. Overweeg dit regionaal aan te pakken. Van belang is dat mensen niet alleen de weg wordt gewezen in de mogelijkheden, maar ook dat technische vragen en vragen van financiële aard beantwoord kunnen worden.

Directe ondersteuning door adviseurs

Naast een bewustzijnscampagne kan de gemeente VvE's ook op andere manieren ondersteunen. De gemeente kan adviseurs inzetten tijdens VvE vergadering om bewoners te informeren over het belang en de mogelijkheden van levensloopgeschikt renoveren en handvatten aan te reiken om te starten.

Aandacht vragen voor het belang van reserveren voor levensloopgeschikt renoveren

De kosten zijn de belangrijkste belemmering voor investeren in levensloopgeschikt renoveren. De gemeente kan VvE's wijzen op het belang om tijdig geld hiervoor te reserveren. Hoewel het beeld is dat er in veel VvE's weinig draagvlak is voor extra maandelijkse lasten, is er voor een grote investering ineens waarschijnlijk nog minder animo en is het goedkoper en minder risicovol dan geld lenen.

In gesprek met corporaties

In de gesprekken is gebleken dat corporaties met een grote stem binnen een VvE heel bepalend kunnen zijn in wat er wel of niet gebeurt op het vlak van investeren in het woongebouw en daarmee ook in levensloopgeschikt renoveren. Ga als gemeente in gesprek met corporaties met gespikkeld bezit over hun rol en hun verantwoordelijkheid hierin.

Financiële ondersteuning

Financiële ondersteuning in de vorm van leningen kan het voor VvE's makkelijker maken om de stap te zetten om het woongebouw levensloopgeschikt te maken. De gemeente biedt hiervoor al de Toekomst Bestendig Wonen Lening aan via SVn. Financiële ondersteuning kan ook in de vorm van subsidies. Op basis van de gesprekken lijkt ondersteuning in de vorm van subsidie kansrijker dan in de vorm van leningen. Een lening betekent dat de maandlasten voor de leden van de VvE zullen toenemen. Daarvoor lijkt op basis van de gehouden gesprekken weinig draagvlak. Uit de gesprekken met VvE's en VvE-beheerders blijkt dat veel VvE's waarschijnlijk zonder subsidie niet over zullen gaan tot investeren. Op andere terreinen zijn er goede ervaringen met subsidies om investeringen door bewoners te stimuleren.

Zorg voor een levensloopgeschikte woonomgeving

Tot slot is het van belang dat de woonomgeving op orde is. Als een complex levensloopgeschikt wordt gemaakt, is het van belang dat de toegang tot het complex en de woonomgeving dit ook zijn. Hiervoor ligt de verantwoordelijkheid bij de gemeente. Uit de gesprekken met VvE's blijkt dat de levensloopgeschiktheid van de omgeving van wooncomplexen soms te wensen over laat. . Dit is bijvoorbeeld genoemd in Elderveld.

Bijlage: Zienswijzennota

Woonvisie Arnhem

+ Aangebrachte wijzigingen t.o.v. Ontwerp-Woonvisie

Inleiding

De ontwerp-Woonvisie heeft ter inzage gelegen van 12 oktober 2023 tot en met 12 november 2023. Tijdens (en net na) deze periode zijn dertien zienswijzen/bijdragen over de Ontwerp-Woonvisie ingediend.

1. Werkgroep AED-De Laar-Elden
2. Individuele inwoner A
3. Waterschap Rijn en IJssel
4. Woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare, Portaal
5. Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen
6. Entrea Lindenhout

7A. VanWonen/BPD
7B. KondorWessels Projecten

8. Ecovrede
9. Individuele inwoner B
10. Individuele inwoner C
11. Bewonersoverleg Geitenkamp
12. Studentenvakbond AKKU

In deze zienswijzennota wordt elke zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Omdat zienswijzen 7A en 7B dezelfde tekst bevatten, worden deze zienswijzen in deze nota gezamenlijk behandeld.

Dat de zienswijzen zijn samengevat betekent niet dat bepaalde zienswijzen niet of niet volledig betrokken zijn in de (belangen)afweging. Alle ingediende zienswijzen inclusief eventuele bijlagen zijn in de (belangen)afweging betrokken.

Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van de Woonvisie. Alle volledige zienswijzen zijn eveneens (gebundeld en geanonimiseerd als het gaat om natuurlijke personen) toegevoegd bij de stukken voor de behandeling van de Woonvisie.

Inhoud

Zienswijze 1 Werkgroep AED-De Laar-Elden *3*
Zienswijze 2 Individuele inwoner A *4*
Zienswijze 3 Waterschap Rijn en IJssel *6*
Zienswijze 4 Volkshuisvesting, Vivare, Portaal *7*
Zienswijze 5 Wijkverenigingen Penseelstreek,Burgemeesterskwartier e.o,Dorpsraad Schaarsbergen *9*
Zienswijze 6 Entrea Lindenhout *11*
Zienswijzen 7A + 7B BPD / VanWonen / KWP *13*
Zienswijze 8 EcoVrede *19*
Zienswijze 9 Individuele inwoner B *20*
Zienswijze 10 Individuele inwoner C *23*
Zienswijze 11 Bewonersoverleg Geitenkamp *25*
Zienswijze 12 Studentenvakbond AKKU *27*
Voorgestelde wijziging na ontwerp *29*

Zienswijze 1 Werkgroep AED-De Laar-Elden

Samenvatting Zienswijze

Vanuit de Werkgroep AED-De Laar is verzocht om een gesprek over de Ontwerp-Woonvisie. Het gesprek/contact beschouwen we als een mondelinge zienswijze. De Werkgroep AED-De Laar is een werkgroep die zich inzet voor een goede dekking van AED's en hulpverleners in de wijken De Laar en Elden.

In het gesprek dat is gevoerd, is door de voorzitter van de werkgroep het nut en de noodzaak van hartveilig wonen naar voren gebracht. Hierbij is benadrukt dat Arnhem een dekkend netwerk van AED's en hulpverleners zou moeten hebben. Reden om een gesprek te voeren in het kader van de Woonvisie, is dat de werkgroep het wenselijk zou vinden als bij (grotere) woningbouwontwikkeling aan de voorkant rekening gehouden wordt met de plaatsing van een AED ('hartveilig wonen'). Dit voorkomt naderhand problemen als na oplevering alsnog AED's geplaatst moeten worden, bijvoorbeeld op initiatief van de werkgroep. Als voorbeeld: in de gebiedsvisie van Station-Zuid is – op initiatief van de werkgroep – al als onderzoeksvraag bij de verdere uitwerking opgenomen of rekening gehouden kan worden met de plaatsing van een AED.

In het gesprek werd ook aangegeven dat AED's nu vaak middels crowdfunding-initiatieven worden geplaatst. De voorzitter van de werkgroep gaf aan dat van mensen met een kleine portemonnee niet altijd verwacht kan worden dat zij een bijdrage leveren aan de plaatsing van AED's, maar dat daarbij mogelijk een rol voor de gemeente of woningcorporaties (de verhuurders) is weggelegd.

Reactie college van B&W

Het college is het met de indiener van de zienswijze eens dat een dekkend netwerk van AED's en burgerhulpverleners van belang is. Hiervoor gelden richtlijnen. Hoewel we het onderwerp van belang vinden, lijkt de Woonvisie ons niet het gemeentelijke document om richting te geven aan beleid over AED's. De Woonvisie richt zich namelijk op volkshuisvestelijke prioriteiten.

Dat laat onverlet dat we wel acties ondernemen op dit onderwerp. In een raadsbrief van 3 oktober 2023 is beschreven welke acties dit zijn. In deze raadsbrief is omschreven wat ons huidige beleid is en welke stappen we zetten om de dekkingsgraad in Arnhem beter in beeld te krijgen. Hiervoor hebben we ons (onder andere) direct als partner aangesloten bij HartslagNu (het reanimatieoproepsysteem van Nederland). In deze raadsbrief is ook opgenomen dat we nadat we de dekkingsgraad beter in beeld hebben, kunnen bepalen of aanvullende maatregelen gewenst zijn. In dat geval zullen we de gemeenteraad hierover informeren en eventueel een voorstel doen.

Zienswijze 2 Individuele inwoner A

Samenvatting Zienswijze

In de zienswijze van deze inwoner wordt waardering uitgesproken voor de gestelde doelen, maar ook zorgen gedeeld over de hoge ambities en de veelvuldigheid van het plan. In de zienswijze wordt ingegaan op vier aspecten; een lay-out fout, de samenhang met project Rijnpark, aandacht voor sociale aspecten in project Rijnpark, en gescheiden gebouwen bij een project Thorbeckestraat.

De zienswijze sluit af met de oproep om gelet op het beoogde woningaantal en de omliggende wijken van Rijnpark, van Rijnpark geen sociaal experiment te maken en weloverwegen om te gaan met het oppervlak en aantallen woningen.

1. In de zienswijze wordt gewezen op een lay-out fout in de tabel op pagina 20. Hierbij staan onder de drie ‘goals’ telkens de drie zelfde subonderdelen (gelijke kansen, ongedeeld, betrokken).
2. Indiener van zienswijze vraagt zich af of de woonvisie wel samenhangt met de plannen voor Rijnpark. In Rijnpark wordt een percentage van 40% gehanteerd voor sociale huur. Hierbij wordt er dus geen rekening gehouden met de omliggende wijken van Rijnpark. Ook opvallend hieromtrent is het feit dat Het Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur zal krijgen terwijl juist de wijk Velperweg eo flink omhoog mag. Het vergroten van de schaal van dergelijke woningen in nieuwbouw wijken vereist een zorgvuldige afweging om ervoor te zorgen dat de al bestaande problemen in de omliggende wijken niet verder worden verergerd en/of overslaan naar Rijnpark.
3. In Rijnpark wordt er veel aandacht besteed aan de fysieke omgeving zo komt er een groot park, voorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer etc. Echter zonder een degelijke focus op de sociale omgeving en ontwikkeling van deze sociale omgeving bestaat er een grote kans dat de sociale cohesie minimaal of beperkt zal zijn.
4. In de woonvisie komt duidelijk naar voren dat de stad ongedeeld dient te worden. Momenteel zijn de ontwikkelingen van Thorbeckekwartier in volle gang. Ik heb begrepen dat de betrokken woningbouwcooperatie in het kader van beheersbaarheid in 1 gebouw de sociale huurwoningen wilt plaatsen. Krijg je hierdoor dan de ongedeelde stad, is hetgeen ik me dan afvraag?

Reactie college van B&W

1. Het klopt dat er een lay-out fout in het stuk staat. De drie subonderdelen in de samenvattende tabel op pagina 20 die nu meermaals voorkomen, horen enkel thuis bij goal ‘Eerlijke stad’. In de grote tabel op 19 met de uitgeschreven doelen, worden bij de andere goals (Iedere Arnhemmer, Goed Wonen) wél al de goede subonderdelen genoemd. De samenvattende tabel op pagina 20 zal worden aangepast.
2. In de Woonvisie is opgenomen hoe we, op basis van kenmerken van wijken, sturen op woningbouwprogramma’s bij (nieuwe) woningbouwprojecten. Als een wijk op dit moment weinig sociale corporatiehuurwoningen kent, streven we (bijvoorbeeld) naar verhoging van het aandeel sociale huur en vice versa. Het project Rijnpark heeft daarbij een bijzondere status. Dit is onzes inziens in de Woonvisie goed uitgewerkt. Gelet op de beoogde, aanzienlijke, omvang van Rijnpark zal hier een nieuwe wijk ontstaan, die niet dezelfde kenmerken en leefbaarheidsuitdagingen zal kennen als omliggende wijken. Het project is daarom in de Woonvisie uitgelicht/uitgezonderd van een aantal van de spelregels over hoe we sturen op de verschillende woningbouwsegmenten binnen projecten.

   Streven is om in Rijnpark een gemengd woonmilieu te realiseren. Bij een percentage sociale huur van 40%, zal een groot deel bestaan uit woningen in het betaalbare en duurdere

koopsegment. Uiteraard letten we in de planuitwerking goed op leefbaarheid en veiligheid.

Binnen het Nationaal Programma Arnhem-Oost werken we daarnaast aan het wegnemen van achterstanden op het gebied van onderwijs, werk, inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in vijf wijken van Arnhem-Oost. De concrete invulling van het project Rijnpark gebeurt niet in via deze Woonvisie, maar via de startnotitie/gebiedsvisie voor het project die ook aan de raad zijn/worden voorgelegd. Deze Woonvisie bevat hoger-over de kaders voor deze planuitwerking.

Reden dat bij Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur wordt beoogd, is dat dit een lopend woningbouwproject betreft, waarbij we geen nieuwe beleidseisen zullen opleggen. Bij lopende woningbouwprojecten respecteren we oudere, bestaande, afspraken en koersen we vooral op versnelling van de bouw.

3. De ambities voor Rijnpark zijn of worden opgenomen in een separate startnotitie en gebiedsvisie. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone-Oost en de Startnotitie Rijnpark zijn leidende principes opgenomen die juist raken aan de sociale omgeving en de sociale ontwikkeling van het gebied, te weten ‘meerwaarde voor de stad en ruimte voor ontmoeten’, ‘samen werken met en aan de stad’ en ‘compact met een herkenbare Arnhemse mix’. Bij de uitwerking naar gebiedsvisie is in de startnotitie voor het project Rijnpark opgenomen dat we (bijvoorbeeld) rekening houden met voldoende voorzieningen, ruimte voor ontmoeten, en de vraag naar sport, onderwijs, zorg en welzijn. Uitgangspunt is ook juist om de leefbaarheid in omliggende wijken te verbeteren en het unieke woon-werkgebied van Rijnpark als vliegwiel te laten dienen.
4. Het klopt dat bij een aantal (nieuwe) woningbouwprojecten in de stad sociale huurwoningen zijn gescheiden van woningen in andere segmenten. Door deze projecten ontstaan desalniettemin gemengdere buurten en wijken. De verschillende type woningen zijn uiteraard wel zeer nabijgelegen bij elkaar, en vormen ook in stedenbouwkundig opzicht vaak een eenheid.
   Net als u vinden we het desalniettemin goed als bínnen woongebouwen en complexen vaker sprake is van menging. Dit vormt dan ook een aandachtspunt bij verschillende woningbouwprojecten in de stad. Omdat projecten voor ontwikkelaars en woningcorporaties ook financieel en in het beheer haalbaar moeten zijn, kunnen deze aspecten soms botsen.

Zienswijze 3 Waterschap Rijn en IJssel

Samenvatting Zienswijze

In deze zienwijze wordt aangegeven dat de Woonvisie te weinig ingaat op klimaatadaptatie.

Bij het invullen van de woningbehoefte is klimaatadaptatie een snellere weg om de nadelen van klimaatverandering zo veel mogelijk te elimineren. Naast, sociale, demografische en financiële aspecten (o.a. energie), zou meer aandacht gegeven moeten worden aan welke locaties geschikt zijn om te bouwen en hoe we die locaties klimaatadaptief invullen. Om daarmee ook te borgen dat toekomstige bewoners naast een groene leefomgeving, niet te maken krijgen met een verdroging van de groene leefomgeving en mogelijke wateroverlast.

In de Woonvisie wordt geen koppeling gemaakt tussen groen en waterbergfuncties of met verlaging van hittestress. Daarnaast wordt vooral ingezet op vergroeningsinitiatieven en verduurzaming door bewoners en corporaties. De ambitie komt daarmee laag te liggen, terwijl die ambitie een stuk hoger kan komen te liggen door samenwerking met onder meer het waterschap.

Reactie College van B&W

Het is van groot belang dat we onze stad klimaatadaptief inrichten, zodat we voorbereid zijn op weerextremen. Met klimaatadaptatie maken we Arnhem bestand tegen de gevolgen van het veranderende klimaat. Ter voorbereiding op de toename aan extreme weersomstandigheden, passen we de stad slim aan.

Dát het onderwerp klimaatadaptatie in geringe mate in deze Woonvisie voorkomt, heeft niets te maken met urgentie of belang, maar vooral met afbakening. Het is onzes inziens namelijk geen primair ‘volkshuisvestelijk’ thema. De Woonvisie is een nadere invulling van de Omgevingsvisie, en gaat over het bijbouwen van voldoende woningen, hoe we wonen weer betaalbaar kunnen maken, en hoe we de leefbaarheid in wijken vergroten. De Woonvisie richt zich daarmee minder op hoe we bouwen en waar. Dat regelen we elders: Met de Omgevingsvisie bieden we ruimte aan de ontwikkeling van de stad, vanuit de unieke kwaliteiten van Arnhem. Denk hierbij aan: duurzame mobiliteit, circulaire economie, energietransitie en ook klimaatadaptatie. De omgevingsvisie bevat onze ruimtelijke strategie, waar opgaven en ambities voor de fysieke leefomgeving samenkomen.

Naast de Omgevingsvisie zijn in onze Strategie Klimaatadaptatie 2020-2030 concrete ambities en inspanningen uitgewerkt. We zorgen voor wateropvang in de bodem, een betere afvoer bij zware buien en het verminderen van de gevolgen van langdurige hitte (hittestress). Hierbij is radicaal vergroenen een belangrijk middel. We werken aan een koel netwerk met schaduwroutes en koele plekken, waar (kwetsbare) Arnhemmers tijdens hittegolven gebruik van kunnen maken.

Hoewel we het thema klimaatadaptatie dus hoofdzakelijk via andere beleidsdocumenten oppakken, vinden we het gelet op de urgentie van het vraagstuk, en voor onze bouwopgave, goed om in de Woonvisie meer informatie op te nemen over de doelstellingen van en activiteiten gericht op de opgave klimaatadaptatie en verwijzingen naar het beleid.

Zienswijze 4 Volkshuisvesting, Vivare, Portaal

Samenvatting zienswijze

In de zienswijze van Volkshuisvesting, Vivare en Portaal wordt aangegeven dat deze partijen al jaren inclusief bijdragen aan prettig en betaalbaar wonen in Arnhem. De partijen waarderen het lef en de stevige koers die Ontwerp-Woonvise kenmerken, en onderschrijven de ambities die worden verwoord.

In de zienswijze wordt verder ingegaan op de aspecten ‘ongedeelde stad’, ‘financiële slagkracht’, ‘positionering corporaties’.

1. Ongedeelde stad: We onderschrijven de ambitie van de gemeente Arnhem om in te zetten op het toevoegen van sociale huurwoningen op plaatsen waar die nu nog niet, of beperkt, zijn. Voor de praktische vertaling van deze ambities denken we als corporaties graag mee. Goede afspraken met zorgpartijen over begeleiding zien we daarin als randvoorwaardelijk.
2. Financiële slagkracht: De Ontwerp-Woonvisie schetst de beleidscontext waarbinnen deze Woonvisie is te plaatsen. We missen hierin de Nationale Prestatie Afspraken die in 2022 zijn gesloten.

   Onze financiële ruimte om te investeren kent grenzen. Het beeld zoals geschetst in de raadsbrief van 4 juli 2023 is nog niet veranderd. Rondom beschikbaarheid is in de Woondeal aangegeven welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de nationale ambities. Het opschroeven van deze ambities kan alleen als onze positie wordt versterkt met financiële middelen, grondposities en de afstemming over wat haalbaar is in bovenwettelijke eisen. Het is daarom van belang om in gesprek te blijven over prioritering van de ambities om de inzet van middelen en capaciteit zo goed mogelijk vorm te geven
3. Positionering corporaties: De Ontwerp-Woonvisie gaat uit van een sterke positie van de corporaties en daagt de corporaties uit op veel verschillende vlakken. Daar zijn we blij mee. We vragen echter ook aandacht te houden voor andere partners, zoals de bouwende partijen in de stad, maar ook voor de rol van particuliere woningeigenaren in de verduurzamingsopgave.

We kijken er naar uit om in gezamenlijkheid deze uitdagingen te tackelen en invulling te geven aan de ambities in meerjarige prestatieafspraken die we in 2024 met elkaar en met de huurdersorganisaties willen sluiten.

Reactie College van B&W

We beamen dat we de woningcorporaties de komende jaren hard nodig gaan hebben om de ambities uit de Woonvisie te realiseren. Het is dan ook goed te vernemen dat het lef, de koers en de ambities van de Woonvisie door u worden onderschreven.

1. Om werk te maken van de ongedeelde stad zullen we onze instrumenten en programmatische keuzes slim en gericht moeten inzetten. Ondersteuning van corporaties is daarbij hard nodig. Om gesegregeerde wijken niet alleen tegen te gaan, maar in nieuwe én bestaande wijken ook passende ondersteuning te bieden voor al onze inwoners en voor personen die zich in kwetsbare posities bevinden, vinden ook wij afspraken met zorg- en welzijnspartijen randvoorwaardelijk. Afgelopen halfjaar zijn veel activiteiten erop gericht geweest om in het kader van de opgave wonen-en-zorg, de samenwerking tussen deze partijen met ons en met u als corporaties te intensiveren. Zo vond er op 22 november 2023 al een goede startbijeenkomst plaats met vele verschillende partijen om een samenwerkingsplatform op te zetten. Bij de uitwerking van beleid en bij het maken van prestatieafspraken zullen deze partijen ook nadrukkelijk (en meer dan voorheen) bij (woon)beleid worden betrokken.

2. De Nationale Prestatieafspraken voegen we toe aan het hoofdstuk waarin de beleidscontext wordt beschreven. Deze afspraken vormen inderdaad een belangrijke onderlegger voor de periode van deze Woonvisie.

   We staan als stad voor een grote opgave om niet alleen voldoende en voldoende betaalbare woningen te realiseren, maar zien ons ook voor opgaven gesteld om (bijvoorbeeld) voldoende levensloopgeschikte woningen voor ouderen te bouwen en klimaatbestendige, natuurinclusieve, leefomgevingen te realiseren. De komende jaren vergt dat - gelet op uw financiële slagkracht (en de onze) - inderdaad een gezamenlijke lobby richting Rijk, prioritering, goede samenwerking met de provincie, goede samenwerking met bouwende partijen, risiconeming en risicobeheersing.
3. Om voldoende, goede, woningen te realiseren voor mensen met lagere en middeninkomens vinden we het essentieel om toegelaten instellingen aan te wijzen als premium partners om de woonopgaven de komende jaren op te pakken. Ook met (andere) ontwikkelende en bouwende partijen is samenwerking essentieel. Vanuit de gemeente blijven we dan ook zorgdragen (financieel en organisatorisch) voor het Woningbouw Platform Arnhem, waarin vrijwel alle ontwikkelende, beleggende en verhurende partijen zijn verenigd.

   We zijn ons ervan bewust dat het merendeel van de woningen in Arnhem een woning van een eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder is. In de verduurzamingsopgave is het dan ook essentieel een aanpak (met provincie en Rijk) te hebben waarin zij zijn meegenomen.

Zienswijze 5 Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen

Samenvatting Zienswijze

Vanuit de wijkverenigingen wordt aangegeven de stappen in de Woonvisie (met extra aandacht voor betaalbaarheid en diversiteit) fijn te vinden.

Ook de extra aandacht en inzet voor het bouwen van passende woningen voor ouderen is hard nodig, ook in Arnhem Noord-West: We waren blij te lezen dat hier belangenverenigingen voor ouderen bij betrokken worden en dat er gesprekken komen met inwoners.

Uit de zienswijze blijkt ook een zorg. Aangegeven wordt dat in een aantal wijken van Arnhem bij nieuwbouwprojecten wordt ingezet op 60%-100% sociale huur: We begrijpen en waarderen dat de wens bestaat om een diverse stad te creëren, tegelijkertijd moet er ruimte komen voor nieuwbouw voor ouderen in de wijken*. Het merendeel van de alleenstaande ouderen in onze wijken komt niet in aanmerking voor een corporatiewoning.

Het gevolg daarvan zou zijn dat (alleenstaande) ouderen uit deze wijken genoodzaakt blijven om ofwel in hun (vaak te grote) woning te blijven wonen tot het echt niet meer kan, dan wel de wijk te verlaten. Als zij wel in staat zouden zijn om te verhuizen naar een nieuwbouwappartement in dezelfde wijk, komt er een ruime eengezinswoning vrij.

Daarom verzoeken wij de gemeente ook ouderen met een koophuis in Arnhem Noord-West aandacht te geven in de visie.

Reactie college van B&W

Met de voorliggende Woonvisie hebben we onzes inziens een plan opgesteld om zowel de tweedeling in de stad te helpen verkleinen als voldoende (beleids)ruimte te behouden voor doorstroming van ouderen. Daarbij hebben we uiteraard ook oog voor doorstroming van ouderen met een midden tot hoog inkomen in de veerkrachtigste wijken van Arnhem. Het is inderdaad zo dat door doorstroming verhuisketens op gang kunnen worden gebracht.

Om te zorgen voor een passend woningaanbod voor ouderen in de meest veerkrachtige wijken van Arnhem, willen we onder andere inzetten voor woningsplitsingen en het ontzorgen van woningeigenaren bij deze splitsingen. Op deze wijze kunnen ouderen langer in de eigen woning (op één van de verdiepingen) blijven wonen én wordt extra woonruimte voor woningzoekenden gerealiseerd.

Daarnaast geldt ook in deze wijken dat we ernaar streven geclusterde wooncomplexen voor ouderen te realiseren, met aandacht voor ontmoeten en zorg.

In de meeste wijken waar geconcentreerd veel ouderen wonen met een hoog inkomen, is de ontwikkelruimte voor grote nieuwbouwprojecten beperkt, zoals u ook aangeeft. We zijn in deze wijken dan ook afhankelijk van kleinere, particuliere, initiatieven, waarbij we op basis van toelatingsplanologie bekijken of we een plan faciliteren. In de Woonvisie is opgenomen dat bij kleine projecten tot en met 10 woningen geen eisen over sociale huur gelden, maar dat we daarbij met name inzetten op kwaliteit. Bij deze woningbouwprojecten is er volop kans om aantrekkelijk, levensloopbestendig, aanbod voor ouderen te realiseren.

Het klopt dat we het bij grotere woningbouwprojecten wenselijk vinden om óók een aanzienlijk deel sociale huur te realiseren, om de tweedeling in de stad te verkleinen en leefbaarheidsuitdagingen in Arnhem-Oost te verminderen. Bij deze projecten nemen we als gemeente een actievere rol, met name bij een aantal kansrijke locaties aan de Westzijde van de Heijenoordseweg. In de Woonvisie is opgenomen dat hoe groter een project is, des te meer schuifruimte er is op de bandbreedte van 60%-100% sociale huur. Bij grotere woningbouwontwikkelingen kunnen dus ook woningen worden gerealiseerd om doorstroming te bevorderen.

Omdat nieuwbouwprojecten veel tijd vergen, zullen we ook met woningcorporaties een plan maken, zodat zij actief posities kunnen verwerven in deze wijken. Deze projecten zullen dan volledig bestaan uit corporatiehuurwoningen. Deze inzet van gemeente en corporaties is onzes inziens noodzakelijk om binnen afzienbare tijd een bijdrage te kunnen leveren aan ons streven van een ongedeelde stad.

Zienswijze 6 Entrea Lindenhout

Samenvatting Zienswijze

In de zienswijze van Entrea Lindenhout worden specifieke zorgen over de Ontwerp-Woonvisie gedeeld, evenals een verzoek aan de gemeente

Door de verschuiving van een deel van de zorg naar de wijk overweegt Entrea Lindenhout een deel van haar locatie te verkopen voor (woning)ontwikkeling, waarbij de opbrengst de financiering van een nieuw kantoorgebouw op een ander deel van de huidige locatie mogelijk maakt. Voor de realisatie van dit project is Entrea Lindenhout afhankelijk van medewerking van de gemeente, aangezien de huidige bestemming van de locatie 'maatschappelijk' is.

Entrea Lindenhout is gelegen in een zogeheten ‘flink omhoog’ wijk. In deze wijken geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Deze eis heeft een aanzienlijke invloed op het potentiële opbrengstniveau van de locatie. Wij vrezen dat het opbrengstniveau zelfs lager kan uitvallen dan bij de verkoop van de locatie 'as is', oftewel in de huidige staat met de huidige maatschappelijke bestemming. Naar ons inzicht vermindert het vasthouden aan deze eisen de kans op de noodzakelijke waardeontwikkeling om een transformatie naar woningbouw te kunnen bewerkstelligen. We maken ons zorgen dat zonder financiële waardeontwikkeling voor grondeigenaren, geen enkel transformatieproject van de grond zal komen op private grond als gevolg van deze woonvisie.

Wij verzoeken de gemeente Arnhem met klem om een realistische financiële onderlegger aan de woonvisie te koppelen, zodat het realiteitsgehalte van de gestelde ambities kunnen worden onderbouwd. Daar waar deze ambities leiden tot een negatieve financiële prikkel, vragen wij de gemeente de ambities bij te stellen of voor financiële compensatie te zorgen.

Reactie College van B&W

Gelet op de tweedeling in de stad en de kansenongelijkheid tussen de inwoners in onze wijken, vinden we het noodzakelijk om meer sociale huurwoningen toe te voegen in de veerkrachtigste wijken van Arnhem. Door het woningaanbod in Arnhem-West te differentiëren, kunnen leefbaarheidsproblemen in Oost worden aangepakt. Het streven naar een ongedeelde stad, vormt een belangrijke strategie binnen de Woonvisie. Binnen die strategie is het inderdaad zo dat we bij nieuwbouwprojecten in een zes van de vierentwintig wijken hebben opgenomen dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning dient te zijn.

Om meer sociale huurwoningen te realiseren aan de Noord- en Westzijde van Arnhem is een heldere kaderstelling benodigd en een actieve rolneming van de gemeente om woningbouwprojecten los te maken en/of te faciliteren.

Over onze ambities en over de start van de planontwikkeling van locaties aan de Westzijde van de Heijenoordseweg zijn we met u in gesprek. We begrijpen dat u uw zorgen ook breder deelt.

Op verschillende locaties aan de westzijde van de Heijenoordseweg komt ruimte vrij voor transformatie. In het gebied hebben we ambities om sociale huurwoningen te realiseren, alsook ruimte voor onderwijs en maatschappelijke voorzieningen. Gelet op deze ambities hebben we het voorkeursrecht gevestigd op deze gronden. Inmiddels bent u hierover ook geïnformeerd.

Voor dit plangebied was al besloten om de planontwikkeling op te starten. Over dit traject bent u geïnformeerd. De inpassing van de huisvesting van Entrea Lindenhout wordt hierin meegenomen. In het eerste kwartaal van 2024 wordt een startnotitie aan de gemeenteraad aangeboden. Hierin zal voor

het hele gebied ook het percentage sociale huur worden bepaald. Het is daarbij inderdaad zo dat we bij grotere nieuwbouwprojecten ook bínnen deze projecten streven naar menging. Het kan desalniettemin zo zijn dat door de ambities over sociale huurwoningen het risico bestaat dat business cases moeilijker rond te rekenen zijn.

In de Woonvisie is dit aspect als risico opgenomen en is de ambitie opgenomen om op korte termijn te verkennen óf en hoe we een bijdrage te leveren om de onrendabele top bij deze projecten te helpen afdekken, bijvoorbeeld vanuit het Stadsontwikkelfonds.

Tot slot, de huidige bouwbestemmingen aan de westzijde van de Heijenoordseweg bestaat uit Maatschappelijke bestemmingen. Wij snappen uw wens om tot een waardeontwikkeling van uw terrein te komen door het toevoegen van Woonbestemmingen. Echter, al in de (ontwerp)Omgevingsvisie is voor dit gebied aangekondigd dat een eventuele transformatie vooral gericht is op de inpassing van de bestaande instellingen, nieuwe sociale woningen, faciliteren van onderwijshuisvesting en zorg.

Zienswijzen 7A + 7B BPD / VanWonen / KWP

Samenvatting Zienswijze Algemeen

In de zienswijze worden een aantal zorgen geuit over de Ontwerp-Woonvisie. Voor deze zienswijzennota wordt eerst kort het algemene deel samengevat, en van een reactie voorzien, en daarna zes aspecten die in de brief voorkomen.

In de zienswijze wordt in het algmeeen ingegaan over sterke twijfels over de uitvoerbaarheid van de Woonvisie: Wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Sterker nog, op een aantal punten wordt geconstateerd dat op de wijze van uitvoering nog moet worden gestudeerd. Daarmee leest de visie eerder als een politiek verkiezingsprogramma dan als beleid dat in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de Arnhemse woningbouwopgave.

De meest in het oog springende c.q. voor ons één van de meest relevante maatregel uit de visie betreft de eis om in nieuwbouwprojecten in de westelijke wijken van Arnhem 60 – 100% van het toe te voegen programma uit sociale huur te laten bestaan. Wij achten dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar.

Reactie College van B&W Algemeen

Het lijkt ons goed te verhelderen dat de voorliggende Woonvisie in de eerste plaats een visiedocument is. De Woonvisie is daarmee een kaderstellend document voor het wonen dat beschrijft vanuit welke houding we de komende jaren richting geven aan wat we gaan doen en laten, vanuit waar we beweging stimuleren en wat we uitdragen en faciliteren. Het betreft onze publieke inzet in het grote krachtenveld van ‘het wonen’ waarin we opereren met (o.a.) woningcorporaties, commerciële projectontwikkelaars, zorgpartijen, huurdersorganisaties, inwoners, woningzoekenden, welzijnspartijen. Gelet op de woningcrisis en het feit dat een groot deel van Arnhemmers in omgevingen opgroeit waarin zij niet dezelfde kansen hebben als een groot deel van Nederland, hebben we gekozen voor een duidelijke koers en dito taalgebruik.

In de Woonvisie beschrijven we in elk hoofdstuk juist concrete maatregelen en acties die ervoor nodig zijn onze ambities de komende jaren te realiseren. Het klopt dat bij één subonderdeel van 1 van de 4 hoofdstukken ook een risico met onderzoeksvragen is geformuleerd. Dat gaat over het onderdeel om in 6 van de 24 wijken een hoog aandeel percentage sociale huur te eisen bij nieuwe woningbouwprojecten. Hierover gaat ook een aanzienlijk deel van uw brief. Het klopt dat we nog onderzoeken of het Stadsontwikkelfonds aangevuld dient te worden, zodat we bij projecten eventuele onrendabele toppen (veroorzaakt door de eisen over sociale huur) kunnen afdekken. Ook zijn enkele andere randvoorwaarden genoemd die invloed hebben op de kans van slagen van nieuwe projecten in deze wijken. Over hóe we in deze wijken woningbouwprojecten willen realiseren is (in navolging van de Ontwerpvisie) al een en ander in gang gezet. We doen daarbij wat u ons ook al lijkt te adviseren in uw brief; namelijk vanuit onze beschikbaar grondinstrumentarium een actieve rol op ons nemen in dit gebied. Definitieve beslissingen en kaderstelling over deze projecten gebeuren niet via een uitwerking van deze Woonvisie, maar in startnotities voor woningbouwprojecten. Over de ontwikkeling van het instrument ‘startnotitie’ hebben wij u betrokken via het Woningbouw Platform Arnhem.

Samenvatting van de zes aspecten die in de zienswijze aan de orde komen, met bij elk aspect een reactie van het College van B&W.

Ter onderbouwing/verduidelijking van de zorg over uitvoerbaarheid worden in de zienswijze zes aspecten behandeld:

1: 60-100% sociale corporatiehuur in Arnhem-West; 2. De focus op sociale / goedkope woningen is overtrokken; 3; De preferred position van woningcorporaties en de vraag naar middenhuur; 4. De rol van markt/gemeente bij woningbouwprojecten; 5. Investeringen voor projecten op de korte termijn; 6. Betrokkenheid Woningbouw Platform Arnhem bij Woonvisie.

1. ***Samenvatting Zienswijze: 60-100% sociale huur in delen van Arnhem.***
   Dit programmatische beleid achten wij in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend sociaal programma leidt ertoe dat op locaties een eenzijdig programma zal worden gerealiseerd, met nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden bijzonder, daar nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Wij missen hoe de gemeente ervoor zorgt dat de utopische gedachte van de oplossing van de (woon)ongelijkheid in Arnhem via de beperkte nieuwbouwopgave in de praktijk tot uitvoering komt. Immers heeft de gemeente in Arnhem-West zelf nagenoeg geen grondpositie

   Reactie College van B&W
   In de Woonvisie hebben we getracht uit te leggen waarom wij deze beleidslijn juist wel wenselijk vinden. Het kiezen van programma's met overwegend sociale huur heeft uiteraard niet automatisch 'negatieve sociaal-maatschappelijke consequenties' tot gevolg. De doelgroep van toegelaten instellingen is breed en de veerkracht en samenredzaamheid van wijken in Arnhem-West en -Noord hoog. Door de woningvoorraad te differentiëren, te investeren in zorg en welzijn en door via het huurprijsbeleid en woonruimteverdelingsbeleid inwoners evenredig over de stad te spreiden, verbeteren we juist de leefbaarheid in de gehele stad. Voor meer informatie verwijzen we naar o.a. de Veerkrachtonderzoeken in opdracht van Aedes.

   Het klopt dat woningbouwprogramma's steeds vaker zullen bestaan uit appartementen en kleine grondgebonden woningen. Oorzaak daarvan is niet primair de keuze om sociale huurwoningen toe te voegen, maar dat er 14.000 woningen bij dienen te komen en we deze opgave binnenstedelijk verwezenlijken. Door hoge bouw- en materiaalkosten zien we dat ook vanuit ontwikkelaars (ook in de hogere segmenten) veelal wordt gekozen voor kleinere woonoppervlakten dan we lang gewend waren. Programma's zijn daarbij zeker niet eenzijdig; des te groter een woningbouwproject, des te meer kansen er liggen voor een gemengd woonmilieu. Bij grote projecten zullen we om redenen van kwaliteit bewegen naar een percentage van 60%, bij kleine projecten zullen we bewegen naar een percentage van 100% om zo een beheersbare exploitatie te kunnen garanderen voor de corporatie.

   We zijn ons ervan bewust dat het niet makkelijk is deze ambities te verwezenlijken. Zoals u aangeeft is onze grondpositie beperkt. Met (o.a.) het oog op deze Woonvisie en ons geactualiseerde grondbeleid, hebben we inmiddels de eerste belangrijke stappen gezet om te komen tot de planontwikkeling in het gebied waar de meeste kansen liggen. Dat betreft het gebied aan de Westzijde van de Heijenoordseweg. In juli 2023 kondigden we de start van deze planontwikkeling aan, waarbij we (op basis van het afwegingkader Nota Grondbeleid) kozen voor een 'proactief faciliterende gemeentelijke rolneming'. Inmiddels hebben we onze rol verschoven naar 'actief grondbeleid' en is het voorkeursrecht gevestigd op het genoemde gebied. Daarmee zijn eerste essentiële stappen gezet om ambities te realiseren.

2. ***Samenvatting Zienswijze: Focus op goedkope en sociale woningen overtrokken***
   In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Wij bestrijden niet dat het sociale huurprogramma moet worden geborgd in nieuwbouwopgaven en hebben ons eerder al geconformeerd aan 30% sociale huur in elke nieuwbouwopgave. Een tendens die wij als landelijk opererende

partijen bij andere gemeenten zien. Uw maatregel op dit thema hebben wij nog nergens in deze mate gezien. vinden wij dat de Woonvisie eraan voorbij gaat dat de sterke focus op met name de onderkant van de markt een gezonde doorstroming op de woningmarkt in de toekomst tegenhoudt. Beter zou zijn in nieuwbouwopgaven ook in te zetten op doorstroming door grotere woningen te realiseren, die tot wel vier verhuisbewegingen meer tot gevolg hebben dan een goedkope starterswoning.

Reactie College B&W:
Gelet op de tweedeling in de stad, hanteren wij voor 6 van de 24 wijken in Arnhem hoge eisen met betrekking tot sociale huur. Voor het grootste deel van de stad volgen wij de Woondeal 2.0, waarin is afgesproken om in te zetten op 66% betaalbaar, waarvan ten minste 30% sociale huur. Daarbij vinden we het wenselijk dat het huidige aandeel corporatiehuur in Arnhem de komende jaren niet afneemt (35%).

De meettijd en zoektijd voor sociale huurwoningen is zeer lang in onze regio. Uit het woonbehoefteonderzoek blijkt een groot tekort aan woningen in dit segment. Die keuze wordt niet ingegeven door de ‘wens voor een gesubsidieerde woning’, maar door het inkomen van woningzoekenden. Woningzoekenden in dit segment kunnen veelal niet doorstromen of uitwijken naar een ander segment. Onze mate van sturing is inderdaad niet gering, maar ook niet uniek. In een aantal andere (grote tot zeer grote) gemeenten zien wij de maatregel 40-40-20, waarbij over de projecten heen niet alleen meer sociale huurwoningen worden geëist, maar ook meer woningen in het betaalbare segment.

Het klopt dat er een belangrijke opgave ligt om doorstroming te faciliteren. Daarom leest u in de Woonvisie ook terug dat in 18 van de 24 wijken minimaal 50% van de woningen binnen nieuwbouwprojecten een koopwoning moet zijn en flink deel daarvan een betaalbare koopwoning. Laatstgenoemde woningen zijn geen ‘gesubsidieerde producten’ voor mensen met de laagste/lagere inkomens, maar juist échte doorstroomwoningen voor mensen met middeninkomens. Immers, zonder opgebouwd vermogen is een inkomen van minimaal 2x modaal nodig is om een ‘betaalbare’ koopwoningen te kunnen financieren. Ook zetten we in op levensloopgeschikte bouw en een aantrekkelijk aanbod voor ouderen om doorstroom te bevorderen.

3. Samenvatting zienswijze: De preferred position van woningcorporaties en de vraag naar middenhuur

Wij vinden het logisch dat de gemeente kiest voor een preferred position voor toegelaten instellingen. Wij constateren echter dat – mede door het vaststellen van de Doelgroepenverordening – sprake is van een situatie waarin geen goede afspraken zijn gemaakt en in de praktijk lastig te maken zijn over de vergoedingen voor de sociale woonproducten. Hierdoor kan het in de praktijk voorkomen dat ‘veroordeling’ van partijen tot elkaar leidt tot vertraging van projecten. Daarnaast wordt in de Woonvisie beleid gemist waar het gaat om het uitponden van bestaande sociale huurwoningen.

Bij middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties krijgen. Deze categorie woningen wordt op dit moment in Arnhem immers alleen door marktpartijen gerealiseerd. Het zou er ons inziens om moeten gaan dat er voldoende en kwalitatief goede middeldure huurwoningen worden gerealiseerd. Wellicht zijn juist marktpartijen met belang in middenhuur wel bereid risicodragende investeringen te doen in brede woningbouwprogramma’s. De stelling in de ontwerp-visie dat er in Arnhem geen behoefte zou bestaan aan middeldure huurwoningen is volgens ons daarnaast een misvatting. Het is een feit dat de Nederlander – als hij de keuze heeft – liever in een (gesubsidieerde) koop- dan een huurwoning woont. Punt is alleen dat koopwoningen lang niet voor iedereen

bereikbaar zijn. Daarom valt de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen in de praktijk veel hoger uit dan geraamd.

Reactie College van B&W

We vinden het van belang om corporaties aan te wijzen als onze premium partners om 'nep-sociale huurwoningen' te voorkomen. Hoewel we begrijpen dat het lastig kan zijn om met woningcorporaties binnen projecten te komen tot prijsafspraken, zou het ook niet passend zijn om daar als overheid harde normen voor te stellen. Bij de totstandkoming van de doelgroepenverordening hebben we wel aangegeven dat als een corporatie niet kan exploiteren of als er onhaalbare business cases ontstaat voor de ontwikkelaar, we altijd (wél met een open-boek-principe) bereid zijn om mee te denken, bij te dragen, en/of eventueel af te zien van deze belangrijke beleidslijn. We zien dat het bij veel projecten lukt om tot een (intentie)overeenkomst te komen tussen ontwikkelaar en woningcorporatie.

In de Woonvisie is niet opgenomen dat woningcorporaties in de middenhuur onze premium partners zijn of worden. We vinden het inderdaad wel goed denkbaar dat corporaties hun aandeel in dit segment vergroten, om de huisvestingskansen van mensen met lagere middeninkomens te vergroten. Los daarvan zien wij inderdaad een beperkte behoefte aan woningen in het middenhuursegment. Belangrijk om daarbij op te merken is dat de woningtoevoegingen in Arnhem in 2021, 2022, 2023 voor het merendeel bestonden uit woningen in dit segment. Ook in onze harde planvoorraad zitten op dit moment nog veel middenhuurwoningen. Om te voldoen aan de daadwerkelijke woonbehoefte van onze (toekomstige) inwoners vinden we het noodzakelijk om in nieuwe plannen (in het betaalbare segment) in te zetten op koopwoningen om de golf aan midden- en vrije sectorhuurwoningen wat in te dammen. Inmiddels is 22,5% van de woningen in Arnhem een particuliere huurwoning; in vergelijking met andere gemeenten een zeer hoog percentage. Het kan daarbij zeker kloppen dat u constateert dat er vraag is naar deze woningen, maar oorzaak daarvan is ook dat met de huidige grote schaarste op de woningmarkt, het aanbod op de woningmarkt de vraag dicteert en niet andersom, en dat daardoor de woningmarkt niet als gezonde markt functioneert. Dat wensen wij om te draaien.

4. Samenvatting zienswijze: De rol van markt/gemeente bij woningbouwprojecten

Daar waar de woningcorporaties in het zadel worden geholpen, lijkt dat niet te gelden voor de in Arnhem werkzame projectontwikkelaars en bouwers. Sterker nog, wij lezen dat de huidige woningmarktcrisis in Arnhem door de markt is veroorzaakt. Die stelling vinden wij lastig te verteren, daar de huidige rolverdeling, waarbij de gemeente nauwelijks eigen grond heeft, het gevolg is van gemeentelijke, politieke keuzes in het verleden. De wens van de gemeente Arnhem om geen risico te lopen op (woningbouw)ontwikkelingen, is de reden dat marktpartijen met instemming van de gemeente in dat gat zijn gesprongen en hun rol hebben gepakt. Een rol die weliswaar met winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen.

Reactie College van B&W

In de Woonvisie uiten wij met name systematische kritiek op marktwerking binnen het wonen en de prikkels die daarvan uitgaan. Door marktwerking op de grond- en woningmarkt is er sprake van speculatie, prijsopdrijvende effecten en uitsluiting. Deze opmerkingen zijn daarmee niet gericht op partijen die opereren binnen dit systeem, of zij nu een winstoogmerk hebben of niet. We zijn ons bewust van de rol van commerciële projectontwikkelaars en hun waarde voor de stad. Onze gemeente blijft zich dan ook inzetten op een robuuste overlegstructuur met ontwikkelaars en corporaties in het Woningbouwplatform Arnhem. Het klopt dat wij als gemeente ook gedwongen zijn ons op deze markt te begeven en politieke keuzes ertoe hebben geleid dat onze eigen posities beperkt zijn. Daarvan geven we ook rekenschap in de Woonvisie. Dat laat onverlet dat we die koers willen wijzigen.

5. Samenvatting Zienswijze: Investeringen voor projecten op de korte termijn

In het Bouwberaad is meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de gemeente de regie wil terugnemen vanwege teveel aan marktwerking, doet daarom in zijn algemeenheid geen recht aan de ontstaansgeschiedenis van de situatie én aan de functies en inspanningen van marktpartijen. Denk aan risicodragend investeren, inbrengen kennis en kunde gebiedsontwikkeling of bedrijfsmatig aansturen van gebiedsexploitaties. Daarbij klopt de stelling dat de gemeente de regie wil terugnemen, sowieso niet. De gemeente heeft op grond van wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening immers de plicht om regie te voeren op de woningmarkt. Bedoeld te zeggen wordt vermoedelijk dat de gemeente meer regie wil pakken door actief grond te gaan verwerven. Wij hebben hier niets op tegen, behalve dan dat daarmee de woningbouwopgave voor de korte termijn niet is geholpen. De gemeente zet met deze Woonvisie ons inziens namelijk vooral in op lange termijnplannen als de Spoorzone en investeert met name daar in. Wij missen in de Woonvisie een verklaring voor het feit dat niet wordt geïnvesteerd in of financieel wordt bijgedragen aan de projecten die op korte termijn moeten worden gerealiseerd (door marktpartijen), maar waarbij realisatie nu lastig is geworden door marktontwikkelingen als gestegen bouwkosten en hypotheekrente. Of onuitvoerbaar zijn geworden door de nieuwe Woonvisie, zoals de projecten in Arnhem-West.

Reactie College B&W

Door stijgende bouw- en materiaalkosten en oplopende rente constateren wij op dit moment, net als u, dat het voor veel partijen lastiger is om woningen conform planning te realiseren. Dat geldt ook veelal voor projecten waar al een bestemmingsplan voor is vastgesteld en die planologisch al vergevorderd zijn en dus buiten de reikwijdte van een groot deel van deze Woonvisie vallen. Om deze projecten tot uitvoering te brengen, hebben we (bijvoorbeeld) direct gebruik gemaakt van de Startbouwimpuls-regeling, waarbij we 2 miljoen euro hebben ontvangen om vergevorderde plannen tot uitvoering te brengen. Binnen het Bouwberaad en met het Woningbouw Platform Arnhem lijkt het ons ook goed om met elkaar afspraken te maken over de realisatie van projecten. Binnen die context had het ons vreemd geleken een verklaring op te nemen over waarom wij deze projecten *niet* financieel ondersteunen. Vaak zijn er bij deze projecten al de planologische mogelijkheden om woningen te gaan bouwen. Het lijkt ons dan niet direct passend om de stijging van bouw- en materiaalkosten direct te compenseren met publieke middelen, maar hiervoor gezamenlijk naar een oplossing te zoeken.

De opmerking dat projecten in Arnhem-West door deze Woonvisie onuitvoerbaar zijn geworden lijkt ons moeilijk te staven. De beleidseisen uit de Woonvisie gelden niet voor lopende projecten in dit gebieden zoals de Hes, het Dorp en de Koepel. Hoewel voor die projecten geen bestemmingsplan is vastgesteld (of tot voor kort geen overeenkomst), hebben we deze projecten met het oog op versnelling juist uitgezonderd van de afspraken in het kader van de Woondeal 2.0 en deze Woonvisie.

6. Samenvatting Zienswijze: Betrokkenheid Woningbouw Platform Arnhem bij de Woonvisie

In de Woonvisie wordt op meerdere plekken het Woningbouw Platform Arnhem genoemd. Voor de goede orde: dit platform is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie getuige ook de kritische reflectie in dit schrijven. De visie is in het voorjaar van 2023 weliswaar aan ons aangekondigd en wij zijn toen in de gelegenheid gesteld input mee te geven, maar pas tijdens een presentatie op 12 oktober jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze mondelinge reactie te geven op de toen al volledig uitgewerkte visie. Wij constateren een idem

procesverloop als destijds bij de Doelgroepenverordening. Hoewel wij begrijpen dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de inhoud van nieuw en nog niet openbaar beleid (met een gelijk speelveld voor alle marktpartijen in Arnhem), had hiervoor middels een eerdere, openbare aankondiging vast een oplossing voor kunnen worden gevonden. In ieder geval past bij de gevolgde werkwijze wat ons betreft geenszins de opmerking dat het een vorm van coproductie is.

Reactie van college B&W

In uw zienswijze schrijft u dat er geen sprake is geweest van co-productie. Dat klopt. In april 2023 heeft de gemeenteraad een startnotitie vastgesteld waarin het participatieproces was uitgewerkt en ook tot welke 'trede' we zouden gaan in het participatieproces. Omdat de Woonvisie een gemeentelijke visie is (zie punt 1 in deze zienswijze) was opgenomen en vastgelegd dat we partijen zouden laten raadplegen en adviseren, maar dat de Woonvisie niet in co-creatie zou worden vormgegeven.

Gelet op de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie en het proces dat we hebben gevolgd, vinden we de opmerking dat het Platform 'niet betrokken' is geweest lastig te verteren. Wij constateren dat we bij start van de Woonvisie rond februari-maart diepte-interviews hebben gehouden met een groot deel van de kopgroep van het Platform/Bouwberaad (met de afzonderlijke leden). De verslagen van deze gesprekken zijn naar de geïnterviewden verzonden en door hen geverifieerd. Hoofdlijnen van opmerkingen van leden van het Platform zijn in bijlage 1 verwerkt en meegenomen bij de totstandkoming van de Woonvisie. In mei 2023 hielden we in Rozet een grote bijeenkomst voor onze belangrijkste stakeholders om de vier strategieën vorm te geven, die toen nog niet nader waren ingevuld. Alle leden van het Platform waren uitgenodigd en in flinke getalen aanwezig. In september, toen de Woonvisie op basis van de vergaarde input steeds meer vorm kreeg, hielden we voor de kopgroep van het Bouwberaad een korte presentatie over enkele hoofdlijnen uit de Woonvisie. Later die maand presenteerden we deze hoofdlijnen tijdens het Bouwberaad om opmerkingen en zorgen mee te nemen in de eindfase. Dit heeft ertoe geleid dat in het hoofdstuk over nieuwbouw teksten zijn opgenomen over risico's en risicobeheersing. Op 12 oktober heeft de kopgroep van het Platform vóórdat het document aan een breder publiek werd gepresenteerd (en ter inzage werd gelegd) een bestuurlijk gesprek gevoerd over de Visie en de koers. Vanuit de kopgroep werden toen ook een deel van de zorgen gedeeld die in deze brief worden genoemd.

Hoewel we, gelet op het bovenstaande, er inderdaad niet voor gekozen hebben om de gehele integrale concepttekst aan u voor te leggen en u te laten meebeslissen over de inhoud, of deze in co-creatie, op te stellen, hebben we juist een proces beoogd waarin u betrokken en geraadpleegd bent geweest. Omdat de Woonvisie evenzo van belang is voor bijvoorbeeld huurdersorganisaties, regiogemeenten, zorginstellingen, welzijnsorganisaties en andere partijen, kozen we in de eindfase voor een centrale terinzagelegging om alle partijen de gelegenheid te bieden zich te buigen over de Ontwerp-Woonvisie, en deze mogelijkheid niet enkel aan de partijen van het Woningbouw Platform Arnhem voor te behouden.

Gelet op uw zienswijze en de bedoeling van het Platform, zullen we het gevoerde proces evaluerend met de kopgroep bespreken, om hier van te leren en de samenwerking te versterken.

Zienswijze 8 EcoVrede

Samenvatting Zienswijze

De zienswijze van EcoVrede bevat een vraag en een aanbod voor een EcoVrede locatie.

In de zienswijze worden enkele trends geconstateerd, zoals de aantasting van de natuur; het feit dat 85% van de natuurgebieden in slechte staat verkeerd; dat 80% van de vogelstand de laatste 100 jaar is verdwenen en het instorten van de woningmarkt.

Vrijwel alle politieke partijen geven aan dat er een omslag nodig is richting meer duurzaam bouwen. De uitvoering van huisvesting en de realisatie van woningen en kunnen huren of kopen is een recht.

Zorgen dat Mensen kunnen blijven Wonen en blijven eten
Dat de band met de Natuur hersteld wordt en wordt verbeterd
Dat praktische handvatten voorhanden zijn om te leren en zelf toe te passen
Verbetering voor individu en Samenleving in alle opzichten – levensloop bestendig Lokale voorzieningen die bereikbaar zijn
Betaalbaar en praktisch realiseren – voor iedereen toegankelijk
Dat vraagt om een andere economie, een nieuw werkmodel en samenwerking.

Bij en met elkaar laten zien dat snelle actie van belang is met een juiste afweging van Mogelijkheden.
In onze ervaring van ruim veertien jaar is duidelijk geworden dat een vorm van een landschapspark (provinciale regelgeving) van 12 hectare, met, niet grondgebonden, bebouwing, en een natuurontwikkelingsopdracht de beste mogelijkheden biedt om de verschillende geschetste doelen optimaal tot ontwikkeling te laten komen. Kleinere initiatieven rondom dorpen en steden bieden zodoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden en duurzame oplossingen.
Een expertiseteam is nodig voor de verschillende afdelingen binnen de gemeente

Wij vragen om een locatie voor innovatie en de middelen om te starten
* Richting start; uiteindelijk twaalf hectare zodat een landschapspark ontstaat
Eventueel kan na enkele jaren een nieuwe locatie ontwikkeld worden.

Reactie college van B&W

De aanpak van EcoVrede is geheel eigen en in die zin als aanvullend te beschouwen op dat wat reguliere instanties (op het gebied van zorg, welzijn en hulpverlening) doen. Uit de zienswijze van EcoVrede op de Woonvisie blijkt een bijzondere kijk op mens-natuur-wereld.

De ingediende zienswijze van EcoVrede draait om de vraag naar een locatie van (en de benodigde middelen voor) 12 hectare voor een landschapspark. De gesprekken hierover met EcoVrede en de zoektocht naar een locatie lopen echter via andere lijnen dan deze Woonvisie.

Over de locatiekeuze en dat traject zijn opmerkingen opgenomen in het raadsvoorstel over de meerjarige subsidie aan EcoVrede.

Zienswijze 9 Individuele inwoner B

Samenvatting Zienswijze

De voorliggende Woonvisie geeft goede richting, maar aanscherping/wijziging op punten is nodig.

1. De bijeenkomst in het Olympus College was een teleurstelling. We hadden het gevoel dat we slechts waren samengekomen om het vakje af te vinken voor ambtenaren. We hebben geen verslag ontvangen. Hele wijken zijn ook niet betrokken in het participatieproces. Waarom is er geen rondgang gemaakt naar bestaande wijkoverleggen, buurtverenigingen en wijkplatforms van alle wijken in de stad? Dit roept vragen op over de effectiviteit en oprechtheid van het participatieproces.
2. De Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Wvg) staat niet in de Woonvisie. Dit moet opgenomen worden om in de welvarende delen van Arnhem sociale huureenheden te realiseren. Belangrijk is om het aanbod sociale huurwoningen beter over de buurten te spreiden. Dit is relevant omdat in sommige wijken alleen mensen met de laagste inkomens in aanmerking komen voor een huurwoning. Tegelijkertijd moeten kwetsbare personen niet meer gehuisvest worden in wijken zoals Malburgen Oost-Zuid, maar op de Hoogkamp. In kwetsbare wijken is de kans groot dat ze er eerder op achteruit gaan dan vooruit.
3. Een aantal ideeën die ik ingebracht heb via een zienswijze bij de Omgevingsvisie zijn niet opgepakt; bijvoorbeeld om winkelcentra zonder woonlaag erboven aan te kopen, te slopen en herbouwen. Hetzelfde geldt voor het idee om te bouwen boven bestaande wegen binnen de gemeentegrenzen.
4. Gemeente Arnhem moet projecten in buurgemeenten monitoren en tijdig reacties indienen bij buurgemeenten bij bouw- en bestemmings(omgevings)plannen met te weinig sociale huur.
5. Ik ben het er niet mee eens om 30% sociale huur te eisen bij projecten die al veel corporatiehuur hebben. Het toevoegen van extra sociale huur in deze buurten moet beoordeeld worden op basis van de wenselijkheid van de bewoners voor hun omgeving. Ik pleit voor een ondergrens waarbij er geen nieuwe extra sociale huur aan een wijk wordt toegevoegd.
6. Er is behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 355.000 en € 250.000. Naar mijn mening is dat nog steeds te hoog voor veel werkende eenverdieners. Daarom is het nodig bij project Nijmeegseweg woningen mogelijk maken tot € 200.000, en dit aanpassen in startnotitie.
7. Elke wijk krijgt een plan op maat. Waarom gebeurt dit niet met inwoners?
8. Naar mijn mening mogen er geen nieuwe huizen worden gebouwd als de eerstelijnszorg van voldoende huisartsen onder druk staat.
9. Hoe zit het met de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit?
10. Waarom moet een dergelijk platform zoals het Woningbouw Platform Arnhem € 150.000 kosten? En kan dit niet goedkoper? Ook gelet op de financiële tekorten waar Arnhem mee te maken heeft.
11. De afbeelding op pagina 28 moet worden bijgesteld naar buurt- ipv wijkniveau vanwege verschillen tussen buurten in wijken.

Reactie College van B&W

1. We vinden het erg spijtig dat u de avond als teleurstellend heeft ervaren. Gedurende het proces hadden verschillende bijeenkomsten en/of interviews in de verschillende stadia verschillende bedoelingen. Ik verwijs daarvoor naar bijlage 1 bij de Woonvisie. Bedoeling van de bijeenkomsten in juli en/of september was om via het netwerk van opbouwwerkers te toetsen of we met de richting waar de Woonvisie heenging de goede kant uitgingen. We tastten daarbij vooral af of de 4 strategieën herkenbaar waren en hoe die strategieën ingevuld zouden moeten worden. Ook wilden we vooral horen ‘hoe’ onze inwoners over het wonen en hun leefomgeving praatten en waar zorgen liggen. Als insteek voor de avonden waar u naar refereert, kozen we ervoor gebruik te maken van het netwerk van opbouwwerkers, om juist

mensen te horen die vaak minder geneigd zijn van zich te laten horen en wiens perspectief we zelden meekrijgen. Omdat het gaat om een stadsbrede Visie, kozen we er niet voor om in álle wijken wijkbeelden op te halen. De drie bijeenkomsten die we hielden, vonden wel bewust plaats in verschillende delen van de stad, om te borgen dat verschillende perspectieven werden gehoord. Ook de straatinterviews die we hielden met 200 bewoners, hielden we verspreid over de stad.

2. Óf en hoe we instrumenten zoals de Wvg inzetten volgt uit de gemeentelijke Nota Grondbeleid. In navolging van deze Woonvisie is het voorkeursrecht, zoals u voorstelt, opgelegd op een gebied in het Westen van Arnhem. Dit betreft geen woongebied, maar een gebied met maatschappelijke instellingen, waar we kansen zien voor transformatie naar woningbouw. Reden voor het voorkeursrecht is om ook in het Noorden en Westen van Arnhem meer sociale huurwoningen te bouwen, om zo wijken te differentiëren en ook personen in kwetsbare posities gelijker over de stad te verdelen. Net zoals u adviseert. Personen die minder zelfredzaamheid zijn, verdienen vanzelfsprekend een woning, maar als deze mensen bij elkaar wonen, staat de samenredzaamheid van buurten onder druk.
3. Hoe en waar we bouwen zijn inderdaad keuzes die primair gemaakt zijn in de Omgevingsvisie. Een aantal van onze winkelcentra, zoals Kronenburg, zullen de komende jaren wel worden vernieuwd. Daarbij ligt er inderdaad een kans om veel woningen toe te voegen.
4. Via de Woondeal 2.0. hebben we voor het eerste met gemeenten in de regio kunnen afspreken dat zij ook minimaal 30% sociale huur in hun gemeenten realiseren. In regionaal verband, en ook via toetsing door Rijk en Provincie, monitoren we of dat in voldoende mate gebeurt. Indien die opgave niet wordt opgepakt, treden we in gesprek met de betreffende gemeente en zullen we ook overwegen zienswijzen in te dienen.
5. Uit het woonbehoefteonderzoek dat we elke drie jaar laten uitvoeren blijkt een grote behoefte aan meer sociale huurwoningen. Hiervoor is het ook noodzakelijk om sociale huurwoningen bij te bouwen in de wijken waar al veel sociale huurwoningen staan. In deze wijken hanteren we echter een minimumpercentage van 30% en niet hoger. Indien bij nieuwbouwprojecten in wijken met veel corporatiehuur telkens 30% sociale huur is en 70% andere segmenten, neemt op termijn het aandeel sociale huur in al deze wijken af. Daarbij geldt ook dat de doelgroep voor sociale huurwoningen breed is. Een aanzienlijk deel van sociale huurders bevindt zich bijvoorbeeld uiteraard niet in een kwetsbare positie en geniet inkomen uit werk.
6. De bedragen van € 250.000 en € 355.000 zijn hoog. Helaas lijkt het gelet op de huidige grond- bouw- en materiaalkosten zeer moeilijk haalbaar om goedkopere koopwoningen te realiseren. De startnotitie voor Nijmeegseweg is al vastgesteld en zullen we niet opnieuw in procedure brengen. Het is uiteraard wel zo dat als er bij de Nijmeegseweg woningen van € 250.000 - € 355.000 beschikbaar komen, deze interessant zijn voor mensen die nu nog in bestaande, goedkopere, koopwoningen wonen. Zo creëren we een doorstroomeffect.
7. Bedoeling is deze wijkplannen wel op te stellen met inwoners, waarbij tenminste met de huurdersorganisaties.
8. Om de woningnood op te lossen móeten er woningen bijkomen. We zijn het met u eens dat daarbij ook voldoende zorg (en andere voorzieningen) aanwezig dienen te zijn. Daarmee houden we rekening in onze plannen. We zijn geen voorstander van een bouwstop. Keuzes over waar we bouwen en welke functies we realiseren over de stad heen, zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie.
9. In Gelderland groeit de vraag naar capaciteit veel sneller dan netbeheerders het elektriciteitsnet kunnen uitbreiden. De afgelopen jaren heeft het regionale elektriciteitsnet van Liander op steeds meer plaatsen de maximale capaciteit bereikt. Ook het hoogspanningsnet in de provincie heeft de maximale capaciteit bereikt. Dit betekent dat er sprake is van netcongestie, ook wel genoemd ‘beperkte transportcapaciteit’ of ‘transportschaarste’. Voor informatie over hoe we in Arnhem omgaan met netcongestie, verwijzen we naar deze brief.
10. Samenwerking tussen gemeente, bouwende, beleggende, verhurende en ontwikkelende partijen is van groot belang om de woningbouwproductie op peil te houden en tijdig

knelpunten te signaleren en elkaar daarover op te zoeken. De partij die het platform begeleid is gekozen via een transparante aanbestedingsprocedure, waarbij deze partij het optimaalste resultaat kan bereiken met een gunstige prijs-kwaliteit verhouding.

11. Omdat niet in elke buurt, en zelfs niet in iedere wijk, (grote) woningbouwontwikkelingen mogelijk zijn, leek het wijkniveau het beste niveau als basis om te sturen op woningbouwprojecten. In de Woonvisie is opgenomen dat als een nieuwbouwproject zich bevindt in een buurt of straat die sterk afwijkt van het wijkbeeld, afgeweken kan worden van de vastgestelde minimumpercentages sociale huur. Daarmee ondervangen we uw zorgen.

Zienswijze 10 Individuele inwoner C

In de zienswijze wordt gesteld dat in de Woonvisie geen keuzes worden gemaakt. Door het niet maken van keuzes is de Woonvisie op meerdere manieren te interpreteren.Een aantal van de doelen zijn in de praktijk conflicterend met elkaar.

1. Rijnpark: De zienswijze richt zich voor een groot deel op project Rijnpark.
   Waar in de Woonvisie en in de landelijke Arnhem-Oost aanpak erkend wordt dat 't Broek en Presikhaaf op alle fronten qua leefbaarheid, gezondheid en veerkracht onderpresteren, besluit de gemeente haar eigen Woonvisie en de Arnhem-Oost aanpak totaal te negeren, of op een zodanige manier te interpreteren, dat er toch weer voor de voor de hand liggende scenario's worden gekozen en dit in het grootste woningbouwproject van Arnhem sinds Schuytgraaf.

   Het resultaat is een ontwikkeling met een ongeëvenaarde verdichting aan woningen. Qua sociale huisvesting wordt voorbij gegaan aan de omringende wijken en zal weer voor een verhoging gekozen worden van het aantal sociale huurwoningen, niet 30%, maar zelfs 40% sociale woningbouw is verwerkt in het plan.

   De bewoner van een sociale woning verandert; steeds vaker bewonen huurders zonder inkomen uit werk deze huurwoningen, daarnaast zorgen veranderingen in het zorgstelsel dat mensen langer in hun eigen woning moeten blijven wonen. Mede door deze twee factoren raken wijken uit balans, wat is terug te zien in de veerkrachtkaarten. Mijn inziens zou de gemeente daarom haar burgers in Arnhem- Oost in bescherming moeten nemen en gaan voor een route van veel weerstand zodat Arnhem daadwerkelijk een onverdeelde stad wordt.

2. Onduidelijkheid Nationaal Programma Arnhem-Oost en Spoorzone Arnhem-Oost: Daarnaast merk in mijn directe omgeving dat er onduidelijkheden zitten over de "landelijke regeling Arnhem Oost" en de nieuwbouwplannen "Spoorzone Arnhem Oost". Deze twee termen lijken vaak met elkaar te worden verward.

   Het idee zou zijn dat deze wijken de eventuele verstedelijking niet aan zouden kunnen, alvorens er niet langdurig is geïnvesteerd in de kwaliteit van leven van de bewoners van deze wijken. Zoals ik het dus zie zijn de nieuwbouwplannen afhankelijk van het slagen van de 'landelijke regeling Arnhem Oost". Er worden echter, terwijl de inkt nog niet droog is van de "landelijke regeling Arnhem Oost", al rigide besluiten gemaakt over woningbouwplannen die een ongekende dichtheid van bewoners op zal leveren.

   Of de landelijke regeling Arnhem Oost slaagt, daar kan niemand nu nog wat over zeggen, evenals over wat er gebeurt als de gelden opdrogen. Misschien moet ik u herinneren aan de "Vogelaar" of "Pracht"- wijken aanpak. Schijnbaar heeft deze aanpak destijds geen dusdanig effect gehad om te voorkomen dat er weer een nieuwe landelijke regeling getroffen moet worden.

3. Buitengebieden: Wonen is een grondrecht en ik begrijp zeer goed in welke spagaat wij ons bevinden, maar of verdichten van de steden met al haar problematiek de oplossing is, dat vraag ik me hardop af. Wat mij betreft zouden we meer naar de buitengebieden moeten kijk.

Reactie College van B&W

1. Doel van de Woonvisie is de tweedeling in de stad te verkleinen en de kansengelijkheid te vergroten. Onzes inziens maken we daarbij juist duidelijke keuzes en sluiten we juist expliciet aan bij het Nationaal Programma Arnhem Oost. Het onderdeel 'wonen en leven' van het gebiedsplan Nationaal Programma Arnhem Oost en deze visie liggen in het verlengde van elkaar. Uitgangspunt is om volop te investeren in de Arnhem-Oost-wijken om de achterstanden in die wijken weg te werken.

Door anders te sturen op woningbouwprogramma's en met corporaties afspraken te maken over woonruimteverdeling en huurprijsbeleid, vergroten we aandelen sociale huur in de stad waar nu weinig sociale huur is (en vice versa) en kunnen personen in kwetsbare posities evenrediger over de stad gehuisvest worden.

Het project Rijnpark heeft een bijzondere status in de stad. Op dit moment is Rijnpark geen woonwijk, maar een gebied waar vooral bedrijvigheid is. Gelet op de beoogde, aanzienlijke, omvang van Rijnpark zal hier een nieuwe wijk ontstaan, die uiteraard niet van meet af aan dezelfde kenmerken en leefbaarheidsuitdagingen zal kennen als omliggende wijken. Het project is daarom in de Woonvisie uitgelicht/uitgezonderd van een aantal van de spelregels over hoe we sturen op de verschillende woningbouwsegmenten binnen projecten.

Streven is om in Rijnpark een gemengd woonmilieu te realiseren. Bij een percentage sociale huur van 40%, zal een groot deel bestaan uit woningen in het betaalbare en duurdere koopsegment. Uiteraard letten we in de planuitwerking goed op leefbaarheid en veiligheid. De concrete invulling van het project Rijnpark gebeurt niet in via deze Woonvisie, maar via de startnotitie/gebiedsvisie voor het project die ook aan de raad zijn/worden voorgelegd. Deze Woonvisie bevat hoger-over de kaders voor deze planuitwerking.

2. We begrijpen dat de terminologie verwarrend kan zijn. Spoorzone Arnhem-Oost is een gebiedsontwikkeling en het Nationaal Programma Arnhem-Oost een programma om achterstanden weg te werken in vijf wijken van Arnhem via een generatieaanpak om de kansrijkheid te vergroten.

   Uiteraard is voor het slagen langjarige commitment noodzakelijk. De Vogelaar-aanpak en andere aanpakken lieten in het verleden zien dat dit leidde tot een verbetering van de leefbaarheid in veel wijken van Nederland en dus dat overheidsingrijpen en de bereidheid te investeren in mensen kan leiden tot goede resultaten. Het is dan ook zonde dat deze programma's werden stopgezet.

3. De keuzes waar we woningen bouwen en welke ruimtelijke keuzes worden gemaakt, zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie. Deze Woonvisie geeft daar verder inkleuring aan. Voor meer informatie over deze ruimtelijke keuzes en over we waar we woningbouw mogelijk achten, verwijzen we naar de Omgevingsvisie.

Zienswijze 11 Bewonersoverleg Geitenkamp

Samenvatting Zienswijze

1. Situatie Geitenkamp: Uit verschillende overleggen met de woningcorporaties blijkt dat er een ongezonde verhouding is in de wijk Geitenkamp tussen sociale huurwoningen en overige woningen. Volgens de woningcorporaties zou maximaal 60% gezond zijn voor een wijk; Op de Geitenkamp is dit percentage maar liefst 83%.

   Hiermee is de Geitenkamp de enige Arnhemse wijk die boven de 80% sociale huurwoningen zit. Als bewonersoverleg zijn we blij met de voornemens uit de Woonvisie om de sociale huurwoningen beter te gaan verdelen over de Arnhemse wijken, en dat er op de Geitenkamp niet meer sociale huurwoningen ontwikkeld worden. Echter ontbreekt er in onze ogen een actieve actie om versneld naar een eerlijke verhouding in het woningaanbod te kunnen groeien.
2. Nationaal Programma Arnhem-Oost: In onze ogen is het Nationaal Programma Arnhem Oost uiterst geschikt om de betere verdeling van het woningaanbod op de Geitenkamp op korte termijn te kunnen realiseren en structureel deze mooie wijk te versterken.
3. Advies vanuit de wijk: De Geitenkamp verdient het om een speciale aanpak te krijgen om de achterstand op het gebied van o.a. wonen op korte termijn te kunnen verbeteren. Daarom vragen we de gemeente Arnhem om voor de Geitenkamp af te wijken van het beleid dat er geen sociale huurwoningen verkocht mogen worden aan de huidige huurders. In het kader van een maatwerkaanpak, kan er op korte termijn een grote impact gerealiseerd worden. Dit zal een aantoonbaar positief effect hebben op onze wijk; de ‘sterkere schouders’ zouden dan meer voor de wijk Geitenkamp behouden kunnen worden. Wat er nu gebeurt is dat mensen, die het zich kunnen veroorloven, de wijk verlaten om elders een woning te kopen. Tegelijkertijd is er veel instroom met multi-problematiek. Hierdoor blijft de scheve verhouding in stand.

   Door in de rest van de Arnhemse woonwijken meer sociale huur te creëren, zouden er op de Geitenkamp sociale huurwoningen verkocht kunnen worden aan de huidige Geitenkampers die graag willen kopen, zodat het stedelijke sociale woningaanbod niet verminderd. Op die manier veranderd het woningaanbod in het voordeel van de wijk, en kan er gewerkt worden aan een veerkrachtige wijk.

   Ons advies is om 25-50 woningen te selecteren en onder strenge voorwaarden te verkopen aan de huidige huurders. Zo worden ook op langere termijn de doorgroeimogelijkheden in de wijk gerealiseerd.

Reactie College van B&W

In de zienswijze van het Bewonersoverleg wordt geadviseerd om in de Geitenkamp toe te staan dat een aantal corporatiehuurwoningen verkocht, onder strenge voorwaarden, aan huidige huurders. Hierbij wordt gewezen op het zeer hoge aandeel corporatiehuurwoningen in de wijk. Door verkoop zouden de ‘sterke schouders’ voor de wijk behouden kunnen blijven en problematiek door nieuwe instroom beperkt.

Dit punt was door de bewoners van de Geitenkamp ook ingebracht bij één van de bewonersbijeenkomsten in de wijken.

We zijn ons ervan bewust dat er op de Geitenkamp sprake is van uitdagingen op het gebied van werkloosheid, veiligheid en leefbaarheid. Via het Nationaal Programma Arnhem-Oost willen we via verschillende lijnen de achterstanden in deze wijk weg te werken. We verwijzen hiervoor naar het

gebiedsplan van het Nationaal Programma. De inspanningen in deze wijken gaan gepaard met flinke investeringen om bewoners beter te ondersteunen en de veerkracht van de wijk te versterken. Het gebiedsplan voor het de vijf wijken gezamenlijk, wordt nog vertaald naar wijkplannen door, voor en met de wijken.

In deze Woonvisie is opgenomen dat we verkoop van corporatiehuurwoningen in wijken met veel sociale huurwoningen willen beperken. Ook in andere wijken willen we terughoudend zijn met verkoop. Reden daarvoor is de grote wachtlijsten voor sociale huurwoningen die er op dit moment nog zijn. Via ons toewijzingsbeleid doen we al wel ons best om te zorgen dat instroom van nieuwe bewoners problematiek niet verder versterkt.

In het gebiedsplan van het Nationaal Programma Arnhem-Oost is specifiek voor de Geitenkamp opgenomen dat we gaan onderzoeken op welke wijze de diversiteit aan woningen vergroot kan worden. Bijvoorbeeld door toevoegen en/of omzetten.

Daarbij willen we het monumentale karakter van de wijk niet uit het oog verliezen. In dat opzicht kleven er namelijk wel risico’s aan de verkoop van woningen op de Geitenkamp. Indien woningen aan zittende huurders worden verkocht, betreffen dit veelal mensen behorende tot de corporatiedoelgroep met lagere inkomens. In het verleden hebben we in veel wijken gezien dat het de eigenaar-bewoners/voormalige huurders van deze woningen na de aankoop niet altijd lukt om woningen goed te onderhouden of om mee te gaan in de isolatie- en verduurzamingsopgave. Reden daarvoor was vaak geen onwil, maar het ontbreken van voldoende inkomen om dit te bekostigen.

Zienswijze 12 Studentenvakbond AKKU

Samenvatting Zienswijze

AKKU pleit voor meer onzelfstandige woningen, een kleine rol voor particuliere bemiddelaars en voorzichtigheid met een vergunningplicht vanwege risico's op een daling van het aanbod. AKKU is zeer positief over ondersteuning van het Huurdershuis, het aanpakken van discriminatie en het opstellen van een 'task-force goede verhuur.

1. AKKU is positief over het plan om 100 woningen toe te voegen in samenwerking met studentenhuisvester SSH&. Hoewel het tekort in Arnhem minder schrikbarend is dan in veel andere steden, is er nog steeds een tekort aan goede studentenwoningen. Beschikbare studentenwoningen zijn regelmatig in slechte staat voor een huur die veel hoger is dan het Woningwaarderingsstelsel (WWS) toestaat.
2. Als kanttekening merken wij op dat het onduidelijk is of deze 100 eenheden zelfstandige of onzelfstandige woningen zijn. AKKU pleit voor een zo groot mogelijk aantal onzelfstandige kamers.
3. AKKU heeft grote zorgen bij het idee om de rol van 'Hospi housing' uit te breiden. Hoewel dergelijke bedrijven een rol kunnen spelen in het matchen van aanbieders en zoekende studenten, brengen zij vaak hoge extra kosten in rekening bij een succesvolle plaatsing, namelijk 295,- euro. Hierbij functioneren zij met name als tussenpersoon die de kosten voor studenten opdrijft.
4. De afgelopen vier jaar heeft AKKU regelmatig input geleverd in de discussie rond de regulering van verkamering. Wij hebben ons onder andere uitgesproken tegen te streng optreden tegen verkamering, omdat dit ten koste gaat van het aanbod voor studenten. Daarom heeft AKKU zowel zorgen als hoop bij het invoeren van een vergunningstelsel op basis van de Wet Goed Verhuurderschap (WVG). Dit kan, afhankelijk van de invoering en eventuele legalisatie van bestaande verhuur, leiden tot een daling in het aantal studentenwoningen. Hier zijn studenten uiteindelijk de dupe van.

   Wel zien we veel mogelijkheden om met deze wet de kwaliteit van woningen te beschermen en verbeteren. Dit is hard nodig, en we zijn verheugd dat de gemeente dit inziet en hier actief beleid op maakt. AKKU ziet hierin een grote rol voor de 'task-force goede verhuur' die wordt voorgesteld. Hoewel huurders juridisch een sterke positie hebben, zijn zij in de praktijk kwetsbaar tegen eigenaren die dikwijls dreigen met het stopzetten van een huurcontract, of huurders op andere manieren intimideren. Dit weerhoudt veel huurders van het starten met een juridische procedure of andere actie ondernemen. Wij zien een grote rol voor het Huurdershuis en deze taskforce, om huurders zo veel mogelijk te ondersteunen in dit proces en waar mogelijk taken uit handen te nemen.

   Wij roepen de gemeente op om streng te handhaven waar mogelijk, wanneer de rechten van huurders worden geschonden. De uitkomst van handhaving moet wel zijn dat studentenbewoning van een pand mogelijk blijft.

Reactie College van B&W

In Arnhem hebben we mooie ambities voor Arnhem als studiestad. Dat betekent dat er uiteraard ook voldoende woningen moeten zijn voor studenten én dat deze woningen van goede kwaliteit dienen te zijn.

1. Het klopt dat rapporten aantonen dat het tekort aan studentenwoningen in Arnhem minder groot is dan in andere steden. Desalniettemin willen we het aandeel kwalitatief hoogwaardige eenheden vergroten. Het studentenwoningaanbod in Arnhem is nu nog vaak te volatiel.

2. Met de SSH& zetten we vooral in op de toevoeging van *on*zelfstandige eenheden. Onze inzet is daarmee in lijn met uw zienswijze. We zullen de Ontwerp-Woonvisie op dit punt aanpassen en verhelderen.
3. Hospi Housing is een platform/organisatie die actief kamers werft voor studenten. De organisatie biedt kamers aan op basis van hospita's via hun website.

   Hospi Housing is met name een platform waarop internationale studenten een kamer vinden. Deze groep heeft vaak moeite om een kamer te bemachtigen, omdat zij vaak worden uitgesloten van reguliere kamerbezichtigingen. Hospi Housing kan daarmee een snelle manier zijn om nieuwe kamers toe te voegen voor een doelgroep die lastig aan een kamer komt. Van de gemeente Nijmegen ontvangen wij positieve verhalen over deze organisatie. In 1,5 jaar tijd zijn zo'n 100 nieuwe hospitakamers toegevoegd aan de kamervoorraad in Nijmegen.

   Hoewel Hospi Housing een eenmalige bijdrage (na matching) vraagt aan huurders, is het een manier om de bestaande woningvoorraad beter te gebruiken. Hospi Housing is geen beheerorganisatie van verhuurders die toch al voornemens waren een pand te verhuren, maar activeert juist potentiële hospita om kamers beschikbaar te stellen. Daarin blijken zij succesvol. Zonder Hospi Housing zouden deze kamers niet beschikbaar komen op de kamermarkt.
4. Wij delen uw zorgen en hoop over de regulering van de verhuurmarkt. Enerzijds constateert u, net als wij, dat verhuurders in sommige gevallen te hoge huren rekenen en dat woningen soms slecht onderhouden worden. Anderzijds bestaat het risico dat door rucksichtslose handhaving studenten op straat komen te staan. We willen daarom een systematiek instellen die ons in staat stelt problemen te verhelpen, maar waarbij we uithuiszetting voorkomen.

   Nu we bezig zijn met de inrichting van het meldpunt goed verhuurderschap en de eerste stappen voor een vergunningplicht, geven we richting het Meldpunt/De Huurdersbalie dan ook expliciet in de opdracht mee dat bij meldingen eerst gepoogd moet worden om problemen via een minnelijke wijze en via bemiddeling op te lossen. We zien dat in andere steden de Huurteams vaak direct juridische stappen zetten, waardoor de relatie tussen verhuurder en huurder onder spanning kan komen te staan, met alle gevolgen van dien. Handhaven willen we dan ook pas doen als het moet en de huurder dit wenst.

   Indien er duidelijk sprake is van malafide verhuurderschap, zullen we uiteraard handhavend optreden. In die gevallen telt uiteraard wel nog steeds gewoon het huurrecht. In het uiterste geval (conform de Wet goed verhuurderschap) kan de verhuurder de verhuursituatie niet zomaar beëindigen, maar zal de gemeente het beheer van de woning overnemen, waardoor de bewoners in de woning kunnen blijven wonen.

Voorgestelde wijziging na ontwerp

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

'Wijziging van'	**'Wijziging naar' of toevoeging**
	Op basis van zienswijze 4 toegevoegd bij '1.2. De Beleidscontext van de Woonvisie': *Voor woningcorporaties, maar ook voor gemeenten en het Rijk, vormen ook de Nationale Prestatieafspraken een belangrijk richtinggevend document dat gevolgen heeft voor de keuzes die corporaties de komende jaren kunnen maken en de investeringsruimte die zij hebben.*
Op basis van zienswijze 3 wijziging van één van 'goals' bij 'gezondheid' op pagina 19. Was: *In 2024 is het aantal plekken met hittestress verminderd.*	Wordt: *in 2034 hebben bewoners minder last van de gevolgen van langdurige hitte; speciaal zij die behoren tot onze meest kwetsbare doelgroepen*
	Op basis van zienswijze 3 toevoeging van een 'goal' bij 'gezondheid' Op pagina 19 in de tabel bij 'gezond' één zin/goal toevoegen: *In 2030 zijn woningen klimaatbestendiger geworden door overtollige verharding te verminderen en groen toe te voegen*
Op basis van zienswijze 2: Op pagina 20 staat in de tabel 'schematische weergave Woonvisie' drie keer de tekst 'gelijke kansen, ongedeeld, betrokken' onder de drie verschillende goals goals. Die woorden moeten alleen blijven staan onder Eerlijke stad.	Wordt: Onder 'Ieder Arnhemmer' is '*Betaalbaar, Beschikbaar, Passend'* komen te staan. Onder 'Goed Wonen' is '*Gezond, Duurzaam, Leefbaar'* komen te staan
	Op basis van zienswijze 12 is in Hoofdstuk 4.1. bij het onderdeel 'meer woonruimte voor studenten' toegevoegd: *We zetten ons er voor in dat er met name onzelfstandige wooneenheden bijkomen.*
Op basis van zienswijze 3 wordt de actie en de gehele tekst 'we helpen inwoners bij het vergroenen van tuinen' vervangen. Was: *6. WE HELPEN INWONERS BIJ HET VERGROENEN VAN HUN TUINEN*	Wordt: *6. WE MAKEN DE WOONOMGEVING GROENER EN MEER KLIMAATBESTENDIG.*

Om hittestress te mitigeren en onze wijken te vergroenen, helpen we graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun directe woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven. Die initiatieven gaan over zowel de openbare ruimte als privéterreinen. Daarnaast verlenen we een subsidie voor zogeheten groenblauwe initiatieven om versteende terreinen, gevels of daken groener te maken. Met woningcorporaties maken we afspraken over hoe om te gaan met tuinen bij wisseling van bewoners. Aan particulieren geven we voorlichting en ondersteuning voor het klimaatbestendig maken van de omgeving. *Bovenstaande activiteiten willen we de komende jaren voortzetten en uitbouwen.*	*Om onze wijken minder gevoelig te maken voor de gevolgen van klimaatverandering, de toename van extreem weer, heeft het ontstenen en vergroenen we onze wijken hoge prioriteit. We doen dit in de eigen openbare ruimte, maar helpen ook graag mee om inwoners en verhuurders te ondersteunen bij het groener maken van hun direct woonomgeving. Zo kennen we al de WijkGroenAgenda's (WGA's) waarmee we wijken vergroenen aan de hand van bewonersinitiatieven en verlenen we subsidie voor groenblauwe initiatieven om terreinen, tuinen, gevels of daken groener te maken. Het meer hittebestendiger maken van woningen van vooral kwetsbare inwoners heeft daarbij speciale aandacht. Met onze woningcorporaties maken we afspraken over bij wisseling van bewoners de tuinen zo groen mogelijk te houden en bij nieuwbouw de tuinen zo groen mogelijk te maken.* *Omdat het klimaat nog steeds aan het veranderen is, moeten we naast het voortzetten van de bestaande activiteiten, de aankomende jaren samen met de woningbouwcorporaties en andere woningeigenaren nieuwe activiteiten opzetten om invulling te geven aan het klimaatbestendiger maken van woningen en de omgeving.*

Ambtelijke Wijzigingen

'Wijziging van'	'Wijziging naar' of toevoeging
Alle woorden *Ontwerp-Woonvisie* worden vervangen.	Wordt: *Woonvisie* Reden: Op deze wijze bieden we voor de raadsbehandeling een stuk aan dat door de gemeenteraad in beginsel zonder amendementen vastgesteld zou kunnen worden.
	In hoofdstuk 6 'Woningen met Kwaliteit' wordt toegevoegd bij de beschrijving van 'visie': *We beschermen de gezondheid van onze inwoners door (o.a.) de luchtkwaliteit te verbeteren en hinder (door onder andere geluid, geur) te beperken. Hiervoor geven we uitvoering aan een Plan Gezonde Leefomgeving.* Reden: *Het beschermen van de gezondheid en het (nog vast te stellen) Plan Gezonde Leefomgeving*

	vormen met deze Woonvisie (en de kantoren/werklocaties-nota en de duurzame mobiliteitsvisie) belangrijke uitwerkingen van de Omgevingsvisie. Deze opgaven hebben invloed op elkaar. Een verwijzing naar deze opgave ontbrak.
In hoofdstuk 8 over vervolg en kosten werd meermaals gesproken over ‘voorstellen in de Ontwerpbegroting’	Wordt: *Opgenomen in de begroting* Reden: De begroting 2024 is inmiddels vastgesteld en nog niet toen de Ontwerp-Woonvisie ter inzage werd gelegd

Bijlage: Gebundelde Zienswijzen
Woonvisie Arnhem

1. Werkgroep AED-De Laar-Elden *(pagina 1)*

2. Individuele inwoner A *(pagina 2)*

3. Waterschap Rijn en IJssel *(pagina 4)*

4. Woningcorporaties Volkshuisvesting, Vivare, Portaal *(pagina 5)*

5. Wijkverenigingen Penseelstreek, Burgemeesterskwartier e.o., Dorpsraad Schaarsbergen (pagina 7)

6. Entrea Lindenhout *(pagina 8)*

7A. VanWonen/BPD *(pagina 10)*

7B. KondorWessels Projecten *(pagina 14)*

8. Ecovrede *(pagina 18)*

9. Individuele inwoner B *(pagina 27)*

10. Individuele inwoner C *(pagina 31)*

11. Bewonersoverleg Geitenkamp *(pagina 35)*

12. Studentenvakbond AKKU *(pagina 37)*

Zienswijze Mondeling:
Werkgroep AED-De Laar

"Vanuit de Werkgroep AED-De Laar is verzocht om een gesprek over de Ontwerp-Woonvisie. Het gesprek/contact beschouwen we als een mondelinge zienswijze. De Werkgroep AED-De Laar is een werkgroep die zich inzet voor een goede dekking van AED's en hulpverleners in de wijken De Laar en Elden.

In het gesprek dat is gevoerd, is door de voorzitter van de werkgroep het nut en de noodzaak van hartveilig wonen naar voren gebracht. Hierbij is benadrukt dat Arnhem een dekkend netwerk van AED's en hulpverleners zou moeten hebben. Reden om een gesprek te voeren in het kader van de Woonvisie, is dat de werkgroep het wenselijk zou vinden als bij (grotere) woningbouwontwikkeling aan de voorkant rekening gehouden wordt met de plaatsing van een AED ('hartveilig wonen'). Dit voorkomt naderhand problemen als na oplevering alsnog AED's geplaatst moeten worden, bijvoorbeeld op initiatief van de werkgroep. Als voorbeeld: in de gebiedsvisie van Station-Zuid is – op initiatief van de werkgroep – al als onderzoeksvraag bij de verdere uitwerking opgenomen of rekening gehouden kan worden met de plaatsing van een AED.

In het gesprek werd ook aangegeven dat AED's nu vaak middels crowdfunding-initiatieven worden geplaatst. De voorzitter van de werkgroep gaf aan dat van mensen met een kleine portemonnee niet altijd verwacht kan worden dat zij een bijdrage leveren aan de plaatsing van AED's, maar dat daarbij mogelijk een rol voor de gemeente of woningcorporaties (de verhuurders) is weggelegd."

[redacted]

Van: [redacted]hotmail.com>
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 18:09
Aan: Wonen
Onderwerp: Schriftelijke zienswijze Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

You don't often get email from [redacted]

Geachte heer Smeulders en andere betrokkene,
Via deze weg wil ik de vrijheid nemen mijn zienswijze op het Ontwerp Woonvisie Arnhem te geven.

Allereerst wil ik u wijzen op een mogelijke lay-out fout in de tabel op pagina 20, waarbij bij de goals Eerlijke stad, Iedere Arnhemmer en Goed wonen de onderverdeling in subthema's iedere keer hetzelfde is (Gelijke kansen, Ongedeeld en Betrokken).

De doelstellingen die gesteld zijn, zijn mooi en (helaas) ook nodig. Ik vraag me echter wel af of dit niet een te ambitieus plan met teveel doelen op teveel diverse aspecten.

Ik ben een inwoner van het Arnhemse Broek en ik wil via deze mail de relatie leggen tussen de woonvisie en het geplande Rijnpark, waarbij ik me afvraag of de plannen van Rijnpark wel samenhangen met de woonvisie.

In figuur 1 wordt aangegeven dat in 2 (Presikhaaf en Arnhemse Broek) van de 3 omliggende wijken van Rijnpark het aandeel sociale huur omlaag moet. Echter in Rijnpark wordt een percentage van 40% gehanteerd voor sociale huur. Hierbij wordt er dus geen rekening gehouden met de omliggende wijken van Rijnpark. Ook opvallend hieromtrent is het feit dat Het Zijdekwartier een percentage van 30% sociale huur zal krijgen terwijl juist de wijk Velperweg eo flink omhoog mag.

De noodzaak voor de Arnhem Oost aanpak waarbij de focus ligt op oa directe "wijk-buren" van Rijnpark zoals Arnhemse Broek, Presikhaaf, Klarendal en Malburgen West mag niet leiden tot het over het hoofd zien van de problemen die kunnen ontstaan door het toevoegen van meer sociale huurwoningen in de directe omgeving van de Arnhem Oost aanpak- wijken. Het vergroten van de schaal van dergelijke woningen in nieuwbouw wijken vereist een zorgvuldige afweging om ervoor te zorgen dat de al bestaande problemen in de omliggende wijken niet verder worden verergerd en/of overslaan naar Rijnpark.

In Rijnpark wordt er veel aandacht besteed aan de fysieke omgeving zo komt er een groot park, voorzieningen, Hoogwaardig Openbaar Vervoer etc. Echter zonder een degelijke focus op de sociale omgeving en ontwikkeling van deze sociale omgeving bestaat er een grote kans dat de sociale cohesie minimaal of beperkt zal zijn. Zeker een project zoals Rijnpark waarbij er over een periode van +/-15 jaar 7000 woningen gebouwd gaan worden dient dit als een belangrijk aspect meegenomen te worden in de plannen, naast de plannen voor de fysieke omgeving. Hierbij is bijvoorbeeld ook de vraag gaat de ontwikkeling van de voorzieningen gelijktijdig op met de bouw van de huizen? Vanuit het verleden weten we dat dit niet iets is wat uit zichzelf ontstaat, hier dient dus aandacht voor te zijn.

In de woonvisie komt duidelijk naar voren dat de stad ongedeeld dient te worden. Momenteel zijn de ontwikkelingen van Thorbeckekwartier in volle gang. Ik heb begrepen dat de betrokken woningbouwcooperatie in het kader van beheersbaarheid in 1 gebouw de sociale huurwoningen wilt plaatsen. Krijg je hierdoor dan de ongedeelde stad, is hetgeen ik me dan afvraag? Is dit mogelijk ook het toekomstbeeld van Rijnpark, waarbij er gebouwen zullen zijn met sociale huurwoningen, gebouwen met betaalbare koop en hoger segment gebouwen?

Als laatste opmerking: De nieuw te bouwen wijk Rijnpark zal qua aantal woningen de hoogste woningdichtheid hebben van heel Arnhem. Met dit in gedachten, de sociale problematiek van omliggende wijken en de geplande hoogbouw wil ik u vragen van Rijnpark geen sociaal experiment te maken en weloverwogen om te gaan met de verhouding beschikbaar oppervlak en aantal woningen.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@wrij.nl>
Verzonden: donderdag 9 november 2023 13:14
Aan: Wonen
Onderwerp: Woonvisie Gemeente Arnhem

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij wil ik namens het waterschap een kort reactie geven op de concept Woonvisie:

In de concept woonvisie is veel aandacht voor de sociale en financiële aspecten van woningbouw. Veel nadruk wordt eveneens gelegd op een groene leefomgeving, het woord groen komt frequent terug in de visie. Opvallend in de visie is dat er wordt gesproken over klimaat en CO_2 reductie, maar nergens over klimaatadaptatie. Immers is die reductie een langdurig proces, bij het invullen van de woningbehoefte is klimaatadaptatie een snellere weg om de nadelen van klimaatverandering zo veel mogelijk te elimineren. De relatie van klimaatadaptatie (het woord adaptatie komt nauwelijks voor in de visie) met bodem en water wordt in het stuk niet genoemd. Gezien de kamerbrief van minister Harbers (Water en bodem bij ruimtelijke ordening), zou verwacht mogen worden dat in de woonvisie duidelijk, naast sociale, demografische en financiële aspecten (o.a. energie), meer aandacht zou worden gegeven aan welke locatie geschikt zijn om te bouwen en hoe die locaties klimaat adaptief in te vullen. Om daarmee ook te borgen dat toekomstige bewoners naast een groene leefomgeving niet te maken krijgen met een verdroging van de groene leefomgeving en mogelijke wateroverlast. Nergens in de visie wordt de koppeling gemaakt van groen met waterbergingsfuncties of me verlaging van hittestress.
Daarnaast wordt vooral ingezet op vergroeningsinitiatieven en verduurzaming door bewoners en corporaties. De ambitie komt daarmee laag te liggen, terwijl die ambitie een stuk hoger kan komen te liggen door samenwerking met onder meer het waterschap. Het waterschap is in deze de aangewezen kennisorganisatie om als gemeente initiatieven mee te ontwikkelen om het component water de broodnodige plaats te geven in de ontwikkeling van woningbouwlocaties.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Waterschap Rijn en IJssel

Liemersweg 2, 7006 GG - Postbus 148, 7000 AC Doetinchem
T: 0314-369 369 - **F:** 0314-343 258 - **I:** www.wrij.nl

---Proclaimer De informatie in deze e-mail (inclusief de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien uit de aanhef of de inhoud blijkt dat dit bericht niet voor u bedoeld is, verzoeken wij u de afzender hiervan op de hoogte te stellen en het bericht te verwijderen. Waterschap Rijn en IJssel gebruikt e-mail niet als medium voor het aangaan van verplichtingen of rechtsbetrekkingen, tenzij anders is overeengekomen.

Arnhem, 11 november 2023

Geachte wethouder Smeulders, beste Paul,

Als woningcorporaties Volkshuisvesting Arnhem, Vivare en Portaal dragen we al jaren intensief bij aan betaalbaar en prettig wonen in Arnhem. Als geen ander weten we dat de uitdagingen waar we de komende jaren voor staan groot zijn. Op 12 oktober presenteerde u uw antwoord op deze uitdagingen in de Ontwerp – Woonvisie Arnhem 2024 -2029/2034. Een Woonvisie met een perspectief voor de middellange termijn en praktische maatregelen voor de korte termijn. Een Woonvisie met als doel een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen. Wij waarderen het lef en de stevige koers die het document kenmerken en onderschrijven de ambities die u verwoordt.

In deze zienswijze geven we een beknopte reactie op de voorliggende ontwerp-Woonvisie Arnhem.

Werken aan een ongedeelde stad
We zijn als corporaties blij met de expliciete aandacht die er is voor de gevolgen van de stapeling van problematiek in wijken waar een groot deel van ons bezit staat. De komende jaren gaan we met elkaar en partners in de stad aan de slag om via het Nationaal Programma Arnhem Oost deze wijken verder te versterken. Meer differentiatie in woningaanbod levert daar mogelijk een bijdrage aan. Om een woningaanbod te behouden met voldoende betaalbare en sociale huurwoningen, betekent dit dat ook in andere delen van de stad meer gedifferentieerd zou moeten worden gebouwd.

We onderschrijven daarom de ambitie van de gemeente Arnhem om in te zetten op het toevoegen van sociale huurwoningen op plaatsen waar die nu nog niet, of beperkt, zijn. Voor de praktische vertaling van deze ambities denken we als corporaties graag mee. Bestaande belemmeringen die toevoeging op deze plekken in de weg hebben gestaan moeten immers worden weggenomen.

Ontwikkelingen, zoals de extramuralisering van zorg en hoge uitstroom vanuit beschermd wonen, verzwaren de opgave in wijken waar we veel bezit hebben. Een beter uitgebalanceerde verdeling over de stad is gewenst. In hoeverre we kunnen bijdragen aan de ambities voor deze doelgroep, bovenop de planvoorraad, is wat ons betreft onderwerp van gesprek. Goede afspraken met zorgpartijen over begeleiding zien we daarin als randvoorwaardelijk.

Financiële slagkracht
De Ontwerp-Woonvisie schetst de beleidscontext waarbinnen deze Woonvisie is te plaatsen. We missen hierin de Nationale Prestatie Afspraken die in 2022 zijn gesloten. Deze prestatieafspraken adresseren enkele grote opgaven waar ook de gemeente Arnhem voor staat. De doelstellingen achter de Nationale Prestatie Afspraken vinden we terug in de Woonvisie. De Nationale Prestatie Afspraken bepalen echter voor de komende jaren een deel van de uitvoeringsagenda en zijn daarmee richtinggevend voor een deel van onze investeringen.

Onze financiële ruimte om te investeren kent grenzen. Het beeld zoals geschetst in de raadsbrief van 4 juli 2023 is nog niet veranderd. Rondom beschikbaarheid is vanuit de Groene Metropoolregio in de Woondeal aangegeven welke bijdrage de corporaties kunnen leveren aan de nationale ambities. In de zogenaamde reality-check hebben de Arnhemse corporaties aangegeven om te voorzien in de bouw van 2.200 sociale huurwoningen tot en met 2030. Het opschroeven van deze ambities kan alleen als onze positie wordt versterkt met financiële middelen, grondposities en de afstemming over wat haalbaar is in bovenwettelijke eisen. Het is daarom van belang om in gesprek te blijven over prioritering van de ambities om de inzet van middelen en capaciteit zo goed mogelijk vorm te geven.

Positionering corporaties
De Ontwerp-Woonvisie gaat uit van een sterke positie van de corporaties en daagt de corporaties uit op veel verschillende vlakken. Daar zijn we blij mee.

We willen onze rol als premium partner nog verder ontwikkelen en intensiveren. De verschillende opgaves zijn echter dusdanig groot dat we ook expliciet vragen om aandacht te houden voor andere partners. Voor de rol van andere bouwende partijen in de stad. Maar ook voor de rol van particuliere woningeigenaren; rondom de verduurzamingsopgave zien we immers dat juist het particuliere woningbezit achterblijft.

Tot slot
De Ontwerp-Woonvisie kiest een stevige koers op het vlak van goed en betaalbaar wonen. We ondersteunen de ambities uit het document en investeren in de stad, zolang onze investeringscapaciteit dat toe laat. Zoals aangegeven in deze brief zien we ook uitdagingen in de realisatie van deze ambities. We kijken er naar uit om in gezamenlijkheid deze uitdagingen te tackelen en invulling te geven aan de ambities in meerjarige prestatieafspraken die we in 2024 met elkaar en met de huurdersorganisaties willen sluiten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]
namens [redacted]

volkshuisvesting Arnhem

vivare

PORTAAL

Geachte college van B&W,

Betreft: Zienswijze op de Arnhemse woonvisie

Met belangstelling hebben we kennisgenomen van de Arnhemse woonvisie, een lange termijn plan dat de toekomst van Arnhem vormgeeft. Dat Arnhem flinke stappen zet om het aantal woningen te vergroten met extra aandacht voor de betaalbaarheid en diversiteit, vinden wij heel fijn. Ook de extra aandacht en inzet voor het bouwen van passende woningen voor ouderen is hard nodig, ook in Arnhem Noord-West. We waren blij te lezen dat hier belangenverenigingen voor ouderen bij betrokken worden en dat er gesprekken komen met inwoners.

In de visie wordt echter tevens aangegeven dat voor alle wijken in Arnhem een richtlijn wordt vastgesteld voor het aantal sociale huurwoningen dat per (nieuw)bouwproject gerealiseerd moet worden. Voor de wijken in Arnhem Noord-West is tussen 60% tot 100% gezet.

We begrijpen en waarderen dat de wens bestaat om een diverse stad te creëren, tegelijkertijd moet er ruimte komen voor nieuwbouw voor ouderen in de wijken*. Het merendeel van de alleenstaande ouderen in onze wijken komt niet in aanmerking voor een corporatiewoning.

Het gevolg daarvan zou zijn dat (alleenstaande) ouderen uit deze wijken genoodzaakt blijven om ofwel in hun (vaak te grote) woning te blijven wonen tot het echt niet meer kan, dan wel de wijk te verlaten. Als zij wel in staat zouden zijn om te verhuizen naar een nieuwbouwappartement in dezelfde wijk, komt er een ruime eengezinswoning vrij. Hierdoor komt een verhuisketen op gang die ook goed is voor starters. Een bijkomend voordeel is dat deze verhuisbeweging vaak leidt tot verduurzaming van huizen die jarenlang geen groot onderhoud hebben gehad.

Wij constateren tegelijk dat de fysieke ruimte in onze vol-bebouwde wijken om te komen tot (nieuw-) bouwprojecten slechts zeer beperkt aanwezig is. Dat maakt de opgave om te voldoen aan de woonwensen van de genoemde groep op zichzelf al lastig.

In de woonvisie wordt nu aangegeven dat op pagina 66 staat "*Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk wonen, waar ze bekend zijn met de omgeving en de buren. Door een fijne levensloopgeschikte woonplek te creëren met voldoende mogelijkheid voor sociale contacten en ontmoeten, zijn senioren eerder bereid om te verhuizen.*"

Daarom verzoeken wij de gemeente ook ouderen met een koophuis in Arnhem Noord-West aandacht te geven in de visie. Wij kijken uit naar het initiatief/voornemen van de gemeente om wijkplannen te maken. Daar werken we graag aan mee door bijvoorbeeld een bijeenkomst te organiseren met zoveel mogelijk bewoners en betrokken ambtenaren, woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Met vriendelijke groet names,

Wijkverreningen Penseelstreek

Wijkverreningen Burgemeesterskwartier e.o

Dorpsraad Schaarsbergen

* Zie ook NOS 27-10-2023 "Ouderen willen wel verhuizen, maar waarheen?

Postbus 332 | 6800 AH Arnhem
026 354 33 33 | entrealindenhout.nl

entrea lindenhout
samen voor kind en gezin

Gemeente Arnhem
T.a.v. Burgemeester en wethouders

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Pagina
9 november 2023	2023/802/KT/MBr	[redacted]	1 van 2

Onderwerp	Uw kenmerk	(Doorkies)nummer	Bijlagen
Zienswijze Entrea Lindenhout op Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034		-	

Geachte leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om een zienswijze in te dienen betreffende het Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034. In voorliggende document leest u meer over Entrea Lindenhout als stakeholder, onze specifieke zorgen met betrekking tot de concept woonvisie en het verzoek dat we hieromtrent doen.

Inleiding en achtergrond
Entrea lindenhout is één van de grote aanbieders van specialistische jeugdhulp in Gelderland en is daarnaast actief in Overijssel, delen van Noordoost-Brabant en Noord-Limburg. Entrea Lindenhout is met haar hoofdlocatie gevestigd aan de Heijenoordseweg 1 te Arnhem. De locatie is erg geliefd bij haar doelgroep en medewerkers. Bovendien sluiten de werkzaamheden van Entrea Lindenhout naadloos aan op die van andere (zorg)organisaties in de directe omgeving. De synergie die is ontstaan met deze partijen wordt als zeer waardevol ervaren.

De zorgverlening van Entrea Lindenhout verschuift meer naar de wijk. Dit met uitzondering van therapie die in praktijkruimtes op het terrein zijn belegd. Het terrein in Arnhem bevat nu ook 3 duurzame woonvoorzieningen; 2 daarvan herbergen jongeren die "essentiële functie" (de term die BOEG eraan geeft) nodig hebben. Het team jeugdzorgwerkers dat deze functie levert, is gebaat bij nabijheid van staf en ondersteuning. Deze combinatie willen we behouden in de toekomstige situatie.

Daarnaast is het huidige kantoor aan vervanging toe. Door de verschuiving van een deel van de zorg naar de wijk overweegt Entrea Lindenhout een deel van haar locatie te verkopen voor (woning)ontwikkeling, waarbij de opbrengst de financiering van een nieuw kantoorgebouw op een ander deel van de huidige locatie mogelijk maakt. Deze plannen zijn uitgewerkt in een studie stedenbouwkundige studie uitgevoerd door landschaps- en stedenbouwkundige Harro de Jong van buro harro.

Voor de realisatie van dit project is Entrea Lindenhout afhankelijk van medewerking van de gemeente, aangezien de huidige bestemming van de locatie 'maatschappelijk' is. Voorliggende document omvat een zienswijze op het Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034 hierna: woonvisie).

Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034
Entrea Lindenhout is gelegen in een zogeheten ‘flink omhoog’ wijk. In deze wijken geldt voor nieuwbouwprojecten dat tussen de 60% en 100% een sociale corporatiehuurwoning moet zijn. Dit geldt voor 6 van de 24 wijken. Deze wijken hebben nu weinig of vrijwel geen sociale huurwoningen. Hoe hoog het percentage per project exact dient te zijn hangt onder andere af van de grootte van het project. Binnen grotere projecten is een menging van meerdere categorieën woningen wenselijker dan bij kleinere, aldus de gemeente Arnhem.

Specifieke zorgen
De eisen van de woonvisie, met name de vereiste van 60%-100% sociale corporatiewoningen, hebben een aanzienlijke invloed op het potentiële opbrengstniveau van de locatie. Wij vrezen dat het opbrengstniveau zelfs lager kan uitvallen dan bij de verkoop van de locatie 'as is', oftewel in de huidige staat met de huidige maatschappelijke bestemming. Naar ons inzicht vermindert het vasthouden aan deze eisen de kans op de noodzakelijke waardeontwikkeling om een transformatie naar woningbouw te kunnen bewerkstelligen.

Kortom we maken ons zorgen dat zonder financiële waardeontwikkeling voor grondeigenaren, geen enkel transformatieproject van de grond zal komen op private grond als gevolg van deze woonvisie. Om de stevige ambitie van de gemeente te bewerkstelligen is een realistische financiële onderbouwing nodig om transformatie van locaties te bewerkstelligen.

Verzoek aan de gemeente Arnhem
Wij verzoeken de gemeente Arnhem met klem om een realistische financiële onderlegger aan de woonvisie te koppelen, zodat het realiteitsgehalte van de gestelde ambities kunnen worden onderbouwd. Daar waar deze ambities leiden tot een negatieve financiële prikkel, vragen wij de gemeente de ambities bij te stellen of voor financiële compensatie te zorgen. Op deze manier denken wij dat er een breed gedragen en uitvoerbare woonvisie kan worden opgesteld.

Naast het delen van onze zorgen, willen wij hierbij ook nogmaals benadrukken dat wij hierin graag intensief samenwerken met de gemeente. Aanvullend op deze zienswijze sturen wij een schriftelijke uitnodiging naar de wethouder en ontwikkelmanager om het terrein te komen bekijken en het gesprek aan te gaan.
Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Bestuurder Entrea Lindenhout

Aan de gemeenteraad van de gemeente Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Arnhem, 12 november 2023

Betreft: Zienswijze Ontwerp-Woonvisie 2024 – 2029 / 2034

Geachte leden van de raad,

Op dit moment ligt bij u de Woonvisie gemeente Arnhem 2024 – 2029/2034 ter vaststelling voor. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente voornemens is de toekomstige woonopgave aan te pakken. Wij juichen het toe dat de gemeente haar visie op het wonen in Arnhem deelt en hierbij niet schroomt om heldere keuzes te maken. De prangende situatie op de woningmarkt vraagt hierom. Desalniettemin bevat de ontwerp-visie een aantal ingrediënten, die niet bijdragen aan of zelfs contrair zijn aan de urgente woningbouwopgave waar wij op dit moment voor staan. Graag maken wij – als partijen die ook zitting hebben in uw Bouwberaad – daarom van de gelegenheid gebruik onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-visie.

De Woonvisie is gebaseerd op vier strategieën: woonruimte voor iedereen, de ongedeelde stad, woningen met kwaliteit en wonen als fundament. Hier kunnen en willen we natuurlijk niets tegen inbrengen en wij onderschrijven deze hoofdlijn. Uit niets blijkt echter – en dat is ons voornaamste bezwaar ten aanzien van de ontwerp-visie – op welke wijze deze doelstellingen in de praktijk kunnen worden bereikt. De visie presenteert weliswaar beleid en maatregelen om genoemde doelstellingen te behalen, maar ontbeert een uitvoeringsparagraaf waaruit blijkt dat de gepresenteerde maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Sterker nog, op een aantal punten wordt geconstateerd dat op de wijze van uitvoering nog moet worden gestudeerd. Daarmee leest de visie eerder als een politiek verkiezingsprogramma dan als beleid dat in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de Arnhemse woningbouwopgave. Dit is de hoofdlijn van ons bezwaar: wij hebben sterke twijfels bij de uitvoerbaarheid van de visie. Sterker nog, wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Wij lichten ons standpunt in het navolgende nader toe.

De meest in het oog springende c.q. voor ons één van de meest relevante maatregel uit de visie betreft de eis om in nieuwbouwprojecten in de westelijke wijken van Arnhem 60 – 100% van het toe te voegen programma uit sociale huur te laten bestaan. Nog los van het feit dat de nieuwbouwopgave – zeker gezien de woningaantallen die in Arnhem recentelijk zijn gerealiseerd - een druppel op een gloeiende plaat betreft als het gaat om het oplossen van ongelijkheid in de stad, achten wij dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend (of zelfs volledig) sociaal programma heeft tot gevolg dat op de betreffende locaties een eenzijdig ruimtelijk programma zal worden gerealiseerd, dat bestaat uit nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst /

niet passend op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt in de toekomst mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden wij te meer bijzonder, daar in de voorliggende Woonvisie nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Belangrijker nog wellicht is dat deze nieuwe beleidslijn ervoor zorgt dat er in Arnhem-West geen nieuwe woningbouwlocaties meer van de grond zullen komen. Niet alleen daalt de grondwaarde van de betreffende locaties na vaststelling van de visie aanzienlijk, waardoor eigenaren verlies moeten nemen en niet meer tot verkoop ten behoeve van woningbouw zullen overgaan. Bij al door marktpartijen ingenomen grondposities in dit deel van de stad, waar nog geen programmatische afspraken zijn gemaakt met de gemeente, zorgt dit beleid ervoor dat het idee van woningbouw wordt verlaten of - in het beste geval - wordt vertraagd, omdat door dit woonbeleid het project financieel niet langer uitvoerbaar is. Immers gold ten tijde van de verwerving ander beleid. Dat projecten soms al enkele jaren stil liggen, zoals de Woonvisie meldt, lang niet altijd de marktpartij aan te rekenen, is onze ervaring. Wij missen in de Woonvisie hoe de gemeente ervoor zorgt dat de in onze ogen utopische gedachte van de oplossing van de (woon)ongelijkheid in Arnhem via de beperkte nieuwbouwopgave in de praktijk tot uitvoering komt. Immers heeft de gemeente in Arnhem-West zelf nagenoeg geen grondpositie. Wij missen het besef dat deze maatregel de woningbouw in Arnhem remt, daar waar het aanjagen ervan en het wegnemen van drempels op dit moment hoog op de politieke agenda zou moeten staan.

In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Het is logisch dat uit een woningmarktonderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan sociale huurwoningen en goedkope woningen; dat is inherent aan het feit dat het gesubsidieerde (woon)producten betreft. Wij bestrijden echter niet dat het sociale huurprogramma moet worden geborgd in nieuwbouwopgaven en hebben ons eerder al geconformeerd aan 30% sociale huur in elke nieuwbouwopgave. Een tendens die wij als landelijk opererende partijen bij andere gemeenten zien. Uw maatregel op dit thema hebben wij nog nergens in deze mate gezien, hetgeen als signaal voor Arnhem mag worden opgevat. Wel vinden wij dat de Woonvisie eraan voorbij gaat dat de sterke focus op met name de onderkant van de markt een gezonde doorstroming op de woningmarkt in de toekomst tegenhoudt. Dat terwijl doorstroming op de woningmarkt nota bene één van de doelstellingen in de visie is! Beter zou zijn in nieuwbouwopgaven ook in te zetten op doorstroming door grotere woningen te realiseren, die tot wel vier verhuisbewegingen meer tot gevolg hebben dan een goedkope starterswoning.

Wij vinden het uit maatschappelijk oogpunt logisch dat de gemeente in haar Woonvisie kiest voor een *preferred position* voor de Arnhemse toegelaten instellingen, de drie Arnhemse corporaties. Wij constateren echter dat – mede door het vaststellen van de Doelgroepenverordening – sprake is van een situatie waarin geen goede afspraken zijn gemaakt en in de praktijk lastig te maken zijn over de vergoedingen voor de sociale woonproducten. Hierdoor kan het in de praktijk voorkomen dat ‘veroordeling’ van partijen tot elkaar leidt tot vertraging van projecten. Daarnaast wordt in de Woonvisie beleid gemist waar het gaat om het uitponden van bestaande sociale huurwoningen. Dat is vreemd gezien de focus op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Daar waar het gaat om het beleid ten aanzien van middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties in de Woonvisie krijgen. Deze categorie woningen wordt op dit moment in Arnhem immers alleen door marktpartijen gerealiseerd. Het zou er ons inziens om moeten gaan dat er voldoende en kwalitatief goede middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in Arnhem, die als zodanig (en met inbegrip van de woonomgeving) duurzaam in stand worden gehouden. Met dit nieuwe woonbeleid moeten de doelstellingen vastgelegd worden. Hoe of via welke partij (corporatie, marktpartij of gezamenlijk) deze doelstelling gerealiseerd wordt, zou geen onderdeel van de Woonvisie moeten zijn. Wellicht zijn juist marktpartijen met belang in middenhuur wel bereid risicodragende investeringen te doen in brede woningbouwprogramma's. De stelling in de ontwerp-visie dat er in Arnhem geen behoefte zou bestaan aan middeldure huurwoningen is volgens ons daarnaast een misvatting. Het is een feit dat de Nederlander – als hij de keuze heeft – liever in een (gesubsidieerde) koop- dan een huurwoning woont. Punt is alleen dat koopwoningen lang niet voor iedereen bereikbaar zijn. Daarom valt de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen in de praktijk veel hoger uit dan geraamd. Daarnaast geven middeldure huurwoningen voor veel doelgroepen de gevraagde flexibiliteit en tijdelijkheid in de woonsituatie. Dit segment dient dus geprogrammeerd te worden vanuit latente, langjarige woningmarktontwikkelingen.

Daar waar de Arnhemse woningcorporaties in de Woonvisie flink in het zadel worden geholpen, lijkt dat niet te gelden voor de in Arnhem werkzame projectontwikkelaars en bouwers. Sterker nog, wij lezen dat de huidige woningmarktcrisis in Arnhem door de markt is veroorzaakt. Die stelling vinden wij lastig te verteren, daar de huidige rolverdeling, waarbij de gemeente nauwelijks eigen grond heeft, het gevolg is van gemeentelijke, politieke keuzes in het verleden. De wens van de gemeente Arnhem om geen risico te lopen op (woningbouw)ontwikkelingen – daar waar andere gemeenten wel deze keuze hebben gemaakt met slagkracht als gevolg - is de reden dat marktpartijen met instemming van de gemeente in dat gat zijn gesprongen en hun rol hebben gepakt. Een rol die weliswaar met winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen in Arnhem.

In het Bouwberaad is ook meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij (grootschalige) woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de wethouder meldt de regie te willen terugnemen vanwege teveel aan marktwerking, doet daarom in zijn algemeenheid geen recht aan de ontstaansgeschiedenis van de situatie én aan de functies en inspanningen van marktpartijen. Denk aan risicodragend investeren, inbrengen kennis en kunde gebiedsontwikkeling of bedrijfsmatig aansturen van gebiedsexploitaties. Daarbij klopt de stelling dat de gemeente de regie wil terugnemen, sowieso niet. De gemeente heeft op grond van wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening immers de plicht om regie te voeren op de woningmarkt. Bedoeld te zeggen wordt vermoedelijk dat de gemeente meer regie wil pakken door actief grond te gaan verwerven. Wij hebben hier niets op tegen, behalve dan dat daarmee de woningbouwopgave voor de korte termijn niet is geholpen.

De gemeente zet met deze Woonvisie ons inziens namelijk vooral in op lange termijnplannen als de Spoorzone en investeert met name daar in. Wij missen in de Woonvisie een verklaring voor het feit dat niet wordt geïnvesteerd in of financieel wordt bijgedragen aan de projecten die op korte termijn moeten worden gerealiseerd (door marktpartijen), maar waarbij realisatie nu lastig is geworden door marktontwikkelingen als gestegen bouwkosten en hypotheekrente. Of onuitvoerbaar zijn geworden door de nieuwe Woonvisie, zoals de projecten in Arnhem-West. De gemeente kiest voor een inzet op de grote ontwikkelingen van de toekomst, maar deze liggen nog minimaal 10 jaar voor ons uit met alle extreme onzekerheden en risico's die daarmee gepaard gaan.

Kortom, ons voornaamste bezwaar bestaat derhalve uit het feit dat de Woonvisie volgens ons niet voldoende uitvoerbaar is én niet bijdraagt aan de huidige woningmarktsituatie / de huidige stagnerende woningbouw.

In de Woonvisie wordt op meerdere plekken het Woningbouw Platform Arnhem genoemd. Voor de goede orde: dit platform is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie getuige ook de kritische reflectie in dit schrijven. De visie is in het voorjaar van 2023 weliswaar aan ons aangekondigd en wij zijn toen in de gelegenheid gesteld input mee te geven, maar pas tijdens een presentatie op 12 oktober jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze mondelinge reactie te geven op de toen al volledig uitgewerkte visie. Wij constateren een idem procesverloop als destijds bij de Doelgroepenverordening. Hoewel wij begrijpen dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de inhoud van nieuw en nog niet openbaar beleid (met een gelijk speelveld voor alle marktpartijen in Arnhem), had hiervoor middels een eerdere, openbare aankondiging vast een oplossing voor kunnen worden gevonden. In ieder geval past bij de gevolgde werkwijze wat ons betreft geenszins de opmerking dat het een vorm van coproductie is. Wij vinden het een gemiste kans en niet passen bij de doelstellingen van het Stadsakkoord én de inspanning en betrokkenheid van de deelnemers van het platform in Arnhem, dat de leden van het platform niet in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken over de visie. Vandaar ook deze inspraakreactie in het belang van de (toekomstige) burgers van Arnhem.

Wij vertrouwen erop dat u onze overwegingen meeweegt bij de uiteindelijke vaststelling van de Woonvisie.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een toelichting te geven op onze reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens VanWonen ([redacted]@vanwonen.com)

[redacted] namens BPD|Bouwfonds Gebiedsontwikkeling ([redacted]@bpd.nl)

KondorWessels Projecten

Aan de Gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Per email: wonen@arnhem.nl / raadsleden@arnhem.nl

KondorWessels Projecten
Bezoekadres
Reggesingel 4
7461 BA Rijssen
Correspondentieadres
Postbus 370
7460 AJ Rijssen

+31 (0)548 540 260
info@kwp.nl
www.kwp.nl

Datum: 12-11-2023
Ons kenmerk: RH23112

Onderwerp: inspraakreactie op concept Woonvisie Arnhem

Geachte leden van de Raad,

Op dit moment ligt bij u de Woonvisie gemeente Arnhem 2024 – 2029/2034 ter vaststelling voor. De Woonvisie geeft aan op welke wijze de gemeente voornemens is de toekomstige woonopgave aan te pakken. Wij juichen het toe dat de gemeente haar visie op het wonen in Arnhem deelt en hierbij niet schroomt om heldere keuzes te maken. De prangende situatie op de woningmarkt vraagt hierom. Desalniettemin bevat de ontwerp-visie een aantal ingrediënten, die niet bijdragen aan of zelfs contrair zijn aan de urgente woningbouwopgave waar wij op dit moment voor staan. Graag maken wij – als partijen die ook zitting hebben in uw Bouwberaad – daarom van de gelegenheid gebruik onze zienswijze kenbaar te maken ten aanzien van de ontwerp-visie.

De Woonvisie is gebaseerd op vier strategieën: woonruimte voor iedereen, de ongedeelde stad, woningen met kwaliteit en wonen als fundament. Hier kunnen en willen we natuurlijk niets tegen inbrengen en wij onderschrijven deze hoofdlijn. Uit niets blijkt echter – en dat is ons voornaamste bezwaar ten aanzien van de ontwerp-visie – op welke wijze deze doelstellingen in de praktijk kunnen worden bereikt. De visie presenteert weliswaar beleid en maatregelen om genoemde doelstellingen te behalen, maar ontbeert een uitvoeringsparagraaf waaruit blijkt dat de gepresenteerde maatregelen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Sterker nog, op een aantal punten wordt geconstateerd dat op de wijze van uitvoering nog moet worden gestudeerd. Daarmee leest de visie eerder als een politiek verkiezingsprogramma dan als beleid dat in de praktijk daadwerkelijk bijdraagt aan de Arnhemse woningbouwopgave. Dit is de hoofdlijn van ons bezwaar: wij hebben sterke twijfels bij de uitvoerbaarheid van de visie. Sterker nog, wij vrezen dat een aantal aangekondigde maatregelen de woningbouw eerder afremt dan leidt tot de op dit moment zo noodzakelijke versnelling. Wij lichten ons standpunt in het navolgende nader toe.

De meest in het oog springende c.q. voor ons één van de meest relevante maatregel uit de visie betreft de eis om in nieuwbouwprojecten in de westelijke wijken van Arnhem 60 – 100% van het toe te voegen programma uit sociale huur te laten bestaan. Nog los van het feit dat

de nieuwbouwopgave – zeker gezien de woningaantallen die in Arnhem recentelijk zijn gerealiseerd - een druppel op een gloeiende plaat betreft als het gaat om het oplossen van ongelijkheid in de stad, achten wij dit programmatische beleid in ruimtelijk en sociaal opzicht onwenselijk en daarnaast op voorhand onuitvoerbaar. Het kiezen voor een overwegend (of zelfs volledig) sociaal programma heeft tot gevolg dat op de betreffende locaties een eenzijdig ruimtelijk programma zal worden gerealiseerd, dat bestaat

uit nagenoeg alleen appartementen en kleine grondgebonden woningen. Dit is niet alleen ruimtelijk ongewenst / niet passend op veel locaties aan de westelijke stadsrand, maar leidt in de toekomst mogelijk tot in sociaal opzicht eenzijdige (delen van) wijken met alle sociaal-maatschappelijke gevolgen van dien. Dit streven vinden wij te meer bijzonder, daar in de voorliggende Woonvisie nu juist gestreden wordt tegen deze problematiek (in Arnhem-Oost). Belangrijker nog wellicht is dat deze nieuwe beleidslijn ervoor zorgt dat er in Arnhem-West geen nieuwe woningbouwlocaties meer van de grond zullen komen. Niet alleen daalt de grondwaarde van de betreffende locaties na vaststelling van de visie aanzienlijk, waardoor eigenaren verlies moeten nemen en niet meer tot verkoop ten behoeve van woningbouw zullen overgaan. Bij al door marktpartijen ingenomen grondposities in dit deel van de stad, waar nog geen programmatische afspraken zijn gemaakt met de gemeente, zorgt dit beleid ervoor dat het idee van woningbouw wordt verlaten of - in het beste geval - wordt vertraagd, omdat door dit woonbeleid het project financieel niet langer uitvoerbaar is. Immers gold ten tijde van de verwerving ander beleid. Dat projecten soms al enkele jaren stil liggen, zoals de Woonvisie meldt, lang niet altijd de marktpartij aan te rekenen, is onze ervaring. Wij missen in de Woonvisie hoe de gemeente ervoor zorgt dat de in onze ogen utopische gedachte van de oplossing van de (woon)ongelijkheid in Arnhem via de beperkte nieuwbouwopgave in de praktijk tot uitvoering komt. Immers heeft de gemeente in Arnhem-West zelf nagenoeg geen grondpositie. Wij missen het besef dat deze maatregel de woningbouw in Arnhem remt, daar waar het aanjagen ervan en het wegnemen van drempels op dit moment hoog op de politieke agenda zou moeten staan.

In algemene zin vinden wij de focus op sociale / goedkope woningen in de visie overtrokken, zeker waar het gaat om de sociale huur. Het is logisch dat uit een woningmarktonderzoek blijkt dat er veel behoefte is aan sociale huurwoningen en goedkope woningen; dat is inherent aan het feit dat het gesubsidieerde (woon)producten betreft. Wij bestrijden echter niet dat het sociale huurprogramma moet worden geborgd in nieuwbouwopgaven en hebben ons eerder al geconformeerd aan 30% sociale huur in elke nieuwbouwopgave. Een tendens die wij als landelijk opererende partijen bij andere gemeenten zien. Uw maatregel op dit thema hebben wij nog nergens in deze mate gezien, hetgeen als signaal voor Arnhem mag worden opgevat. Wel vinden wij dat de Woonvisie eraan voorbij gaat dat de sterke focus op met name de onderkant van de markt een gezonde doorstroming op de woningmarkt in de toekomst tegenhoudt. Dat terwijl doorstroming op de woningmarkt nota bene één van de doelstellingen in de visie is! Beter zou zijn in nieuwbouwopgaven ook in te zetten op doorstroming door grotere woningen te realiseren, die tot wel vier verhuisbewegingen meer tot gevolg hebben dan een goedkope starterswoning.

Wij vinden het uit maatschappelijk oogpunt logisch dat de gemeente in haar Woonvisie kiest voor een *preferred position* voor de Arnhemse toegelaten instellingen, de drie Arnhemse corporaties. Wij constateren echter dat – mede door het vaststellen van de Doelgroepenverordening – sprake is van een situatie waarin geen goede afspraken zijn gemaakt en in de praktijk lastig te maken zijn over de vergoedingen voor de sociale woonproducten. Hierdoor kan het in de praktijk voorkomen dat ‘veroordeling’ van partijen tot elkaar leidt tot vertraging van projecten. Daarnaast wordt in de Woonvisie beleid gemist waar het gaat om het uitponden van bestaande sociale huurwoningen. Dat is vreemd gezien de focus op het vergroten van het aantal sociale huurwoningen.

Daar waar het gaat om het beleid ten aanzien van middeldure huurwoningen is er bij ons minder begrip voor de mogelijke voorkeurspositie die de corporaties in de Woonvisie krijgen. Deze categorie woningen wordt op dit moment in Arnhem immers alleen door marktpartijen gerealiseerd. Het zou er ons inziens om moeten gaan dat er voldoende en kwalitatief goede middeldure huurwoningen worden gerealiseerd in Arnhem, die als zodanig (en met inbegrip van de woonomgeving) duurzaam in stand worden gehouden. Met dit nieuwe woonbeleid moeten de doelstellingen vastgelegd worden. Hoe of via welke partij (corporatie, marktpartij of gezamenlijk) deze doelstelling gerealiseerd wordt, zou geen onderdeel van de Woonvisie moeten zijn. Wellicht zijn juist marktpartijen met belang in middenhuur wel bereid risicodragende investeringen te doen in brede woningbouwprogramma's. De stelling in de ontwerp-visie dat er in Arnhem geen behoefte zou bestaan aan middeldure huurwoningen is volgens ons daarnaast een misvatting. Het is een feit dat de Nederlander – als hij de keuze heeft – liever in een (gesubsidieerde) koop- dan een huurwoning woont. Punt is alleen dat koopwoningen lang niet voor iedereen bereikbaar zijn. Daarom valt de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen in de praktijk veel hoger uit dan geraamd. Daarnaast geven middeldure huurwoningen voor veel doelgroepen de gevraagde flexibiliteit en tijdelijkheid in de woonsituatie. Dit segment dient dus geprogrammeerd te worden vanuit latente, langjarige woningmarktontwikkelingen.

Daar waar de Arnhemse woningcorporaties in de Woonvisie flink in het zadel worden geholpen, lijkt dat niet te gelden voor de in Arnhem werkzame projectontwikkelaars en bouwers. Sterker nog, wij lezen dat de huidige woningmarktcrisis in Arnhem door de markt is veroorzaakt. Die stelling vinden wij lastig te verteren, daar de huidige rolverdeling, waarbij de gemeente nauwelijks eigen grond heeft, het gevolg is van gemeentelijke, politieke keuzes in het verleden. De wens van de gemeente Arnhem om geen risico te lopen op (woningbouw)ontwikkelingen – daar waar andere gemeenten wel deze keuze hebben gemaakt met slagkracht als gevolg - is de reden dat marktpartijen met instemming van de gemeente in dat gat zijn gesprongen en hun rol hebben gepakt. Een rol die weliswaar met winstoogmerk wordt ingevuld, maar die ook gepaard gaat en is gegaan met jarenlange risicodragende – en soms ook verlieslatende – investeringen in Arnhem.

In het Bouwberaad is ook meerdere malen aan de orde gekomen dat het politieke en ambtelijke gebrek aan consistentie en kordaatheid vanuit de gemeente bij (grootschalige) woningbouwontwikkelingen knelt met de nodige voortgang hiervan. Hierover vinden wij geen woord of maatregel in de Ontwerp-Woonvisie. Dat de wethouder meldt de regie te willen terugnemen vanwege teveel aan marktwerking, doet daarom in zijn algemeenheid geen recht aan de ontstaansgeschiedenis van de situatie én aan de functies en inspanningen van marktpartijen. Denk aan risicodragend investeren, inbrengen kennis en kunde gebiedsontwikkeling of bedrijfsmatig aansturen van gebiedsexploitaties. Daarbij klopt de stelling dat de gemeente de regie wil terugnemen, sowieso niet. De gemeente heeft op grond van wetgeving als de Wet ruimtelijke ordening immers de plicht om regie te voeren op de woningmarkt. Bedoeld te zeggen wordt vermoedelijk dat de gemeente meer regie wil pakken door actief grond te gaan verwerven. Wij hebben hier niets op tegen, behalve dan dat daarmee de woningbouwopgave voor de korte termijn niet is geholpen.

De gemeente zet met deze Woonvisie ons inziens namelijk vooral in op lange termijnplannen als de Spoorzone en investeert met name daar in. Wij missen in de Woonvisie een verklaring voor het feit dat niet wordt geïnvesteerd in of financieel wordt bijgedragen aan de projecten die op korte termijn moeten worden gerealiseerd (door marktpartijen), maar waarbij realisatie nu lastig is geworden door marktontwikkelingen als gestegen bouwkosten en hypotheekrente. Of onuitvoerbaar zijn geworden door de nieuwe Woonvisie, zoals de projecten in Arnhem-West. De gemeente kiest voor een inzet op de grote ontwikkelingen van de toekomst, maar deze liggen nog minimaal 10 jaar voor ons uit met alle extreme onzekerheden en risico's die daarmee gepaard gaan.

KondorWessels Projecten

Kortom, ons voornaamste bezwaar bestaat derhalve uit het feit dat de Woonvisie volgens ons niet voldoende uitvoerbaar is én niet bijdraagt aan de huidige woningmarktsituatie / de huidige stagnerende woningbouw.

In de Woonvisie wordt op meerdere plekken het Woningbouw Platform Arnhem genoemd. Voor de goede orde: dit platform is niet betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie getuige ook de kritische reflectie in dit schrijven. De visie is in het voorjaar van 2023 weliswaar aan ons aangekondigd en wij zijn toen in de gelegenheid gesteld input mee te geven, maar pas tijdens een presentatie op 12 oktober jl. zijn wij in de gelegenheid gesteld onze mondelinge reactie te geven op de toen al volledig uitgewerkte visie. Wij constateren een idem procesverloop als destijds bij de Doelgroepenverordening. Hoewel wij begrijpen dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de inhoud van nieuw en nog niet openbaar beleid (met een gelijk speelveld voor alle marktpartijen in Arnhem), had hiervoor middels een eerdere, openbare aankondiging vast een oplossing voor kunnen worden gevonden. In ieder geval past bij de gevolgde werkwijze wat ons betreft geenszins de opmerking dat het een vorm van coproductie is. Wij vinden het een gemiste kans en niet passen bij de doelstellingen van het Stadsakkoord én de inspanning en betrokkenheid van de deelnemers van het platform in Arnhem, dat de leden van het platform niet in de gelegenheid zijn gesteld mee te denken over de visie. Vandaar ook deze inspraakreactie in het belang van de (toekomstige) burgers van Arnhem.

Wij vertrouwen erop dat u onze overwegingen meeweegt bij de uiteindelijke vaststelling van de Woonvisie.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om een toelichting te geven op onze reactie. Voor de volledigheid, bovenstaande tekst is een integrale weergave van de inspraaktekst zoals die ook door VanWonen en BPD is verzonden.

Met vriendelijke groet,
KondorWessels Projecten

Wonen, Leven en Werken in Relatie met de Natuur 21e eeuw in transitie
Een voedselbos als een handvat voor een gezonde verandering

Ecovrede-locatie Een vraag en een aanbod

Inleiding ;
Sedert ongeveer 2014 woont de helft van de Wereldbevolking in Steden en grotere dorpen en dat is stijgende. Steeds meer Mensen bij elkaar in een stenen omgeving. Tijd voor een terugblik, en een herziening op dit eeuwenoude concept met gezien de actualiteit, handvatten voor verandering. Een integrale – Holistische visie op een praktische ontwikkeling voor individu en samenleving.

Natuur komt steeds meer op afstand en is weinig geïntegreerd in de woon - leefomgeving. Belangrijk aandachtspunt is dat de Mens leeft bij de gratie van Natuur. Groente en Fruit,,, Granen, Drinkwater, Grondstoffen. Ontspanning, Dieren, Frisse Lucht, Hout, Gras, Kruiden, Gezondheid.
Een woonomgeving te creëren waar natuur is geïntegreerd.

Enkele overwegingen voor verdergaande actie ;
- 85% van de **Natuurgebieden** verkeert in slechte staat volgens onderzoek van de Europese Commissie (2023). De Natuurlijke verandering van het klimaat, de verschuiving van de Aardas, uitbarstingen van de Zon en de invloed van de mens zorgen voor een doorgaande verandering. Dat wil zeggen dat het leefgebied van bomen en planten verschuift op Aarde en soorten zelfs verdwijnen evenals dieren en; nieuwe soorten zullen zich introduceren. Dat geeft grote veranderingen in de ecosystemen.
Er is een uitbreiding nodig van Natuur om te vervangen en sterker te maken mede met de introductie van nieuwe, eetbare, soorten. (Kastanje, Walnoot, Bessen, Mispel en meer).

De **Natuur is aangetast in zijn fundamenten en veranderd**; Eiken, Beuken, Berken en Dennen hebben het moeilijker door de veranderende neerslagpatronen, vervuiling, langere droogtes, verandering in temperaturen en tenderen om, definitief, te verdwijnen uit het landschap. Dat geeft compleet nieuwe bossen en een verschuiving in soorten.

Een 80% van de **vogelstand** is in de laatste honderd jaar verdwenen door toedoen van de Mens

De **Voedselvoorziening** staat ernstig onder druk (document in de bijlage)
De prijzen stijgen, de beschikbaarheid is minder, duurzaam, biologisch en gezond eten vrijwel onmogelijk vanwege Onbetaalbaar, slechte beschikbaarheid en onbekendheid

De **bodem** herstellen is eerste prioriteit. Op veel plaatsen uitgeput, dichtgeslibd en verzadigd met mest is er herstel nodig. Daarbij zijn nieuwe taken als buffering van water en terugbrengen in natuurlijke waarden en aanzien aan de orde

Richting 2030 voorspeld het RIVM (Rijksinstituut) een **tekort aan drinkbaar water**
Waterbuffering en waterbekkens, waterkelders en meer zijn belangrijke voorzieningen om aan te leggen. Daarmee veranderen bouw en aanleg van akkers, akkerbouw, woningen, regenwateropvang en riolering.

Er zijn vernieuwende methoden nodig om landbouw en akkerbouw samen te laten gaan met natuurontwikkeling. ***Voedselbossen*** *zijn daar een voorbeeld van en bieden een praktisch handvat. Deze kunnen aangelegd worden met behoud van inheemse soorten en zullen daardoor een goede aanvulling zijn en een vernieuwing ook voor nog kale locaties.*

De **woningbouw** is vrijwel ingestort. **Woningcorporaties** hebben een grote uitdaging om met krimpende inkomsten meer te realiseren Er zijn teveel oude woningen en er is een behoefte aan andere woningen. Aangepast op de behoeften van deze tijd en de bijkomende energiebesparingen Kleinere woningen, levensloopbestendige woningen, energieneutrale woningen, woningen gebouwd van materialen die verbouwd worden in de directe omgeving, onderlandhuizen, verplaatsbare woningen en snel te bouwen woningen van volledig recyclebare materialen en betaalbare huur. Kleinere duurzame woningen bieden een goed alternatief voor de krappe beurs en zijn toekomst – en levensloop bestendig - met een tijdelijke ontheffing
Vrijwel alle politieke partijen geven aan dat er een omslag nodig is richting meer duurzaam bouwen De uitvoering van huisvesting en de realisatie van woningen en kunnen huren of kopen is een recht

Economische recessie grijpt om zich heen en armoede neemt toe. Nederland is een van de rijkste landen ter Wereld. Het geld is onvoldoende in het hier genoemde geïnvesteerd.

Onderwijs vraagt om opleiding en om voorbeelden in deze richtingen. Aanschouwelijk onderwijs en betrokken worden in de praktische uitvoering met perspectief voor leerlingen

Bestemmingsplannen en regelgeving vragen om souplesse en eenvoudige wijzigingen ten behoeve van de hier geschetste ontwikkelingen

Zorgen dat Mensen kunnen blijven Wonen en blijven eten
Dat de band met de Natuur hersteld wordt en wordt verbeterd
Dat praktische handvatten voorhanden zijn om te leren en zelf toe te passen
Verbetering voor individu en Samenleving in alle opzichten – levensloop bestendig
Lokale voorzieningen die bereikbaar zijn
Betaalbaar en praktisch realiseren – voor iedereen toegankelijk
Dat vraagt om een andere economie, een nieuw werkmodel en samenwerking

De samenleving kent een paar uitdagingen;
Een tekort aan drinkbaar **water** – RIVM, waterschappen, VN
Voedselvoorziening onder druk + een te grote afhankelijkheid van transport
Energietekorten geen garanties meer op energie van - energiebedrijven
Achteruitgang Natuur en Biodiversiteit mede door verschuiving klimaatzones - diverse
Informatietijdperk met een tekort aan kennis en voorbeelden – **beschikbare kennis gebruiken**
Een toenemende **recessie** Grote groepen in **armoede**
Een **vergrijzende** bevolking Ouder als 65 kennis en inzet niet gebruikt
10 tot 25% van de **jeugd** is depressief en ziet weinig perspectief
Grondstoffentekorten – vrijwel alle soorten – stijgende prijzen
Gebrek aan perspectief en visie op een leefbare en inspirerende samenleving
Ernstige vervuiling Natuur schadelijk voor Volksgezondheid

Armoede omvormen tot Rijkdom en meerwaarde creëren
Educatief, Bodemherstel, Biodiversiteit, Voedselzekerheid, Grondstoffen beschikbaar, Duurzaam leven voor Individu en Samenleving aanbieden en onderwijzen

Een schets met een uitnodiging en een dieper liggende locatievraag
Ecovrede bestaat veertien jaar. Vanaf dag een is eerste insteek te zorgen voor de praktische handvatten voor een duurzame samenleving in deze 21e eeuw Een transitie eeuw

Educatie- en voorlichting en; laten zien, een opleidingsinstituut, , voorbeeldfunctie, aanjager en initiator, Natuur centraal, de burger – het individu centraal, eenvoudige recyclebare bouw van kleinere wooneenheden, samenleving minder afhankelijk van geld maken – meer gericht op

voorzieningen en iets doen aan armoede, lokale voedselvoorziening, opleiding richting natuurlijk handelen en realiseren, persoonlijke processen begeleiden, Voedselbossen, Spreekuur Voedselbossen en Buurttuinen, Suikerspreekuur, voorzieningen zeker stellen, alternatieven ontwikkelen en laten zien. Dit alles Ten behoeve van Individu en Samenleving in Samenwerking met de Natuur in een gezonde verhouding. Mensen perspectief bieden.
Een integrale, een Holistische benadering van Mens en Natuur geeft een nieuwe werkwijze
Een model voor individu en samenleving is wat wij u bieden.

Wij werken met ;
* Een eerlijke leefwijze met uitgangspunt de Rechten van de Mens
* Wonen, eten, drinken; mogen en kunnen leven in alle aspecten als uitgangspunt
De bodem herstellen en werken met restmaterialen en lokale productie van materialen
Zelfvoorzienende woningen – 100% recyclebaar en zelf te bouwen met wat hulp

Biodiversiteit stimuleren en nieuwe bossen creëren
Ruimte voor de burger en maatschappelijk initiatief
Dat willen wij graag op een locatie
Natuurontwikkeling, lokaal voedsel, educatie en opleiding, wonen

Natuur en Mens als uitgangspunt in handelen, denken en vormgeven
Innovatie in geschetste concepten
Een inspirerende en zelfvoorzienende aanpak
De Burger en de Natuur centraal Ecovrede

Alle items zijn gerelateerd aan menselijk gedrag en de omgang met natuurwaarden in algemene zin en specifiek de relatie Mens – Natuur die nu ernstig is verstoord.
Gevolgen zijn een uitputting van de natuur en een sterk achteruit lopende volksgezondheid.
De tijd vraagt om verandering en vernieuwing Een praktisch voorstel en een uitnodiging

Bij en met elkaar laten zien dat snelle actie van belang is met een juiste afweging van mogelijkheden
In onze ervaring van ruim veertien jaar is duidelijk geworden dat een vorm van een landschapspark (provinciale regelgeving) van 12 hectare, met, niet grondgebonden, bebouwing, en een natuurontwikkelingsopdracht de beste mogelijkheden biedt om de verschillende geschetste doelen optimaal tot ontwikkeling te laten komen. Kleinere initiatieven rondom dorpen en steden bieden zodoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden en duurzame oplossingen.
Een expertiseteam is nodig voor de verschillende afdelingen binnen de gemeente

Wij vragen om een locatie voor innovatie en de middelen om te starten
* Richting start; uiteindelijk twaalf hectare zodat een landschapspark ontstaat
Eventueel kan na enkele jaren een nieuwe locatie ontwikkeld worden

Natuurontwikkeling, Lokale voedselvoorziening, opleiding, Wonen, Energie gecombineerd
De ruimte in wet- en regelgeving - praktische samenwerking

Stichting EVS Ecovrede Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Regionaal actief

Telefoon; 06 49 36 78 77 kvk 50879804
www.ecovrede.nl

[redacted] Namens Team en Netwerk Ecovrede

Recreatie en ondernemen in en bij de natuur

Een waarde die om aandacht en gedragsverandering vraagt **November 2023**

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende ;
Natuur is een groot goed dat een basis biedt voor vele activiteiten. Natuur is het decor, de gewenste leefomgeving, de bron, voor vele zaken.
Water, hout, frisse lucht, speelruimte, Kampeer - en verblijfsruimte, woonruimte, ruiters, veehouders, recreatieve ondernemers, uitbreiding van steden, en meer.
Kijk naar de kaart en u ziet hoe die ruimte intussen versnipperd is geraakt. Onder druk staat.
Er is nog iets meer aan de hand.

Dat raakt uw belang en het algemeen belang
Er zijn een, aantal, externe factoren die in grote mate, uw werkveld gaan veranderen.
Wij noemen u; water- en voedselvoorziening onder druk, lokaal en nationaal, natuur staat ernstig onder druk en wordt mede door tekorten aan water en uitval van bomen drastisch aangetast.
Een toename van bewoning, een toename van gewenste wegen, een toename van allerlei andere functies, maken dat er een verandering nodig is .. die afgedwongen gaat worden.
Belangrijk dat u voorbereid bent. Wat is uw initiatief zonder natuurwaarde ?

Oplossingen
Elk deel, ieder, in de Natuur, elke ondernemer, elke bewoner heeft een aantal praktische mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan verbetering van die natuur.
Als eerste komt er wetgeving aan over de opvang van water en hergebruik.
Teveel water stroomt nu weg en twee wetenswaardigheden;
Volgens een recente brief van het RIVM (Zomer 2023) staat de watervoorziening voor 2030 (!) droog en is er geen garantie meer dat er drinkbaar en bruikbaar water beschikbaar is. 2030; Dat is bijzonder snel. Gebieden als de Veluwe verdrogen mede door de intensieve onttrekking van water.

Geen water meer voor uw activiteit ?
En zodoende de dringende noodzaak wateropvang en recycling, te regelen binnen uw terrein.
Waterkelders voor de opvang van regenwater bij elk bouwsel, hergebruik van douche- en gootsteen water bijvoorbeeld voor planten water, autowassen en schoonmaken. Dat wil zeggen geen gebruik van chemische middelen onder de douche en afwasmiddel maar wel natuurlijke middelen– denk aan groene zeep. Het streven (vrijwel) onafhankelijk te worden van het waternet - de waterleidingbedrijven.

Dat vraagt een directe verandering van gedrag van uw bezoekers
Geen chemische zeep of andere stoffen gebruiken tenzij deze 100% natuurlijk afbreekbaar zijn. Dat wil zeggen; die producten ook ter plekke aanbieden of zelfs maken, bewustzijn kweken, laten zien en anders inrichten. Actief informeren en begeleiden horen daar ook bij.

Uw terrein uitbreiden en veranderen met echte natuurwaarden maar ook lokaal voedsel
Wateropvang in de vorm van, grote en kleine, poelen, waterkelders per eenheid, lokale voedsel verbouwen en aanplanten zodat er een mate van voedselzekerheid ontstaat, kiezen voor andere beplanting die de natuur draagt en verbeterd, Onderlandbouw van wooneenheden = is verzonken in het landschap en groene daken maken. Denk aan sedum en andere soorten op het dak, die ook water vasthouden of op een natuurlijke manier isoleren.

Bomen en struiken
Dennen, Eiken, Beuken staan ernstig onder druk en zullen snel aftakelen in een groot aantal gebieden. Dat wil zeggen dat er ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld Walnoot, Appel, Peer, Pruim, Kers, Tamme Kastanje en andere soorten die een welkome aanvulling zijn op een

toename van voedselonafhankelijkheid. Denk ook aan rode-, zwarte-, kruis-bessen, en andere soorten. Zie ook onze website voor meer informatie **www.ffrmnetwork.org** of maak een afspraak voor een persoonlijk advies op maat voor jouw locatie.

Verkeersdruk afbouwen, wegenverharding met enkel nog natuurlijke materialen, bewustzijn stimuleren op al deze onderwerpen. Eigen energieopwekking zodat er minder, of geen, afhankelijkheid meer is van het stroomnet, isolatie en bouw gericht op Nul energie en Nul belasting woningen. Dat is 100% herbruikbaar, natuurlijke bouwmaterialen. Daar hoort ook bij; binnen kaders ruime vormen van zelfbouw mogelijk maken. Klanten hebben perspectief nodig. Wij helpen u graag nadere kaders vorm te geven en in de praktijk te brengen, de weg te vinden. Onafhankelijk en discreet.

Wen er ook aan (en werk aan alternatieven) dat er zo meteen geen gas meer beschikbaar is en houtstook wordt verboden of zwaar ontmoedigd. Eenvoudige ‘stookgaten’ en warmtewanden.
Dat wil zeggen; zeer goed geïsoleerde woningen georiënteerd op maximale zoninval en warmtebehoud, warmtewanden, deels in de grond verzonken bouw, vanwege isolatie aspecten, etc.

Advies en begeleiding
Bieden wij u graag in diverse vormen. Een rondwandeling in uw gebied met de praktische tips om aan de slag te kunnen, voorbeelden, ander beplantingskeuzes gericht op natuur - biodiversiteit stimuleren en lokaal voedsel,

Zwemwater
Zonder Chloor. Bacteriepreparaten die het water zuiver houden en maken dat het eenvoudig en gezond gebruikt wordt. Dat mag voor kleinere, particuliere zwemwateren worden gedaan en is een natuurlijk alternatief voor Chloor en veel gezonder dan dat.

Bewustzijn
Het gaat om een verandering van bewustzijn en gedrag. De mens in harmonie met de natuur brengen in al onze gedragingen. De Natuur is voor de Mens de eerste levensvoorwaarde.

Geld – wordt steeds schaarser en ook dat vraagt uw aandacht. Andere waarden introduceren die uw organisatie en werkwijzen minder afhankelijk maken van geld. Hoe gaat u kosten berekenen wanneer de recessie toeneemt en de inkomens zakken of zelfs wegvallen ?

Uw Educatieve functie – om uw gebruikers en bezoekers tot een snelle en soepele gedragsverandering te brengen die zij ook begrijpen en ondersteunen en uitdragen.

Wij helpen u daar graag bij !
Onze stichting, Sociaal Maatschappelijk Actief, is sedert veertien jaar actief in dit werkveld.
Wij komen graag bij u op bezoek en nodigen u uit voor een gesprek, online of fysiek.
Er is veel mogelijk en veel te ontdekken. Wij organiseren op verzoek een Netwerk - bijeenkomst.

De tijd van verandering is nu. Maak er gebruik van en laten wij met elkaar onze verantwoordelijkheid nemen deze samenleving duurzaam en sociaal te maken.
Dat ook met oog op onze kinderen !

Dank voor uw aandacht
Team Ecovrede

Geüpdate versie november 2023

Een mens heeft recht op een woning en gezond leven

Huisvesting, voedsel, minimabeleid, opvang, hulp en perspectief gecombineerd

Graag vragen wij uw aandacht

De woningen nodig voor onze samenleving in de 21e eeuw hebben nieuwe kwaliteiten. Compact, prettig, effectief, duurzaam, gezond zijn enkele sleutelwoorden. Er is een tekort aan woningen. Schattingen gaan over ruim 300.000 woningen die er extra nodig zijn. Dit is een eenvoudige wijze om daar praktisch iets aan te doen.

Er is een grote maatschappelijke vraag tav huisvesting, natuurontwikkeling, duurzaam leven en gezond leven. Wij realiseren die op locatie in de vorm van innovatief maatschappelijk initiatief. Er zijn meer voorbeelden in het land die hiermee bezig zijn.

Sedert 2011 zet EcoVrede dit op de agenda in diverse overleggen en concrete voorstellen
Van 'minimatuinen' tot anders omgaan met leegstand; zorg dat er, opnieuw, ruimte komt voor burgerinitiatief in onze samenleving. Ruimte waar de echte innovatie mag plaatsvinden. Wij hebben locaties nodig en een concrete afspraak met u. Wij hebben alle benodigde informatie voorhanden en een breed netwerk en een maatschappelijk betrokken insteek.

Gezien de sterk gestegen kosten sinds de introductie van de euro begin deze eeuw is een woning voor steeds meer mensen onbetaalbaar en zijn er grote groepen die zelfs op straat leven of in nood een kamertje. Naar schatting enige honderdduizenden mensen in Nederland en dat aantal is (sterk) stijgende. Met een groeiende recessie tijd voor een nieuwe aanpak.

Die nieuwe aanpak schetsen wij u met de uitnodiging hierin bij te dragen en mogelijk te maken.

Bron 1 Link de situatie qua woningen in Nederland

Bron 2 Link huizen voor de daklozen en andere behoeftigen

Bron 3 Link Nadere achtergronden projectplan

Bron 4 Link Woningen bouwen convenant Arnhem - Nijmegen

Bron 5 Link Investment in projects to leave money behind

Bron 6 Link Oproep aan Gemeenten en Provincie Gelderland

Wij bieden daarbij trajecten voor de betrokken mensen. Leer- werkervaring opdoen en het leven op de rails krijgen zijn daar onderdeel van

Klimaatverandering en landschappelijk is er aanplant van nieuwe bossen belangrijk
Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan het verstevigen van de lokale voedselvoorziening. Voedselbossen zijn de oplossing **www.ffrmnetwork.org** en **www.ecovredegaard.nl**
Gecombineerd met Natuurontwikkeling zijn de realisatie van voedselbossen en buurttuinen daarin een logische keuze. **Sedert 2009 zijn deze werkvelden onze expertise.** Verrijking biodiversiteit, zelf verbouw van voedsel en natuurlijk leven stappen dichterbij brengen. **Voor die innovaties is ruimte nodig in de vorm van grond en gebouwen.**

Ons landschap en onze productie van voedsel hebben die innovaties nodig. Nieuwe eisen of vragen van de samenleving, klimaatverandering, menselijke, veranderende, behoeften, toekomstbestendig …. Bieden plekken voor mensen die zoekende zijn.

Menselijke behoefte leefomgeving en de gebouwde omgeving Link Nieuwe kantoren, andere werkwijzen, nieuwe leefruimte, meer gemeenschappelijk met een energieverbruik van nul. Een pilot in de bouw en innovatie in wonen.
Huurprijs specifiek voor de doelgroep gericht op laag in de maand. 350 euro All - in.
Uit diverse berekeningen is gebleken dat dit renderend is. Indien mogelijk omlaag. Zo ontstaat er ruimte voor wie weinig te besteden heeft. Innovatie, begeleiding en toegankelijkheid.

Bouwwijze en vormgeving van nieuwe wooneenheden
Alles inclusief. Bed, toilet, douche, elektriciteit, keukentje, slaap - en woonplek.
Vloeroppervlakte 15 m2 voor een persoon, tot 25 voor twee personen.
Gebouwd, zelfbouw, met hulp of gebouwd voor, van gerecyclede materialen. **Eventueel niet verankerd - verplaatsbaar** Creatief en innovatie in bouwwijzen, bouwprijzen, vormgeving en aankleding. Richtprijs huur; 350 euro all in.

Betrokkenen
De deelnemers, nieuwe gebruikers, krijgen bijvoorbeeld een functie en een re-integratietraject in de bouw van de woningen, in de realisatie van natuur. De woningen zijn verplaatsbaar, zijn selfsupporting zodat nutsvoorzieningen niet of nauwelijks nodig zijn. Daarmee kosten worden bespaart en regelgeving vereenvoudigt. Het gaat wettelijk gezien om een tijdelijke locaties (!) Een ontheffing is dan voldoende en permanente vestiging een mogelijkheid.

Gemaakt in coöperatief particulier opdrachtgeverschap - CPO - en als collectief - social profit en andere mogelijkheden Diverse partijen zijn/ worden onder die vlag uitgenodigd te participeren in de realisatie.
Het Ecovrede keurmerk geeft hiervoor de kaders aan. Gezien dat er wordt gewerkt aan de opvang van diverse mensen en natuurontwikkeling en er op die manier diverse locaties verbeterd en ontwikkeld kunnen worden is het belangrijk dat die kosten, die de gemeente en andere partijen besparen beschikbaar komen voor dit initiatief. Wij nodigen de gemeente hiertoe uit om dit te bevestigen en praktisch te realiseren en grond, ruimte, beschikbaar te stellen.

Zo ontstaat er ruimte voor echte innovatie in de gebouwde omgeving, in samenleven, in duurzaamheid en in Natuurontwikkeling. Er gaat, indien al beschikbaar, gewerkt worden met een nieuwe rechtsvorm op dit moment in voorbereiding binnen de tweede kamer. Dit initiatief is goed voor het imago van de gemeente, biedt burgers perspectief, is gezond en innovatief en biedt toekomstperspectief ook voor de dakloze en tijdelijk ontheemde.

Wij hebben een locatie nodig en adviseren een ‘regelluwe’ zone, voor start en ontwikkeling met de start van bijvoorbeeld 60 eenheden in verhouding met de beschikbare oppervlakte(n). *Meer informatie, een afspraak voor een nader gesprek waarin wij graag concretiseren en meer vertellen kan gemaakt via;* **ecovredeorg@ecovrede.nl** ***of*** ***evsffrmnetwork@vivaldi.net***

Kvk: 50879804 Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

www.ecovrede.nl **www.ffrmnetwork.org** **www.evsgebouwbeheer.nl**

Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

Social Profit ANBI Instelling

Telefoon: 06 19 67 93 89





Wij stellen u bij deze op de hoogte van ons bestaan en onze werkwijze
Ecovrede, wij helpen mensen in nood en ook hulpverleners en instanties

Sedert veertien jaar
Meubilair, kleding, huisraad, speelgoed, juridisch advies, tuinen, voedselbossen en lokaal voedsel, dagbesteding, leer - werkplekken, stage en re – integratie, eenvoudige taakstraffen en complexe persoonlijke zaken die wij begeleiden en praktische hulp bij bieden.
Noodhulp, broodbank, onderzoek, inspreken, gastlessen, workshops en rondleidingen, meegaan naar gesprekken, spullen halen en brengen …
Voedselbossen en Buurttuinen ontwikkelen is onze specialiteit waarvoor wij een spreekuur hebben en waar gebruik van mag worden gemaakt.

Ons werk is gratis beschikbaar voor wie dat nodig heeft
Een mailtje van u als organisatie is voldoende om uw cliënt te helpen
Wij zijn gespecialiseerd in complexe situaties en helpen in beeld te brengen, te verwijzen, aan te vragen, te verwoorden en in gang te zetten.

Wij bieden directe hulp Meestal Binnen 24 uur – in noodsituaties
U kunt mensen verwijzen
een afspraak met uw cliënt ; die aan ons laten weten die wij u bevestigen
Een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor u als Behandelaar of Begeleider, Uw Organisatie en voor uw Cliënt.
In alle Processen en levensfasen van Mensen en Organisaties Om je eigen weg te vinden

Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net ecovredeorg@ecovrede.nl
Telefoon: 06 49 36 78 77 06 83 18 2 8 87

Post; Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Websites; www.ecovrede.nl www.ecovredegaard.nl
www.evsgebouwbeheer.nl www.broodbank.nl

Bezoekadres; Singravenlaan – de dubbele blauwe deur - hoek Middachtensingel Presikhaaf – Arnhem
Kvk: 50879804 ANBI Instelling

Ecovrede; Voor individu en Samenleving in de 21e eeuw
Een breed Netwerk in Individuen en Organisaties

Arnhem, 12 november 2023

Betreft: zienswijze ontwerp-woonvisie Arnhem 2024 - 2029 / 2034

Geachte gemeenteraad van Arnhem,

De nu voorliggende ontwerp woonvisie Arnhem 2024-2029 / 2034 geeft voor een aantal punten al een goede richting aan maar hier en daar is naar mijn mening wel wijziging, aanscherping en/of aanvulling nodig.

Op pagina 12, tweede kolom, derde tekstblok wordt verwezen naar bijlage 1, waarin informatie zou moeten staan over de participatie. Wat betreft participatie is er echter een duidelijk probleem voor mij en anderen. Als gewone wijkbewoners werden we pas geïnformeerd over de woonvisie toen deze praktisch al volledig was uitgewerkt. Er werd vervolgens halsoverkop een bijeenkomst georganiseerd in het Olympus eind september 2023, die ik en veel andere aanwezigen als een complete teleurstelling hebben ervaren.

We hadden het gevoel dat we slechts waren samengekomen om het vakje af te vinken voor de ambtenaren, zodat ze konden zeggen dat ze toch een bijeenkomst voor bewoners hadden georganiseerd. De wethouder had immers al besloten welke vier belangrijke punten er in de woonvisie stonden. Na afloop hebben we geen verslag ontvangen van de ambtenaren en is er niets gecommuniceerd over wat er met de inbreng van gewone wijkbewoners is gebeurd. Deze informatie ontbreekt ook in bijlage 1, waar het niet is uitgewerkt per bijeenkomst. Kortom, participatie lijkt een leeg begrip in het proces van het opstellen van deze ontwerp woonvisie.

Wat betreft de opmerking in bijlage 1 op pagina 8, eerste kolom, derde tekstblok, dat de bijeenkomsten bewust relatief klein zijn gehouden, is een grove onderschatting. Hele wijken zijn niet betrokken, en we hebben gehoord dat er op een andere bijeenkomst slechts drie mensen aanwezig waren. Het verbaast me ook sterk waarom er geen gebruik is gemaakt van de vooruitgeschoven posten van de gemeente in de wijken, die juist bedoeld waren om de burger en de gemeente dichter bij elkaar te brengen, zoals de teams leefomgevingen (wijkgericht werken). Waarom is er geen rondgang gemaakt naar bestaande wijkoverleggen, buurtverenigingen en wijkplatforms van alle wijken in de stad? Dit roept ernstige vragen op over de effectiviteit en oprechtheid van het participatieproces rondom de ontwerp woonvisie.

Tijdens die bijeenkomst heb ik naar voren gebracht dat het essentieel is om de Wet voorkeursrecht gemeenten toe te passen op de welvarende delen van de stad, met name in wijken waar weinig tot geen sociale huurwoningen beschikbaar zijn en waar voornamelijk dure koopwoningen staan. Hierdoor kan elk huis dat in de verkoop gaat worden opgekocht, met als doel sloop en nieuwbouw van minimaal 4 verdiepingen hoog (conform de visie van wethouder Smeulders, die dit in de hele stad wil implementeren, ook in de welvarende wijken), of splitsing na verkoop, waardoor meer mensen op dezelfde grondoppervlakte voor minder geld kunnen huren in de sociale huur.

Hoewel de ambtenaar die tijdens die avond aanwezig was beweerde dat dit al in het ontwerp van de woonvisie stond, heb ik de Wet voorkeursrecht gemeenten niet kunnen vinden in de ontwerp woonvisie. Er is slechts een zwakke verwijzing op bladzijde 37. Ik ben van mening dat dit alsnog moet worden opgenomen, zodat op korte termijn meerdere sociale huureenheden in de welvarende wijken van de stad kunnen worden gerealiseerd.

Bijvoorbeeld, op de grond waar momenteel een vrijstaande woning staat, kunnen bij een bepaald grondoppervlak gemakkelijk 4 appartementen per verdieping worden gebouwd, wat resulteert in 16 nieuwe woningen in totaal. Dit levert 15 extra woonplekken op en 16 nieuwe sociale huurwoningen voor de stad. Ook bij reguliere huizen kunnen eenvoudig 4 sociale huurappartementen worden gerealiseerd.

Om de slaagkans te vergroten, is het raadzaam te beginnen in straten waar al leden van politieke partijen wonen die dit voorstel ondersteunen. Zij kunnen in hun directe woonbuurt goed uitleggen waarom dit het beste is voor de stad en kunnen zo min mogelijk bezwaarprocedures initiëren.

Belangrijk is dat het aanbod van sociale huur verspreid wordt over de buurten om grote concentraties en de daarmee gepaard gaande problemen, zoals momenteel in Malburgen Oost Zuid, te vermijden. Dit is vooral relevant omdat in sommige wijken alleen de laagste inkomens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning als nieuwe bewoner.

Al met al is het een effectieve aanpak om de broodnodige sociale huurwoningen in de welvarende wijken snel te realiseren en tegelijkertijd de tweedeling in de stad te verminderen. Daarom dring ik er bij de voltallige gemeenteraad van Arnhem op aan om in de zes genoemde wijken, waar het aandeel sociale huur aanzienlijk moet worden verhoogd volgens de ontwerpnota op bladzijde 28, direct de Wet voorkeursrecht gemeenten op de gehele wijkoppervlakte toe te passen.

Bovendien zie ik op luchtfoto's, zoals die van de Hoogkamp, verschillende tennisvelden midden in woonbuurten liggen die eenvoudig verplaatst kunnen worden naar een sportpark, waardoor de vrijgekomen grond bebouwd kan worden met sociale huurappartementen. Naast de tennisvelden zijn er ook meerdere grotere versteende binnenterreinen met platte garages zichtbaar op luchtfoto's in de Hoogkamp, waar gemakkelijk een aantrekkelijke torenflat met sociale huurwoningen gebouwd kan worden. Auto's kunnen in een aparte toren worden ondergebracht na sloop van deze garages, zodat er voldoende ruimte is voor twee fraaie torens, aangezien er genoeg ruimte beschikbaar is.

Waar de gemeente zich momenteel vooral richt op grote projecten zoals Kronenburg en de spoorzone en andere projecten in de ijskast zet, vind ik dat de Gemeenteraad van Arnhem veel kansen laat liggen om vele honderden woningen aan de bestaande stad toe te voegen. Dit kan onder andere door lage winkelcentra, die momenteel slechts bestaan uit één winkellaag zonder woningen erboven, aan te kopen, te slopen en te herbouwen. Hierbij kunnen winkels op de begane grond worden gerealiseerd met daarboven meerdere woonlagen van betere kwaliteit. Dit geldt ook voor een winkelcentrum als de Drieslag die voor een deel al woningen (zij het met slechte kwaliteit) boven de winkels heeft maar die hoger kan worden teruggebouwd na sloop. Mijn voorstel, eerder beschreven in mijn zienswijze over de omgevingsvisie, lijkt helaas over het hoofd te zijn gezien. Daarnaast lijkt mijn idee om te bouwen op bestaande grote wegen binnen de gemeentegrenzen, waar gemakkelijk alle benodigde woningen voor Arnhem in de komende 20 jaar kunnen worden gerealiseerd, ook niet te zijn opgemerkt. Dit zou ook de gezondheid van alle inwoners aanzienlijk verbeteren door aanzienlijk minder autoverkeer in de stad.

Op bladzijde 25 staat dat het aandeel sociale huurwoningen nog niet goed over de regio verspreid is (in de 1e tekstkolom, onderste tekstblok). Naar mijn mening is het verstandig dat de gemeente Arnhem de bouw- en omgevingsplannen van haar buurgemeenten monitoort en tijdig zienswijzen,

bezwaarschriften en beroepen indient bij bouw- en bestemmings(omgevings)plannen als daarin te weinig sociale huur wordt gerealiseerd of als er na de vaststelling van de plannen wordt afgeweken van de voornemens.

Ik ben het niet eens met het idee om extra sociale huurwoningen te bouwen in buurten en wijken die al bijna volledig bestaan uit sociale huurwoningen. De genoemde ondergrens van 30% voor alle wijken op bladzijde 27 vind ik dan ook niet passend. Hoewel vervangende sloop en nieuwbouw van sociale huurwoningen volgens mij acceptabel is, moet het toevoegen van extra nieuwe sociale huur in deze buurten per buurt beoordeeld worden op basis van de wenselijkheid van de bewoners voor hun omgeving. Als bewoners in een buurt geen extra nieuwe sociale huur willen, moet dit ook mogelijk zijn, vooral omdat sociaal zwakkeren die nieuw komen in dergelijke buurten doorgaans eerder negatieve gevolgen ondervinden, wat zorgt voor extra maatschappelijke kosten. Het alternatief, het bieden van nieuwe sociale huurwoningen in bijvoorbeeld de Hoogkamp, zou gunstiger zijn voor deze nieuwe bewoners.

Ik pleit eigenlijk voor het instellen van een ondergrens waarbij er geen nieuwe extra sociale huur aan een wijk of buurt wordt toegevoegd als al meer dan de helft van de woningen uit sociale huurwoningen bestaat. Dit is om de leefbaarheid en veiligheid in een wijk en buurt niet verder te ondermijnen.

Een ander punt dat ik wil benadrukken en dat niet in de woonvisie staat, is dat het onwenselijk is als bijna alle woningen van een wijk in handen zijn van een dezelfde corporatie. In een dergelijke situatie bestaat het risico dat medewerkers van de corporatie zich misdragen en zich als 'heersers' in een wijk gedragen, met negatieve gevolgen voor huurders en andere bewoners. Dit is naar mijn mening onwenselijk, vooral in gesprekken met de gemeente waar de corporatie mogelijk ongewenst gedrag vertoont. Daarom pleit ik, samen met anderen, voor het vermijden van een monopolie-positie van corporaties in een wijk.

Op bladzijde 30 wordt aangegeven dat er een grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen tot 355 en eigenlijk maximaal 250.000. Naar mijn mening is dit bedrag nog steeds te hoog voor veel werkende eenverdieners. Daarom vraag ik om bij het plan Nijmeegseweg in onze wijk nieuwbouw koopwoningen mogelijk te maken tot 200.000 in plaats van sociale huur, wat tot nu toe niet is ingewilligd door de gemeenteraad. Daarom verzoek ik de gemeenteraad om dit opnieuw te overwegen en aan te passen in hun startnotitie.

Wat betreft het tegengaan van de tweedeling in de stad, lees ik op bladzijde 43 in de tweede tekstkolom dat elke wijk een op maat gesneden aanpak krijgt, gebaseerd op een unieke probleemanalyse waarbij de gemeente het initiatief neemt om de wijkplannen te maken samen met de belangrijkste woonstakeholders. Mijn vraag, evenals die van anderen, is waarom dit niet samen met de wijkbewoners wordt gedaan. Zonder input van bewoners is een plan meestal niet uitvoerbaar en kan het veel weerstand oproepen bij de wijkbewoners. Gezien het hoge wantrouwen in onze wijk jegens de gemeente en corporaties, is het essentieel om bewoners te betrekken bij de planvorming en probleemanalyse. Bespreek met de wijkbewoners ook welke straten en buurten het beste in aanmerking komen voor het gespiegelde huurprijsbeleid (zie bladzijde 46, 2e kolom onderaan).

Op bladzijde 44, in de tweede tekstkolom, lees ik het voornemen om in de minst veerkrachtige wooncomplexen of straten zo min mogelijk mensen in een kwetsbare positie te huisvesten. Dit gaat volgens mij en anderen niet ver genoeg. Het is beter om helemaal af te zien van het huisvesten van kwetsbare

mensen, zoals uitstromers uit instellingen, in dergelijke omgevingen, omdat de kans groot is dat ze er eerder op achteruit dan vooruit zullen gaan. Daarom zou ik aanbevelen om dit helemaal niet te doen en in plaats daarvan deze mensen te huisvesten in nieuwe sociale huurwoningen in de Hoogkamp. Naar mijn mening zullen ze daar meer kansen hebben op een beter leven dan in mijn wijk Malburgen Oost Zuid.

Op bladzijde 50 wordt gesproken over particuliere verhuurders, en het lijkt alsof alles in orde is als woningen van een corporatie zijn. Echter, dit is niet altijd het geval, aangezien er ook slechte woningen zijn van corporaties. Sommige corporaties nemen bijvoorbeeld onvoldoende serieuze maatregelen om vochtproblemen in vloeren, spouwmuren of koudebruggen aan te pakken. Het zou wenselijk zijn als de gemeente de corporaties aanspreekt op hun verantwoordelijkheden en optreedt wanneer de corporatie niet handelt om de leefbaarheid van haar woningen te verbeteren.

Op bladzijde 67 lees ik dat voldoende zorgaanbod en een huisarts in de nabijheid voorwaarden zijn om de veerkracht in de wijk te behouden of bevorderen. Aangezien een deel van deze voorzieningen deze zomer al onbereikbaar was, vraag ik me af wie ervoor zal zorgen dat dit in de toekomst wel gegarandeerd is, vooral met de toevoeging van nieuwe woningen en bewoners in onze wijk en directe omgeving. Naar mijn mening mogen er geen nieuwe huizen worden gebouwd als de eerstelijnszorg van voldoende huisartsen nu al onder druk staat.

Over tekorten gesproken, hoe zit het met de beschikbaarheid van voldoende elektriciteit voor alle nieuw te bouwen woningen? Is dit al afgedekt door de gemeente, of worden er straks complete lege karkassen gebouwd waar niemand in kan wonen omdat er geen stroom is?

Op bladzijde 71 lees ik dat er kosten zijn voor het Woningbouwplatform Arnhem, bestaande uit de gemeente en verschillende partijen, zie hiervoor ook bladzijde 11 uit het ontwerp. De kosten bedragen anderhalve ton per jaar, maar deze zijn niet uitgesplitst. Daarom zou ik graag de volledige uitgewerkte begroting met kosten op de cent nauwkeurig willen ontvangen. Waarom moet een dergelijk platform 150.000 euro per jaar kosten, en kan dit niet goedkoper? Deze vragen lijken me relevant gezien de financiële tekorten waarmee Arnhem momenteel te maken heeft.

In bijlage 1 op bladzijde 11 wordt uitgelegd hoe men komt tot de uitkomst zoals gepresenteerd in de woonvisie op de afbeelding van de wijken op bladzijde 28. Malburgen West is vanwege de leefbaarheidssituatie naar beneden bijgesteld. Naar mijn mening zou hetzelfde ook moeten gebeuren voor buurten in Malburgen Oost Noord, waar de leefbaarheidssituatie ook niet goed is en het aandeel sociale huur zeer hoog is. In Malburgen Oost Noord is sprake van een duidelijke tweedeling tussen de nieuwbouwbuurt Stadseiland met veel koopwoningen en de oude sociale huurwoningbuurten. Daarom zou het beeld op bladzijde 28 op buurtniveau moeten worden bijgesteld en dus voor de sociale huurwoningbuurten naar beneden.

Met hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Arnhem
T.a.v. de heer Marcouch

Datum
12-11-2023

Betreft
Visie op woonvisie

Mijn kenmerk
ongedeelde stad

Geachte heer Marcouch,

Een eerlijke stad waar iedere Arnhemmer goed kan wonen; Een missie waar iedereen achter zou moeten kunnen staan, echter in de Woonvisie worden geen echte keuzes gemaakt. Door het niet maken van keuzes is de Woonvisie op meerdere manieren te interpreteren.

Negen abstracte doelen worden gesteld en daaraan worden 20 SMART-geformuleerde doelen gekoppeld. Naast dat dit een enorm aantal doelen is om te managen, zijn een aantal van deze doelen in de praktijk conflicterend met elkaar.

Dit conflict zien we bijvoorbeeld ook in de voorgenomen ontwikkeling “Rijnpark”. Waar in de Woonvisie en in de landelijke Arnhem-Oost aanpak erkend wordt dat ’t Broek en Presikhaaf op alle fronten qua leefbaarheid, gezondheid en veerkracht onderpresteren, besluit de gemeente haar eigen Woonvisie en de Arnhem-Oost aanpak totaal te negeren, of op een zodanige manier te interpreteren, dat er toch weer voor de voor de hand liggende scenario’s worden gekozen en dit in het grootste woningbouwproject van Arnhem sinds Schuytgraaf.

Het resultaat is een ontwikkeling waar een voor Nederland bijna ongeëvenaarde verdichting is aan woningen. Qua sociale huisvesting wordt weer volledig voorbij gegaan aan de omringende wijken en zal weer voor een verhoging gekozen worden van het aantal sociale huurwoningen, niet 30%, maar zelfs 40% sociale woningbouw is verwerkt in het plan.

Ik heb niets tegen sociale woningbouw, maar uw eigen Woonvisie, de Arnhem-Oost aanpak en het rapport “Veerkracht in corporatiebezit” legt het verband tussen de intensiteit van sociale woningbouw en een lage veerkracht in de betreffende wijk. De bewoner van een sociale woning verandert; steeds vaker bewonen huurders zonder inkomen uit werk deze huurwoningen, daarnaast zorgen veranderingen in het zorgstelsel dat mensen langer in hun eigen woning moeten blijven wonen. Mede door deze twee factoren raken wijken uit balans, wat is terug te zien in de veerkrachtkaarten. Het is overigens een gemiste kans van de gemeente om deze veerkrachtkaarten niet prominent te laten zien in de Woonvisie, aangezien er continu over veerkracht gesproken wordt en deze kaarten goed weergeven wat het probleem nu eigenlijk is.

Ik besef me terdege dat locaties niet voor het oprapen liggen in Arnhem, en dat verdichting van wijken, zeker verdichting met sociale woningbouw, op meerdere plekken in de stad tot weerstand zal leiden. In wijken met een lage veerkracht, zal daarentegen veel minder weerstand zijn, aangezien bewoners al vaak hun eigen problemen hebben en vaak niet over de kennis en middelen beschikken, zoals in de veerkrachtigere wijken in Arnhem.
Het is voor de hand liggend om de weg van de minste weerstand te kiezen en de sociale woningbouw in Arnhem- Oost te plaatsen. Een voorbeeld hiervan zijn ook de Flex woningen in Presikhaaf/ 't Broek.
Mijn inziens zou de gemeente daarom haar burgers in Arnhem- Oost in bescherming moeten nemen en gaan voor een route van veel weerstand zodat Arnhem daadwerkelijk een onverdeelde stad wordt.

Zoals u kunt lezen in deze brief haal ik de Arnhem- Oost aanpak meerdere keren aan, Ik snap dat deze naamgeving voort komt uit een landelijke aanpak, maar door de wijken t' Broek, Presikhaaf, Klarendal en Malburgen stelselmatig Arnhem- Oost te noemen, wordt alleen maar bijgedragen aan het concept van een verdeelde stad. Waar we vroeger een natuurlijke geografische scheiding hadden van Noord en Zuid, komt er nu op sociale gronden een stadsdeel, Arnhem Oost, bij. Arnhem- Oost roept nu al een negatief gevoel op bij veel bewoners van Arnhem.

Daarnaast merk in mijn directe omgeving dat er onduidelijkheden zitten over de "landelijke regeling Arnhem Oost" en de nieuwbouwplannen "Spoorzone Arnhem Oost". Deze twee termen lijken vaak met elkaar te worden verward. Zoals ik het begrijp vanuit diverse communicatiemiddelen is het doel van de landelijke Arnhem Oost aanpak:
"*Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk, inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de 5 wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken.(Gemeente Arnhem, 2023)."*

Het idee hierachter zou zijn dat deze wijken de eventuele verstedelijking niet aan zouden kunnen, alvorens er niet langdurig is geïnvesteerd in de kwaliteit van leven van de bewoners van deze wijken. Zoals ik het dus zie zijn de nieuwbouwplannen afhankelijk van het slagen van de 'landelijke regeling Arnhem Oost". Er worden echter, terwijl de inkt nog niet droog is van de "landelijke regeling Arnhem Oost", al rigide besluiten gemaakt over woningbouwplannen die een ongekende dichtheid van bewoners op zal leveren. Keuzes die verregaande gevolgen kunnen hebben voor de bewoners uit de wijken met weinig veerkracht, gevolgen die deze bewoners mogelijk nog niet kunnen overzien, want zoals de gemeente zelf zegt; "*Achter de voordeuren daar reikt de stip op de horizon vaak niet verder dan het einde van de week (Gemeente Arnhem, 2023)."*

Of de landelijke regeling Arnhem Oost slaagt, daar kan niemand nu nog wat over zeggen, evenals over wat er gebeurt als de gelden opdrogen. Misschien moet ik u herinneren aan de “Vogelaar” of “Pracht”- wijken aanpak. Schijnbaar heeft deze aanpak destijds geen dusdanig effect gehad om te voorkomen dat er weer een nieuwe landelijke regeling getroffen moet worden.

Wonen is een grondrecht en ik begrijp zeer goed in welke spagaat wij ons bevinden, maar of verdichten van de steden met al haar problematiek de oplossing is, dat vraag ik me hardop af. Wat mij betreft zouden we meer naar de buitengebieden moeten kijken. Het inwonersaantal van Nederland groeit nog steeds, maar in verschillende gebieden treedt door vergrijzing zelfs krimp op. Deze krimp zorgt er voor dat er faciliteiten verdwijnen, waardoor mensen nog sneller wegtrekken. Waarom kan er landelijk gezien niet integraal naar het probleem van krimp aan de ene kant en een blijvend tekort aan passende woningen aan de andere kant gekeken worden? Daarnaast ben ik ook van mening dat landbouwgrond opgeofferd moet worden voor woningbouw. Compenseer de boeren hiervoor goed, of nog beter laat ze zelf mee doen met het ontwikkelen van projecten, zodat ze echt het voordeel krijgen en zelf gaan nadenken over het nieuwbouwprogramma en de effecten die dit zal hebben op hun eigen leefomgeving. Ik ben van mening dat de grote steden, die een allen enorme verstedelijkingsopgaven hebben, hier harder voor zouden moeten pleiten.

Moeten we dan toch verder verstedelijken, dan zijn er in Arnhem wellicht nog alternatieve locaties te vinden die kunnen helpen bij het concept van een ongedeeld Arnhem. In aankomende jaren staat het ondergronds brengen van het hoogspanningsnet Amsterdamseweg op het programma. De huidige bovengrondse kabels zorgen er voor dat er binnen een bepaalde grens niet gebouwd kan worden. Door het ondergronds brengen van de kabels is het wellicht mogelijk om een hele nieuwe wijk te creëren in een gebied welke het volgens de veerkrachtkaarten ook daadwerkelijk kan dragen.



Al met al, ik ben erg blij met een integrale kijk op het wonen. Echter ik ben van mening dat de visie veel ruimte over laat voor conflicten. Het maken van een strategie, is het maken van keuzes. Dit mis ik in de woonvisie. Ook vraag ik me af hoe u zorgt voor allignment van de visie met de besluitmakers, ambtenaren en stakeholders. Zonder duidelijke keuzes en allignment zal het gevolg zijn dat teruggevallen wordt op oude patronen. Dit zal resulteren in de bekende voor de hand liggende makkelijke keuzes, zoals deze nu ook gemaakt worden met betrekking tot Rijnpark. Ik ben zeker niet tegen woningbouw op Rijnpark, maar dan wel woningbouw vanuit het perspectief van een ongedeelde stad.

De keuzes die we nu maken tekenen de stad Arnhem voor vele generaties na ons. Laten we er voor zorgen dat dit dan een fraaie tekening van een ongedeeld Arnhem wordt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Nog steeds een trots bewoner van ‘t Broek

Hallo Bram,

Het bewonersoverleg Geitenkamp wil graag haar zienswijze indienen om door de gemeenteraad in behandeling genomen te kunnen worden:

Situatie Geitenkamp
Uit verschillende overleggen met de woningcorporaties blijkt dat er een ongezonde verhouding is in de wijk Geitenkamp tussen sociale huurwoningen en overige woningen. Volgens de woningcorporaties zou maximaal 60% gezond zijn voor een wijk; Op de Geitenkamp is dit percentage maar liefst 83%. Hiermee is de Geitenkamp de enige Arnhemse wijk die boven de 80% sociale huurwoningen zit.

Als bewonersoverleg zijn we blij met de voornemens uit de Woonvisie om de sociale huurwoningen beter te gaan verdelen over de Arnhemse wijken, en dat er op de Geitenkamp niet meer sociale huurwoningen ontwikkeld worden. Echter ontbreekt er in onze ogen een actieve actie om versneld naar een eerlijke verhouding in het woningaanbod te kunnen groeien.

Nationaal Programma Arnhem Oost

"Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk & inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de 5 wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken. We willen de huidige en nieuwe generaties een eerlijke en gelijke keuze én kans bieden om hun talenten te ontwikkelen.

De ervaringskennis uit de leefwereld van bewoners is essentieel om tot een breed gedragen wijkaanpak te komen. We gaan samen met bewoners aan het werk om tot een voor de wijk passende aanpak te komen bij de uitvoering van het programma. Het beeld van mensen die in de wijk wonen komt vaak niet overeen met negatieve stereotypen. Er zijn altijd talenten, dromen, passies, netwerken, hulpbronnen, te beschermen erfgoedobjecten of publieke voorzieningen in een wijk aanwezig die de basis vormen om verder te werken." (website gemeente Arnhem)

In onze ogen is het Nationaal Programma Arnhem Oost uiterst geschikt om de betere verdeling van het woningaanbod op de Geitenkamp op korte termijn te kunnen realiseren en structureel deze mooie wijk te versterken.

Advies vanuit de wijk
Er zijn veel partijen in de wijk bezig om de Geitenkamp sterker en veerkrachtiger te maken. De Geitenkamp verdient het om een speciale aanpak te krijgen om de achterstand op het gebied van o.a. wonen op korte termijn te kunnen verbeteren. Alleen met uw hulp en een maatwerk aanpak zal dit kunnen slagen.

Daarom vragen we de gemeente Arnhem om voor de Geitenkamp af te wijken van het beleid dat er geen sociale huurwoningen verkocht mogen worden aan de huidige huurders. In het kader van een maatwerk aanpak, kan er op korte termijn een grote impact gerealiseerd worden. Dit zal een aantoonbaar positief effect hebben op onze wijk; de 'sterkere schouders' zouden dan meer voor de wijk Geitenkamp behouden kunnen worden. Wat er nu gebeurt is dat mensen, die het zich kunnen veroorloven, de wijk verlaten om elders een woning te kopen. Tegelijkertijd is er veel instroom met multi-problematiek. Hierdoor blijft de scheve verhouding in stand.

Door in de rest van de Arnhemse woonwijken meer sociale huur te creëren, zouden er op de Geitenkamp sociale huurwoningen verkocht kunnen worden aan de huidige Geitenkampers die graag willen kopen, zodat het stedelijke sociale woningaanbod niet verminderd. Op die manier veranderd

het woningaanbod in het voordeel van de wijk, en kan er gewerkt worden aan een veerkrachtige wijk. Ons advies is om 25-50 woningen te selecteren en onder strenge voorwaarden te verkopen aan de huidige huurders. En niet aan huisjesmelkers of grote investeringsmaatschappijen. Zo worden ook op langere termijn de doorgroeimogelijkheden in de wijk gerealiseerd.

Met vriendelijke groet,

Namens het bewonersoverleg Geitenkamp

[redacted]

Zienswijze op Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034

Hierbij de zienswijze van Studentenvakbond AKKU op de voorliggende Ontwerp-Woonvisie Arnhem 2024 – 2029/2034. Studentenvakbond AKKU behartigt de belangen van studenten in Arnhem en Nijmegen en probeert deze gemeenten van advies te voorzien op thema's die een grote invloed hebben op het leven van studenten. Onze input op de woonvisie gaat in op de uitbreidingsplannen evenals de ideeën voor regulering. AKKU pleit voor meer onzelfstandige woningen, een kleine rol voor particuliere bemiddelaars en voorzichtigheid met een vergunningplicht vanwege risico's op een daling van het aanbod. AKKU is zeer positief over ondersteuning van het Huurdershuis, het aanpakken van discriminatie en het opstellen van een 'task-force goede verhuur'.

Positief over Uitbreiding SSH&

AKKU is positief over het plan om 100 woningen toe te voegen in samenwerking met studentenhuisvester SSH&. Hoewel het tekort in Arnhem minder schrikbarend is dan in veel andere steden, is er nog steeds een tekort aan *goede* studentenwoningen. Beschikbare studentenwoningen zijn regelmatig in slechte staat voor een huur die veel hoger is dan het Woningwaarderingsstelsel (WWS) toestaat. Elke toevoeging van studenteneenheden via corporaties juichen wij toe.

Bouw meer onzelfstandig

Als kanttekening merken wij op dat het onduidelijk is of deze 100 eenheden zelfstandige of onzelfstandige woningen zijn. AKKU pleit voor een zo groot mogelijk aantal onzelfstandige kamers. Dit is niet alleen toegankelijker voor beginnende studenten, maar geeft meer studenten de mogelijkheid om uit huis te gaan, vergeleken met een kleiner aantal studio's. Daarnaast laat de landelijke monitor studentenhuisvesting van Kences zien dat onzelfstandig wonen duidelijke voordelen heeft voor het welzijn van studenten.[1]

Uit het regionaal woonbehoefteonderzoek blijkt dat wanneer woonlasten worden meegeteld, er een grotere vraag naar studio's lijkt te zijn.[2] AKKU ziet dit als een gevolg van het recht op huurtoeslag, waardoor de huur van een studio goedkoper uitvalt dan een kamer met minder voorzieningen. De keerzijde hiervan is dat met een vergelijkbare hoeveelheid ruimte en middelen een veel lager aantal studio's te realiseren valt, vergeleken met onzelfstandige kamers.

Hoge kosten Hospi Housing

Hiernaast heeft AKKU grote zorgen bij het idee om de rol van 'Hospi housing' uit te breiden. Hoewel dergelijke bedrijven een rol kunnen spelen in het matchen van aanbieders en zoekende studenten, brengen zij vaak hoge extra kosten in rekening bij

[1] Zie Landelijke Monitor Studenthuisvesting 2023, p. 49-51
[2] Zie Regionaal Woonbehoefte onderzoek, p. 50

een succesvolle plaatsing, namelijk 295,- euro. Hierbij functioneren zij met name als tussenpersoon die de kosten voor studenten opdrijft.

Zorgen Regulering Verkamering

De afgelopen vier jaar heeft AKKU regelmatig input geleverd in de discussie rond de regulering van verkamering. Wij hebben ons onder andere uitgesproken tegen te streng optreden tegen verkamering, omdat dit ten koste gaat van het aanbod voor studenten. Daarom heeft AKKU zowel zorgen als hoop bij het invoeren van een vergunningstelsel op basis van de Wet Goed Verhuurderschap (WVG). Dit kan, afhankelijk van de invoering en eventuele legalisatie van bestaande verhuur, leiden tot een daling in het aantal studentenwoningen. Hier zijn studenten uiteindelijk de dupe van.

Wel zien we veel mogelijkheden om met deze wet de kwaliteit van woningen te beschermen en verbeteren. Dit is hard nodig, en we zijn verheugd dat de gemeente dit inziet en hier actief beleid op maakt. AKKU ziet hierin een grote rol voor de 'task-force goede verhuur' die wordt voorgesteld. Hoewel huurders juridisch een sterke positie hebben, zijn zij in de praktijk kwetsbaar tegen eigenaren die dikwijls dreigen met het stopzetten van een huurcontract, of huurders op andere manieren intimideren. Dit weerhoudt veel huurders van het starten met een juridische procedure of andere actie ondernemen. Wij zien een grote rol voor het Huurdershuis en deze taskforce, om huurders zo veel mogelijk te ondersteunen in dit proces en waar mogelijk taken uit handen te nemen.

Wij roepen de gemeente op om streng te handhaven waar mogelijk, wanneer de rechten van huurders worden geschonden. De uitkomst van handhaving moet wel zijn dat studentenbewoning van een pand mogelijk blijft. Wanneer studenten door het melden van misstanden alsnog hun onderdak kunnen verliezen als gevolg van maatregelen, maakt dit hun positie enkel zwakker.

Studentenvakbond AKKU hoopt dat deze zienswijze de gemeente ondersteunt in het gesprek over de woonvisie en is bereikbaar om hier verdere toelichting op te geven.

Bijlage: Moties en Toezeggingen

Bij het opstellen van de Woonvisie hielden we rekening met openstaande moties en toezeggingen aan de raad. Deze zijn in de nota verwerkt en/of hieronder kort beantwoord/toegelicht. Ondergaande moties en toezeggingen kunnen worden afgedaan.

Niet alle ondergaande moties en toezeggingen hebben altijd specifiek betrekking op de Woonvisie, maar alle moties raken aan woonbeleid.

Moties

Motie 23M20: Draagkracht wijken benutten

Draagt het college op/Verzoekt het college met een plan te komen om ook in meer draagkrachtige wijken meer sociale huurwoningen, doelgroepwoningen en maatschappelijke voorzieningen toe te voegen om Arnhem Oost te ontlasten.

Reactie: Een belangrijk uitgangspunt van deze Woonvisie is de tweedeling te verkleinen. Dat Ambitie is om het aantal sociale huurwoningen, doelgroepenwoningen en maatschappelijke voorzieningen in veerkrachtige wijken te vergroten. Dat doen we op de volgende manier:

In de Woonvisie worden in onderdelen 4.1, 5.1 en 5.2. over de stad heen gedifferentieerde eisen gesteld over te realiseren sociale huurwoningen bij nieuwbouwprojecten. Bij nieuwbouwprojecten in de zes wijken met de minste corporatiewoningen moet bij nieuwe ontwikkelingen 60%-100% corporatiehuur gerealiseerd worden.

Naast deze kaderstelling, is in onderdeel 5.1. ook opgenomen dat de gemeente in dit gebied (vanuit het grondinstrumentarium) een actievere rol op zich neemt. Het voorkeursrecht dat recentelijk is gevestigd op het gebied aan de Westzijde van de Heijenoordseweg is onderdeel van het plan.

Motie 23M18: Studentenhuisvesting hoort in een Woonvisie + Motie 22M239 Helix 2

Draagt het college op/Verzoekt het college: Het realiseren van meer studentenwoningen in Arnhem onderdeel te maken van de woonvisie en studenten(organisatie) te betrekken.

Draagt het college op: bij de perspectiefnota de gemeenteraad een voorstel te doen ten einde een 'Helix 2' te kunnen gaan realiseren ten behoeve van de kwalitatieve en sociale huisvesting van honderden studenten / jongeren.

Reactie: Ten behoeve van deze Woonvisie hebben we een onderzoek laten uitvoeren naar behoefte en aanbod aan studentenhuisvesting. Dit onderzoek is als bijlage aan de Woonvisie toegevoegd.

In onderdeel 4.1. zijn uitgewerkte ambities en acties opgenomen om meer woonruimte voor studenten te realiseren. Met de SSH& hebben we afspraken gemaakt over de realisatie van 100 nieuwe eenheden. Dat is vergelijkbaar met een project zoals Helix.

Motie 23M17: Geef de raad inzicht in woningbouwprognoses

Draagt het college op/Verzoekt het college om de halfjaarlijkse voortgangsrapportage in het vervolg een prognose op te nemen met de met de verwachtte op te leveren woningen per jaar, met daarbij een blik van vijf jaar vooruit; De verandering van de prognose ten opzichte van de vorige rapportage weer te geven.

Reactie: In onderdeel 8 is opgenomen dat we de gemeenteraad elk jaar zullen rapporteren over de voortgang van de woningbouwproductie en de Woonvisie. Indien de Woonvisie wordt vastgesteld, is het uitgangspunt van deze motie vastgelegd beleid.

Motie 23M16: Aandeel betaalbare koopwoningen bij nieuwbouw

Draagt het college op/Verzoekt het college: In de totstandkoming van de woonvisie een plan te ontwikkelen om het aandeel betaalbare koopwoningen vast te leggen bij toekomstige woning11012bouwprojecten.

Reactie: In de Woonvisie is in deel 4.1. opgenomen dat in 18 van de 24 wijken het uitgangspunt geldt dat ten minste 20% van nieuw te bouwen woningen een betaalbare koopwoning moet zijn.

Motie 22M42: Vinger aan de pols + Motie 22M38: Maximale opkoopbescherming

Draagt het college op/Verzoekt het college: in het begin nauwgezet de effecten bij te houden en de raad na een jaar en na twee jaar daar per raadsbrief verslag van te doen.

Draagt het college op/Verzoekt het college: Bij elke jaarlijkse vaststelling van het nieuwe WOZ-drempelbedrag, het maximaal aan te tonen bedrag op te nemen

Reactie: Jaarlijks doen we aan de gemeenteraad een voorstel voor verhoging van de grens voor de opkoopbescherming. Zo ook in 2023. In het raadsvoorstel geven we een reflectie van de effecten én doen we een voorstel voor een zo hoog mogelijke grens, gelet op de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Arnhem.

Motie 22M40: Ook voor sociale koopwoningen een goede prijskwaliteitverhouding.

Draagt het college op/Verzoekt het college: te onderzoeken in hoeverre een uitbreiding van de verordening op het gebied van kwaliteitseisen voor sociale koopwoningen, wenselijk en haalbaar is.

Reactie: In de doelgroepenverordening zijn al kwaliteitseisen verbonden aan de verschillende categorieën sociale koopwoningen. We zoeken daarmee al maximaal de ruimte op binnen de juridische mogelijkheden. De motie is daarmee uitgevoerd.

In de Woonvisie is opgenomen ook in de toekomst via het Omgevingsplan te sturen op de realisatie van betaalbare/sociale koopwoningen (inclusief de daar bijhorende kwaliteitseisen).

Motie 22M01: Laat ouderen doorstromen naar wens

Draagt het college op/Verzoekt het college: Daarom vraagt de gemeenteraad aan het college om in het voorjaar een onderzoek uit te voeren naar de woonwensen van Arnhemse 55 plussers in samenhang met hun inkomensmogelijkheden en de gewenste zorg- en sociale voorzieningen.

Reactie: In het Regionale Woonbehoefteonderzoek van februari 2023 dat als bijlage bij de Woonvisie is gevoegd, is de woonbehoefte van 55-plussers expliciet meegenomen. Hierbij is rekening gehouden met inkomen en de zorgvraag. In de Nota Wonen en Zorg zijn hierover verdiepende data en een plan gedeeld. In 2020 deelden we al een doelgroepenonderzoek.

Toezeggingen

Toezegging 778: Met betrekking tot de motie 20M254 "Levensloop bestendige koopappartementen" heeft Wethouder Paping (Wonen) toegezegd dit onderdeel te laten zijn van de woon-zorg visie en in Q1 van 2021 naar de raad te komen.

Reactie: De Nota Wonen-en-Zorg is inmiddels op-en-vastgesteld. De genoemde motie in de toezegging was al afgedaan. Voor meer informatie over deze toezegging, zie de reactie op toezegging 1267 in dit document.

Toezegging 678: Wethouder Paping heeft toegezegd bij het onderwerp Wonen m.b.t. Perspectiefnota, dat als de kosten en baten analyse er is m.b.t. de plannen van de Woondeal hij met deze informatie naar de raad zal komen.

Reactie: Toezegging 678 betrof de Woondeal 1.0. Inmiddels is de Woondeal 2.0. door de gemeenteraad van Arnhem vastgesteld.

Met betrekking tot de kosten is de Woondeal ditmaal door de gemeenteraad vastgesteld (met kostenparagraaf) en niet enkel door het college.

Procesmiddelen ontvangen we van Rijk en Provincie. Voor wat betreft de baten was bij het Raadsvoorstel van de Woondeal 2.0. een overzicht gevoegd van de verworvenheden van de Woondeal 1.0.

Toezegging 489: Wethouder Paping heeft de volgende toezegging gedaan: Bij de vaststelling van een nieuw volkshuisvestelijk kader (in 2022) is de monitor/ evaluatie van het oude volkshuisvestelijk kader (2019-2022) afgerond en beschikbaar voor de raad.

Reactie: Aan de gemeenteraad worden geen volkshuisvestelijke kaders meer aangeboden. Het oude Volkshuisvestelijk kader werd jaarlijks gemonitord via de monitor prestatieafspraken. Uw raad ontving jaarlijks deze monitor met een duidende raadsbrief ter evaluatie. Ook dit jaar hebben we u op de hoogte gebracht van de voortgang prestatieafspraken.

Het kader voor de prestatieafspraken is voorliggende Woonvisie (en niet een separaat volkshuisvestelijk kader). Deze Woonvisie

vormt de gemeentelijke inzet voor het komen tot meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties. Ook in de Woningwet is geregeld dat de 'Woonvisie' het document is waar corporaties hun biedingen voor de prestatieafspraken moeten baseren.

Toezegging 1101: Wethouder Paping zegt toe de raad te informeren zodra er tussentijdse belangrijke ontwikkelingen of signalen zijn.

Reactie: In de jaarstukken en begroting nemen we tussentijdse signalen op. Omdat we het signaal hebben gekregen dat ontwikkelaars de verordening willen evalueren, starten we een evaluatie in 2024. (Dan is met het ingaan van de Omgevingswet en de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting ook meer duidelijk over de vervangende wettelijke mogelijkheden van datgeen de doelgroepenverordening bood). Dit betreft een doorlopende toezegging die we voor nu, nu in de begroting is vastgelegd de verordening te evalueren, afdoen.

Toezegging 1103: Wethouder Paping zegt toe in de evaluatie te kijken of en hoe CPO's (inclusief initiatieven als het Knarrenhof) in de doelgroepenverordening verankerd kunnen worden.

Reactie: Het is een vaststaand feit dat via de Bro (besluit ruimtelijke ordening) er ook de mogelijkheid is/was om in de doelgroepenverordening 'CPO' als categorie op te nemen. Hiervoor was aandacht in het raadsvoorstel bij de doelgroepenverordening. Een onderzoek is dus niet nodig. Gelet op dit vaststaande feit, kan de toezegging worden afgedaan.

Los van het instrument 'doelgroepenverordening' willen we graag collectieve wooninitiatieven mogelijk maken, waarbij we ook ruimte willen bieden aan initiatieven voor ouderen. Dit kunnen we volgens ons beter doen met een gerichte uitgiftestrategie en aanbestedingen bij gemeentelijke kavels en gemeentelijke projecten, in plaats van het op te nemen in het Omgevingsplan bij projecten van derden.

In het raadsvoorstel werd beargumenteerd waarom het opnemen van dit segment in de verordening weinig toegevoegde waarde zou hebben. Het raadsvoorstel is vastgesteld in februari 2022.

Toezegging 1109: Wethouder Paping zegt toe bij de evaluatie te kijken, mede gelet op ervaringen elders, of een hogere WOZ-drempelbedrag mogelijk is bovenop de al geplande indexering.

Reactie: Zie reactie bij motie 22M38: Maximale opkoopbescherming in dit document.

Toezegging 1366: n.a.v. de beantwoording van de technische vraag 18 van D66 over de jaarstukken met betrekking tot amendement 21A58 (minimale woonkwaliteit) dat het amendement hiermee niet wordt afgedaan, maar dat het college terugkomt met een ander voorstel.

Reactie: Per januari 2024 wordt een meldpunt voor huurders ingericht. Dit moet zoveel als mogelijk een integraal meldpunt zijn. Huurders kunnen bij dit meldpunt ook melding maken over het onderhoud van de woning en indien de woning een minimale kwaliteit heeft. Dit uitgangspunt is in de Woonvisie opgenomen.

Toezegging 1171: De wethouder zegt toe dat er een vast aanspreekpunt komt voor CPO's (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en een vaste plek op Arnhem.nl voor meer informatie over CPO's.

Reactie: Op Arnhem.nl is een pagina ingericht over samenbouw en CPO's. Op deze pagina wordt het telefoonnummer vermeld van het vaste aanspreekpunt.

Toezegging 1259: Wethouder Smeulders zegt toe via Het Huurdershuis meer kenbaarheid te geven aan de mogelijkheid om huurverlaging af te dwingen bij slechte isolatie.

Reactie: De dag nadat de toezegging werd gedaan is deze doorgegeven aan het Huurdershuis. Zij waren bekend met de mogelijkheid en adviseren hun huurders conform. Op de gemeentelijke website is sindsdien informatie over huurdersrechten uitgebreid.

Toezegging 1267: De portefeuillehouder, wethouder Smeulders, zegt toe om het onderzoek naar het eerste deel van het dictum van de aangenomen motie "Levensloopbestendige koopappartementen" (20M254) uit te voeren.

Reactie: Na vaststelling van de Nota Wonen-en-Zorg is het opdracht gegeven voor het onderzoek. Het onderzoek is als bijlage bij deze Woonvisie toegevoegd.

Toezegging 1271: Wethouder Smeulders zegt toe dat met de corporaties afspraken gemaakt

worden over een sociaal beheerder van de flexwoningen.

Reactie: Met de corporaties zijn afspraken gemaakt. Bij het project komen een community builder (gemeentelijke bijdrage) en een sociaal beheerder (bijdrage van corporaties). Zie voor meer informatie de raadsbrief. Deze afspraken zijn in de samenwerkingsovereenkomst verwerkt.

Toezegging 1288: Wethouder Smeulders zegt toe de raad actief te informeren over (participatieve) bijeenkomsten die in het kader van het opstellen van de nieuwe woonvisie worden georganiseerd.

Reactie: Via de griffie en door middel van plaatsing van bijeenkomsten op een agenda voor raadsleden, is de raad op de hoogte gebracht van verschillende bijeenkomsten. Voor de laatste bijeenkomst (de presentatie van de ontwerpvisie) ontvingen alle raadsleden een separate mail.

Toezegging 1289: Wethouder Smeulders zegt toe bij het informeren van de gemeenteraad over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek, een vergelijking mee te sturen van de resultaten van dit onderzoek in verhouding tot andere onderzoeken naar de woonbehoefte in Arnhem.

Reactie: In maart 2023 is het regionale woonbehoefteonderzoek naar de gemeenteraad verzonden. Hierbij was als bijlage een ‘analyse bevolkingsprognoses’ bevoegd. In deze analyse wordt een vergelijking gemaakt tussen verschillende onderzoeken over de Arnhemse woonbehoefte.

Toezegging 1293: Wethouder Smeulders zegt toe het onderzoek naar rolstoeltoegankelijkheid aan de gemeenteraad te versturen.

Reactie: Het onderzoek naar vraag en aanbod van rolstoelgeschikte woningen is bij deze Woonvisie als bijlage toegevoegd.

Nieuwbouw

Als woningen gebouwd gaan worden, zou al bij de voorbereiding en uitvoering van de nieuwbouw[1] rekening gehouden word met het plaatsen van een AED in een buitenkast. Zie als gemeente het aanwezig zijn van een AED in een buitenkast, aangemeld bij het landelijke alarmeringssysteem[2], als één van de tekenen van goede woningbouw.

Kantoren en maatschappelijke functie

Kantoren en maatschappelijke functie levert op dat ieder hun eigen richtlijnen volgen voor de AED. Sturing van de gemeente zeer gewenst.

Sociale huur

Het woningbouwprojecten bevat ook sociale huur. De ervaring van de Arnhem Hartveilig is dat in wijk met sociale huur de bewoners[3] vaak niet in staat zijn om de kosten voor een AED op te brengen, terwijl de noodzaak groter is. Door de aanschaf bij de eigenaar/huurder te leggen, een goed verhuurdersschap, krijgen we een mooie sociale woningbouw, die hartveilig is.

Zelfstandig wonen

Bewoners worden ouder en wonen langer zelfstandig. Voor deze doelgroep is het een hartveilig idee dat zij een hartveilige woning hebben of kunnen betrekken.

Doorstroom

De wens van de gemeente is dat er doorstroom is vanuit ééngezinswoningen naar een kleinschaligere woning. Burgers moeten, als zij ingaan op deze wens, er op kunnen vertrouwen dat de nieuwe omgeving net zo hartveilig is als waar ze woonden.

Samenvattend

De woonvisie is een mogelijkheid om iedereen die met woningbouw bezig is bekend te maken met de term hartveilig bouwen.
Hartveilig bouwen is aan de voorkant rekening houden in het ontwerp en bouw van gebouwen.
Hartveilig bouwen is aan de voorkant weten voor wie je gaat bouwen.
In de stad goed, veilig wonen, in de stad hartveilig wonen, ik zie dat zeker als een volkshuisvestelijke prioriteit!

---

[1] Bij hoogbouw dient rekening gehouden te worden met de vertikale afstand, welke langzamer is dan de horizontale afstand.
[2] Het landelijke alarmeringssysteem HartslagNu.
[3] Onderzoeken wijzen uit dat sociale huur gekenmerkt wordt door lage inkomens en slechtere gezondheid.

Van: Diana Kummeling
Verzonden: dinsdag 16 januari 2024

Onderwerp: Inspreektekst - Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Beste Willem,

Hierbij de Inspreektekst van Tonnie, vz van de Huurdersvereniging WWB.
Mijn excuses voor lay out, heb wat problemen met Microsoft Word.

Groet, Diana Kummeling
————————————————
Inspreektekst behorende bij 'Woonvisie', 17 januari 2024:

Dank u voorzitter.

Geacht College, raadsleden en belangstellenden,

Mijn naam is Tonnie Bosvelt, voorzitter van de Huurdersvereniging Woonwagenbewoners Arnhem. Ik heb al meerdere malen hier gestaan om u toe te spreken over onder meer de uitbreiding van standplaatsen voor woonwagens.
Zoals over het Plan van Aanpak uitbreiding standplaatsen 2021.
Tot op heden toe is dit Plan van Aanpak in het geheel niet uitgevoerd.
Dit is voor ons en alle (toekomstige) Woonwagenbewoners zeer teleurstellend.

Maar we gaan niet weg. We blijven ons hard maken voor de uitbreiding standplaatsen.

Met het ontwerp Woonvisie Arnhem 2024-2029 in de hand krijgen we weer hoop.
Hoop dat het leven in een woonwagen kan worden voortgezet. Met name voor onze kinderen en kleinkinderen.

Hierbij wil ik u nog verwijzen naar pagina 34 van deze Woonvisie. Ik citeer: "We realiseren extra plaatsen voor Woonwagenbewoners en ondersteunen hen en hun cultuur". Het gaat immers, naast cultuur, ook om tradities, familiebanden en geschiedenis.

Overigens worden de andere toewijzingsregels, welke zijn voorgesteld door de Huurdersvereniging en al hun leden, al toegepast.

Tenslotte …we zijn al voorzichtig blij met deze Woonvisie en hopen dat deze op een positieve wijze ook iets voor ons kan betekenen.

Dank u wel voor uw aandacht.

Geachte leden en fractievolgers in de gemeenteraad van Arnhem,

Helaas kan ik vanavond niet inspreken bij de ronde tafel over de woonvisie. Maar ik lever wel graag een bijdrage aan de discussie daarover.

Ik heb eerder ingesproken in uw raad namens een aantal mensen die graag via een CPO hun eigen woonruimte willen organiseren en indelen. In het *Woongroepenbeleid* waarover ik insprak stonden slechts 4 varianten van woningen. Ook toen heb ik aangegeven dat het van groot belang is dat er gebouwd wordt naar behoefte en niet naar van te voren vastgestelde formats. Het onderstaande stuk uit Trouw van vandaag (https://www.trouw.nl/binnenland/een-groeiende-bevolking-en-een-krappe-huizenmarkt-wat-betekent-dat-voor-hoe-we-wonen~b6c6841e/) gaat er ook over.

Met vriendelijke groet,

Ipe van der Deen

Demografie

Een groeiende bevolking en een krappe huizenmarkt, wat betekent dat voor hoe we wonen?



*Demonstranten lopen in een mars lang het Torentje en het Binnenhof tijdens het woonprotest. De actievoerders zijn van mening dat er te weinig woningen zijn en willen een radicaal ander woonbeleid.*Beeld ANP / Laurens van Putten

De Nederlandse bevolking groeit, terwijl de woningmarkt nu al aan alle kanten knelt. Een nieuwe bouwcultuur zou onder meer moeten leiden tot meer gemeenschappelijke woonvormen.

Elleke Bal
17 januari 2024, 08:47

Waar, hoe en met wie? Leefbaar wonen in het Nederland van de toekomst draait om dit soort vragen, zegt de Staatscommissie die onderzoek deed naar demografische ontwikkelingen in Nederland. De commissie, die maandag een lijvig rapport presenteerde over de gevolgen van sterke bevolkingsgroei tot 2050, vindt het tijd voor een nieuwe flexibele bouwcultuur. Die zou beter moeten inspelen op de samenstelling van de bevolking.

Want er zijn niet alleen te weinig woningen in Nederland, er is ook sprake van een mismatch op woningmarkt. Een voorbeeld: er zijn in Nederland 8 miljoen woningen, waarvan 5 miljoen eengezinswoningen. Het aantal gezinnen met kinderen: 2,6 miljoen.

In de toekomst zullen bestaande woningen en de huidige manier van bouwen nog minder aansluiten op de bevolkingssamenstelling, waarschuwt de Staatscommissie. Zo neemt de vergrijzing sterk toe, waardoor er meer behoefte is aan kleinere en gelijkvloerse seniorenwoningen. En er komen steeds meer eenpersoonshuishoudens. Dat komt onder meer door vergrijzing (ouderen wonen vaker alleen), individualisering en doordat migranten vaker alleen naar Nederland komen.

Nederlanders wonen ruim

Eenpersoonshuishoudens, nu al 40 procent van het totaal, wonen ook op relatief veel vierkante meters, gemiddeld 88 vierkante meter per persoon. Gemiddeld hebben Nederlanders 53 vierkante meter woonoppervlakte per persoon. Dat is al aan de ruime kant, vergeleken met andere landen. In Nederland zijn er ook relatief weinig appartementen en veel gezinswoningen. Er is dus behoefte aan kleinere woonvormen voor eenpersoonshuishoudens die passen bij verschillende levensfases.

De Staatscommissie noemt twee manieren waarop de Nederlandse bouwcultuur anders moet. Allereerst zijn veel meer gemeenschappelijke woonvormen nodig. Splitsing van bestaande woningen waar meerdere generaties kunnen wonen, bijgebouwen, of hofjes zoals zogeheten ‘knarrenhofjes’ met een aantal seniorenwoningen bij elkaar. Daar zou ook zorg georganiseerd kunnen worden, of aandacht moeten zijn voor eenzaamheid.

Ten tweede is meer flexibiliteit nodig, vindt de commissie. Door verplaatsbare woningen te bouwen. En door bouw in het land beter te spreiden. Daarnaast noemt de commissie het belangrijk dat de woningbouw kan meebewegen met demografische trends. Want hoewel de vergrijzing eerst sterk toeneemt, zal daarna de babyboomgeneratie uitsterven waardoor de vraag naar woningen weer zal veranderen. En ook door migratie zal de vraag naar woningen fluctueren.

Onderkennen en uitvoeren

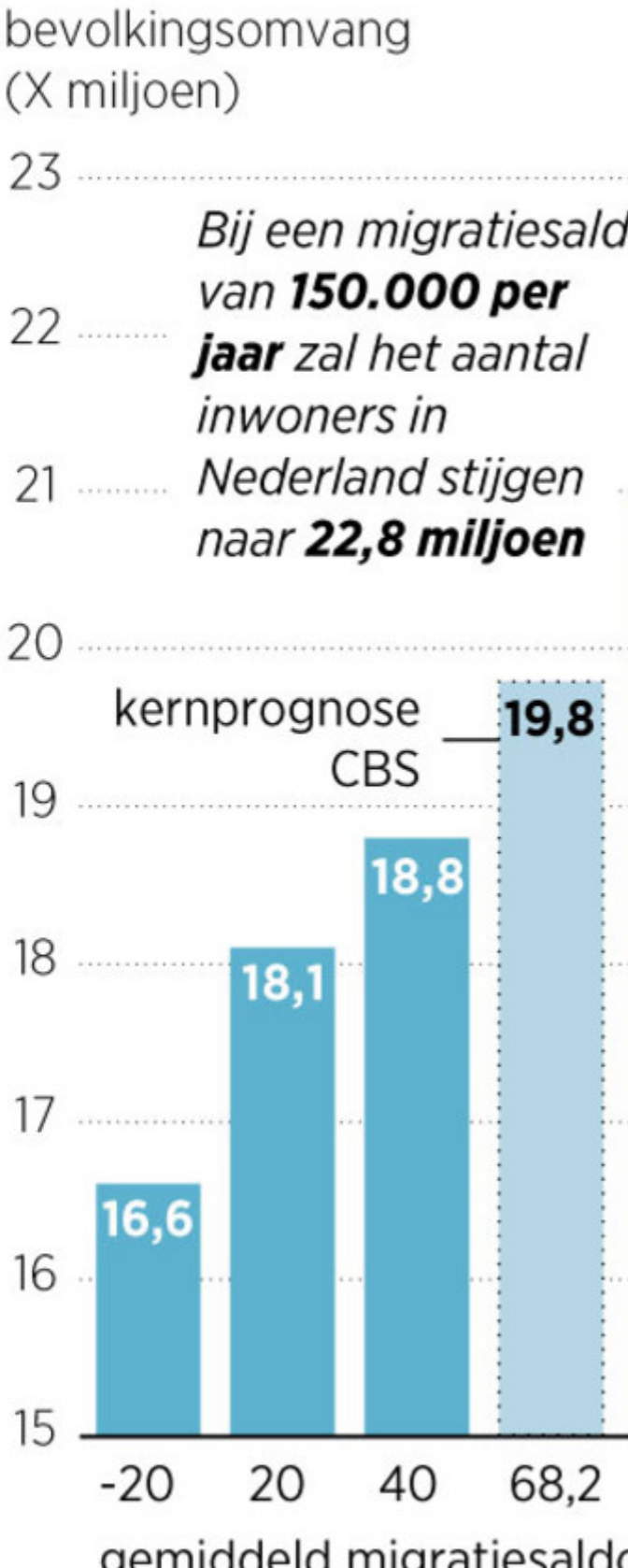
“Nederland is toe aan een nieuwe inrichting”, zegt ook Peter Boelhouwer, hoogleraar huisvestingssystemen aan de TU Delft. Hij kan zich grotendeels vinden in de analyse van de Staatscommissie. Ook hij is erg voor meer gemeenschappelijke woonvormen en flexibeler bouwen. Maar al die ideeën zijn ook al eerder bedacht en op papier gezet, benadrukt hij. “Het is nu nog een kwestie van onderkennen en uitvoeren.”

Daarvoor moeten politieke keuzes over investeringen gemaakt worden, zegt Boelhouwer. En er moet nagedacht worden over landgebruik. Want dat Nederlanders relatief ruim wonen, zoals in het rapport gesuggereerd wordt, vertelt volgens hem niet het hele verhaal. Natuurlijk is het voor de doorstroom op de woningmarkt belangrijk dat de juiste mensen in de juiste woningen terechtkunnen, zegt hij.

“Maar het is wel heel gemakkelijk om te zeggen: minder vierkante meters per persoon. Slechts 8 procent van Nederland is bebouwd met woningen”, zegt hij. Terwijl bijvoorbeeld twee derde van het land agrarisch gebruikt wordt. “Je ontkomt er niet aan daarover na te denken. Maar ik ben er niet gerust op dat het nieuwe kabinet dat ook gaat doen.”

Bevolkingsprognose

Bevolkingsontwikkeling b
verschillende hoogtes mi



Beeld Brechtje Rood

INSPREEKREACTE corporaties Portaal, Vivare en Volkshuisvesting.

We maken graag gebruik van de mogelijkheid onze schriftelijke zienswijze nog toe te lichten. Dank daarvoor.

Allereerst: Laten we voorop stellen dat we blij zijn met deze visie die getuigt van lef en ambitie! Een visie waarin wordt ingezet op een ongedeelde stad. Want je kunt er trots op zijn dat we in Arnhem de fijnste buurt van Nederland hebben, maar het is schrijnend dat de armste postcodegebied van Nederland zich ook binnen onze gemeentegrenzen bevindt. Dit grote verschil in financiële en sociale draagkracht tussen wijken is ongewenst. Het verdiept maatschappelijke tegenstellingen en ondergraaft onderlinge solidariteit.

We vullen met deze reactie onze zienswijze aan . Hierbij spreek ik namens de 3 grootste Arnhemse corporaties (Vivare, Portaal en Volkshuisvesting)

Lef

Onlangs sprak ik een betrokken buurtbewoner, die vertelde over zijn zorgen over een toename van verloedering in zijn wijk. Hij gaf aan: ''Ik ervaar een toename van overlast door mensen met verward gedrag en door verslaafden die dealers aantrekken. In de loop van de jaren heb ik betrokken ouderen zien vertrekken, en in hun huizen komen alleen maar nieuwkomers die geen binding hebben met de buurt. En dan heb ik het nog niet eens over de rotzooi in de straat. En laat ik vooral nadrukkelijk zeggen, zei hij, het gaat niet om die éne individu, het gaat over de optelsom van al die veranderingen van de afgelopen jaren die mijn wijk achteruit doen gaan. Wat gaan jullie als corporatie doen om het tij te keren''.

Een belangrijk punt dat hij daar aan sneed. Laat duidelijk zijn: betaalbare huurwoningen zijn niet het probleem. Ze worden dit wel wanneer ze geconcentreerd zijn in wijken en door beleidskeuzes zoals extramuralisering en passend toewijzen, enkel worden ingezet als sociaal vangnet. Daarmee neemt de instroom van kwetsbaarheid in die wijken toe evenals de uitstroom van draagkrachtigen. Dit heeft gevolgen voor de veerkracht van een wijk. Het is zaak dat we dit keren door terug keren naar de brede volkshuisvesting waarbij we er zijn voor een brede doelgroep en door mensen, die extra zorgen nodig hebben, gelijkmatig verspreid over stad en ommeland te laten wonen. Hoe realiseren we dat?

Wij kunnen met ons huurprijsbeleid sturen op differentiatie in onze bestaande voorraad in de Arnhem Oost wijken en door het toevoegen van middenhuur , maar dat betekent dat er op andere plekken sociale huurwoningen bij moeten komen als je ook de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen voor onze doelgroep op peil wil houden.

De nieuwe woonvisie onderschrijft dit door in te zetten op meer betaalbare huurwoningen in de wijken waar dit nog niet het geval is en wat midden en dure huur woningen als ook koopwoningen toe te voegen aan de wijken waar nu veel betaalbare huurwoningen zijn. Daarmee kan Arnhem zich op termijn weer ontwikkelen tot de ongedeelde stad waarbij je, of je nou veel inkomen hebt of weinig of gemiddeld, je elkaar weer gewoon kunt tegenkomen, waar je samen in een buurt woont en samen die buurt maakt.

Ambitie

Het tweede wat we in onze schriftelijke bijdrage benoemden is ambitie die gericht is op samen-leven en op goede volkshuisvesting. Er is recent veel aandacht voor onbegrepen gedrag, en overlast. Zeker sinds het inkijkje dat televisieprogramma bureau Arnhem ons bood. De noodzaak van adequate zorg

en begeleiding voor iemand die uitstroomt uit de zorg en die zelfstandig mag/moet wonen is evident. Niet alleen voor het individu maar nadrukkelijk ook voor de omwonenden in welke wijk dan ook.

De visie legt nadrukkelijk de relatie met zorg en welzijn. Het belang van het doorbreken van de bestaande verkokering en het voluit betrekken van zorg- en welzijn partijen bij het wonen kan voor ons niet genoeg benadrukt worden.

Op de korte termijn, en dit gebeurd al, door afspraken met partijen te maken over adequate zorg en begeleiding in de wijk. Op de lange termijn door andere woonconcepten te ontwikkelen en door met elkaar de focus te leggen op een prettige woonomgeving ongeacht waar je woont. Daar hoort ook een gezamenlijke aanpak voor een ongedeelde stad bij waarvoor de gemeente in deze woonvisie nadrukkelijk kiest.

Zorgen
Deze visie is een eerste stap naar een ongedeelde stad met veerkrachtige wijken. Deze visie zal zijn vertaling moeten krijgen naar beleid, concrete plannen en naar de organisaties die hieraan werken. We gaan daar voor.

Tegelijkertijd maken we ons zorgen over de opgaves van corporaties die zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken en gerealiseerd moeten worden in een sterk veranderde context met hogere rentestanden, prijsstijgingen, ingrepen tbv betaalbaarheid zoals huurbevriezing (2021) en -verlaging (2023) en de vele kwaliteitseisen.

Daarnaast betalen we als corporaties nog steeds een forse VPB belasting. Dit alles bij elkaar maakt dat er bij corporaties op termijn geen sprake is van een duurzaam prestatiemodel. Er gaat meer geld uit dan er binnenkomt. We pleiten daarom voor afschaffing van fiscale hobbels zoals VPB en ATAD voor corporaties zodat onze investeringsruimte toeneemt. Voor het oprekken van de inkomens- en sociale huurgrens zodat we ook lage middeninkomens kunnen bedienen. En voor het aanpakken van belemmerende regelgeving om de bestaande woningvoorraad beter te kunnen benutten.

Tot slot
En last but not least: Uiteindelijk gaat het om feitelijke realisatie. De ruim 1 miljard die wij de komende jaren in de stad investeren zijn immens maar het veelvoud daarvan moet worden geïnvesteerd/opgebracht door de private sector. Arnhem heeft voor deze opgave al haar (ontwikkelende) partners heel hard nodig.

Van: Ans Bosma

Verzonden: woensdag 17 januari 2024

Onderwerp: Vanavond nieuwe Woonvisie in de Raad/ Knarrenhof

Beste raadsleden en fractievolgers,

Graag aandacht voor het volgende.

Vanavond staat de nieuwe woonvisie op de agenda. Wij hebben overwogen om in te spreken, door omstandigheden lukt dat voor vanavond niet, een andere keer maken we hier wel graag gebruik van.

Arnhem Centraal zal Knarrenhof nog wel naar voren brengen, immers de gehele raad heeft twee jaar geleden al vóór gestemd.

Inmiddels wordt het concept Knarrenhof landelijk door meerdere partijen ook als oplossing gezien voor de woonproblematiek en zorg (vergrijzing en eenzaamheid) en doorstroom op de woningmarkt.

Meerdere partijen (waaronder ministers, VNG en ook artikel in de Correspondent) omarmen het concept dan ook en zijn met Knarrenhof landelijk in gesprek.

Staat voor ons nog steeds voorop dat het voor Arnhem goede oplossingen biedt, zowel voor de gemeente als voor haar inwoners. Er zijn in Arnhem 597 inschrijvingen voor de Knarrenhof Arnhem.

We zijn inmiddels meerder malen in gesprek geweest met bestuursadviseur Wonen en meerdere adviseurs Wonen van de gemeente Arnhem.

Zij vinden het een goed concept, maar zien in het “Didam-arrest” een probleem. Ik wil hierbij nogmaals benadrukken dat “het Didam arrest”(voorkeursbehandeling) géén belemmering hoeft te zijn.

Als een tender bij een locatie (uitvraag) op een juiste wijze gedaan wordt, kan men dit omzeilen, zodat het juridisch correct is. Inmiddels is dit bij een flink aantal plaatsen in Nederland gebeurd. En niet alleen in kleine “plattelandsgemeenten”, maar ook in bv Ridderkerk en Gouda. In Gouda komt binnenkort een tweede en in Zwolle een derde. Stichting Knarrenhof is een landelijke stichting die groepen senioren helpt om hun woonwensen helder te krijgen en te realiseren. Ze werken zonder winstoogmerk en houden daardoor de woningen zo betaalbaar mogelijk te houden.

Wij hopen nog steeds op een Knarrenhof in Arnhem (voor zowel koop, huur, als sociale huur) en willen graag in gesprek te blijven en hopen dat de Raad dit ondersteunt.

Vragen en/of opmerkingen hierover zijn welkom.

Met vriendelijke groet
Ans Bosma
Knarrenhof Arnhem

Natuurlijk ! Wonen

Een Ecovrede bijdrage voor prangende aandachtspunten in het wonen
Een handvat en een stimulans om te blijven leren en ontwikkelen
Werkwijzen daarop inrichten met een uitnodiging om dat samen te doen . . .

Er is een mega uitdaging en een recht op gezond wonen !



Wonen in harmonie met de Natuur Duurzaam en Gezond

Duurzaamheid vraagt om anders handelen = anders denken
= andere woningen bouwen en daar alle ruimte aan geven

Het huidige model woningen is achterhaald en biedt te weinig wooncomfort
Er is een grote achterstand in wijken in te halen en goed te maken
Noodzaak tot handelen gezien internationale en Nationale situatie

Dat kan met de hier geschetste aanpak



Redenen;

Hoge kosten in huidige wijze van aanleg – achterstand in gerealiseerde woningen loopt op
Huren niet meer betaalbaar – te veel mensen in de (financiële) problemen = oud model

Schaarste werknemers; bouwbedrijven in de problemen
Vervuiling – aanslag op schaarser wordende grondstoffen
Veranderende wereldsituatie - oorlog en vluchtelingen
Spreidingswet in opvang praktisch uitvoerbaar maken

Veranderende bevolkingssamenstelling – leeftijd, meer eenpersoonshuishoudens
Nieuwe behoeften zoals ruimte voor activiteiten, ondernemerschap. bijeenkomsten
Tijdsdruk – convenanten voor bouwen laten werken



Praktische voorbeelden

Af van de traditionele modellen
De voorbeelden gebruiken die er al zijn. Snelle omslag nodig naast bestaande ontwikkelingen

Burgers fatsoenlijke en betaalbare woningen bieden die passen bij een laag inkomen 400 euro - Huur All In

** Komt tegemoet aan financiële nood en inzakkende economie*
Geeft bestedingsruimte

Praktisch

Tiny Houses realiseren voor Max 30.000 euro all in – huur 400 euro inclusief alles
Woonoppervlakte vanaf 20 tot 70 m2
50 tot 100 m2 grond voor tuin – verbouw

Financiën eerlijk verdelen - stoppen met verdienmodellen
Enkel voor Natuur en Samenleving

Bodemzuivering integreren - Helofytenfilters en andere opties om de bodem schoon te maken integreren - standaard

Visie stadslandbouw integreren – lokaal voedsel
Gevelgroen standaard meenemen in alle planontwikkeling

Cocreatie van en in de Samenleving
De behoeften van de Mens centraal
De Mens is direct verbonden met De Natuur

Ecovrede

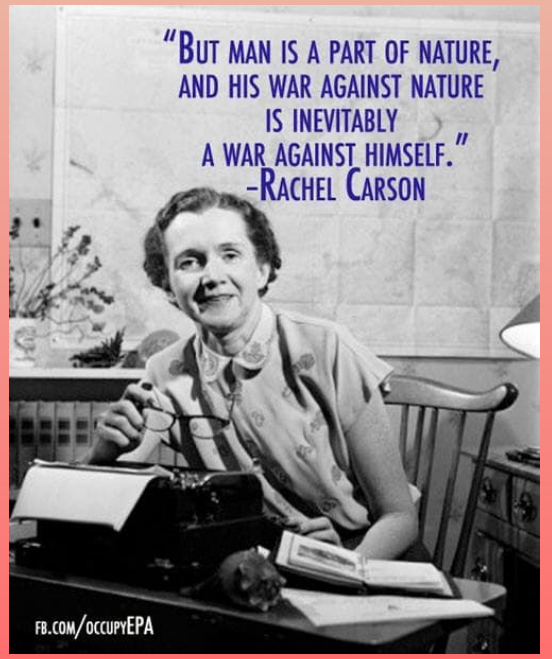
Ecovredegaard











Burgers ook zelf laten bouwen en ontwikkelen – laten aangeven wat zij willen
In tal van plaatsen zijn er voorbeelden van
Alleen aanleg basisvoorzieningen Streven = 100% energie neutraal
Verbouw van bouwgrondstoffen in de directe omgeving van de stad

Lokale Voedselvoorziening meenemen in alle aspecten ; tuin, openbaar groen, dak, gevel. vensterbank
EETBAAR ARNHEM ** => De stad die voor zichzelf – haar bewoners Zorgt*
Voedselschaarste en te hoge prijzen belangrijk aandachtpunt. Voedselvoorziening staat onder druk.
Beschikbare tekst. Eten komt uit de grond !

Alles lokaal beschikbaar maken = Betaalbare en gratis ruimtes beschikbaar voor burgerinitiatief in elke wijk
Zelfredzaamheid stimuleren en mogelijk maken

Voordelen

Grondstofprijzen onafhankelijk
Betaalbaar eenvoudig duurzaam bouwen ook voor lage inkomens
Geen afhankelijkheid van huursubsidie -die gaat verdwijnen
Past bij wensen bevolking
Geeft burgers een handvat
Geen woningnood

Eenvoudig, snel en goedkoop realiseerbaar

Snelle realisatie woningen = kunnen anticiperen binnen enkele maanden

Bieden van natuurlijke leefruimte
Eenvoudig aanpasbaar

Groene en duurzame leefwijze

Begeleiding en realisatie groen
Natuurlijke leefwijze standaard
Tuintjes voor eigen lokale voedsel
Ruimte voor de samenleving
Individu sociaal ingebed en mede verantwoordelijkheid

Praktische realisatie

Einde aan hoge huren

Ook voor werk- bedrijfsruimten

Gedragsverandering mogelijk maken

Duurzaam leven voor iedereen toegankelijk ;
Ook voor eenpersoonshuishoudens
Tweedeling tegengaan

Duurzaamheidsdoelstellingen realiseren

Bewoners Natuur laten aanleggen Eetbaar
Burger educatie en informatie regelen

Voor iedereen een woning

Snel en eenvoudig
* Leverbaar uit voorraad
Goed voor de lokale economie
Nieuwe functie woningcorporaties

en anderen

Het gaat om de bewoners ! Kinderen in contact brengen met de Natuur in de leefomgeving





Eetbaar Arnhem



Meer groen, lokaal voedsel, klimaatdoelen halen en de opwarming tegengaan



Rooftopgarden Rotterdam

Praktische voorbeelden

Provincie; Plan tot Optoppen van gebouwen : Eetbaar groen in meenemen op de daken !

Zorg dat alle platte daken gebruikt worden voor Eetbaar Groen Eetbaar Arnhem ! Oppervlakte benutten en toegankelijk maken

Stad een meer groen aanzien en een beter leefklimaat
Rotterdam en andere steden als voorbeeld

Innoveren en durven !

Woonkracht gebruiken van de aanwezige partijen en anderen
Realiseren van de behoeften van de samenleving
Intensief overleg met burgers en praktische betaalbare voorstellen





Ecorede

SMART CITIES

Onderdeel van de woonvisie maken

Wat is er nodig ?

* Regeldruk laten afnemen – zorgen voor soepele implementatie nieuwe mogelijkheden
* Praktische harmonie tussen bewonersinitiatieven, de gemeente en woningcorporaties
* Snel handelen; Zes maanden start realisatie – mede gezien woningnood
* Oude modellen omvormen en doen wat er is afgesproken - praktisch

De vragen uit de samenleving centraal stellen
Woningcorporaties bijstaan ook financieel en in ontwikkelen nieuwe werkwijzen
Beleidsafdelingen synchroniseren
* Andere vergoedingsmethoden ontwikkelen voor huur en kosten

Het geld raakt op en **wonen is een recht !**

* Groepsactiviteitenruimten in elke straat
* Mogelijkheid combinatie woningen Groepsbewoning = ook levensloopbestendig bouwen

* Ruimte voor kinderen om te spelen en te ervaren in de natuur in de leefomgeving
* Meerdere kleinere gebieden ontwikkelen van 40 Tiny Houses met groenopgave
* Lage kosten, eenvoudige realisatie, transparantie in doelen

‘Bouwen voor de toekomst’ publicatie van de Natuur en Milieufederaties en tal van andere publicaties

Waterbuffering, nul- energie gebruik als streven, geen gas, composttoilet
Wel; wateropvang, en meervoudig gebruik van water
Zelfvoorzienend in alle aspecten

Verbouwen benodigde materialen in de directe omgeving – gronden uit productie bijvoorbeeld en specifieke opdrachten aan boeren als wisselteelt
Hennep, stro, bamboe Ook Leem gebruiken

De behoeften en zelfstandigheid van de Burger op de eerste plaats !

Team Ecovrede

Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl
www.evsgebouwbeheer.nl
Beheer en Ontwikkeling, meedenken

Ecovrede

- Wij bieden een platform, kennis van zaken, samenwerkingspartner, ontwikkeling & beeldvorming + afstemming met de betrokkenen / gebruiker
- Hebben een goed zicht op mogelijkheden en een breed netwerk in alle aspecten van realisatie
- Veertien jaar praktische ervaring
- Leveren graag een bijdrage aan het educatieve en gedeelte

  richting de burger en opleidingen
  Verzorgen workshops, opleiding en gastlessen

D a n k v o o r u w a a n d a c h t

Team Ecovrede is bereikbaar
Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl

Postbus; 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
Bezoek'Presikhaaf Middachtensingel 1
www.evsgebouwbeheer.nl - Beheer, Ontwikkeling, Meekijken, Advies

kvk 50879804   ANBI instelling

Voedselsituatie Samenleving Update 2023

Een noodoproep in het belang van uw eigen bevolking
Bijlage; eerder gestuurd plan van aanpak
Visie- en raadsstuk met verzoek om een inhoudelijk antwoord

Geachte,
De voedselvoorziening staat onder druk. Eind 2022 hebben wij u een brief doen toekomen over dit onderwerp met een praktisch handvat voor verbetering. Deze update om u er van te doordringen dat er, Snelle, actie nodig is om in de komende tijd eten op tafel te hebben bij u zelf en de bevolking om u heen. Wij willen graag een inhoudelijk antwoord van u.

Overzicht en inzicht huidige situatie
De prijs van levensmiddelen is in het afgelopen jaar ongeveer verdubbeld. De inkomens zijn dat niet. Compensatie voor hoge energieprijzen maar nog steeds een hoog btw tarief op veel voedingsmiddelen en een belastingdienst, die, om technische redenen, niet in staat is om een andere BTW verdeling in de levensmiddelen tot stand te brengen resulteert in mensen zonder geld. Nog minder geld.

Vier op de tien Nederlanders komt niet meer rond. Een structureel tekort aan geld. Een kwart verdwijnt naar het buitenland blijkt uit recente berichten. Zodoende te weinig van alles en bezuinigd op gezond voedsel. Kinderen zonder eten naar school en weinig of niet eten aan de orde van de dag.
Dat is een schending van de meest elementaire levensbehoeften en daarmee van de mensenrechten. Een recht op gezond leven en gezond voedsel zijn daar onderdeel van.
- Wat zijn de stappen in uw beleid om deze noodsituatie snel te verbeteren ?
- Hebt u praktisch wat kunnen doen met de inhoud van onze eerdere brief
- Wat hebt u nodig om grote stappen vooruit te zetten in lokale voedselvoorziening

Er is een noodzaak om snel te handelen
De omzetting van de grond richting lokale verbouw van voedsel vraagt zeven jaar tijd.
Er is een ander model nodig in handelen, werken en economie bedrijven en een lokale munt om minder afhankelijk te zijn van een kwakkelend economisch systeem wat niet goed is georganiseerd.
Een kwart van de Nederlandse groei van de economie stroomt intussen naar het buitenland Link
Natuurlijk (!) levert dat problemen op zeker als je tegelijkertijd Albert Heijn en anderen miljarden winsten laat geven aan aandeelhouders. Zo loopt de economie leeg. Tijd voor snelle actie in een periode van groeiende recessie.

De bijgaande brief levert u alle handvatten voor een strak beleid.
Wij bieden u advies, handvatten en een stappenplan en nodigen u uit om lokaal voedsel tot een speerpunt te maken.
Wij bieden u alle vormen van ondersteuning waar nodig en mogelijk en vragen om locaties in de vorm van grond en gebouw
Horen wij graag inhoudelijk van u.

Ecovrede.nl
Gerrit Fonk

Internet: www.ecovrede.nl
Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net
Post: postbus 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
ANBI instelling met een breed maatschappelijk doel voor Mens en Samenleving

De Voedselvoorziening staat onder druk

20 september 2022

Lokaal voedsel produceren, Natuur, Voedsel beschikbaar houden, Zelfredzaamheid
De praktische voorzieningen

Introductie
Sedert 2009 is onze organisatie actief met de samenleving 21e eeuw in de vorm van voedseldistributie, verbouw, onderzoek, locaties. Onze website; **www.ecovrede.nl** vertelt u hier meer over. Via Landelijke media, Gemeenteraad, Provincie (Gelderland), sociale media, websites, consulten, spreekuur, gastlessen, nieuwsbrieven bieden wij tools voor verbetering in voedsel, wonen en werken, voor iedereen. Wij distribueren brood voor wie dat nodig heeft. Op verzoek organiseren wij lezingen en workshops en een spreekuur.

De voedselvoorziening staat onder druk door verschillende factoren
economie, landbouw, water, energie, kunstmest, onkunde, bodemvervuiling, gewoonten, oorlog, armoede. Tools voor voedselproductie dienen beschikbaar te zijn voor iedereen.

Het gaat om Omdenken; met voedselproductie en natuurlijke landbouw ;
Wordt waarde gecreëerd, de bodem verbeterd, de voedselvoorziening gestabiliseerd, water gebufferd, natuurlijke bouwmaterialen geproduceerd - aanplant en snelle productie teelten voor biomassa. De nieuwe locaties houden de bodem bedekt. Bomen, groen gecombineerd met groente en fruit bieden toekomst en omvatten alle aspecten die aandacht vragen ; water, bodem, voedsel, natuur, gezondheid, toekomst. Voedselbossen en strokenteelt.

De transitie van die landbouw, het landschap, vraagt om grote ingrepen. De contouren en handvatten voor die ingrepen vindt u hier. Wij zijn beschikbaar voor al uw vragen en de oplossingen. **06 49 36 78 77** **organisatie@ecovrede.nl** **www.ecovrede.nl**

Organisatorisch
- Een motie aannemen conform dit document dat lokaal voedsel eerste prioriteit heeft
- Benadering van betrokken partijen; gronden beschikbaar stellen
- Bomenaanplant en natuurontwikkeling passend zijn bij voedselproductie
- Ambtelijk voorrang in alle aspecten - een team beschikbaar voor ondersteuning en vragen
- Wet en regelgeving, waaronder wijziging bestemmingsplan eenvoudig geregeld is
- Informatiepunt voor vragen via ; telefoon, e-mail, sessies (bieden wij u aan)
- Dat voedsel weggooien strafbaar is en reststromen aangeboden worden
- Boeren en tuinders ondersteund met een inkomens -eet - woongarantie

Aandachtspunt;
- Contouren aangeven voor locaties ten aanzien van omgang met de grond
- Boekhoudkundige omvorming - creatie van meerwaarde centraal
- Verpachte gronden; richtlijnen - omvormen pachtcontracten
- Gronden/ gebouwen die vrijkomen door uitkopen of anderszins direct beschikbaar stellen
- Grasvelden en andere locaties omvormen tot tuinen - eigendommen overstijgen
- burger - en maatschappelijk initiatief ruimte en ondersteuning bieden
- Dat kweek, plantmateriaal en zaden lokaal worden geregeld en beschikbaar zijn

Locaties zijn nodig
Gronden, gebouwen, terreinen braakliggend en stroken die niet worden gebruikt
Denk aan 50 tot 100 hectare in totaal voor de gemeente. Aandachtspunten zijn vervuiling en water. Combinaties van doelstellingen in; waterbuffering, natuurontwikkeling, voedselproductie, bodemverbetering, hittestress verminderen
Voor iedere burger een tuin beschikbaar met begeleiding
Locaties om niet beschikbaar en prijzen van producten op behoefte afgestemd

Ieders inbreng is van belang

- Burgers hebben ruimte nodig voor eigen verbouw van vooral verse groente en fruit
- Boeren en tuinders hebben advies en ondersteuning nodig bij de omschakeling en in de keuze van (nieuwe-) teelten
- - Iedereen een recht op eten en drinken- onvoorwaardelijk - meehelpen/wederdienst
- - Dat iedereen meehelpt op basis van betrokkenheid - vrijwilligerscontract

Werkwijze en Hoofdlijn
Biologisch, voedselbossen, strokenteelt, -Dat biologisch en ecologisch werken de richting is
Hoofdlijn; samenwerken met de Natuur

Wij bieden u aan;
Praktisch advies en ondersteuning
Spreekuur Online sessie mogelijk
Workshop voor groepen bij ons of op locatie
Een praktische rondleiding in het voedselbos

www.ffrmnetwork.org **www.evsgebouwbeheer.nl**
www.ecovredegaard.nl
Wij nodigen partijen uit dit manifest mede te onderschrijven en te delen in het eigen netwerk
Wij willen graag een werklocatie met grond

EcoVrede FFRM Network **Telefoon; 06 49 36 78 77**
Postbus 60051
6800 JB Arnhem Gerrit Fonk namens team Ecovrede

email; **organisatie@ecovrede.nl**
Sociale Media; MeWe - EVS FFRM Network Ecovrede
Telegram; organisatie ecovrede en onder voedselbossen
ANBI instelling sedert 2011
Ps; we bieden een handvat water en wonen met perspectief en meer
Lokale munt overwegen en (her-) introduceren

Een mens heeft recht op een huis, warmte en geborgenheid Januari 2024

Het is nu de tijd voor echte innovatie

Huisvesting is nodig voor burgers, bedrijven en voor MAATSCHAPPELIJKE Organisaties !
Hier vindt u de handvatten om dat te realiseren! Dit in aanvulling op onze presentatie in de gemeenteraad op 17 januari 2024.

Natuur is de basis. De levensvoorwaarde in alles dat een mens nodig heeft. Zonder Natuur geen leven. Er is een nieuwe harmonie nodig om die band met het leven in de praktijk van het dagelijks leven concreet te laten zijn. Natuurlijke materialen gebruiken en lokaal voedsel centraal.

Geld wordt schaars. Recessie, Armoede, Ondergraving financieel systeem en meer
Kleine ondernemers, grote ondernemers als V&D,, burgers; iedereen geeft aan te Veel te betalen voor de huisvesting. Die druk van hoge prijzen belast alles en is niet nodig !
Terug naar werkelijke waarden en daarmee rekenen.

Huisvesting is een noodzakelijke voorwaarde en een van de basisrechten. Is die er niet of onvoldoende dan ondergraaft dat de samenleving en beschadigt de (lokale) economie. Is het einde van een democratie.

Wanneer de markt het onmogelijk maakt om voor iedereen een woning te realiseren zijn praktische alternatieven van groot belang. Gezien de tekst van de conceptnota Wonen (zitting 17 januari 2024) wordt elk plan omarmd. **Bij deze bieden wij u, in aanvulling op onze presentatie in de raadsvergadering op 17 januari 2024, de praktische voorbeelden voor een gezonde en betaalbare aanpak;**

Arnhem voorbeeldstad voor echte huisvesting en rekening houden, in balans met, de Natuur en voorzieningen van de burger. Voedsel, energie, gezondheid, duurzaamheid, betaalbaarheid

Natuurlijk wonen, gezond, eenvoudig realiseerbaar, makkelijk in te passen in elk bouwplan, Direct in te zetten bij nood aan woningen- in voorraad te houden in onderdelen, denk aan Tweehonderd stuks in voorraad, neer te zetten binnen twee maanden; duurzaam, recyclebaar, betaalbaar. Zo zijn duurzaamheids- en leefbaarheidsdoelstellingen te halen en betaalbaar.
Het is een vraag van de burgers !! Betaalbaar wonen, gezond, eenvoudig, mooi.





Inclusief wateropvang, waterkelders, en meer

U kent de voorbeelden al! Het is een kwestie van anders vormgeven en de behoeften van de samenleving Voor laten gaan op tradities en oude belangen - Nul energiehuizen = Energieneutrale woning, omdat het kan en wenselijk is! Dat is Nu nodig in de samenleving met deze hoge energieprijzen. Bouw alles energieneutraal als streven.



Huizen in de grond. Goede isolatie, eenvoudig realiseerbaar, warm, passen goed in het landschap, geluidswallen, verhogingen in het landschap, is goedkope bouw etc.



Tinyhouses op hellingen

Maak allen ; zelfvoorzienend, eigen wateropvang en energieopwekking, goed geïsoleerd,
Dat geeft de juiste en gezonde besparingen !

Zo kan het natuurlijk ook ……. >



Financiën en anders omgaan met ;

Omdenken in de omgang met geld. Waarde zit in het leven, in de Natuur, in de Mensen.
Bouwen van woningen maximaal 30.000 euro All in. 400 euro huur All In Max.
Af van de traditionele verdienmodellen. De rechten van de burger gaan voor !

* Er is een groot aantal een persoonshuishoudens in de stad. Die verhuizen op deze wijze omdat het goedkoper en aantrekkelijker is voor hen. Dat geeft bestedingsruimte die goed is voor de lokale economie.

Benoem alle voordelen van deze eenvoudige, duurzame bouw en becijfer wat er allemaal aan besparing is in het bouwproces en in recycling, duurzaam, snel realiseerbaar en tel dat bij elkaar op. Dan is de financiering duidelijk. Het vakjes denken doorbreken in het belang van de te realiseren doelen. Dat is een nieuwe werkwijze.

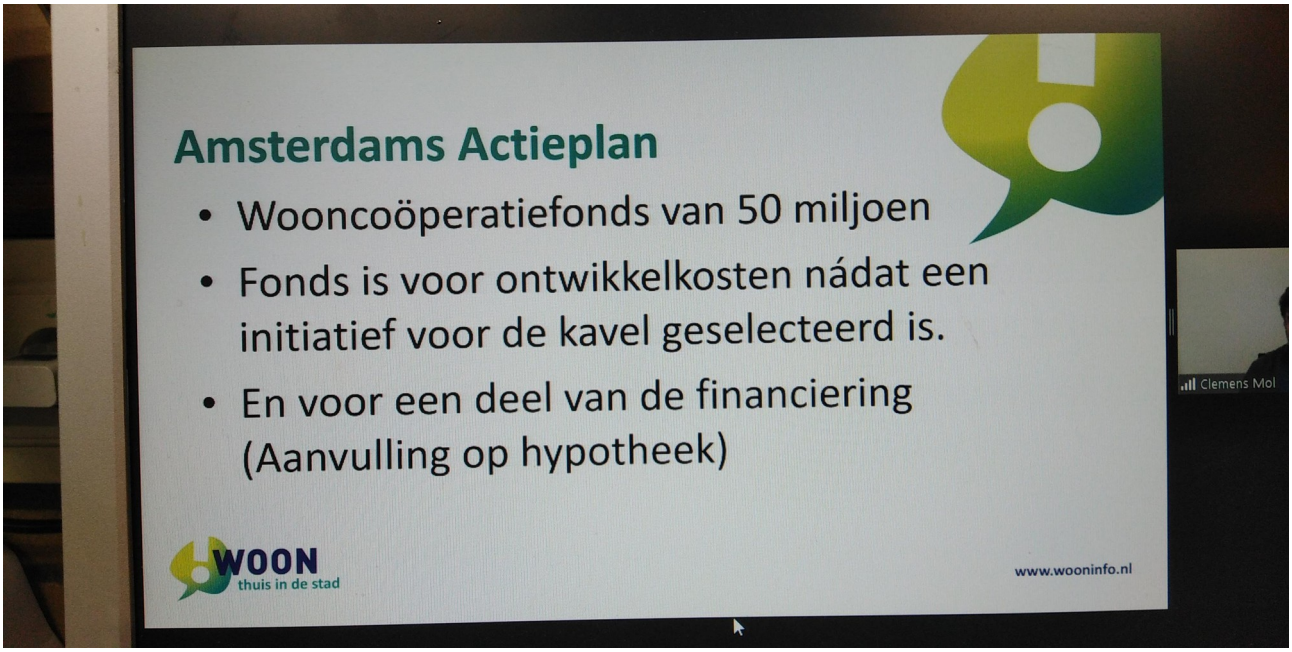
Huisvesting maatschappelijk initiatief; Bouw de subsidies om zodat er gebouwd kan worden, met het geld dat beschikbaar is. Met vijf jaar huur is een pand te realiseren. Duurzaam en gezond en structureel voor de komende veertig jaar ! Verhuur die voor een symbolisch bedrag.
Zo ontstaat er zekerheid en stabiliteit.

Een belangrijk en gezond uitgangspunt is het beschikbare budget voor burgers en kleine bedrijfjes!
Prijzen van grond en gebouwen zijn over de top. Geen realiteit meer.
Is nu een grote financiële crisis Waarin drastische en nieuwe nodig is

Het geld is op en een grote recessie zeer nabij

Tijd om nu aan de slag te gaan
Buiten de bestaande modellen
Anders omgaan met geld en middelen – Uit de tang van de tekorten komen Kennis gebruiken

Belangrijk voorbeeld ;
Er komt genoeg geld uit huren en andere regelingen. Dat dient geïnvesteerd te worden in huisvesting. Niet in winsten. Daarmee zijn er voldoende middelen om realisatie mogelijk te maken.
De onderstaande afbeelding laat een handvat zien uit Amsterdam;



Betrek en verbouw lokale grondstoffen voor de bouw en betrek vooral de lokale ondernemers als een gezond economisch model ;

Gebruik de klei die er is, Leem. Stro, Hennep, Bamboe, hout. De snel groeiende soorten.
Grond en recyclebare materialen, en restverwerking van beschikbare bouwmaterialen.
Zo wordt CO2 vastgelegd, duurzaam gebouwd, gezond, eenvoudig en betaalbaar, afval voorkomen.
Zet een lokale structuur op voor de productie van deze grondstoffen. Een echte grondstoffenbank. Dat is goed voor de lokale economie, geeft lokale bedrijvigheid en banen in de verbouw en de verwerking van de producten, geeft goed gebruik van uit productie genomen gronden door gevraagde verbouw bouwmaterialen. Een praktisch onderdeel van de vruchtwisseling op bestaande productiegronden.

Ruimtevraagstuk

Belangrijkste aandachtspunten zijn de wijzigingen van de bestemmingsplannen.
Openheid in besluiten over de ruimte geven en creatief anticiperen op vragen vanuit de samenleving
Besluittermijn maximaal zes maanden - verantwoording afleggen hoe en waarom en alternatieven bieden en mogelijkheden. Openheid van de bestanden en de besluiten en de achtergronden.

Combineren van functies, wonen, tuinen – daktuinen, sport, bedrijfjes, maatschappelijk, zorg en meer in de wijken. Maak dat mogelijk in de regelgeving. Eenvoudig.
Maak bedrijfjes weer lokaal zoals ouderen dat kennen van vijftig jaar, en langer, geleden.
Dat bevorderd de leefbaarheid en de creativiteit in de wijk samen met buurttuinen.
Er zijn hectares beschikbaar op alle platte daken in de stad. Daar is ook ruimte voor lokale voedselvoorziening samen met optoppen van gebouwen (!)
Stel de burger en de samenleving centraal

Lokale voedselvoorziening

In 2013 initieerden wij de Minimatuinen vanuit Ecovrede met grote belangstelling in de landelijke pers. Nog steeds is die vraag belangrijk. De lokale voorziening van Voedsel. Arnhem is veel te afhankelijk van aanvoer van buitenaf. Binnen een week honger is in Arnhem een feit wanneer het transport vastloopt of vertraging ondervindt. Dat is een aandachtspunt bij een voortzettende recessie met verschillende achtergronden waaronder oorlog, De Voedselvoorziening staat ERNSTIG onder druk.

Daarbij speelt ;

De prijzen van voedsel zijn te hoog
Gezonde voedingsmiddelen zijn te duur
Eten komt uit de grond en kan zelf verbouwd worden. Daarom tuintjes voor iedereen beschikbaar maken! Dat is de volksgezondheid dienen.
Dat is goed voor de lokale economie

Regelgeving

Het is van belang dat de in dit document genoemde punten nu, 2024, worden geïmplementeerd.
De tijd dringt. Miljoenen mensen leven in armoede en grote groepen, tienduizenden, in Arnhem.
Armoede is een besteedbaar inkomen hebben tussen de twintig en veertig euro in de week, Of zestig euro met twee kinderen. Dat zijn Mensonwaardige situaties die al te lang duren.
Mensen zo laten leven is feitelijk een schending van de mensenrechten. **Dat mag niet.**
Voorzieningen dienen centraal te staan boven elk ander argument en belang dat er is.

Bouwen en mogelijk maken

Verbouw van eigen bouwmaterialen

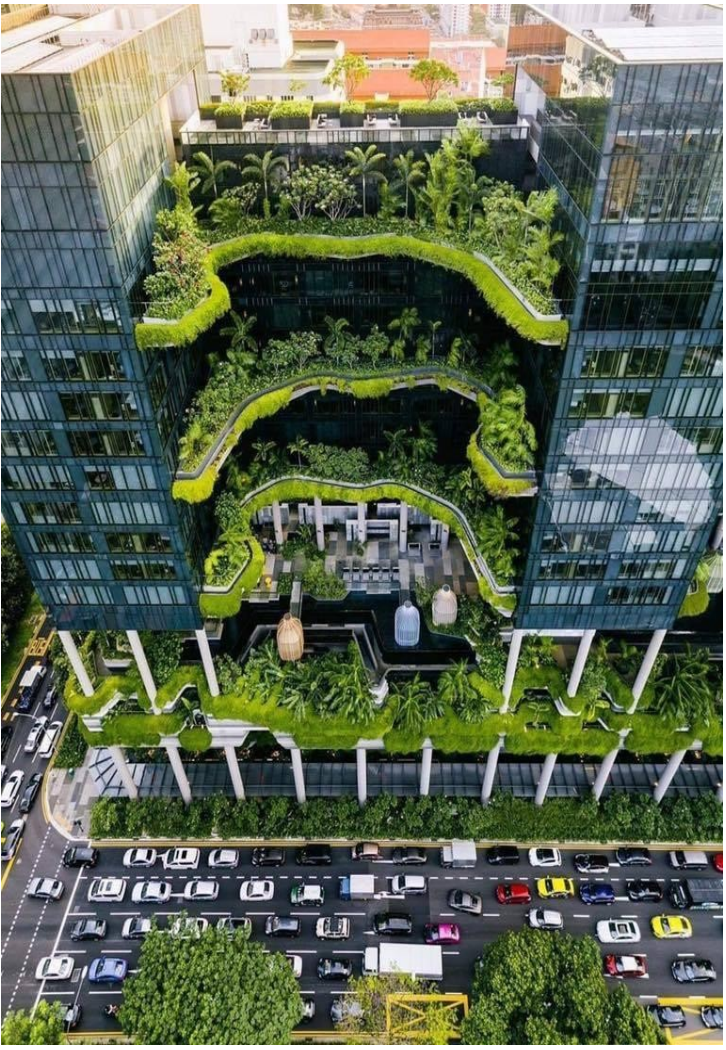
Tiny houses
Onderlandhuizen
Drijvende woningen
Nul energiewoningen – energieneutrale
Terrasflats
Mooie vormgeving
Herbruikbaar
Betaalbaar
Gezond

Die keuzes moeten nu gemaakt worden en als beleid komen staan



De toekomst is Groen !

Flats en woningen. Het traditionele model verlaten. Gelaagde bouw met groenelementen er in. Dat voorkomt geluidsoverlast, geeft een beter aanzien en mooi uitzicht. Voorbeelden !!!

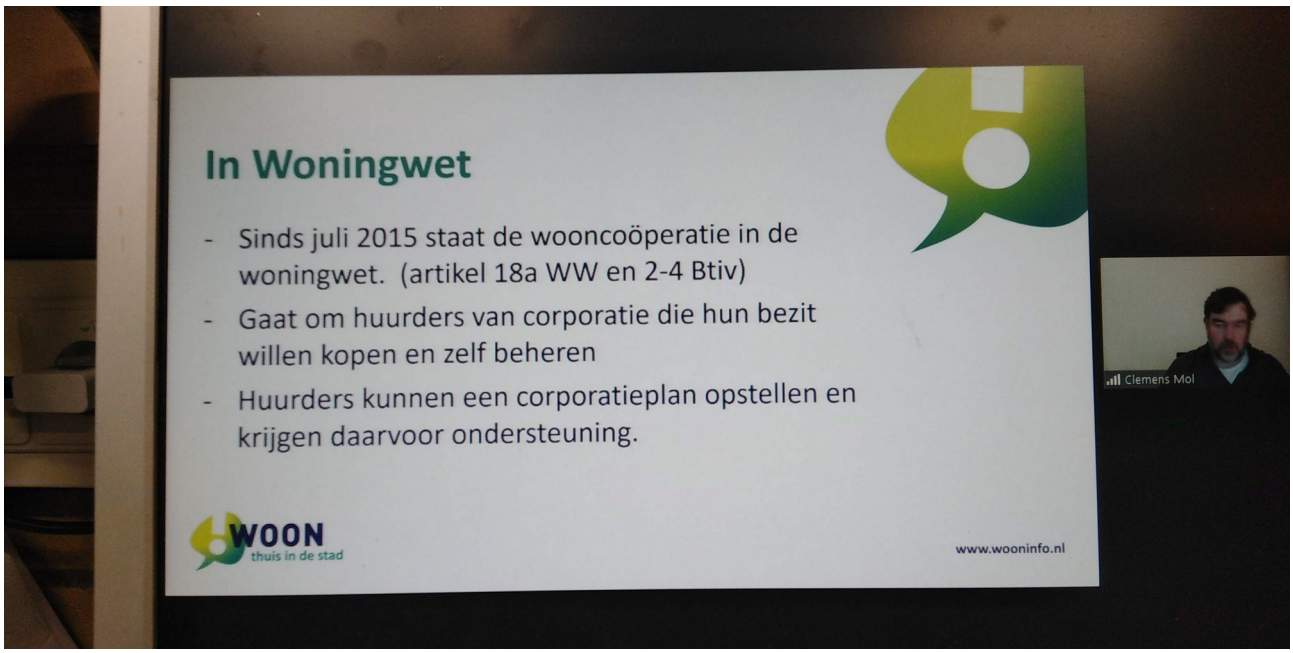




Zorgen voor de basisvoorzieningen in de samenleving

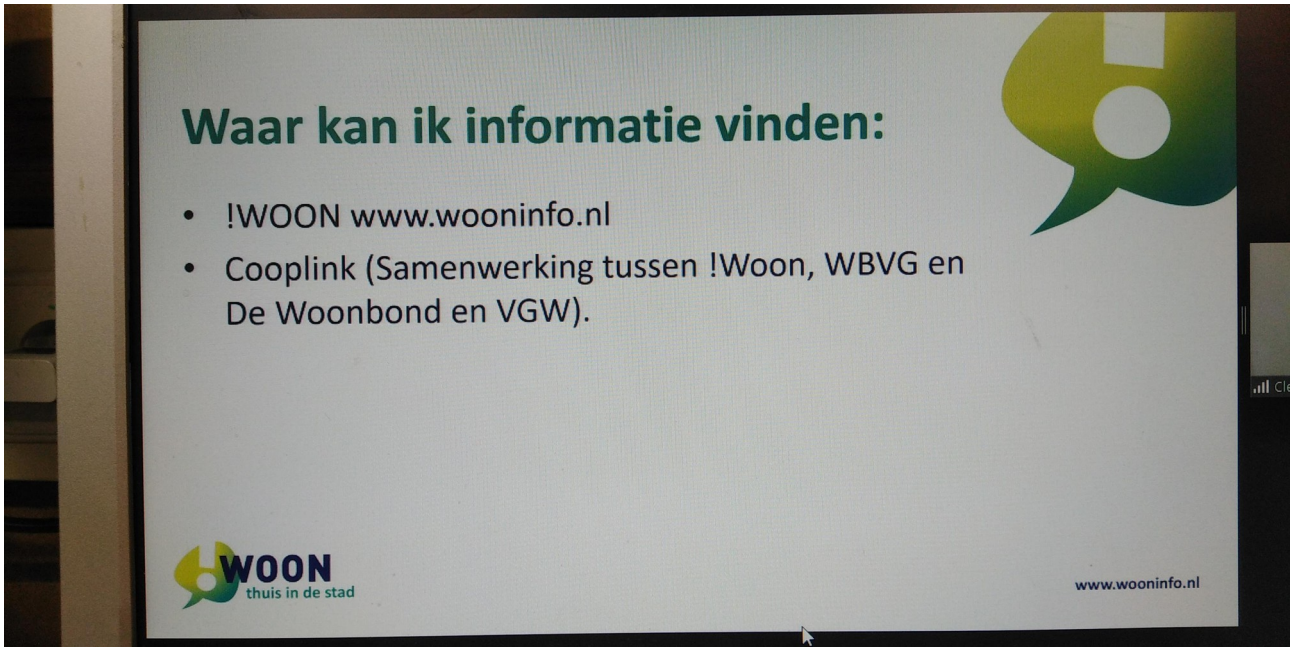






Welke ondersteuning wordt er geboden aan huurders ?
Waar en op welke wijze kun je zelf beheren ?

Zorgen dat er een voortdurende implementatie mogelijk is van nieuwe mogelijkheden en verbeteringen die het gezonder, eenvoudiger, goedkoper, betaalbaarder maken.
Streven is gratis wonen.



Duurzame daken

Een duurzaam dak kan groen, blauw, geel of rood (en zelfs bruin) zijn, het liefst zien we een combinatie hiervan: een multifunctioneel dak.

Een groendak houdt je huis koel, houdt water vast en biedt plek aan planten en dieren: kortom, draagt bij aan de biodiversiteit in de gebouwde omgeving. En het is ook nog eens mooi! Een blauw dak verkoelt het gebouw en houdt water vast bij zware regenbuien; een slim blauw dak (wat onder een groen of rood dak kan) communiceert met het weerbericht en loost water wanneer er hevige regen op komst is. Zo kan het waterbergende dak de regen opvangen en wordt wateroverlast door overbelasting van het riool voorkomen.

Een geel dak heeft zonnepanelen voor duurzame energie. Een rood dak biedt extra leefruimte bovenop het gebouw voor bijvoorbeeld terrasfunctie, moestuin of sportveld.



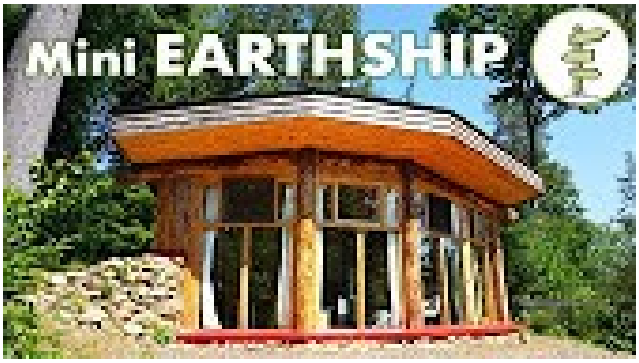
bron: www.dakenplan.nl/kennisbank





Tal van voorbeelden in het land;

Ecodorp Boekel, Olst, Lelystad, Amsterdam, Groningen, Dronten, Brabant verschillende locaties ...
En veel in het buitenland al gerealiseerd





-

Meer informatie ?

https://www.opumo.com/magazine/green-buildings-sustainable-architecture/ Groene flats

https://www.e-architect.com/japan/acros-centre-in-fukuoka-emilio-ambasz Flats

https://fivmagazine.nl/terrasflat-voor-en-nadelen-definitie-en-belang-voor-huurders-kopers-en-belangstellenden/ Alles over terrasflats

https://pin.it/2C8ptIHz6 Bijzondere terrasflats

https://www.ecobouwers.be/woningen/nul-energiewoning-met-zicht-op-groen Passief Huis/ Nul energie gebruik

https://pixii.be/ontdek/projecten/han-vrijstaande-nul-energie-woning-oudenaarde-passief-zonder-meer Vrijstaande Nul energiewoning

https://sites.google.com/view/tinyhouses-natuur-socialehulp/home Ecovrede Tiny houses concept

https://nl.pinterest.com/pin/509117932847801782/ Groene daken in alle vormen mogelijk

Met vriendelijke groeten Team Ecovrede Telefoon; 06 49 36 78 77
ecovredeorg@ecovrede.nl

Natuurlijk ! Wonen

Een Ecovrede bijdrage voor prangende aandachtspunten in het wonen
Een handvat en een stimulans om te blijven leren en ontwikkelen
Werkwijzen daarop inrichten met een uitnodiging om dat samen te doen . . .

Er is een mega uitdaging en een recht op gezond wonen !



Wonen in harmonie met de Natuur Duurzaam en Gezond

Duurzaamheid vraagt om anders handelen = anders denken
= andere woningen bouwen en daar alle ruimte aan geven

Het huidige model woningen is achterhaald en biedt te weinig wooncomfort
Er is een grote achterstand in wijken in te halen en goed te maken
Noodzaak tot handelen gezien internationale en Nationale situatie

Dat kan met de hier geschetste aanpak



Redenen;

Hoge kosten in huidige wijze van aanleg – achterstand in gerealiseerde woningen loopt op
Huren niet meer betaalbaar – te veel mensen in de (financiële) problemen = oud model

Schaarste werknemers; bouwbedrijven in de problemen
Vervuiling – aanslag op schaarser wordende grondstoffen
Veranderende wereldsituatie - oorlog en vluchtelingen
Spreidingswet in opvang praktisch uitvoerbaar maken

Veranderende bevolkingssamenstelling – leeftijd, meer eenpersoonshuishoudens
Nieuwe behoeften zoals ruimte voor activiteiten, ondernemerschap. bijeenkomsten
Tijdsdruk – convenanten voor bouwen laten werken



Praktische voorbeelden

Af van de traditionele modellen
De voorbeelden gebruiken die er al zijn. Snelle omslag nodig naast bestaande ontwikkelingen

Burgers fatsoenlijke en betaalbare woningen bieden die passen bij een laag inkomen 400 euro - Huur All In

** Komt tegemoet aan financiële nood en inzakkende economie*
Geeft bestedingsruimte

Praktisch

Tiny Houses realiseren voor Max 30.000 euro all in – huur 400 euro inclusief alles
Woonoppervlakte vanaf 20 tot 70 m2
50 tot 100 m2 grond voor tuin – verbouw

Financiën eerlijk verdelen - stoppen met verdienmodellen
Enkel voor Natuur en Samenleving

Bodemzuivering integreren - Helofytenfilters en andere opties om de bodem schoon te maken integreren - standaard

Visie stadslandbouw integreren – lokaal voedsel
Gevelgroen standaard meenemen in alle planontwikkeling

Cocreatie van en in de Samenleving
De behoeften van de Mens centraal
De Mens is direct verbonden met De Natuur

Ecovrede

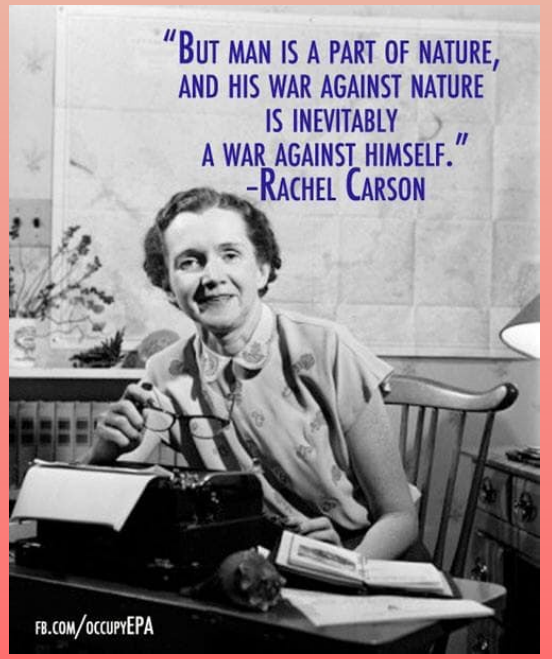
Ecovredegaard











Burgers ook zelf laten bouwen en ontwikkelen – laten aangeven wat zij willen
In tal van plaatsen zijn er voorbeelden van
Alleen aanleg basisvoorzieningen Streven = 100% energie neutraal
Verbouw van bouwgrondstoffen in de directe omgeving van de stad

Lokale Voedselvoorziening meenemen in alle aspecten ; tuin, openbaar groen, dak, gevel. vensterbank
EETBAAR ARNHEM ** => De stad die voor zichzelf – haar bewoners Zorgt*
Voedselschaarste en te hoge prijzen belangrijk aandachtpunt. Voedselvoorziening staat onder druk.
Beschikbare tekst. Eten komt uit de grond !

Alles lokaal beschikbaar maken = Betaalbare en gratis ruimtes beschikbaar voor burgerinitiatief in elke wijk
Zelfredzaamheid stimuleren en mogelijk maken

Voordelen

Grondstofprijzen onafhankelijk
Betaalbaar eenvoudig duurzaam bouwen ook voor lage inkomens
Geen afhankelijkheid van huursubsidie -die gaat verdwijnen
Past bij wensen bevolking
Geeft burgers een handvat
Geen woningnood

Eenvoudig, snel en goedkoop realiseerbaar

Snelle realisatie woningen = kunnen anticiperen binnen enkele maanden

Bieden van natuurlijke leefruimte
Eenvoudig aanpasbaar

Groene en duurzame leefwijze

Begeleiding en realisatie groen
Natuurlijke leefwijze standaard
Tuintjes voor eigen lokale voedsel
Ruimte voor de samenleving
Individu sociaal ingebed en mede verantwoordelijkheid

Praktische realisatie

Einde aan hoge huren

Ook voor werk- bedrijfsruimten

Gedragsverandering mogelijk maken

Duurzaam leven voor iedereen toegankelijk ;
Ook voor eenpersoonshuishoudens
Tweedeling tegengaan

Duurzaamheidsdoelstellingen realiseren

Bewoners Natuur laten aanleggen Eetbaar
Burger educatie en informatie regelen

Voor iedereen een woning

Snel en eenvoudig
* Leverbaar uit voorraad
Goed voor de lokale economie
Nieuwe functie woningcorporaties

en anderen

Het gaat om de bewoners ! Kinderen in contact brengen met de Natuur in de leefomgeving





Eetbaar Arnhem



Meer groen, lokaal voedsel, klimaatdoelen halen en de opwarming tegengaan



Rooftopgarden Rotterdam

Praktische voorbeelden

Provincie; Plan tot Optoppen van gebouwen : Eetbaar groen in meenemen op de daken !

Zorg dat alle platte daken gebruikt worden voor Eetbaar Groen Eetbaar Arnhem ! Oppervlakte benutten en toegankelijk maken

Stad een meer groen aanzien en een beter leefklimaat
Rotterdam en andere steden als voorbeeld

Innoveren en durven !

Woonkracht gebruiken van de aanwezige partijen en anderen
Realiseren van de behoeften van de samenleving
Intensief overleg met burgers en praktische betaalbare voorstellen





Ecorede

SMART CITIES

Onderdeel van de woonvisie maken

Wat is er nodig ?

* Regeldruk laten afnemen – zorgen voor soepele implementatie nieuwe mogelijkheden
* Praktische harmonie tussen bewonersinitiatieven, de gemeente en woningcorporaties
* Snel handelen; Zes maanden start realisatie – mede gezien woningnood
* Oude modellen omvormen en doen wat er is afgesproken - praktisch

De vragen uit de samenleving centraal stellen
Woningcorporaties bijstaan ook financieel en in ontwikkelen nieuwe werkwijzen
Beleidsafdelingen synchroniseren
* Andere vergoedingsmethoden ontwikkelen voor huur en kosten

Het geld raakt op en **wonen is een recht !**

* Groepsactiviteitenruimten in elke straat
* Mogelijkheid combinatie woningen Groepsbewoning = ook levensloopbestendig bouwen

* Ruimte voor kinderen om te spelen en te ervaren in de natuur in de leefomgeving
* Meerdere kleinere gebieden ontwikkelen van 40 Tiny Houses met groenopgave
* Lage kosten, eenvoudige realisatie, transparantie in doelen

‘Bouwen voor de toekomst’ publicatie van de Natuur en Milieufederaties en tal van andere publicaties

Waterbuffering, nul- energie gebruik als streven, geen gas, composttoilet
Wel; wateropvang, en meervoudig gebruik van water
Zelfvoorzienend in alle aspecten

Verbouwen benodigde materialen in de directe omgeving – gronden uit productie bijvoorbeeld en specifieke opdrachten aan boeren als wisselteelt
Hennep, stro, bamboe Ook Leem gebruiken

De behoeften en zelfstandigheid van de Burger op de eerste plaats !

Team Ecovrede

Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl
www.evsgebouwbeheer.nl
Beheer en Ontwikkeling, meedenken

Ecovrede

- Wij bieden een platform, kennis van zaken, samenwerkingspartner, ontwikkeling & beeldvorming + afstemming met de betrokkenen / gebruiker
- Hebben een goed zicht op mogelijkheden en een breed netwerk in alle aspecten van realisatie
- Veertien jaar praktische ervaring
- Leveren graag een bijdrage aan het educatieve en gedeelte

  richting de burger en opleidingen
  Verzorgen workshops, opleiding en gastlessen

D a n k v o o r u w a a n d a c h t

Team Ecovrede is bereikbaar
Telefoon; 06 49 36 78 77
Email; ecovredeorg@ecovrede.nl

Postbus; 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
Bezoek'Presikhaaf Middachtensingel 1
www.evsgebouwbeheer.nl - Beheer, Ontwikkeling, Meekijken, Advies

kvk 50879804   ANBI instelling

Wonen, Leven en Werken in Relatie met de Natuur 21e eeuw in transitie
Een voedselbos als een handvat voor een gezonde verandering

Ecovrede-locatie Een vraag en een aanbod

Inleiding ;
Sedert ongeveer 2014 woont de helft van de Wereldbevolking in Steden en grotere dorpen en dat is stijgende. Steeds meer Mensen bij elkaar in een stenen omgeving. Tijd voor een terugblik, en een herziening op dit eeuwenoude concept met gezien de actualiteit, handvatten voor verandering. Een integrale – Holistische visie op een praktische ontwikkeling voor individu en samenleving.

Natuur komt steeds meer op afstand en is weinig geïntegreerd in de woon - leefomgeving. Belangrijk aandachtspunt is dat de Mens leeft bij de gratie van Natuur. Groente en Fruit,,, Granen, Drinkwater, Grondstoffen. Ontspanning, Dieren, Frisse Lucht, Hout, Gras, Kruiden, Gezondheid.
Een woonomgeving te creëren waar natuur is geïntegreerd.

Enkele overwegingen voor verdergaande actie ;
- 85% van de **Natuurgebieden** verkeert in slechte staat volgens onderzoek van de Europese Commissie (2023). De Natuurlijke verandering van het klimaat, de verschuiving van de Aardas, uitbarstingen van de Zon en de invloed van de mens zorgen voor een doorgaande verandering. Dat wil zeggen dat het leefgebied van bomen en planten verschuift op Aarde en soorten zelfs verdwijnen evenals dieren en; nieuwe soorten zullen zich introduceren. Dat geeft grote veranderingen in de ecosystemen.
Er is een uitbreiding nodig van Natuur om te vervangen en sterker te maken mede met de introductie van nieuwe, eetbare, soorten. (Kastanje, Walnoot, Bessen, Mispel en meer).

De **Natuur is aangetast in zijn fundamenten en veranderd**; Eiken, Beuken, Berken en Dennen hebben het moeilijker door de veranderende neerslagpatronen, vervuiling, langere droogtes, verandering in temperaturen en tenderen om, definitief, te verdwijnen uit het landschap. Dat geeft compleet nieuwe bossen en een verschuiving in soorten.

Een 80% van de **vogelstand** is in de laatste honderd jaar verdwenen door toedoen van de Mens

De **Voedselvoorziening** staat ernstig onder druk (document in de bijlage)
De prijzen stijgen, de beschikbaarheid is minder, duurzaam, biologisch en gezond eten vrijwel onmogelijk vanwege Onbetaalbaar, slechte beschikbaarheid en onbekendheid

De **bodem** herstellen is eerste prioriteit. Op veel plaatsen uitgeput, dichtgeslibd en verzadigd met mest is er herstel nodig. Daarbij zijn nieuwe taken als buffering van water en terugbrengen in natuurlijke waarden en aanzien aan de orde

Richting 2030 voorspeld het RIVM (Rijksinstituut) een **tekort aan drinkbaar water**
Waterbuffering en waterbekkens, waterkelders en meer zijn belangrijke voorzieningen om aan te leggen. Daarmee veranderen bouw en aanleg van akkers, akkerbouw, woningen, regenwateropvang en riolering.

Er zijn vernieuwende methoden nodig om landbouw en akkerbouw samen te laten gaan met natuurontwikkeling. ***Voedselbossen*** *zijn daar een voorbeeld van en bieden een praktisch handvat. Deze kunnen aangelegd worden met behoud van inheemse soorten en zullen daardoor een goede aanvulling zijn en een vernieuwing ook voor nog kale locaties.*

De **woningbouw** is vrijwel ingestort. **Woningcorporaties** hebben een grote uitdaging om met krimpende inkomsten meer te realiseren Er zijn teveel oude woningen en er is een behoefte aan andere woningen. Aangepast op de behoeften van deze tijd en de bijkomende energiebesparingen Kleinere woningen, levensloopbestendige woningen, energieneutrale woningen, woningen gebouwd van materialen die verbouwd worden in de directe omgeving, onderlandhuizen, verplaatsbare woningen en snel te bouwen woningen van volledig recyclebare materialen en betaalbare huur. Kleinere duurzame woningen bieden een goed alternatief voor de krappe beurs en zijn toekomst – en levensloop bestendig - met een tijdelijke ontheffing
Vrijwel alle politieke partijen geven aan dat er een omslag nodig is richting meer duurzaam bouwen De uitvoering van huisvesting en de realisatie van woningen en kunnen huren of kopen is een recht

Economische recessie grijpt om zich heen en armoede neemt toe. Nederland is een van de rijkste landen ter Wereld. Het geld is onvoldoende in het hier genoemde geïnvesteerd.

Onderwijs vraagt om opleiding en om voorbeelden in deze richtingen. Aanschouwelijk onderwijs en betrokken worden in de praktische uitvoering met perspectief voor leerlingen

Bestemmingsplannen en regelgeving vragen om souplesse en eenvoudige wijzigingen ten behoeve van de hier geschetste ontwikkelingen

Zorgen dat Mensen kunnen blijven Wonen en blijven eten
Dat de band met de Natuur hersteld wordt en wordt verbeterd
Dat praktische handvatten voorhanden zijn om te leren en zelf toe te passen
Verbetering voor individu en Samenleving in alle opzichten – levensloop bestendig
Lokale voorzieningen die bereikbaar zijn
Betaalbaar en praktisch realiseren – voor iedereen toegankelijk
Dat vraagt om een andere economie, een nieuw werkmodel en samenwerking

De samenleving kent een paar uitdagingen;
Een tekort aan drinkbaar **water** – RIVM, waterschappen, VN
Voedselvoorziening onder druk + een te grote afhankelijkheid van transport
Energietekorten geen garanties meer op energie van - energiebedrijven
Achteruitgang Natuur en Biodiversiteit mede door verschuiving klimaatzones - diverse
Informatietijdperk met een tekort aan kennis en voorbeelden – **beschikbare kennis gebruiken**
Een toenemende **recessie** Grote groepen in **armoede**
Een **vergrijzende** bevolking Ouder als 65 kennis en inzet niet gebruikt
10 tot 25% van de **jeugd** is depressief en ziet weinig perspectief
Grondstoffentekorten – vrijwel alle soorten – stijgende prijzen
Gebrek aan perspectief en visie op een leefbare en inspirerende samenleving
Ernstige vervuiling Natuur schadelijk voor Volksgezondheid

Armoede omvormen tot Rijkdom en meerwaarde creëren
Educatief, Bodemherstel, Biodiversiteit, Voedselzekerheid, Grondstoffen beschikbaar, Duurzaam leven voor Individu en Samenleving aanbieden en onderwijzen

Een schets met een uitnodiging en een dieper liggende locatievraag
Ecovrede bestaat veertien jaar. Vanaf dag een is eerste insteek te zorgen voor de praktische handvatten voor een duurzame samenleving in deze 21e eeuw Een transitie eeuw

Educatie- en voorlichting en; laten zien, een opleidingsinstituut, , voorbeeldfunctie, aanjager en initiator, Natuur centraal, de burger – het individu centraal, eenvoudige recyclebare bouw van kleinere wooneenheden, samenleving minder afhankelijk van geld maken – meer gericht op

voorzieningen en iets doen aan armoede, lokale voedselvoorziening, opleiding richting natuurlijk handelen en realiseren, persoonlijke processen begeleiden, Voedselbossen, Spreekuur Voedselbossen en Buurttuinen, Suikerspreekuur, voorzieningen zeker stellen, alternatieven ontwikkelen en laten zien. Dit alles Ten behoeve van Individu en Samenleving in Samenwerking met de Natuur in een gezonde verhouding. Mensen perspectief bieden.
Een integrale, een Holistische benadering van Mens en Natuur geeft een nieuwe werkwijze
Een model voor individu en samenleving is wat wij u bieden.

Wij werken met ;
* Een eerlijke leefwijze met uitgangspunt de Rechten van de Mens
* Wonen, eten, drinken; mogen en kunnen leven in alle aspecten als uitgangspunt
De bodem herstellen en werken met restmaterialen en lokale productie van materialen
Zelfvoorzienende woningen – 100% recyclebaar en zelf te bouwen met wat hulp

Biodiversiteit stimuleren en nieuwe bossen creëren
Ruimte voor de burger en maatschappelijk initiatief
Dat willen wij graag op een locatie
Natuurontwikkeling, lokaal voedsel, educatie en opleiding, wonen

Natuur en Mens als uitgangspunt in handelen, denken en vormgeven
Innovatie in geschetste concepten
Een inspirerende en zelfvoorzienende aanpak
De Burger en de Natuur centraal Ecovrede

Alle items zijn gerelateerd aan menselijk gedrag en de omgang met natuurwaarden in algemene zin en specifiek de relatie Mens – Natuur die nu ernstig is verstoord.
Gevolgen zijn een uitputting van de natuur en een sterk achteruit lopende volksgezondheid.
De tijd vraagt om verandering en vernieuwing Een praktisch voorstel en een uitnodiging

Bij en met elkaar laten zien dat snelle actie van belang is met een juiste afweging van mogelijkheden
In onze ervaring van ruim veertien jaar is duidelijk geworden dat een vorm van een landschapspark (provinciale regelgeving) van 12 hectare, met, niet grondgebonden, bebouwing, en een natuurontwikkelingsopdracht de beste mogelijkheden biedt om de verschillende geschetste doelen optimaal tot ontwikkeling te laten komen. Kleinere initiatieven rondom dorpen en steden bieden zodoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden en duurzame oplossingen.
Een expertiseteam is nodig voor de verschillende afdelingen binnen de gemeente

Wij vragen om een locatie voor innovatie en de middelen om te starten
* Richting start; uiteindelijk twaalf hectare zodat een landschapspark ontstaat
Eventueel kan na enkele jaren een nieuwe locatie ontwikkeld worden

Natuurontwikkeling, Lokale voedselvoorziening, opleiding, Wonen, Energie gecombineerd
De ruimte in wet- en regelgeving - praktische samenwerking

Stichting EVS Ecovrede Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Regionaal actief

Telefoon; 06 49 36 78 77 kvk 50879804
www.ecovrede.nl

Gerrit Fonk & Nelly Sendar Namens Team en Netwerk Ecovrede

Recreatie en ondernemen in en bij de natuur

Een waarde die om aandacht en gedragsverandering vraagt **November 2023**

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende ;
Natuur is een groot goed dat een basis biedt voor vele activiteiten. Natuur is het decor, de gewenste leefomgeving, de bron, voor vele zaken.
Water, hout, frisse lucht, speelruimte, Kampeer - en verblijfsruimte, woonruimte, ruiters, veehouders, recreatieve ondernemers, uitbreiding van steden, en meer.
Kijk naar de kaart en u ziet hoe die ruimte intussen versnipperd is geraakt. Onder druk staat.
Er is nog iets meer aan de hand.

Dat raakt uw belang en het algemeen belang
Er zijn een, aantal, externe factoren die in grote mate, uw werkveld gaan veranderen.
Wij noemen u; water- en voedselvoorziening onder druk, lokaal en nationaal, natuur staat ernstig onder druk en wordt mede door tekorten aan water en uitval van bomen drastisch aangetast.
Een toename van bewoning, een toename van gewenste wegen, een toename van allerlei andere functies, maken dat er een verandering nodig is .. die afgedwongen gaat worden.
Belangrijk dat u voorbereid bent. Wat is uw initiatief zonder natuurwaarde ?

Oplossingen
Elk deel, ieder, in de Natuur, elke ondernemer, elke bewoner heeft een aantal praktische mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan verbetering van die natuur.
Als eerste komt er wetgeving aan over de opvang van water en hergebruik.
Teveel water stroomt nu weg en twee wetenswaardigheden;
Volgens een recente brief van het RIVM (Zomer 2023) staat de watervoorziening voor 2030 (!) droog en is er geen garantie meer dat er drinkbaar en bruikbaar water beschikbaar is. 2030; Dat is bijzonder snel. Gebieden als de Veluwe verdrogen mede door de intensieve onttrekking van water.

Geen water meer voor uw activiteit ?
En zodoende de dringende noodzaak wateropvang en recycling, te regelen binnen uw terrein.
Waterkelders voor de opvang van regenwater bij elk bouwsel, hergebruik van douche- en gootsteen water bijvoorbeeld voor planten water, autowassen en schoonmaken. Dat wil zeggen geen gebruik van chemische middelen onder de douche en afwasmiddel maar wel natuurlijke middelen– denk aan groene zeep. Het streven (vrijwel) onafhankelijk te worden van het waternet - de waterleidingbedrijven.

Dat vraagt een directe verandering van gedrag van uw bezoekers
Geen chemische zeep of andere stoffen gebruiken tenzij deze 100% natuurlijk afbreekbaar zijn. Dat wil zeggen; die producten ook ter plekke aanbieden of zelfs maken, bewustzijn kweken, laten zien en anders inrichten. Actief informeren en begeleiden horen daar ook bij.

Uw terrein uitbreiden en veranderen met echte natuurwaarden maar ook lokaal voedsel
Wateropvang in de vorm van, grote en kleine, poelen, waterkelders per eenheid, lokale voedsel verbouwen en aanplanten zodat er een mate van voedselzekerheid ontstaat, kiezen voor andere beplanting die de natuur draagt en verbeterd, Onderlandbouw van wooneenheden = is verzonken in het landschap en groene daken maken. Denk aan sedum en andere soorten op het dak, die ook water vasthouden of op een natuurlijke manier isoleren.

Bomen en struiken
Dennen, Eiken, Beuken staan ernstig onder druk en zullen snel aftakelen in een groot aantal gebieden. Dat wil zeggen dat er ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld Walnoot, Appel, Peer, Pruim, Kers, Tamme Kastanje en andere soorten die een welkome aanvulling zijn op een

toename van voedselonafhankelijkheid. Denk ook aan rode-, zwarte-, kruis-bessen, en andere soorten. Zie ook onze website voor meer informatie **www.ffrmnetwork.org** of maak een afspraak voor een persoonlijk advies op maat voor jouw locatie.

Verkeersdruk afbouwen, wegenverharding met enkel nog natuurlijke materialen, bewustzijn stimuleren op al deze onderwerpen. Eigen energieopwekking zodat er minder, of geen, afhankelijkheid meer is van het stroomnet, isolatie en bouw gericht op Nul energie en Nul belasting woningen. Dat is 100% herbruikbaar, natuurlijke bouwmaterialen. Daar hoort ook bij; binnen kaders ruime vormen van zelfbouw mogelijk maken. Klanten hebben perspectief nodig. Wij helpen u graag nadere kaders vorm te geven en in de praktijk te brengen, de weg te vinden. Onafhankelijk en discreet.

Wen er ook aan (en werk aan alternatieven) dat er zo meteen geen gas meer beschikbaar is en houtstook wordt verboden of zwaar ontmoedigd. Eenvoudige ‘stookgaten’ en warmtewanden.
Dat wil zeggen; zeer goed geïsoleerde woningen georiënteerd op maximale zoninval en warmtebehoud, warmtewanden, deels in de grond verzonken bouw, vanwege isolatie aspecten, etc.

Advies en begeleiding
Bieden wij u graag in diverse vormen. Een rondwandeling in uw gebied met de praktische tips om aan de slag te kunnen, voorbeelden, ander beplantingskeuzes gericht op natuur - biodiversiteit stimuleren en lokaal voedsel,

Zwemwater
Zonder Chloor. Bacteriepreparaten die het water zuiver houden en maken dat het eenvoudig en gezond gebruikt wordt. Dat mag voor kleinere, particuliere zwemwateren worden gedaan en is een natuurlijk alternatief voor Chloor en veel gezonder dan dat.

Bewustzijn
Het gaat om een verandering van bewustzijn en gedrag. De mens in harmonie met de natuur brengen in al onze gedragingen. De Natuur is voor de Mens de eerste levensvoorwaarde.

Geld – wordt steeds schaarser en ook dat vraagt uw aandacht. Andere waarden introduceren die uw organisatie en werkwijzen minder afhankelijk maken van geld. Hoe gaat u kosten berekenen wanneer de recessie toeneemt en de inkomens zakken of zelfs wegvallen ?

Uw Educatieve functie – om uw gebruikers en bezoekers tot een snelle en soepele gedragsverandering te brengen die zij ook begrijpen en ondersteunen en uitdragen.

Wij helpen u daar graag bij !
Onze stichting, Sociaal Maatschappelijk Actief, is sedert veertien jaar actief in dit werkveld.
Wij komen graag bij u op bezoek en nodigen u uit voor een gesprek, online of fysiek.
Er is veel mogelijk en veel te ontdekken. Wij organiseren op verzoek een Netwerk - bijeenkomst.

De tijd van verandering is nu. Maak er gebruik van en laten wij met elkaar onze verantwoordelijkheid nemen deze samenleving duurzaam en sociaal te maken.
Dat ook met oog op onze kinderen !

Dank voor uw aandacht
Team Ecovrede

Geüpdate versie november 2023

Een mens heeft recht op een woning en gezond leven

Huisvesting, voedsel, minimabeleid, opvang, hulp en perspectief gecombineerd

Graag vragen wij uw aandacht

De woningen nodig voor onze samenleving in de 21e eeuw hebben nieuwe kwaliteiten. Compact, prettig, effectief, duurzaam, gezond zijn enkele sleutelwoorden. Er is een tekort aan woningen. Schattingen gaan over ruim 300.000 woningen die er extra nodig zijn. Dit is een eenvoudige wijze om daar praktisch iets aan te doen.

Er is een grote maatschappelijke vraag tav huisvesting, natuurontwikkeling, duurzaam leven en gezond leven. Wij realiseren die op locatie in de vorm van innovatief maatschappelijk initiatief. Er zijn meer voorbeelden in het land die hiermee bezig zijn.

Sedert 2011 zet EcoVrede dit op de agenda in diverse overleggen en concrete voorstellen
Van 'minimatuinen' tot anders omgaan met leegstand; zorg dat er, opnieuw, ruimte komt voor burgerinitiatief in onze samenleving. Ruimte waar de echte innovatie mag plaatsvinden. Wij hebben locaties nodig en een concrete afspraak met u. Wij hebben alle benodigde informatie voorhanden en een breed netwerk en een maatschappelijk betrokken insteek.

Gezien de sterk gestegen kosten sinds de introductie van de euro begin deze eeuw is een woning voor steeds meer mensen onbetaalbaar en zijn er grote groepen die zelfs op straat leven of in nood een kamertje. Naar schatting enige honderdduizenden mensen in Nederland en dat aantal is (sterk) stijgende. Met een groeiende recessie tijd voor een nieuwe aanpak.

Die nieuwe aanpak schetsen wij u met de uitnodiging hierin bij te dragen en mogelijk te maken.

Bron 1 Link de situatie qua woningen in Nederland

Bron 2 Link huizen voor de daklozen en andere behoeftigen

Bron 3 Link Nadere achtergronden projectplan

Bron 4 Link Woningen bouwen convenant Arnhem - Nijmegen

Bron 5 Link Investment in projects to leave money behind

Bron 6 Link Oproep aan Gemeenten en Provincie Gelderland

Wij bieden daarbij trajecten voor de betrokken mensen. Leer- werkervaring opdoen en het leven op de rails krijgen zijn daar onderdeel van

Klimaatverandering en landschappelijk is er aanplant van nieuwe bossen belangrijk
Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan het verstevigen van de lokale voedselvoorziening. Voedselbossen zijn de oplossing **www.ffrmnetwork.org** en **www.ecovredegaard.nl**
Gecombineerd met Natuurontwikkeling zijn de realisatie van voedselbossen en buurttuinen daarin een logische keuze. **Sedert 2009 zijn deze werkvelden onze expertise.** Verrijking biodiversiteit, zelf verbouw van voedsel en natuurlijk leven stappen dichterbij brengen. **Voor die innovaties is ruimte nodig in de vorm van grond en gebouwen.**

Ons landschap en onze productie van voedsel hebben die innovaties nodig. Nieuwe eisen of vragen van de samenleving, klimaatverandering, menselijke, veranderende, behoeften, toekomstbestendig …. Bieden plekken voor mensen die zoekende zijn.

Menselijke behoefte leefomgeving en de gebouwde omgeving Link Nieuwe kantoren, andere werkwijzen, nieuwe leefruimte, meer gemeenschappelijk met een energieverbruik van nul. Een pilot in de bouw en innovatie in wonen.
Huurprijs specifiek voor de doelgroep gericht op laag in de maand. 350 euro All - in.
Uit diverse berekeningen is gebleken dat dit renderend is. Indien mogelijk omlaag. Zo ontstaat er ruimte voor wie weinig te besteden heeft. Innovatie, begeleiding en toegankelijkheid.

Bouwwijze en vormgeving van nieuwe wooneenheden
Alles inclusief. Bed, toilet, douche, elektriciteit, keukentje, slaap - en woonplek.
Vloeroppervlakte 15 m2 voor een persoon, tot 25 voor twee personen.
Gebouwd, zelfbouw, met hulp of gebouwd voor, van gerecyclede materialen. **Eventueel niet verankerd - verplaatsbaar** Creatief en innovatie in bouwwijzen, bouwprijzen, vormgeving en aankleding. Richtprijs huur; 350 euro all in.

Betrokkenen
De deelnemers, nieuwe gebruikers, krijgen bijvoorbeeld een functie en een re-integratietraject in de bouw van de woningen, in de realisatie van natuur. De woningen zijn verplaatsbaar, zijn selfsupporting zodat nutsvoorzieningen niet of nauwelijks nodig zijn. Daarmee kosten worden bespaart en regelgeving vereenvoudigt. Het gaat wettelijk gezien om een tijdelijke locaties (!) Een ontheffing is dan voldoende en permanente vestiging een mogelijkheid.

Gemaakt in coöperatief particulier opdrachtgeverschap - CPO - en als collectief - social profit en andere mogelijkheden Diverse partijen zijn/ worden onder die vlag uitgenodigd te participeren in de realisatie.
Het Ecovrede keurmerk geeft hiervoor de kaders aan. Gezien dat er wordt gewerkt aan de opvang van diverse mensen en natuurontwikkeling en er op die manier diverse locaties verbeterd en ontwikkeld kunnen worden is het belangrijk dat die kosten, die de gemeente en andere partijen besparen beschikbaar komen voor dit initiatief. Wij nodigen de gemeente hiertoe uit om dit te bevestigen en praktisch te realiseren en grond, ruimte, beschikbaar te stellen.

Zo ontstaat er ruimte voor echte innovatie in de gebouwde omgeving, in samenleven, in duurzaamheid en in Natuurontwikkeling. Er gaat, indien al beschikbaar, gewerkt worden met een nieuwe rechtsvorm op dit moment in voorbereiding binnen de tweede kamer. Dit initiatief is goed voor het imago van de gemeente, biedt burgers perspectief, is gezond en innovatief en biedt toekomstperspectief ook voor de dakloze en tijdelijk ontheemde.

Wij hebben een locatie nodig en adviseren een ‘regelluwe’ zone, voor start en ontwikkeling met de start van bijvoorbeeld 60 eenheden in verhouding met de beschikbare oppervlakte(n). *Meer informatie, een afspraak voor een nader gesprek waarin wij graag concretiseren en meer vertellen kan gemaakt via;* **ecovredeorg@ecovrede.nl** ***of*** ***evsffrmnetwork@vivaldi.net***

Kvk: 50879804 Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

www.ecovrede.nl **www.ffrmnetwork.org** **www.evsgebouwbeheer.nl**

Postbus: 60051 6800 JB Arnhem

Social Profit ANBI Instelling

Telefoon: 06 19 67 93 89





Wij stellen u bij deze op de hoogte van ons bestaan en onze werkwijze
Ecovrede, wij helpen mensen in nood en ook hulpverleners en instanties

Sedert veertien jaar
Meubilair, kleding, huisraad, speelgoed, juridisch advies, tuinen, voedselbossen en lokaal voedsel, dagbesteding, leer - werkplekken, stage en re – integratie, eenvoudige taakstraffen en complexe persoonlijke zaken die wij begeleiden en praktische hulp bij bieden.
Noodhulp, broodbank, onderzoek, inspreken, gastlessen, workshops en rondleidingen, meegaan naar gesprekken, spullen halen en brengen …
Voedselbossen en Buurttuinen ontwikkelen is onze specialiteit waarvoor wij een spreekuur hebben en waar gebruik van mag worden gemaakt.

Ons werk is gratis beschikbaar voor wie dat nodig heeft
Een mailtje van u als organisatie is voldoende om uw cliënt te helpen
Wij zijn gespecialiseerd in complexe situaties en helpen in beeld te brengen, te verwijzen, aan te vragen, te verwoorden en in gang te zetten.

Wij bieden directe hulp Meestal Binnen 24 uur – in noodsituaties
U kunt mensen verwijzen
een afspraak met uw cliënt ; die aan ons laten weten die wij u bevestigen
Een afspraak maken voor een persoonlijk gesprek om te kijken wat de mogelijkheden zijn voor u als Behandelaar of Begeleider, Uw Organisatie en voor uw Cliënt.
In alle Processen en levensfasen van Mensen en Organisaties Om je eigen weg te vinden

Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net ecovredeorg@ecovrede.nl
Telefoon: 06 49 36 78 77 06 83 18 2 8 87

Post; Postbus 60051 6800 JB Arnhem
Websites; www.ecovrede.nl www.ecovredegaard.nl
www.evsgebouwbeheer.nl www.broodbank.nl

Bezoekadres; Singravenlaan – de dubbele blauwe deur - hoek Middachtensingel Presikhaaf – Arnhem
Kvk: 50879804 ANBI Instelling

Ecovrede; Voor individu en Samenleving in de 21e eeuw
Een breed Netwerk in Individuen en Organisaties

Voedselsituatie Samenleving Update 2023

Een noodoproep in het belang van uw eigen bevolking
Bijlage; eerder gestuurd plan van aanpak
Visie- en raadsstuk met verzoek om een inhoudelijk antwoord

Geachte,
De voedselvoorziening staat onder druk. Eind 2022 hebben wij u een brief doen toekomen over dit onderwerp met een praktisch handvat voor verbetering. Deze update om u er van te doordringen dat er, Snelle, actie nodig is om in de komende tijd eten op tafel te hebben bij u zelf en de bevolking om u heen. Wij willen graag een inhoudelijk antwoord van u.

Overzicht en inzicht huidige situatie
De prijs van levensmiddelen is in het afgelopen jaar ongeveer verdubbeld. De inkomens zijn dat niet. Compensatie voor hoge energieprijzen maar nog steeds een hoog btw tarief op veel voedingsmiddelen en een belastingdienst, die, om technische redenen, niet in staat is om een andere BTW verdeling in de levensmiddelen tot stand te brengen resulteert in mensen zonder geld. Nog minder geld.

Vier op de tien Nederlanders komt niet meer rond. Een structureel tekort aan geld. Een kwart verdwijnt naar het buitenland blijkt uit recente berichten. Zodoende te weinig van alles en bezuinigd op gezond voedsel. Kinderen zonder eten naar school en weinig of niet eten aan de orde van de dag.
Dat is een schending van de meest elementaire levensbehoeften en daarmee van de mensenrechten. Een recht op gezond leven en gezond voedsel zijn daar onderdeel van.
- Wat zijn de stappen in uw beleid om deze noodsituatie snel te verbeteren ?
- Hebt u praktisch wat kunnen doen met de inhoud van onze eerdere brief
- Wat hebt u nodig om grote stappen vooruit te zetten in lokale voedselvoorziening

Er is een noodzaak om snel te handelen
De omzetting van de grond richting lokale verbouw van voedsel vraagt zeven jaar tijd.
Er is een ander model nodig in handelen, werken en economie bedrijven en een lokale munt om minder afhankelijk te zijn van een kwakkelend economisch systeem wat niet goed is georganiseerd.
Een kwart van de Nederlandse groei van de economie stroomt intussen naar het buitenland Link
Natuurlijk (!) levert dat problemen op zeker als je tegelijkertijd Albert Heijn en anderen miljarden winsten laat geven aan aandeelhouders. Zo loopt de economie leeg. Tijd voor snelle actie in een periode van groeiende recessie.

De bijgaande brief levert u alle handvatten voor een strak beleid.
Wij bieden u advies, handvatten en een stappenplan en nodigen u uit om lokaal voedsel tot een speerpunt te maken.
Wij bieden u alle vormen van ondersteuning waar nodig en mogelijk en vragen om locaties in de vorm van grond en gebouw
Horen wij graag inhoudelijk van u.

Ecovrede.nl
Gerrit Fonk

Internet: www.ecovrede.nl
Email: evsffrmnetwork@vivaldi.net
Post: postbus 60051 6800 JB Arnhem NL/EG
ANBI instelling met een breed maatschappelijk doel voor Mens en Samenleving

De Voedselvoorziening staat onder druk

20 september 2022

Lokaal voedsel produceren, Natuur, Voedsel beschikbaar houden, Zelfredzaamheid
De praktische voorzieningen

Introductie
Sedert 2009 is onze organisatie actief met de samenleving 21e eeuw in de vorm van voedseldistributie, verbouw, onderzoek, locaties. Onze website; **www.ecovrede.nl** vertelt u hier meer over. Via Landelijke media, Gemeenteraad, Provincie (Gelderland), sociale media, websites, consulten, spreekuur, gastlessen, nieuwsbrieven bieden wij tools voor verbetering in voedsel, wonen en werken, voor iedereen. Wij distribueren brood voor wie dat nodig heeft. Op verzoek organiseren wij lezingen en workshops en een spreekuur.

De voedselvoorziening staat onder druk door verschillende factoren
economie, landbouw, water, energie, kunstmest, onkunde, bodemvervuiling, gewoonten, oorlog, armoede. Tools voor voedselproductie dienen beschikbaar te zijn voor iedereen.

Het gaat om Omdenken; met voedselproductie en natuurlijke landbouw ;
Wordt waarde gecreëerd, de bodem verbeterd, de voedselvoorziening gestabiliseerd, water gebufferd, natuurlijke bouwmaterialen geproduceerd - aanplant en snelle productie teelten voor biomassa. De nieuwe locaties houden de bodem bedekt. Bomen, groen gecombineerd met groente en fruit bieden toekomst en omvatten alle aspecten die aandacht vragen ; water, bodem, voedsel, natuur, gezondheid, toekomst. Voedselbossen en strokenteelt.

De transitie van die landbouw, het landschap, vraagt om grote ingrepen. De contouren en handvatten voor die ingrepen vindt u hier. Wij zijn beschikbaar voor al uw vragen en de oplossingen. **06 49 36 78 77** **organisatie@ecovrede.nl** **www.ecovrede.nl**

Organisatorisch
- Een motie aannemen conform dit document dat lokaal voedsel eerste prioriteit heeft
- Benadering van betrokken partijen; gronden beschikbaar stellen
- Bomenaanplant en natuurontwikkeling passend zijn bij voedselproductie
- Ambtelijk voorrang in alle aspecten - een team beschikbaar voor ondersteuning en vragen
- Wet en regelgeving, waaronder wijziging bestemmingsplan eenvoudig geregeld is
- Informatiepunt voor vragen via ; telefoon, e-mail, sessies (bieden wij u aan)
- Dat voedsel weggooien strafbaar is en reststromen aangeboden worden
- Boeren en tuinders ondersteund met een inkomens -eet - woongarantie

Aandachtspunt;
- Contouren aangeven voor locaties ten aanzien van omgang met de grond
- Boekhoudkundige omvorming - creatie van meerwaarde centraal
- Verpachte gronden; richtlijnen - omvormen pachtcontracten
- Gronden/ gebouwen die vrijkomen door uitkopen of anderszins direct beschikbaar stellen
- Grasvelden en andere locaties omvormen tot tuinen - eigendommen overstijgen
- burger - en maatschappelijk initiatief ruimte en ondersteuning bieden
- Dat kweek, plantmateriaal en zaden lokaal worden geregeld en beschikbaar zijn

Locaties zijn nodig
Gronden, gebouwen, terreinen braakliggend en stroken die niet worden gebruikt
Denk aan 50 tot 100 hectare in totaal voor de gemeente. Aandachtspunten zijn vervuiling en water. Combinaties van doelstellingen in; waterbuffering, natuurontwikkeling, voedselproductie, bodemverbetering, hittestress verminderen
Voor iedere burger een tuin beschikbaar met begeleiding
Locaties om niet beschikbaar en prijzen van producten op behoefte afgestemd

Ieders inbreng is van belang

- Burgers hebben ruimte nodig voor eigen verbouw van vooral verse groente en fruit
- Boeren en tuinders hebben advies en ondersteuning nodig bij de omschakeling en in de keuze van (nieuwe-) teelten
- - Iedereen een recht op eten en drinken- onvoorwaardelijk - meehelpen/wederdienst
- - Dat iedereen meehelpt op basis van betrokkenheid - vrijwilligerscontract

Werkwijze en Hoofdlijn
Biologisch, voedselbossen, strokenteelt, -Dat biologisch en ecologisch werken de richting is
Hoofdlijn; samenwerken met de Natuur

Wij bieden u aan;
Praktisch advies en ondersteuning
Spreekuur Online sessie mogelijk
Workshop voor groepen bij ons of op locatie
Een praktische rondleiding in het voedselbos

www.ffrmnetwork.org **www.evsgebouwbeheer.nl**
www.ecovredegaard.nl
Wij nodigen partijen uit dit manifest mede te onderschrijven en te delen in het eigen netwerk
Wij willen graag een werklocatie met grond

EcoVrede FFRM Network **Telefoon; 06 49 36 78 77**
Postbus 60051
6800 JB Arnhem Gerrit Fonk namens team Ecovrede

email; **organisatie@ecovrede.nl**
Sociale Media; MeWe - EVS FFRM Network Ecovrede
Telegram; organisatie ecovrede en onder voedselbossen
ANBI instelling sedert 2011
Ps; we bieden een handvat water en wonen met perspectief en meer
Lokale munt overwegen en (her-) introduceren

BEHANDELRESULTAAT

18.45 – 20.15 Informatief/meningsvormend

Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Neutkens (Volt), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Zijlstra (CU), Visser (PvdA), Hogenhout (PvdD), Luursen (FvD), Wiggers (BBA), Elferink (SP) en Koorn (CDA).

De fracties van PVV en DENK zijn niet aanwezig.

Bespreking
Tijdens de bespreking heeft een rondetafelgesprek plaatsgevonden met de volgende deelnemers.

1	Anne Stomph Marjolein van den Broek	APCG
2	Syne Fonk	EcoVrede
3	Michael Stuart Kumar Poot Jolijn Silfhout	namens het bewonersoverleg Geitenkamp
4	Liesbeth van Asten	namens Volkshuisvesting, Vivare en Portaal
5	Marjan Boertjes	Entrea Lindenhout
6	Willem Heerschop	De Laar Hartveilig
7	Mo Quirijnen	AKKU
8	Tonnie Bosvelt	Huurdersvereniging woonwagenbewoners
9	Arjan Diepstraten	Huurdersorganisatie Volkshuisvesting Arnhem (HOVAR)

Conclusie
Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat de informatieve behandeling van het raadsvoorstel is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar de meningsvormende bespreking.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

R. Maref

Verzonden: dinsdag 23 januari 2024
Aan: griffie <griffie@arnhem.nl>; Raadsleden Arnhem <raadsleden@arnhem.nl>; Fractievolgers Arnhem <fractievolgers@arnhem.nl>
Onderwerp: Reactie Apcg op woonvisie

Beste raadsleden en fractievolgers,

Afgelopen week was het rondetafelgesprek over de Woonvisie. Zoals wij daar ook benadrukten een onderwerp wat voor inwoners met een beperking heel belangrijk is.

In de bijlage vindt u onze reactie. Daarbij willen wij u ook nog wijzen op de bijlagen 4 en 6 (beiden rapporten van Companen) van de Woonvisie. Daarin staan diverse adviezen aan de gemeente over het aanbod van rolstoeltoegankelijke woningen en het levensloopgeschikt maken van woningen.

Wij hopen dat onze bijdrage u voldoende informatie geeft om inclusief en toegankelijk bouwen meer een plek te geven in deze Woonvisie. Mochten er nog vragen zijn, neem dan vooral contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

Marjolein van den Broek,

Voorzitter Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg)

Inspraak reactie Apcg op Woonvisie Arnhem 2024-2029/34

Er wordt gesproken over kwetsbare mensen die voor een groot deel in de goedkoopste sociale huur woningen terecht komen. Wij vinden het belangrijk om te benadrukken dat het hier niet perse gaat om mensen die kwetsbaar zijn. Het gaat om maatschappelijke, politieke en beleidskeuzes die zorgen dat mensen in een kwetsbare positie terecht komen.
Die positie hangt onder andere samen met de kans die je krijgt om goed te kunnen wonen. Maar ook met andere keuzes, zoals wie toegang krijgt tot onderwijs, werk, voorzieningen etc. Een samenleving die gemaakt wordt voor gezonde mensen, zonder beperking, zorgt ervoor dat mensen met een beperking of chronische ziekte al snel in een kwetsbare positie terecht komen. Dat geldt ook voor woningaanbod, dus deze woonvisie is het moment waarop echt andere keuzes gemaakt kunnen worden.

Als oorzaak van concentratie van problemen in sommige wijken wordt onder andere het verhuizen van mensen uit instellingen naar woningen in wijken (extramuralisatie) genoemd. Wij vinden het belangrijk om te benadrukken dat niet het verhuizen door mensen deze problemen veroorzaakt. Dat komt doordat er nooit gezorgd is voor de randvoorwaarden die nodig zijn om te zorgen dat mensen zich goed in een wijk thuis kunnen voelen. Bezuinigingen op ondersteuning en inloopvoorzieningen maakt dat mensen in kwetsbare positie worden geplaatst.

In de woonvisie is aandacht voor het zorgen voor goede voorzieningen en ontmoetmogelijkheden in buurten. Wij willen hier graag benadrukken dat dit heel belangrijk is. Dat gaat om fysieke plekken, maar ook om goede ondersteuning, om zorg te dragen voor laagdrempelige inloop- en ontmoetplekken.
Voor mensen met een beperking is het extra belangrijk om goede voorzieningen dichtbij huis te hebben en in een buurt te wonen waarin je ook een fijn netwerk kunt opbouwen. Bij de keuze waar aangepaste woningen gebouwd worden, is het belangrijk om hier aandacht voor te hebben.

Wonen is een mensenrecht, goed dat de gemeente dit nadrukkelijk schrijft in de woonvisie. Er wordt gesproken van een wooncrisis sinds ook mensen zonder beperking moeilijk aan woonruimte kunnen komen. Echter, voor mensen met een (met name fysieke) beperking bestaat deze crisis al tientallen jaren, alleen dit is nooit als crisis bestempeld.

Mensen met een beperking worden als bijzondere doelgroep apart besproken in de nota wonen en zorg. Maar om te komen tot een werkelijk inclusieve samenleving, zal ook in het algemene woonbeleid en de woonvisie aandacht moeten zijn voor inclusief en toegankelijk bouwen.
Geef inclusief en toegankelijk bouwen dezelfde positie als duurzaamheid. Neem standaard bij het bespreken van (gebieds)ontwikkeling mee dat woningen en de leefomgeving toegankelijk en inclusief ontworpen moeten worden.
Maak met corporaties en projectontwikkelaars afspraken over aanpasbaar, modulair en inclusief bouwen. Door te zorgen dat woningen gemakkelijk aan te passen zijn,

bijvoorbeeld door keuzes in de draagconstructie, is het eenvoudiger om woningen aan te passen wanneer een bewoner een beperking krijgt, een kind met een beperking krijgt of ouder wordt.
Neem de aanstaande nieuwe NEN norm voor toegankelijkheid als vertrekpunt. En niet alleen voor huur, maar ook voor koopwoningen.

Zoals het rapport van Companen (Woonvisie bijlage 4) schetst is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Voor mensen met een grotere rolstoel is er nauwelijks geschikt aanbod. Een probleem wat al tientallen jaren bestaat en nu echt moet worden opgelost.
Maar het gaat niet alleen om het zorgen voor woonruimte voor mensen zelf, maar ook zo bouwen dat mensen bij hun buren, vrienden en familie op bezoek kunnen. Dat kinderen straks naar de school in de wijk kunnen en ook bij hun klasgenootjes thuis kunnen spelen.

Dat vraagt om aandacht voor inclusief en toegankelijk bouwen bij zowel nieuwbouw als bij de grote renovaties die gaande zijn.
Neem bij die renovaties niet alleen warmte isolatie mee, zorg ook voor het verbeteren van de toegankelijkheid.
Denk daarbij aan het zorgen voor goede geluidsisolatie van woningen, zodat mensen die prikkelgevoelig zijn door hun beperking zich ook echt veilig en prettig kunnen voelen in hun huis. Wij besteedden al vaker aandacht aan het belang van goede geluidsisolatie. Graag wijzen we hier op het interview wat in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 bij RTV Connect over wonen en prikkelgevoeligheid te horen was. Dit probleem is sindsdien helaas niet veranderd.

Een ander voorbeeld wat we willen geven is dat bij renovatie van oude appartementencomplexen (zonder lift) gekeken wordt hoe deze bezoekbaar door iedereen gemaakt kunnen worden. Mensen met een beperking zijn ook vrienden, buurtgenoten, ouders etc. en willen ook bij mensen op bezoek kunnen of bij klasgenootjes thuis kunnen spelen.
Daarom wijzen wij ook graag op het rapport van Companen over het levensloopbestendig maken van VVE’s (Woonvisie bijlage 6). Daarin wordt geadviseerd om te kijken of bijvoorbeeld duurzaamheidsadviseurs ook adviezen over levensloopgeschikt maken kunnen geven. Dat sluit goed aan bij onze oproep om inclusief en toegankelijk bouwen dezelfde plek te geven in deze woonvisie als duurzaamheid. Uiteindelijk is een werkelijk duurzaam woonaanbod natuurlijk ook woonaanbod wat ook inclusief en toegankelijk is.

Technische vragen Woonvisie

1 ALGEMEEN

1) **Klopt het dat er sprake is van een demografische krimp als het gaat om studenten aantallen in Arnhem?**

   In Bijlage 3 die bij de Woonvisie is gevoegd wordt inzicht gegeven in vraag en aanbod naar studentenhuisvesting in Arnhem. Dit onderzoek gaat niet over een eventuele demografische krimp, maar geeft inzicht in de woningvraag van studenten. Het klopt dat sommige onderwijsinstellingen aangeven dat op termijn het aantal studenten iéts lijkt af te nemen door de vergrijzing (minder jongeren). De woningvraag wordt echter niet enkel bepaald door aantallen studenten die studeren aan Arnhemse onderwijsinstellingen, maar ook door het groeiende percentage thuiswonende studenten (door o.a. afschaffing basisbeurs) en het percentage studenten dat hier woont en ergens anders studeert.

   Het bovenstaande in overweging nemende, neemt de woningvraag van studenten tussen de schooljaren '21-'22 en '29-'30 iets af. Zie pagina 5 van bijlage 3.
   De cijfers op deze pagina gaan echter alleen over de kwantitatieve woningvraag. Uit het onderzoek blijkt dat er op dit moment een tekort aan (passend) aanbod is. Het onderzoek geeft daarnaast aan dat het kameraanbod in Arnhem 'volatiel' is, omdat er in Arnhem vooral sprake is van particuliere verhuur en deze verhuurders vaak niet exclusief woningen verhuren aan studenten, maar ook aan andere doelgroepen.

2) **Wat is de staat van oplevering en gebruik van de 150 flexwoningen?**

   De verwachting is dat de woningen worden opgeleverd in gebruik genomen in oktober 2024. Knelpunt op dit moment zijn vooral de nutsvoorzieningen door de netcongestie, waarvoor al een noodvoorziening is bedacht.

3) **Wat houdt de term *samenredzaamheid* in voor Arnhem?**

   Een samenredzame buurt (in het kader van de Woonvisie) is een buurt die door het collectieve gedrag van bewoners en organisaties fijner wordt om in te wonen. Wat vervolgens een positief effect heeft op het welzijn van bewoners.

   Dit uit zich er minimaal in dat het opgemerkt en ernaar gehandeld wordt als er iets misgaat in de buurt. En laat zich zien in collectief gedrag wat de sociale cohesie en de woonomgeving in de buurt verbetert.

Als veel mensen beperkt zelfredzaam zijn in hetzelfde gebouw of dezelfde straat, leidt dat tot een verminderde samenredzaamheid.

4) **Welke uitzonderingen gaan we [de gemeente] toezeggen aan woningcorporaties m.b.t. de mogelijkheden tot woningsplitsen? (pagina 37)**

Momenteel is het niet mogelijk om woningen te splitsen die kleiner zijn dan 110m2.
Omdat veel corporatiebezit nog bestaat uit eengezinswoningen van ongeveer deze grootte, terwijl woningzoekenden vaak bestaan uit 1-en-2-persoonshuishoudens, lijkt het logisch voor corporaties deze eis te laten varen, om zo de splitsings- en verkameringskansen die er zijn te verzilveren.
Bij woningen die niet in het bezit zijn van woningcorporaties lijkt het niet opportuun deze eis te laten varen, omdat het de kans op buy-to-let vergroot.

Daarnaast zullen we per geval moeten bekijken hoe we omgaan met minimale woonoppervlakten en buitenruimtes, in plaats van dat altijd de huidige beleidseisen voor gelden.

We willen in 2024 een aantal pilots doen om ervaring op te doen met woningdelen. Uiteraard wordt de gemeenteraad dan geïnformeerd over de uitzonderingen (beleidsregels) die dan voor corporaties zullen gelden.

5) **Wanneer mag er gesproken worden over 'slecht onderhouden woningen' zoals beschreven op pagina 52, 6e paragraaf.**

Iemand mag een bestaand gebouw niet in een staat brengen die in strijd is met het Bouwbesluit/Besluit Bouwwerken Leefomgeving. In het bouwbesluit zijn o.a. eisen opgenomen over overbewoning, brandcompartimentering en de constructie van de woning.

Met 'slecht onderhoud' wordt dus in elk geval gedoeld op alle eisen voor bestaande bouwwerken die volgen uit deze regelgeving.

6) **Welk effect zal het ophogen van de woningvoorraad sociale huur gaan hebben op de gemiddelde wachttijd van mensen die zoekende zijn als de woonambities worden verwezenlijkt?**
    a. **i.e. als de woonvisie volledig wordt uitgevoerd zonder drempels wat is dan de te verwachte gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning?**

Als het volledige sociale huurwoningtekort wordt opgelost, dan zijn er in theorie, in kwantitatief opzicht, voldoende sociale huurwoningen voor alle woningzoekenden.

De wachttijd zal dan echter niet het nulpunt raken, omdat het vrijkomende woningaanbod niet altijd zal voldoen aan de specifieke woonwensen van woningzoekenden. Over de exacte verwachte zoektijd is daarom geen definitief antwoord mogelijk.

De woningmarkt werkt het beste bij een zeer klein tekort van maximaal 2%. Teveel aanbod van huizen en een situatie van een woningoverschot, kan voor negatieve effecten zorgen

zoals leegstand en risico op achterstallig onderhoud en verpaupering

7) **In hoeverre gaat de Wet Goed Verhuurderschap worden ingezet om te ambities m.b.t. verduurzaming en energietransitie te ondersteunen/faciliteren dan wel regie op te versterken? Indien het geval; hoe c.q. welke minimum eis gaat worden gesteld?**

De Wet goed verhuurderschap lijkt geen concrete aanknopingspunten te bieden om de verduurzaming van woningen echt af te dwingen.
Via de Wet goed verhuurderschap is het echter wél mogelijk om te verplichten dat verhuurders hun onderhoudsplannen overhandigen aan de gemeente. Daardoor kunnen we wel ons inzicht vergroten in hoeverre verhuurders stappen zetten om hun woningen te verduurzamen. We kunnen vervolgens verhuurders niet verplichten over te gaan tot verduurzaming, maar hierover met hen wel het gesprek aangaan.

2 SPECIFIEK

Pagina	Hoofdstuk e.d.	Citaat	Vraag
12	1.3 Regio etc.	'regie of ondersteuning plaats'	**Wat voor soort ondersteuning en welke regie? Regie waarop in vanuit welke bevoegdheid?** *De Groene Metropoolregio kent een gemeenschappelijke regeling, die is hier te raadplegen:* *Gemeenschappelijke regeling Regio Arnhem-Nijmegen | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)* *Als het gaat om woonbeleid hebben de gemeenten binnen de GMR, en Arnhem en Nijmegen separaat, met het Rijk en de Provincie een Woondeal ondertekend. De GMR ondersteunt en faciliteert gemeenten bij de uitvoering van de opgaven in de Woondeal. Zij neemt daarbij 'regie' door pro-actief overleggen te initiëren, samenwerking te intensiveren en beleidsdocumenten/onderzoeken op te zetten of helpen uit te voeren. Ook vindt vanuit de GMR monitoring plaats.*
18	Doelen Woonvisie	'uitstoot per woning als gevolg van nieuwbouw is verlaagd met 50%'	**Op basis van welke indicatoren wordt deze uitstoot verlaagd? Uitstoot van de bouw, gebruik van woningeigendommen en**

			nutsvoorzieningen? Een optelling van verschillende factoren? *Bij dit doel gaat het om bij nieuwe woningbouwprojecten de uitgestoten CO_2-emissisies te verlagen (veroorzaakt door o.a. de productie van materialen, door de bouw en het bouwverkeer).* *Dit kan (bijvoorbeeld) door:* *1. Het gebruik van hernieuwbare (biobased) materialen en het verminderen van het gebruik van primaire grondstoffen;* *2. Het hergebruiken van bouwmaterialen;* *3. Het verminderen van de milieubelasting bij de productie van bouwmaterialen.*
20	3.3	'in nauwe samenwerking met onze partners op'	**Welke partners worden hiermee bedoelt?** *Dan gaat het om alle partners die worden genoemd onder '1.3 We doen het samen', zoals inwoners, corporaties, ontwikkelaars, beleggers, huurdersorganisaties, zorg- en welzijnsinstellingen etc.*
30	4.1	'in de eerste plaats... nieuwbouwontwikkelingen.'	**Kan het *expliciet sturen* toegelicht worden?** *Tot enkele jaren terug werd niet bij elke nieuwbouwontwikkeling vanuit de gemeente expliciet gestuurd op het gewenste woningbouwprogramma dat gerealiseerd moest worden (% sociale huur, % betaalbare koop etc.) Dat werd voor een groot deel overgelaten aan het inzicht van de betreffende bouwende of beleggende partij. We vinden het nodig om nu afspraken over gewenste woningen in elk stadium van woningbouwprojecten goed vast te leggen, bijvoorbeeld in startnotities, anterieure overeenkomsten en het omgevingsplan.*
		'Het risico over de... verkleind.'	**Hoe groot wordt het risico geschat dat projecten niet haalbaar zijn? Zijn hier al analyses op gedaan?**

			Of projecten haalbaar zijn hangt af van de financiële inbreng van overheden, de rentestand, de kosten van personeel en materiaal. *In de passage die u aanhaalt gaat het over nieuwe projecten die nu nog niet in de pijplijn zitten. Zonder financiële inbreng van overheden zullen deze projecten niet kunnen worden gerealiseerd met de gewenste ambitie. Dat lukt wel als een bijdrage wordt geleverd voor het afdekken van onrendabele toppen.*
31		‘slimme parkeeroplossingen’	**Is het mogelijk een voorbeeld te geven van slimme parkeeroplossingen?** *Ja.* *Het is aan te raden om niet bij elke woning/doelgroep eenzelfde parkeernorm te hanteren, maar te kijken naar het daadwerkelijke autogebruik van een bepaalde doelgroep. Het autogebruik van sociale huurders zonder inkomen uit werk is bijvoorbeeld relatief laag. Voor deze doelgroep zijn dus ook minder parkeerplekken nodig.* *Ook door oplossingen zoals deelmobiliteit zijn mogelijk minder parkeerplekken nodig.* *In het Duurzaam MobiliteitsPlan en de porkeernota zal e.e.a. uitvoering aan de orde komen.*
32		‘nadelige belastingregels voor woningcorporaties’	**Welke belastingregels worden als hinderlijk beschouwd?** *De vennootschapsbelasting (Vpb) en de ATAD (Anti-Tax Avoidance Directive)-regeling.* *De Vpb is een winstbelasting, terwijl corporaties geen winstoogmerk hebben en elke euro uitgeven aan de volkshuisvesting. Ook de ATAD-regeling richt zich met name op multinationals*

33		‘ondersteunen actief initiatieven zoals Hospice housing’	**Wat wordt er bedoelt met *actief ondersteunen*?** *Door een financiële bijdrage om ervoor te zorgen dat partijen die woningdelen mogelijk kunnen maken hun activiteiten in Arnhem in kunnen zetten.*
36	4.2	‘Vanuit het Rijk geldt.. de weg staat.’	**Welke onwenselijke wet- en regelgeving naast het genoemde voorbeeld zitten ‘in de weg’? En waarom?** *Als voorbeeld wordt al de kostendelersnorm genoemd. Daarnaast heeft samenwonen ook invloed op de huur- en zorgtoeslag en de huurhoogte van woningen.*
37		‘Via ons woonruimteverdelingsbeleid gaan we beter sturen op een passende match’	**Wat is een *passende match*? Wie bepaalt dit & hoe wordt dit bepaald?** *De gemeenteraad van Arnhem legt regels over woningtoewijzingen elke vier jaar vast in een Huisvestingsverordening. Die verordening gaat in op hoe we schaarse woonruimte verdelen.* *Met ‘beter passende match’ doelen we op (bijvoorbeeld) het voorkomen dat jongeren in levensloopgeschikte woningen gaan wonen (maar deze voorbehouden laten zijn aan ouderen) of 1-persoonshuishoudens in zeer grote woningen*.
52	6.1	‘gaan we verhuur van woningen reguleren en in sommige gevallen verbieden’	**In welke *gevallen?* Sommige is niet volledig duidelijk**. *Als er sprake is van grove overtredingen met de 7 regels over goed verhuurderschap, of als de kwaliteit van de woning zakt onder het niveau van datgene is vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving voor bestaande gebouwen.*
53		‘Vanwege de preventieve werking die.. en verhuurdmakelaars discrimineren’	**Hoe bewijst deze onderzoeksmethode dat er een oorzakelijk verband is en er zonder twijfel gesproken kan worden over discriminatie? Wie voert deze**

			steekproef uit? Kan deze steekproef aangeleverd worden ter inzage? *Voor de onderzoekmethodologie verwijs ik naar het laatst uitgevoerde onderzoek over discriminatie op de woningmarkt:* *Onderzoek naar discriminatie op de woningmarkt Arnhem - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)*

BEHANDELRESULTAAT

20.30 – 22.00 Meningsvormend

Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Zaaknummer:	4011414
Portefeuillehouder:	Smeulders

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Hogenhout (Partij voor de Dieren), Manders (Arnhem Centraal), Snelting (Volt), Zijlstra (ChristenUnie), Ait Chrif (PvdA), Luurssen (Forum voor Democratie), Groot (CDA), Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Prinsen (GroenLinks), Wiggers (BurgerBelang Arnhem).
De fracties van SP, DENK en PVV waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: Smeulders (wethouder) en Van Oudheusden (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
Vorige keer is de informatieve fase afgerond waardoor gestart kon worden met de meningsvormende fase 1. Alle fracties hebben een bijdrage geleverd in de eerste termijn van de raadskamer. De wethouder is begonnen met de beantwoording in eerste termijn maar heeft deze bespreking enkel nog de vragen van de Partij voor de Dieren kunnen beantwoorden.

Conclusie
Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat de meningsvormende fase 1 nog niet is afgerond en op een later moment hervat kan worden, startend met de beantwoording van de wethouder.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

M. Loor

BEHANDELRESULTAAT

18.45 – 20.15 vervolg meningsvormend

Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	P. Smeulders
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Snelting (Volt), Usta (DENK), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Zijlstra (CU), Visser (PvdA), Hogenhout (PvdD), Wiggers (BBA), Elfrink (SP) en Van den Broek (CDA).

De fracties van PVV en FvD zijn niet aanwezig.

Bespreking
Gestart is met het vervolg van de eerste termijn aan de zijde van het college. Die is nog niet afgerond. Een vervolgoverleg is nodig.

Toezegging(en)
1. Wethouder Smeulders zegt toe te kijken naar de eisen die de gemeente stelt bij de verhuur van de eigen woningen in Schaapsdrift
2. Wethouder Smeulders zegt toe de raad te informeren over de Flexwoningen op het Merwedeterrein en de oplossing die wordt gevonden voor het probleem van de netaansluiting

Conclusie
Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat de meningsvormende behandeling van het raadsvoorstel nog niet is afgerond en dat het voorstel een vervolg moet worden in de meningsvormende fase.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

J. Gerretschen

Verzonden: dinsdag 27 februari 2024
Aan: Raadsleden Arnhem
Onderwerp: Wel ruimte voor sociale woningbouw binnen de bestaande woongebieden van de betere wijken in Arnhem Noord reactie op de m1 woonvisie Arnhem 2024-2034

Geachte raadsleden van de gemeenteraad van Arnhem,

Bijgevoegd vind u mijn reactie op de m1 behandeling van de woonvisie Arnhem 2024-2034 van vorige week.

Ik had gaarne mijn visie eerder met u gedeeld ware het niet dat ik geen email of brief heb ontvangen van de griffie en college dat er de mogelijkheid was om in te spreken over de woonvisie naar aanleiding van mijn zienswijze en dat ik er zelf pas veeel later achter ben gekomen dat de woonvisie inmiddels al voorbij de informatieve fase was beland.

Natuurlijk zie ik wel in dat aan mijn oplossingen voor nieuwe sociale huurwoningen binnen de bestaande woongebieden van de zes betere wijken in Arnhem Noord er een prijskaartje hangt, maar gelet op uitspraken van de wethouder Smeulders is er 50 miljoen beschikbaar om gronden aan te kopen door de gemeente Arnhem (tijdens de wvg Groot Klimmendaal). Dus die 50 miljoen is alvast een goed begin voor de uitwerking van mijn visie.

En verder zie ik tal van mogelijkheden om subsidie van uit bijvoorbeeld de Arnhem Oost aanpak te gebruiken om sociale woningbouw in de betere wijken van Arnhem Noord uit te voeren. En ook zie ik veel mogelijkheden voor het college om naar de rijksoverheid te stappen voor andere subsidies om mijn visie mogelijk te maken in de praktijk.

En ook u -de gemeenteraad- kan, als u het echt belangrijk vind dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd binnen de bestaande woongebieden van de betere wijken in Arnhem Noord zelf, er meer geld voor beschikbaar stellen. Het is een kwestie van keuzes maken voor de toekomstige generaties.

Ik hoop dat u de belangrijkheid er van in ziet en naar aanleiding van mijn bijgevoegde visie dat u amendementen indient om de woonvisie aan te passen.

Met hartelijke groet,

Frans van den Berg

Geachte raadsleden van de gemeente Arnhem,

Er is wel degelijk ruimte om sociaal nieuw te bouwen in de 6 of 7 betere wijken in Arnhem Noord. Dit is al deels uitgewerkt in mijn zienswijze (zienswijzenota bladzijde 27 tot en met 30).

Het is jammer dat de wethouder kennelijk mijn zienswijze niet gelezen heeft, anders had hij niet continu hoeven te zeggen dat hij geen ruimte ziet in de betere wijken zelf voor sociale woningbouw en dat hij daarom zijn ogen heeft laten vallen op Groot Klimmendaal om daar grootschalig met behulp van een wvg aan de slag te gaan. Echter, er is een gevaar dat hiermee een nieuw Malburgen in het bos wordt gebouwd, waar een grote concentratie aan problematiek wordt gecreëerd. Dit gevaar is terecht al onderkend door leden van de gemeenteraad gelet op bijvoorbeeld de vraagstelling door de VVD vorige week tijdens de m1 fase.

Gelet op deze gevaarzetting is mijn oplossing vele malen beter en je kunt vele verbeteringen voor de toekomstige generaties tegelijk maken als je buiten de box gaat denken, handelen en werken.
Het begint heel eenvoudig met een wet voorkeursrecht gemeenten voor alle grond binnen de woongebieden te leggen in de betere wijken van Arnhem Noord waarbij zodra een bezit verkocht gaat worden deze als eerste aan de gemeente Arnhem aangeboden moet worden. En die er een goede prijs voor betaald die niet prijsopdrijvend is. Vervolgens gaan corporaties, of als die het niet willen, dan gaat de nieuwe op te richten gemeentelijke bouworganisatie kijken hoeveel nieuwe sociale huurwoningen men in dat huis kan maken door splitsing en verbouwen of door sloop en nieuwbouw. (Bij de nieuwe op te richten gemeentelijke bouworganisatie werken alleen mensen die in Arnhem woonachtig zijn en die bij voorkeur uit de Arnhem Oost wijken komen, hiermee is ook subsidie mogelijk uit de Arnhem Oost aanpak).
Alleen koophuizen waar je minimaal 3-4 sociale huurwoningen voor terug kan zetten moet je aanpakken. De overige niet geschikte koopwoningen kunnen dan gewoon normaal verkocht worden. Als je kunt kiezen uit meerdere woningen in een straat die in de verkoop zijn dan kies je voor de plek daar waar je de meeste nieuwe sociale huurwoningen voor terug kan bouwen.
Een plek voor sociale huurwoningen per straat of bij lange straten een paar die ver van elkaar afstaan is beter om concentraties van sociale huur te voorkomen.
Belangrijk is dat de wethouder vorige week aan u verteld heeft dat er in de Arnhem Oost wijken meer nieuwbouw in het hogere koopsegment komt dan dat er behoefte aan is dus het zal geen probleem opleveren als in Arnhem Noord het aantal koopwoningen minder wordt.
Bij nieuwbouw is, zeker bij een groot bouwplot, mogelijk dat er op de plek waar voorheen 1 woning stond dat er nu een veelvoud van 4 terug geplaatst kunnen worden op dezelfde plek. Een veelvoud van vier omdat wethouder Smeulders wil dat overal waar nieuw gebouwd wordt dat er minimaal 4 bouwlagen komen.
Een extra voordeel bij nieuwbouw is dat er dan CO2 neutraal gebouwd kan worden met vooral hout in plaats van steen en beton en met nieuwe natuurvriendelijke isolatiematerialen op basis van bijvoorbeeld hennep dat in de regio geteeld kan worden (werk in de eigen regio). Deze nieuwe sociale huurwoningen zullen daarom veel energie zuiniger zijn dan de oude koopwoningen die nu veelal in de betere wijken van Arnhem Noord staan.
Met een nieuwe op te richten eigen bouworganisatie is de gemeente bovendien in staat elders nieuwbouw te plegen als de markt er zelf niet in wil stappen. En vergaart het kennis die veelal niet meer aanwezig is intern in de eigen organisatie en kan het bewoners van de stad Arnhem zelf aan het werk helpen en houden. Aan meer banen binnen de stad zelf is veel behoefte aan.
Daarnaast acht ik het beter dat de gemeente Arnhem zelf haar eigen gebouwde nieuwe sociale huurwoningen gaat verhuren en daarmee een speler op de woningmarkt wordt waarbij de gemeenteraad mee kan sturen aan wie de woningen waar verhuurd gaan worden en tegen welke voorwaarden bijvoorbeeld om onderwijs en zorg personeel te huisvesten in Arnhem zelf in eigen gemeente woningen zodat woon werk verkeer minimaal wordt en per fiets kan worden gedaan.

Kortom met bovengenoemde oplossingen is Arnhem naar mijn mening stukken beter af en kunnen heel veel goede ontwikkelingen voor de toekomstige generaties in gang worden gezet. Ik hoop dat u dit ook ziet en de woonvisie middels amendementen op deze punten gaat verbeteren.

Met hartelijke groet,

Frans van den Berg

Van: Bram van Oudheusden <
Verzonden: donderdag 14 maart 2024
Onderwerp: Technische Vraag: Plannen

Dag Joris en Willem,

Als bijlage de documenten ter beantwoording van de technische vraag over woningbouwplannen en redenen van vertraging.

Om de vraag te beantwoorden is gekeken naar de harde plannen die werden genoemd in de laatste voortgangsrapportage en de plannen die sindsdien 'hard' zijn gemaakt'. Bij deze plannen zijn bestemmingsplannen vastgesteld, omgevingsvergunningen verleend of anterieure overeenkomsten getekend. Zie hiervoor de 'bijlage 1'.

Een uitsplitsing van zachte plannen is niet meegenomen bij de beantwoording van de vraag. Voor deze plannen zijn immers nog geen afspraken vastgelegd en is de planning dus sowieso onzeker en nog niet op elkaar afgestemd. Uiteraard kunnen er ook in de zachte fases redenen zijn waarom plannen niet verder komen, die redenen zijn algemener van aard. E.e.a. hierover is toegelicht in de raadsbrief bij de Voortgangsrapportage eind 2022. Dat document voeg ik bij deze mail.

Met vriendelijke groet,

GEMEENTE Arnhem

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Bram van Oudheusden

hij/hem

Wethoudersadviseur

Aan de gemeenteraad

Datum : 29 november 2022
Zaaknummer : 708628
Contactpersoon : Bram van Oudheusden
Telefoonnummer : 06 31102266

Onderwerp: Voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’ November 2022

Geachte voorzitter en leden,

Hierbij sturen wij u de halfjaarlijkse voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’. Met deze rapportage geven wij u een actuele stand van zaken van de woningbouwplannen, het aantal verleende vergunningen, de verdeling van de woningvoorraad en het aantal gerealiseerde woningen. Anders dan in voorgaande rapportages informeren we u bovendien uitgebreider over de zogenoemde zachte planvoorraad, zodat u meer inzicht krijgt in de woningbouwontwikkelingen.

Arnhem staat voor grote opgaven; voor 2040 moeten er ruim 16.000 extra woningen worden gebouwd om de woningmarkt vlot te trekken. Hoewel er de afgelopen jaren al flink wat woningen bijkwamen, zijn we er nog niet. Om ons doel te halen, zouden er eigenlijk jaarlijks minimaal 800 tot 1.000 woningen bij moeten komen en evenveel woningvergunningen moeten worden verleend. Ook zou een groot deel van de woningtoevoegingen moeten bestaan uit sociale en betaalbare woningen. Uit de meest recente cijfers blijkt echter dat we dat dit jaar niet gaan halen. Dat is zorgelijk omdat we hierdoor de woningtekorten dit jaar niet inlopen en de betaalbare woningcrisis beperkt verhelpen. Dit is overigens niet alleen in Arnhem het geval, maar in heel Nederland. De gestegen bouwkosten, de hogere rente en belemmeringen zoals hoge personeelskosten en onderzoek naar stikstofdepositie spelen hierin een rol.

Daarnaast komen we gedurende het proces bij woningbouwontwikkelingen dilemma’s tegen, zoals onze opgaven met betrekking tot verdichting die niet altijd overeenstemmen met de wensen van inwoners. Als we echter de woonongelijkheid willen oplossen en onze huizenmarkt toekomstbestendig willen maken en doorstroming bevorderen, is het nodig om ook die moeilijke keuzes te maken. Het college wil graag samen met uw raad en de stad de schouders eronder zetten. In deze brief informeren wij u nader over vier belangrijke opgaven die nodig zijn om tot de benodigde 16.000 woningen te komen.

Waar willen we naartoe?
Onze ambitie is dat er voldoende woningen zijn voor alle Arnhemmers. Bij de ondertekening van de Woondeal in 2020 spraken we af dat er in de gehele regio tussen 2020 en 2040 60.000 woningen bijgebouwd moesten worden. Verdeeld over de regio, betekende dit voor Arnhem dat we ons voor de

opgave stelden om 16.000 woningen te realiseren. Belangrijk hierbij is dat uit bevolkingsprognoses blijkt dat de grootste bevolkingstoename wordt verwacht vóór 2030. Voor de planning betekent dit dat we de komende jaren eigenlijk extra moeten toevoegen. Naast de kwantitatieve opgave ('de 16.000'), willen we voor verschillende doelgroepen een gevarieerd woningaanbod realiseren; aantrekkelijke levensloop-bestendige woningen voor ouderen, huur- en koopwoningen in alle prijsklassen en geschikte woningen voor het toenemende aantal kleinere huishoudens.

Waar staan we?
De bijgevoegde rapportage laat een beperkte vooruitgang zien over het jaar 2022. Hoewel de data gaan over de periode tot en met oktober, ligt het aantal verleende vergunningen dit jaar lager dan voorheen en lijken er minder woningen te worden gerealiseerd dan voorgaande jaren. Uit prognoses blijkt dat ook wordt verwacht dat in 2023 en 2024 minder woningen worden opgeleverd dan we vorige jaren gewend waren. Dit weten we op basis van inschattingen van ontwikkelende partijen en omdat we zien dat de meeste woningen na deze periode (maar vóór 2030) gepland staan. Waar er in voorgaande jaren veelal vergunningen werden verleend voor meer dan 1000 woningen en evenveel woningen werden gerealiseerd, liggen die getallen dit jaar significant lager; tot en met oktober was er sprake van 368 vergunde woningen en 564 gerealiseerde woningen.

Ook de cijfers over de segmenten waarin woningen de afgelopen jaren zijn opgeleverd stemmen nog niet tevreden. Het CBS verheldert pas vrij laat na oplevering in welk segment woningen uiteindelijk belanden. Toch zien we op basis van de recentste cijfers dat in 2020 en 2021 vooral het vrije huursegment hard groeide. In 2020 belandde meer dan de helft van de toevoegingen in dit segment. De groei in dit segment ging zelfs zo hard, dat van alle woningen in Arnhem, het aandeel (middel)dure huurwoningen in één jaar tijd met 2% toenam, ten koste van de aandelen sociale huur- en koopwoningen. Deze cijfers tonen de noodzaak aan om binnen projecten nadrukkelijker te sturen op het woonprogramma en hier afdwingbare afspraken over te maken. Waar er jaren terug in beperkte mate op deze manier werd gestuurd, zullen de komende periode vaker plannen 'hard' worden of gerealiseerd worden waarin meer sociale huur- en betaalbare (koop)woningen zijn opgenomen. Dat is overigens helaas nog niet voor álle plannen het geval waarvoor u een uitgewerkt plan kunt verwachten. Voor sommige plannen zijn bijvoorbeeld al kaders vastgesteld voordat we hogere eisen stelden aan betaalbaarheid. Dat tij willen we keren.

In onze harde plannen (de plannen waar bestemmingsplannen zijn vastgesteld of overeenkomsten zijn gesloten en die de komende jaren worden uitgevoerd) is op dit moment 27% een sociale huurwoning. Het grootste deel van de harde plannen bestaat echter nog uit woningen in dure segmenten. Hoewel dat getal zich al richting de norm van '30%' begeeft, liggen onze ambities voor wat betreft sociale en betaalbare woningen hoger. Zoals u bekend willen we dat meer dan 30% van de woningen een sociale huurwoning is en meer dan 50% een betaalbare woning, waarvan een groot deel betaalbare koopwoningen. In kwantitatief opzicht bestaat de harde planvoorraad momenteel uit zo'n 3900 woningen. Naast de harde plannen, bestaat de zachte planvoorraad uit iets meer dan 11.000 woningen. Dit zijn de plannen die nog niet zijn vastgesteld en zich dus in prille of voorbereidende fasen bevinden. Het grootste

deel van de zachte plannen ligt in het gebied Spoorzone Arnhem-Oost. Onlangs heeft de gemeente Arnhem afspraken met het Rijk gemaakt om te streven naar het versnellen van de realisatie van 5.400 woningen tot en met 2030.

Wat zijn de opgaven?
Om voldoende woningen te realiseren is het van belang een continue bouwstroom te creëren. In Arnhem kennen we een vertreksituatie die complex is en die dit doel bemoeilijkt. Doordat de ontwikkeling van Schuytgraaf zich in de laatste fases bevindt, kunnen we in de nabije toekomst minder rekenen op zo'n constante bouwproductie. Als we inzoomen op de plannen zien we dat we veel binnenstedelijke plannen hebben, die verspreid zijn over de stad en telkens bestaan uit maximaal enkele honderden woningen. Van deze plannen is het grondeigendom verdeeld over veel verschillende (veelal commerciële) partijen, waardoor we minder gemakkelijk kunnen (bij)sturen op deze plannen. Hiermee heeft de gemeente minder regie op het sturen op snelheid, betaalbaarheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptie binnen de projecten.

Gelet op onze uitgangssituatie, dan zien we grofweg vier opgaven waar we als gemeente gezamenlijk voor staan. Op de korte termijn is het vooral van belang dat we knelpunten en kansen binnen projecten tijdig herkennen om planuitval te voorkomen en ruimte benutten om veel woningen toe te voegen. Op de langere termijn zijn de plannen in Spoorzone Arnhem-Oost van groot belang.

1. <u>Planuitval en vertraging voorkomen</u>
   Om een stabiele en hoge bouwstroom te borgen dienen 'harde' projecten tot uitvoering te worden gebracht en moeten 'zachte' projecten naar volgende fasen worden gebracht. Echter, diverse maatschappelijk-economische ontwikkelingen in de wereld hebben op dit moment een directe invloed op de bouw- en renovatiekosten van woningen, en daarmee op de doorlooptijd van ruimtelijk plan tot realisatie. Hierbij zien we een toenemende schaarste aan materialen, stijgende rentes op de kapitaalmarkten, langdurige ruimtelijk juridische procedures en tekorten aan personeel. Ook bestaat in Arnhem het risico dat een klein aantal ontwikkelaars met veel positie de bouw van woningen uitspreiden over een lange periode. Dit kan de komende tijd grote gevolgen hebben voor het gewenste bouwtempo. Planuitval moeten we te allen tijde voorkomen, zeker omdat de komende jaren relatief weinig woningen geprognosticeerd zijn en er vooral op korte termijn extra woningen nodig zijn. We dienen daarbij wel in gedachten te houden dat er bij een gemiddelde grote woningbouwontwikkeling ongeveer 7 jaar zit tussen start en realisatie. In het kader van de (te actualiseren) Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen worden deze knelpunten bij het Rijk geagendeerd.

2. <u>Verdichtingsmogelijkheden benutten</u>
   Op sommige plekken in de stad lijken verdichtingsmogelijkheden niet altijd te worden benut. Onze planvoorraad zullen we dan ook tegen het licht houden om te kijken waar het (stedenbouwkundig) inpasbaar is om meer woningen toe te voegen in plannen. Voor een aantal plannen is dit nog inpasbaar zonder dat het geplande moment van oplevering in het geding komt. Het kan soms wel betekenen dat meer tijd nodig is voor het participatieproces. In het benutten van verdichtingskansen, is uiteraard ook een belangrijke kaderstellende rol voor de raad weggelegd. Ondanks dat hier

gegronde overwegingen aan ten grondslag kunnen liggen, kiest de raad niet altijd voor maximale woningaantallen. Als voorbeeld noemen we Kronenburg, waar het maximaal toe te voegen woningen vooralsnog is begrensd.
Net als enkele jaren terug zullen we ook het vastgoed in de stad onder de loep nemen om te kijken waar functiemenging en/of (kantoor)transformaties mogelijk zijn. In het verleden heeft Arnhem succesvol vele kantoorpanden getransformeerd. Er moet verder verkend worden of er na deze transformatieslag nog kansen liggen en we tegelijkertijd kunnen zorgen voor voldoende werklocaties.

3. Experimenteren met flexwonen en beter benutten bestaande woningvoorraad
   Eén van de weinige manieren om op de zeer korte termijn woningen toe te voegen, is door het plaatsen van flexwoningen en/of het stimuleren van woningsplitsingen/woningdelen/optoppen. Met de huisvesting van Oekraïners en via het project op het Merwedeterrein doen we snel ervaring op met flexwonen. Het afgelopen jaar zorgden we in zeer korte tijd dan ook voor de huisvesting van veel vluchtelingen. Onze plannen voor de invulling van het Merwedeterrein kan uw raad op de zeer korte termijn verwachten. Het is de bedoeling om op die locatie snel 150 woningen te plaatsen.
   Naast deze flexwoonprojecten, dagen we corporaties uit om creatieve manieren te bedenken om hun bestaande woningvoorraad in te zetten.

4. Bevorderen van plannen in Spoorzone Arnhem-Oost
   Om de groei van de Arnhemse bevolking te kunnen opvangen wil de gemeente tot 2040 vooral woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. Een groot deel van deze woningen zal liggen in Spoorzone Arnhem-Oost. In dit gebied is veel ruimte voor nieuwbouw, verbeterde mobiliteit en meer groen. Hoewel een aantal plannen in dit gebied al vergevorderd is, staat de planvorming van een aantal projecten nog in een beginfase. De voorziene aantallen woningen in dit gebied zijn echter wel noodzakelijk om onze woningbouwopgave te behalen. Het Rijk ondersteunt de ambitie van Arnhem in dit gebied: Het heeft dit gebied als 1 van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties benoemd en zeer onlangs hebben we afspraken in het BO-MIRT kunnen maken. Toch is dit geen garantie dat deze woningen de komende ook daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Dit vraagt bijvoorbeeld om stevige cofinanciering vanuit overheden, waarbij we aandacht moeten hebben voor de betaalbaarheid van woningen en voor de kwaliteit van de leefomgeving. Dit vraagt om gerichte inzet van alle betrokken partijen.

Wat vraagt dit van ons als gemeente?
Het oppakken van bovengenoemde opgaven vergt actiebereid en samenwerking met uw raad en de hele stad. Ook moeten we het soms aandurven om moeilijke keuzes te maken.

- Capaciteit
  Vanuit gemeentezijde is een noodzakelijke voorwaarde dat we voldoende ambtelijke capaciteit en de benodigde financiële middelen hebben om alle plannen te kunnen blijven begeleiden. Via de begroting 2023 ontstaat hiervoor de benodigde ruimte. Hoewel we die ruimte op korte termijn willen benutten, hebben we op dit moment ook te kampen met een krappe arbeidsmarkt, waardoor het werven van mensen mogelijk meer tijd vergt dan we zouden willen.
- Samenwerking en duidelijkheid
  Ook vragen de opgaven om goede samenwerking met marktpartijen en woningcorporaties. In deze onzekere tijden is het belangrijk dat partijen in gesprek blijven met elkaar en niet zelfstandig beslissingen nemen om bepaalde projecten te prioriteren en andere naar achteren te brengen. Met name vanuit het stadsakkoord organiseren we hierover over de projecten heen het goede gesprek. Met ontwikkelende en bouwende partijen hebben we een werkwijze opgezet en onszelf de opdracht gegeven om tijdig en open het gesprek aan te gaan over eventuele belemmeringen en knelpunten. Voor zowel onze samenwerkingspartners als voor onszelf is het belangrijk dat kaders en de bedoelingen van woningbouwprojecten op voorhand duidelijk zijn. Duidelijkheid aan de voorkant en het vasthouden aan uitgangspunten voorkomt dat projecten in een later stadium vertraging oplopen. Een werkwijze met startnotities is hierbij dan ook een belangrijke stap.
- Gezamenlijke inspanning met medeoverheden
  Om plannen haalbaar te maken moeten we ook afspraken met de provincie en het Rijk maken over projecten en over financiële bijdragen. Binnen de verstedelijkingsstrategie en bij de totstandkoming van een nieuwe Woondeal werken we samen met deze partijen. Ook het onderhouden van deze relaties vraagt ons aller inzet.
- Bewustzijn van opgave
  Het is van belang dat we ons bewust zijn van de grote kwantitatieve opgave als het gaat om het zoeken van ruimte voor verdichtingsmogelijkheden. Deze zoektocht zal ontegenzeggelijk leiden tot schurende situaties met inwoners die hun wijk of buurt zien veranderen. De huidige wooncrisis en de grote woonongelijkheid verdienen het echter dat we de belangen van woningzoekenden telkens meewegen in onze besluitvorming bij woningplannen. De opgave vergt ook gezamenlijk sturen op het slimmer programmeren en sneller realiseren van onze woningbouwopgave. Dit vergt lef; lef om te verdichten waar de kansen het grootst zijn en om door te pakken op de Spoorzone Arnhem-Oost zodat we hier kunnen versnellen.

De komende jaren moeten we de schouders eronder zetten om deze opgaven op te pakken en de wooncrisis het hoofd te bieden. Door (onder andere) mondiale omstandigheden, lijkt dit de afgelopen periode eerder bemoeilijkt dan vergemakkelijkt. Onze ambities om te komen tot betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woningen voor álle Arnhemmers staan echter overeind. Binnenkort gaan we van start met het maken van een nieuwe woonvisie. Hierin kunnen we koers bepalen om te komen tot voldoende sociale en betaalbare woningen en dus om de mismatch weg te werken die we nu constateren bij de woningen die de afgelopen periode zijn gerealiseerd en die in de harde plannen zitten. Het maken van die woonvisie gaan we uiteraard doen in samenwerking met u en met de stad. Op korte termijn kan uw raad een startnotitie verwachten, waarover we graag het gesprek met uw raad aangaan.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,

de secretaris, de burgemeester,

J.H. de Baas A. Marcouch

Bijlage
- Voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte' november 2022

Plannaam	Wijk	# woningen	Geplande opleverjaar	Verandering opleverjaar	Vertraagd?	Reden vertraging
Zuidelijke binnenstad nieuwstraat e.o.	Centrum	78	2023		Nee, opgeleverd	
Coehoorn noordoost plot 1	Centrum	24	2024		Nee	
Coehoorn noordoost plot 2	Centrum	33	2024	2025	Ja	Knelpunten in realisatiefase, kosten bouw
Coehoorn noordoost plot 3	Centrum	48	2024	2025	Ja	Langer ontwerpproces dan voorzien
Coberco / De Melkfabriek fase 1	Arnhemse Broek	113	2027		Nee	
Coberco / De Melkfabriek fase 2	Arnhemse Broek	29	2027		Nee	
Coberco / De Melkfabriek fase 3	Arnhemse Broek	66	2027		Nee	
Coberco / De Melkfabriek fase 4	Arnhemse Broek	103	2027		Nee	
Fluvium Midden (Gashouderkwartier)	Arnhemse Broek	186	2024		Nee, opgeleverd	
Kinderkamp	Presikhaaf	30	2024	2029	Ja	Doordat een sporthal op locatie niet gesloopt kan worden tot 2028
Buitenplaats Koningsweg	Schaarsbergen	21	2023		Nee, opgeleverd	
Fratershuis/Klingelbeek (laatste fase)	Klingelbeek e.o.	7	2022		Nee, opgeleverd	
Tuin van Elden	Elden	40	2023		Nee, opgeleverd	
Malburgen-W: Sluiseiland en Torenlocatie	Malburgen-West	197	2024		Nee	
Malburgen Vlierstraat Ww11	Malburgen-West	23	2023		Nee, opgeleverd	
Whemedreef	Malburgen-Oost	61	2024		Nee, opgeleverd	
Kronenburg Schepen Bierwischstraat	V'burg/K'burg	40	2022		Nee, opgeleverd	
Utrechtseweg 99	Centrum	16	2024		Nee, opgeleverd	
Kluizeweg	Alteveer/Cranevelt	42	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 1	Schuytgraaf	288	2028		Nee	
Schuytgraaf veld 1a	Schuytgraaf	5	2028		Nee	
Schuytgraaf veld 2	Schuytgraaf	7	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Boerderij de Kroon	Schuytgraaf	21	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Overbos	Schuytgraaf	53	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Ent	Schuytgraaf	56	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Heijmans-Latei	Schuytgraaf	47	2024		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Tyun	Schuytgraaf	25	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 3 Noord – Volkshuisvesting	Schuytgraaf	86	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 6 t/m 11 Blok J	Schuytgraaf	151	2026		Nee	
Schuytgraaf veld 6 t/m 11 Blok KLM	Schuytgraaf	78	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 6 t/m 11 Blok N	Schuytgraaf	41	2025		Nee	
Schuytgraaf veld 23	Schuytgraaf	23	2026		Nee	
Schuytgraaf velden 26 en 27	Schuytgraaf	198	2028		Nee	
Veerpolderstraat	Malburgen-Oost	37	2025	2026	Ja	De muziekvereniging op deze locatie moet worden gehuisvest op een andere locatie
High Park Westgebouw	Velperweg e.o.	45	2023	2025	Ja	Ontwikkelaar is op zoek naar een aannemer die deze complexe opdracht kan uitvoeren
Weerdjesstraat	Centrum	41	2023		Nee	
Stadsblokken-Meinerswijk	Malburgen-West	430	2028		Nee	
Roermondsplein 20	Centrum	32	2022		Nee, opgeleverd	
De Hobbit	Malburgen-Oost	12	2023	2025	Ja	Wijziging bestemmingsplan heeft langer geduurd en vanwege de noodzaak voor herberekening businesscase wegens gestegen bouw- en personeelskosten
Rijkwijk/Havenmeesterkwartier	Arnhemse Broek	411	2029		Nee	
Sperwerstraat	Monnikenhuizen	19	2023	2024	Ja	Beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State
Gaardenhage	Rijkerswoerd	48	2025	2027	Ja	Beroepen aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State
Arnhem K7 / Podium 26	Centrum	26	2025	2026	Ja	Beroepen aangetekend tegen het bestemmingsplan bij de Raad van State
Merwedeterrein	Presikhaaf-West	148	2024		Nee	
Middachtensingel 1	Presikhaaf-Oost	60	2026	2027	Ja	Huisvesting Ecovrede tot 1 juli 2025
Luthersestraat 9	Centrum	44	2025		Nee	
Het Dorp	Heijenoord/Lombok,K	314	2030		Nee	
Kronenburg: Kronenburgsingel 8-12	Vredenburg/Kronenbı	36	2025		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Kronenburg: Woningen Winkelcentrum Fase 1	Vredenburg/Kronenbı	55	2027		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Koepelgevangenis	Heijenoord/Lombok,K	50	2026		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
De Hes	Klingelbeek e.o.	122	2028		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Rietgrachtstraat 32	Spijkerkwartier	84	2026		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Thorbeckestraat	Arnhemse Broek	175	2027		Nee	Geen vertraging, maar anterieure overeenkomst wel getekend, geen bestemmingsplan vastgesteld
Akzo Zijdekwartier fase 1	Velperweg e.o.	206	2027		Nee	
Akzo Zijdekwartier fase 2	Velperweg e.o.	102	2026		Nee	
Akzo Zijdekwartier fase 3	Velperweg e.o.	270	2029		Nee	

Huidige svz woningbouwplannen
Totaal aantal plannen (hard en zacht) ca 18000
Aantal harde plannen ca 4000

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel ‘Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking
- ☑ Meningsvormende bespreking
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen
- ☐ Besluitvormende vergadering

Eerdere besprekingen

- **6 maart: vervolg meningsvormende bespreking**
- **21 februari: vervolg meningsvormende bespreking**
- **31 januari: meningsvormende bespreking**
- **17 januari: informatieve bespreking**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Snelting (Volt), Usta (DENK), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Zijlstra (CU), Visser (PvdA) en Hogenhout (PvdD), Wiggers (BBA). De fracties van PVV, SP, CDA en FvD waren niet aanwezig.

Bespreking

Gestart is met het vervolg van de eerste termijn aan de zijde van het college. Nadat die is afgerond is gestart met de tweede termijn en afgerond.

Toezeggingen

1. Wethouder Smeulders zegt toe per raadsbrief een actieplan naar de raad te sturen om de bestaande voorraad efficiënter in te zetten, bijvoorbeeld door middel van woningsplitsen
2. Wethouder Smeulders zegt toe een raadsbrief te sturen over collectieve woonvormen, zoals Knarrenhof en CPO’s: wat er loopt en hoe dit soort initiatieven in de toekomst meer ruimte kunnen krijgen

Moties en amendementen

Verschillende partijen hebben aangekondigd met moties en/of amendementen te komen, zoals de VVD, GroenLinks, BBA, Volt, CU.

Conclusie

Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat de meningsvormende behandeling van het raadsvoorstel is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar de bespreking van amendementen en moties.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

J. Gerretschen

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel ‘Woonvisie Arnhem 2024-2029/2034’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking
- ☐ Meningsvormende bespreking
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen
- ☐ Besluitvormende vergadering

Eerdere besprekingen

- **20 maart: bespreking van amendementen en moties**
- 6 maart: vervolg meningsvormende bespreking
- 21 februari: vervolg meningsvormende bespreking
- 31 januari: meningsvormende bespreking
- 17 januari: informatieve bespreking

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Hogenhout (Partij voor de Dieren), Prinsen (GroenLinks), Van Plateringen (BurgerBelang Arnhem), Jansen (ChristenUnie), Usta (Denk), Groot (CDA), Van Engelenburg (VVD), Brandts (D66), Snelting (Volt), Spruijt (Arnhem Centraal), Ait Chrif (PvdA).
De fracties van SP, PVV en Forum voor Democratie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: Smeulders (wethouder) en Van Oudheusden (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking

De bespreking is gestart met de afzonderlijke bespreking van iedere motie. De wethouder heeft iedere motie voorzien van een preadvies.

- motie 'De verhuiscoach voor een goede doorstroming' (24M31) van de fractie Arnhem Centraal (positief)
- motie 'Behoud rolstoelgeschikte woningen voor de doelgroep' (24M32) van de fractie GroenLinks (positief)
- motie 'Ga op zoek naar woonruimte in de wijkplannen' (24M33) van de fractie D66 (positief)
- motie 'Verlies studentenwoningen niet uit het oog' (24M34) van de fracties D66, Partij voor de Dieren en PvdA (positief na aanpassingen)
- motie 'Collectieve woonvormen ook voor huurders' (24M35) van de fracties D66 en GroenLinks (positief)
- motie 'Stimuleer woningdelen door een kostendelersbonus' (24M36) van de fractie D66 (negatief in huidige vorm; wethouder deed een toezegging)
- motie 'Doorstroom in de eigen wijk is heel wenselijk' (24M44) van de fractie VVD (negatief)
- motie 'Alle (toekomstige) Arnhemmers zijn even belangrijk' (24M45) van de fractie VVD (negatief)
- motie 'Financiële risico’s in de Woonvisie beperken' (24M46) van de fractie VVD (negatief; overbodig)
- motie 'Een plan de campagne in de Woonvisie' (24M47) van de fractie VVD (oordeel raad)
- motie 'Woningsplitsing stimuleren bij particulieren' (24M48) van de fractie Volt en D66 (negatief in huidige vorm, wordt aangepast)
- motie 'Bevorderen woonvoorzieningen met cultuursensitieve verblijfszorg in de woningontwikkeling' (24M49) van de fractie DENK (negatief in huidige vorm, wordt aangepast)

Toezeggingen

Wethouder Smeulders zegt toe om n.a.v. motie 24M36 het onderzoek van de gemeente Utrecht af te wachten en daarna te kijken of dat kansen bied voor Arnhem. De uitkomsten daarvan worden aan de raad gerapporteerd waarna het door de raad eventueel geagendeerd kan worden.

Conclusie

Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat alle ingediende moties zijn besproken en daarmee de bespreking van amendementen en/of moties afgerond is. Het voorstel kan daarmee doorgeleid worden naar de besluitvormende bespreking.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

J. Gerretschen

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel "Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving"

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Procedure:

Datum vergadering
20-03-2024

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Afronding bespreking amendementen en moties.

Bespreking amendementen en moties:
Ieder amendement of motie wordt afzonderlijk in maximaal twee termijnen besproken
.

Voorgesteld besluit

Het college stelt voor de gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving vast te stellen. Met de gebiedsvisie wilt het college dit gebied nog meer het karakter geven van een levendige en groene autoluwe stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. De gebiedsvisie is de toekomstvisie voor Schaapsdrift e.o. Hierin leggen we de ruimtelijke, functionele en programmatische hoofdrichting vast voor de ruimte, functies en verschillende programma's.

Aandachtspunten

Vergaderorde

Ieder amendement en/of motie wordt afzonderlijk besproken in twee termijnen:

1. Start eerste termijn aan de zijde van de raad.
    a) De indiener(s) van de motie of het amendement krijgt of krijgen als eerste de gelegenheid.
    b) Indien fracties vragen hebben aan de indiener kunnen zij die stellen in de eerste termijn van de indiener.
    c) De overige fracties worden in hun eigen eerste termijn uitgenodigd om hun voorlopige mening over de motie of het amendement te delen en/of vragen aan de wethouder te stellen.
2. Start eerste termijn aan de zijde van het college. Hierin geeft de portefeuillehouder een pre-advies en worden gestelde vragen in de eerste termijn beantwoord.
3. Tweede termijn aan de zijde van de raadskamer, waarin weer gestart wordt bij de indiener(s);
4. Indien nodig: Tweede termijn aan de zijde van het college;
5. Interrupties zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Contactgegevens

Portefeuillehouder:	Ambtenaar	Raadsadviseur
Cathelijne Bouwkamp	Ronald Gubbens +31625776512 ronald.gubbens@arnhem.nl	Willem Lammers willem.lammers@arnhem.nl 377 2581

Mogelijk resultaat bespreking:

Nadat de bespreking is afgesloten, alle concept-moties en -amendementen besproken zijn, besluit de raadskamer of het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende vergadering.

- Een dergelijk besluit komt tot stand als de fracties waarvan de woordvoerders zich daarachter hebben geschaard, in de raad een meerderheid opleveren (20 zetels of meer).

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer amendement:	**24A06**
Zaaknummer:	3996407
Status	
Onderwerp:	Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Titel:

Inrichting stationsgebied Presikhaaf

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

Beslispunt 1 van het raadsbesluit als volgt te wijzigen:

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omstreken vast te stellen. Met daarbij de volgende aanpassingen:
    a. Schaapsdrift 109 en 111 vooralsnog niet te verwerven en te onderzoeken op welke wijze een goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk is. De gemeente kan de panden wel verwerven wanneer de eigenaren dit verzoeken, om zodoende toch te komen tot uitwerking van de voorgestelde gebiedsvisie in dit gebied.
    b. Voor Schaapsdrift 96 te onderzoeken welke bouwhoogte haalbaar is zonder de kwaliteit van wonen van de achterliggende woningen significant te verminderen. (Dit wordt nader uitgewerkt in percentage schaduwwerking en/of daglichttoetreding in de definitieve versie van dit amendement).
    c. Mochten er naar aanleiding van de onderzoeken van punt a en b minder woningen kunnen worden gerealiseerd, dan dienen deze elders in het plangebied te worden gecompenseerd, zodat het aantal toe te voegen nieuwe woningen in het plangebied gelijk blijft aan het geplande aantal van circa 450, zoals dat is beoogd in de gebiedsvisie.
    d. Op bladzijde 26 van de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. de tekst: “Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte op van 3 tot 8 lagen met een hoogte accent van 10 lagen, waarbij de gemiddelde bouwhoogte 5 tot 8 lagen is.”, te wijzigen in “Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte van 3 tot 12 bouwlagen toegestaan.”
    e. Te onderzoeken of Schaapsdrift 83 (de oude wasserij) een maatschappelijke functie kan krijgen. Hierdoor krijgt een voor de Schaapsdrift karakteristiek pand een buurtfunctie en kan invulling worden gegeven aan de wens van bewoners om een nieuw hart van de wijk aan de Schaapsdrift te creëren .

Toelichting:

Met het toepassen van maatwerk wordt verwacht dat Schaapsdrift 109 en 111 ingepast kunnen worden in de gebiedsvisie. Omdat de strekking van amendement 23A13 is, wetende dat de bestaande bebouwing als uitgangspunt geldt, heeft inpassing de voorkeur, mits dit de leefbaarheid, woonkwaliteit en de wens om binnenstedelijk te kunnen ontwikkelen ten goede komt. Uit technische navraag kwam naar voren dat deze wijziging ten opzichte van de voorgestelde gebiedsvisie waarschijnlijk een verlies van 15 woningen zal betekenen. Deze woningen dienen elders in het plan gecompenseerd te worden. Mochten de eigenaren van

Schaapsdrift 109 en 111 hun woningen aan de gemeente Arnhem willen verkopen, dan kan de voorgestelde gebiedsvisie alsnog worden uitgewerkt.
Het voorgestelde hoogteaccent aan de Schaapsdrift 96 (van 10 lagen) kan nadelige effecten hebben voor de achterliggende laagbouw. Nadere studies ten aanzien van schaduwwerking en privacy zullen in de uitwerking van een stedenbouwkundig plan helderheid verschaffen over wat redelijkerwijs realiseerbaar is. Daarbij is ook teruggevallen op renovatie of restauratie van het huidige gebouw op Schaapsdrift 96 een optie. Welke keuze gemaakt kan worden, zal worden bepaald op basis van zon- en windstudies en de bouwtechnische kwaliteit van het huidige gebouw. Technische uitvraag geeft aan dat dit kan leiden tot een vermindering van ongeveer 40 woningen. Deze woningen dienen elders in het plan gecompenseerd te worden.

Indieners:

Marlies Neutkens – Volt
Mark Coenders – GroenLinks

GEMEENTE Arnhem

Memo

Datum : woensdag 6 maart 2024

Aan : Marlies Neutkens

Betreft : ambtelijke reactie op amendement inrichting stationsgebied

---

Op 1 maart is het concept amendement inrichting stationsgebied aangeboden voor ambtelijke ondersteuning. Hierin wordt voorgesteld om het raadsbesluit over de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. te wijzigen met de volgende punten:

a) Schaapsdrift 109 en 111 vooralsnog niet te verwerven en te onderzoeken op welke wijze een goede stedenbouwkundige inpassing mogelijk is. De gemeente kan de panden wel verwerven wanneer de eigenaren dit verzoeken, om zodoende toch te komen tot uitwerking van de voorgestelde gebiedsvisie in dit gebied.
b) Voor Schaapsdrift 96 te onderzoeken welke bouwhoogte haalbaar is zonder de kwaliteit van wonen van de achterliggende woningen significant te verminderen. Dit betekent voor achterliggende woningen dat de hoeveelheid schaduw in de tuinen niet significant toeneemt en de privacy niet significant afneemt.
c) Mochten er naar aanleiding van de onderzoeken van punt a en b minder woningen te kunnen worden gerealiseerd, dan dienen deze elders in het plangebied te worden gecompenseerd, zodat het aantal geplande woningen in het plangebied gelijk blijft.
d) Te onderzoeken of Schaapsdrift 83 (de oude wasserij) een maatschappelijke functie kan krijgen. Hierdoor krijgt een voor de Schaapsdrift karakteristiek pand een buurtfunctie.

Ambtelijke reactie

Kaart wat betekent dit:



Kaartbeeld verwervingen: Groen niet verwerven, oranje wel verwerven

a) Het niet verwerven van Schaapsdrift 109 en 111 maakt de gebiedsvisie nog steeds mogelijk. Immers blijft er voldoende ruimte over voor een stationsplein en ontsluiting naar de parkeerhub en andere woningen. Wel ontstaat er een onwenselijke situatie waarbij de bestaande twee kapper (Schaapsdrift 109 en 111) gaan grenzen aan het stationsplein. Hierdoor zal er in de stedenbouwkundige planvorming onderzoek moeten worden uitgevoerd een goede stedenbouwkundige oplossing te vinden voor de afronding van het plein. Dit gaat ook ten kosten van een aantal woningen waar we bij c) verder op ingaan.

Voor de genoemde woningen die alleen verworven kunnen worden op basis van wederzijdse overeenstemming geldt dat er gekozen moet worden in de gebiedsvisie. Er kan geen stedenbouwkundig plan worden gemaakt als niet bekend is welke uitgangspunten er gelden. Als er later wordt gewijzigd moet het planproces (deels) over. Daarnaast geldt hier ten aanzien van aankopen de nota grondbeleid:
1. De eigenaar biedt de woning te koop aan de gemeente Arnhem. Op basis van de Nota Grondbeleid wordt het afwegingskader gevolgd en zal bij een positief besluit op vrijwillige basis met eigenaar in onderhandeling gaan over aankoop op basis van de marktwaarde. Hierbij zal bijvoorbeeld specifiek moeten getoetst worden of de woningen nog steeds nodig zijn om de gebiedsvisie uit te voeren.
2. De gemeenteraad neemt alsnog een besluit tot aankoop van de genoemde woningen en stelt tevens budget beschikbaar. De verwerving kent geen wettelijk kader, heeft dus een vrijwillig karakter, een koopsom is gebaseerd op de marktwaarde.

In beide gevallen is er geen mogelijkheid tot vergoeding van aanvullende schades zoals deze wel worden vergoed in de verwerving op basis van de Wvg en onteigening. Dit omdat schadevergoeding alleen mogelijk is indien hier een wettelijke grondslag voor is (bijvoorbeeld het feit dat de woning noodzakelijk is voor de uitvoering van de gebiedsvisie. Zonder deze wettelijke grondslag leidt dit namelijk tot ongeoorloofde staatssteun.

b) Als bedoeld wordt de ontwikkeling van Schaapsdrift 96 inclusief de ontwikkeling van de Wichard van Pontlaan 2- 14 dan is het mogelijk om eisen te stellen aan de maximale schaduwwerking van de geplande ontwikkeling. De significante toename dient omgezet te worden naar een meetbare eis. Bijvoorbeeld een eis als: niet meer dan 20% toename schaduwwerking op gevel. Dit moet dus worden uitgezocht.

c) De twee voorgestelde wijzigingen hebben tot gevolg dat er minder nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Door Schaapsdrift 109 en 111 te behouden zullen er circa. 15 woningen* en circa 500 m² minder werkprogramma gerealiseerd kunnen worden. De nieuwbouw ter plaatse van Schaapsdrift 96 en Wichard van Pontlaan 2 – 14 geeft een verlies ca. 40 woningen*. Dat zal een totaal verlies zijn van ca. 55 woningen*.

Kan het verlies gecompenseerd worden elders in het plan? Dit is niet eenvoudig anders was deze ruimte wel gezocht in de voorgestelde visie en proefverkaveling. De pijn kan wel verdeeld worden. Indien we waar mogelijk één laag extra toevoegen leidt dit tot circa 40 tot 60 woningen. Deze toevoeging zal op zo'n wijze moeten plaats vinden dat er nog steeds een ruimtelijke opbouw in hoogte ontstaat in het gebied die recht doet aan de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift, zoals dat ook in de gebiedsvisie is aangegeven. Dit kunnen we compenseren doormiddel van 1 tot 2 lagen hoger van de twee schijven aan het park geeft ca. 20-30 woningen meer. Het ophogen van één laag aan de Groene lopers van de twee oostelijke blokken + de twee schijven aan het Sacré Coeur geven samen ca. 55 woningen meer. Dat betekent dat het onderzoek waardig is het verlies aan woningen in het plan te compenseren, mits je ruimte geeft in de visie tot 12 lagen i.p.v. de 10 lagen die staan beschreven.

*in het verlies is reeds behoud van bestaande woningen reeds afgetrokken.

d) De gebiedsvisie maakt het mogelijk dat Schaapsdrift 83 (voormalig stoomwasserij), exclusief de kantooraanbouw (Schaapsdrift 81), getransformeerd kan worden tot een maatschappelijke bestemming. In de vervolgfase zal dit verder onderzocht worden waarbij ook bekeken wordt wat de mogelijke financiële gevolgen zijn.

Memo

Datum : maandag 18 maart 2024

Aan : Raadslid Marlies Neutkens - Volt

Kopie aan : Willem Lammers

Betreft : Schaduwwerking

Er is discussie ontstaan over hoe we significant kunnen concretiseren. Voor mij is vooral het verlies aan zonlicht in de woningen bepalend. Is het mogelijk om in plaats van over schaduwwerking te spreken, het te hebben over zonlichttoetreding? Omdat de lichtinval aan de achterzijde al beperkt is, zou ik het liefst bepalen dat de daglichttoetreding aan de achtergevels van de achterliggende woningen niet af mag nemen. Is dat haalbaar en zou dit misschien een uitgangspunt kunnen zijn bij andere en/of volgende projecten. Schaduwwerking en zonlichttoetreding zijn volgens mij 2 verschillende zaken die naast elkaar gehanteerd kunnen worden, klopt dat?

Bij bezonning bij ruimtelijke plannen gaat het om voldoende zon op de gevel en om schaduwwerking. Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op de openbare ruimte of tuinen van omwonenden. Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. Daglichttoetreding is wat anders dan bezonning. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in nieuwe woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen.

Het is onhaalbaar bij nieuwe ontwikkelingen in de bestaande stad dat de daglichttoetreding in de bestaande woningen hetzelfde blijft. Er verandert immers iets in de omgeving en dat heeft gevolgen voor de daglichttoetreding.

Tot slot zou ik graag nog even een overzicht hebben van de normen die wij nu als gemeente (op basis van het bouwbesluit of andere normstelling waarvan ik niet op de hoogte ben) hanteren.

De gemeente Arnhem heeft geen eigen beleid op daglichttoetreding buiten het bouwbesluit dat alleen

Onderdeel	Bouwbesluit 2012	Bbl (ontwerpbesluit)
Eisen daglicht		
Verblijfsgebied	≥ 10% Ae van m² vloeroppervlakte	≥ 1% daglichtfactor (Dm)*
Verblijfsruimte	≥ 0,5 m² Ae	≥ 0,8% daglichtfactor (Dm)*
Bepalingsmethode	NEN 2057:2011+C1:2011	NEN-EN 17037
Specifieke voorwaarden		
Hoogte 'rekenvlak'	Oppervlakte daglichtopening ≥ 0,60m boven vloer	Horizontaal vlak 0,85 m boven vloer volgens NPR 4057 (ontwerp)[2]
Belemmeringen	Werkelijke belemmeringen op basis van bouwkundige obstakels op eigen perceel en fictieve belemmeringen op ander perceel (Alfa; minimaal 20 graden) Overstekken (Bèta)	Werkelijke belemmeringen op basis van bouwkundige obstakels op eigen perceel in simulatiemodel. Daarbij wordt volgens de norm uitgegaan van een bewolkte hemelkoepel.

* De minimumeis geldt voor ten minste 50% van de vloeroppervlakte in een verblijfsgebied / verblijfsruimte.

[2] De randvoorwaarden voor het berekenen van de daglichtfactor worden in de Omgevingsregeling opgenomen.

geldt voor nieuwe woningen. Hiervoor is de volgende regeling van toepassing sinds het nieuwe bouwbesluit:

Als een omgevingsplan nieuwe bebouwing toestaat moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving. Dit kan met een bezonningsdiagram. Kijk hierbij naar de schaduwwerking op tuinen, terrassen etc. De bruikbaarheid van deze plekken mag niet onaanvaardbaar afnemen. Ook bij de nieuwbouw zelf moet sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat de nieuwe tuinen, terrassen, speelplekken, openbare ruimte etc. voldoende zon moeten krijgen.

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonning. De meeste gemeenten en zo ook Arnhem hanteren de TNO-norm als uitgangspunt. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonning van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving. TNO kent een 'lichte' en een 'strenge' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Nadeel van deze norm is dat deze niets zegt over de nieuwe situatie versus de huidige situatie. Dit geldt ook voor het bouwbesluit. Indien je dit als ondergrens/ norm gebruikt kan het zijn dat het meer dan een halvering is van huidige situatie. Dat kan dus als te groot verschil worden ervaren. Of mogelijk voldoet de huidige situatie daar nu al niet aan.
Het gaat er dus om een maat te vinden die t.o.v. de huidige situatie verandert. Hiervoor moeten we eerst de huidige situatie in kaart brengen en dan een mate van afwijking die we toelaatbaar vinden binnen een bepaalde periode van het jaar. De winterperiode wordt buitengesloten vanwege de lange schaduw en kort daglicht.

Hooguit kunnen we significant concretiseren in een onderzoeksvraag.
b.v. d.m.v. een bezonningsdiagram moet inzichtelijk worden gemaakt dat de impact niet groter is dan XX% reductie van de zonlichttoetreding op de gevel ten opzichten van de huidige situatie in de periode van maart t/m oktober.
Wij stellen voor dat het amendement als onderzoeksvraag mee kan worden gegeven in de komende fase. De gebiedsvisie is namelijk niet ver genoeg uitgewerkt om hier op dit moment antwoord op te kunnen geven. We spreken nu van een gebiedsvisie en geen stedenbouwkundig plan. Er dient ontwerp en ontwikkel ruimte over te blijven voor verdere uitwerkingen tot aan de bouwfase.

Amendement

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer amendement:	**24A07**
Zaaknummer:	3996407
Status	
Onderwerp:	Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Titel:

Aanpassing gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

Het eerste dictum van het raadsbesluit te vervangen met de volgende tekst:

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving vast te stellen, na aanpassing op de volgende punten:
    a) Het plangebied als volgt aan te passen (zie ook in bijlage 1 het kaartbeeld met verwervingen):
        i. Geen verwerving, herontwikkeling of sloop van de huidige woningen die in de huidige versie van de gebiedsvisie buiten verwerving zijn gehouden;
        ii. Geen verwerving, herontwikkeling of sloop van de woningen in het stationsgebied (Schaapsdrift 109, 111, 113, 115, 117, 96, Velperweg 152 en aan de westzijde Schaapsdrift (Schaapsdrift 83);
        iii. Geen sloop van de woningen in het stationsgebied (Schaapsdrift 96 en Wichard van Pontlaan 2, 4, 6, 8, 10, 12 en 14) en aan de westzijde Schaapsdrift (Schaapsdrift 47-49);
        iv. Wat betreft de woningen van Schaapsdrift 83 en Schaapsdrift 47-49 dienen de woningen behouden te blijven. De achterliggende bedrijfsruimtes, die op eenzelfde kadastrale perceel liggen als de woningen, kunnen, mits dit technisch mogelijk is, worden verworven en worden betrokken bij de uitwerking van de gebiedsvisie.
    b) Het verlies aan woningen door de aanpassing onder a. zo veel als redelijkerwijs mogelijk te compenseren door overal waar mogelijk een extra laag woningen toe te voegen;
    c) In overleg met o.a. ProRail de mogelijkheid te onderzoeken in hoeverre er aan de stationszijde van de Eleonorastraat (fietsenstalling) gebruikt kan worden voor de ontsluitingsweg zoals voorgesteld is in de concept gebiedsvisie en deze weg te realiseren mét optie tot behoud van Schaapsdrift 117. Voor de gestalde fietsen zou

Arnhem GEMEENTE

de optie onderzocht kunnen worden om deze (deels) te verplaatsen naar de nu ingetekende parkeergarage;

d) In de gebiedsvisie is de huidige visie van ProRail met betrekking tot de toekomst van Station Presikhaaf het uitgangspunt.
e) Het vergroenen en verbeteren van de omgeving rondom de Wichard van Pontlaan moet zorgvuldig worden overwogen en samen met de bewoners van de wijk worden vormgegeven.

Toelichting:

Met dit amendement besluiten we om de genoemde bestaande (bedrijfs)woningen te behouden en de ambities daarop aan te passen, met als doel om de herontwikkeling van Schaapsdrift en omgeving succesvol te laten verlopen en tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige bewoners van dit gebied. De vermelde bedrijfs(woningen) kunnen alleen worden verworven na overleg met en goedkeuring van de huidige bewoner/ondernemers van het desbetreffende pand.

Indieners:

Rebin Maref – VVD
Nathalie Nede – ChristenUnie
Scott van den Broek - CDA

Bijlage 1 Kaartbeeld verwervingen

Groen: niet verwerven

Oranje: wel verwerven, herontwikkelen of slopen

Blauw: wel verwerven en herontwikkelen, maar niet slopen


Velperweg
Oude Velperweg
Esperantolaan
Wichard van Pontlaan
Eleonorastraat

Memo

Datum : woensdag 6 maart 2024

Aan : Raadslid Rebin Maref

Betreft : ambtelijke reactie motie aanpassing gebiedsvisie Schaapsdrift

Op 1 maart j.l. is de motie aanpassing gebiedsvisie Schaapsdrift aangeboden voor ambtelijke ondersteuning. Bij de motie zijn de volgende drie vragen specifiek gesteld:

1. Verschil van aantal woningen als dit amendement wordt aangenomen t.o.v. de huidige gebiedsvisie? En als dit zo veel mogelijk gecompenseerd kan worden, hoeveel woningen scheelt het dan? Graag hierbij een bandbreedte. We begrijpen dat het iets doet met de kwaliteit van het plan en de woningen, maar we horen graag wat nog wel kan.
2. in het overleg dinsdag is er aangegeven dat er op een aantal plekken het uitmaakt als je het woonhuis losknipt van de loodsen erachter. Willen jullie nagaan of dat mogelijk is en zo ja, een suggestie doen hoe je dit goed kan verwoorden in het amendement? Deze vraag koppelen aan 1 of als tweede melden. Het kaartbeeld verbeeld de splitsing al.
3. Verschil in m2 groen als dit amendement wordt aangenomen t.o.v. de huidige gebiedsvisie?

In deze memo gaan we in op het amendement en nemen we de gestelde vragen daarin mee.

Verwervingen

Het amendement stelt voor om het college van burgemeester en wethouders te verzoeken een gewijzigde integrale gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving aan te bieden aan de raad ter vaststelling, na inachtneming van de volgende punten:

a) Geen verwerving, herontwikkeling of sloop van de huidige woningen die in de huidige versie van de gebiedsvisie buiten verwerving zijn gehouden
b) Geen verwerving, herontwikkeling of sloop van de woningen in het stationsgebied (Schaapsdrift 109, 111, 113, 115, 117, 96, Velperweg 152 en aan de westzijde Schaapsdrift (Schaapsdrift 83);
c) Geen sloop van de woningen in het stationsgebied (Schaapsdrift, 96 en Wichard van Pontlaan 2, 4, 6, 8, 10, 12 en 14) en aan de westzijde Schaapsdrift (Schaapsdrift 47-49);
d) Het is ten alle tijden voor de in punten a, b en c genoemde (bedrijfs)woningen mogelijk onder voorwaarden van wederzijds (gemeente/betrokken) goedvinden verwerving/sloop mogelijk te maken in de uitwerking richting het stedenbouwkundig plan;

Ambtelijke reactie verwervingen

Dit betekent dat het ontwikkelgebied er als volgt uit komt te zien:



Kaartbeeld verwervingen: Groen niet verwerven, oranje wel verwerven

Voor de genoemde woningen die alleen verworven kunnen worden op basis van wederzijdse overeenstemming geldt dat er gekozen moet worden in de gebiedsvisie. Er kan geen stedenbouwkundig plan worden gemaakt als niet bekend is wat de uitgangspunten zijn. Als het later wordt gewijzigd moet het planproces (deels) over. Daarnaast geldt hier ten aanzien van aankopen de nota grondbeleid:
1. De eigenaar biedt de woning te koop aan de gemeente Arnhem. Op basis van de Nota Grondbeleid wordt het afwegingskader gevolgd en zal bij een positief besluit op vrijwillige basis met eigenaar in onderhandeling gaan over aankoop op basis van de marktwaarde. Hierbij zal bijvoorbeeld specifiek moeten worden getoetst of de woningen nog steeds nodig zijn om de gebiedsvisie uit te voeren.
2. De gemeenteraad neemt alsnog een besluit tot aankoop van de genoemde woningen en stelt tevens budget beschikbaar. De verwerving kent geen wettelijk kader, heeft dus een vrijwillig karakter, een koopsom is gebaseerd op de marktwaarde.

In beide gevallen is er geen mogelijkheid tot vergoeding van aanvullende schades zoals deze wel worden vergoed in de verwerving op basis van de Wvg en onteigening. Dit omdat schadevergoeding alleen mogelijk is indien hier een wettelijke grondslag voor is (bijvoorbeeld het feit dat de woning noodzakelijk is voor de uitvoering van de gebiedsvisie. Zonder deze wettelijke grondslag leidt dit namelijk tot ongeoorloofde staatssteun.

Vraag splitsen van woningen ten opzichte van de achterliggende bedrijfsruimte

De woningen van Schaapsdrift 83 en Schaapsdrift 47-49 maken onderdeel uit van eenzelfde kadastrale perceel als achterliggende bedrijfsruimtes. Het amendement maakt onderscheid tussen het handhaven van de woningen en het transformeren van de bedrijfsruimtes tot een nieuwe woonwijk. Goed is om te omschrijven dat de woningen behouden moeten blijven of met wederzijdse toestemming toch ontwikkeld kunnen worden maar dat de bedrijfsruimtes apart ontwikkeld kunnen worden mits dit technisch ook mogelijk is. In sommige gevallen lopen de bedrijfsruimte namelijk onder de woningen. In het omgevingsplan zal de bestemming van de panden aangepast moeten worden aan de nieuwe situatie.

Onderzoek Fietsenstalling en verbreding Eleonorastraat
Het amendement geeft het college het volgende mee:

> f) In overleg met o.a. ProRail de mogelijkheid te onderzoeken in hoeverre er aan de stationszijde van de Eleonorastraat (fietsenstalling) gebruikt kan worden voor de ontsluitingsweg zoals voorgesteld is in de concept gebiedsvisie en deze weg te realiseren mét optie tot behoud van Schaapsdrift 117. Voor de gestalde fietsen zou de optie onderzocht kunnen worden om deze (deels) te verplaatsen naar de nu ingetekende parkeergarage.

Ambtelijke reactie
Aangezien de Eleonorastraat in de gebiedsvisie als zuidelijke ontsluiting dient, moet deze straat verbreed worden om voldoende ruimte te bieden aan ontsluiting in twee-richtingen plus ruimte voor voetgangers richting station Presikhaaf En er daarnaast nog voldoende ruimte is voor de aanlanding van de perrontrap, lift en een voorplein. Met de huidige breedte is het zelfs niet mogelijk deze straat in te zetten als een erfontsluitingsweg in twee-richtingen. De woningen die anders aan de zuidzijde bedacht zijn, dienen dan via de huidige toegang van de Praxis het achterliggende gebied te betreden. Ook deze route heeft maximaal capaciteit voor 1-richtingsverkeer. Het verkeer kan dan via een éénrichtingsstraat op de Eleonorastraat, met twee richting fietsen, het gebied weer verlaten. Verkeerskundig advies geeft aan dat met enkel de huidige infrastructuur er een maximum capaciteit is van deze ontsluiting van ca. 100 woningen, anders loopt het verkeer vast. Daardoor kunnen de bestaande bebouwingen Casimir State en flat Sacré Coeur dan niet via deze weg worden ontsloten, zoals is voorgesteld in de gebiedsvisie. Deze zullen dan altijd via de Esperantolaan ontsloten blijven waardoor deze niet kan worden omgevormd tot fietspad en als barrière richting, autoweg met parkeren, het park zal blijven functioneren. Het niet verbreden van de Esperantolaan leidt daarmee tot een ander gebiedsvisie waarbij:

- Er geen parkeerhub gerealiseerd kan worden aan de zuidkant. Hierdoor moeten de noordelijke blokken voorzien in hun volledige parkeeropgave (in de gebiedsvisie is dit 50%). Dit betekent dat in de noordelijke blokken er of minder woningen gerealiseerd kunnen worden of een duurdere parkeeroplossing (volledig ondergronds) gerealiseerd moet worden gezien de beperkte ruimte en de woonkwaliteit die nagestreefd wordt. Dit lijkt niet realistisch, aangezien dit leidt tot aanzienlijk hogere kosten (ondergronds gebouwd parkeren is aanzienlijk duurder dan gebouwd bovengronds zoals in de hub) (ca. 4 a 5 miljoen euro). Daarnaast de vraag of dit tot een haalbare vastgoedexploitatie leidt bij een 2/3 betaalbaar woonprogramma.
- In de zuidelijke blokken er maximaal 100 woningen gerealiseerd kunnen worden om verkeerstechnische redenen.
- De auto ontsluiting via bestaande wegen door de buurt zoals de Schaapsdrift en /of de Eleonorastraat en de Esperantolaan gaat lopen. Dit is onwenselijk voor de buurt en de relatie met Park Sacré Coeur.

- Er minder werkprogramma gerealiseerd kan worden aangezien dit voor een groot deel tegenover het station is gepland. Circa 2.500m² verlies.

Het amendement stelt voor om te onderzoeken of de verbreding kan worden gezocht op de plaats van de bestaande fietsenstalling van ProRail. Hierbij geven wij aan dat we in ons pre-advies aan het college negatief adviseren over dit onderzoek omdat wij de volgende bezwaren zien:

- Het verplaatsen van de fietsenstalling naar de hub betekent dat er de afstand van de fietsenstalling naar de opgang van perrons wordt vergroot naar meer dan 165 meter. De richtlijnen van ProRail geven aan dat een fietsenstalling maximaal 100 meter van de opgang van een perron is gesitueerd, hieraan wordt dan niet voldaan. Een stalling in een gebouw zal leiden tot minder gebruik van de stalling ten opzichte van de huidige stalling die nu makkelijker bereikbaar is en daarmee tot zwerffietsen in het gebied rondom de opgangen van de perrons. Daarnaast is er een in het verleden damwand door ProRail gerealiseerd mede om een fietsenstalling te kunnen realiseren die investering wordt in hun ogen daarmee te niet gedaan. Hierdoor verwachten wij dat ProRail en de Nederlandse Spoorwegen (NS) niet zullen meewerken aan de verplaatsing van de fietsenstalling naar de hublocatie.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt het stationsplein dat nu al qua omvang beperkt is, nog verder verkleind. Dit past niet binnen de vastgestelde ambitie (Spoorzone oost en omgevingsvisie) om van het station een mobiliteitspunt te maken. Vanwege de extra loopafstand zijn, zoals eerder aangegeven, veel zwerffietsen te verwachten. Hierdoor verslechtert entreegebied met van het stations opgangen. De aanlanding van de perrontrap en de bijkomende lift krijgen een beperkte voorruimte wat de verkeersveiligheid van de voetganger niet ten goede komt.
- Daarnaast betekent behoud van de woningen aan de zuidzijde, dat het stedenbouwkundig logischer is om ook de rooilijn van de nieuwe bebouwing naar het zuiden te verschuiven. Dit betekent dat de toekomstige woningbouw dichter op het spoor (op circa 13-15m afstand) gerealiseerd wordt waarmee de geluidsbelasting en trillinghinder op de te realiseren woningen toeneemt en een verslechtering is van de woonkwaliteit.

Vraag aantal woningen

Het amendement geeft het volgende aan het college mee:

e) Voor het extra toevoegen van woningen de ruimte te zoeken in ontwikkeling in de hoogte richting Park Sacré Coeur.

Het verlies is een bandbreedte. Ten eerste het verlies indien er wel of niet de Eleonorastraat verbreedt kan worden. Ten tweede de mogelijkheid van compensatie van het verlies elders in het plan.

Indien de Eleonorastraat verbreed kan worden. Betekent dit met het behoud van beoogde bestaande woningen een verlies van circa 80 woningen. Er worden 22 woningen extra behouden en verliezen circa 100 woningen voornamelijk bij de Kop schaapsdrift/station, de noordelijke groene loper en de inpassing van Velperweg 52 zorgt voor verkleining van de bouwblokken aan het Sacré Coeur door verschuiving van de Middenstraat. Dat maakt circa 100-22= circa 78 woningen. Daarnaast leidt tot dit een verlies van circa 2.500m² werkprogramma.

We achten de verbreding van de Eleonorastraat met behoud van de beoogde woningen onwenselijk en bovendien onwaarschijnlijk i.v.m. te verwerven eigendom van ProRail en het verplaatsen van de fietsenstalling.

Indien de Eleonorastraat niet verbreed wordt, leidt dit tot een verlies van circa 215 woningen. Er kunnen enkel 100 woningen maximaal op de zuidelijke locatie, zonder hub worden gerealiseerd. Dit is circa 15 woningen minder t.o.v. van de visie/proefverkaveling. De hub verplaatsen naar het noorden kost circa 120 woningen, door zijn ruimteclaim. Samen leidt dit tot een verlies van 135 woningen.
In totaal is er dan een verlies van circa 215 woningen en 2.500m² werken. Dat is de helft van het beoogde werkprogramma en bijna de helft van het woningbouwprogramma.

Kan het verlies gecompenseerd worden elders in het plan? Dit is niet eenvoudig anders was deze ruimte wel gezocht in de voorgestelde visie en proefverkaveling. De pijn kan wel verdeeld worden. Indien we waar mogelijk één laag extra toevoegen leidt dit tot circa 40-60 woningen. Deze toevoeging zal op zo'n wijze moeten plaats vinden dat er nog steeds een ruimtelijke opbouw in hoogte ontstaat in het gebied die recht doet aan de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift, zoals dat ook in de gebiedsvisie is aangegeven.
Zou het op te lossen zijn door meer hoogte aan Sacré Coeur toe te voegen zijn? Dan zou er substantieel de hoogte in moeten met bijvoorbeeld 3 extra torens tot 20 lagen (circa 65m hoog) om bv 150 woningen extra woningen toe te voegen. Dit is stedenbouwkundig niet passend in zijn omgeving en legt een grote slagschaduw over park Sacré Coeur. Al het programma compenseren is stedenbouwkundig een no-go. 40-60 woningen is te onderzoeken (Dat is circa 10% van het totale programma).

Vraag m2 groen
Als Schaapsdrift 41-45 gesloopt wordt (eigendom van gemeente Arnhem), wordt dat de plek voor de noordelijke Groene Loper. Hierdoor kan de noordelijke Groene Loper qua oppervlakte ongeveer even groot blijven als voorgesteld in de gebiedsvisie. Het nadeel hiervan is dat er geen voordeuren aan deze Groene Loper kunnen komen vanwege de beperkte ontwikkelingsruimte door het behoud van Schaapsdrift 47-49 en Velperweg 152. Het realiseren van de Groene Loper met minder zijgevels leidt tot een sociaal onveiliger doorgang en daarmee een verlies aan kwaliteit ten opzichte van de gebiedsvisie. Het verlies van deze woningen is meegenomen in de berekening van de woningaantallen in vergelijking met de gebiedsvisie. Door de ligging van de te behouden eigendommen en panden wordt de Groene Loper wat smaller op sommige punten, met als gevolg een beperkte groeiruimte voor bomen zowel ondergronds als bovengrond. Daarnaast is het de vraag of de bedrijfswoning van Velperweg 152 aanvaardbaar ingepast kan worden. De ontsluiting van het pand en het feit dat Innoforte op een zeer korte afstand gerealiseerd wordt van dit bestaande pand zorgt voor ruimtelijke en een qua woon-/werkkwaliteit ongewenste en onverantwoorde situatie.

Doordat het kantoorpand (Schaapsdrift 81) verworven en gesloopt kan worden, kan de zuidelijke Groene Loper, zoals opgenomen in de gebiedsvisie, gerealiseerd worden. Hiermee zal de zuidelijke groene loper even groot blijven.

Conclusie: Geen verlies van vierkante meters groen, wel van een kwaliteitsslag en sociale veiligheid van de noordelijke Groene Loper.

Wichard van Pontlaan

h) Het vergroenen en verbeteren van de omgeving rondom de Wichard van Pontlaan moet zorgvuldig worden overwogen en samen met de bewoners van de wijk worden vormgegeven.

De vergroening van de Wichard van Pontlaan kan zeker onderdeel worden van de gebiedsvisie. In de gebiedsexploitatie is op dit moment alleen rekening gehouden met de vergroening van de andere straten zoals de Schaapsdrift, Eleoanorastraat, Rheinaldstraat en Esperantolaan. Er is op dit moment geen rekening mee gehouden met de kosten van de vergroening van de Wichard van Pontlaan. Dit zijn dus extra kosten die drukken op het project.

Memo

Datum : Woensdag 13 maart 2024

Aan : Raadslid Rebin Maref - VVD

Betreft : Extra vragen amendement aanpassen gebiedsvisie Schaapsdrift

Naar aanleiding van de extra vragen die zijn gesteld naar aanleiding van het amendement aanpassen gebiedsvisie willen wij het volgende aangeven. De vragen worden gesteld op het niveau van een stedenbouwkundig plan. Daar zijn wij nog niet, daarom kunnen wij nu alleen globaal aangeven wat de effecten zijn en waar de (stedenbouwkundige) kwaliteit onacceptabel wordt.

Ik zou graag zoals ik ook in ons gesprek heb aangegeven per pand een overzicht hebben van het aantal behouden woningen en ontwikkelde vierkante meters. Kunnen jullie een tabel opstellen die laat zien hoeveel woningen behouden blijven, hoeveel er niet gebouwd kunnen worden, en wat het netto resultaat is na het aannemen van het amendement?

Op het niveau van elk pand is deze vraag niet te beantwoorden omdat er dan een variantenstudie uitgevoerd moet worden. Wel kunnen wij op het niveau van de drie ingrepen deze vraag beantwoorden:

- Stationsomgeving (Schaapsdrift 109-117) opgesplitst in wel of niet behoud 2 kapper.
  - Ca. 20 woningen verlies (+10 bestaande woningen -30 nieuwe woningen) -2500m2 werken.
  - Ca. 15 woningen verlies (+2 bestaande woningen en -17 nieuwe woningen) -500m2 werken
- Kopblok station (Schaapsdrift 96 / Wichard van Pontlaan 2-14)
  - Ca. 40 woningen verlies (+5 bestaande woningen en -45 nieuwe woningen)
- Noordelijke Groene loper (Velperweg 152 / Schaapsdrift 47-49)
  - Ca. 20 woningen verlies (+7 bestaande woningen, - 30 nieuwe woningen)

Totaal: Indien de Eleonorastraat verbreed kan worden. Betekent dit met het behoud van beoogde bestaande woningen een verlies van circa 80 woningen. Er worden 22 woningen extra behouden en verliezen circa 100 woningen voornamelijk bij de Kop schaapsdrift/station, de noordelijke groene loper en de inpassing van Velperweg 152 zorgt voor verkleining van de bouwblokken aan het Sacré Coeur door verschuiving van de Middenstraat. Dat maakt circa 100-22= circa 78 woningen. Daarnaast leidt tot dit een verlies van circa 2.500m² werkprogramma.

Hoeveel extra woningen levert het op als we in plaats van één woonlaag, twee woonlagen toevoegen richting het park? Is dit haalbaar en zo ja, waarom wel of waarom niet?

- Eerder hebben wij geschreven in de memo van 8 maart jl.: Kan het verlies gecompenseerd worden elders in het plan? Het zal een echte uitdaging zijn om deze ruimte te zoeken want als het ruimtelijk inpasbaar was geweest was dit al in de gebiedsvisie en proefverkaveling gedaan. De pijn kan wel verdeeld worden. Indien we waar mogelijk één laag extra toevoegen leidt dit tot circa 40-60 woningen. Deze toevoeging zal op zo'n wijze moeten plaats vinden

dat er nog steeds een ruimtelijke opbouw in hoogte ontstaat in het gebied die recht doet aan de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift, zoals dat ook in de gebiedsvisie is aangegeven.

- Over het algemeen is twee lagen toevoegen stedenbouwkundig onacceptabel i.v.m. schaduwwerking, privacy van huidige en toekomstige woningen en de beoogde ruimtelijke overgangen naar de bestaande omgeving. 6 bouwlagen mengt zich niet meer met bestaande bouw van 2 lagen en een kap of nieuw toe te voegen stadswoningen van drie lagen. Dit vormt ruimtelijke een te groot contrast.
- Om dit antwoord precies te maken, dient het worden onderzocht. Dit kan niet worden gedaan op basis van de proefverkaveling die bij de gebiedsvisie is gemaakt. Wij schatten nu op basis van de inschatting zoals opgenomen in de memo van 8 maart jl. dat er binnen de gebiedsvisie 40-60 woningen toegevoegd kunnen worden waarbij de stedenbouwkundige kwaliteit onderdruk staat.

Als we de woontoren bij het station behouden, wat is dan het maximale aantal extra verdiepingen dat we kunnen toevoegen? En hoeveel woningen kunnen we daarmee realiseren?

- Het gaat om het handhaven van het bestaande gebouw. Er onderzocht te worden (bouwkundig en construct technisch, schaduwwerking en privacy) wat hier toegevoegd kan worden. Hierbij moeten we drie verschillende bouwwerken onderzoeken: de bestaande toren, de 1-laagse woning op Schaapsdrift 96 en de bedrijfsruimte aan de Wichard van Pontlaan. Deze zijn verschillend op het gebied van techniek en schaduwwerking.
- Uit ervaring weten we dat op bestaande bebouwing vanuit constructief oogpunt maximaal 2 lagen kan worden toegevoegd. Het vraagt bouwkundig onderzoek of fundering en bouwkundige stat van dit pand dit ook daadwerkelijk toestaat. Hiernaast moeten dan de bestaande eigenaren dit kosten technisch ook afwegen, aangezien het toevoegen van woonlagen aan een woongebouw vaak duurder is dan sloop/nieuwbouw.

Is het mogelijk om de toegang tot het station ook (dus naast de huidige plek) verderop te realiseren, zodat we kunnen voldoen aan de 100 meter regel?

- In onze memo van 8 maart jl. hebben wij aangegeven dat het verbreden van de Eleonorastraat op de plek van de bestaande fietsenstalling een negatief ambtelijk pre-advies krijgt vanwege drie redenen:
    - De eisen en randvoorwaarden vanuit ProRail
    - De verdere verkleining van de bestaande openbare ruimte die al beperkt is.
    - Het verplaatsen van de rooilijn van de nieuwe woningen dichter naar het spoor.
- Het realiseren van een extra trap betekent een ontwerpopgave voor onder andere de perrons en de openbare ruimte op maaiveld. Dit vraagt zoals het amendement ook vraagt een ontwerpend onderzoek. Ten gevolge van het verplaatsen van de opgangen tot de perrons dienen er grote aanpassingen te worden gedaan aan de perrons. Denk aan wachtruimten, breedtes bij op/afgangen, nieuwe trap. Met het verschuiven van de rijbaan richting het perron, is het tevens onwaarschijnlijk dat hier een trap van voldoende breedte en aanlanding met een voorruimte kan worden gerealiseerd.
- Daarnaast biedt dit alleen een oplossing voor loopafstanden naar het perron aan de Schaapsdriftzijde en niet naar de parkzijde. Beide loopafstanden zijn van belang voor een goed functionerende fietsvoorziening ten behoeve van het station.

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer amendement:	**24A08**
Zaaknummer:	3996407
Status	
Onderwerp:	Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Titel:

Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

Het dictum van het voorgestelde raadsbesluit te vervangen met de volgende tekst:

besluit:

1. De ontwerpgebiedsvisie niet vast te stellen;
2. Het college van burgemeester en wethouders te verzoeken om een aangepaste gebiedsvisie, die beperkt is tot het bedrijventerrein (zie plaatje in de bijlage), ter vaststelling aan de raad aan te bieden.

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 eigen huis is niet wat wij als gemeentebestuur 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

Arnhem GEMEENTE

Bijlage



GEMEENTE Arnhem



Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

November 2023

Ziegler | Branderhorst

GEMEENTE Arnhem

Voorwoord

Al ruime tijd zijn we bezig met een gebiedsvisie voor de buurt Schaapsdrift en omgeving. Deze wens is er vanuit de gemeente, maar ook de bewoners geven aan veel kansen te zien om hun buurt te verbeteren. Met deze gebiedsvisie willen we dit gebied het karakter geven van een levendige en groene wijk waar mensen, net als nu, prettig wonen en werken. Een andere belangrijke reden is dat tot 2040 nog minstens 16.000 woningen nodig zijn om Arnhemmers te voorzien van een woning. En die roep naar woningen wordt elke dag groter. Bouwen in Arnhem is alleen niet simpel, er is maar weinig plek om te bouwen tussen de Betuwe en de Veluwe. Daarom zoeken we naar mogelijkheden binnen de stad zelf. Zoals in Schaapsdrift en omgeving, dat onderdeel is van de spoorzone Arnhem-Oost.

Schaapsdrift is een bijzondere en fijne buurt, die ook zijn uitdagingen kent. Het college, de gemeenteraad en de bewoners zijn al vele maanden met elkaar in gesprek om te komen tot een gebiedsvisie. Op basis van deze visie willen we uiteindelijk komen tot een plan dat meer woningen mogelijk maakt en ervoor zorgt dat het er in de komende decennia nog steeds prettig wonen en leven is. Daarbij willen we niet nog tientallen jaren wachten. We hebben snel woningen nodig, en we willen graag dat de buurt op de korte termijn beter wordt.
Veel ideeën, wensen en ruimtelijke mogelijkheden zijn gewogen. Op verschillende momenten heeft u gereageerd en ambities en uitgangspunten meegegeven. Deze gebiedsvisie is het resultaat van verschillende onderzoeken en het afwegen van belangen en reacties. Bij het maken van afwegingen hoort ook het nemen van moeilijke beslissingen. Dat is hier zeker het geval. Volgens deze gebiedsvisie kunnen enkele woningen niet behouden blijven. We begrijpen dat dit een moeilijke boodschap is.

Wij denken dat deze visie antwoord geeft op alle uitdagingen die in dit gebied aanwezig zijn – door verschillende onderwerpen met elkaar te verbinden en integraal af te wegen om tot een sterk samenspel te komen. Op deze manier kunnen we meer woningen realiseren, de eigenheid behouden, de buurt vergroenen, de stationsomgeving vernieuwen en groene verbindingen leggen met de omgeving.

Cathelijne Bouwkamp
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Groen, Duurzaamheid en Cultuur

Inhoudsopgave

1. Opgaven en ambities 6

2. Gebiedsvisie De groene stadsbuurt Schaapsdrift e.o. 20

3. Gemeentelijke regie en grondverwerving 48

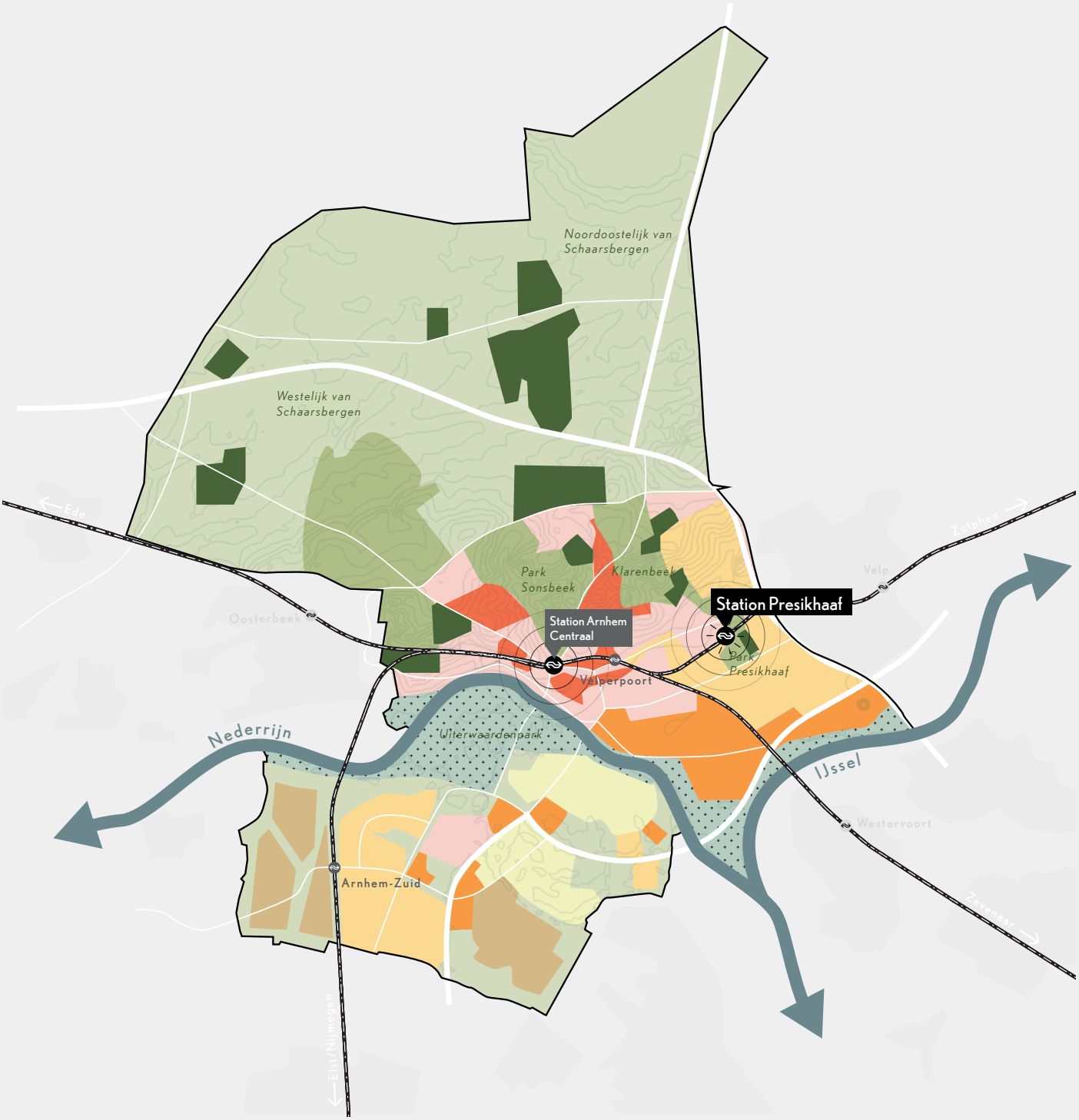
4. Beleidsmatige aandachtspunten 60

5. Bijlagen 84

Colofon 86

1. Opgaven en ambities

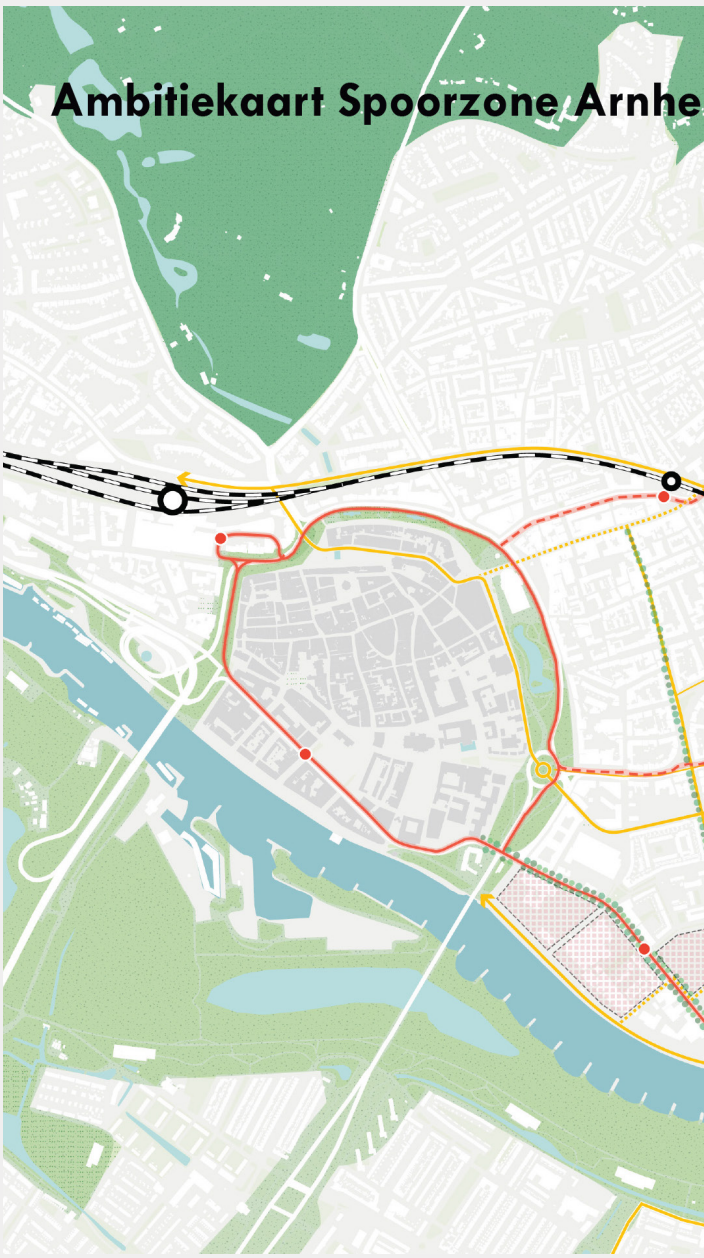
Deze gebiedsvisie geeft antwoorden op de opgaven en ambities die voor Schaapsdrift e.o. gesteld zijn. Niet alleen door de gemeente, maar nadrukkelijk ook door de bewoners. Ze gaan over het toevoegen van woningen en de zorg voor een stedelijke mix met andere functies. Maar ook over vergroening, de herontwikkeling van het stationsgebied, het behoud van cultuurhistorie en een herziening van de ontsluiting.



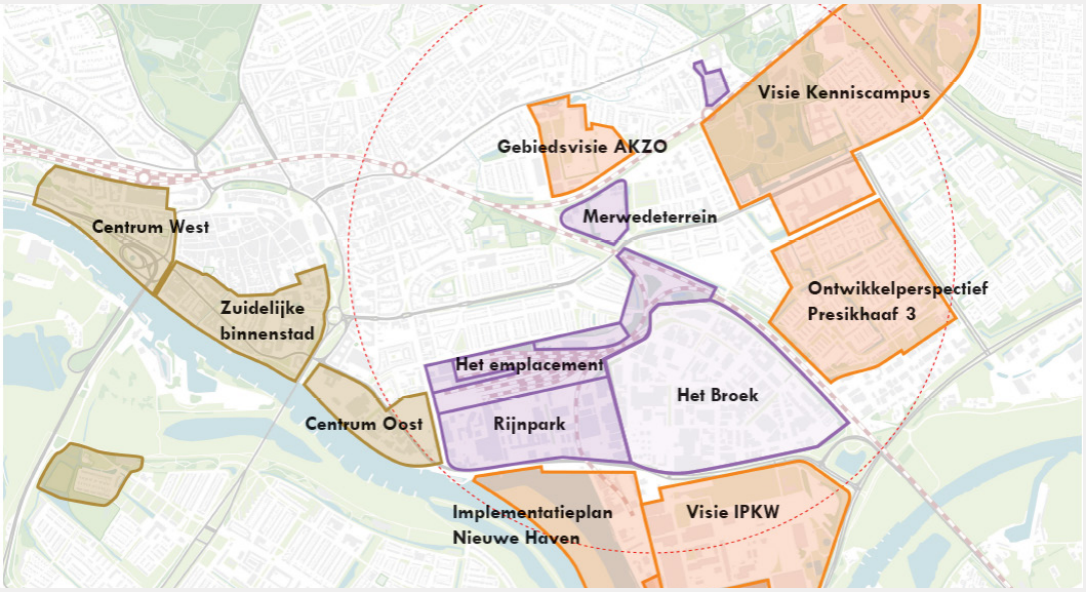
Ligging van Station Presikhaaf binnen de verschillende ruimtelijke milieus van de Gemeente Arnhem.

1.1 Inleiding

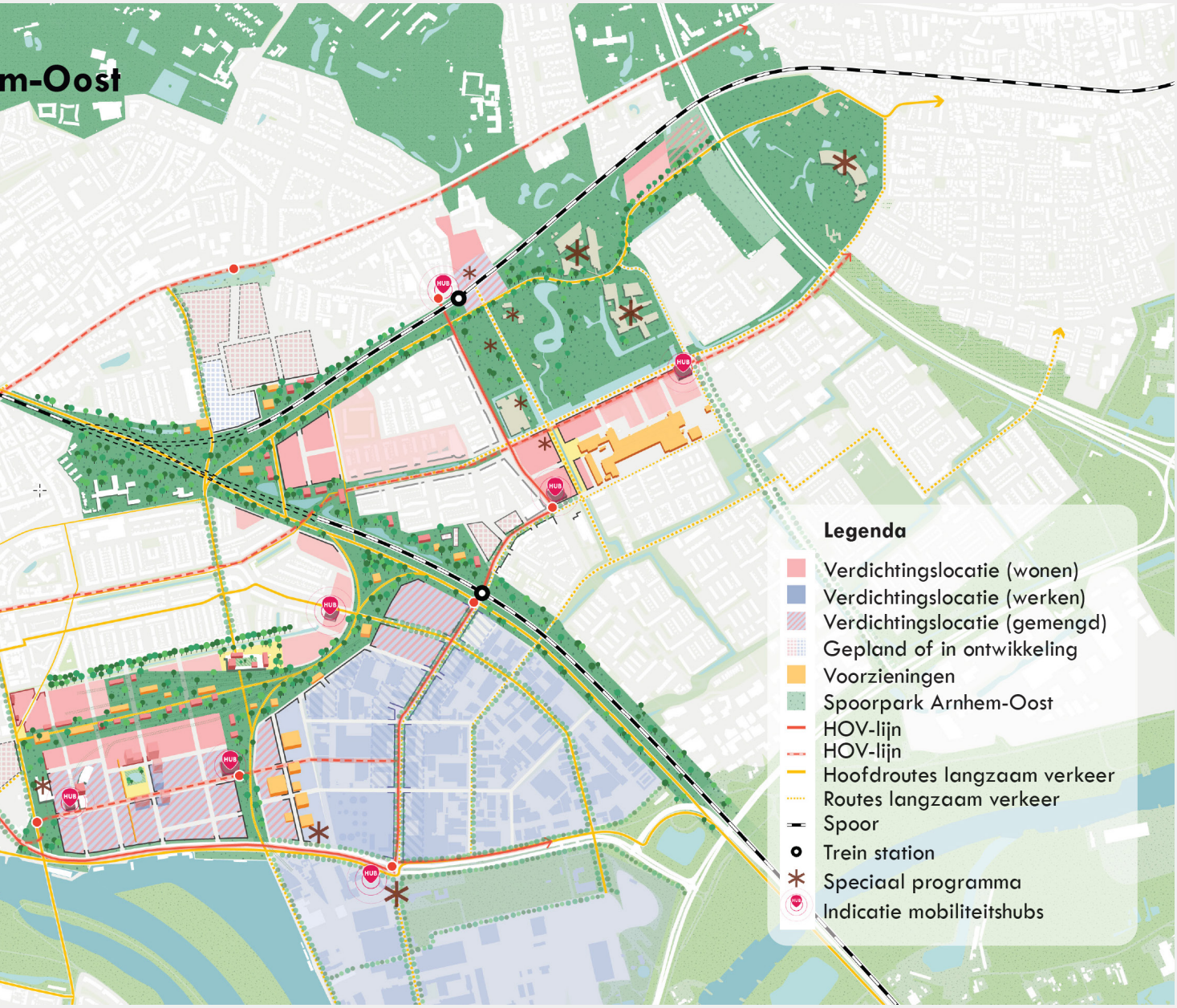
Schaapsdrift en omgeving – vanaf hier Schaapsdrift e.o. genoemd – is een buurt voor wonen en werken. Zoals beschreven in de Omgevingsvisie wil de gemeente Arnhem dit woon-werkkarakter versterken, met name door betaalbare woningen en voorzieningen toe te voegen. In de voorliggende gebiedsvisie staat beschreven hoe dit werkelijkheid kan worden. Het toevoegen van woningen is cruciaal. De in de Omgevingsvisie en de ontwerp-woonvisie beschreven ambitie om in 2040 in de hele stad 16.000 nieuwe woningen te realiseren, is hard nodig om de toename van het aantal inwoners op te vangen. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk woningen binnen de bestaande stad te bouwen, en dan met name rondom ov-knooppunten, zoals het in Schaapsdrift gelegen station Arnhem Presikhaaf. Dit station moet uitgroeien tot een bereikbaar en aantrekkelijk knooppunt. Deze knooppuntontwikkeling is een aanjager voor de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. tot een levendige, autoluwe en groene stadsbuurt.
Voor de goede orde: in deze visie is sprake van een plangebied en onderzoeksgebied. Het plangebied is het deel van de wijk waar ontwikkelingen en herinrichtingen plaatsvinden – dus waar woningen worden gebouwd, de openbare ruimte vergroend en het verkeer verbeterd. Het onderzoeksgebied is groter en ligt tussen de Velperweg, Arnoudstraat, Wichard van Pontlaan, IJssellaan, Lange Water en Van Remagenlaan. Door deze brede blik is er aandacht voor de verbindingen met de straten en ruimtes om de wijk heen.



Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost



Ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost (mei 2021)



1.2 Vier gemeentelijke opgaven en doelen

Ondanks de centrale ligging dicht bij de binnenstad, de Kenniscampus, winkelcentrum Presikhaaf, stadsparken en landgoederen, mist Schaapsdrift e.o. zelf samenhang. De buurt bestaat uit drie 'werelden' die met hun ruggen naar elkaar liggen: de woningen aan de westkant, in het midden het bedrijventerrein en aan de Esperantolaan grote woongebouwen. Het treinstation is niet goed bereikbaar, en door het vele steen en asfalt kampt de wijk met hittestress en wateroverlast. Juist door het toevoegen van woningen en het opknappen van de openbare ruimte wil de gemeente deze problemen wegnemen.
Kort gezegd staat voor de gemeente betaalbaar wonen, functiemenging, bereikbaarheid en vergroening voorop – zoals ook genoteerd in de Startnotitie die eerder dit jaar verscheen. Grofweg komen de doelen voor de gebiedsontwikkeling overeen met de vier ambities die gesteld zijn voor gehele spoorzone Arnhem-Oost waar Schaapsdrift e.o. onder valt. Te weten: Een verbonden wijk, Energieke wijk, Nieuwe Arnhemse Mix en Trots op Oost.

Een verbonden wijk

- Een betere aansluiting van Schaapsdrift e.o. op omliggende wijken en rekening houden met de historische kwaliteiten, het eigen karakter en de ligging nabij het station.
- De wijk (opnieuw) verbinden met Park Sacré Coeur door nieuwe routes en verbindingen, en een samenhangende uitstraling en sfeer.
- Zoals gezegd de opwaardering van station Arnhem Presikhaaf. Door een functionele verbetering, en door de kwaliteit van het station en de stationsomgeving te verhogen, in balans met de nieuwe woon- en leefomgeving er direct omheen.
- Schaapsdrift e.o. autoluw maken, onder meer door de parkeernorm (aantal verplichte parkeerplaatsen per nieuwe woning) te verlagen.



Conclusiekaart analyse: Startnotitie januari 2023

Nieuwe Arnhemse Mix

- Woningen toevoegen om te voldoen aan de vraag naar huizen, en om tot een stedelijk woonmilieu te komen met een kwaliteit die past bij Schaapsdrift e.o.
- Wonen, werken en voorzieningen mengen, om zo een aantrekkelijke stadsbuurt te creëren.
- Uitwerken van de locatie, het aantal en het soort gebouwen voor werken en voorzieningen (het werk- en voorzieningenprogramma). Dat moet namelijk passen bij het aantal woningen en bij de economische doelstelling om in een groeiende stad voor voldoende banen te zorgen.
- Het innovatieklimaat en ondernemerschap vergroten. Zo kunnen onderwijsfaciliteiten rondom station Arnhem Presikhaaf de al aanwezige Kenniscampus versterken.
- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen, in combinatie met het toepassen van het '3-30-300 principe' voor een groene en duurzame stadsbuurt. Dit principe is een norm voor meer groen en verkoeling.

Energiek

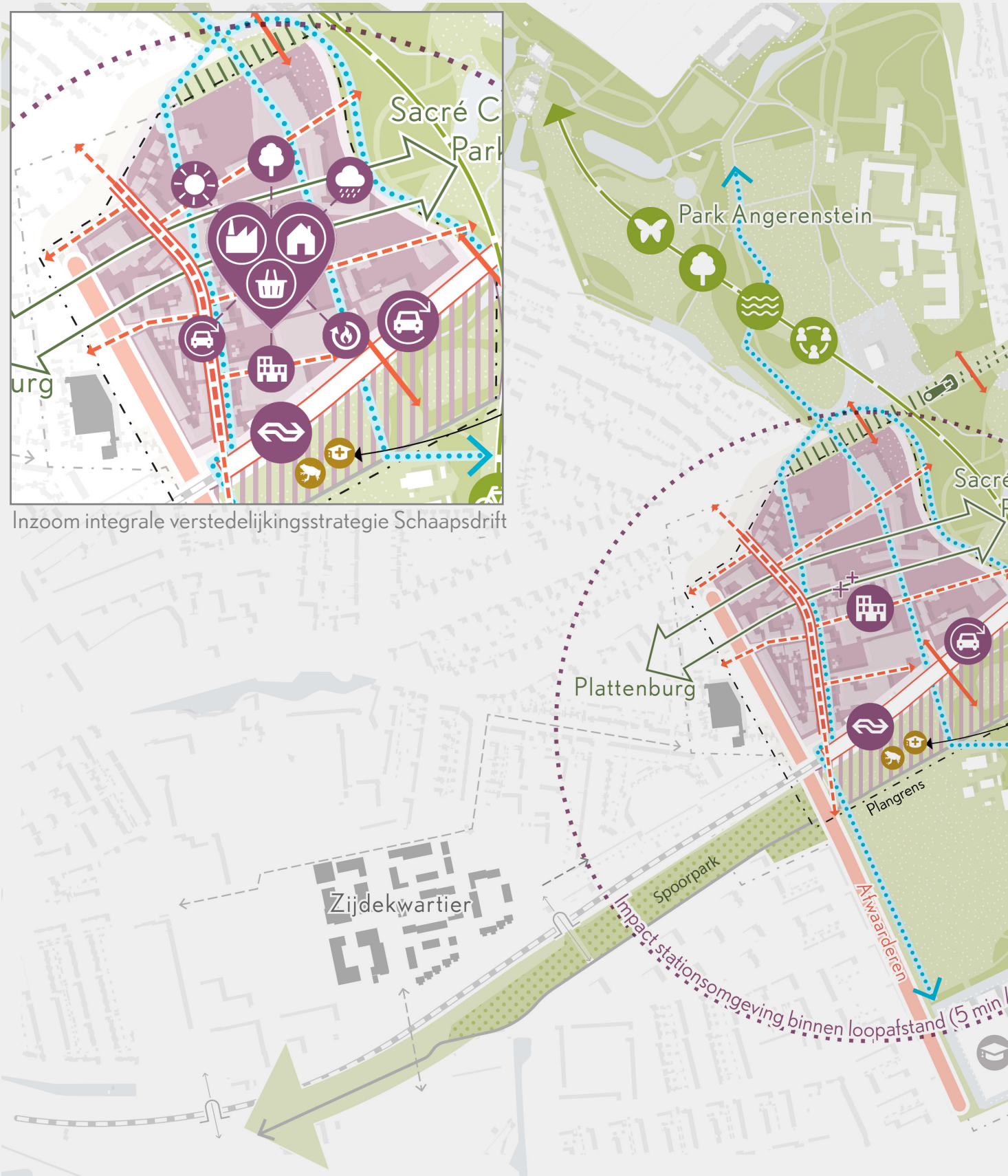
- De ontwikkelopgave koppelen aan de energie- en circulariteitsopgave. Kortom: bouw circulair, gasloos en het liefst energieneutraal en -leverend.

Trots op Oost

- Schaapsdrift e.o. is straks een gezonde, groene en veilige woonwijk. Waar voetgangers en fietsers voorrang hebben op de auto, waar bewoners gebruik maken van het openbaar vervoer en deelvervoer – bijvoorbeeld door een parkeerbuurthub te stichten waar verschillende vervoersmiddelen beschikbaar zijn.
- De 'ketting' van stadsparken en groengebieden versterken. Door barrières weg te nemen en nieuwe verbindingen aan te leggen – door het groen, over en langs het water en via fiets- en wandelroutes. Plus ruimte voor ontmoeting, gezond gedrag en biodiversiteit.
- Een ecologische verbinding langs het spoor richting Zutphen combineren met de kwaliteitsimpuls voor station Arnhem Presikhaaf en de Kenniscampus. De Heemtuin wordt versterkt.
- De voormalige beek door Schaapsdrift e.o. herstellen en zichtbaar maken. Onderzoek is nodig om te bepalen waar de beekloop terug kan keren in het straatbeeld en waar koppelingen met de klimaatopgave mogelijk zijn.
- Tot slot: een toekomstbestendige stadsbuurt maken waar huidige en nieuwe bewoners zich thuis voelen en verbonden met hun leefomgeving.

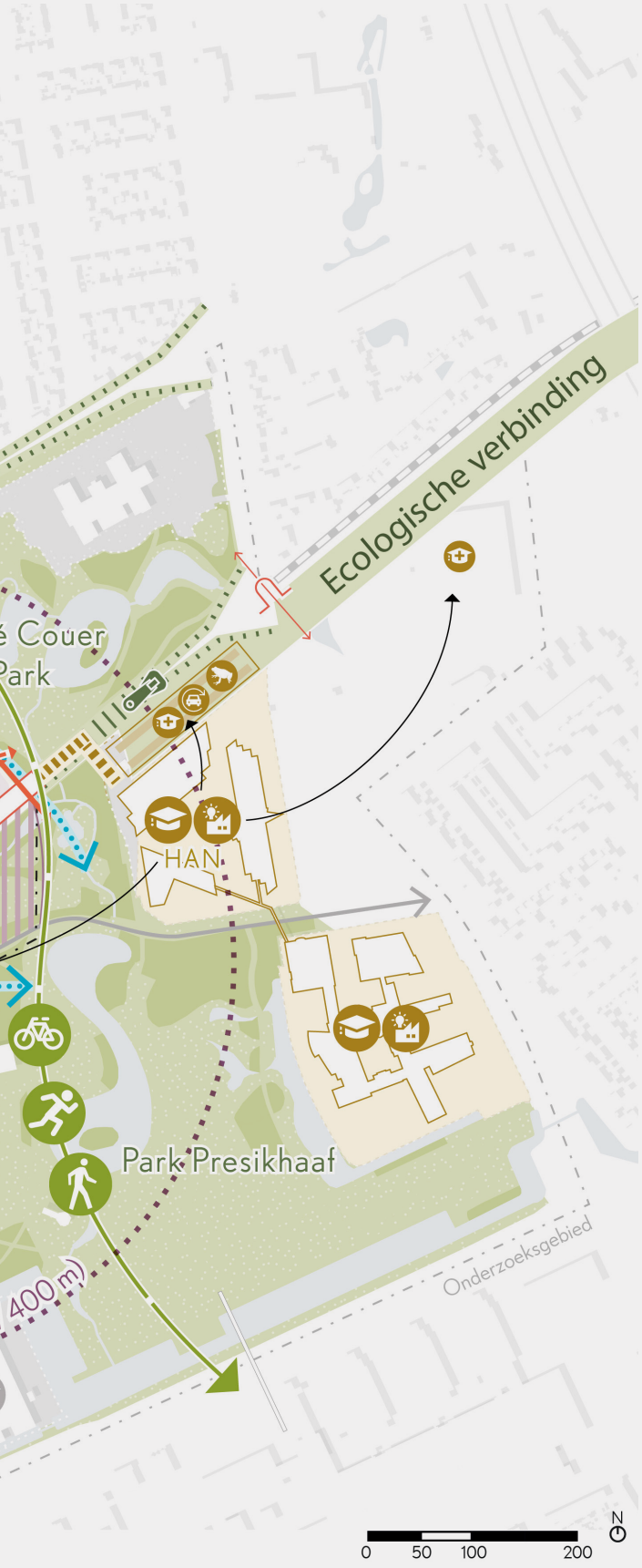
Ambitiekaart

Integrale ambitie- en kansenkaart



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

Ambitiekaart: Startnotitie januari 2023



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.

1.3 Kaders vanuit de gemeenteraad

De opgaven en doelen stonden voor een deel ook al in de Startnotitie die op 31 mei 2023 door de gemeenteraad voor kennisgeving is aangenomen. Naar aanleiding van dit document heeft de raad het amendement 'Toekomstperspectief voor Schaapsdrift en omgeving' vastgesteld. Hierin staan negen uitgangspunten – die deels een bevestiging zijn van de hierboven gestelde opgaven en doelen, en leidend voor de opstelling en invulling van deze gebiedsvisie. Voor de volledigheid zijn ze hieronder opgesomd, waarbij de eerste het belangrijkst is: het behoud van bestaande woningen moet hoe dan ook het uitgangspunt zijn voor de verdere planvorming.

A. We nemen bestaande woningbouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied en zijn terughoudend met de 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 het toevoegen van woningen is het gebied waar Innoforte en Vivare hun panden hebben (ook) van groot belang. We onderzoeken hoe in dat gebied bouwambities verwezenlijkt kunnen worden.

B. Het eerste punt 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 en we gaan uit van een goede stedenbouwkundige inpassing. We maken gebruik van de kansen die station Arnhem Presikhaaf biedt.

D. We brengen het gebied in balans door naast woningen in een stedelijke mix ook te streven naar extra banen.

E. Het historisch karakter van het gebied, bestaand groen en de loop van de beek nemen we mee in de planvorming.

F. De Schaapsdrift e.o. wordt een toekomstbestendige stadsbuurt waar huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

G. We dragen het college op om voor het zomerreces een afweging te maken voor welke delen in het plangebied het voorkeursrecht opgeheven kan worden.

H. Voor huidige bewoners die dat wensen kan het gesprek worden gevoerd over mogelijkheden om met voorrang binnen het plan terug te keren.

I. We nemen de visie op de buurt van de bewonersvereniging en andere bewoners als input mee bij de verdere planvorming.



Schaapsdrift t.h.v. huidige Praxis

1.4 Het verhaal van de bewoners

Zoals gesteld in het laatste punt uit het amendement van de gemeenteraad heeft de bewonersvereniging Schaapsdrift hun wensen, ideeën en ambities verwoord in het in juni gepubliceerde 'Verhaal van Schaapsdrift'. De bewoners kregen daarbij hulp van stedenbouwkundig bureau Openkaart en socioloog Frans Soeterbroek. Dit verhaal is een toekomstbeeld van de wijk, maar dan door de ogen van de bewoners. Net als de gemeente formuleren ook zij vier ambities.

Oud en nieuw als één buurt

Ook voor de bewoners is het behoud van álle woningen het belangrijkste uitgangspunt. Ze geven daarnaast aan dat de bestaande woningen en de nieuwbouw straks als één wijk moeten functioneren. Daarbij geldt het dorpse karakter van de bestaande wijk als uitgangspunt – de nieuwe bebouwing moet hierbij aansluiten. Enkele specifieke aanbevelingen zijn:

- de nieuwbouw sluit aan op de bouwhoogte van de Schaapsdrift en de Oude Velperweg, dichter bij het spoor kan de bebouwing hoger worden;
- de nieuwe buurt 'vervlecht' zich met de Schaapsdrift via autoluwe straatjes, de nieuwe buurt biedt een directe route naar Park Sacré Coeur;
- ontsluiting (in- en uitrit) voor auto's loopt via de Esperantolaan en eventueel via de Eleonorastraat.

Groen en water als verbindende elementen

Het gebrek aan voldoende groen en water in en rond Schaapsdrift e.o. (en op het bedrijventerrein) kan met nieuwbouw worden opgelost. Bijvoorbeeld door:

- de beek als verbindend element te zien tussen de nieuwbouw en bestaande bebouwing;
- bestaande straten en buitenruimtes te vergroenen met bomen en beplanting;
- de aanleg van groene ontmoetingsplekken tussen de bestaande en nieuwe bebouwing;
- een inrichting waar auto's 'te gast' zijn en sluipverkeer niet meer mogelijk is.

Diversiteit als kracht

Het dorpse karakter met verschillende soorten bebouwing – statige herenhuizen, jaren-dertig-baksteenarchitectuur, monumentale kerk, aanleunwoningen – en functies moet behouden blijven. Er moet straks zeker ruimte zijn voor werken, maar wel passend bij de maat en schaal van de kavelstructuur (de opdeling van gronden en bebouwing). Belangrijkste uitgangspunten zijn:

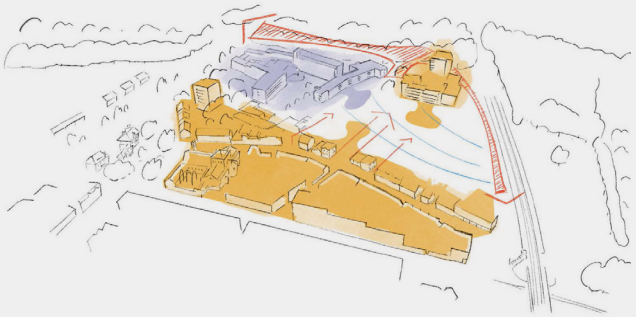
- afwisseling in bebouwing, woningtypes en doelgroepen;
- beeldbepalende gebouwen opknappen en eventueel een publieke functie geven;
- de kavelstructuur blijft zichtbaar in de nieuwbouw;
- gemengd wonen én werken;
- ruimte voor bestaande initiatieven.

Schaapsdrift als hart van de buurt

De weg Schaapsdrift is het hart van de buurt, en dat moet zo blijven – ook omdat de weg een historische lijn is met cultuurhistorische elementen, zoals de oude stoomwasserij. Dit vraagt om twee ingrepen: goede verbindingen tussen oud en nieuw en functies die de positie van de weg in de wijk ondersteunen. Specifieker gesteld:

- routes kruisen elkaar in het midden van de Schaapsdrift;
- een prettige inrichting van de buitenruimte;
- ruimte voor kleinschalige ondernemingen – dus geen winkels of bouwmarkten die voor veel autoverkeer zorgen, maar lokale voorzieningen zoals een koffietent, bakker of kapsalon;
- een trefpunt voor de buurt die door bewoners zelf beheerd wordt.

U ziet: de meeste doelen en uitgangspunten van de bewoners komen overeen met de opgaven en ambities van de gemeente. Het grootste discussiepunt is evenwel het behoud van alle woningen. Deze wens blijkt – zeker in de afweging van welke doelen bereikt moeten worden – lastig te vervullen. Dat blijkt ook uit de visie die in het volgende hoofdstuk beschreven staat, en waarin de ambities van zowel de gemeente als de bewoners zo goed mogelijk zijn verwerkt. Noot: de reactie op deze visie van de bewonersvereniging is als bijlage toegevoegd.



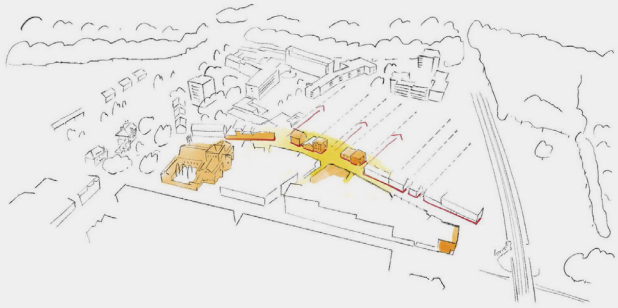
Oud en nieuw als één buurt (tekening Openkaart)



Groen en water als verbindende elementen (tekening Openkaart)



Diversiteit als kracht (tekening Openkaart)



Schaapsdrift als hart van de buurt (tekening Openkaart)

Uitdagingen voor de Schaapsdrift e.o. inbreng van bewoners tijdens de buurtbijeenkomsten



Bewoners geven aan dat de Eleonorastraat langs het spoor verloedert. Ook ontbreekt er groen in de Reinaldstraat en de Schaapsdrift. Ook is er overlast van verkeer dat tegen de richting in rijdt en parkeeroverlast op straat veroorzaakt.



De stationsomgeving is onherkenbaar, onaantrekkelijk en sociaal onveilig. Deze omgeving past niet bij de Schaapsdrift e.o., bij de Kenniscampus en bij de gebruikers van het station vanuit omliggende gebieden.



Schaapsdrift kent een grote menging van functies, maar de vele aanwezige bedrijven liggen vooral aan de buitenkant. Daardoor ontbreekt er samenhang in ruimte en functie tussen wonen en werken.



De wederopbouw van de doorbraak (Wichard van Pontlaan) is onafgemaakt. Dit zorgt op de kruising Oude Velperweg/Velperweg (oost) voor een knelpunt.



De straten van Schaapsdrift zijn stenig en smal, en de historische beekloop is onzichtbaar en ondergronds verdwenen. De omgeving oogt sleets en in de beperkte ruimte bepaalt vooral de auto het beeld.



Grootschalige (senioren/zorg-) complexen vormen een slechte parkrand met Park Sacré Coeur. De complexen liggen met hun rug naar de Schaapsdrift (straat) en zijn daardoor in zichzelf gekeerd. De positie van de entrees van de gebouwen aan de Esperantolaan en het parkeren versterken dit. Hierdoor kan Schaapsdrift onvoldoende profiteren van het park.



Er wordt te hard gereden op de Wichard van Pontlaan, er is sprake van een lange rechte weg die uitnodigt om hard te rijden.



Schaapsdrift is als straat geïsoleerd geraakt door de flats aan de Wichard van Pontlaan en door de bedrijvenzone waar je niet doorheen kunt. Hierdoor ontbreken logische verbindingen en doorkijken naar zowel Plattenburg als Sacré Coeur.

2. Gebiedsvisie

De groene stadsbuurt Schaapsdrift e.o.

In dit hoofdstuk staat beschreven hoe op hoofdlijnen invulling wordt gegeven aan de in het vorige hoofdstuk benoemde opgaven en ambities. Kort gezegd stelt de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. voor als een groene en levendige stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. Met sterke sociale banden door voorzieningen en ontmoetingsplekken, en waar Park Sacré Coeur de voortuin is en de buurt weer onderdeel van de groene parkenzone in Arnhem-Oost. Een wijk met een vernieuwd stationsgebied, met goede ov-, wandel en fietsverbindingen.


Gebiedsvisie kaart
Verbindingen Park Sacré Coeur
Vergroenen
Beek herstellen en zichtbaar maken
Wonen, werken en voorzieningen mengen
Circulair, gasloos, energieneutraal
Kerken en monumenten
Opbouw in aantal bouwlagen richting het p
Hoogte accent van 10 lagen
Omgeving Station opwaarderen
Stationsplein
Kansen voor toekomstige verbindingen
Fietsroutes
Auto ontsluiting
Parkeerhub
Plangrens
4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6

2.1 Raamwerk van bouwvelden en ‘groene lopers’

De gebiedsvisie bevat de ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkelingsrichting voor Schaapsdrift e.o. – gebaseerd op de ambities en opgaven van de gemeente en de bewoners. Deze hoofdrichting is vertaald in een ruimtelijk raamwerk, een hoofdstructuur waarmee het breed gedeelde doel van een ‘vernieuwde en groene stadsbuurt’ verwezenlijkt moet worden. Cruciaal in dit raamwerk is de balans tussen het bestaande en het nieuwe.

Het raamwerk bevat verschillende vlakken voor bebouwing (bouwvelden), die in afmeting en verhouding passen bij de omgeving.
Op elk bouwveld is plaats voor collectieve voorzieningen die de sociale binding versterken, zoals een buurtkas in de tuin of op het dak, of een gezamenlijke woonkamer in een gebouw. Twee doorsteken – ‘groene lopers’ geheten – verbinden de buurt met Park Sacré Coeur (waarbij de zuidelijke loper doorloopt tot de naastgelegen wijk Plattenburg). Deze parkachtige stroken worden richting Sacré Coeur steeds breder, van 20 meter in de wijk tot circa 50 meter bij het park. In de twee lopers staan grote bomen en struiken, met daartussen kruidenrijke graslanden. Er zijn plekken om te sporten en te ontspannen, de lopers zelf dragen bij aan biodiversiteitsherstel en het tegengaan van hittestress. Langs de groene lopers staan de meeste nieuwe woningen. Die zorgen voor levendigheid en sociale veiligheid. De omvang van de parkruimtes bepaalt de hoogte van de bebouwing: lagere gebouwen in en bij Schaapsdrift e.o., hogere gebouwen aan het park.




4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6
Gebiedsvisie kaart
Verbindingen Park Sacré Coeur
Vergroenen
Beek herstellen en zichtbaar maken
Wonen, werken en voorzieningen mengen
Circulair, gasloos, energieneutraal
Kerken en monumenten
Opbouw in aantal bouwlagen richting het p
Hoogte accent van 10 lagen
Omgeving Station opwaarderen
Stationsplein
Kansen voor toekomstige verbindingen
Fietsroutes
Auto ontsluiting
Parkeerhub
Plangrens

2.2 Vier principes

Zonder vergroening geen verdichting

Dit principe sluit aan bij de wens van de bewoners om groen en water als verbindende elementen te zien. De beek is bovengronds gebracht en de hierboven genoemde groene lopers verbinden 'alles'. Ook bestaande straten – zoals de Schaapsdrift en Reinaldstraat – krijgen een groene inrichting.

Dit alles is nodig om in lijn met de verdichtingsambitie – lees: het toevoegen van nieuwe woningen – een gezonde leefomgeving te creëren. Dan gaat het om het behouden van bomen en het toevoegen van groenstructuren en waterpartijen. In lijn met de Arnhemse norm voor groen en verkoeling – het '3-30-300-principe' – bevat Schaapdrift e.o. straks zeven keer zoveel openbaar groen en 200 nieuw aangeplante bomen. Voor de nieuwbouw geldt het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen en in de openbare ruimtes, gebouwen en tuinen komen leefgebieden voor de gierzwaluw en de huismus, en voor vleermuizen, kleine marterachtigen en amfibieën. Door het naar bovenhalen van de ondergrondse beek verbetert de waterhuishouding. Regenwater van de gebouwen en uit de openbare ruimte wordt vertraagd afgevoerd waardoor de wateroverlast vermindert.

Stedenbouwkundige verbeelding en openbare ruimte schets Schaapsdrift e.o. die de vergroening zichtbaar maakt.



Arnhemse mix

De toekomstige wijk heeft een 'stedelijke mix' van (betaalbaar) wonen, werken en voorzieningen. De benodigde nieuwbouw bestaat uit circa 450 woningen en 5.000 vierkante meter voor werken en voorzieningen (inclusief de 1.100 vierkante meter grote Willibrordkerk). De nieuwe woningvoorraad is opgebouwd uit 30 procent sociale huur, 36 procent middenhuur of betaalbare koopwoningen en maximaal 34 procent vrije sector. Het gros van de nieuwbouw bestaat uit appartementen, bedoeld voor starters, kleine gezinnen en ouderen – hier is in Arnhem grote behoefte aan. Daarnaast is er ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en buurtvoorzieningen die de wijkeconomie versterken of gerelateerd zijn aan de Kenniscampus. Bedrijven of activiteiten die zorgen voor veel verkeersbewegingen en veel parkeerruimte vergen (zoals bouwmarkten), worden niet toegestaan. Het idee om de Schaapsdrift als hart van de buurt te behouden sluit hierbij aan door de inzet op kleinschalige en aantrekkelijke functies.

Nieuwe woon- en werkfuncties en voorzieningen worden zorgvuldig ingepast. De crux is om zoveel mogelijk bestaande woningen en voorzieningen (zoals de cafetaria) te behouden. Daarvoor zijn bouwvelden aangewezen. De ligging van deze velden en de bebouwingshoogte worden deels bepaald door de bestaande bebouwing. Richting het spoor en Park Sacré Coeur is een oplopende bouwhoogte op van 3 tot 8 lagen met een hoogte accent van 10 lagen, waarbij de gemiddelde bouwhoogte 5 tot 8 lagen is. Bij het station is plek voor een 'hoogteaccent' – zeg maar een toren die de wijk zichtbaar en herkenbaar maakt. De hoogteaccenten zijn

Binnen haar eigen bouwveld heeft zorginstelling Innoforte de mogelijkheid om nieuwbouw te realiseren – met tijdelijk behoud van het huidige pand. Dit zorgcomplex ligt goed ingebed in de buurt. Het bouwveld biedt ruimte voor een binnentuin die past bij de doelgroep en zorgt aan drie zijden voor een groene en autoluwe omgeving. Er is voldoende afstand tot de Velperweg. Ten zuiden van Innoforte ligt de autovrije 'groene loper' naar Park Sacré Coeur. De Middenstraat – met groene inrichting en de herstelde beekloop – zorgt voor een aangename verblijfsruimte.

De overige bouwvelden bieden ruimte voor verschillende soorten woningen en bedrijven, met toegankelijke binnenterreinen die deels overdekt zijn – mede om een collectieve fietsenstalling en 50 procent van de benodigde parkeerplekken te huisvesten. Groene daken en parkeerdekken zijn te gebruiken als collectieve tuinen voor ontmoeting op bouwblokniveau. De complexen bestaan uit meerdere panden met eigen entrees, bij voorkeur in de vorm van portieken. Lange galerijen worden vermeden. De variatie in woningtypen omvat appartementen, stadswoningen, studio's en boven- en benedenwoningen, met ruimte voor werken en voorzieningen op de begane grond (in de plinten).

Woonprogramma
- Bestaande bebouwing
- Kleinschaligheid
- Intensieve laagbouw
- Hogere dichtheid
- Hoogte accent van 10 lagen
- Opbouw in aantal bouwlagen richting het park

Voorzieningen
- Buurtvoorziening
- Kerk
- Stationsplein

Gemengde plinten
- Middelgrote werkplekken
- Horeca

Mobiliteitshub
- Deelmobiliteit
- Parkeerhub



Arnhemse Mix

Autoluwe stadsbuurt

Verschillende loop- en fietsroutes vormen straks één netwerk dat de oude en nieuwe woningen verbindt. De autoluwe opzet sluit aan bij het idee om het groen en het water in te zetten als 'landschappelijke dragers'. Binnen dit alles blijft de cultuurhistorische Schaapsdrift functioneren als de belangrijkste route. Het voetgangersnetwerk valt zoals gezegd samen met de groenblauwe structuur – beplanting, water en een nieuwe verblijfsruimte in het hart van het gebied. Het station, Park Sacré Coeur en alle woningen zijn verbonden door goede wandelpaden.
Het stimuleren van de fiets heeft prioriteit. De buurt ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum (minder dan 10 minuten fietsen), park Presikhaaf en het gelijknamige winkelcentrum. Er komen verbeterde fietsroutes, de Schaapsdrift wordt ingericht als fietsstraat en de Esperantolaan als 'voet-fietspad'. Gezamenlijke fietsenstallingen met fietsparkeernormen (verplicht aantal fietsplekken per gebouw) worden voorgeschreven aan ontwikkelende partijen. Zo wordt Schaapsdrift e.o. een buurt waar het vanzelfsprekend is dat mensen de auto laten staan en de fiets pakken of te voet gaan.
NS en ProRail investeren in verbeteringen aan het station, waaronder de toegang voor mensen met een fysieke of visuele beperking en de verbreding van de perrons. De gemeente draagt hier aan bij. Deelmobiliteitsvormen als ov-fiets en deelauto's worden aangeboden. De gemeente zet in op het vaker stoppen van treinen. De fietsenstalling wordt uitgebreid en aan het stationsplein komen kleine voorzieningen en een terras. Hiermee wordt deze zijde van Schaapsdrift e.o. getransformeerd van een 'achterkant' naar een nieuwe 'voorkant'.

Om de autoluwe woonwijk te realiseren is gekozen om met twee 'inprikkers' – vanaf de vernieuwde Velperweg en de Eleonorastraat – het gebied te ontsluiten. De inprikker aan de Eleonorastraat komt uit bij de parkeerbuurthub. In de uitwerking is extra aandacht voor de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en de vuilophaaldienst.
De buurthub ligt nabij het station en vangt bijna de helft van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw op. Door een lagere parkeernorm in te voeren, veroorzaken nieuwe bewoners geen extra parkeerdruk op de bestaande straten – zij krijgen immers geen vergunning voor parkeren op straat. Initiatiefnemers voor en ontwikkelaars van de nieuwbouw worden aangemoedigd om in te zetten op deelmobiliteit en fietsparkeren. Parkeergelegenheden bij de nieuwbouw worden op eigen terrein en onder groene daken gerealiseerd. Door de combinatie van deze maatregelen krijgt de auto een kleinere rol in het straatbeeld.

- Fietsroute
- Wandelroute
- Fietsparkeerplaatsen benodigd (ca. 2 fietsen per woning)
- Auto-ontsluiting (2 richtingen)
- Auto-ontsluiting (1richting)
- Geen doorlopende autoroute
- toegankelijk t.b.v. calamiteiten
- Behouden parkeerplaats (maaiveld)
- Verwijderde parkeerplaats
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats in HUB (gebouwd)
- Nieuw toe te voegen parkeerplaats met dek (gebouwd)



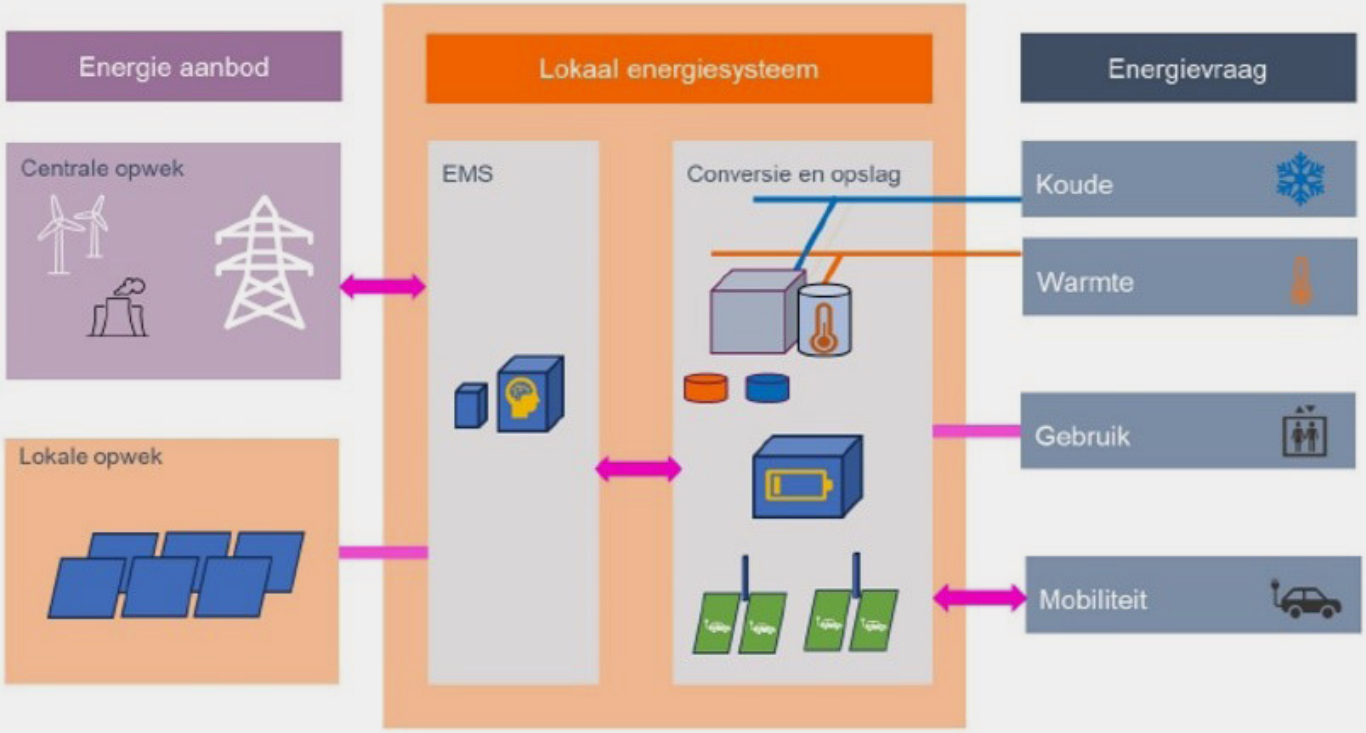
Autoluwe stadsbuurt

Een energieke wijk

In het toekomstige Schaapsdrift e.o. staat energieneutraliteit hoog in het vaandel – door in te zetten op schone energie, met een focus op zonne-energie. De hele buurt wordt betrokken bij duurzame ontwikkeling, met speciale aandacht voor het isoleren van bestaande woningen.
Ondanks de verwachte netuitbreiding in 2030, kampt ook Arnhem met netcongestie. De drukte op het elektriciteitsnet wordt veroorzaak door de snelle ontwikkeling van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, zonneparken, windparken, en de toename van elektrisch vervoer en warmtepompen. Aansluiting op het elektriciteitsnet is dus geen vanzelfsprekendheid, en daarom moet de afhankelijkheid van het net tot een minimum beperkt worden. Vraag en aanbod moeten worden afgestemd en verspreid over de dag.

In de herinrichting van Schaapsdrift e.o. is ruimte voor de cruciale energie-infrastructuur, zowel boven als onder de grond. Denk aan transformatorhuisjes, collectieve warmtevoorzieningen, laadpalen, buurtbatterijen, en ondergrondse kabels en leidingen. Die integratie is niet alleen ruimtelijk van aard, ook inpandige oplossingen moeten worden overwogen.

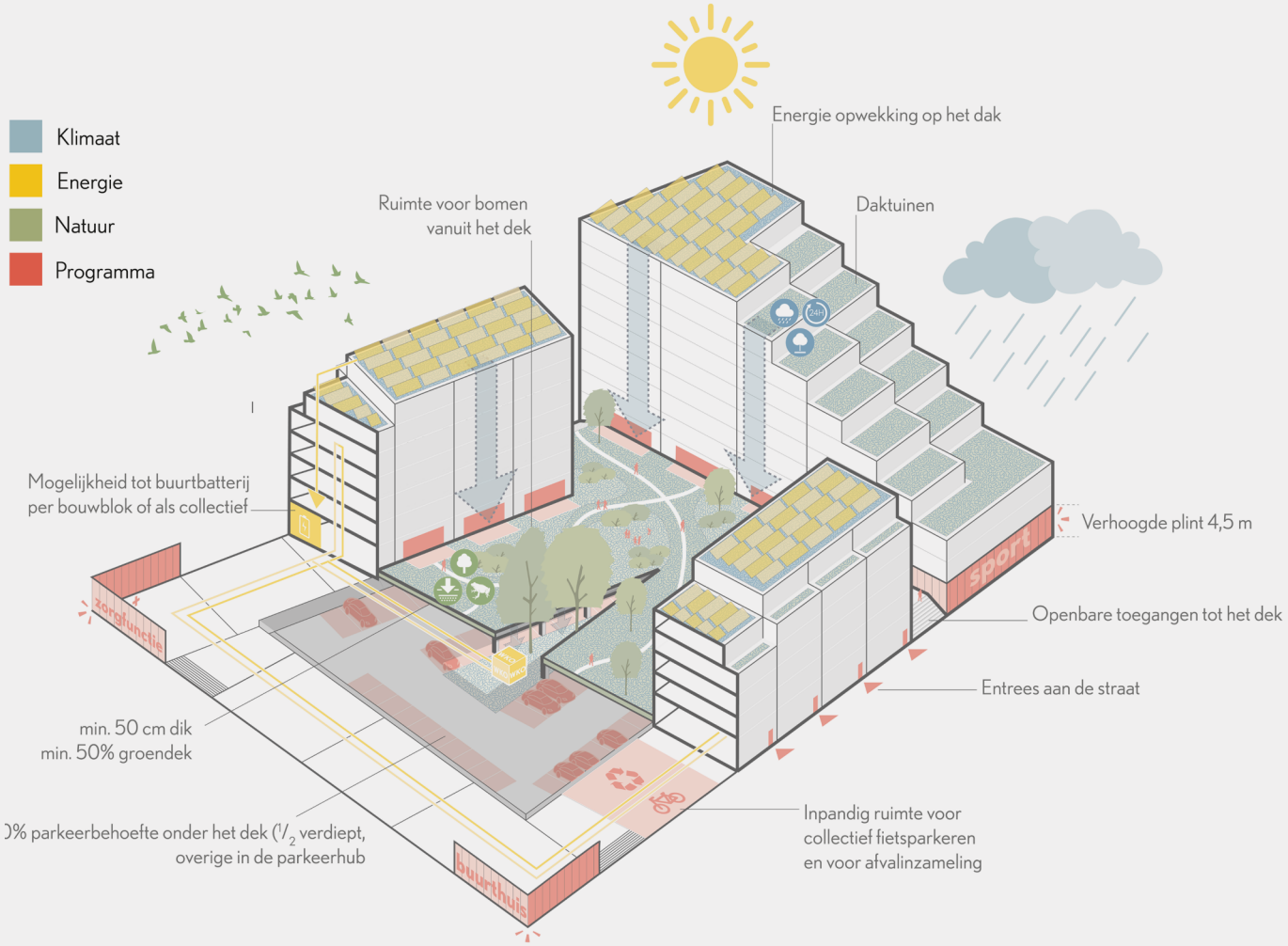
Integrale aansturing vraag en aanbod



Afstemmen van alle (grote) energievragers (elektriciteit+warmte) op elkaar en actief sturen op afname en opslag van stroom op basis van aanbod, getuurd door Energie Management Systeem (EMS).

2.3 Stedenbouwkundige verbeelding

Om een idee te geven van hoe Schaapdrift e.o. er straks uit kan zien, zijn beelden en schetsen gemaakt. Ze geven alvast inzicht in de gewenste sfeer en de ruimtelijke kwaliteit. De tekeningen tonen het gebied in vogelvlucht en enkele bouwvelden op ooghoogte. In een volgende fase worden deze sferen en beelden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan.



Bouwblok principe isometrie:
Natuurinclusief, klimaatbestendig, energiezuinig/neutraal in een gemengd en gevarieerd bouwblok



Mogelijke stedenbouwkundige verbeelding
Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Foto van de maquette
van Schaapsdrift e.o.
vanaf boven





Foto van de maquette van Schaapsdrift e.o. vanaf de HAN richting het noordwesten



Groene lopers

De twee ‘groene lopers’ zijn de voornaamste onderdelen in het ruimtelijk raamwerk. Ze verbinden Schaapsdrift e.o. met Park Sacré Coeur. Na de kruising met de Middenstraat (zie verderop) verbreden de profielen zich. In deze parkgebieden is ruimte voor natuur, sport en recreatie. Het bladerdek van de vele nieuwe bomen zorgt voor biodiversiteitsherstel en verkoeling.



Visualisatie van de zuidelijke ‘groene loper’ gekekeken vanaf de Esperantolaan. Het tweede gebouw links is de Casimir State.





Visualisatie van de mogelijke vergroening van de Schaapsdrift, vanuit het noorden gekeken richting het zuiden.



Schaapsdrift

Het hart van de buurt is de Schaapsdrift, een weg met straks bestaande en zorgvuldig ingepaste nieuwe woningen. In de smalle straat van slechts 14 meter breed worden aan één zijde parkeerplekken ingeruild voor groenstroken met bomen en struiken. Voor het zichtbaar maken van de ondergrondse beek is onvoldoende ruimte – de beek wordt omgeleid naar een nieuwe loop in de Middenstraat. Aan de Schaapsdrift is ruimte voor de bouw van kleine stadswoningen, misschien wel in de vorm van zelfbouw. Het versterkt het eigenzinnige karakter van de weg.



Referentie voor vergroening van de Schaapsdrift. Bron: Verhaal van de Schaapsdrift e.o.



Reinaldstraat huidige situatie (2022)

Middenstraat

De Middenstraat is een nieuw aan te leggen straat, die haaks op de 'groene lopers' komt te liggen. Het heeft een dusdanige maat dat het hier wel mogelijk is om de beek – omgeleid vanaf de Schaapsdrift – bovengronds te brengen. Aan de beek ligt een buurtpleintje, met in de gebouwenplint verschillende functies (niet wonen). Daarna verdwijnt de beek weer ondergronds, onder het spoor door naar het watersysteem van de heemtuin.
De Middenstraat loopt vanaf de Velperweg het gebied in voor de ontsluiting van de noordelijke bouwvelden. Aan de zuidzijde is het een kleine insteek vanaf de Eleonorastraat naar de parkeerbuurthub voor deelmobiliteit. Het grootste deel van de Middenstraat is autoluw en krijgt een 'groenblauwe' inrichting die past bij het karakter van een wandel-, fiets- en verblijfstraat. De straat wordt omringd door gebouwen met vier tot vijf verdiepingen en terugliggende bovenlagen (setbacks genoemd). Aan de kruisingen met de groene lopers komen niet-woonfuncties, zoals een apotheek, buurthuis of kleine bedrijfsruimtes. Hier en daar komen laad- en losplaatsen voor pakketdiensten, bezorging en verhuizingen.

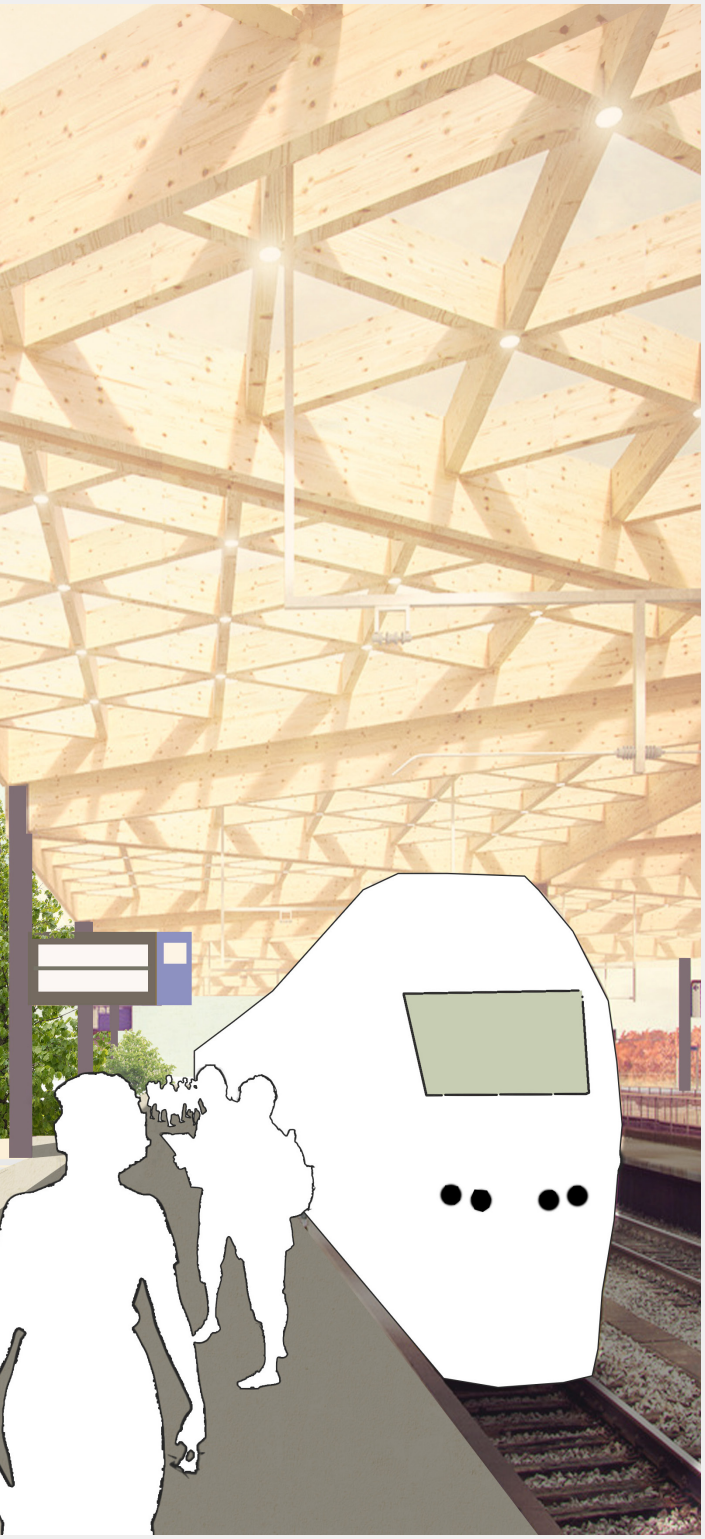


Visualisatie van de toekomstige Middenstraat met de Beek op de Paasberg bovengronds en veel ruimte voor groen.


STUDIO
ATELIER
GYM
P



Visualisatie van het mogelijke Stationsplein in de toekomst, met een fietsvriendelijke Schaapsdrift waar de auto te gast is.



Stationsplein

Het gebied rond het station zal flink veranderen, waarbij bestaande gebouwen verdwijnen om ruimte te maken voor een goed en veilig stationsplein. Bovendien verdient de ontsluiting een verbeterslag en komen er nieuwe woningen en commerciële functies. Daarmee krijgt deze zijde van Schaapsdrift e.o. een 'nieuw gezicht'.
Het gebouw op de hoek van de Wichard van Pontlaan maakt plaats voor een opvallend en hoog gebouw, een accent bij het station met op maaiveld aan de stationskant een terras. Dit gebouw is straks het visitekaartje van de vernieuwde buurt en is net als de kerk een herkenningspunt. Idealiter keert de horecazaak die in het huidige gebouw zit (Smulhoek) weer terug met een lunchroom of cafetaria.
De Eleonorastraat krijgt een bebouwingswand die qua hoogte niet alleen aansluit op de bestaande bebouwing, maar ook oploopt richting Park Sacré Coeur. In de plint van dit gebouw komen voorzieningen en bedrijfsruimtes voor 'moderne makers' als een fietsenmaker, schildersbedrijf of naaiatelier. De bovenliggende woningen met een gezamenlijke entree aan de straat zorgen voor levendigheid – waarmee het stationsgebied veiliger zal aanvoelen. Bovendien fungeert deze bebouwingswand als geluidswal om geluidsoverlast van de spoorlijn tegen te gaan.
De wens om de bestaande spooronderdoorgang te vergroten wordt onderzocht, terwijl met twee liften de toegankelijkheid voor mensen met een fysieke beperking wordt verbeterd. Er komen op en nabij het stationsplein extra fietsenstallingen, kiss-and-ride-plekken, taxistandplaatsen en deelauto's – zodat een groter gebied profiteert van een beter bereikbaar station. Met NS en ProRail wordt gewerkt aan een 'stoere' overkapping zodat Arnhem Presikhaaf de uitstraling krijgt van een station voor heel Arnhem-Noordoost, en waar in de toekomst treinen mogelijk vaker zullen stoppen.

Reinaldstraat

De smalle Reinaldstraat verandert in een groene woonstraat waar de auto ‘te gast’ is. De straat is onderdeel van de ‘groene loper’ die Schaapsdrift e.o. verbindt met Plattenburg en Park Sacré Coeur. Gevelgroen, bomen en beplanting zorgen voor een intieme sfeer, waar buurtbewoners elkaar ontmoeten. Voor de oversteekbaarheid van de Wichard van Pontlaan is nader onderzoek nodig – om boven water te krijgen hoe de groene loper een ononderbroken ruimte wordt.



Referentie: Tuinstraat in Antwerpen

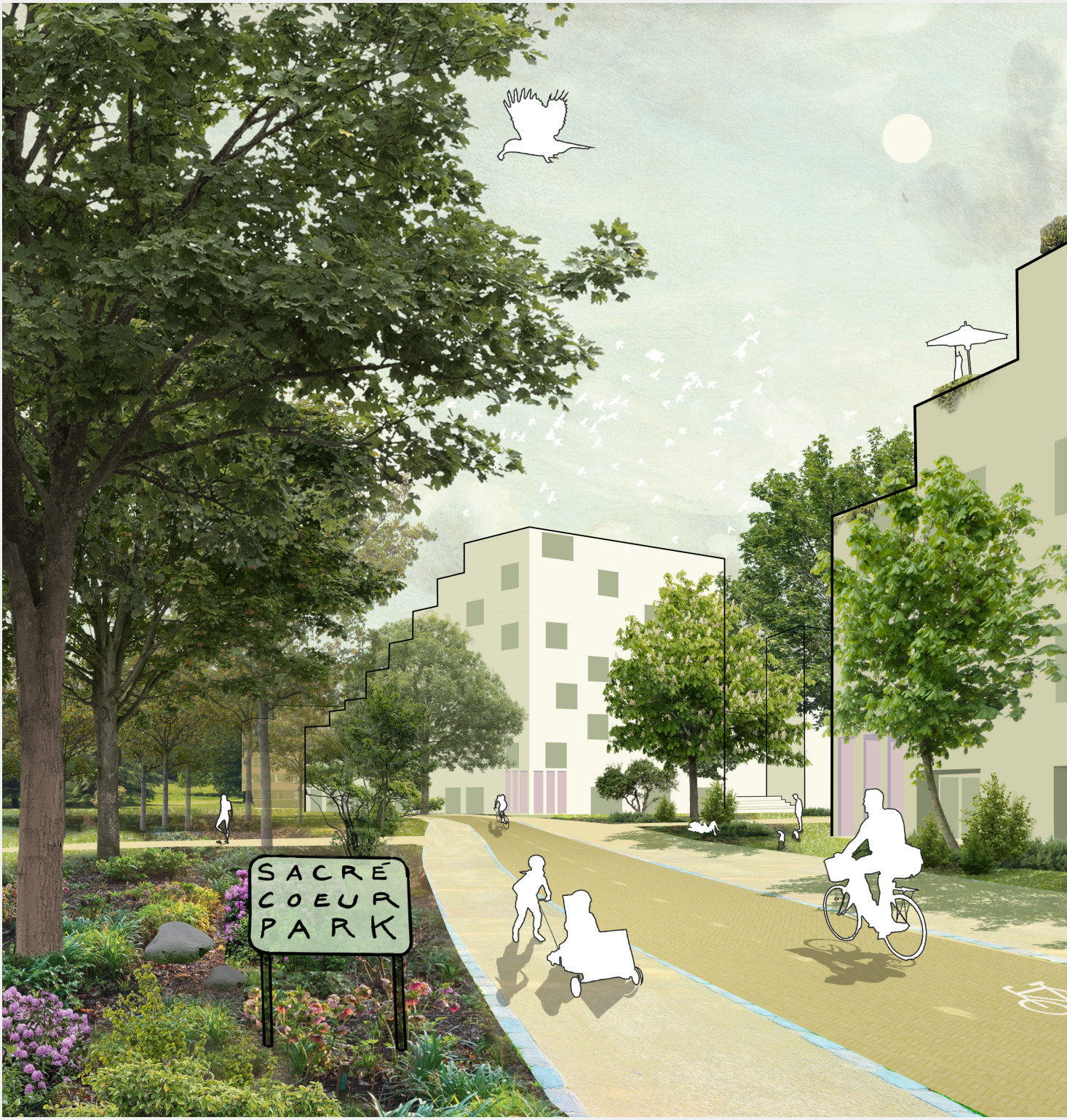


Reinaldstraat huidige situatie (2022)



Visualisatie van de mogelijke vergroening van de Reinaldstraat. De parkeerplaatsen krijgen elders een plek waardoor er volop ruimte ontstaat voor vergroening en het een ‘Tuinstraat’ kan worden.


P ->
P ->



Visualisatie van de mogelijke Esperantolaan, waar de auto uit gaat en er alleen ruimte is voor fiets en voetganger wat zorgt voor een fijne overgang naar het Park Sacré Coeur.



Esperantolaan

De Esperantolaan is straks niet langer een barrière, maar zal in verbinding staan met Park Sacré Coeur. Geparkeerde auto's maken plaats voor een wandel- en fietspad, waardoor een natuurlijke overgang ontstaat tussen Schaapsdrift e.o. en het park. Samen met het bestaande woongebouw (Sacré Coeur) vormen twee nieuwe bouwblokken een 'ritme van drie koppen' aan het park. Hierbij is extra aandacht voor de begane grond om een levendige plint te creëren met dubbelhoge entrees en veel glas.

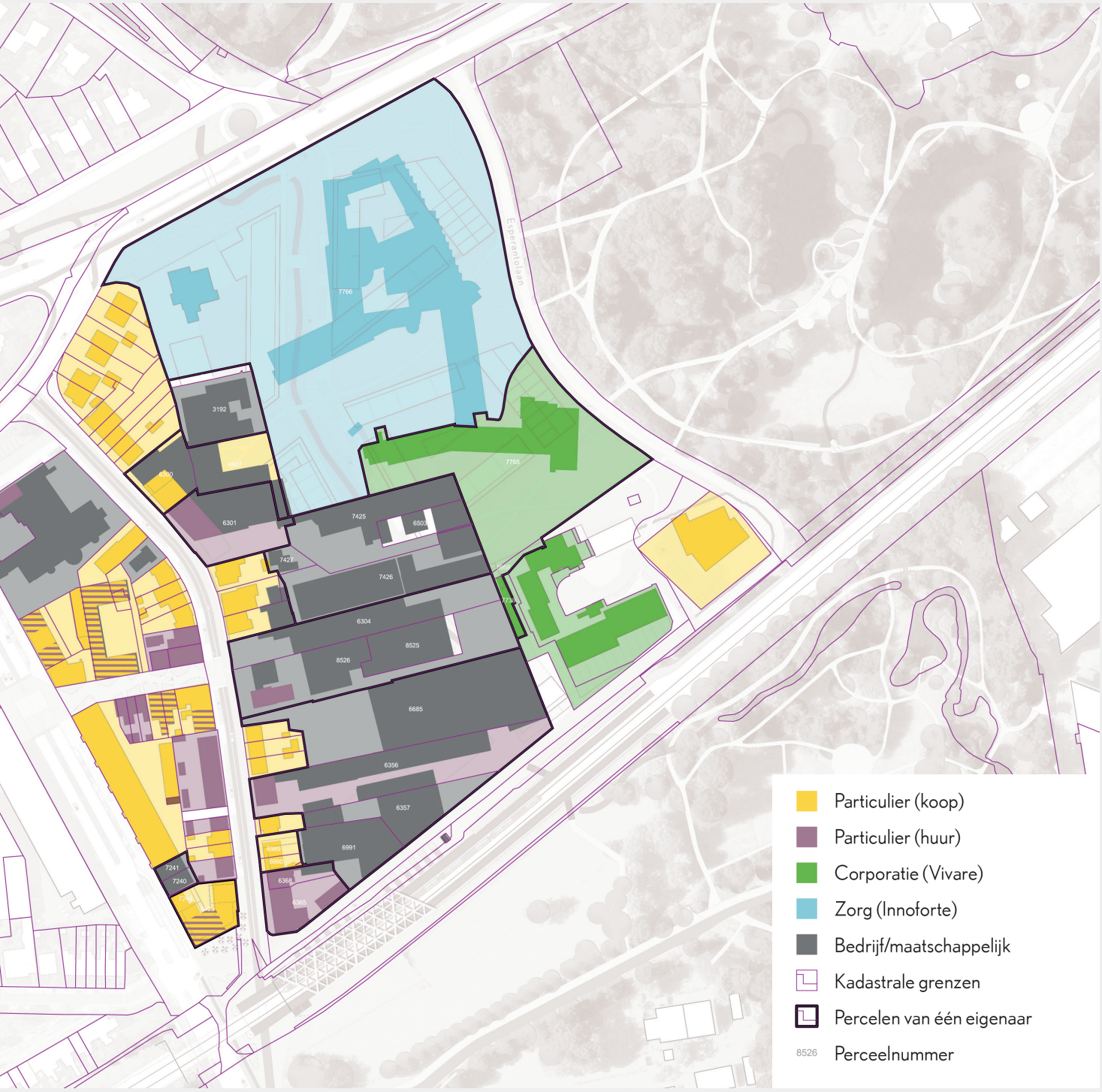


Esperantolaan huidige situatie (2022)

3. Gemeentelijke regie en grondverwerving

Zoals gezegd hebben de gemeenteraad en de bewoners een duidelijk uitgangspunt meegegeven: de bestaande woning-en gebouwenvoorraad moet behouden blijven. Helaas kan aan die wens geen gehoor worden gegeven. In dit hoofdstuk wordt uitgelegd waarom, en uiteengezet hoe de grond- en gebouwverwervingen plaats dienen te vinden.





Type eigendommen op de kadastrale kaart

3.1 Regie en aanpak

De gebiedsontwikkeling om van Schaapsdrift e.o. een groene, levendige en gezonde stadsbuurt te maken neemt jaren in beslag. Gemeentelijke regie is nodig om met behulp van en in samenwerking met bewoners, grond- en gebouweigenaren en ontwikkelaars de ambities en doelen van de gebiedsvisie te realiseren. Die regie vergt vooral maatwerk, of anders gezegd: een specifieke aanpak per type eigenaar of speler.
Zo heeft zorginstelling Innoforte een voorkeur voor nieuwbouw – uiteraard binnen de kaders van de gebiedsvisie. Maar als om financiële redenen blijkt dat zij kiezen voor renovatie, moet dat ook kunnen. Woningcorporatie Vivare is een belangrijke partner van de gemeente – zij ontwikkelen immers de nieuw te bouwen socialehuurappartementen of nemen die af. Als door bijvoorbeeld de nieuwbouw van Innoforte voldoende ruimte ontstaat om de ambities van de gebiedsvisie te realiseren, zijn zij bereid hun woongebouw Tuinstede in te brengen en nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Vivare zal dan in overleg treden met de bewoners van dit complex over nieuwe woonplekken elders in de wijk.
Met de particuliere eigenaren zullen afspraken worden gemaakt over de realisatie van de gebiedsvisie. Met hen wordt besproken of zij kiezen voor zelfrealisatie van nieuwbouw of voor verkoop aan de gemeente. Wanneer woningen van particuliere eigenaren verworven dienen te worden, is het zaak om recht te doen aan hun wensen en verlangens. Het is de bedoeling om hen (maar ook eventuele huurders) met voorrang elders in de wijk onder te brengen. Vastgoed van de gemeente wordt eventueel ingezet om bewoners die hun huis moeten verlaten een andere plek in de wijk te bieden.

3.2 Sloop is toch nodig

Zoals gezegd hebben de gemeenteraad en de bewoners een duidelijk uitgangspunt meegegeven: de bestaande woning- en gebouwenvoorraad moet behouden blijven. Of anders geformuleerd: ze roepen op om zeer terughoudend te zijn met de sloop van woningen. Op basis van uitvoerige studies en intensieve overleggen met de buurt, woningbouwcorporatie Vivare, zorginstelling Innoforte, andere gebouweigenaren en ProRail, blijkt dat aan deze wens niet kan worden voldaan. Om de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. succesvol te laten zijn – en om recht te doen aan alle wensen en ambities – is het (helaas) nodig om enkele panden te slopen. Het gaat dan om zes gebouwen die particulier verhuurd worden, een twee-onder-een-kapwoning en een bedrijfswoning die in eigendom is bij de bewoners – in totaal 25 woningen (waarvan dus 3 koopwoningen en 22 huurappartementen). Verwerving van deze woningen en panden is dus noodzakelijk en met twee woningen zijn hierover al afspraken gemaakt. Deze zijn door brandschade nu niet bewoond.

Het is de bedoeling dat sloop alleen plaatsvind als er sprake is van zwaarwegende belangen. Er zijn vijf zwaarwegende overwegingen om voor dit project in sommige gevallen toch over te gaan tot sloop. De optelsom van deze argumenten maakt de keus voor sloop legitiem.

1. Om de herontwikkeling van station Arnhem Presikhaaf te benutten voor de transformatie van Schaapsdrift e.o. (en eigenlijk heel Arnhem-Noordoost) is rond het station ruimte nodig – voor verkeersbewegingen, fietsenstalling, opgangen naar de perrons, enzovoorts.
2. Het toevoegen van nieuwe en betaalbare woningen alleen is niet genoeg. Er moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen meegroeien met de toename van het aantal inwoners.
3. Het vergroten van de leefbaarheid. Met verdichting komt de verplichting om bewoners een leefbare omgeving te bieden. Cruciaal hierin zijn de twee 'groene lopers' die de buurt verbinden met Park Sacré Coeur en bewoners aangename en groene buitenruimtes bieden. Maar om deze twee groengebieden mogelijk te maken is wel ruimte nodig – en die kan met sloop gecreëerd worden.
4. De bereikbaarheid is een aandachtspunt, vooral vanwege de toevoeging van woningen. Investeringen in het station, maar ook in de bereikbaarheid van de wijk is noodzakelijk. De bedoeling is om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen. Directe aansluiting op de Velperweg en een autoverbinding tussen de Eleonorastraat en de Wichard van Pontlaan zijn een voorwaarde.
5. Het is de bedoeling om de wijk op drie plekken een 'duidelijk gezicht' naar buiten te geven. Bij de Willibrordkerk op de Schaapsdrift, bij de nieuwe ingang van de Middenstraat en bij het station, dat van een achterkant verandert in een voorkant.



WVG gebied oorspronkelijk (2022)



WVG gebied aangepast (zomer 2023)



WVG gebied Gebiedsvisie (oranje)

3.3 Verwerving

De eigenaren en bewoners van de te slopen gebouwen – bij het station en aan de westzijde van de wijk – worden na het vaststellen van de gebiedsvisie uitgenodigd voor gesprekken. Het idee is om voor de verwerving van de panden steeds te komen tot de best passende oplossing (maatwerk). Hierbij kan vastgoed van de gemeente in en buiten het plangebied een rol spelen, bijvoorbeeld als ruilmiddel om bewoners die uit hun woning moeten een nieuwe woonplek te bieden.

Verwervingen in het stationsgebied.

- Schaapsdrift 109 en 111 (twee-onder-een-kap)
- Schaapsdrift 113, 115 en 117 (particuliere verhuur)
- Schaapsdrift 96
- Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14 (particuliere verhuur en bedrijfsruimten)

De panden en gronden rondom het station zijn noodzakelijk voor de uitvoering van de gebiedsvisie. Het stationsgebied is immers de 'poort' van de zogenoemde kennis-as tussen de Kenniscampus en Industriepark Kleefse Waard (IPKW). Bovendien fungeert het voor Schaapsdrift e.o. als ov-knooppunt. Dit rechtvaardigt het besluit om bij het station een aangename en goede ontmoetingsruimte te creëren. Bovendien is mogelijk sprake van een tweede opgang naar het perron. De verwerving van de genoemde panden draagt dus bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendige stationsomgeving – met betere toegangen en logische routes voor fietsers en voetgangers, meer groen, en een verdubbeling van het aantal fietsparkeerplaatsen.

Door de verwervingen kunnen in het stationsgebied zo'n 60 woningen worden bijgebouwd, die vanwege hun vorm en hoogte als 'geluidsscherm' dienen voor de naastgelegen buurt. Door verwerving ontstaat ruimte voor auto- en fietsverkeer langs het spoor, waardoor Schaapsdrift e.o. autoluw wordt. Door de parkeerbuurthub tegenover het station – waar de helft van de parkeerbehoefte wordt opgelost – gaat minder verkeer de wijk in. Kiss-and-rideplekken en taxistandplaatsen zorgen eveneens dat auto's niet meer de buurt in hoeven. Tot slot: door de verwervingen ontstaan mogelijkheden voor nieuwe functies en activiteiten in de onderste lagen van de bebouwing. Dit verbetert de sociale veiligheid en zorgt voor een levendige sfeer.

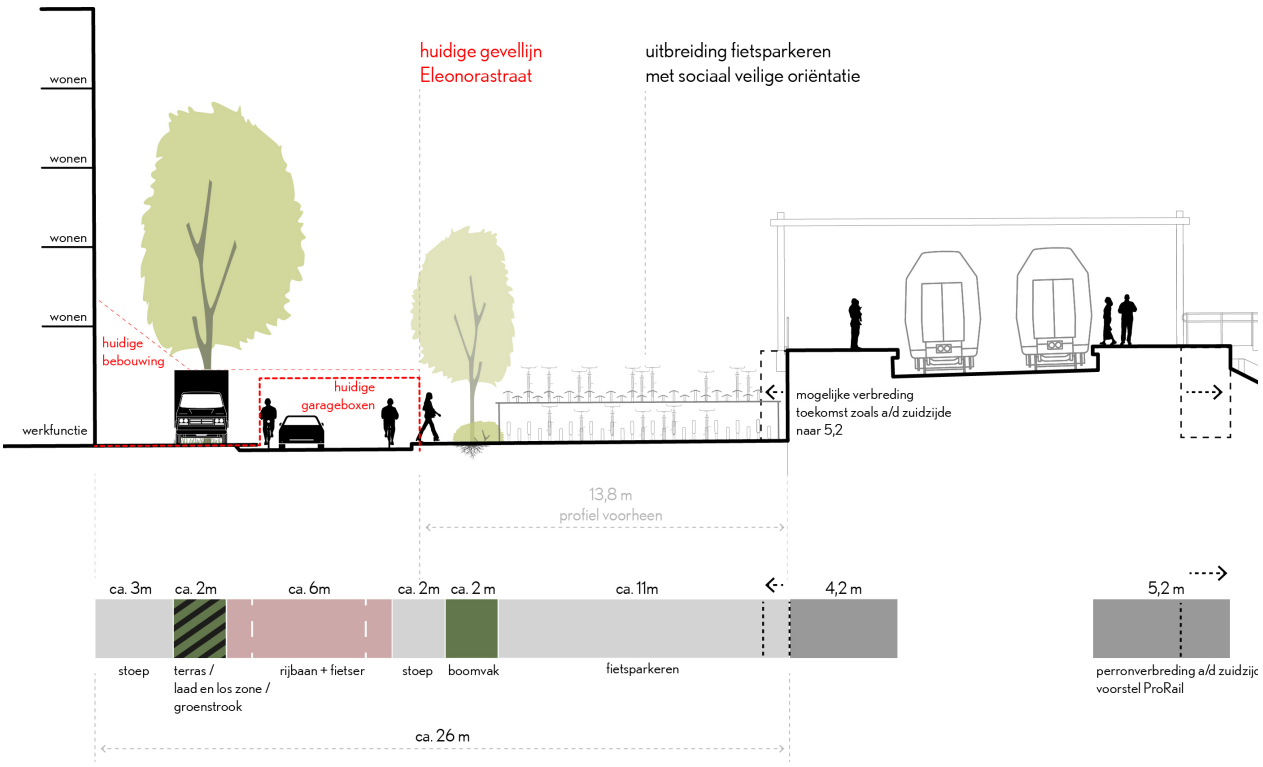


Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14

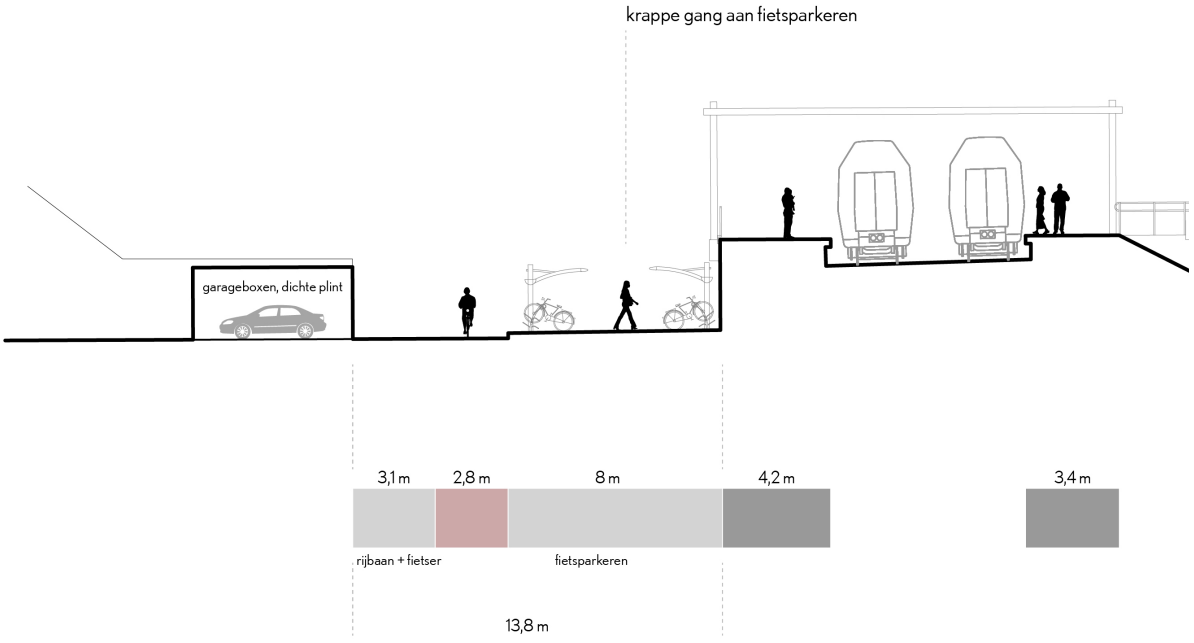


Schaapsdrift 109 en 111
Schaapsdrift 113, 115 en 117
Schaapsdrift 96





Principe profiel voor de toekomstige ruimte behoefte aan de Eleonorastraat



Huidige krappe profiel van de Eleonorastraat

Een toekomstbestendige stationsomgeving:
betere toegangen en logische routes voor fietsers en voetgangers, meer groen en een verdubbeling van het aantal fietsparkeerplaatsen.



foto huidige situatie Eleonorastraat



Huidige stationszijde



Huidige situatie aan het einde van de fietsenstalling

Verwervingen westzijde Schaapsdrift

- Schaapsdrift 41-45 (bedrijf en particuliere verhuur, beide appartementen staan leeg na brand)
- Schaapsdrift 47-49 (bedrijf en particuliere verhuur)
- Schaapsdrift 81 (kantoorgebouw en loods)
- Schaapsdrift 83 (woningen)

Ook de panden aan de westzijde van de Schaapsdrift – een mix van bedrijven en particulier verhuurde woningen – zijn van essentieel belang voor het uitvoeren van de visie. Ten eerste bieden deze verwervingen ruimte voor woningbouw (tussen de bestaande bebouwing), en maken ze de verplaatsing van Innoforte naar een van de 'groene lopers' mogelijk – waardoor deze zorgvoorziening voor de wijk behouden blijft. De betreffende gronden zijn ook nodig voor de aanleg van de noordelijke groene loper. Die vormt straks de hoofdstructuur die de kerk met voorruimte verbindt met Park Sacré Coeur. Zoals gezegd zorgt dit voor vergroening en versterkt het de leefbaarheid. Bovendien wordt met de groene loper het netwerk voor wandelaars en fietsers sterker, waardoor oud- en nieuwbouw op elkaar aansluiten.
Verwerving van de loods en het kantoordeel zijn noodzakelijk voor de zuidelijke groene loper, waarmee Schaapsdrift e.o. en Plattenburg op autovrije wijze verbonden worden met Park Sacré Coeur. Het woongedeelte van de voormalige stoomwasserij blijft behouden. Met het verwerven van het woongedeelte behoudt de wijk (en Arnhem) een cultuurhistorisch element dat beeldbepalend is en een schakel tussen huidige en nieuwe bewoners.



Schaapsdrift 41-45
Schaapsdrift 47-49



Schaapsdrift 81
Schaapsdrift 83



3.4 Verwervingen Innoforte en Vivare

Velperweg 152 (bedrijfswoning)
Esperantolaan 2 (Vreedenhof, Innoforte zorgcomplex, 180 zorgappartementen)
Velperweg 150 (Nijenstede, 24 huurappartementen Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Tuinstedecomplex Vivare, 48 wooneenheden)

Het behoud van de zorgfunctie Vreedenhoff en de mogelijke verhuizing van het Tuinstedecomplex zijn uitgangspunt voor de gebiedsvisie. De op de kaart aangegeven panden rondom Vreedenhoff van Innoforte zijn van belang voor het uitvoeren van de gebiedsvisie. In het bijzonder de bedrijfswoning aan Velperweg 152. Daar moet het nieuwe gebouw van Innoforte komen, aangezien het huidige complex aan de Vreedenhof niet meer voldoet aan hun zorgconcept en duurzaamheidseisen. Innoforte heeft een voorkeur voor nieuwbouw binnen de stedenbouwkundige visie, maar wel op voorwaarde dat dit financieel en qua besluitvorming mogelijk is. De belangrijkste argumenten voor deze ingrepen zijn:

- nieuwbouw door Innoforte geeft aan de oostkant ruimte voor het toevoegen van circa 140 nieuwe woningen – een flinke bijdrage aan het totale doel van 450 woningen;
- het maakt de aanleg van de noordelijke groene loper mogelijk;
- de aansluiting van de Middenstraat op de Velperweg voorkomt mogelijke verkeersopstoppingen bij het kruispunt met de Oude Velperweg;
- behoud van maatschappelijke voorzieningen in de wijk. Door een slimme fasering van Innoforte mogelijk te maken, blijft hun zorgaanbod behouden. Bovendien wordt onderzocht of de verwerving of samensmelting van de 24 Innoforte-appartementen haalbaar is.

Vivare heeft aangegeven dat Tuinstede voldoet als woningcomplex, maar dat zij willen meewerken aan een kwaliteitssprong als er ook nieuwe sociale huurwoningen worden toegevoegd. Dit onder twee voorwaarden: dat (in het geval van sloop) hun bewoners een nieuw huis krijgen aangeboden (bij voorkeur in de nieuwe woningen), en dat er meer sociale huurwoningen beschikbaar komen voor Vivare. Die kwaliteitssprong betreft twee zaken. Ten eerste is de verwerving van de woningen op de kaart noodzakelijk om hier het aantal woningen te vermeerderen tot circa 170 (nu maar 48 woningen). Ten tweede zet het de deur open voor de aanleg van de zuidelijke groene loper.



Bedrijfswoning Velperweg 152



Esperantolaan 2 (Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Vivare)



4. Beleidsmatige aandachtspunten

In dit hoofdstuk zijn alle thema's die samenkomen in de gebiedsvisie nader uitgewerkt. Daarbij is het gemeentelijke beleid als toetssteen gebruikt, en is beschreven welke onderzoeken al zijn gedaan. Onderzoeksvragen voor het vervolg zijn eveneens vermeld.

4.1 Wonen

De vernieuwde stadsbuurt Schaapsdrift e.o. biedt ruimte aan circa 450 nieuwe woningen. Vanwege de Arnhemse woningbehoefte en de afspraken uit de Woondeal is het van belang dat een groot deel van deze woningen betaalbaar zijn. Daarnaast wordt ingezet op een levensloopbestendig woon- en werkprogramma. Dit betekent dat voor bestaande en nieuwe bewoners een lange wooncarrière in de eigen buurt in het verschiet ligt, en dat doorstroming van en naar omliggende gebieden gestimuleerd wordt. Een leefbare stadsbuurt met een gevarieerd woonprogramma en nieuwe woningtypen is daarvoor noodzakelijk.

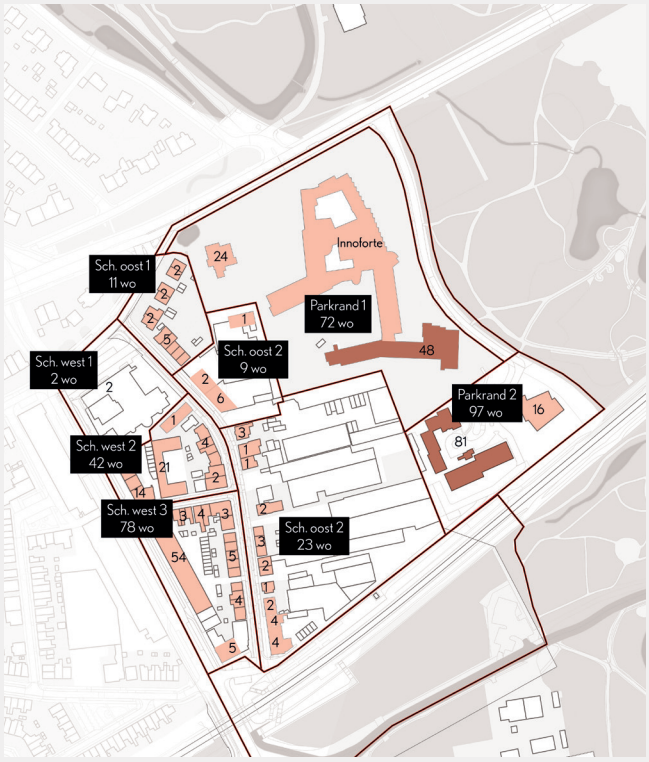
Concreet betekent dit:

- In het kader van de Woondeal moet minimaal 66 procent van de woningen in het betaalbare segment vallen (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop). Minimaal 30 procent is een socialehuurwoning en minimaal 20procent een betaalbare koopwoning.
- De bouw van een gedifferentieerd aanbod – dus voor diverse inkomenscategorieën, levensfasen en leefstijlen.
- Het stimuleren van woonvormen en woningbouwontwikkelingen met een sociaal oormerk, in samenspraak met de huidige en toekomstige inwoners. In een volgende fase worden de mogelijkheden hiervan nader verkend met huidige grondeigenaren.

Qua doelgroepen en woonvormen wordt voor Schaapsdrift e.o. gedacht aan:

- Woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens (senioren, starters, atelierwoningen), ook omdat deze specifieke woonvraag blijft groeien. Vanwege het hoge percentage ouderen in de wijk en het eenzijdige woningaanbod, is het zaak om levensloopgeschikte woningen en alternatieve woon-zorgconcepten toe te voegen. Denk hierbij aan woonvormen waarin ouderen en starters 'samenwonen'. Als ouderen meer keus hebben, zal de doorstroming (ook vanuit de wijk Plattenburg) op gang komen en woningen voor gezinnen vrijkomen. Atelierwoningen waarin wonen en ambachten gecombineerd worden, zorgen voor extra banen en meer levendigheid.
- Woningen voor gezinnen zijn van belang om de wijk leefbaar te houden. Dit vraagt evenwel om nieuwe woningtypen (gestapeld) en een kindvriendelijke woon- en leefomgeving. Schaapsdrift e.o. moet dan ook uitgroeien tot een stedelijk woonmilieu dat aantrekkelijk is voor stadsgezinnen. Dus mooi gelegen nabij parken en onderwijslocaties, dicht bij het centrum, het station en andere voorzieningen. In zo'n omgeving kunnen ouderen hun baan combineren met het gezinsleven, cultuur en een rijk sociaal leven. Een kindvriendelijke woonomgeving biedt kinderen ontplooiingskansen en draagt bij aan kansengelijkheid. Dit betekent wel wat: een hoogwaardige openbare ruimte met mogelijkheden voor ontmoeting en spelen.

Onderzoeksvraag voor de volgende fase: wat is de verdeling van de doelgroepen over het plan?



Huidige situatie wonen



Getrapte volumes met dakterassen voor stadsgezinnen (The family, Delft)



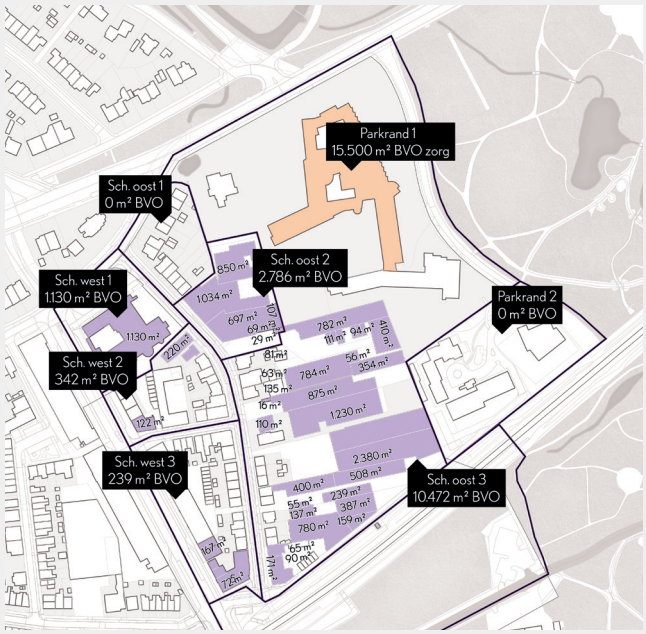
Getrapte volumes, natuurlijke materialen en groene daken (Verhaal van Schaapsdrift e.o)

4.2 Werken

Naast woningen zijn arbeidsplaatsen nodig – Schaapsdrift e.o. krijgt immers een stedelijke mix van wonen en werken. De wijkeconomie krijgt een impuls door een klein verzamelgebouw voor bijvoorbeeld start- en scale-ups, bedrijfsruimtes voor 'moderne makers' en kleinschalige kantoorruimtes. De bedrijvigheid mag niet concurreren met winkelcentrum Presikhaaf en omliggende buurtwinkelcentra –vandaar dat winkels zijn uitgesloten. De aanwezigheid van zorginstelling Innoforte biedt mogelijkheden voor zorggerelateerde banen. Het is belangrijk dat als deze plekken vrijkomen de functie 'wonen' wordt uitgesloten, zodat de ruimtes ook in de toekomst behouden blijven voor werk.

De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Welke werkfuncties komen op welke locaties?.
- Hoe maken we betaalbare werkruimtes mogelijk?
- Welke bedrijvigheid kan terugkeren?
- Waar in Arnhem-Noord krijgt de bestaande bouwmarkt een plek?

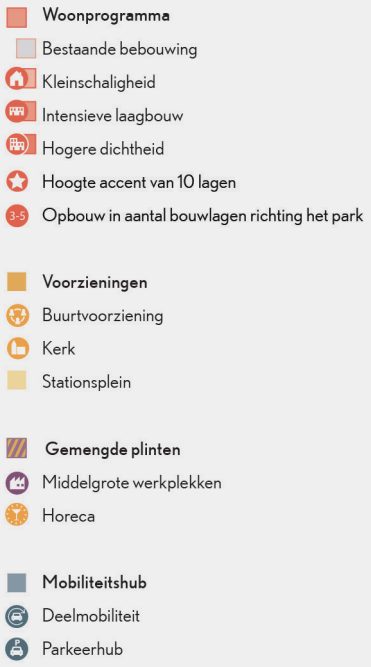


Huidige situatie vierkante meters niet woonfuncties (werken+voorzieningen)

4.3 Voorzieningen

Met het toevoegen van circa 450 woningen moet het voorzieningenniveau op peil blijven. Dit vraagt om nader onderzoek in de volgende fase.

- Welke voorzieningen hebben de woondoelgroepen nodig?
- Wat zijn de mogelijkheden zijn in de openbare ruimte voor ontmoetingsplekken en kleinschalige daghoreca (lunchroom of koffietent)?
- Hoe verdelen we sport en speelruimtes voor jong en oud over de buurt, bijvoorbeeld op de hoeken van bouwblokken of rondom het station?





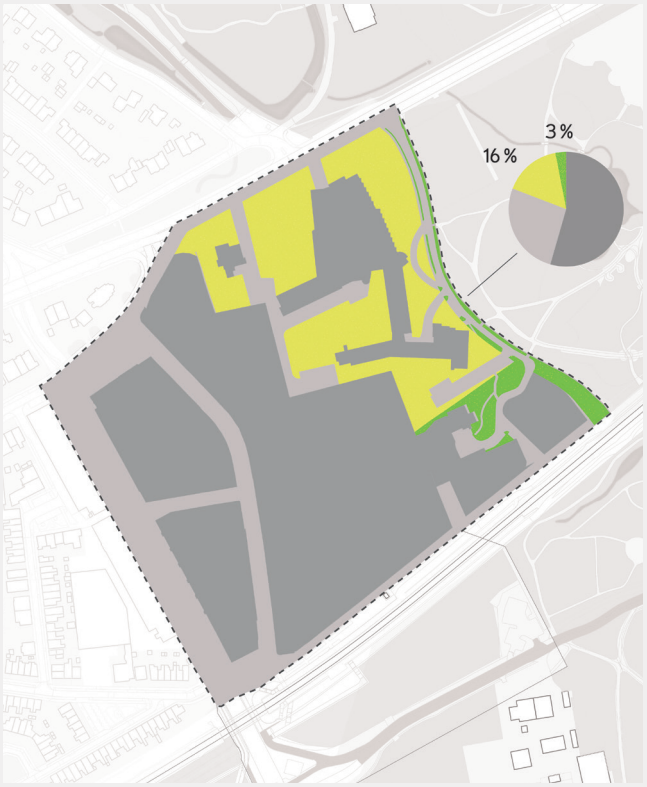
Mogelijke toekomstige situatie - Arnhemse Mix

4.4 Groen

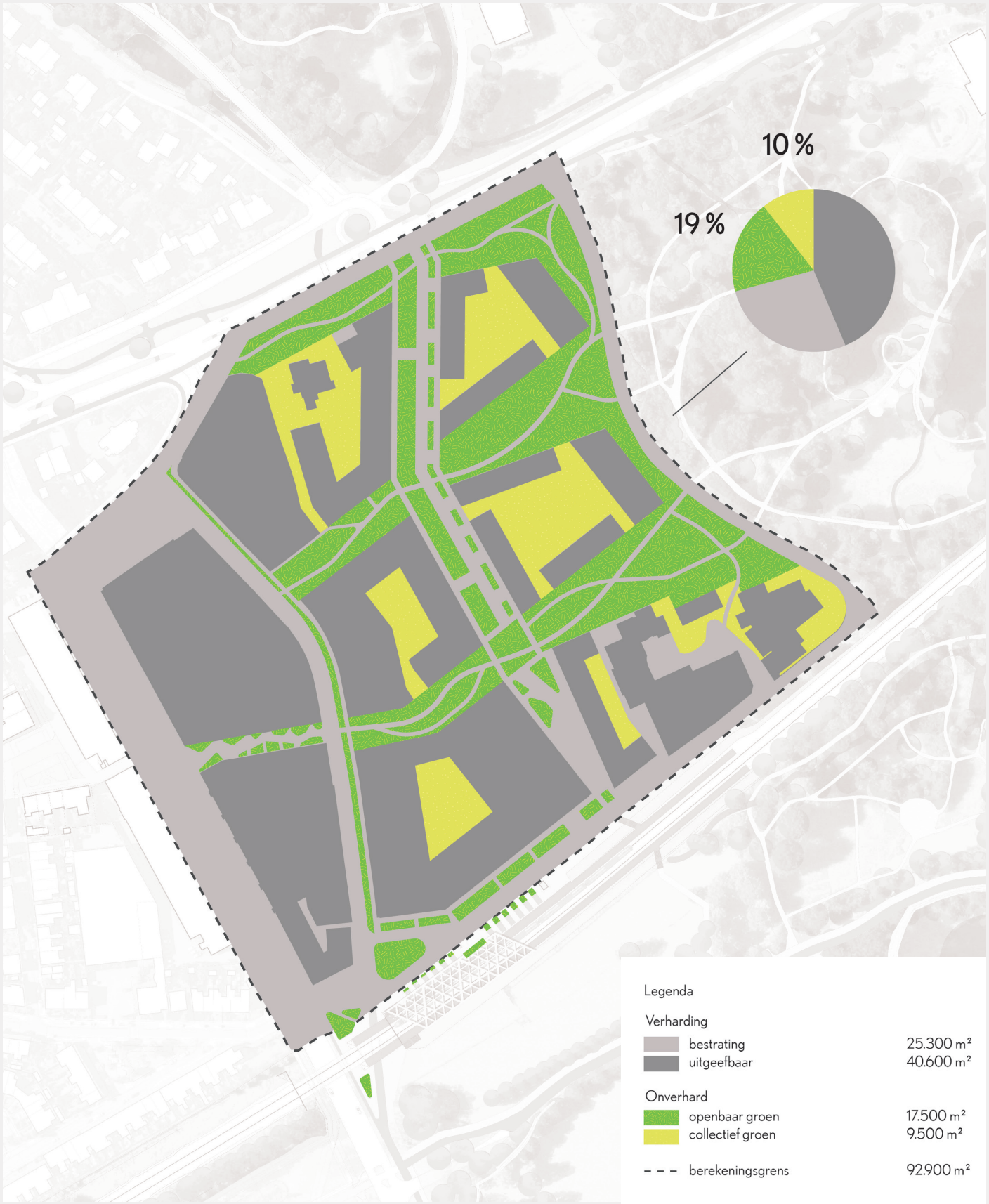
Radicaal vergroenen maakt de omgeving leefbaar, houdt water vast, gaat hittestress tegen en herstelt de biodiversiteit. Het behoud van bomen is uitgangspunt en hiervoor geldt de '3-30-300 regel'. Vanuit elke woning moeten drie bomen zichtbaar zijn, is er 30 procent schaduw en is binnen 300 meter een parkje te bereiken. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Hoe blijft het bestaande groen behouden en hoe wordt dit ingepast?
- Door een bomeneffectrapportage: welke bomen passen in het plangebied en sluiten aan bij de flora en fauna van Park Sacré Coeur?
- Welke mogelijkheden zijn er voor intensief groen op de daken van de nieuwe gebouwen?

De gebiedsvisie biedt een grote toename openbaargroen in de Schaapsdrift e.o.



Huidige situatie - Verharding/onverhard



Mogelijke toekomstige situatie - verharding/onverhard

4.5 Water en droogte

Er is sprake van wateroverlast in Schaapsdrift e.o. Het langer vasthouden van regenwater draagt bij aan het verkleinen van dit probleem. De herstelde en weer beleefbare beek brengt verkoeling tijdens hete periodes. Wat is nodig? In ieder geval een groter waterbergend vermogen (waterretentiedaken, polderdaken). Plus wadi's in de twee 'groene lopers', die hemelwater opvangen en de afvoer vertragen, en waar water uiteindelijk infiltreert en gebufferd wordt – om vervolgens tijdens warme zomermaanden te kunnen worden hergebruikt. De beplanting langs de wadi's zorgen voor verkoeling en brengen de biodiversiteit op peil. Voor de waterkwaliteit is het van belang om de wadi's en de beek niet te koppelen. Tot slot: een duurzame inrichting van de wijk vraagt om verbindingen tussen bodem, reliëf, grondwatersysteem en de bovengrondse landschappelijke laag. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Hoe kan in het openbare groengebied water langer worden vastgehouden?
- Hoe komt de verbinding tussen bodem, reliëf, grondwater en de bovengrondse landschappelijke laag tot stand – om zo tot een duurzame ruimtelijke inrichting te komen?

4.6 Hittestress

Om hittestress tegen te gaan maken parkeerplekken in de Schaapsdrift en Reinaldstraat plaats voor bomen en groen – het idee is zelfs om de verharding met 10 procent te verminderen. De parkeerplekken zelf verhuizen naar de parkeerbuurthub annex parkeergarage. De bomen en groenstroken bieden verkoeling en bergen overtollig regenwater vanuit de Velperweg.
De nieuwe gebouwen zijn 'klimaatadaptief', ook om hittestress te voorkomen. Ze worden onderdeel van het zogenoemde 'koele netwerk' van beschutte routes en koele plekken. De onderzoeksvraag voor de volgende fase luidt: hoe moeten gebouwen gepositioneerd worden om hittestress te voorkomen?

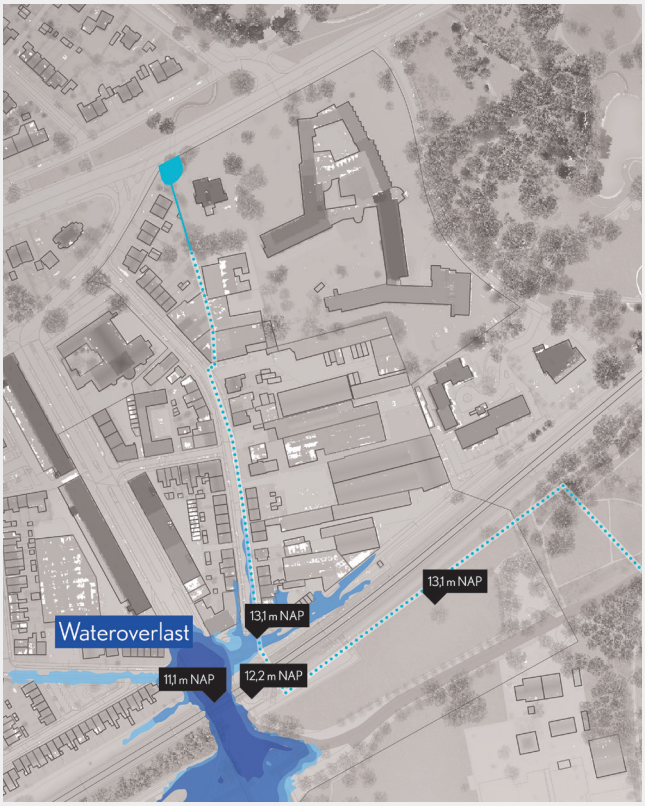


Huidige situatie - Hittestress

4.7 Biodiversiteit

In de Groenvisie uit 2017 staat dat de gemeente de biodiversiteit wil vergroten – vooral door leefgebieden (voor 'stadssoorten' als vleermuis, huismus, gierzwaluw, vlinders en wilde bijen) te versterken of toe te voegen. Dit betekent een afwisseling van bomen, struiken en kruiden met voldoende ruimte boven- en ondergronds én het inpassen van verblijven in gebouwen. De leefgebieden moeten in verbinding staan met grotere leefgebieden in bijvoorbeeld de parken. Om de ecologische zone aan de zuidzijde van het spoor tot wasdom te laten komen, zijn op termijn maatregelen nodig om de barrièrewerking rondom de spoortunnel op te heffen. De onderzoeksvragen voor de volgende fase zijn:

- Welke diersoorten zijn nu in Schaapsdrift e.o. aanwezig? En hoe versterken we de leefgebieden en de verbindingen met de omgeving?
- Welke vormen van verlichting komen de biodiversiteit ten goede?
- Invullen puntensysteem natuurinclusief bouwen.



Huidige situatie - wateroverlast

4.8 Leefbaarheid

In een gezonde buurt is de openbare ruimte geschikt voor spelen, ontmoeten en bewegen. Dit vraagt om meer onderzoek:

- Hoe maken we hardlooproutes aantrekkelijk voor jong en oud? En waar komen die routes te liggen?
- Waar in de openbare ruimte liggen aantrekkelijke beweegmogelijkheden voor verschillende doelgroepen?





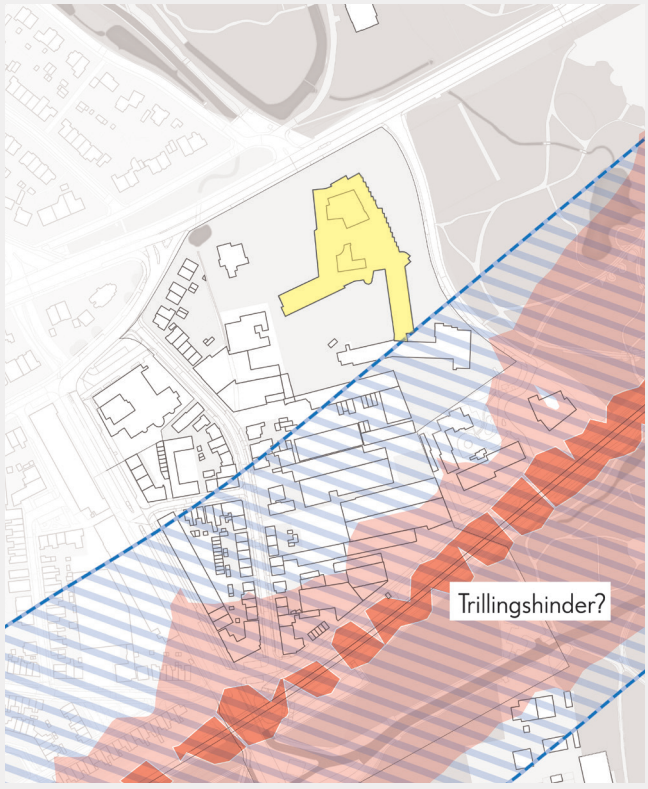
Mogelijke toekomstige situatie - Groen, Water en droogte, hittestress, biodiversiteit en leefbaarheid.

4.9 Omgevingseffecten

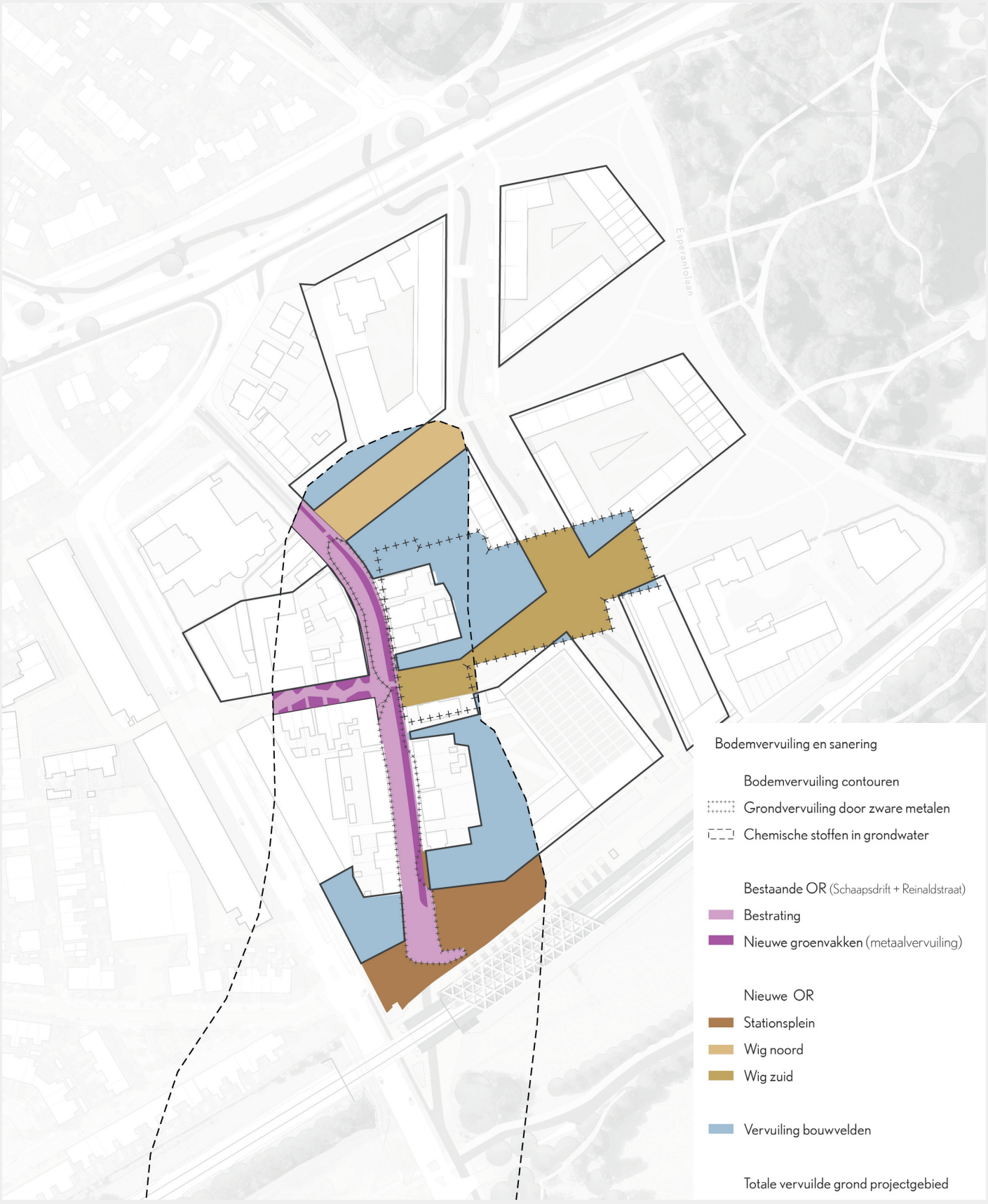
Alle omgevingsaspecten (bodem, geluid, externe veiligheid, kabels en leidingen, stikstof) krijgen een rol in de volgende fase van de planvorming, ook omdat zij van invloed zijn op de haalbaarheid van ambities en maatregelen.
Met betrekking tot geluid zijn de volgende onderzoeksvragen van toepassing. Welke extra voorzieningen zijn nodig om trillingen tegen te gaan? En: welke stedenbouwkundige mogelijkheden zijn er langs het spoor om het geluid van het spoor op te vangen?
Er zijn meerdere vormen van bodemvervuiling bekend, zoals zware metalen bij de oude wasserij. Deze gronden zullen waarschijnlijk deels gesaneerd moeten worden. Dit wordt meegenomen in de vervolgfase, maar leidt niet tot aanpassingen in ontwerp.



Huidige situatie - bodem verontreiniging en kabels+leidingen



Geluidshinder en minimale veiligheidsafstand tot spoor voor zorgwoningen van 150 meter



Mogelijke toekomstige situatie - bodem verontreiniging

4.10 Mobiliteit

Met betrekking tot mobiliteit geldt het 'STOMP-principe': stappen, trappen, openbaar vervoer, mobility as a service en privéauto. De voetganger staat op nummer 1, de fietser op 2. Dat betekent een wijk die toegankelijk is voor voetgangers en fietsers, en waarbij het station bereikbaar is voor voetgangers en fietsers (door nieuwe of verbeterde stallingen en fietsroutes). De onderzoeksvragen over deze onderwerpen zijn:

- Hoe zijn de wandelroutes onder het spoor?
- Hoe kan de oversteekbaarheid van de Wichard van Pontlaan verbeterd?
- Hoe kan het fietsparkeren per bouwblok worden opgelost?
- Kan de Schaapsdrift als fietsstraat fungeren?

Om van station Arnhem Presikhaaf een volwaardig ov-knooppunt te maken, gelden de volgende onderzoeksvragen.

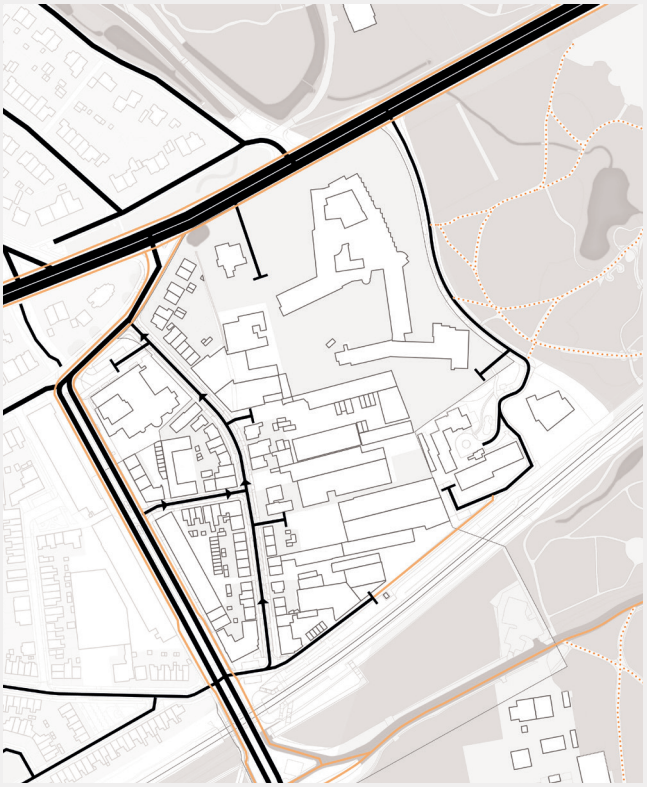
- Hoe wordt het station beter bereikbaar voor mindervaliden?
- Zijn twee nieuwe opgangen mogelijk?
- Hoe kan de ontsluiting voor voetgangers richting de Kenniscampus verbeterd worden?

Mobility as a service (MaaS) staat nog in de kinderschoenen, maar het is de bedoeling om op termijn deelauto's te introduceren (als een groeiconcept). Dit roept onderzoeksvragen op:

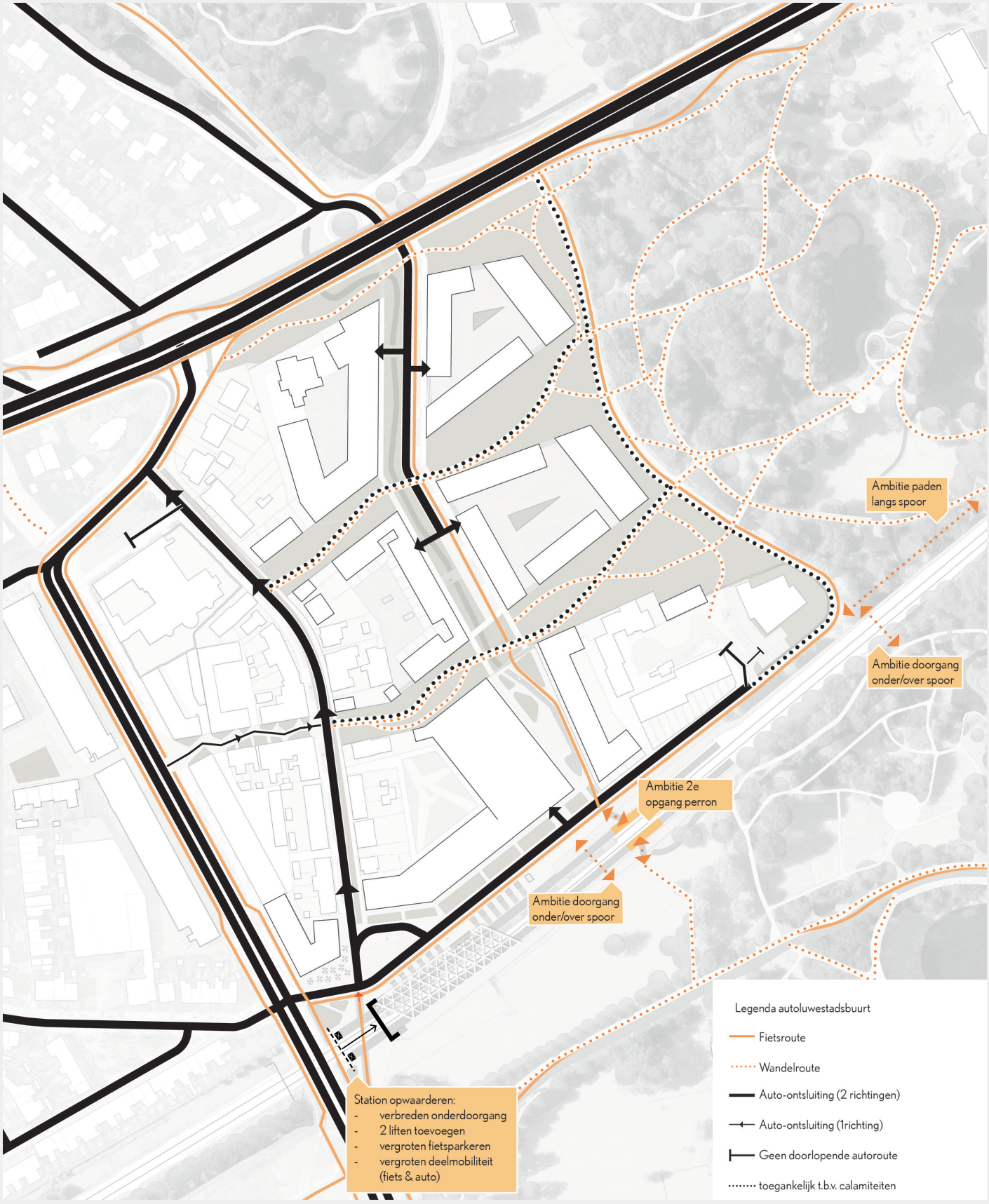
- Wat zijn geschikte locaties voor deelauto's?
- Kan de parkeerbuurthub gecombineerd worden met energiewinning en werkfuncties?
- Wat zijn de randvoorwaarden en gevolgen van een deelautosysteem?

Tot slot de auto (waarvoor de aansluiting tussen de Oude Velperweg en Velperweg aandacht verdient). De onderzoeksvragen voor dit onderwerp zijn:

- Hoe is de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten en logistiek verkeer (pakketbezorging, vuilnisophalers)?
- Hoe is het gesteld met de verschillende verkeersstromen rondom het treinstation?



Huidige situatie - routing



Mogelijke toekomstige situatie - routing

4.11 Parkeren

De bereikbaarheid van Schaapsdrift e.o. is uitstekend – nabij voorzieningen zoals winkelcentrum Presikhaaf, op fietsafstand van de binnenstad en goed openbaar vervoer met bus en trein. Door de invoering van een parkeerregime en door het parkeren te concentreren op enkele locaties, wordt dubbel ruimtegebruik mogelijk. Sturend beleid met lagere parkeernormen is belangrijk, omdat ruimte nodig is voor verblijf en groen. Lagere parkeernormen zijn conform de Omgevingsvisie waarover de gemeenteraad binnenkort een besluit neemt. Bovendien wordt momenteel gewerkt aan een Duurzaam Mobiliteitsplan en nieuw parkeerbeleid waarin het idee van minder auto's centraal staat.

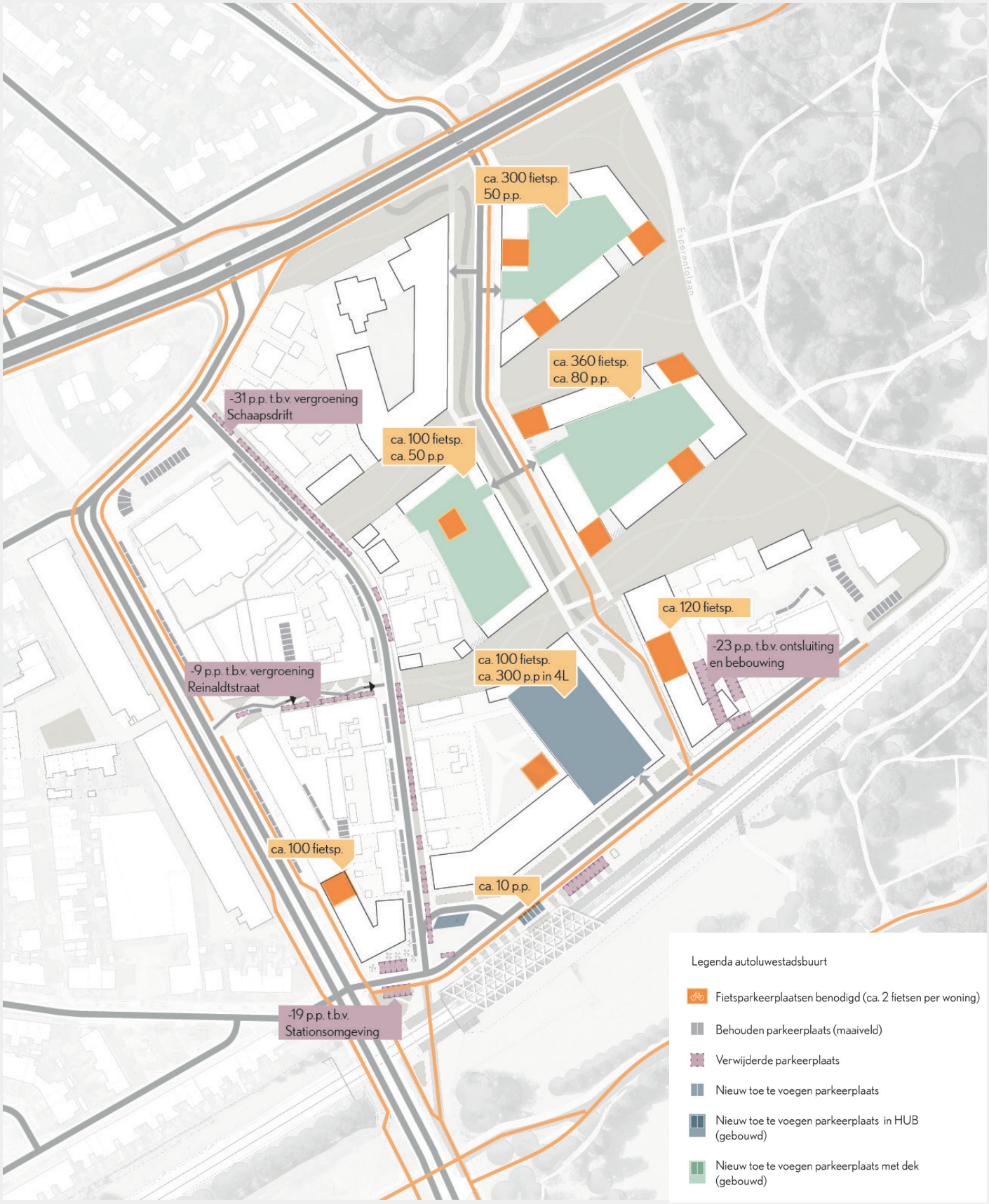
Er is vooronderzoek gedaan naar het verlagen van de parkeernorm. Daaruit kwam een aantal uitgangspunten:

- de parkeernorm voor bezoekers kan verlaagd van 0,3 naar 0,1;
- een parkeerregime is noodzakelijk om parkeren in de centrale parkeerbuurthub te borgen en parkeeroverlast te voorkomen. Nieuwe bewoners maken geen aanspraak op een parkeervergunning. Huidige bewoners kunnen wel een vergunning aanvragen;
- de parkeervraag kan deels (circa 20 procent) met deelauto's opgevangen worden waarbij een deelauto vijf privéauto's vervangt;
- fietsen voor de deur en auto's op loopafstand zorgen voor een voorkeur voor de fiets. Fietsparkeernormen voor nieuwbouw dienen nader te worden bepaald.

Na vaststelling van de gebiedsvisie wordt onderzocht of de parkeernorm verder naar beneden kan. Daarbij wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen en het woonprogramma, de kwaliteit van alternatieve vervoersmogelijkheden (ov, fiets) en het Duurzaam Mobiliteitsplan en het herziene parkeerbeleid. Het verder verkennen van deelmobiliteit is een oplossingsrichting voor het verder verlagen van de parkeernorm.



Huidige situatie - parkeren



Mogelijke toekomstige situatie - parkeren

4.12 Circulair bouwen

De gemeente vindt circulariteit belangrijk, bij nieuwbouw en renovatie. Met de Visie Circulaire Economie Arnhem heeft de gemeente zich gecommitteerd aan het doel om in 2030 50 procent circulair te zijn, en in 2050 100 procent. Tevens is in de Woondeal 2.0. afgesproken dat in 2025 25 procent van de bouwopgave circulair is, en in 2030 50 procent. Met de circulaire impactladder wordt het minimale percentage circulariteit in projecten getoetst. Deze impactladder (versie 'excellent') maakt het mogelijk de mate van circulariteit in een woningbouwplan te meten op vier onderdelen.

1. Materiaalgebruik (percentage hernieuwbaar (biobased), hergebruikt of gerecyled)
2. Hergebruikpotentie
3. Demontabel (kan een gebouw bij uiteindelijke sloop weer uit elkaar?)
4. Toxiciteit van materialen

De ontwikkelingen op dit vlak gaan snel, maar kunnen leiden tot extra investeringskosten waardoor de financiële haalbaarheid van projecten in gevaar komt. In een volgende wordt met de markt onderzocht hoe de gestelde circulaire doelen op een zo kostenefficiënte manier gerealiseerd kunnen worden. Onderzoeksvragen voor die fase zijn:

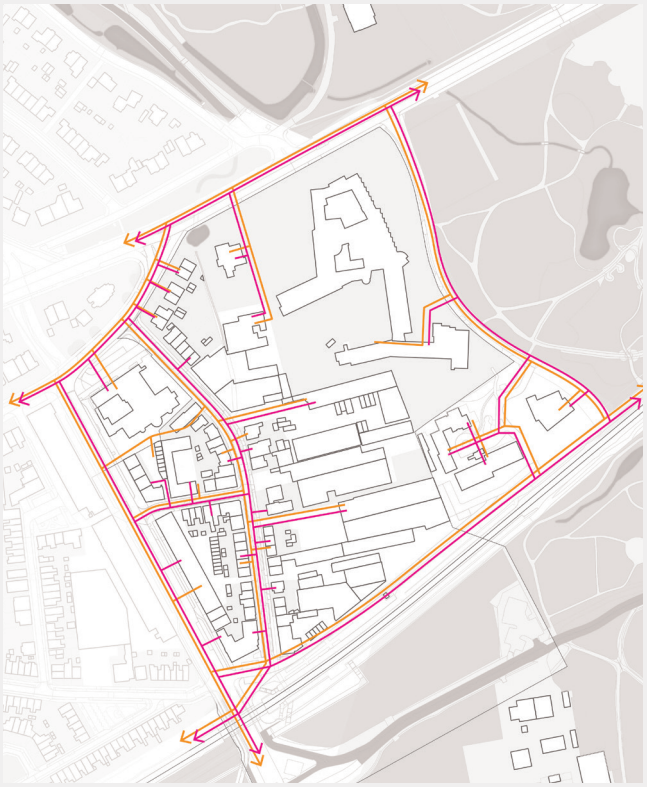
- Hoe kan circulariteit worden toegepast, zodat de impact op de investeringskosten beperkt blijft?
- Hoe haalt de gemeente de circulaire doelen?

4.13 Energie

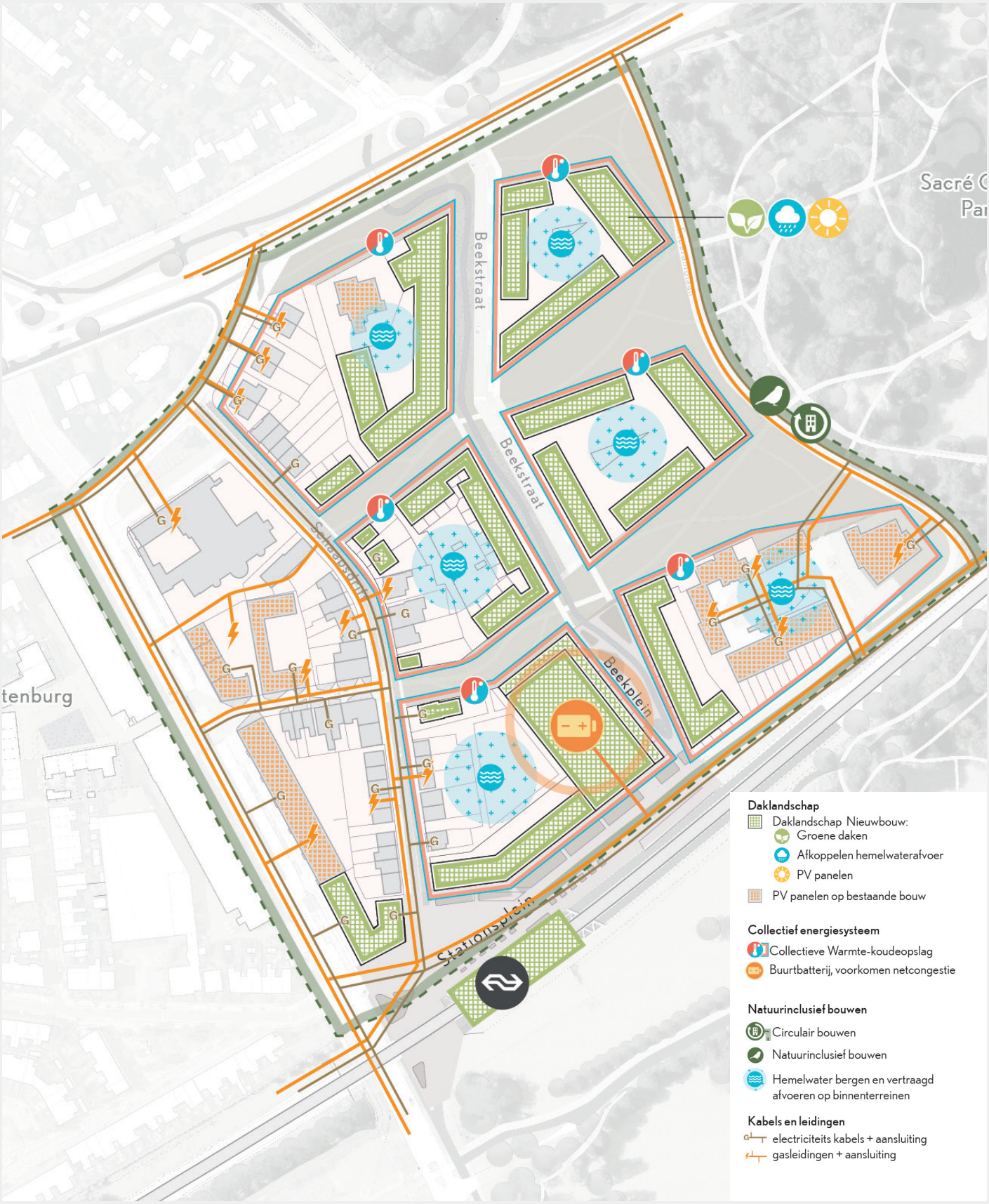
Het elektriciteitsnet is op veel plekken overbelast (netcongestie). Met netcapaciteit of transportcapaciteit geven we aan hoeveel elektriciteit er door een netwerk getransporteerd kan worden. Op verschillende plekken in Nederland is er onvoldoende netcapaciteit beschikbaar, zo ook in Arnhem. De congestie wordt veroorzaakt door de snelle ontwikkeling van woonwijken, bedrijventerreinen, zonneparken, windparken, maar ook de verduurzaming van de industrie en de opkomst van elektrisch vervoer en warmtepompen bij individuele huishoudens. Structurele netuitbreiding is – voor zover bekend bij netbeheerders Tennet en Liander – in Arnhem en omstreken naar verwachting in 2030 gereed.

Bij nieuwbouw is lage temperatuur-warmte het uitgangspunt, zodat de beschikbare, maar schaarse midden temperatuur- en hoge temperatuur-warmte gebruikt kan worden voor moeilijk te verduurzamen woningen en gebouwen. Onderzoeksvragen die in de volgende fase worden meegenomen:

- Wat zijn de mogelijkheden om voor nieuwbouw een collectief warmte- en koudesysteem te ontwikkelen?
- Hoe zorgen we voor een warmte- en koudesysteem dat de minste elektriciteitsvraag heeft?
- Hoe wekken we zoveel mogelijk (zonne-) energie op?
- Wat zijn de mogelijkheden voor een buurtbatterijsysteem?
- Wat is het ruimtebeslag (boven- en ondergronds) van de benodigde energie-infrastructuur?
- Op welke manier kunnen bestaande woningen worden verduurzaamd (waaronder isolatie) om energie te besparen?
- Op welke manier kunnen bestaande woningen profiteren van de duurzame kansen bij nieuwbouw?



Huidige situatie - kabels en leidingen



Mogelijke toekomstige situatie - energie

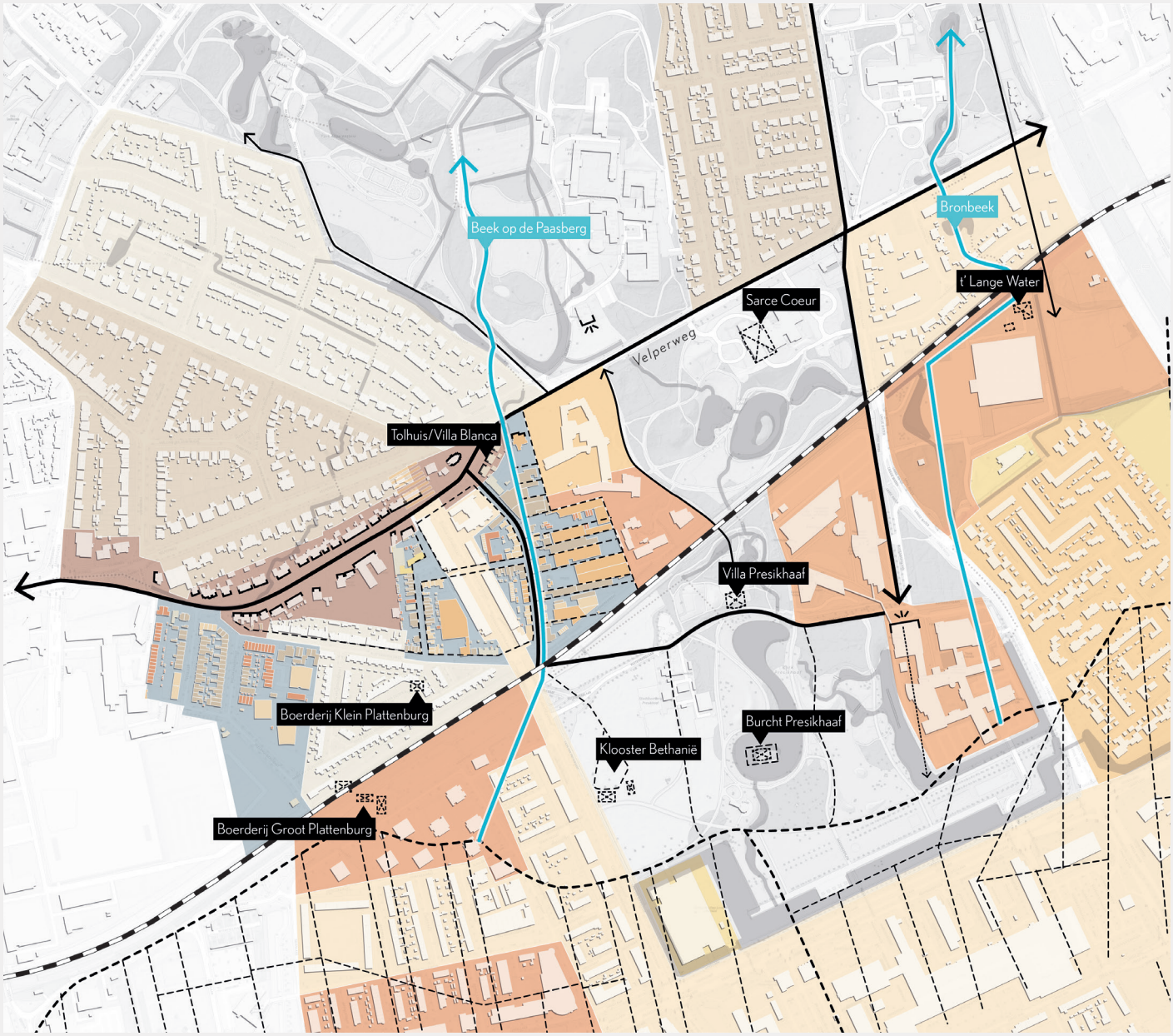
4.14 Cultuurhistorie

Schaapsdrift e.o. kent een lange en bewogen geschiedenis. Er zijn eigenlijk zeven periodes die hebben bijgedragen aan hoe de buurt er nu uitziet. Door deze periodes als lagen over elkaar te leggen, wordt inzichtelijk gemaakt welke relicten en historische ontwikkelingen het patroon van de buurt hebben beïnvloed. Op de rand van de hoge en droge gronden stond klooster Bethanië. Langs dit klooster lag een route (langs een beek) waarover schapen werden geleid, van de weilanden in de uiterwaarden van de Rijn naar de hoge en droge heide. Hieraan dankt de Schaapsdrift haar naam. De beek op de Paasberg die langs de Schaapsdrift loopt, leidde tot bedrijvigheid. De loop zorgde voor de aanvoer van schoon water voor wasserijen. In de Tweede Wereldoorlog is veel bebouwing vernietigd. De beek is ondergronds in een pijp gebracht. De Velperweg en spoorlijn lopen dwars door de reeks van Arnhemse parken. Deze 'groene wig' is een landschappelijke, ecologische en recreatieve verbinding tussen de Veluwe en Presikhaaf.

De negentiende- en twintigste-eeuwse bebouwing rondom de Schaapsdrift varieert in stijl en functie. Het bedrijventerrein bestaat uit grote loodsen, voormalige wasserijen en andere bedrijfsgebouwen. De bouwperioden lopen hier uiteen. De (woon)bebouwing rondom de Schaapsdrift is een verzameling van vooroorlogse panden, afgewisseld met (vroeg-)naoorlogse gebouwen. Opvallende bouwwerken zijn de beschermde rooms-katholieke kerk, het café-restaurant met bovenwoningen, de voormalige wasserij en enkele panden uit het begin van de vorige eeuw, inclusief het transformatorhuisje aan de Schaapsdrift.
Ondanks dat niet alle gebouwen van hoge (architectonische) kwaliteit zijn, toont de gelaagdheid het verhaal van 150 jaar ontwikkeling langs de Schaapsdrift. Zowel de bedrijfsbebouwing en zorgcomplexen als de naoorlogse gebouwen representeren een geschiedenis van continue uitbreiding en ontwikkeling van bedrijvigheid, zorg en wonen. Het gevarieerde gebied is gevormd door oude en nog herkenbare structuren (Velperweg, Schaapsdrift, beek, Esperantolaan) en recente ontwikkelingen (spoorweg, diepe percelen, doorbraak). Met name de verkaveling van eind negentiende eeuw met de aanwezige bedrijvigheid is nog intact en herkenbaar, net als de naoorlogse doorbraak en nieuwe gebouwen en bouwblokken.

Op basis van onderzoeken zijn verschillende manieren gedefinieerd om de cultuurhistorie een plek te geven in het stedenbouwkundig plan. Hiervoor zal op deellocaties mogelijk vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Het gaat om de volgende onderzoeksopgaven:

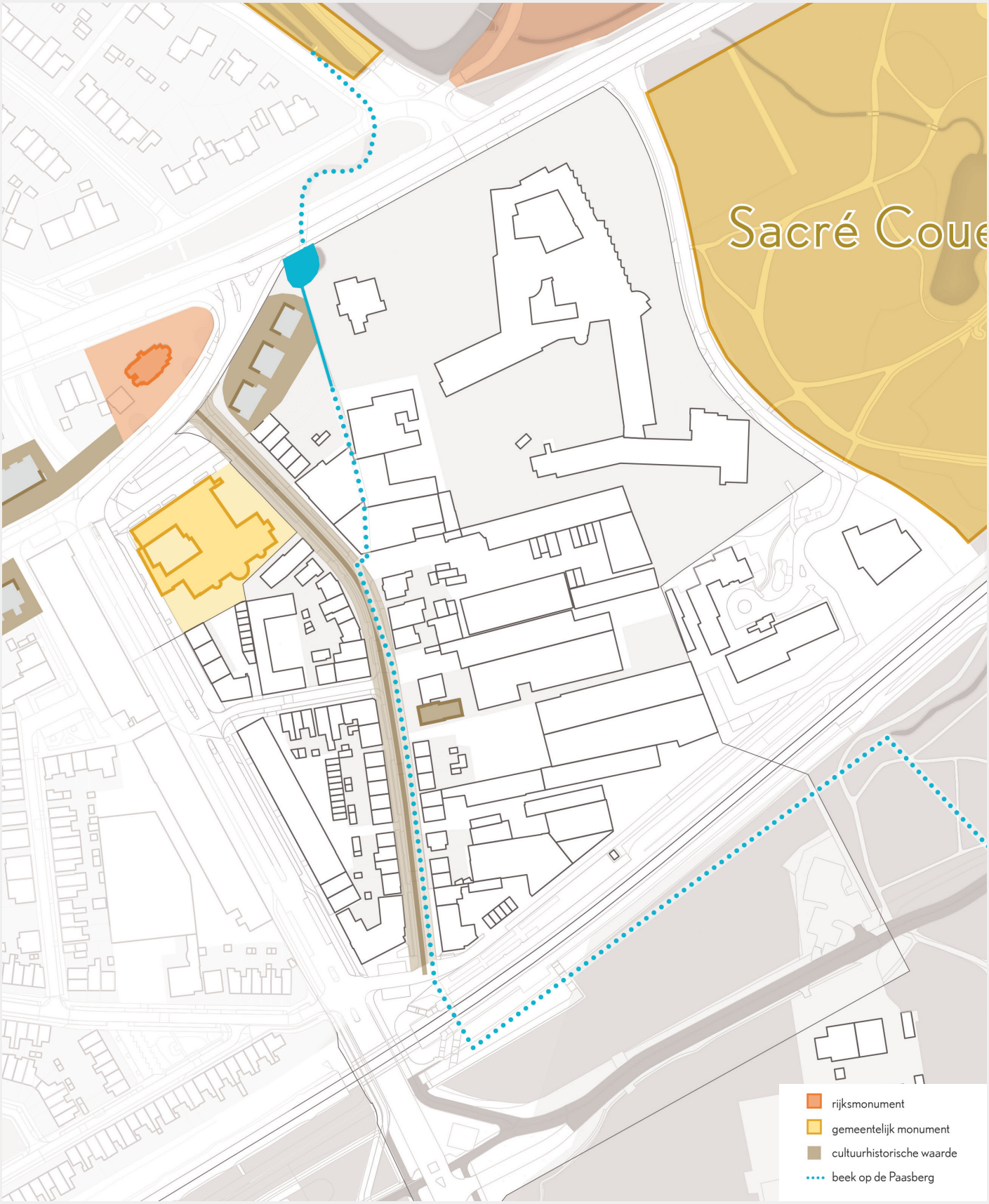
- De bestaande verkaveling is sinds de uitgifte van de percelen geënt op de beek langs de Schaapsdrift. Deze historische percelering is een goed uitgangspunt voor de herontwikkeling van het gebied oostwaarts. Met het gedeeltelijk behouden of zichtbaar maken van de harde scheiding tussen bebouwing, verharding en groen wordt recht gedaan aan de verschillende en gescheiden karakteristieken van Schaapsdrift e.o. Hetzelfde geldt voor de ligging van de Schaapsdrift (de straat), de beek en de Esperantolaan. Handhaven en versterken van deze structuren is een uitgangspunt.
- Het stationsplein functioneert niet meer zoals het ontworpen is. Het terugbrengen van groen en de transformatie tot verblijfsplek, doet recht aan de locatie. Het



Tijdslagen kaart met zeven perioden gestapeld (startnotitie januari 2023).

oorspronkelijke ontwerp biedt inspiratie.

- Het gebouw aan Schaapsdrift 96 vertelt net als de kerk de geschiedenis van de doorbraak die Schaapsdrift e.o. heeft gevormd. Behoud van het gebouw door inpassing is een goede optie. De locatie heeft vanwege de ligging aan het stationsplein potentie als stedenbouwkundig 'gebaar' – als een entree naar de wijk met de ligging aan het stationsplein. De nog steeds bestaande horecafunctie op de begane grond past daarbij.
- In het vervolg wordt verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Bureauonderzoek heeft aangetoond dat er resten te verwachten zijn van de beschreven tijdslagen tot aan de ijstijd.



Cultuurhistorie kaart, monumenten en cultuurhistorische panden

5. Bijlagen

1. Visie spoorzone Arnhem-Oost

2. Startnotitie

3. Amendement gemeenteraad op startnotitie

4. Verhaal van de Schaapsdrift e.o.

5. Onderzoeken die zijn op te vragen bij schaapsdrift@arnhem.nl
- Quickscan flora en fauna – Ecogroen
- Quickscan cultuurhistorie
- Bureau onderzoek archeologie - ADC
- Onderzoek parkeernormen - Goudappel
- Onderzoek verkeerstromen - Goudappel
- Onderzoek naar verkeerdruk - Trajan
- Onderzoek Duurzaamheid- IF Technology
- Onderzoek circulairbouwen - Alba
- Memo wonen schaapsdrift
- Oplegnotitie en onderzoek Toekomstige bedrijvigheid - Stec

Colofon

Deze concept gebiedsvisie van november 2023 is opgesteld door Ziegler|Branderhorst stedenbouw en architectuur, te Rotterdam. In opdracht en in samenwerking met de gemeente Arnhem.

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 3996407

Onderwerp: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Kernboodschap

Schaapsdrift en omgeving (e.o.) is een wijk waar wonen en werken met elkaar verweven zijn. Met de gebiedsvisie willen we dit gebied nog meer het karakter geven van een levendige en groene autoluwe stadsbuurt waar oud en nieuw verweven zijn. De gebiedsvisie is de toekomstvisie voor Schaapsdrift e.o. Hierin leggen we de ruimtelijke, functionele en programmatische hoofdrichting vast voor de ruimte, functies en verschillende programma's.

Voorstel

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de financiële consequenties van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving, passend binnen de totale gebiedsexploitatie van de Spoorzone Arnhem-Oost (zie geheime bijlage) die naar verwachting in het voorjaar van 2024 aan u ter vaststelling zal worden voorgelegd.
3. Kennis te nemen van het collegebesluit bij de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost de rentelasten en -baten toe te rekenen op basis van projectfinanciering.
4. Kennis te nemen van de uitgevoerde risicoanalyse (zie geheime bijlage) behorend bij de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving.
5. Kennis te nemen van het bijgevoegde 'Stappenplan sociaal maatwerk'

Inleiding

Schaapsdrift e.o. is een buurt waar wordt gewoond en gewerkt. Wij willen de buurt verder versterken en beter maken en hopen dit met de gebiedsvisie te kunnen realiseren. Voor bestaande bewoners en voor nieuwe bewoners.

Bij het maken van afwegingen hoort ook het nemen van moeilijke beslissingen. Dat is hier zeker het geval. Volgens de gebiedsvisie zijn er namelijk een aantal woningen die niet behouden kunnen blijven. Dit is een moeilijke boodschap. Dit is ook terug te lezen in de reacties op de concept gebiedsvisie. We willen dan ook na het vaststellen van de gebiedsvisie in gesprek met de getroffen bewoners om met inachtneming van de wettelijke regeling met bewoners tot afspraken te komen.

De gemeente Arnhem wil tussen 2020 en 2040 16.000 nieuwe woningen aan de stad toevoegen. Die zijn hard nodig om de groei aan inwoners op te kunnen vangen, zo is ook beschreven in de

Gemeente Arnhem

ontwerp woonvisie (oktober 2023). We willen woningen bouwen, maar ook het evenwicht van Arnhem als stad behouden. Ook zijn er veel regels die bouwen buiten de stad lastig maken. Daarom kiezen we ervoor om binnen de bestaande stad te bouwen. Dat wordt ook wel verdichten genoemd. In de (ontwerp-)Omgevingsvisie Arnhem 2040 is onder andere gekozen voor het verdichten rondom OV-knooppunten. Station Arnhem Presikhaaf is zo'n OV-knooppunt. Het station wordt verder ontwikkeld naar een dynamisch knooppunt waar de bereikbaarheid wordt versterkt en ruimte is voor de ontwikkeling tot een aantrekkelijk woon- en werkgebied. Dat is een belangrijke reden én kans voor deze ontwikkeling.

Het gebied waarvoor de wet voorkeursrecht gemeente van toepassing is kan worden aangepast na het vaststellen van de gebiedsvisie. Aangezien na 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt zal het besluit tot intrekking van de wet voorkeursrecht gemeente voor een deel van het gebied door de gemeenteraad genomen moeten worden. Hiertoe krijgt u een raadsvoorstel na het vaststellen van de gebiedsvisie.

Beoogd effect

Met de gebiedsvisie willen we dit gebied en het bestaande karakter ervan versterken en aanvullen tot een levendige, autoluwe en groene stadsbuurt waarbij we circa 450 woningen toevoegen.

Argumenten

1.1	*De gebiedsvisie past binnen de Omgevingsvisie*
	De vastgestelde omgevingsvisie beschrijft de buurt Schaapsdrift e.o. als een onderzoekslocatie voor het ontwikkelen van een woon-werkmilieu met (flex-)wonen, en voorzieningen. Ook station Presikhaaf is aangemerkt als een station dat moet veranderen in een dynamisch knooppunt waar verschillende middelen van vervoer bij elkaar komen. In de gebiedsvisie wordt de openbare ruimte rondom het station Presikhaaf aangepakt en worden onderzoeksrichtingen, zoals een overkapping, de verbetering van de toegankelijkheid en de aansluiting naar de HAN benoemd voor het nog verder verbeteren van het bestaande station. Deze richtingen worden in het vervolg opgepakt met ProRail en de Nederlandse Spoorwegen.
1.2	*De gebiedsvisie past binnen de ontwerp woonvisie*
	De ontwerp woonvisie gaat in op het tekort aan woningen in de gemeente Arnhem. Tussen 2020 en 2040 moeten er ca. 16.000 woningen worden gerealiseerd. Hierbij is er vooral behoefte aan betaalbare woningen. De gebiedsvisie voorziet in het toevoegen van ca. 450 woningen waarbij wij het Arnhemse beleid als uitgangspunt hanteren. Er wordt 30% sociale huurwoningen gerealiseerd en 36% betaalbare woningen.
1.3	*De gemeenteraad heeft amendement (23A13) Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken vastgesteld*

	De raad heeft 31 mei jl. in haar amendement extra kaders vastgesteld voor de gebiedsvisie en de startnotitie ter kennisgeving aangenomen. De raad heeft als belangrijkste kader meegegeven om de bestaande bouw als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de buurt te nemen en zo snel mogelijk duidelijkheid te geven aan de bewoners. Er is zorgvuldig gestudeerd en overleg geweest met de buurt, woningbouwcorporatie Vivare, zorginstelling Innoforte, andere eigenaren in het gebied en ProRail. Hieruit is deze gebiedsvisie gekomen die duidelijkheid geeft aan alle belanghebbenden. Dit betekent helaas wel dat de gebiedsvisie grote consequenties heeft voor sommige bewoners.
1.4	*In de gebiedsvisie is het voornemen opgenomen om de parkeernorm te verlagen ten opzichte van het bestaande parkeerbeleid*
	Wij streven voor dit gebied naar een lage parkeernorm. Dit is belangrijk om de voor de verstedelijking noodzakelijke mobiliteitstransitie te bereiken en geeft daarnaast de mogelijkheid om verblijfsruimte te creëren en groen toe te voegen. Op deze wijze willen we een gezonde en aantrekkelijke openbare ruimte realiseren. Omdat de buurt een station heeft en nieuwe woningen in nabijheid van het station komen te staan, is het mogelijk om de mobiliteitstransitie vorm te geven en te werken met een lage parkeernorm. In de gebiedsvisie is dan ook het voornemen opgenomen om te werken met lagere normen dan het huidige beleid. Dit is ook conform de omgevingsvisie die op dit moment in de gemeenteraad wordt besproken en waarover de raad binnenkort een besluit zal nemen. Een definitief besluit hierover zal bij het omgevingsplan worden genomen, nadat het duurzaam mobiliteitsplan en het nieuwe parkeerbeleid door de gemeenteraad is vastgesteld.
2.1	*De ambities uit de gebiedsvisie hebben financiële consequenties*
	De financiële vertaling van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving is doorgerekend en gekeken is of hiervoor dekking aanwezig is. Zie hiervoor de financiële paragraaf en de geheime bijlage.
3.1	*Het college heeft besloten voor de bepaling van de rentekosten projectfinanciering toe te passen voor de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem-Oost*
	De financiële verordening staat in uitzonderingsgevallen (ter beoordeling van het college) financiering toe op basis van aparte projectfinanciering. De gebiedsexploitatie maakt gebruik van projectfinanciering voor de totale gebiedsontwikkeling Spoorzone Arnhem-Oost. Bij projectfinanciering worden alle financieringsstromen, inkomsten, uitgaven en benodigde leningen, administratief losgeknipt van de financieringsstromen van de rest van de organisatie. Daarmee worden de leningen die nodig zijn voor de financiering van Spoorzone Arnhem Oost afzonderlijk afgesloten, in plaats van dat de benodigde leningen meelopen in de leningen die worden afgesloten om aan de totale financieringsbehoefte van de gemeente te voldoen. Omgekeerd geldt dit ook voor de (subsidie)inkomsten die met het project samenhangen. Deze worden apart gezet van de overige financieringsmiddelen van de gemeente, waardoor het rentevoordeel hierover, zolang deze niet volledig zijn uitgegeven, ten gunste komt van het project in plaats van het treasuryresultaat.

	Het Rijk maakt haar bijdrage aan het project bij de start van het project reeds over. Deze inkomsten kunnen echter boekhoudkundig pas aan het eind van het project ten gunste van het project worden gebracht. Hierdoor ontstaan, gedurende de looptijd van het project, een aantal voor- en nadelen als gevolg van de renteberekening. Door het toepassen van projectfinanciering kunnen deze voor- en nadelen binnen het project met elkaar verrekend worden. Daarmee worden de totale rentekosten van het project bepaald door de marktrente in plaats van de omslagrente. Hierdoor worden de reële rentekosten aan het project toegerekend. Zonder projectfinanciering zouden de rentevoordelen en -nadelen jaarlijks afzonderlijk met het project verrekend moeten worden. Zonder deze verrekening zou er per saldo een voordeel op het treasuryresultaat ontstaan en een nadeel voor het project. Met projectfinanciering is deze jaarlijkse afrekening niet nodig wat de administratieve lasten beperkt. De omvang van de financiering van Spoorzone Arnhem Oost heeft tijdelijk een significante invloed op de financieringsbehoefte van Arnhem als geheel. Dit komt doordat eerst de gebiedsontwikkeling gefinancierd moet worden voordat deze inkomsten genereert. Door deze stromen af te zonderen van de rest van de projecten, wordt de omslagrente van de overige projecten hierdoor niet beïnvloed. Hiermee worden ongewenste fluctuaties in de omslagrente voor de overige projecten gedurende de uitvoering van het project vermeden. Wanneer in de financiering zou worden voorzien gezamenlijk met de totale financieringsbehoefte blijft er tot het eind van het project een renterisico bestaan doordat ieder jaar apart in de financieringsbehoefte wordt voorzien. Met de projectfinanciering wordt in het tweede jaar van het project in de gehele financieringsbehoefte van het project voorzien. Daarmee is het renterisico voor de rest van de looptijd miniem..
4.1	*De ambities uit de gebiedsvisie brengen ook risico's met zich mee.* Het aangaan van een ontwikkeling brengt risico's met zich mee. Zoals met de raad afgesproken wordt voor iedere nieuwe ontwikkeling ook een onafhankelijke risicoanalyse uitgevoerd. Deze is als geheime bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de kanttekeningen bij dit raadsvoorstel wordt hier nader op ingegaan.
3.1/ 4.1	*Het college heeft geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, gelezen in combinatie met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid* De gebiedsexploitatie voor de Spoorzone en die voor Schaapsdrift en omgeving als onderdeel daarvan en de risicoanalyse zijn geheim verklaard omdat openbaarmaking hiervan zou leiden tot het schaden van de economische en financiële belangen van de gemeente. Over de diverse gebiedsexploitaties vinden gesprekken plaats met allerlei belanghebbenden om te komen tot afspraken over verwervingen, zelfrealisatie etc. Het kenbaar maken van de bedragen waarmee de gemeente rekent en de risico's die de gemeente hierbij ziet, tast de

	onderhandelingspositie van de gemeente aan. Ook is er in de financiële bijlage informatie opgenomen over investeringen die aanbesteed moeten worden, waarbij het openbaar maken van deze bedragen de financiële en economische positie van de gemeente schaadt. Deze geheimhouding is opgelegd voor de duur van de gebiedsexploitatie van de Spoorzone (naar huidige inschatting tot en met 2030).
5.1	*Stappenplan sociaal maatwerk is nodig voor het vervolg na vaststelling van de gebiedsvisie*
	Na de vaststelling van de gebiedsvisie start ook het traject om met de grondeigenaren van het bedrijventerrein te praten over de grond benodigd voor de realisatie. Dit geldt natuurlijk ook voor de eigenaren en bewoners van woningen die niet behouden kunnen blijven. Dit is een traject dat zorgvuldig doorlopen moet worden. Daarom is een stappenplan sociaal maatwerk opgesteld. Elk gesprek zal middels maatwerk worden gevoerd om zo met de verschillende persoonlijke belangen goed om te kunnen gaan.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Niet alle bestaande woningen kunnen worden behouden*
	Deze gebiedsvisie bevat het voorstel om het gebruik van de grond van 6 particulier verhuurde panden, 1 twee-onder-een-kapwoning en 1 bedrijfswoning waarvan de bewoners ook de eigenaren zijn, niet te behouden. Dit betekent dat het plan vraagt om de verwerving (aankoop) van deze woningen en panden. In totaal gaat het om 25 woningen waarvan 3 koopwoningen en 22 huurappartementen. Het gaat daarnaast ook om het wooncomplex Tuinstede van Vivare met 48 sociale huurwoningen. Innoforte studeert op dit moment nog op een definitief plan voor Vreedenhoff met 180 zorgwoningen. Na het vaststellen van de gebiedsvisie zal met alle eigenaren en huurders op minnelijke basis getracht worden om tot overeenstemming te komen om het onroerend goed aan te kopen. Met Innoforte is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten over de samenwerking tussen beide partijen aan een gezamenlijk plan dat past binnen de gebiedsvisie.
1.2	*Er zijn veel reacties binnengekomen op de ontwerp gebiedsvisie*
	Op 24 oktober jl. is tijdens een informatieavond de concept gebiedsvisie gepresenteerd aan belanghebbenden. Er zijn hierna veel reacties binnengekomen op onder andere het niet behouden van de woningen. Bij de gebiedsvisie zijn deze reacties bijgevoegd met de beantwoording en hoe deze reacties zijn meegenomen. Feit blijft dat de gebiedsvisie door onder andere de bewonersvereniging tot behoud van Schaapsdrift en omgeving niet wordt gesteund. Zij hebben als belangrijkste uitgangspunt dat alle woningen behouden moeten blijven en daarin voorziet deze gebiedsvisie niet.
2.1	*Er is nog geen bestemmingsplan/omgevingsplan*
	Met het vaststellen van de gebiedsvisie ontstaat er meer duidelijkheid over de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o.. De volgende stap is het opstellen en vaststellen van het

	omgevingsplan. Aangezien de Wvg loopt tot 31 mei 2025 zal deze alleen verlengd kunnen worden door een ruimtelijk besluit zoals het vaststellen van het omgevingsplan. We onderzoeken of de nieuwe omgevingswet met de nieuwe planvorm Programma een rol kan spelen. Voor die percelen waarvoor het voorkeursrecht is ingetrokken mag er binnen 2 jaar geen nieuw voorkeursrecht op dezelfde grondslag worden gevestigd.
3.1/ 4.1	*Een gebiedsontwikkeling van Schaapsdrift en omgeving brengt risico's met zich mee*
	Een langjarige en omvangrijke ontwikkeling als Spoorzone Arnhem-Oost brengt nieuwe risico's met zich mee en daarmee ook risico's die specifiek gelden voor de ontwikkeling van Schaapsdrift en omgeving. Het uitvoeren van goed risicomanagement is van groot belang. Om het proces van risicomanagement goed invulling te geven is er een risicoanalyse voor Schaapsdrift en omgeving uitgevoerd. In de geheime bijlage zijn de uitkomsten van deze risicoanalyse weergegeven in de vorm van een risicoregister. De risico's en beheersmaatregelen zullen doorlopend worden gemonitord en daar waar nodig bijgestuurd. De raad zal over de voortgang via de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) en de najaarsrapportage worden geïnformeerd. De risico's zijn (deels) ook gekwantificeerd, wat zich vertaalt in een beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit. Een andere ontwikkeling is dat we, zoals benoemd in de Begroting 2024, onderzoeken of de bestaande methodiek voor het bepalen en kwantificeren van de risico's voor grondexploitaties nog passend is bij een actiever grondbeleid en de gebiedsontwikkelingsopgaven van de gemeente Arnhem. Dit met de bedoeling om voortdurend tot een zo realistisch mogelijke inschatting van risico's en beslag op de weerstandscapaciteit van het grondbedrijf en de gemeente te komen. Het onderzoek is in de afrondende fase en de intentie is om met ingang van de Financiële Jaarrapportage Projecten (FJP) 2023 een gewijzigde methodiek te gaan toepassen, waarbij deze ook zal worden toegelicht. In de Begroting 2024 is het risicoprofiel voor heel Spoorzone Arnhem-oost ingeschat op €20 miljoen. Eigenlijk bedroeg het risicoprofiel op basis van de bestaande methodiek voor de Spoorzone als geheel bij het opstellen van de begroting €5 miljoen. Omdat op dat moment de plannen nog niet gedetailleerd bekend waren en de huidige methodiek uitkomsten gaf die opvallend laag waren, is op basis van referenties toch een inschatting van het risicoprofiel gemaakt van €20 miljoen. Inmiddels zijn de business cases voor de gebiedsvisies verder uitgewerkt, waardoor het mogelijk is om het risicoprofiel voor de Spoorzone specifieker te bepalen. De gewijzigde methodiek in combinatie met de gedetailleerdere uitwerking van de plannen voor de gebieden Rijnpark en Schaapsdrift en omgeving leidt tot een inschatting van het risicoprofiel van €16,5 miljoen. Voor de berekening van het risicoprofiel voor heel Spoorzone Arnhem-oost moet het risicoprofiel van gebied Presikhaaf 3 hier nog aan toegevoegd worden. Er is een inschatting gemaakt van het risicoprofiel voor de deelgebieden afzonderlijk, waarbij het goed is aan te geven dat door de verwevenheid van de bereikbaarheidsmaatregelen met

de diverse gebiedsexploitaties binnen de deelgebieden, dit op deelgebiedsniveau een benadering is[1].

Op basis van de gewijzigde methodiek is voor Schaapsdrift en omgeving vooralsnog een risicobedrag van € 4,5 miljoen ingeschat.

Tot aan het moment dat de gebiedsexploitaties van de deelgebieden worden vastgesteld en deze meelopen in de FJP, blijven we uitgaan van de eerdere inschatting van € 20 miljoen beslag op de beschikbare weerstandscapaciteit voor Spoorzone als geheel.

Participatie

Deze gebiedsvisie is een uitkomst van verschillende eerdere stappen. Eerst zijn de opgaven, uitgangspunten en te onderzoeken thema's in een startnotitie beschreven. De gemeenteraad heeft op 31 mei 2023 deze startnotitie voor kennisgeving aangenomen en een wijziging (amendement) voorgesteld. Daarna zijn er vier informatieavonden en gesprekken geweest met belanghebbenden over de invulling van de gebiedsvisie. Ook is er apart nog een informatiemoment geweest voor de bewoners van de twee complexen van Vivare: Tuinstede en Casimirstate. Op 24 oktober is de concept gebiedsvisie gepresenteerd aan belanghebbenden. Zij hebben hun reacties kunnen geven en deze zijn beantwoord en meegenomen in de voorliggende gebiedsvisie. Naast deze momenten is er twee keer per week een spreekuur in de wijk waar regelmatig belanghebbenden langskomen. Ook hebben er verschillende individuele gesprekken plaatsgevonden.

Financiën

In de begroting 2024 zijn middelen gereserveerd voor de gebiedsexploitatie van Spoorzone Arnhem Oost. De verwachting is dat we hiermee, samen met het Rijk en de provincie, tot een sluitende businesscase kunnen komen.

De drie gebiedsvisies (Schaapsdrift en omgeving, Rijnpark en Presikhaaf 3) hangen nauw met elkaar samen. De noodzakelijke bereikbaarheidsmaatregelen voor de Spoorzone zijn noodzakelijk voor meerdere ontwikkelingen. Daarnaast wordt bij de bepaling van de rentekosten uitgegaan van projectfinanciering voor Spoorzone Arnhem Oost als geheel. Vanwege deze verwevenheid van de verschillende onderdelen van de gebiedsexploitatie zal de verwerking van de gebiedsexploitatie in de begroting middels een separaat raadsvoorstel in zijn geheel plaatsvinden nadat de afzonderlijke gebiedsvisies voor Schaapsdrift en omgeving, Rijnpark en Presikhaaf 3 door u zijn vastgesteld. De drie gebiedsexploitaties geven de financiële onderbouwing van de desbetreffende gebiedsvisies. Om de nu voorliggende gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving vast te kunnen stellen, wordt in de geheime bijlage aangegeven welk deel van de totale gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost betrekking heeft op Schaapsdrift en omgeving. In de geheime bijlage wordt daarna uitgebreider ingegaan op de gebiedsexploitatie Schaapsdrift en omgeving.

[1] De noodzakelijke bereikbaarheidsmaatregelen voor de Spoorzone zijn noodzakelijk voor meerdere ontwikkelingen. Daartoe is op basis van de hiervoor gebruikelijke systematiek een toerekening gedaan naar ieder deelgebied. Het risico van een bereikbaarheidsmaatregel die aan meerdere gebiedsexploitaties wordt toegerekend kan daarmee niet per deelexploitatie precies worden bepaald. Daardoor is het risicoprofiel dat hier voor het deelgebied weergegeven wordt een benadering. Bij het vaststellen van de totale gebiedsexploitaties kan wel een totaal risicoprofiel worden gegeven.

Uitvoering

De gebiedsvisie past niet in het geldende bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal de uitwerking van de gebiedsvisie ook onder deze wet vallen. Dit betekent dat de gebiedsvisie in een omgevingsplan uitgewerkt zal worden. Na de vaststelling van de gebiedsvisie zal gewerkt worden aan het stedenbouwkundig plan, omgevingskwaliteitsplan en het ontwerp omgevingsplan. De planning is dat deze in het derde kwartaal van 2024 afgerond zullen worden door middel van een besluit in het college. Het ontwerp omgevingsplan zal daarna ter visie worden gelegd. Het definitieve omgevingsplan zal in 2025 aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden aangeboden.

Met het vaststellen van het omgevingsplan of bij het nemen van een ander ruimtelijk besluit wordt de termijn van het voorkeursrecht verlengd. De eindtermijn van de gevestigde Wet voorkeursrecht gemeenten is 31 mei 2025.

Communicatie

Na vaststelling van de gebiedsvisie moet een omgevingsplan en een stedenbouwkundig plan worden gemaakt. Het is zeer belangrijk om hierbij de buurt te blijven betrekken. Dit betekent dat wij op verschillende niveaus met de verschillende belanghebbenden communiceren:

- Met de grondeigenaren zullen de gesprekken over de ontwikkeling worden opgestart.
- Met de betrokken partijen zoals ProRail worden de lopende gesprekken voortgezet om tot een stedenbouwkundig plan te komen.
- Met bewoners en ondernemers zullen we zowel in het algemeen als per buurt/ straat overleg voeren over het stedenbouwkundig plan. Soms vraagt een detailontwerp een gesprek met direct omwonenden en soms moet het plan algemeen met alle betrokkenen worden besproken.

Voor deze volgende fase zal het bestaande communicatieplan worden aangepast om de planning en de overleggen precies vast te leggen.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Gebiedsvisie (inclusief beantwoording vragen concept gebiedsvisie)
- Financiële bijlage GEHEIM
- Risicoanalyse bijlage GEHEIM
- Stappenplan sociaal maatwerk
- Intentieovereenkomst Gemeente en Innoforte

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	3996407

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023, nummer: 3996407;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De gebiedsvisie voor Schaapsdrift en omgeving vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de financiële consequenties van de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving, passend binnen de totale gebiedsexploitatie van de Spoorzone Arnhem-Oost (zie geheime bijlage) die naar verwachting in het voorjaar van 2024 aan u ter vaststelling zal worden voorgelegd.
3. Kennis te nemen van het collegebesluit bij de gebiedsexploitatie Spoorzone Arnhem Oost de rentelasten en -baten toe te rekenen op basis van projectfinanciering.
4. Kennis te nemen van de uitgevoerde risicoanalyse (zie geheime bijlage) behorend bij de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving.
5. Kennis te nemen van het bijgevoegde Stappenplan sociaal maatwerk

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem

BIJLAGE:
Beantwoording reacties/vragen op de concept gebiedsvisie van 24 oktober 2023

Er zijn veel reacties binnengekomen op de concept-gebiedsvisie. In dit document hebben we de verschillende vragen een **rood** nummer gegeven. Dezelfde nummering loopt ook door in de beantwoording. Zo bieden we op alle reacties/vragen antwoord. Als reacties of vragen overlappen, staat er het nummer bij waarin het antwoord al eerder is gegeven.

Alle originele reacties zijn als één PDF gebundeld en als bijlage toegevoegd. Verwijzingen naar beelden zijn in dit bestand geplaatst om zo volledig mogelijk vraag/antwoord te creëren.

Inhoudsopgave vragen en reacties

VERENIGING VOOR BEHOUD VAN SCHAAPSDRIFT E.O. 5

1. ALTERNATIEVEN (STUDIES) 6
2. NIEUWBOUW STATIONSOMGEVING 6
3. NOORDELIJKE GROENE LOPER 10
4. ENTREEGEBOUW SCHAAPSDRIFT / STATIONSPLEIN 14
5. KLEINE ONDERNEMERS 15
6. DICHTHEID INWONERS 15
7. AUTOVERKEER EN PARKEREN 15
8. NIEUWBOUW INNOFORTE 17
9. VERDUURZAMING 17
10. SOCIALE VEILIGHEID 18
11. OVERLAST EN ONZEKERHEID TIJDENS DE UITVOERING 18

PRORAIL 20

12. FIETSROUTE IN DE LIJN VAN DE SCHAAPSDRIFT 20
13. VERLENGING VIADUCT 21
14. VERGROOT STATIONSPLEIN 21
15. STOERE OVERKAPPING 21

16. BEEKLOOP 21
17. EXTRA PERRONOPGANGEN 22
18. EXTRA ONDERDOORGANG 22
19. MEER FIETSENSTALLING 22
20. EXTRA OVERLEG 23

CASIMIR STATE 26

21. WONINGBOUWVLEK 26
22. PARKEERPLAATSEN 27
23. 17 BERGINGEN CASIMIRLAAN 28

SACRÉ COEUR 30

24. WVG EN DE PLANGRENS 30
25. FIETSPAD LANGS SACRÉ COEUR 31
26. PASSAGE OVER HET SPOOR 32
27. BEREIKBAARHEID WOONGEBOUW 32
28. INRICHTING ESPERANTOLAAN 33
29. AANPASSING VELPERWEG 34
30. PARKEERPLEKKEN 34
31. ELEKTRISCHE LAADPLEKKEN 35

TUINSTEDE 36

32. BEHOUD VAN TUINSTEDE EN PROCES VAN INSPRAAK 36

VIVARE 43

33. DOORVERHUIZING 44
34. REGIEVOERING 44
35. PARKEREN IN NABIJHEID 44
36. NIEUWE BEBOUWING CASIMIRSTATE 44
37. LEVENDIGE PLINTEN 45
38. ATELIERWONINGEN 45
39. WONINGGROOTTE 45

INNOFORTE 46

40. VERBINDINGEN PARKEN 46
41. VRIJE SECTORWONINGEN 46
42. AUTOLUWE STAD 47
43. VIVARE ALS PREMIUM PARTNER 48
44. FUNCTIES IN DE PLINTEN 48

45. LANDSCHAP EN GROEN 49
46. PARKEREN 49
47. VERWERVINGEN 50

EIGENAAR PAND VELPERWEG [redacted] **52**

48. BEHOUD VREEDENHOFF VAN INNOFORTE 52
49. ALTERNATIEVE SCHETS 53
50. ESPERANTOLAAN 57
51. VERDICHTING IN PARK SACRÉ COEUR 58
52. BUURTHUB (PARKEERGARAGE) 58

NEIJENHUIS BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ **60**

53. BEHOUD WONINGEN 60
54. AUTOLUWE STADSBUURT 61
55. DRAAGVLAK 62

ONDERNEMERS **63**

56. KORTE TERMIJN 63
57. ONDERNEMERS BEHOUDEN IN DE BUURT 64
58. ONTWIKKELEN STATIONSGEBIED 65

SCHAAPSDRIFT [redacted] **67**

59. SCHAAPSDRIFT [redacted] 67

NATUURCENTRUM ARNHEM **69**

60. NATUURCENTRUM ARNHEM 69

KOBOLD **71**

61. KOBOLD 71
61. BEANTWOORDING KOBOLD **72**

[redacted] **73**

62. [redacted] 73

GENOTEERDE REACTIES OP DE BEWONERSAVOND 24 OKTOBER 2023 ..... **75**

63. HISTORISCH HEKWERK PARK SACRÉ COEUR 75
64. NOORDELIJKE GROENE LOPER 75
65. SOCIALE WONINGBOUW OP KAART 75
66. ERFGOED EN HISTORIE 76
67. HOOGTE EN DICHTHEID 76
68. TERUGKEER ONDERNEMERS 79
69. TUINSTEDE 79
70. PLATTENBURG 80
71. SCHAAPSDRIFT 80
72. WICHARD VAN PONTLAAN (DOORSTEEK) 80
73. STATIONSOMGEVING 81
74. GROEN EN WATER 81
75. PARKEREN EN FIETSEN 82
77. OVERIGE OPMERKINGEN 83
78. VEILIGHEID VAN DE NIEUWE FIETSOVERSTEEK BIJ DE LAAN VAN PRESIKHAAF. 83

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.

Punten uit de reactie van de ‘Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.’ hebben een rood nummer. De antwoorden hebben deze zelfde nummering.

Reactie

Geachte gemeenteraadsleden en college,
De plannen die op 24 oktober jl. aan ons, bewoners van de Schaapsdrift e.o., zijn Gepresenteerd, zijn hard aangekomen. Als bewoners horen we slechts één ding: maar liefst 24 woningen worden gesloopt! Meerdere mensen onder ons verliezen hun huis of onderneming, en daarmee ook een deel van hun leven.
Vanuit die emotie is er de neiging om het hele plan af te schieten, maar wij stellen ons nog steeds constructief op, en reageren hierbij inhoudelijk op de plannen van de gemeente. Wat ons voor ogen staat, is de plannen beter maken.
We hopen dan ook dat de wethouder deze zienswijze serieus neemt. We zien dit als een laatste kans voor haar om te laten zien dat ze naar bewoners luistert, en dat het mogelijk is om zulke ingrijpende projecten op een menselijke manier aan te pakken.
Dat wij als bewoners boos en teleurgesteld zijn naar aanleiding van de presentatie op 24 oktober heeft u kunnen lezen in onze brief van 25 oktober. De brief was een directe reactie vooruitlopend op deze meer grondige en inhoudelijke reactie, die in breed verband met de buurt tot stand is gekomen. De grondslag voor deze zienswijze is het bewonersoverleg georganiseerd door de bewonersvereniging Schaapsdrift e.o. op 30 oktober waarvoor de hele buurt is uitgenodigd.
Onze zienswijze is opgebouwd uit drie delen. Allereerst zullen we de breekpunten noemen: de punten waar we het als bewoners absoluut niet mee eens zijn. Ten tweede noemen we de zaken die ons grote zorgen baren en die - wat ons betreft - nader onderbouwd of onderzocht moeten worden. Tot slot doen we een oproep aan de gemeenteraad, waarin we specifiek aangeven hoe we hopen dat u verder gaat in dit uiterst gevoelige, en voor ons dramatische, dossier. Een oproep waarin voor ons één ding centraal staat: het wordt tijd eindelijk serieus werk te maken van een alternatieve gebiedsvisie, die uitgaat van behoud van woningen en daarmee recht doet aan het door u als gemeenteraad aangenomen amendement 23A13.

Breekpunten
De concept-gebiedsvisie benoemt alle punten uit ons *Verhaal Schaapsdrift en omgeving (ondertitel: Een toekomstbeeld door de ogen van de bewoners*, juni 2023*)* en we waarderen dat veel van de punten zijn te herkennen in dit plan. Tegelijkertijd is het hoofduitgangspunt en de allerbelangrijkste eis, geen sloop van woningen, niet meegenomen.
Voor ons staat de sloop van 24 woningen niet in verhouding met wat het de wijk oplevert. Sterker: wij vrezen dat onze wensen worden gebruikt als argument voor sloop. We vragen de gemeenteraad dan ook hier bijzonder kritisch op te zijn.
De volgende punten in de gebiedsvisie zien wij als ernstig in conflict met de buurtbelangen.

Sloop van Woningen
De sloop van woningen is niet in lijn met amendement 23A13: de gebiedsvisie laat niet overtuigend zien dat er gezocht is naar alternatieven en toont daarmee geen zwaarwegend belang aan.
1) In het amendement aanvullend op de startnotitie, aangenomen door de gemeenteraad op 31 mei 2023, roept deze op terughoudend te zijn met sloop: “Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer

groot belang dient. Deze afweging dient stevig onderbouwd te worden."
2) Van terughoudendheid is echter geen sprake. Waar 24 woningen in een straat als de Schaapsdrift al een heel groot aantal is, zijn het er in werkelijkheid 72, omdat je ook de 48 sociale woningen in Tuinstede van Vivare mee moet rekenen. Dit komt neer op 72 keer leed, onzekerheid en radeloosheid bij bewoners, die soms al jaren met plezier op deze plek wonen.
3) De onderbouwing voor het zeer zwaarwegende belang voor de sloop van woningen is in de gebiedsvisie erg ver opgerekt, en valt buiten de redenen die in het amendement gezien worden als geldig:
a. Naast de urgentie van de woningbouwopgave en een nieuwe ontsluiting, worden in de gebiedsvisie drie extra redenen aangehaald voor sloop:
i. Een toekomstbestendige stationsomgeving
ii. Vergroten van de leefbaarheid
iii. Een nieuw gezicht van de buurt Schaapsdrift e.o.
b. Deze drie redenen worden niet genoemd in het amendement en mogen dan ook niet gebruikt worden om het zeer zwaarwegende belang voor sloop te onderbouwen.

1. Alternatieven (studies)

4) Cruciaal: er ontbreken studies naar alternatieven waarin sloop op essentiële plekken vermeden wordt. Alleen in vergelijking met realistische alternatieven kan men aantonen dat er werkelijk sprake is van noodzakelijkheid. We noemen hier twee specifieke planonderdelen waarin de meest gevoelige en schrijnende sloopgevallen vermeden kunnen worden:

1.Beantwoording Alternatieven

Wij begrijpen dat de beslissing om niet alle woningen te behouden voor de bewoners een moeilijke is, en we erkennen de zwaarte van deze keuze. Het was geen beslissing die lichtvaardig is genomen of zonder studies van alternatieven. We hebben zorgvuldige afwegingen gemaakt voor de huidige variant, waarbij vijf significante argumenten naar voren zijn gekomen. Het amendement benadrukt dat het niet alleen gaat om het toevoegen van woningen. Het gaat dan ook om meer opgaven waar we met deze gebiedsvisie een keuze voor maken. De argumenten hiervoor zijn uitgebreid toegelicht in de gebiedsvisie, met specifieke details per locatie in het hoofdstuk over verwervingen, zoals dit op 24 oktober 2023 is gepresenteerd. De gebiedsvisie is – met alle opgaven die we in onze opdracht hebben meegekregen - stedenbouwkundig gezien de meest optimale toekomstvisie voor de wijk en voor een toekomstbestendig Arnhem. We hebben alternatieven onderzocht en overwogen, waarvan we een deel hier bespreken. In de reactie op de plannen van Damen en Neijenhuis beleggingsmaatschappij vindt u onze reactie op de ingediende alternatieve voorstellen. Het mag duidelijk zijn dat het ook voor ons om een complex besluit gaat.

2. Nieuwbouw Stationsomgeving

a. Nieuwbouw Stationsomgeving Hier gaat het om de sloop van de adressen Schaapsdrift 96, 109, 111, 113, 115 en 117. Dit betreft naast een appartementsgebouw met huurwoningen ook enkele grondgebonden rijwoningen. De argumentatie voor de sloop (concept-gebiedsvisie, p.96) bestaat uit het maken van een kwalitatieve ontmoetingsplek, ruimte voor een *kiss & ride*, bijdrage aan sociale veiligheid en levendige sfeer en de toevoeging van 60 woningen die als geluidsscherm moeten dienen. Wij zien niet in waarom deze ambities niet zonder de sloop van deze woningen kunnen worden gerealiseerd. De teruglegging van de rooilijn door middel van een knik maakt het plein weliswaar groter, maar dit is in onze ogen niet noodzakelijk om bovenstaande kwaliteiten te realiseren. Wij

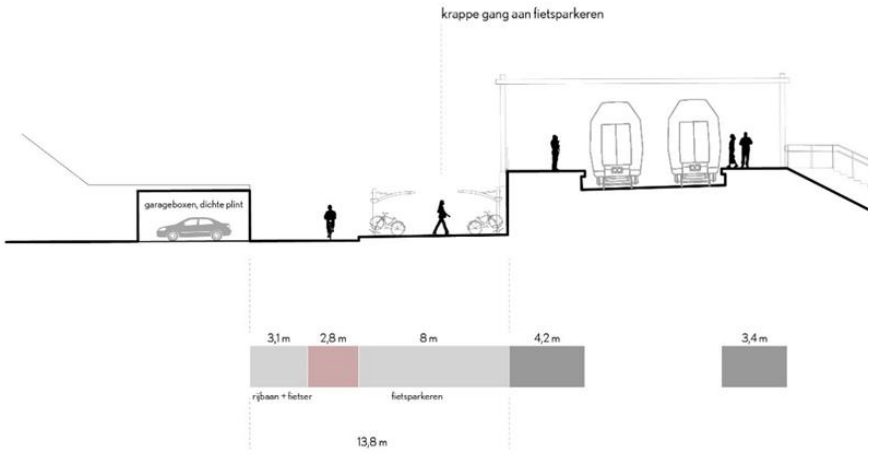
verzoeken dan ook om alternatieven te schetsen waarin de betreffende woningen gespaard worden, om te laten zien dat er hier geen sprake is van noodzaak en zwaarwegend belang.

2. Beantwoording Nieuwbouw Stationsomgeving

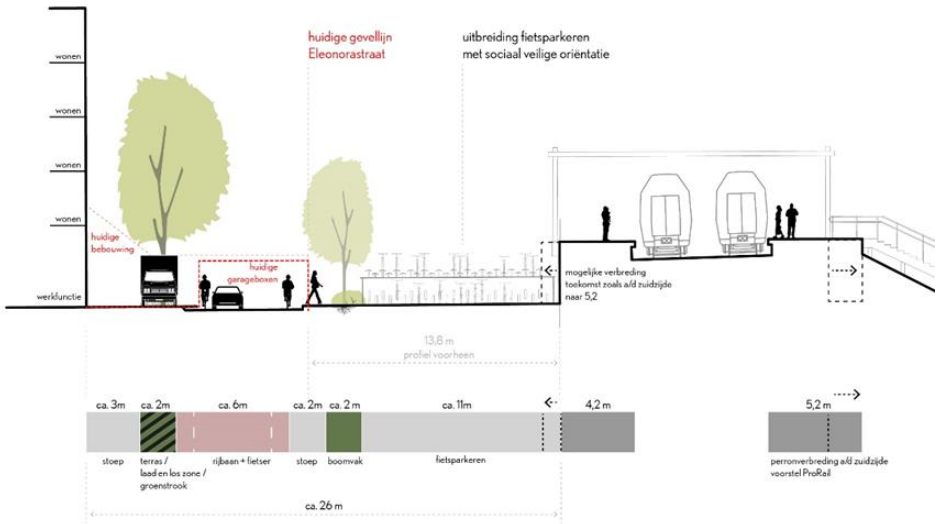
Benodigde verbreding: We stellen in de visie voor om de Eleonorastraat en het stationsgebied te verbreden, omdat de huidige breedte niet voldoende is om een duurzame toekomstbestendige stationsomgeving te realiseren. Voor de komst van een parkeergarage voor bewoners en bezoekers, een grotere NS-fietsenstalling vanwege toenemende drukte op het station en groeiende stromen voetgangers is echt meer ruimte nodig. Het zuidelijke perron is momenteel te smal, en ProRail onderzoekt ruimte voor toekomstige verbreding (zie Onderzoek capaciteit perron en stijgpunten bij de reactie van ProRail). Het verbreden van de straat en het stationsplein biedt de ruimte om een uitgebreidere fietsenstalling, veiliger voetgangersgebied, ruimte voor fietsers op de rijbaan, tweerichtingsverkeer voor auto's, plaatsen voor 'kiss and ride' en taxi's te kunnen maken.

Levendigheid en veiligheid: Aan de verbrede straat willen we gebouwen maken met werkplekken op de begane grond en daarboven wonen. Dit soort gebouwen zijn op maaiveld dieper (circa 20 meter), dan woongebouwen en vragen daarmee meer ruimte. Door deze woonwerkgebouwen ontstaat een levendige plein- en straatomgeving waar zowel overdag als 's avonds mensen en activiteiten te vinden zijn. Bij een mix van wonen en werken hoort een stationsplein waar werken en voorzieningen op de begane grond worden gecombineerd met woningen erboven.

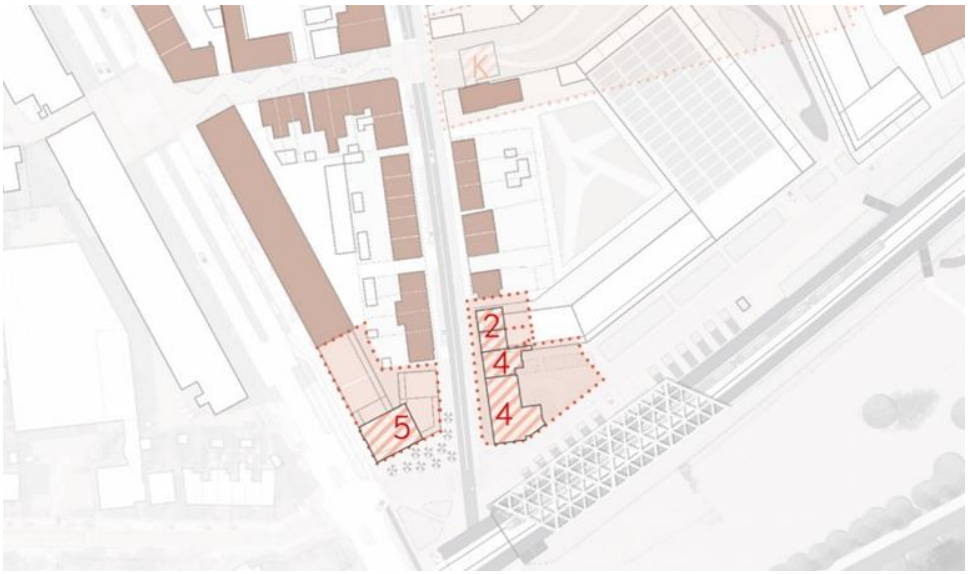
Ook ontstaat door de verbreding de mogelijkheid op deze plek in te spelen op klimaatadaptatie.



Huidig profiel Eleonorastraat



Indicatief principeprofiel van het minimale ruimtegebruik dat nodig is in de Eleonorastraat. In de vervolgfase (stedenbouwkundig plan) wordt dit verder uitgewerkt



Behoud (deel van) de woningen

Knik: We onderzochten ook of het vermijden van een knik in het gebouw het slopen van een deel van de woningen kan voorkomen. De knik maakt nu het grotere, toekomstbestendige stationsplein mogelijk. Het gebouw zonder knik is geen alternatief dat een oplossing biedt. Het gebouw vraagt door de diepte nog steeds voorruimte, wat betekent dat de woningen niet kunnen blijven staan. Dit is weergegeven op de tekening.



Tekening zonder knik biedt niet de ruimte voor behoud van meer woningen.

Ook het gebouw aan het stationsplein inkorten, om de twee woningen te behouden, creëert ruimtelijk een ongewenste situatie. Uit de tekening blijkt hoe de zijgevel en tuin, blinde gevels, dan aan het stationsplein grenzen. Daarnaast gaat dit ten koste van meerdere nieuwe woningen en ruimte voor ondernemers op de begane grond.



Tekening waarin de twee woningen blijven staan, wat geen prettige woon- en leefsituatie oplevert.

Parkeerhub aan Eleonorastraat: Er zijn twijfels over de plaatsing van de voorgestelde parkeerhub aan de Eleonorastraat. Er is tijdens bewonersbijeenkomsten o.a. geopperd om de parkeerhub langs het spoor te plaatsen op de plek van de huidige Eleonorastraat.

Dit is ten eerste niet wenselijk, omdat in de gebiedsvisie de Eleonorastraat, naast de parkeergarage ook een ontsluiting biedt aan de wooncomplexen Casimir State en Sacré Coeur. Hierdoor kan de Esperantolaan als autoverbinding en de bijbehorende parkeerplaatsen aan het Park Sacré Coeur worden opgeheven. Hierdoor ontstaat een barrièrevrije verbinding met het park, dat bijdraagt aan de vergroening en verbinding van de Schaapsdrift.

Ten tweede moet het parkeergebouw tegen het spoor op enige afstand worden gerealiseerd, deels vanwege het eigendom van ProRail langs het spoor. Deze afstand is cruciaal voor onderhoud, perronverbreding en eventuele spooruitbreidingen, en het minimaliseren van trillinghinder. Daarmee wordt de volledige Eleanorastraat ingevuld door een parkeerhub, dit gaat nog steeds consequenties hebben voor de bestaande bebouwing.

Ten derde moet het fietsparkeren plaatsmaken voor het parkeergebouw of worden opgenomen in het parkeergebouw. Het parkeergebouw krijgt daarmee twee eigenaren: het gemeentelijk parkeerbedrijf en ProRail/NS, die eigenaar is van het fietsparkeren rondom stations. Dit brengt aanzienlijke kosten met zich mee in vergelijking met een fietsenstalling in de buitenruimte. Hier is geen rekening mee gehouden.

Ten vierde gaat de gevelwand aan de Eleonorastraat, zoals getoond in de stedenbouwkundige verbeelding, verloren met de verschuiving van een parkeergarage aan het spoor. Dit gaat ten koste van (betaalbare) woningen en werkvoorzieningen, wat een directe impact heeft op de sociale veiligheid.

Daarmee beschouwen we de verplaatsing van de parkeerhub tegen het spoor niet als een verbetering. Het compromitteert de gestelde doelen en ambities van de gebiedsvisie, en daarom pleiten we voor het behoud en de verbreding van de Eleonorastraat.

3. Noordelijke groene loper

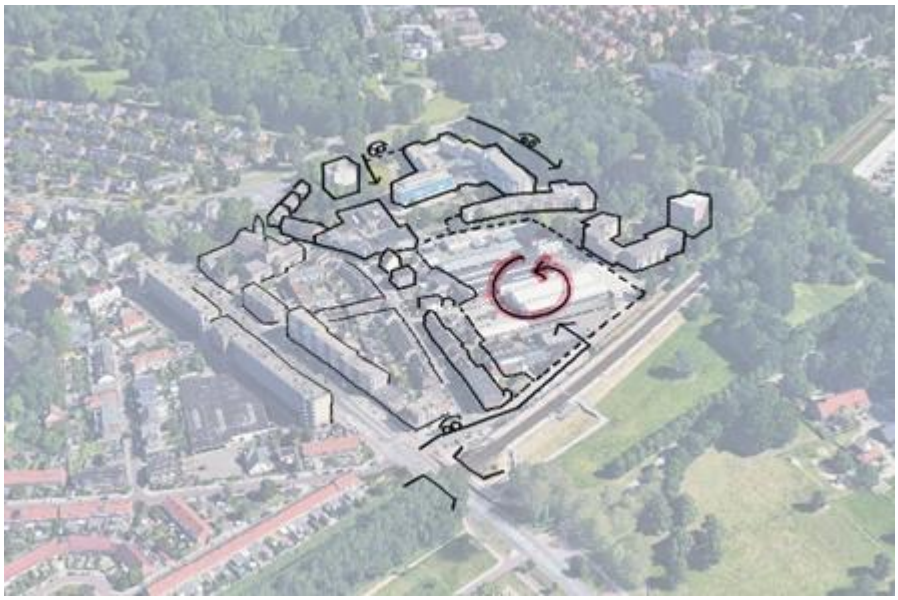
b. Noordelijke ‘groene loper’ In ons *Verhaal Schaapsdrift en omgeving* (juni 2023) wordt de wens uitgesproken voor een verbinding tussen nieuwbouw en de bestaande buurt. Hier is gehoor aan gegeven met niet één maar twee routes, waarbij met name voor de noordelijke route onnodig veel woningen gesloopt zouden moeten worden. Het gaat hierbij om de adressen Schaapsdrift 41-45, 47-49, 81 en 83. Dit betreft een aantal oudere, beeldbepalende gebouwen en ook enkele gespecialiseerde bedrijfspanden.
De argumentatie van de concept-gebiedsvisie luidt dat deze sloop noodzakelijk is om (a) de noordelijke groene loper te kunnen realiseren, (b) daarmee het netwerk van fietsers en wandelaars te versterken (concept-gebiedsvisie, p.98), en (c) Innoforte te kunnen herplaatsen. Naar onze stellige overtuiging is deze tweede groene loper niet noodzakelijk en niet wenselijk. Het slaat een onnodig groot gat in de Schaapsdrift en bevordert geen wandel- of fietsnetwerk. Waar de zuidelijke groene loper een verbinding slaat tussen Park Sacré Coeur en de buurt Plattenburg, loopt de noordelijke route dood op de Schaapsdrift omdat de route niet doorgetrokken kan worden achter de kerk. Hiermee wordt de noodzaak voor de route ondergraven. Bovendien is er voldoende ruimte om Innoforte te herplaatsen zonder de sloop van deze woningen. Wij verzoeken dan ook om de noodzakelijkheid van deze sloop te onderbouwen met alternatieve schetsen waarin de woningen wel behouden worden.

3. Beantwoording Noordelijke groene loper

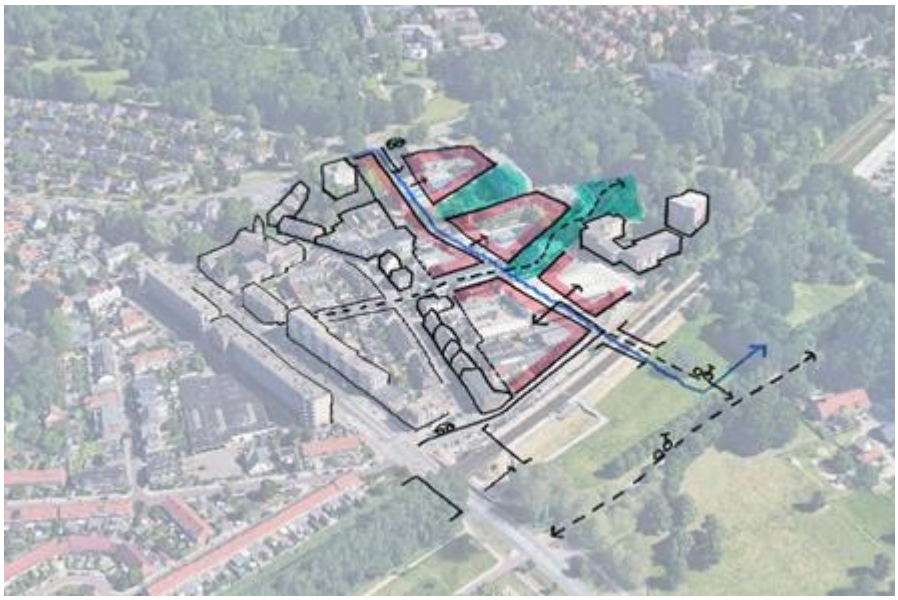
Het is begrijpelijk dat er zorgen bestaan over de voorgestelde sloop van acht woningen voor de noordelijke groene loper, vooral omdat dit als een breekpunt is benoemd. De groene loper heeft drie essentiële functies. Het verbindt de nieuwe ontwikkeling met de bestaande buurt en Park Sacré Coeur met de Schaapsdrift. De groene verbinding zorgt ook voor meer leefbaarheid, en het groen gaat hittestress tegen en biedt een waterbuffering. In de visie voor de gehele wijk zorgen de beide groene lopers ervoor dat er meerdere kleinere bouwvelden ontstaan. Hierdoor liggen meer woningen en voorzieningen, en daarmee bewoners, direct aan het groen.

De noordelijke groene loper, samen met de zuidelijke groene loper in de gebiedsvisie, is dan ook belangrijk voor de leefbaarheid, klimaat- en toekomstbestendigheid van de stadsbuurt Schaapsdrift.

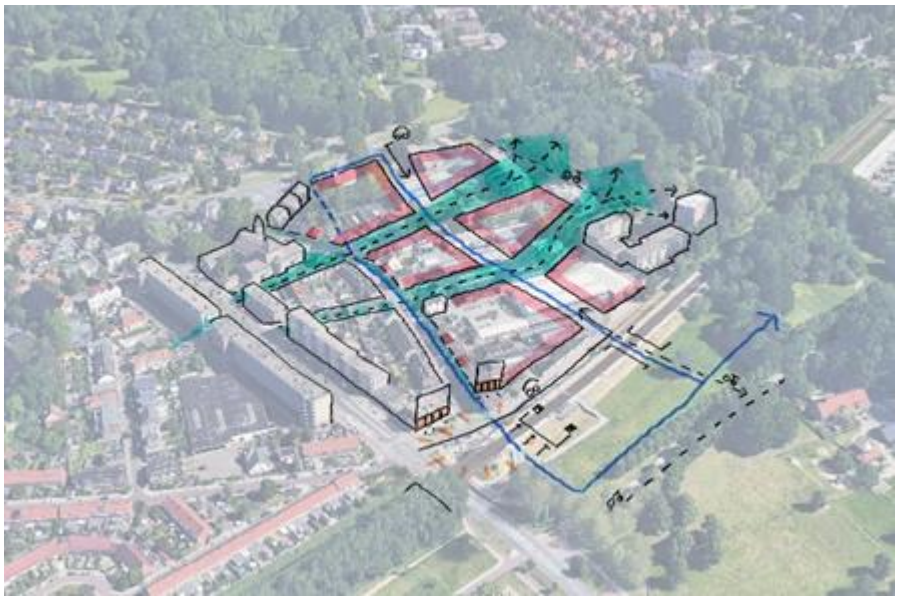
Ter illustratie ziet u hieronder de schetsen n.a.v. bewonersbijeenkomst op 26 juni 2023 in drie stappen. Deze afbeeldingen zijn na de sessie gemaakt voor verduidelijking aan de gemeenteraad op 5 juli.



Denkrichting 1, eigen kleinschalige ontwikkeling, geen gemeentelijke investeringen noodzakelijk, maar geen bereikte integrale doelen.

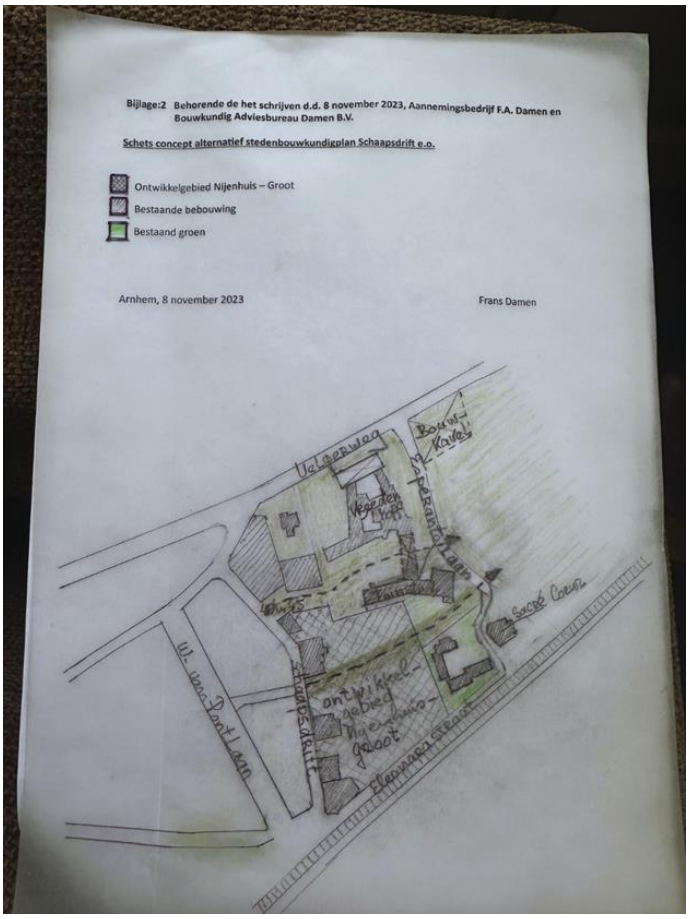


Denkrichting 2, Grootschalige blokken in de rug van de Schaapsdrift doordat er geen noordelijke groene loper gemaakt wordt. De acht woningen blijven behouden maar de omgeving profiteert niet mee en de nieuwbouw wordt een losse ontwikkeling aan park Sacré Coeur. De stationsomgeving blijft een bottleneck. Innoforte kan niet profiteren van de ruimte die ontstaat in het gebied doordat alleen nieuwbouw op de huidige locatie mogelijk is (geen gefaseerde ontwikkeling). Beperkte ontwikkeling locatie leidt snel tot hoogbouwgedachtes.



Denkrichting 3, Het maken van een robuust raamwerk met groene lopers als verbinding naar het Sacré Coeur park. Gefaseerde ontwikkeling is nu mogelijk, behoud Innoforte. Ruimte voor stationsomgeving. Vergroenen van de stenige leefomgeving. Grotere ontwikkelruimte. Bebouwing kan meer verspreid worden door het gebied en daardoor lager en meer aansluitend op bestaande bouw. Samen optrekken met grote grondeigenaren leidt tot beste kansen om integrale doelen te bereiken.

Bij de indiening van Damen en van Neijenhuis beleggingsmaatschappij zijn ook alternatieve schetsen ingediend, waarbij de noordelijke loper een deel van woningen laat staan. Hieronder vast de alternatieve schetsen getoond:



Schets reactie Damen.



Schetsplan Hoogte 2 Architecten - 2020

4. Entreegebouw Schaapsdrift / stationsplein

Luchtkastelen aan het Stationsplein

In bijna het hele plan is gezocht naar een passende aansluiting van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing, behalve bij het stationsgebied. Hier lijkt de schaal van de nieuwbouw buiten alle proportie en niet passend bij de buurt.

1) De concept-gebiedsvisie spreekt op p.54 eufemistisch van een "hoogteaccent", terwijl het gaat om een toren van tien verdiepingen op de zuidkant van de wijk, Deze toren zou het "visitekaartje voor de wijk" worden. Wij zien de toren echter niet als een visitekaartje, want het past niet bij het dorpse karakter van de Schaapsdrift. De toren geeft ook een slagschaduw die een groot aantal woningen van de middagzon berooft. De bijbehorende visualisatie spreekt boekdelen: de bestaande wijk is onzichtbaar geworden. Waar de Schaapsdrift zou moeten liggen, zie je in de schets op p.54 slechts een fietspad om het hoekje verdwijnen. Bovendien is het plein onnodig groot, en kunnen er woningen gespaard worden door de rooilijn minder ver terug te leggen.

2) Wij zijn het dan ook niet eens met de hoogte van de bebouwing aan het stationsplein. Wij vinden een hoogte van maximaal 5 verdiepingen acceptabel, en wij wensen een duidelijker aansluiting van dit gebied op het beeld van de Schaapsdrift.

3) Tevens zien we de hele stationontwikkeling als luchtkasteel. In de conceptgebiedsvisie wordt opgemerkt: "samen met NS en ProRail streven we naar een stoere overkapping… en zetten we een station neer waar in de toekomst mogelijk frequenter treinen gaan stoppen" (p.54). Dit argument is er met de haren bijgesleept, aangezien tijdens eerdere overleggen aangegeven is dat ProRail de komende 25 jaar helemaal geen plannen heeft voor station vernieuwing, behalve extra liften op korte termijn. ProRail zit niet te wachten op nog een intercitystation op deze plek, laat staan dat er al nagedacht is over de uitstraling van de overkapping. Halte Presikhaaf transformeren in een "OV-hub" is een fata morgana.

4) Wij zijn ervan overtuigd dat hier aan wensdenken wordt gedaan, waardoor er voor niets woningen aan de Schaapsdrift worden gesloopt. We vragen de gemeenteraad dan ook uiterst kritisch te zijn op deze ambitie van de gemeente, en om te vragen naar de gesprekken c.q. schriftelijke stukken waarin dergelijke intenties door ProRail en NS zouden zijn uitgesproken.

4. Beantwoording Entreegebouw Schaapsdrift / ontwikkeling van het station

Hoogte-accent: Het hoogte-accent aan het stationsplein is bewust gekozen: om het stationsplein en de betekenis van de locatie te benadrukken, en om Schaapsdrift een "nieuw gezicht naar de stad" te geven. Het dorpse karakter van Schaapsdrift zelf blijft behouden. Om een accent een accent te laten zijn, moet het de omringende bebouwing wel overstijgen. De bebouwing zal dus altijd meer moeten zijn dan de 5 tot 6 bouwlagen van de bebouwing aan de Wichard van Pontlaan. Hierbij nemen wij ook mee dat de Wichard van Pontlaan omhoog loopt, vanaf het station naar het noorden. Wel wordt bij nieuwbouw natuurlijk een bezonningsstudie uitgevoerd om slagschaduw te meten op bestaande omliggende bebouwing, net als onderzoek naar bijvoorbeeld geluid.

Station Presikhaaf: Wij als gemeente hebben wel de ambitie om station Presikhaaf een prominentere rol te laten spelen dan het nu het geval is in de gehele mobiliteitstransitie en alle ontwikkelingen binnen Arnhem Oost (waaronder de Kennis-as en de HAN). Daar is een goede en toekomstbestendige stationsomgeving noodzakelijk bij. Subsidies vanuit het RIJK ondersteunen deze initiatieven. In de vervolgfase zal in samenwerking met ProRail en de HAN worden onderzocht welke maatregelen binnen het beschikbare budget het meest

bijdragen aan de buurt en het station. Voor meer details verwijzen we naar thema 12 tot en met 18 in de reactie van ProRail.

5. Kleine ondernemers

Gedupeerde ondernemers

1) Naast schrijnende situaties onder bewoners, geldt dit in enkele gevallen ook voor ondernemers in de wijk. Het gaat dan met name om kleine ondernemers die echt onderdeel van de wijk zijn. In deze gevallen is een compensatie voor een verhuizing niet voldoende voor het wegvallen van de klantenkring en de inkomstenderving. Faillissement is in deze gevallen een grote waarschijnlijkheid.
2) Wij roepen de gemeenteraad dan ook op om te zorgen dat de gemeente haar uiterste best doet voor de kleine ondernemers in de wijk, een kwetsbare groep die de buurt kleur geeft. Wij hopen dat er zoveel mogelijk wordt ingezet op behoud van deze groep in de wijk.

Zorgen

Naast bovenstaande breekpunten bestaan er ernstige twijfels over de haalbaarheid, uitwerking of mogelijke impact van de volgende onderdelen van het plan.

5. Beantwoording Kleine ondernemers

In de gebiedsvisie is ruimte gemaakt voor werken en dus ondernemen. We willen een stedelijke mix maken tussen wonen en werken. Hierbij focust de gebiedsvisie zich op werken en ondernemerschap dat past binnen een autoluwe wijk. We denken hierbij bijvoorbeeld aan makersplaatsen, kleinschalige kantoren of zorggerelateerde banen. Voor bestaande bedrijven die passen binnen deze visie is er ruimte om terug te keren. Na het vaststellen van de gebiedsvisie zullen wij daarbij ook onderzoeken hoe betaalbare ruimte en betaalbare ruimte voor bedrijven mogelijk gemaakt kunnen worden. Over hoe en waar, welke prijzen en compensatiemogelijkheden, moeten de gesprekken nog gevoerd worden met de desbetreffende ondernemers nadat de gebiedsvisie is vastgesteld.

6. Dichtheid inwoners

Dichtheid nieuwe buurt

1) Het aantal inwoners wordt meer dan verdubbeld, resulterende in een dichtheid die voor Arnhem ongekend is. Hoewel één van de hoofdargumenten het verbeteren van de leefbaarheid is, maken wij ons juist zorgen dat er onvoldoende besef is van de impact op dit kleine gebied. Temeer daar het historische en dorpse karakter dreigt te verdwijnen.

6. Beantwoording Dichtheid inwoners

Er zijn zorgen over de impact van de hoge dichtheid en bouwhoogte op de leefbaarheid in de – nu dorpse en historische - buurt. In de gebiedsvisie leggen we voorwaarden vast die specifiek gericht zijn op het bevorderen van de leefbaarheid. Meer inwoners betekent ook meer ruimte buiten creëren en een prettigere en gezondere leefomgeving. Denk hierbij aan vergroening om je in te bewegen, maar ook voor klimaatadaptatie, schaduwwerking en waterberging. Leefbaarheid gaat ook om een veilig gevoel. Hiervoor zullen in de uitwerking op de begane grond de gevels zoveel mogelijk open en transparant moeten zijn zodat er een verbinding ontstaat tussen binnen en buiten. Ook de positie van ingangen speelt hierbij een belangrijke rol. Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk blinde gevels te voorkomen. Op straatniveau gaat het ook om de menselijke maat. Dat betekent dat hogere bebouwing hierop in moet spelen, bijvoorbeeld door hogere lagen minder zichtbaar te maken (setbacks).

7. Autoverkeer en parkeren

Autoverkeer en parkeren

1) De dichtheid zal ook een grote impact hebben op het **autoverkeer**. Hoewel de parkeerplaatsen in het nieuwe plan allemaal zijn weggewerkt, zit hier juist de bottleneck. ‘s Ochtends en ’s avonds zullen er files in- en voor de parkeergarage(s) staan op wegen die daar niet op zijn berekend.
2) Daarbij zal de grote toename aan **verkeersbewegingen** ook congestie veroorzaken bij de kruispunten van de Wichard van Pontlaan en de Velperweg waar de twee nieuwe “inprikkers” (zie p.40) op uitkomen.
3) We ervaren daarnaast een tegenstelling in het plan als het gaat om parkeren en de dichtheid aan woningen. Enerzijds legt men vanwege de wens voor een autoluwe wijk een lagere parkeernorm op voor de buurt, anderzijds komt er een grote parkeergarage of **“**buurthub”, zoals het genoemd wordt in de gebiedsvisie (p.76), die in maar liefst 300 parkeerplekken voorziet. Deze parkeerplekken zijn niet voor de buurt, maar voor toekomstige treinreizigers.
4) Het voelt dan ook alsof de buurtbewoners minder vaak de auto mogen gebruiken en dat zij mogen opdraaien voor het nagestreefde autoluwe karakter van de wijk. Tegelijkertijd worden zij opgezadeld met het parkeren door forensen en de te verwachten dagelijkse verkeersinfarcten.
5) Wij vinden dan ook dat de impact van het verkeersplan eerst veel beter onderzocht moet worden op bovenstaande punten, en dat hierin een betere balans gevonden dient te worden tussen de lasten en de lusten voor enerzijds de buurt en anderzijds de overstappende treinreiziger als het gaat om parkeren en de autoluwe inrichting van de wijk.
6) Tot slot, in de Middenstraat wordt een knip gemaakt om sluipverkeer te voorkomen. In de Schaapsdrift gebeurt dit niet, met als gevolg dat men blijft kampen met sluipverkeer dat de file op de Wichard van Pontlaan wil vermijden.

7. Beantwoording Autoverkeer en parkeren

Er zijn een aantal zorgen over het toenemende autoverkeer in de buurt:

a. Toenemende drukte op kruispunten: de huidige kruispunten worden steeds drukker, wat de verkeerssituatie complexer maakt.
b. Lagere parkeernormen: lagere parkeernormen (minder parkeerplaatsen per nieuw gebouwde woning) zorgen voor extra druk op bestaande parkeerplaatsen, waardoor het parkeren een uitdaging wordt.
c. Toegankelijkheid buurthub: de parkeergarage (buurthub) lijkt voornamelijk bedoeld voor reizigers en niet voor bewoners, wat de lokale gemeenschap kan benadelen.
d. Potentiële problemen met de Middenstraat: de voorgestelde knip in de Middenstraat kan mogelijk leiden tot aantrekkelijkere sluiproutes via de Schaapsdrift.

Belangrijke punten die al worden aangepakt:

- Het drukke kruispunt van de Oude Velperweg en de Velperweg wordt aangepakt in de renaissance van de Velperweg in 2024.
- Verkeerscirculatie wordt grondig onderzocht, waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan de zorgen over de Schaapsdrift.

Wat betreft de buurthub/parkeergebouw:

- Deze is in eerste instantie bedoeld voor bezoekers, gedeeltelijk bewoners en daarna voor treinreizigers.
- Gereguleerd (betaald) parkeren zal de parkeersituatie beheersbaar maken, waarbij op straat parkeren alleen voor vergunninghouders is. De bestaande bewoners

hebben natuurlijk recht op een vergunning, terwijl dit niet geldt voor de nieuwe bewoners die in de nieuwe parkeervoorzieningen moeten parkeren.
- Gezamenlijke parkeervoorzieningen worden overwogen om maximaal gebruik te maken van beschikbare parkeerruimte gedurende de dag en de week.

Er zal verder onderzoek plaatsvinden om specifieke zorgen over ochtend- en avondfiles aan te pakken. We willen niet dat de ontwikkelingen het bestaande wegennet overbelasten. We overwegen een eigen afslag voor de Velperweg en om autoverkeer te weren van de Esperantolaan.

8. Nieuwbouw Innoforte

Innoforte

1) Vanwege het gedeelde belang – Innoforte wil grond aan de gemeente verkopen om een nieuw Vreedenhoff te kunnen realiseren, en omgekeerd heeft de gemeente grond nodig voor het uitvoeren van haar bouwambities – lijkt Innoforte een status aparte te hebben verworven in de planvorming. Waar in het geval van bewoners allerhande zaken worden opgelegd, laat de gemeente bij het zorgcomplex grotendeels de regie aan Innoforte.
2) Deze partij wil het nieuwe Vreedenhoff situeren naast het huidige gebouw. In onze optiek mag dat niet betekenen dat het nieuwe complex te dicht en te hoog op de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift en de Oude Velperweg verrijst. Wij pleiten voor minimaal (een aftakking van) de bestaande beek en een behoorlijke groenstrook als afscheiding.

8. Beantwoording Nieuwbouw Innoforte

We zijn samen met Innoforte momenteel bezig te onderzoeken hoe we de nieuwbouw of renovatie van Innoforte vorm willen geven binnen de gebiedsvisie. We begrijpen dat er zorgen zijn over de afstand tussen de nieuwe bebouwing en de bestaande gebouwen aan de Oude Velperweg en de noordkant van de Schaapsdrift. In de gebiedsvisie hebben we aangegeven dat de nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de bestaande structuur.

Een suggestie die we overwegen, is om de beek deels te behouden op de huidige locatie. Dit is een idee dat we verder willen onderzoeken in samenwerking met u als bewoners. We hechten veel waarde aan uw input en willen graag samenwerken om ervoor te zorgen dat de toekomstige ontwikkelingen aansluiten bij de wensen en behoeften van de gemeenschap.

9. Verduurzaming

Verduurzaming

1) In de gebiedsvisie wordt volop ingezet op verduurzaming die ook voordelen moet opleveren voor de bestaande bebouwing: a.“De buurt profiteert mee van duurzame kansen gebiedsontwikkeling” (p.86). Hierbij worden maatregelen genoemd, zoals collectief inkopen van zonnepanelen, ondersteuning bij het isoleren van bestaande woningen, aansluiting op het warmtenet, een buurtbatterij en zonnepanelen op het station “ten gunste van de buurt”.
2) Dit klinkt bijna te mooi om waar te zijn en het lijkt vooral om vrijblijvende ideeën te gaan. We vragen de gemeenteraad dan ook om deze argumenten alleen in de overweging mee te nemen als hard gemaakt kan worden dat deze maatregelen haalbaar en realistisch zijn én dat ze de huidige bewoners niet juist nog meer op kosten gaan jagen. Ook vrezen wij dat de voorliggende concept-gebiedsvisie niet zal leiden tot vergroening van de Schaapsdrift.

9. Beantwoording Verduurzaming

Er zijn zorgen over twee aspecten met betrekking tot duurzaamheid. Ten eerste dat de verduurzaming van bestaande woningen, geen extra kosten met zich mee mag brengen voor de huidige woningeigenaren. Bijvoorbeeld voor gezamenlijke inkoop van zonnepanelen en

isolatie. Wij delen deze zorg en willen benadrukken dat het hierbij gaat om vrijwillige maatregelen om uw woning te verduurzamen. De gemeente kan subsidie verstrekken voor deze initiatieven, maar het is altijd aan de eigenaar om te beslissen of hij wil deelnemen.

Daarnaast heeft u aangegeven twijfels te hebben over de haalbaarheid van de beoogde vergroening van de Schaapsdrift. In de voorgestelde gebiedsvisie stellen wij voor om alle parkeerplaatsen aan de oostkant van de Schaapsdrift te verplaatsen naar een parkeergarage onder de nieuwe westelijke bouwveld. Op deze manier ontstaat er ruimte om de parkeerplaatsen te vergroenen. Een vergelijkbare aanpak is eerder succesvol toegepast in andere buurten binnen de gemeente Arnhem. Bovendien staat de nieuwe vergroende Schaapsdrift in directe verbinding met de twee groene lopers die tot aan park Sacré Coeur leiden. Hiermee willen we naar een groenere en duurzamere omgeving die aansluit op de behoeften van de buurt.

10. Sociale veiligheid

Sociale controle

1) In de nieuwe wijk en aan het spoor worden op de begane grond winkelruimtes voorzien. Hoewel dit moet zorgen voor meer levendigheid in de buurt, kan dit wel eens averechts werken. Na sluitingstijd wordt alles op de begane grond donker en zijn er geen “ogen” meer op straat.
2) Met de huidige mate van overlast aan het stationsplein en in de Eleonorastraat worden deze winkelpanden dus juist erg kwetsbaar voor vandalisme.

10. Beantwoording Sociale veiligheid

U maakt zich zorgen over de veiligheid op straat in de avond, en terecht gezien de huidige overlast. Momenteel zijn de werkruimtes 's avonds gesloten, waardoor er weinig activiteit is. Wij begrijpen het belang van een veilige omgeving en streven ernaar een balans te vinden tussen wonen en werken.

Op dit moment is er weinig toezicht in de Eleonorastraat. We geloven dat de nieuwe aanpak, waarbij wonen en werken gecombineerd worden, de situatie aanzienlijk zal verbeteren. Waar overdags de ondernemers op de begane grond de ogen op straat zijn, kunnen de bewoners in de woningen erboven deze sociale veiligheid vormen. Dit sociale toezicht wordt versterkt doordat de ingangen van het wonen en het werken aan de Eleonorastraat komen te liggen en daardoor op een vanzelfsprekende wijze ogen op straat zijn.

In de volgende fase willen we graag met u bespreken hoe we dit plan concreet kunnen uitvoeren en welke functies op de begane grond het meest bijdragen aan een veilige en levendige buurt.

11. Overlast en onzekerheid tijdens de uitvoering

Overlast en onzekerheid tijdens de uitvoering

1) De uitvoering van het gehele plan zal ingrijpend en langdurig overlast bezorgen. Als bewoners vrezen we een nachtmerriescenario waarin eerst verloedering optreedt: dichtgetimmerde woningen en bedrijfspanden, waarna de sloop begint. Stapje voor stapje volgt de nieuwbouw die met iedere economische dip weer stilvalt. In de tussentijd staat het leven in de buurt onder druk.
2) Ook vragen we extra aandacht voor de voorwaardelijkheden die in de planambities staan, zoals “zonder vergroening geen verdichting” (p. 36). Welke garanties krijgen bewoners dat er bij tegenvallers niet alsnog bezuinigd wordt op vergroening, terwijl de verdichting gewoon doorgaat? Dit geldt ook voor de beloftes over bovengenoemde duurzaamheidsideeën.

3) We vragen de gemeenteraad om ook het ontwrichtend effect van de transformatie in ogenschouw te nemen en roepen haar op om bij de gebiedsvisie in te zetten op een ontwikkelplan waarin de sociale cohesie, benodigde overgangsperiodes en afhankelijkheden tussen lasten en lusten op elkaar worden afgestemd en gegarandeerd. Dit alles om te voorkomen dat de leefbaarheid dusdanig onder druk komt te staan dat er een leegloop van de buur ontstaat.

11. Beantwoording Overlast en onzekerheid tijdens de uitvoering

Overlast tijdens de bouw is niet te voorkomen. Bouwverkeer en lawaai kunnen we deels beperken door goede regels op te stellen en plannen vast te leggen om bouwverkeer en normaal verkeer te scheiden. Uw zorgen gaan ook over de verloedering van panden die nog wachten op de transformatie. U vraagt daarbij eigenlijk om een faseringsplan waarbij specifiek ingegaan wordt op wanneer de uitvoering plaatsvindt en wat we kunnen doen om het tijdelijk leefbaar te houden. Dit is een goede vraag die wij graag samen met u en de eigenaren in de vervolgfase willen oppakken. Tot slot vraagt u aandacht voor de hardheid van de plannen voor de vergroening. De vergroening van Schaapsdrift en de nieuwe wijk zijn financieel in de gebiedsvisie opgenomen. Hiervoor is dus budget beschikbaar.

Appèl aan de raad

Schaapsdrift e.o. is inmiddels een omvangrijk dossier geworden. Onze situatie is al meerdere keren in de raadzaal aan de orde gekomen. Dat heeft geleid tot verhitte debatten.
Wij waarderen alle inzet en steun die we vanuit de gemeenteraad hebben gekregen, maar helaas zijn we nog steeds genoodzaakt om door te vechten. Ons verenigingsdoel is behoud van de Schaapsdrift e.o. Daarvoor blijven we ons inzetten. En wij willen serieus genomen worden. Als buurt, wijk en vereniging, roepen wij de gemeenteraad dan ook op om:
1) Trouw te blijven aan amendement 23A13 en de voorliggende conceptgebiedsvisie daarop kritisch te toetsen.
2) Toe te stemmen in het onderzoeken van een alternatief scenario waarin behoud als centraal uitgangspunt serieus wordt getoetst. Wij weten namelijk zeker dat dit mogelijk is.
3) Te erkennen dat wij recht hebben op een alternatief scenario. Al was het maar omdat we bij de toekomstschets onder leiding van stedenbouwkundige Jurrian Arnold vooraf van de gemeente Arnhem als opdracht meekregen dat deze verkenning niet mocht uitmonden in een uitgewerkte gebiedsvisie. Letterlijk: ‘Wij willen geen concurrerend plan’.
4) Geen gebiedsvisie aan te nemen waarin beloftes worden gedaan die niet waargemaakt kunnen worden en de realiteit voor ogen te houden, zodat dit op een later moment niet gaat leiden tot verdere ontwrichting van de Schaapsdrift e.o.
5) Het college op te roepen tot het tonen van meer menselijkheid in de plannen. Geef ons als bewoners eindelijk het gevoel dat de gemeente er ook voor ons is en niet alleen voor nieuwe bewoners. Wij zijn ook Arnhemse burgers en bewoners.
Met vriendelijke groet,
Bestuur en leden van de Vereniging tot Behoud van de Schaapsdrift e.o. en wijkbewoners.

ProRail

Punten uit de reactie van de ProRail hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Betreft: reactie op gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. concept van 24 oktober 2023

Met reactie vanuit gemeente (dd 3 november 2023)

Gebiedsvisie versus DO januari 2023

Dinsdagavond 24 oktober heeft de gemeente Arnhem de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. gepresenteerd aan de bewoners van de wijk Presikhaaf. ProRail was daarbij aanwezig). De gemeente Arnhem heeft een handout verstrekt van de concept gebiedsvisie.

De behandelde gebiedsvisie toont een uitdagend plan om de wijk te verbeteren en extra woningbouw mogelijk te maken. Het plan voorziet ook in een vergroting van het stationsplein waardoor de bereikbaarheid van het station wordt verbeterd. Ook lanceert de gebiedsvisie de ambitie om het station beter zichtbaar / herkenbaar te maken door de westzijde van het stations te voorzien van een overkapping.



Figuur 1 Gebiedsvisie Schaapsdrift ingezoomd op stationsgebied

ProRail constateert dat de gebiedsvisie niet aansluit op het door Movares in opdracht van ProRail opgestelde DO van januari 2023. De verschillen die we zien betreffen:

12. Fietsroute in de lijn van de Schaapsdrift

Er is aan de oostzijde van het spoorviaduct over de Wichard van Pontlaan een verlenging van het spoorviaduct getekend voor een fietsroute in de lijn van de Schaapsdrift. Deze verlenging is geen onderdeel van het DO van ProRail. Of een dergelijke verlenging is te realiseren met behoud van het huidige viaduct moet nader onderzocht worden.

12. Beantwoording Fietsroute in de lijn van de Schaapsdrift

Dit klopt. Eerder hebben wij in overleg met u al geconstateerd dat deze verschillen bestaan. Hiervoor moeten wij gezamenlijk onderzoek doen. De onderzoeksvraag is hoe een

vergroting van de onderdoorgang voor fietsers en voetgangers gerealiseerd kan worden en welke kosten daarbij horen. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

13. Verlenging viaduct

De fietsroute en de verlenging van het viaduct conflicteren met de nieuw ontworpen stijgpunten aan de noord- en zuidzijde. Aan de noordzijde liggen zowel de vaste trap als de lift op het geplande fietspad. Aan de zuidzijde komt de vaste trap nabij het fietspad op maaiveldniveau, dat geeft een conflict met de reizigers die de trap afkomen. De geplande hellingbaan aan de zuidzijde lijkt wel te combineren met het fietspad en het verbrede viaduct.

13. Beantwoording Verlenging viaduct

Dit klopt. Eerder hebben wij in overleg met u al geconstateerd dat deze verschillen bestaan. Hiervoor moeten wij gezamenlijk onderzoek doen. Dit zal dus meegenomen moeten worden in het onderzoek naar de verbreding van de onderdoorgang. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

14. Vergroot Stationsplein

Aan de noordzijde is een uitbreiding gepland van het stationsplein. De inrichting van de uitbreiding is anders dan in het DO is uitgewerkt. Overigens is deze uitbreiding een verbetering van de situatie die een betere inpassing van het stijgpunt (vaste trap, lift en/of hellingbaan) mogelijk maken.

14. Beantwoording Vergroot Stationsplein

Dit klopt. Eerder hebben wij in overleg met u al geconstateerd dat deze verschillen bestaan. Hiervoor moeten wij gezamenlijk onderzoek doen. De uitbreiding leidt tot kansen op het ontwerp te optimaliseren. Dit is ook een onderzoeksopgave. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

15. Stoere overkapping

In de gebiedsvisie is sprake van een “stoere overkapping”. In het DO ontbreekt een overkapping, maar is er voorzien in voldoende wachtruimte uit de catalogus van het ProRail programma stationsoutillage.

15. Beantwoording Stoere overkapping

De overkapping is een ambitie vanuit de gemeente om het comfortabeler te maken voor de reiziger. Graag voeren we een gezamenlijke verkenning uit naar de (financiële) mogelijkheden hiervoor.

16. Beekloop

In de gebiedsvisie is sprake van het verplaatsen van de beekloop. In de huidige situatie passeert deze het spoor tpv het oostelijke talud van de onderdoorgang Wichard van Pontlaan. In de gebiedsvisie is dat mogelijk op een ander punt, wat inhoudt dat er een spoorkruising gemaakt moet worden.

16. Beantwoording Beekloop

De beek wordt verplaatst. We willen inderdaad onderzoeken of een nieuwe kruising mogelijk is, anders maken wij gebruik van de bestaande kruising.

17. Extra perronopgangen
In de gebiedsvisie is de ambitie opgenomen om extra perronopgangen aan de oostzijde van de perrons aan te brengen. Het DO voorziet daar niet in.

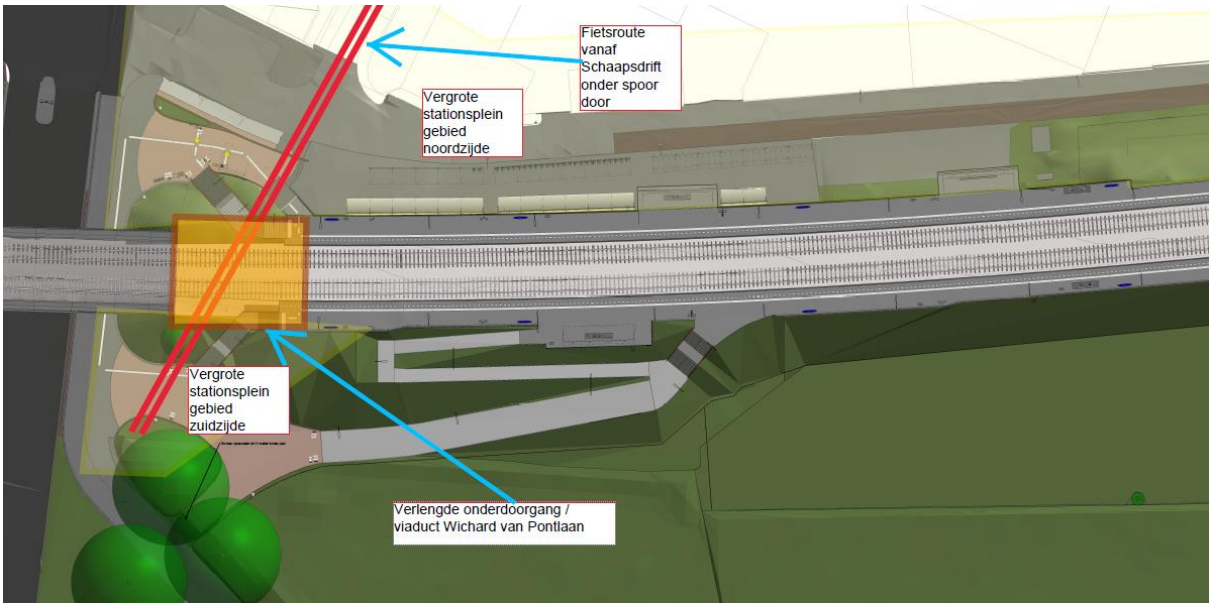
17. Beantwoording Extra perronopgangen
Dit klopt. Dit is eerder ook zo besproken. Graag verkennen we de impact op het gebruik en de veiligheid en de financiële mogelijkheden. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

18. extra onderdoorgang
In de gebiedsvisie wordt de ambitie uitgesproken van een extra onderdoorgang of traverse over het spoor. Het DO voorziet daar niet in.

18. Beantwoording extra onderdoorgang
Dat klopt. Dit is een te onderzoeken ambitie, in combinatie met de extra opgangen die wij ook graag samen onderzoeken. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit oplevert, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

19. Meer fietsenstalling
De gebiedsvisie ambieert meer ruimte voor fietsen stallingsplaatsen. De stallingsplaatsen nemen ruimte in en die ruimte is nog niet in de gebiedsvisie geschetst.

19. Beantwoording Meer fietsenstalling
Deze ruimte voor fietsenstalling is wel geschetst, maar moet nog verder worden uitgewerkt in de volgende fase. Graag doen wij dit gezamenlijk in het stedenbouwkundig plan. Hierbij zal de gemeente moeten afwegen of de extra kosten die dit geeft, passen binnen het budget vanuit de verkregen subsidie van het Rijk.

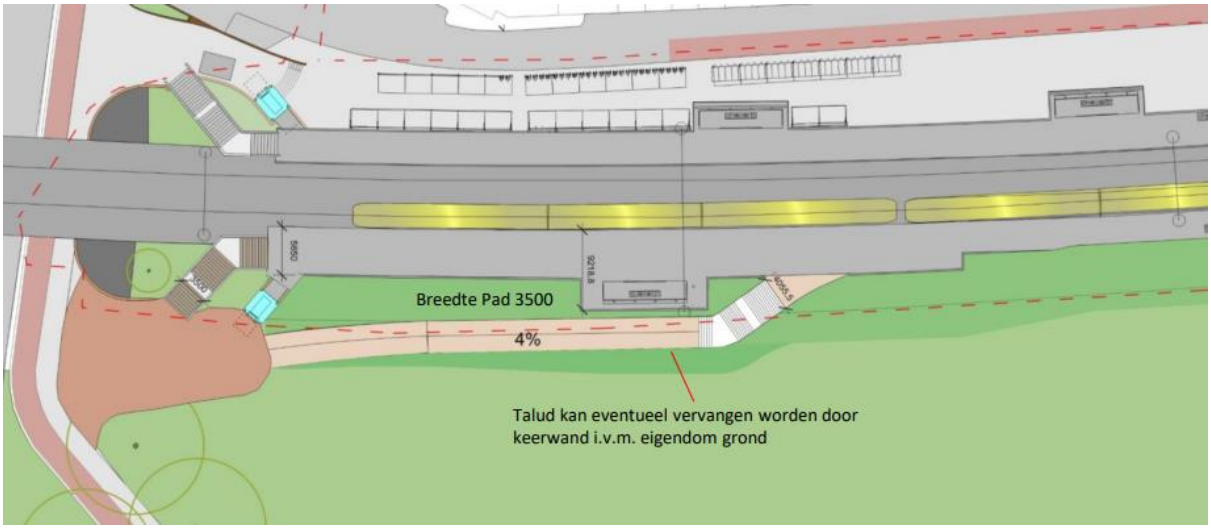


Figuur 2 Raakvlakken Gebiedsvisie en DO ProRail januari 2023

20. Extra overleg

Onderzoek capaciteit perron en stijgpunten.

ProRail heeft aan de hand van de verwachte reizigersaantallen in de ochtendspits een herberekening gemaakt van de noodzakelijke capaciteit van het zuidelijke perron. Daaruit blijkt dat er grote behoefte is aan een perron van tenminste 5,7 meter breed (huidige breedte is ca 3,3 m.), twee brede trappen en een lift. De wenssituatie is verbeeld in onderstaande schets, waarbij aangetekend moet worden dat de verbreding nog ca. 40 meter verder dan getoond naar het einde van het perron moet worden doorgetrokken.



Figuur 3 Wenssituatie perron zuidzijde

Deze wenssituatie past niet in de gebiedsvisie van de gemeente. De gewenste trap en lift conflicteren ook in dit plan met de doorgetrokken fietsroute vanuit de Schaapsdrift. Ten opzichte van de oplossing in het DO van januari 2023 is er wel minder grond van de gemeente nodig omdat de hellingbaan is vervangen door een lift.

Bouwen zonder spijt

Het antwoord op de vraag wat ProRail zonder spijt kan bouwen van de onderdelen uit het DO van januari 2023, gecombineerd met de noodzakelijke verbreding van het zuidelijke perron, waarbij alle opties voor de gemeente Arnhem open blijven is:

- Het vervangen van de perronkeerwanden;
- Het op hoogte P76 brengen van de perrons;
- Het (deels) plaatsen van de nieuwe stationsoutillage;
- Het verbeteren van de spoorligging (doeltracé);
- Het verplaatsen van bovenleidingsportalen welke te dicht op de perronrand staan;
- Het vernieuwen van de telecominstallaties;
- De verbreding van het perron aan de zuidzijde (misschien);
- Vervangen 2 betonnen bovenleidingsportalen buiten het perron.

Beide perrons zullen dus nog langere tijd niet toegankelijk zijn voor mensen in een rolstoel of voor mensen die teveel moeite hebben met trappenlopen. Het inpassen van liften op een toekomstvaste plek buiten de invloed van de gebiedsvisie is alleen mogelijk in het gebied waar nu fietsplekken zijn gesitueerd (noordzijde) of waar de stadsboerderij is gevestigd (zuidzijde).

De uitspraak die op 24 oktober door de gemeente is gedaan dat ProRail binnenkort, dat is ca 2 jr, zal starten met de bouw van de lift(en) is nu voorbarig gezien de verschillen tussen de gebiedsvisie en het DO.

Voorstel

De gebiedsvisie is een conceptstuk dat eind november wordt behandeld in de gemeenteraad van Arnhem. Daarna moet het projectteam van de gemeente Arnhem en ProRail samen een toekomstvast plan voor het station ontwikkelen waarbij de uitgangspunten voor ProRail zijn:

- De noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de perrons en sporen kunnen worden uitgevoerd zonder het plangebied van de gebiedsvisie aan te tasten;
- De beide perrons worden toegankelijk gemaakt, d.w.z. op de juiste hoogte gebracht worden en worden voorzien van een hellingbaan of lift;
- Lift(en) en hellingbaan worden op een definitieve plek geplaatst;
- Zoveel mogelijk projectscope wordt in de geplande treinvrijeperiode in 2026 uitgevoerd;
- Beschikbare budget voor ProRail is ongewijzigd.

ProRail stelt voor om zo snel mogelijk na de gemeenteraad van november met het projectteam van de gemeente Arnhem het overleg daarvoor te starten.

20. Beantwoording Voorstel overleg

Wij zien ook de noodzaak om snel in overleg te treden aangezien het voor de gemeente Arnhem heel belangrijk is om ook Station Presikhaaf toegankelijk te krijgen voor mensen met een lichamelijke beperking. Inmiddels hebben wij met een elkaar een ontwerpersoverleg gepland om over onder andere de mogelijkheden voor deze toegankelijkheid te spreken.

Bronnen

Dit memo is opgesteld aan de hand van informatie ontleend aan:

- Schaapsdrift, concept gebiedsvisie, versie 1.2 dd 24 oktober 2023, ontvangen van gemeente Arnhem.
- DO rapportage V2.0, uitgavedatum 20 januari 2023, opgesteld door Movares
- Rapportage variantenstudie V2.0, uitgavedatum 18 augustus 2023, opgesteld door Movares.

Casimir State

Punten uit de reactie van Casimir State hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

21. Woningbouwvlek

- Vrije Sector: Op pagina 38 en 64 staat een rechthoekig gebouw ingetekend tussen de flat van Casimir State en het park Sacre Coeur. Het staat ingetekend als reeds bestaande bouw. Maar dat gebouw bestaat nu niet. Daar is momenteel grasveld van de gemeente. Op pagina 94 staat het gebouw ingetekend als zijnde 10 nieuw te bouwen woningen in de vrije sector. Als daar een gebouw komt te staan, hebben de huidige bewoners wiens enige daglicht van ramen aan de kant van het park komt, bijna helemaal geen daglicht meer en zullen ze tegen een blinde muur aan kijken. Verder zullen we hier dan in een situatie komen met 4 flats rond een binnenplein. Erg onwenselijk. Net een gevangenis.
- Er staat een rechthoekig gebouw ingetekend tussen de flat van Casimir State en het park Sacre Coeur. Dit gebouw bestaat nu niet. Momenteel is daar grasveld van de gemeente Arnhem. De hoogte van dit gebouw lijkt op de hoogte van het huidige appartementencomplex Casimir State (senioren kant) . Er ontstaat dan een binnenplein, dit wel zeer is ingekaderd. Is dit noodzakelijk?
- Handout, pagina 37: Er staat een rechthoekig gebouw ingetekend tussen de flat van Casimir State en het park Sacre Coeur. Momenteel is daar gras en een groep volwassen bomen, van de gemeente Arnhem. De hoogte van dit gebouw lijkt op de hoogte van het huidige appartementencomplex Casimir State (noord-oost gebouw). Er ontstaat dan een wel erg ingesloten binnenplein. Nu al is er sprake van geluidsoverlast. Door reflectie van geluidsbronnen op of naast het pleintje zelf (scooters, auto, etc) en van reflectie van het doordringende geluid van de voorbij rijdende treinen. Door toevoeging van het genoemde flat gebouw zal dit sterk toenemen. Ook verwacht ik nog een warmer plein door afsluiten van de luchtweg. Het zou gunstiger uitpakken als dat pand met de voorgevel naar het park geplaatst wordt. (aangenomen dat het pand in daadwerkelijke uitvoering nog langwerpig is).
- Vrije sector woningen: op de planning staat tussen Casimirstate seniorencomplex en het park een gebouw getekend. Dit zouden 10 woningen worden. Het formaat is nog onbekend. Zoals het nu in het concept ingetekend is wordt de ruimte te veel afgesloten. Er ontstaat daardoor te veel geluids-reflectie van de treinen en door minder luchtstroom wordt het pleintje warmer.
- Kan het gebouwtje tegenover de Eleonorastraat niet 1/4 gedraaid worden?
- In gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023 Ziegler|Branderhorst wordt het “vlak” op diverse manieren ingetekend. Pagina 64. als zijnde bestaande bebouwing. Pagina 70 als zijnde verharding - uitgeefbaar. Pagina 94 als zijnde nieuwe woningen vrije sector - op vlak vermeld. Ca 10 woningen.
- Wat stelt dit object; om aan te duiden -rood omcirkeld (zie bijlage foto) voor ?



21. Beantwoording Woningbouwvlek

Type bebouwing: Er bestaat onduidelijkheid over het nog ongedefinieerde gebied ten noordoosten van het Casimir Statecomplex. Dit vlak is bestemd voor woningbouw. Een definitieve vorm, draai of afmeting ervan is op dit moment nog niet bepaald. De gebiedsvisie gaat over de bouwvlakken en wegen. De invulling zoals op de maquette is alleen een mogelijke uitwerking ervan. Bovendien is er een fout in de legenda opgemerkt, waardoor er vrijesectorwoningen staan genoemd. Deze onjuistheid is gecorrigeerd.

Binnentuin: Zoals gezegd is de woningbouw nog niet bepaald in vorm en positie. Maar we stellen voor om uit te gaan van een afgescheiden collectieve binnentuin. Een binnentuin biedt schaduw en verkoeling bij hittestress en rust in contrast met de levendige publieke groene ruimte. Daarnaast is door de toevoeging van woningbouw een begeleiding van de zuidelijke loper met woningen naar het groen gericht.

Geluidsoverlast en daglicht: In de volgende fase, het stedenbouwkundig plan, zal er onder andere een geluidsonderzoek worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen van invloed zijn op de definitieve vorm en invulling van deze ontwikkeling. Ook een bezonningsstudie is onderdeel van het definitief vormgeven van nieuwe bebouwing.

22. Parkeerplaatsen

- Parkeren: Bewoners van de Ernst Casimirlaan maken gebruik van een parkeerplaats aan de achterkant/zijkant van de flats, naast de Praxis. Deze parkeerplaats is druk bezet met auto's van bewoners. Het zijn 23 parkeerplaatsen. Deze zouden weg moeten. Waar moeten wij dan parkeren en waar moet ons bezoek parkeren? En de mensen van de thuiszorg? Hier wonen veel 55 plussers met auto's. En mensen die

afhankelijk zijn van hun auto. [redacted] kan nu zo naar mijn auto lopen, met mijn beperking, maar als mijn auto daar niet meer kan staan, dan heb ik een groot probleem. En andere bewoners zullen ook problemen krijgen.

- Bewoners van de Casimirstate (senioren complex en spoorzijde) maken gebruik van een parkeerplaats aan de achterkant/zijkant van de flats, naast de achter zijgevel van de Praxis. Deze parkeerplaats is druk bezet met auto's van bewoners, van Casimirstate. Het aantal huidige parkeerplaatsen komen in de concept schaapsdrift visie niet meer voor**.** Waar moeten wij Casimirbewoners dan parkeren en waar moet ons bezoek parkeren? Waar parkeren de mensen van de thuiszorg? Veel bewoners ontvangen of zullen (mogelijk) in de toekomst thuiszorg ontvangen. Veel mensen zijn ouder en afhankelijk van hun auto. Waar gaan zij hun auto parkeren?
- Geplande bebouwing aan westzijde van wooncomplex Casimir State: dit pand staat te dicht op ons wooncomplex. Bewoners van de Casimirstate (senioren complex en spoorzijde) maken gebruik van de parkeerplaats aan de westzijde van de flats, tussen flats en achtergevel van de Praxis. Deze parkeerplaats is druk bezet met auto's van bewoners van Casimirstate.en overdag gebruikt door o.a. personeel en bezoekers van Vreedenhoff. In dit plan worden 23 parkeerplaatsen geschrapt. Waar moeten wij Casimirbewoners dan parkeren en waar moet ons bezoek parkeren? Waar parkeren de mensen van de thuiszorg? Veel bewoners ontvangen of zullen (mogelijk) in de toekomst thuiszorg ontvangen. Veel mensen zijn ouder en afhankelijk van hun auto. Waar gaan zij hun auto parkeren? Aan gereguleerd parkeren zal ongetwijfeld een prijskaartje hangen. In de sociale huurwoningen zal men een andere oplossing zien te vinden.
- Parkeerplaatsen Casimir State: in het concept staat dat er 23 parkeerplaatsen vervallen. De vraag is waar kunnen wij de auto parkeren? Waar gaan de bezoekers, de wijkverpleging en andere zorg, service medewerkers hun auto neerzetten. Op het pleintje parkeren is niet toegestaan. Er zijn veel oudere bewoners die afhankelijk zijn van hun auto. Gezien dit sociale woningbouw is, verwachten wij dat er niet veel gebruik gemaakt gaat worden van het gereguleerd parkeren.

22. Beantwoording Parkeerplaatsen

Er zijn zorgen over het mogelijke verlies van parkeerplaatsen. Zoals aan de westzijde van het Casimir Statecomplex. Het is belangrijk om te benadrukken dat de huidige gebiedsvisie (kaart en document) alleen bouwvelden en wegen laat zien, plus een mogelijke stedenbouwkundige invulling. Het gaat nog niet om definitieve beslissingen over parkeren. Ook zullen er in de uitwerking straks geen parkeerplaatsen verdwijnen, maar hooguit verplaatst worden. Deze parkeerplekken zullen in de directe omgeving, op korte loopafstand terugkomen.

Het is begrijpelijk dat deze kwestie voor onzekerheid kan zorgen. Het exacte plan voor de parkeerplaatsen in het gebied wordt pas in de vervolgfase, het stedenbouwkundig plan, volledig uitgewerkt. Ook in die fase heeft u uiteraard weer de mogelijkheid om te reageren op het plan voordat het definitief wordt.

23. 17 bergingen Casimirlaan

- 17 schuren van de bewoners van de Ernst Casimirlaan staan niet ingetekend als bestaande bebouwing op pagina 38 van het boekje. Op pagina 42 staan ze wel ingetekend als eigendom van Vivare, perceelnummer 7738. Ze grenzen aan het bedrijventerrein. Een van die schuren is van mij. Ik woon [redacted] aan de Ernst Casimirlaan o[redacted]. De schuur is recht tegenover mijn voordeur.

Ik heb er mijn scootmobiel staan. Die kan daar opgeladen worden en er is een speciale verbreedde deur. Die scootmobiel heb ik nodig in verband met mijn beperking. Ik kan maar een kort stukje lopen. Waar gaan onze schuren naartoe? Deze 17 schuren zijn als aanvulling op de bergingen onder de flats. Ik zie geen andere mogelijkheid voor deze 17 schuren.

- Casimir state: 17 schuurtjes worden verwijderd. Plan toch aub zo dat dit niet nodig is.
- Bebouwing: de geplande bebouwing aan de westzijde van complex Casimir state staat te dicht op ons complex. Hierdoor moeten 17 schuurtjes (waarin scootmobielen, brommers etc staan) verdwijnen. Deze schuurtjes behoren tot complex Casimirstate seniorenkant. Zij hebben geen andere opslagmogelijkheid.

23. Beantwoording 17 bergingen

Er wordt gevraagd om aandacht voor de 17 bergingen van de Ernst Casimirlaan. In de voorgestelde visie lijken deze te gaan verdwijnen. Ook hier benadrukken we dat de huidige gebiedsvisie (kaart en document) alleen bouwvelden en wegen laat zien, plus een mogelijke stedenbouwkundige invulling van de bebouwing. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn.

Het gaat nog niet om definitieve beslissingen over deze bergingen. Het exacte (stedenbouwkundige) plan wordt pas in de volgende fase uitgewerkt. We kunnen ons dan voorstellen dat de bergingen behouden blijven op hun huidige locatie. Of dat er gezocht wordt naar een alternatieve plek op korte loopafstand van het Casimir State complex. Ze zullen in ieder geval niet definitief verdwijnen. En uiteraard heeft u ook in de fase van het stedenbouwkundige plan weer de mogelijkheid om te reageren op het plan voordat het definitief wordt.

Sacré Coeur

Punten uit de reactie van Sacré Coeur hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Onze reactie op de concept-gebiedsvisie:

24. Wvg en de plangrens

A. **Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken**

A1. Wij, bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur, hebben opgemerkt dat op een eerdere afbeelding van het Schaapsdrift gebied te zien was dat de zuidoostelijke hoek met het sociale corporatie huurwoningen complex Casimirstate en ons appartementengebouw met koopwoningen geen onderdeel waren van het Wvg gebied (zie ook begrenzing op pagina 20 van het Gebiedsvisie document).

Inmiddels is gebleken dat het complex Casimirstate en het appartementengebouw Sacré Coeur wel onderdeel zijn van het conceptplan.

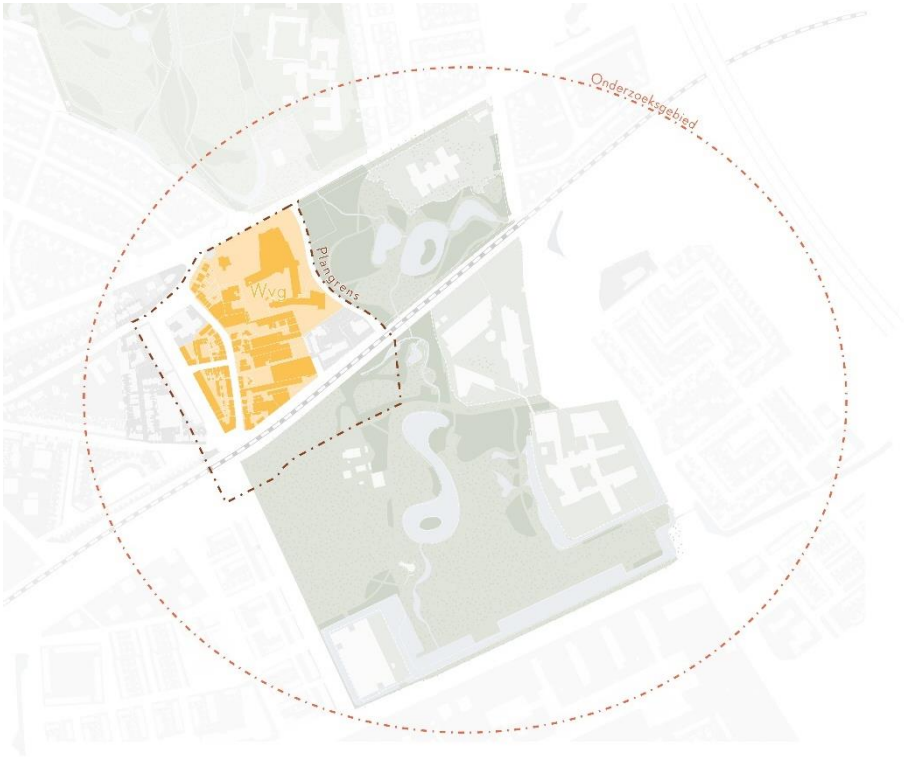
A2. De bouwvergunning voor het appartementencomplex Sacré Coeur dateert van 20 januari 2003 (Gem.doc. UCM 418723). Op dat moment stonden er rondom en op het terrein in totaal 11 platanen. In het bestuurlijke besluitvormingstraject is door de gemeente daarna alsnog opdracht gegeven voor het formuleren van heldere eisen met als doel het bouw- en inrichtingsplan aan kwaliteit te doen winnen. Het volgende citaat vinden we in het resultaat van deze studie (Gem.doc. UCM418714 van 9 april 2003) :

> *De conclusie uit deze studie is dat het appartementengebouw op een wat grotere afstand tot het huidige gebouw aan de Ernst Casimirlaan moet komen te staan. Hierdoor ontstaat rondom het gebouw ruimte die door een parkachtige inrichting onderdeel wordt van het park. De verschuiving van 10 meter is mogelijk omdat recent is geconstateerd dat de platanen aan de Esperantolaan aangetast zijn door de honingzwam. Het doodlopende deel van de Esperantolaan wordt bij het park betrokken en de ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via de Ernst Casimirlaan.*

In het oorspronkelijke plan stonden het sociale corporatie huurwoningencomplex Casimirstate (eigendom Vivare) en ons appartementengebouw met koopwoningen heel dicht op elkaar. Door deze verschuiving van het appartementencomplex met koopwoningen naar het park werd de beoogde integratie met het park bereikt. De beplanting met bomen moest dit verder ondersteunen. Met de bomenaanplant aan de westkant werd beoogd het zicht op het Casimirstate-complex te minimaliseren.

24. Beantwoording Wvg en de plangrens

Het klopt dat Casimir State en het gebouw Sacré Coeur geen onderdeel van het gebied zijn waarop het voorkeursrecht (Wvg) rust. Wel liggen beide complexen binnen de plangrens van het ontwikkelgebied. Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld, als die belangrijk zijn voor het algemeen belang en het grotere geheel van de gebiedsvisie.



Plangrenskaart uit de startnotitie (januari 2023).

25. fietspad langs Sacré Coeur

A3. De bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur voelen zich net als het complex Regina Pacis verbonden met het park. In het beeld getoond op pag. 38 wordt ons appartementengebouw echter **planmatig gescheiden van het park**, wat dus ook in tegenspraak is met de oorspronkelijke bedoeling en opzet van de gemeente.

A4. De stedenbouwkundige verbeelding op pagina 36 toont ter hoogte van ons appartementengebouw bomen langs de afrastering met de spoorlijn. Deze bomenrij (op het plan pag.48 overigens weer verdwenen ?) is van fundamenteel belang om het zicht op het spoor en de geluidsoverlast binnen de perken te houden. **Het voorgestelde fietspad daarbinnen en om de hoek oostelijk richting Esperantolaan loopt dan zeer dicht langs ons appartementengebouw. Dit resulteert in een onacceptabele inbreuk op de privacy en een considerabele aantasting van de waarde van de appartementen.** Aan de oostzijde hebben 11 appartementen een groot (inpandig) balkon. Aan de zuidzijde is een terras op de eerste verdieping bovenop de ingang van 8 inpandige garages.

25. Beantwoording fietspad langs Sacré Coeur

Er is door u aandacht gevraagd voor de voorgestelde verbinding voor voetganger en fietser tussen Park Sacré Coeur en het woongebouw Sacré Coeur. Voor nu is dit is een wens (ambitie) vanuit de gebiedsvisie. Wij zien juist om het gebouw kansen voor veilig fietsen en wandelen en niet via het ‘hof’ tussen Sacré Coeur gebouw en Casimir State. Die weg is voor auto’s namelijk wel bereikbaar. De precieze fiets- en wandelpaden worden pas in de vervolgfase verder uitgewerkt. Dat is de fase dat er een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Hierbij zullen wij uw zorgen over de ligging en uw privacy meenemen. Graag gaan

we met u in overleg over de verschillende mogelijkheden. En u heeft dan uiteraard weer de mogelijkheid om te reageren op het plan.

26. Passage over het spoor

A5. In de plannen wordt ook gesproken over een **passage over het spoor** ter hoogte van de zuidoost hoek van het appartementengebouw Sacré Coeur. Deze hoek zal **niet meer toegankelijk** zijn als conform ons verzoek het fietspad rond de zuid- en oostkant komt te vervallen. Bovendien zou deze oversteek eindigen in het Heempark dat alleen overdag bij licht geopend is. **Ook om veiligheidsredenen zou dit geen goede plek zijn.**

26. Beantwoording Passage over het spoor

U heeft zorgen over een spoor overgang of onderdoorgang. Voor nu geeft de gebiedsvisie enkel aan dat we graag een verbinding zouden zien (een ambitie) voor het beter functioneren van het station. En voor de gebruikers zoals de HAN-studenten en de bewoners van Schaapsdrift e.o. Of deze verbinding er zal komen en waar en hoe, zoeken we verder uit in de vervolgfase: het stedenbouwkundig plan. Dat doen we graag samen met de partners in het gebied en omwonenden. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn.

27. bereikbaarheid woongebouw

A6. Ook een heel belangrijk bezwaar tegen het plan is dat de voorgestelde ingang tot ons complex wordt verplaatst naar de zuidwest hoek.

De westelijke rij parkeerplaatsen (8 stuks) en de 7 parkeerplaatsen langs de zuidkant liggen in de zuidwest hoek tegen elkaar. Deze parkeerplaatsen, die alle privé eigendom zijn van bewoners, geven dus geen enkele ruimte voor de voorgestelde verplaatsing van de ingang van het complex.

Ook is er veel ruimte nodig voor hoogwerkers: glazenwassers, schilders en overige onderhoudswerken aan de buitengevels (hogere etages) wanneer nodig. Bij een zuidwest ingang is de passage van bijvoorbeeld hoogwerkers onmogelijk.

Op de bijlagen 1 en 2 bij dit reactieformulier is dit punt in beeld gebracht met gebruikmaking van de kaarten op de pagina's 80 en 42 van de gebiedsvisie.

A7. Momenteel is de ingang aan de noordzijde. Deze wordt beschermd met de aanduiding "verboden voor onbevoegden" . Het eerste niet afgesloten gedeelte wordt veelvuldig gebruikt voor dienstverlening thuiszorg/wijkverpleging (dagelijks), pakketbezorgers, boodschappendienst AH en onderhoudsdiensten. Ook voor verhuizers en hoogwerkers is dit de enig mogelijke toegang.

Op dit eerste gedeelte zijn drie parkeerplaatsen voor de wijkverpleging en andere bezoekers.

Verdere toegang tot ons complex is beperkt door een slagboom (privé eigendom).

Al het verkeer met bestemming appartementengebouw Sacré Coeur komt dus via de Esperantolaan.

Dit verkeer via de achterzijde (Eleonorastraat) naar de ingang aan de noordzijde leiden is zeer inefficiënt en wat betreft het zwaardere verkeer niet haalbaar. De doorgang tussen de gebouwen is daarvoor te smal.

De bewoners van Casimirstate en Sacré Coeur maken gebruik van meerdere afvalcontainers (5 in totaal). De vuilophaaldienst komt ook via de Esperantolaan.

Ook auto's van de bewoners van Casimirstate komen veelal via de Esperantolaan.

27. Beantwoording Bereikbaarheid woongebouw

In de gebiedsvisie is nog niet opgenomen hoe de herinrichting precies zal worden, behalve dat de in- en uitgang voor de auto verplaatst wordt (via de Esperantolaan). Daarmee verandert de entree van het gebouw niet en blijft het te voet en met de fiets vanuit het noorden bereikbaar. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. De volgende fase is de uitwerking van een stedenbouwkundig plan. Dan kijken we zorgvuldig naar de blijvende bereikbaarheid van de complexen. Voor zowel bewoners, bezoekers en dienstverlening (zorg, boodschappen etc.). Specifiek zullen we onderzoeken hoe de bestaande parkeerplaatsen bereikbaar kunnen blijven.

28. Inrichting Esperantolaan

B. Inrichting Esperantolaan

In de gebiedsvisie worden auto's van de Esperantolaan geweerd. **Dat zal ons inziens niet haalbaar zijn.** Wel zal de Esperantolaan gezien de plannen veel minder autoverkeer te verwerken krijgen.

Overdag is bijna de gehele laan aan de kant van het park bezet met geparkeerde auto's. Deze zijn op uitzonderingen na van het personeel en bezoekers van Vreedenhoff. Ook dienstverleners zorgen voor regelmatig verkeer naar de ingang. De verplaatsing van het complex Vreedenhoff en het opheffen van woongebouw Tuinstede zal veel veranderen. De frequentie van het over blijvende zware verkeer (zie hiervoor) is in ieder geval ook heel beperkt.

Ons voorstel zou zijn om **de Esperantolaan te voorzien van een smalle middenbaan voor auto's** met fiets- en voetpaden aan beide zijden. Geen parkeer faciliteiten meer.

Het plan om de wijk te openen richting park kan toch gerealiseerd worden door beveiligde oversteken richting het park.

Bij het einde van de Esperantolaan is een ingang naar het park. Deze passage wordt veel gebruikt door fietsers richting station via de Ernst Casimirlaan naar de Eleonorastraat.

De overgang van de Esperantolaan naar de Ernst Casimirlaan vraagt wel om verbetering, o.a. een verruiming van de bocht.

Tegenover deze parkingang is een nieuw woongebouw voorzien. **Dit gebouw zou misschien verkleind kunnen worden en/of iets verplaatst in verband met de benodigde ruimte voor het verkeer.**

28. Beantwoording Inrichting Esperantolaan

De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. Zie ook het antwoord op vraag 26 over de bereikbaarheid van het woongebouw. In een volgende fase gaan we het plan verder uitwerken. Uitgangspunt is dat de Esperantolaan onderdeel wordt van de beleving van het park. En daar hoort de auto niet in thuis en dus ook geen oversteken met stoplichten en zebrapaden. In de visie is het dan een eis dat de Esperantolaan een fietspad met voetgangers wordt. Dus zonder bereikbaarheid van de auto.

C. Algemene opmerkingen.

29. Aanpassing Velperweg

C1. Aanpassing Velperweg.

Zoals hiervoor duidelijk is gemaakt, is o.i. een beperkt autoverkeer (inclusief Vrachtwagens) op de Esperantolaan onvermijdelijk. **Binnenkort wordt de inrichting van de Velperweg aangepast. Wij vragen ons af of bij die inrichting voldoende rekening is gehouden met afslaand autoverkeer naar de Esperantolaan** (bijvoorbeeld een korte voorsorteerstrook) **.**

29. Beantwoording Aanpassing Velperweg

De gebiedsvisie toont de bouwvelden en het wegennetwerk. Daarin komt er geen afslag naar de Esperantolaan. Als de gebiedsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad gaan we een volgende fase in. Dan kunnen we alles verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan. Zoals het kruispunt op de Velperweg met de beoogde afslag naar de Middenstraat. De Velperweg wordt dan ook hierop ingericht.

30. Parkeerplekken

C2. Parkeerplekken.

De inzet van de plannen is minder auto’s en stimuleren fietsverkeer. We moeten echter niet vergeten dat de bevolking verouderd. Veel ouderen wagen zich liever niet op de fiets omdat hun stabiliteit verminderd. Het aantal (benodigde) auto’s zal waarschijnlijk niet minder worden.

Voldoende parkeerplaatsen dicht bij huis zullen dus zeer wenselijk zijn en blijven.

De verplaatsing van het Vreedenhoff complex betekent ook een verplaatsing van benodigde parkeerplekken. Overwogen zou kunnen worden deze (grotendeels) ondergronds te maken. Dit kan onder de gebouwen en misschien deels onder de open terreinen.

Ook voor de geplande nieuwe gebouwen is een veilige inschatting van benodigde parkeerplekken nodig. Ondergronds parkeren zou daarbij ook een optie kunnen zijn.

30. Beantwoording Parkeerplekken

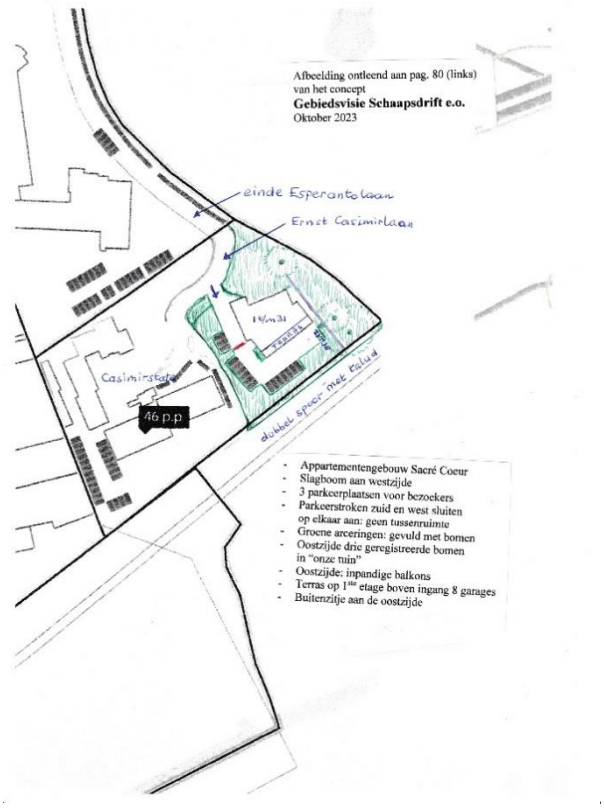
De auto en parkeren blijft altijd een aandachtspunt. De opzet van de visie is een autoluwe wijk. Autoluw betekent dat auto's niet zichtbaar op straat staan, maar er wel voldoende parkeergelegenheid is in het plan. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd met aandacht voor het behoud van auto’s in de buurt. We roepen Innoforte ook op tot het maken van parkeerplaatsen op hun terrein bij nieuwbouw. In de gebiedsvisie wordt ongeveer 50% van de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen opgelost binnen het nieuw te bouwen bouwblok; de overige 50% zal in de parkeergarage komen.

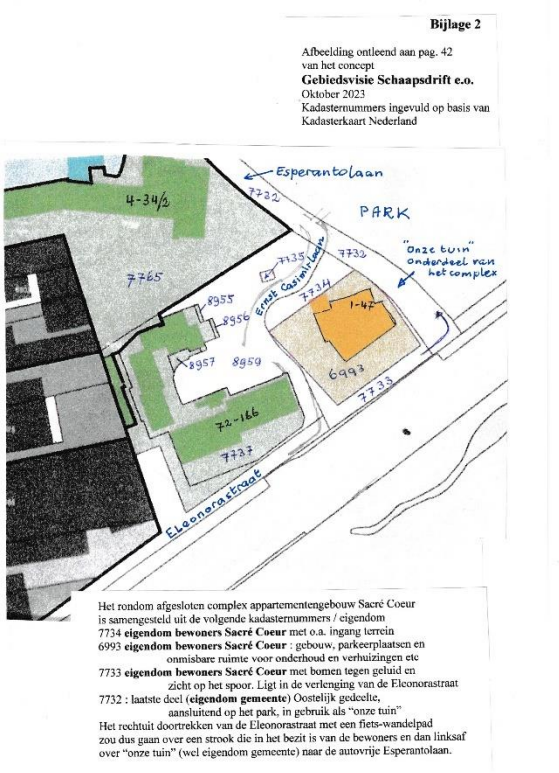
31. Elektrische laadplekken

C3. Elektrische laadplekken.

Het aantal elektrische auto's zal gestaag toenemen. Het aantal benodigde laadpalen / laadplekken dus ook. Gezien de langere tijd die voor opladen nodig is, wordt de plek dus door de bestuurder verlaten. Bij te weinig plekken zorgt dat voor irritaties. Dit betekent o.i. dat toch gestreefd moet worden naar zoveel mogelijk "eigen oplaadplaatsen" . Bij nieuwe flatgebouwen zou een aantal "eigen" laadplekken o.i. zeer wenselijk zijn/worden.

> Wij verzoeken de gemeente serieuze aandacht te besteden aan onze bezwaren en vernemen graag zo spoedig mogelijk of aan de "**Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken"** wordt tegemoet gekomen**.**





31. Beantwoording Elektrische laadplekken

Dit is een aandachtspunt voor de volgende fase: de stedenbouwkundige uitwerking. Daarin worden voldoende laadplekken meegenomen.

Tuinstede

Punten uit de reactie van bewoners van Tuinstede hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

8-11-2023

Reactie op de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. en de geplande/ingetekende sloop van 48 sociale huurwoningen voor senioren met een medische indicatie en wat die plannen voor hen betekenen, mocht er nu opeens wel iemand geïnteresseerd zijn of raken……..

Geachte wethouder Bouwkamp, raadsleden en het team van medewerkers schaapsdrift@arnhem.nl

Wat een prachtige brochure met daarin de concept gebiedsvisie, het is werkelijk voor bijna iedereen een elk wat wils….. Je kunt zien dat er heel wat geld is uitgetrokken om tot zo'n geweldig plan te komen. Bijna iedereen werd of wordt in aanloop naar deze plannen gunstig bediend; de gemeente kan een gebied gaan ontwikkelen en de benodigde grond verwerven om heel stevig te kunnen gaan bouwen in het gebied met minimaal 500 woningen en misschien nog wel meer als jullie flink de hoogte in kunnen en mogen gaan bouwen van de gemeenteraad en B&W. Wat let jullie om tot 10 hoog te gaan bouwen zoals ik jullie op 26 juni 2023 al hoorde opperen? Innoforte mag en kan doen wat hen het beste uitkomt en houdt het hele gebied in een ijzeren greep tot het bekendmaken van de uitkomst: wordt het nieuwbouw die voor een deel gefinancierd gaat worden door de verkoop van grond aan de gemeente gaat of gaat over tot renovatie met verkoop van zoveel mogelijk grond . Misschien is er ook nog de optie: niets doen en wordt het vroegere Vreedenhoff een sterfhuis met de bijbehorende sterfhuisconstructie? Er is door de gemeente bij Innoforte zelfs nog geen keiharde eis op tafel gelegd dat er eind januari 2024 een besluit moet zijn genomen. Dat krijg je natuurlijk ook als de gemeente in een afhankelijkheidsrelatie verkeert om de benodigde grond voor de gebiedsvisie te verwerven. Het levert alle bewoners van dit concept visie gebied nog maanden van onzekerheid op. **Vivare mag en kan doen wat het wilt; meezeilen op de wind die vanuit Innoforte gaat waaien en daarmee in het aller gunstigste geval voor Vivare verwerft het met de opoffering van het complex Tuinstede en de bewoners van de daarbij behorende 48 sociale huurwoningen voor senioren met een medische indicatie, een veelvoud aan sociale huurwoningen terug**. Driewerf hoera voor Vivare; een goed gebouw dat volgens Vivare nog wel 10 jaar mee kan, wordt met de grond gelijk gemaakt om de plannen van de gemeente te dienen. Vivare is bereid het belang van de huidige bewoners gemakshalve op te offeren. Voor een groter eigen belang en een groter verdienmodel. En wordt er door Innoforte voor de optie renoveren gekozen dan kan Vivare als het aan de gemeente ligt weer genoegzaam achterover leunen met de handen in de zakken omdat volgens hen het gebouw zo nog wel een tiental jaren mee kan. Een gemeente die eisen stelt aan Vivare dat ze het gebouw mee laten vergroenen? Ik zie het nergens terug in de concept gebiedsvisie. Ik kom daar aan het eind nog op terug.

32. Behoud van Tuinstede en proces van inspraak

Als het aan de makers van de gebiedsvisie ligt wordt Tuinstede gesloopt. De 48 sociale huurwoningen voor senioren doen en deden er tot nu toe echt niet toe. Het is natuurlijk niet alleen onze woningbouwcooperatie Vivare die ons keihard laat vallen maar ook de gemeente

liet ons als bewoners keihard in de steek en dan moet ik nu opeens in deze plannen vertrouwen hebben dat de gemeente een flinke vinger aan de pols houdt hoe en wat er met de oude bewoners gaat gebeuren**?** Dat wij niet belangrijk waren en zijn heeft de afgelopen anderhalf al lang uitgewezen.

NIEMAND geeft de garantie dat deze letterlijk en figuurlijk oude tot stokoude bewoners terug kunnen keren in een woning in het gebied en op dezelfde mooie locatie als waar we nu wonen aan de rand van het park. NIEMAND heeft het over de impact die een onvrijwillige verhuizing betekent voor deze groep bewoners. **NIEMAND** heeft het over het feit dat bewoners die aan de rand van het Sacré Coeur park wonen daar (ooit) bewust voor gekozen hebben om rust, ruimte en groen om zich heen te hebben om daar in de laatste fase van het leven van te kunnen genieten met, zo nodig, persoonlijke hulp en activiteiten dichtbij door een verbindende doorgang met het gebouw Vreedenhoff, nu van Innoforte. Ouderen die welbewust gekozen hebben om ver weg te wonen van een kinderspeelplaats en/of een school met krijsende kinderen, weg van aanhoudende indringende geluiden van een veel jongere generatie die logischerwijs een ander levenspatroon volgt met veel meer behoefte aan reuring en minder aan rust en regelmaat. NIEMAND heeft het over de impact van al die zorgen en onrust die wij als ouderen ervaren door de sloopplannen van ons gebouw. NIEMAND heeft het over het feit, dat mocht je fysiek of mentaal de te verwachten bouwdrift en alle bijkomende herrie en overlast niet aankunt bij het ontwikkelen van een nieuwe wijk, maar na afronding wel terug kunt keren in het gebied, je noodzakelijkerwijs toch 2 keer zult moeten verhuizen (als die kans je dan geboden wordt) met alle onrust en zorgen en kosten van dien. NIEMAND heeft het over het feit dat mensen zich in de laatste fase van het leven hechten aan hun kleine burennetwerkje wat vaak het laatste netwerkje is dat ze nog bezitten want als 80- of 90- jarige of als je bijna 100 jaar bent dan is jouw familie- en/of vriendennetwerk van vroeger veelal weggevallen. Je hebt dan de steun van en aan elkaar, de vertrouwde omgeving, je eigen vertrouwde huis waar de oude bewoners na oplevering zo'n 25 jaar geleden zijn komen wonen broodhard nodig om je veilig te voelen. NIEMAND IS DE AFGELOPEN ANDERHALF JAAR TOT 2 JAAR KOMEN VRAGEN BIJ DE BEWONERS VAN TUINSTEDE WAT AL DEZE PLANNEN ZOUDEN KUNNEN GAAN BETEKENEN VOOR ONS.

De eigenaren/bewoners van de Schaapsdrift die zo slim waren om zich op tijd te verenigen werden vanaf het begin meegenomen in de plannen, mede dankzij de WVG op hun huizen. Er werd door de gemeente zelfs geld uitgetrokken voor het inhuren van een eigen stedenbouwkundige die samen met deze woningeigenaren een alternatieve visie op de ontwikkeling van dit gebied kon uitwerken en presenteren aan de gemeente op de eerste avondbijeenkomst in juni 2023. Hoe fijn is het voor hen en ook voor u te lezen dat, waar mogelijk, hun wensen worden meegenomen in deze concept visie. En hoe erg is het dat er toch nog 25 koopwoningen moeten worden gesloopt.

In het voorwoord bij de conceptvisie verdedigt Cathelijne Bouwkamp zich door tweemaal te stellen dat de bewoners in het gebied zijn meegenomen in de plannen:

'Het college, de gemeenteraad en de bewoners zijn al vele maanden met elkaar in gesprek om te komen tot een gebiedsvisie'.

'We vinden het echter belangrijk om deze tussenstap te maken zodat bewoners inzicht krijgen in de uitwerking van hun verhaal'

Beide is een pertinente leugen voor wat betreft de seniorbewoners van de sociale huurwoningen in het complex Tuinstede. Was het maar zo geweest. Ik kan, als bewoner

van het complex Tuinstede, het sociale huurwoningencomplex voor mensen met een medische indicatie dat in deze concept gebiedsvisie met een pennenstreek van de kaart wordt geveegd om plaats te maken voor nieuwe hoogbouw, stellen dat wij als bewoners helemaal niet zijn betrokken bij deze plannen. Het woord ‘met een medische indicatie’ wordt helemaal niet vermeld in de visie. Vivare stelde zich op het standpunt dat zolang de plannen nog niet vastliggen de noodzaak om de bewoners te betrekken in het proces niet nodig was. De uitdrukking ‘we were kept in the dark’ is hier van toepassing en natuurlijk hebben we heus af en toe een brief van de gemeente ontvangen met een uitnodiging over de een of andere bijeenkomst die de Schaapsdrift e.o. aanging, maar niemand heeft ons helder en transparant duidelijk gemaakt dat er ook op het complex Tuinstede een WVG rustte en dat dit vergaande consequenties kon hebben voor het gebouw Tuinstede als zodanig en voor de bewoners van dit complex in het bijzonder. Het zou onze tijd wel duren dachten wij. Het ging immers steeds alleen over de Schaapsdrift……

Er werden in juni 2023 kort op elkaar 3 bijeenkomsten georganiseerd waarbij ik aanwezig ben geweest. De bewoners van de Schaapsdrift kregen alle aandacht en tijd om met hun eigen stedenbouwkundige de door henzelf uitgewerkte gebiedsvisie te presenteren. Bij de door de gemeente georganiseerde ‘tafels’ werd er al geïrriteerd gereageerd door de bewoners van de Schaapsdrift als ik mijn mond open deed en iets wilde toevoegen dat niet in hun Schaapsdrift e.o. visie paste. Waarom kwam ik nu pas op de proppen was hun reactie kort door de bocht. Dat de essentiele brief waarin een uitnodiging zat om deel te nemen aan het ontwikkelen van een eigen visie niet was bezorgd in het gebouw Tuinstede had te maken met het feit dat wij geen koopwoning hadden. Werd mij door een van hen verteld.

Op die eerste twee bijeenkomsten op 12 en 20 juni heb ik [redacted] gevraagd of het complex Tuinstede ter plekke werd vertegenwoordigd door Vivare en of [redacted] mij kon voorstellen aan die persoon. [redacted] vertelde me dat er niemand van Vivare aanwezig was. Ik was daar flink pissig over kan ik u vertellen. Ik was ook kwaad op [redacted], als aanspreekpunt van de gemeente, hoe het mogelijk was om deze 3 bijeenkomsten te organiseren waarbij bewoners van Tuinstede, een populatie van voornamelijk hoogbejaarden met medische problemen, vaak slecht ter been en zonder eigen vervoer op deze avondbijeenkomsten hun informatie moesten komen verzamelen, laat staan een inbreng konden hebben. Op avond 1 was ik als enige bewoner aanwezig. Op de avonden 2 en 3 waren slechts een andere bewoner en ik aanwezig.

Vervolgens ontstond volgens mij bij [redacted] opeens de realisatie dat er een groep bewoners helemaal niet was meegenomen in het proces van de voorliggende anderhalf jaar. Ondertussen had ik nog steeds niet door hoe belangrijk de voorafgaande anderhalf jaar voor de bewoners van Tuinstede waren geweest. Dat besef kwam pas op 26 juni 2023 toen ik zag hoe de stedenbouwkundige grote groene pijlen tekende richting het complex Tuinstede als nieuwe groene wegen naar het Sacré Coeur park en ik [redacted] hoorde praten over de ontsluiting van het gebied en de bijbehorende hoogbouw. Maar nog steeds wist ik niet dat op het gebouw Tuinstede een WVG rustte en dat wij geofferd konden worden om plaats te maken voor die mooie nieuwe plannen.

Ik kan stellen dat ik, en met mij de andere bewoners, de afgelopen anderhalf jaar op geen enkele manier door Vivare ben geïnformeerd over de plannen met betrekking tot het gebied laat staan over het complex Tuinstede en wat dit eventueel voor ons als bewoners van het complex Tuinstede kon gaan betekenen.

Pas op 26 juni 2023 de laatste informatieavondbijeenkomst in de HAN heb ik de hand kunnen schudden van de vertegenwoordiger van Vivare Bert Verburg, die zeer vriendelijk

reageerde maar niets concreets te melden had want alle plannen waren nog vaag. Over de eventuele sloop van het Tuinstede complex werd helemaal niet gesproken.

Pas begin juli 2023 werd, volgens mij op voorspraak van [redacted] (maar naar aanleiding van mijn geklaag bij hem over het gebrek aan informatie bij ons als bewoners van complex Tuinstede) door Vivare en de gemeente Arnhem samen een **EERSTE** inloopbijeenkomst georganiseerd in het gebouw Vreedenhoff van Innoforte waar bewoners van Tuinstede vragen konden stellen. Een inloopbijeenkomst……vooral geen gevoel van gezamenlijkheid creeren moet zijn gedacht. De regelrechte verdeel en heers mentaliteit. Ik was toen jammer genoeg op vakantie.

Wij zijn bewoners die niet georganiseerd zijn, zelfs geen bewonerscommissie hebben, die ook in het gebouw geen gezamenlijke ruimte hebben om elkaar te ontmoeten. 48 zelfstandige wooneenheden voor senioren met veelal alleenstaande ouderen en nog een paar oudere echtparen. **Niets van de (financiele) energie die door de gemeente Arnhem is aangewend om de belangen van de koopwoningeigenaren op de Schaapsdrift e.o. te bedienen is evenredig aangewend voor het wooncomplex Vivare en dan hebben we het wel over 48 sociale huurwoningen. 48 zelfstandige wooneenheden voor senioren waarvan de meerderheid boven de 80 jaar is en met een medische indicatie in dit gebouw is komen wonen en die bij doorgang van deze gebiedsvisie ander onderdak moeten zoeken.**

Heeft en had de gemeente Arnhem de afgelopen anderhalf jaar geen zorgplicht voor al haar bewoners van dit concept visie gebied? Had de stedenbouwkundige ook geen interesse in individuele voorstellen en/of visies van deze groep bewoners? Werd het hem niet extra makkelijk gemaakt door ons gebouw van de kaart te gummen zonder dat hij deze groep oude bewoners persoonlijk in de ogen heeft hoeven kijken terwijl hij zijn grootse plan met een nog veel grotere consequentie voor ons aan onszelf moest komen vertellen?

De eigenaren van de 25 koopwoningen zijn de dag voor de presentatie van de concept gebiedsvisie op 24 oktober 2023 gewaarschuwd/ingelicht dat hun huizen op de nominatie staan om gesloopt te worden. Ook hierin werden we achter gesteld. Denkt u dat de 48 zelfstandige wooneenheden ook zijn benaderd met de plannen voor de sloop van hun woningen? 48 sociale huurwoningen. Bijna het dubbele aantal van de 25 koopwoningen. Er werd en wordt hier ook weer duidelijk met 2 heel verschillende maten gemeten. Ten faveure van de koopwoningen en de mensen van de sociale huurwoningen hebben het nakijken. Ik begrijp dat dit op de eerste plaats door Vivare zou moeten zijn gedaan. Maar als gemeente draag je dat dan toch op aan de woningbouwcooperatie Vivare. En als Vivare dat dan weigert te doen heb je als gemeente toch nog steeds een informatie- en zorgplicht? Het gaat me nogal om wat, zeg!

Vivare heeft zich -met jullie wegkijken of met regelrechte instemming - anderhalf jaar lang onttrokken aan haar zorgplicht om de bewoners van het complex Tuinstede goed, voldoende en vooral BIJTIJDS en op gezette tijden te informeren over de gebiedsplannen en met name over het eigen complex Tuinstede dat wel of niet ingezet kon worden als ruilmiddel en geofferd kon worden om meer woningen in het te ontwikkelen gebied te verwerven. Hierdoor is aan de bewoners de mogelijkheid ontzegd om ook de ruimte te krijgen om met een eigen visie op de ontwikkeling en ontsluiting van het gebied te komen maar vooral de tijd hadden gekregen om zich te gaan realiseren wat deze nieuwe plannen voor hen zouden kunnen gaan betekenen. De gemeente is hieraan dus medeschuldig. Blijkbaar hebben jullie Vivare niet/nooit aangesproken op hun zorgplicht om ons als bewoners goed te gaan en blijven informeren en bovenal te gaan betrekken. Er werd een pot

met geld uitgetrokken voor de koopwoningeigenaren en bewoners van de Schaapsdrift maar de senioren van de sociale huurwoningen met een medische indicatie werden in dit hele proces overgeslagen en in de steek gelaten. 23 oktober was opnieuw een gemiste kans om het beter aan te pakken doordat jullie Vivare niet verantwoordelijk stelden om de sloopplannen voor het complex Tuinstede in de concept gebiedsvisie ook vooraf aan die bewoners mee te delen.

Digitaal heb ik de raadsvergadering van 4 oktober 2023 gevolgd . Veel verschillende partijen zijn opgekomen voor de koopwoningeigenaren op en rond de Schaapsdrift. Met geen woord is gesproken over het complex Schaapsdrift. Het gebeurt nu weer opnieuw. De vereniging Schaapsdrift e.o. vraagt heel terecht aandacht voor de sloopplannen voor hun woningen in de media. Ik heb de nieuwsitems op de NOS, de Arnhemse courant, de Gelderlander en nog meer zie voorbij komen. Nergens wordt gemeld dat er ook 48 goede sociale huurwoningen op de nominatie staan om gesloopt te worden. Woningen van senioren. Senioren die een medische indicatie hebben om daar te wonen. Mensen met ook gevoelens, verlangens en zorgen, die de kans lopen dat hun levensloopbestendige woning wordt gesloopt.

Vivare en verplichte vergroening/ verduurzaming van gebouw Tuinstede bij renovatie van Innoforte. Voorstel op eigen titel.

Vivare wil graag (door mee te werken aan de sloop van mijn gebouw) op den duur hun sociale huurwoningen bezit in het te ontwikkelen gebied vergroten. Die kans krijgen ze als deze plannen door gaan. 30% sociale huurwoningen in het gebied wordt eigendom van Vivare. Wat een mazzel voor Vivare. Er mag bij die gunning toch ook wat tegenover staan als de nieuwbouw **niet** doorgaat en er minder gebouwd gaat worden? Krijgt Vivare dan nog steeds de gunning om de 30% sociale huurwoningen bij te bouwen of ligt de concurrentie dan weer open? Het zou in mijn optiek fantastisch zijn als de eis op tafel komt te liggen dat Vivare het complex Tuinstede dan moet gaan mee vergroenen, duurzamer moet maken voor de toekomst, Voor wat hoort wat toch? De koopwoningeigenaren wordt en werd het zoveel mogelijk naar de zin gemaakt; er werd geluisterd naar bezwaren en visies. Er wordt gezorgd voor minder hittestress, een beekje boven de grond, parkeerdruk oplossing en ga maar door. Nu nog even de belangen van de senioren in gebouw Tuinstede bij jullie aanstippen. Zie de opdracht tot vergroening aan Vivare maar als een douceurtje voor de jarenlange ellende waar de senioren van het complex Tuinstede aan worden blootgesteld als het gebied gaat worden ontwikkeld en Vivare geen nieuwbouw pleegt en er dan om ons heen jaren grote overlast is.

In de hele concept gebiedsvisie valt echt nergens te lezen dat Vivare niet op de handen kan blijven zitten als er geen nieuwbouw wordt gepleegd en dan door de gemeente dringend wordt aangespoord om de sociale huurwoningen in het gebouw Tuinstede mee te vergroenen in die prachtige gebiedsplannen. Met die vergroening kan heel veel energie worden bespaard en nog meer hittestress worden voorkomen dan dat we nu al jaren ervaren.

Ik doe een voorstel voor sedum op het zinken dak van de bovenste etage zodat de bewoners op die etage minder hittestress gaan ervaren bij een binnentemperatuur van nu al 29 graden in de zomers. Het ien er voor de hoogbouw ook veel aantrekkelijker uit om op groen te kijken dan naar een zinken dak. Laat gelijk zonnepanelen op het dak plaatsen om op zijn minst de overheadkosten van het gebruik van de algemene verlichting e.d. in het gebouw te verminderen. Dit jaar moest ieder huishouden al 100 euro extra gaan bijbetalen. Vivare kan dan door die dringende aansporing vanuit de gemeente gelijk ook gaan zorgen dat aan de glazen overkapte galerijkant van de woningen die zuidwaarts gericht zijn, zonweringen

geplaatst worden en er optimale ventilatie beschikbaar komt omdat de bewoners door de afgesloten glazen galerij zonder ventilatie ’s middags enorme hittestress ondervinden als ze de brandende zon aan die kant op hun gedeelte van de galerij en voordeur hebben staan. Het is soms om flauw te vallen door de hitte als je door die lange glazen door de brandende zon moet lopen. Door het ontbreken van voldoende ventilatie in die glazen puien is het dus bovendien ook nooit mogelijk om onze woningen te kunnen doorluchten zoals wordt aangemoedigd door de rijksoverheid om vocht en schimmels te vermijden. In het complex Tuinstede zijn slechts aan de tuinzijde/balkonzijde van de woningen ramen geplaatst die open kunnen. Flink doorluchten kan dus alleen met de voordeur open, maar dan haal je in feite nog alleen maar de warme lucht naar binnen en bovendien wie zet zijn voordeur nog open als kwetsbare oudere? Het zijn eveneens woningen die prima en zelfs beter van het gas kunnen worden afgehaald omdat bekend is dat naast de voordelen voor het milieu en de eigen portemonnee bij senioren met beginnende dementie (en daar hebben we er regelmatig en heel logisch een paar van in het gebouw wonen) een grotere kans bestaat dat er een gaspit wordt vergeten uit te doen of wordt vergeten aan te steken terwijl het gas de woning binnenstroomt. 5 jaar geleden werden de keukens van de bewoners vernieuwd na 20 jaar gebruik. Het was toen al een mooi moment om koken op inductie te promoten.

Nogmaals wij, de bewoners van Tuinstede zijn niet georganiseerd, hebben geen bewonerscommissie en hoe ieder van ons denkt over sloop of vergroening en de hele concept gebiedsvisie: ik heb geen idee. Ik spreek ook niet namens de bewoners van Tuinstede. Ik spreek op eigen titel. Ik denk alleen dat ik, als een van de jongste bewoners van Tuinstede met mijn bijna 70 jaar, goed kan verwoorden hoe ik me als bewoner voel en hoogst waarschijnlijk voor een flink aantal mensen een representatief stemgeluid laat horen. Ik vraag me zelfs af of de concept gebiedsvisie na 24 oktober is rond gebracht bij de bewoners van Tuinstede? Er lag tot nu toe niets in mijn brievenbus. Is het zo dat bewoners, als ze niet zelf bij de presentaties zijn verschenen , geen recht hebben op een fysiek exemplaar van de concept gebiedsvisie? Verlangen jullie nu dat de bewoners waarvan de meesten absoluut niet digitaal vaardig zijn en geen PC, laptop of smartphone bezitten een e-mail gaan sturen en een digitale vinger op gaan steken om een fysiek exemplaar te ontvangen? Het is van de zotte. Bespaar een postzegel en gooi een exemplaar door de brievenbus van iedere woning met een begeleidend schrijven dat in diezelfde conceptvisie het gebouw Tuinstede wordt gesloopt. Dat is wel zo eerlijk.

Ik heb zelf een digitaal exemplaar gedownload en zelfs bij het opstellen van mijn brief aan jullie is het lastig switchen tussen de digitale versie en dit word-document.

32. Beantwoording behoud van Tuinstede en proces van inspraak

Allereerst begrijpen wij goed dat de concept gebiedsvisie voor u als bewoners van Tuinstede heel veel onzekerheid met zich meebrengt. U vertelt naar volle tevredenheid in Tuinstede en de buurt te wonen. U zou liever zien dat in de toekomst het bestaande gebouw verduurzaamd wordt.
Dat de gebiedsvisie uitgaat van sloop en nieuwbouw voor Tuinstede, is mede daarom een zwaar en moeilijk besluit geweest om te nemen. Maar met nieuwbouw en dus het verplaatsen van Tuinstede (en Innoforte), ontstaat er belangrijke ruimte voor:

- nieuwe woningen waar binnen de gemeente veel behoefte aan is;
- het verder vergroenen van de wijk, met meer woningen aan het groen. Zo vergroten we de leefbaarheid;

- een nieuwe in- en uitgang voor de auto met de zogenaamde ‘Middenweg’. Zo maken we de wijk autoluw. Dat betekent de auto uit het zicht en veiligere routes voor wandelen en fietsen.

Fijn ook dat u zoveel oog heeft voor de communicatie met u en uw medebewoners, de seniore sociale huurders van Vivare. En voor de minder digitaal vaardige bewoners. Vanuit de gemeente hebben we alle bewoners inderdaad per brief meegenomen in het nieuws over de wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) en het plan van de gemeente om een gebiedsvisie op te stellen voor de buurt. Op de 4 informatieavonden van juni en juli zijn alle belanghebbenden uitgenodigd. Samen hebben wij daar alle belangen geprobeerd in kaart te brengen en de hoofdlijnen te schetsen. Op onder andere uw aangeven is voor de bewoners van Tuinstede en Casimir State een extra informatiebijeenkomst georganiseerd op 4 juli. Deze bijeenkomst was bedoeld om de belangen van u als bewoners nog beter te inventariseren. Op 23 oktober is ook een extra bijeenkomst georganiseerd voor de bewoners van Tuinstede in aanloop naar de presentatie van de concept-gebiedsvisie.

Als gemeente willen we iedereen waar mogelijk op de hoogte te houden van ontwikkelingen. Op een toegankelijke en begrijpelijke manier. Voor sommige berichten, zoals over de mogelijke plannen voor het gebouw, moeten wij alleen wel de wens van de verhuurder van de woningen respecteren. Vivare heeft wel aangegeven in de vervolgstappen nauw te willen samenwerken met de gemeente in de communicatie. Wij zullen hier dan ook extra aandacht aan geven.

Tijdens de laatste bijeenkomst is door Vivare toegelicht dat Vivare wil meewerken aan de gebiedsvisie als de kwalitatieve doelen voor de hele buurt kunnen worden bereikt. Als dit definitief is zullen zij een bewonerscommissie instellen en met alle huurders om tafel gaan. Onderwerp zal onder andere zijn om de wensen op te halen voor uw nieuwe woning. Het is het streven om woningen in de huidige wijk beschikbaar te stellen voor de huurders van Tuinstede als zij daar ook willen blijven.

Vivare

Punten uit de reactie van Vivare hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Hiermee reageren wij op de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. versie 1.2 van 24 oktober 2023.
Wij onderschrijven de gesignaleerde kansen in deze buurt en de ambities in de beoogde ontwikkeling. Als al aanwezige woningcorporatie in deze buurt pakken wij de toevoeging van sociale huurwoningen graag op, dat kan door afname en/of door zelf te ontwikkelen. Ten aanzien van de inbreng van het bestaande woongebouw Tuinstede benadrukken wij dat het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving én aanzienlijk meer woningen voorwaardelijk zijn. Eerder heeft Vivare daar al het volgende over gezegd:

De beoogde kwaliteitsslag voor deze buurt met verdichting is reden voor Vivare om zich welwillend op te stellen. Meer woningen alleen is niet voldoende voor een eventueel sloop-nieuwbouwplan, ons huidige bezit is immers nog prima (gebouw Tuinstede, bouwjaar 1997, gemiddeld energielabel B). Sloop-nieuwbouw kan dus alleen bij een kwalitatieve herinrichting van de buurt met verdichting (het plot Innoforte is hierin vanwege omvang en direct naaste ligging belangrijk).

Voor (vervangende) nieuwbouw geldt dat wij uitgaan van de sociale grondprijs. En verder gebruikelijke condities;
nieuwbouw dat voldoet aan ons functioneel en technisch Programma van Eisen (waaronder De Woonstandaard),
dat aansluit bij de portefeuillestrategie, dat voldoet aan rendementsvereisten en een beperkte onrendabele top
kent. Daarom efficiënt bouwwerk(en) en geen kostbare parkeeroplossingen. Bij voorkeur zelfstandig
woongebouw(en) of anders met duidelijke afbakening (eigen toegang, gebouwscheiding) vanwege beheer.

Ervan uitgaande dat fasering in het plan is in te passen, willen wij er graag voor zorgen dat onze bewoners in het gebied kunnen blijven met slechts één verhuisbeweging. Onze huidige huurders betalen nu gemiddeld 580 euro voor een keurige relatief jonge woning. Het is moeilijk om draagvlak te vinden bij huurders die in zo'n goede woning wonen voor een beperkte huur. Vivare wenst dat de huurders met deze ontwikkeling ook perspectief hebben, ook voor hen moet er een verbetering in zitten. Qua doelgroep denken wij aan kleine huishoudens die baat hebben bij de goede bereikbaarheid (station Presikhaaf), daaronder senioren inbegrepen (goede toegankelijkheid) maar niet specifiek als sec ouderencomplex(en) te positioneren. Tenzij ook voorzieningen als een supermarkt onderdeel uitmaken van de plannen in de Schaapsdrift.

Dus voor de businesscase om rekening mee te houden:

- *Marktwaarde bestaand gebouw*
- *Alle bijkomende kosten zoals uitverhuizen, sloop en eventuele grondsanering*
- *Nieuwbouw o.b.v. sociale grondprijs en efficiënt bouwwerk(en), geen kostbare parkeervoorzieningen*
- *Toevoeging substantieel aantal woningen*
- *Kwaliteitsslag voor de buurt in meerdere lagen (zoals verweving met de stad, verbinding met het park, verbetering*
- *openbaar gebied en gebouwde omgeving, betere bereikbaarheid en veiligheid)*

Door Vivare beoogde toevoeging betreft hoofdzakelijk 2/3-kamer woonappartementen van 50 tot 65 m2 GO. Daarnaast enkele ruime woonappartementen vanaf 75 m2 GO. En een deel van de appartementen voorzien van een tuintje zou mooi zijn. Meer concreet om aanvankelijk als uitgangspunt te nemen is PMC 7 van De Woonstandaard met een maximale Sfiko Vivare voor afname € 212.500,- (incl. bouw- en woonrijpe grond, bouwkosten, leges, advieskosten ed. en incl. BTW).

Tot slot herhaal ik onze wens om in de communicatie samen op te trekken, zodat wij onze bewoners goed kunnen betrekken en informeren.

Onze uitgangspunten voor een herontwikkeling zette ik al eens uiteen per e-mail op 14 augustus 2023 (bijgaand).
Enkele aanvullende opmerkingen:

33. Doorverhuizing

- Wij vinden het belangrijk dat onze bewoners een goede plek behouden of vinden. Mocht verhuizing noodzakelijk zijn, dan is het wenselijk dat bewoners in het gebied kunnen blijven met slechts één verhuisbeweging en dat betaalbaarheid geborgd blijft. De concrete bewonerswensen zullen wij met bewonerscommissies in kaart brengen zodra er meer zekerheid bestaat over het realiseren van de ambities.

33. Beantwoording Doorverhuizing

We zien het liefst uiteraard een doorverhuizing. Dus eerst nieuwbouw gereed te hebben en daarna pas Tuinstede te slopen. Dat is een schuifpuzzel waar in de gebiedsvisie ruimtelijk rekening mee is gehouden. In de volgende fase, het stedenbouwkundige plan, zal er een fasering in overleg met Vivare worden opgesteld.

34. Regievoering

- Regievoering door de gemeente is volgens ons noodzakelijk om de ontwikkeling in lijn met de gebiedsvisie als geheel te kunnen doen slagen.

34. Beantwoording Regievoering

Als gemeente willen wij na vaststelling door de gemeenteraad de gebiedsvisie verder uitwerken tot een plan en vervolgens uitvoeren. Dat doen we door actief in gesprek te gaan met alle eigenaren.

35. Parkeren in nabijheid

- Zoals bekend zijn gebouwde parkeervoorzieningen voor ons financieel haast onmogelijk. Toch zullen we wel rekening moeten houden met de parkeerbehoefte van onze bewoners nabij de woning, met name waar het onze seniore bewoners betreft.

35. Beantwoording Parkeren in nabijheid

De precieze uitwerking van de parkeerplekken gaan we in de stedenbouwkundige fase samen verder uitzoeken.

36. Nieuwe bebouwing Casimirstate

- Voor nieuwe bebouwing kort nabij het bestaande gebouw Casimirstate vragen wij alvast aandacht voor voldoende licht en lucht in het ensemble.

36. Beantwoording Nieuwe bebouwing Casimirstate

Ja, hier wordt een zorgvuldige inpassing voor gemaakt in de volgende fase. Dat is het stedenbouwkundig plan. Zie hiervoor ook het antwoord onder nummer 20. Woonbouwvlek bij de bewoners van Casimir State.

37. Levendige plinten

- De geschetste levendige zakelijke plinten zijn wij vanuit de leefbaarheid voorstander van, maar als volkshuisvester zijn wij wel terughoudend in de exploitatie hiervan. Kortom, wanneer we een gebouw(deel) als sociaal aanmerken dan liever geen of beperkt een zakelijke plint van toepassing.

37. Beantwoording Levendige plinten

In de volgende fase gaan wij met elkaar in overleg over onder ander het stedenbouwkundig plan. Dan zullen we rekening houden met dit standpunt voor de zakelijke plinten (ondernemers in de ruimtes op de begane grond).

38. Atelierwoningen

- Ook worden atelierwoningen als mogelijkheid genoemd. Zowel vanuit onze wensportefeuille als vanuit onze praktijkervaringen willen wij hierin geen uitbreiding van ons bezit.

38. Beantwoording Atelierwoningen

In de volgende fase gaan wij met elkaar in overleg over onder ander het stedenbouwkundig plan. Dan zullen we rekening houden met dit standpunt voor de atelierwoningen (woningen voor een creatief beroep met bijvoorbeeld ruimte voor een studio).

39. Woninggrootte

- Op basis van de stedenbouwkundige verbeelding is een berekening van het aantal nieuwe woningen opgenomen. Daarbij is vermeld dat ca. 188 woningen sociaal zijn, met een afmeting van 70 m² BVO / 55 m² GO. De afmeting lijkt toch wat krap ingestoken. Voor ons is echter van belang dat de gevarieerde gebruiksoppervlakten zoals door ons beoogd gerealiseerd worden.

39. Beantwoording Woninggrootte

In de volgende fase gaan wij met elkaar in overleg over onder ander het stedenbouwkundig plan. Dan zullen we rekening houden met dit standpunt voor de woninggrootte.

Wij volgen de vaststelling van de gebiedsvisie met belangstelling. De onzekerheden en opgaven zijn groot, wij zullen steeds onze keuzes afwegen om verantwoorde stappen te blijven zetten.

Inmiddels zijn we verschillende overleggen, bewonersbijeenkomsten en ook raadsvergaderingen verder en voel ik een behoefte om de opmerkingen en uitgangspunten van Vivare eens uit te schrijven.

Innoforte

Punten uit de reactie van Innoforte hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Blz 21: 2.2 Knelpunten

Gesteld wordt dat grootschalige (senioren/zorg-) complexen een slechte parkrand met Park Sacré Coeur vormen. De rugligging naar de Schaapsdrift zou daar debet aan zijn, waardoor de daar gelegen woningen niet kunnen profiteren van het park.

- In essentie is niet de rugligging van de grootschalige (senioren/zorg-) complexen als wel de industriële en logistieke hallen een barrière voor de bewoners van de Schaapsdrift, om directe toegang tot het park te hebben.

40. Verbindingen parken

Blz 34: 4.Gebiedsvisie

Gesteld wordt dat het Park Sacré Coeur de voortuin is van de groene stadsbuurt.

- Wij ondersteunen de ambitie om de omliggende parken meer toegankelijk te maken voor de bewoners van Schaapsdrift e.o., maar missen de onderbouwing waardoor dit zich laat vertalen in een eenzijdige versterking van de verbinding met Park Sacré Couer. Park Presikhaaf biedt gelijke voorzieningen en kwaliteiten, maar een versterkte verbinding tussen Schaapsdrift en dat park ontbreekt in de gebiedsvisie. Een ruim opgezette doorgang onder het spoor door kan met enige creativiteit hierin voorzien.

40. Beantwoording Verbindingen parken

Fijn dat u de ambitie ondersteunt om de verbindingen met de parken te versterken. Wij zijn het eens met u om daarin niet alleen park Sacré Coeur mee te nemen. Daarom onderzoeken wij de ambitie om de bestaande onderdoorgang naar het zuiden te verbreden.

41. Vrije sectorwoningen

Blz 38: 4.1 Arnhemse mix

De nieuw te realiseren woningen zijn verdeeld in minimaal 66% in het betaalbare segment (sociaal/middenhuur-/koop), waarvan 30% sociaal en 20% een betaalbare koopwoning. Dan resteert 50%x66%=33% voor de middenhuur. Onduidelijk is in welke categorie de overige woningen (34%) gerealiseerd worden

- Wij hechten eraan op te merken dat wij gebonden zijn aan de richtlijnen van College sanering Zorginstellingen voor wat de vervreemding van ons vastgoed betreft. Het op voorhand stellen dat –na vervreemding- een corporatie als enige sociale verhuurder kan optreden sluit andere sociale verhuurders buiten. De marktwerking gaat hierdoor verloren, met tot gevolg een mogelijk prijsdruk op de grondwaarde. Wij stellen voor dat de term corporatiehuurwoning wordt vervangen door sociale huurwoning.
- Wij hebben nota genomen van de hiervoor genoemde differentiatie. In dat kader merken wij op dat wij sinds vele decennia niet alleen zorg aan kwetsbare ouderen aanbieden, maar heb óók huisvesting in het sociale woonsegment aanbieden. Dit laatste heeft te maken met de sociaal economische status van (een groot deel van) onze doelgroep, maar ook met de zorgfinanciering. Wij vragen ons af waarom de groep ouderen die Innoforte huisvest niet als sociaal wordt gekenmerkt en maken ons tegelijk zorgen of de differentiatie niet teveel doorslaat naar het sociale segment.

41. Beantwoording Vrijesectorwoningen

Hierbij gaan we puntsgewijs in op uw punten:

- Allereerst merken we op dat we uw optelsom over de segmenten niet geheel volgen. Het klopt dat we binnen projecten streven naar 66% aan betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale huur en minimaal 20% betaalbare koop. Het klopt dat met die eisen nog maximaal 16% van het betaalbare programma niet is ingevuld. De voorkeur voor deze 16% gaat alleen niet perse uit naar middenhuur, vandaar ook dat we bij de andere segmenten (betaalbare koop en sociale corporatiehuur) spreken van 'minimaal'. Uit ons woonbehoefteonderzoek blijkt een geringe behoefte aan middenhuur. 34% van het programma is vrij. We vinden het uiteraard wel van belang om te bouwen naar behoefte. In het vrije segment bestaat een behoefte aan duurdere koopwoningen en minder aan vrije sector-huurwoningen. Echter, voor deze 34% zijn in beleid geen harde uitgangspunten vastgelegd.

- Wij zien het als rechtmatig en juist inclusief om bij sociale verhuur in te zetten op verhuur door toegelaten instellingen. Reden daarvoor is dat (bijvoorbeeld) bij sociale verhuur door commerciële partijen niet aan de doelgroep met de laagste en lagere inkomens wordt verhuurd, omdat veelal minimuminkomenseisen worden gehanteerd. Ook gelden voor commerciële partijen niet dezelfde wet- en regelgeving, en maken we als gemeente geen prestatieafspraken met deze partijen.

- Met minimaal 30% corporatiehuur vrezen we niet dat het programma doorslaat naar teveel sociaal. In Arnhem is met name behoefte aan reguliere sociale corporatiehuurwoningen.

- (Maatschappelijke) zorgwoningen van Innoforte (Vreedenhoff) zijn geen onderdeel van het woningbouwprogramma. De concrete invulling van het programma bij de ontwikkeling van woningen met WLZ-zorg thuis dient in overleg plaats te vinden.

42. Autoluwe stad

Blz 40: 4.1 Autoluwe stadsbuurt

Een buurthub moet erin voorzien dat deze 50% van de parkeerdruk vanuit nieuwbouw kan opvangen. Naast het inzetten van deelmobiliteit als instrument, dient parkeergelegenheid op eigen terrein en onder een groen dak te worden voorzien.

- Onduidelijk is hoe het gebruik van de parkeerhub in de praktijk zal plaatsvinden, zodat ook de medewerkers en bezoekers van Innoforte daarvan gebruik kunnen maken, als overloop voor de (aan te leggen) voorziening op ons eigen terrein.
- Onduidelijk is ook wat verstaan moet worden onder 'een groen dak'.
- De ingetekende 50 parkeerplaatsen (en 300 fietsplaatsen) zijn waarschijnlijk onvoldoende voor bezoekers en medewerkers van Innoforte, uitgaande van een parkeerbehoefte van ca. 0,4 of 0,5 plaats per cliënt. De ingetekende parkeerplaatsen bevinden zich overigens in de kavel gelegen tegen het Park Sacré Couer aan, terwijl de keuze voor de beste locatie voor nieuwbouw óf renovatie van Vreedenhoff nog gemaakt moet worden. Om die reden stellen wij voor om ook een parkeervoorziening op te nemen in de kavel grenzend aan de Velperweg/Schaapdrift.
- Te allen tijde wensen wij dat onze gebouwen optimaal bereikbaar zijn voor nooddiensten. Indien deze niet het gebouw kunnen bereiken via de gebruikelijke wegenstructuur, willen wij in geval van nood, calamiteiten of uitvaartzorg ontheffing voor het gebruik van fietspaden e.d..
- In het geval dat renovatie van Vreedenhoff de meest voor de hand liggende is, én de Esperantolaan als fietspad wordt ingericht, is onduidelijk welk vergelijkbaar (en

kostenvrij) alternatief ons wordt aangeboden voor het parkeren van bezoekers en medewerkers van Innoforte.

42. Beantwoording Autoluwe stad

Er is aandacht gevraagd voor de bereikbaarheid van Vreedenhoff en voldoende parkeerplaatsen. In de gebiedsvisie gaan we ervan uit dat Innoforte zelf voorziet in parkeerplaatsen in haar eigen gebouw. In de volgende fase, het stedenbouwkundig plan, onderzoeken we of dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is met andere functies. En of Innoforte ook parkeerplaatsen kan gebruiken in bijvoorbeeld de parkeergarage. De zorg over de bereikbaarheid van de nood- en hulpdiensten geldt voor het hele gebied. Deze diensten moeten uiteraard altijd overal kunnen komen. Op hoofdlijnen is hier al rekening mee gehouden. In het vervolgtraject zullen we daar zeker verder naar kijken.

43. Vivare als premium partner

Blz 42: 4.2 Vivare als premium partner van gemeente Arnhem

Ons is de goede relatie tussen de gemeente en Vivare bekend.

- Indien de gemeente Arnhem gronden in eigendom wilt overdragen aan Vivare, kunnen deze worden ingezet voor de realisatie van sociale huurwoningen. Deze verplichting kan wat ons betreft echter niet worden opgelegd aan andere grondeigenaren. Wij stellen daarom voor om het Premiumpartnership voor Woningcorporatie Vivare te beperken tot de eigendommen van de gemeente Arnhem, behoudens die gronden waarvoor de gemeente andere ambities wenst te realiseren. In het geval dat andere grondeigenaren dan gemeente Arnhem met andere sociale verhuurders zaken willen doen, zouden zij de vrijheid moeten hebben om dat te kunnen doen.
- Innoforte overweegt om sterker in te zetten op het aanbieden van WLZ-zorg thuis, bij voorkeur aan bewoners van de wijk waarin Vreedenhoff gelegen is. Indien haalbaar zal Innoforte hierin het initiatief willen nemen door –op ons eigen perceel- een deel van de nieuw te bouwen woningen in het betaalbare segment te realiseren. Dat betekent dat wij alsdan de mogelijkheden willen verkennen die woningen met derden te ontwikkelen en te exploiteren. Vivare is dan een logische strategische partner om dat te bespreken, maar is niet de enige sociale verhuurder.

43. Beantwoording Vivare als premium partner

Over Vivare als premium partner van de gemeente is bij vraag 40 al een en ander gezegd. In het door de gemeenteraad vastgestelde Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is vastgesteld dat toegelaten instellingen (corporaties) de voorkeurspartners (‘premium partner’) zijn om sociale huurwoningen te bouwen en verhuren.

Wij ondersteunen het voornemen van Innoforte om WLZ-zorg thuis aan te bieden, bij de nieuwe woningen. Dit past binnen de gebiedsvisie. We gaan in de volgende fase graag in gesprek hierover.

44. Functies in de plinten

Blz 64: 6.1.1 Wonen

De verbeelding van de gewenste functiemix laat zien dat in de plinten andere activiteiten beoogd zijn, dan alleen maar wonen.

- Graag willen wij weten welke functies deze ‘gemengde plinten’ hebben, m.n. waar deze gelegen zijn op ons perceel.

44. Beantwoording functies in de plinten

De functies in de plinten (begane grond nieuwbouw) zijn nu alleen op hoofdlijnen ingetekend. In de volgende fase, het stedenbouwkundig plan, willen wij met jullie daar verder op studeren. Zowel voor de precieze locatie als de invulling ervan.

45. Landschap en groen

Blz 70: 6.2.1 Landschap en groen 3

Landschap en groen krijgen in de ontwikkeling een hoofdrol, om de leefbaarheid te verbeteren door de buurt te vergroenen. Verharding maakt plaats voor meer groen.

- In de huidige situatie is de verharding in de gehele buurt een feit, met uitzondering van ons perceel. Het perceel van Innoforte bestaat voor ca. 60% uit ‘collectief groen’. In de nieuwe situatie wordt aan een relatief groot deel van ons perceel de functie ‘groen’ toegekend, vergeleken met de percelen van andere eigenaren. De vergroening vindt derhalve voornamelijk plaats op ons perceel, door de verbinding met Park Sacré Couer te versterken. Wij betreuren overigens dat in het ontwerp voorbij gegaan wordt aan de mogelijkheid tot het versterken van de verbinding van de buurt met Park Presikhaaf.
- Ook wij willen meewerken aan deze (kostbare) transitie, maar voor Innoforte zijn de financiele middelen daartoe uiterst beperkt. Graag wensen wij tegemoet gekomen te worden in de financiering van deze transitie.

45. Beantwoording Landschap en groen

Voor de gehele buurt is zowel een verdichting (nieuwbouw) als een vergroening voorzien. Richting park Sacré Coeur wordt de mogelijkheid voorgesteld om tot en met tien lagen te bouwen. Daar hoort wel bij dat de openbare ruimte daaromheen extra breed en groen wordt. Immers willen wij de leefbaarheid van de buurt versterken. In de vervolgfase zullen wij op basis van het stedenbouwkundig plan met alle grondeigenaren in gesprek gaan over een anterieure overeenkomst. De eventuele financiële gevolgen van de gebiedsvisie zullen dan ook onderwerp van gesprek zijn.

46. Parkeren

Blz 78: 6.3.2. Parkeren

Het vergunnen van het parkeren wordt beperkt tot bestaande bewoners in de buurt.

- Hiertegen maken wij bezwaar, omdat de betaalbaarheid van onze zorgverlening afhankelijk is van inzet van onze medewerkers. Ook zij –naast bewoners- willen dat de locatie goed bereikbaar is én blijft. Tevens maken wij bezwaar tegen het betaald vergunnen van het parkeren. De parkeerhub biedt kansen, maar heeft als nadeel dat deze relatief verder weg van ons gebouw gelegen is, dan het parkeren langs de huidige Esperantolaan. Wij zijn een 24-uurs bedrijf en veiligheid voor onze medewerkers ook in de avond en vroege ochtend is belangrijk.
- De optie om in de nieuwe situatie het parkeren te concentreren, ingesloten binnen de beoogde contouren van de bebouwing heeft als voordeel dat de geparkeerde auto’s uit het straatbeeld verdwijnen. Voor Innoforte is dit geen oplossing, omdat een (groene) tuin vereist is voor het welzijn van onze bewoners. Een dubbelfunctie met parkeren is geen optie. De geplande parkeerhub zou in zekere zin uitkomst bieden, zie hiervoor. Maar de aanleg hiervan is onzeker, zodat wij graag het voorstel tegemoet zien hoe Innoforte de eigen parkeervoorziening het beste kan realiseren, zonder meerkosten. Wij merken daarbij op dat onze bewoners veelal slecht ter been zijn en dat hoogteverschillen voor hun onoverbrugbaar zijn: zij zijn voor wat hun

omgevingsvrijheid hoofdzakelijk afhankelijk van een goede inrichting van de tuinen op het maaiveld/begane grond. Volledigheidshalve wijzen wij in dit kader naar de “Wet Zorg en Dwang” waaraan wij hebben te voldoen.

- De bevoorrading door onze leveranciers is niet uitgewerkt. Dit zal in een later stadium uitgewerkt worden, begrijpen wij. Evengoed benadrukken wij in deze fase dat de bevoorrading voor ons cruciaal is voor onze bedrijfsvoering. De verdichting van ons perceel zal er mogelijk toe leiden dat de bevoorrading onder maaiveld moet plaatsvinden. Dit is kostenverhogend en zet onze rentabiliteit van de bedrijfsvoering verder onder druk. Graag ontvangen wij een voorstel hoe wij hierin gefaciliteerd worden.

46. Beantwoording Parkeren

Zoals is het antwoord onder vraag 41 is gesteld, zijn dit echt punten die we in de volgende fase kunnen uitwerken. Als we met het stedenbouwkundig plan verder gaan, werken we graag samen de parkeeroplossing uit. Daarbij zullen we ook uitwerken hoe de bevoorrading door uw leveranciers zal gaan plaatsvinden.

47. Verwervingen

Blz 94: 7. Onderbouwing verwervingen

Situering positie ‘nieuw Vreedenhoff’

De ingetekende positie is voor ons herkenbaar. Evenwel houden wij de mogelijkheid open – als renovatie van Vreedenhoff niet haalbaar is- om de nieuwbouw ten oosten van dat perceel te realiseren. Dit heeft als voordeel dat wij niet afhankelijk zijn van derden (ontwikkeling op ons eigen perceel), maar als nadeel heeft dit o.a. dat wij meer moeten investeren in de tijdelijke huisvesting van onze huidige bewoners.

- Graag willen wij meer duidelijkheid over de maximale bebouwingshoogten van de beoogde nieuwbouw van de diverse percelen.
- De legenda bij het figuur maakt een onderscheid in het type te realiseren woningen, maar deze zien wij niet terug in de kaart.
- Overigens: de gewenste wijkontwikkeling vereist inderdaad een centrale regie vanuit de gemeente, gezien het feit dat de ontwikkeling alleen mogelijk is door samenwerkende eigenaren. Dit vraagt om afstemming en consensus van alle betrokken partijen, wil de ontwikkeling als geheel slagen. Wij kunnen ons echter niet permitteren afhankelijk te zijn van de eventuele of vertraagde medewerking van andere eigenaren, gegeven de absolute noodzaak tot vernieuwing van Vreedenhoff. Het is de gemeente derhalve bekend dat onze urgentie een andere is dan die van vele andere grondeigenaren in de buurt. Om die reden vragen wij om in de planologische procedure rekening te houden met ons eerder gedane verzoek om de vernieuwing van Vreedenhoff, nieuwbouw of renovatie, als deelontwikkeling te beschouwen, wat erop neerkomt dat het mogelijk is dat Innoforte als individuele grondeigenaar zelfstandig en binnen de planologische kaders de ontwikkeling van Vreedenhoff kan realiseren, al dan niet na verkoop van de gronden aan de gemeente.

47. Beantwoording Verwervingen

U vraagt verder aandacht voor de inpassing van Vreedenhoff in de gebiedsvisie. Met de gebiedsvisie leggen wij de kaders neer voor de verdere ontwikkeling van de wijk. Wij zijn al met u in overleg hoe de ontwikkeling van Vreedenhoff hier het beste inpast. U heeft daarbij inderdaad altijd aangegeven dat er een voorkeur is voor nieuwbouw maar dat door uw moverende redenen renovatie toch ook een optie kan zijn. Hoe dat precies uitpakt is onderdeel van de volgende fase.

De hoogte van de bebouwing kan tot 10 lagen richting het park waarbij er sprake is van een oplopende hoogte. Immers moet er aangesloten worden op de bestaande bebouwing van Schaapsdrift. Bij antwoordnummer 70 gaan we hier nog dieper op in. De verdere uitwerking volgt in het stedenbouwkundige plan.

U vraagt verder of het mogelijk is om uw wens tot snelle ontwikkeling te faciliteren. De gemeente hecht ook aan een snelle ontwikkeling van de wijk. In het vervolg overleggen wij graag over de planning.

Eigenaar pand Velperweg [redacted]

Punten uit de reactie van deze eigenaar hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Betreft: Bezwaarschrift tegen de concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, Ziegler/Branderhorst

Geacht college en gemeenteraad van Arnhem,
Als belanghebbende dienen wij tegen bovengenoemd plan bezwaren in en dragen alternatieve aan, te weten:

Als bewoner en ondernemers, vinden de concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, Ziegler/ Branderhorst, een onzalig stedenbouwkundig plan. Bij onverkorte uitvoering van dit plan dreigt met een pennenstreek het unieke karakter van deze organisch ontstane buurt, waar wonen en werken sinds mensen heugenis harmonieus samengaan, verloren te gaan.
Bij zorgvuldige bestudering van de concept-gebiedsvisie, blijkt al snel dat het een megalomaan stedenbouwkundig plan betreft, met uitgangspunten die niet kloppen, uitwerkingen die niet haalbaar zijn, en (sociale) woningen die onnodig worden gesloopt, waardoor er een enorme som gemeenschapsgeld onnodig dreigt verloren te gaan.
Bij de door ons uitgewerkt schets voor een alternatief stedenbouwkundigplan, zie: bijlage: 2, kunnen nagenoeg alle doelen, die door de buurt en gemeente zijn gesteld, worden gerealiseerd. Zo blijven alle (sociale) woningen behouden, (-zie hiervoor ook bijlage: 1-), met uitzondering van het bedrijfsobject met twee uitgebrande bovenwoningen, Schaapsdrift 41, 43 en 45, welke zouden kunnen worden gesloopt ten behoeve van de gewenste groene doorsteek ”groene lopers” naar de Esparantolaan.

48. Behoud Vreedenhoff van Innoforte

Het verzorgingshuis - “Vreedenhoff”- kan in ons alternatieve plan grotendeels worden behouden, door een oude vleugel van het object, voorbij de bestaande hoofdingang tot aan het sociale woningbouwcomplex - “Tuinstede”-, te slopen en dezelfde bouwmassa nieuw te bouwen aan de Velperwegzijde, aan de kopzijde van het complex.

Voor dit laatste, zijn in het recente verleden door Vreedenhoff reeds plannen ontwikkeld. Hiervoor is het noodzakelijk een klein deel van de bestaande gebouwen aan de Velperwegzijde te slopen, -gebouwdelen die grotendeels buitengebruik zijn zoals het oude keukencomplex-, om voldoende ruimte te creëren voor de nieuwbouw en zo ontstaat er tevens een intieme binnentuin.

Het complex - “Vreedenhoff”- is inpandig in de afgelopen jaren al in belangrijke maten gerenoveerd. Met de afronding van de totale inpandige renovatie, een nieuwe buitenschil, zou er met veel minder kosten dan totale nieuwbouw, die door ons zijn geraamd op circa 35 tot 40 miljoen euro, een nagenoeg nieuw zorgcomplex kunnen worden gerealiseerd. Ook vanuit milieutechnisch oogpunt heeft deze vernieuwbouw grote voordelen.

“Een bestaand gebouw renoveren/vernieuwen lijkt soms kostbaarder, maar is op lange termijn altijd veel duurzamer en goedkoper”.

Door een beperkt deel van het zorgcomplex - “Vreedenhoff”- te verplaatsen naar de Velperwegzijde, ontstaat er veel ruimte voor het sociale woningcomplex - “Tuinstede”- en

kan er een royale groene verbinding worden gecreëerd naar de Schaapsdrift. Door de sloop van eerdergenoemd bedrijfsobject met twee bovenwoningen, aan de Schaapsdrift 41, 43 en 45 - ontstaat daar een opening in de bestaande bebouwing- van circa 24 meter breed, waardoor de door de stedenbouwkundigen zo gewilde groene vinger, ”groene loper”, met aansluiting op het park Sacré Coeur, royaal kan worden gecreëerd. Ook kan hier de bestaande beek bovengronds worden gehaald, om verder bovengronds door de wijk te stromen, om uiteindelijk aan te sluiten op het park Presikhaaf.

48. Beantwoording Behoud Vreedenhoff van Innoforte

U geeft aan en onderbouwt dat het beter is als Innoforte kiest voor een renovatie in plaats van sloop en nieuwbouw. Zoals uit hun reactie blijkt, onderzoeken zij nu beide varianten. Zij hebben daarbij wel de voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw op basis van hun eigen inschatting en expertise. De gebiedsvisie geeft de kaders waarbinnen beide opties uitgewerkt moeten worden.

49. Alternatieve schets

In ons alternatieve concept stedenbouwkundige (-plan, zie bijlage: 2-) blijven er volop mogelijkheden om nieuwbouw van woningen te realiseren, getuige het gearceerde gedeelte in onze schets. Hier zou prima het plan van architect [redacted] Groot en opdrachtgever [redacted] Neijenhuis passen. Volgens de architect zouden er zo’n 300 tot 400 woningen kunnen worden gerealiseerd. Samen met de (sociale) woningen die dankzij het alternatieve plan behouden blijven – (zie bijlage:1) - kunnen er zo’n 400 woningen aan woningvoorraad worden toegevoegd, dan wel behouden blijven, door de 79 woningen/appartementen niet te slopen.

Rotterdam is een van de bekendste voorbeelden van een stad waar nog altijd driftig wordt gesloopt. De afgelopen tien jaar moesten er zo’n vierduizend vooroorlogs panden wijken voor nieuwbouw. Bij de Rotterdamse stedenbouwkundigen is sloop dan ook met de paplepel in gegoten. Wij zouden dit dan ook de “Rotterdamse sloopmethode” willen noemen, welke men ook op royale schaal heeft toegepast in het onderhavige concept- Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Wij vinden het met name stuitend om te constateren dat er klaarblijkelijk wordt overwogen het sociale woningbouwcomplex - “Tuinstede”- van eigenaar WBV Vivare te slopen, al noemt men het in de gebiedsvisie heimelijk – “verhuizing”-. Het betreft een complex van 48 sociale woningen, ofwel driekamerappartementen van circa 65 m2. Het complex is circa 25 jaar oud, heeft een fraaie binnen patio, een entreegebouw en overdekte galerijen, met daarnaast in het souterrain bergingen.

De huidige huur is ruim €600,00 per maand. Het gebouw wordt hoofdzakelijk bewoond door oudere en kwetsbare mensen en uit recente gesprekken met bewoners bleek dat deze zeer tevreden huurders geen idee hadden wat er mogelijk boven hun hoofd hangt.
Het sociale woningbouwcomplex heeft een totale bouwmassa van circa 10.000 m3, met een herbouwwaarde, prijspeil 2023, van indicatief €6.500.000,00, exclusief de ondergrond. Uitgaande van de norm voor woningen, 75 jaar defaultwaarden, zou er tweederde van de dit mooie en in prima staat verkerende sociale woningbouwcomplex verloren gaan.

Gekapitaliseerd zou er door deze volkomen zinloze sloop, op basis van herbouwwaarde, prijspeil 2023, €4.335.000,00 + circulaire sloop €500.000,00, dus in totaal €4.835.000,00 aan gemeenschapsgeld verloren gaan, -(zie bijlage 1) -.

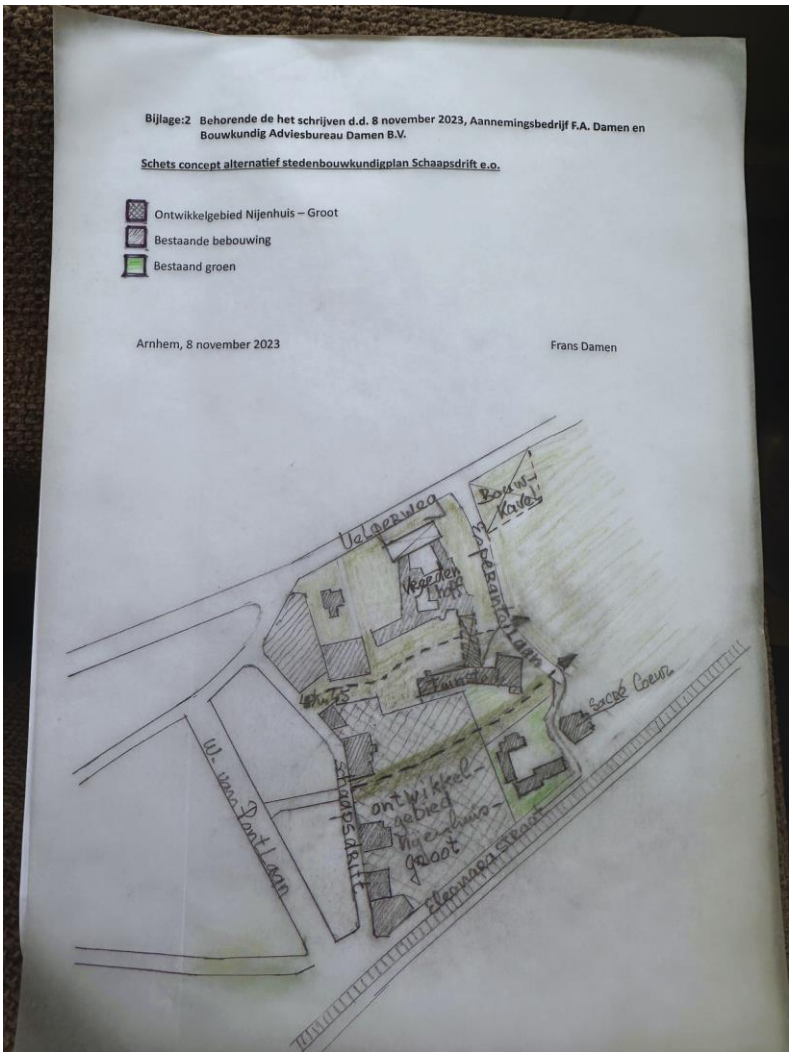
Woningbouwverenigingen beroepen zich vaak op loze argumenten. Bijvoorbeeld dat de bewoners nieuwe woningen willen. Maar die bewoners realiseren zich vaak niet dat nieuwbouw gepaard gaat met een enorme huurstijging. Zeker deze kwetsbare oudere huurders dreigen de dupe te worden van de megalomane concept-gebiedsvisie.

Sociale woningbouw is niet een verdienmodel voor de woningbouwvereniging, gemeente en/of beleggers!

De huidige huur is ruim €600,00 per maand. Het gebouw wordt hoofdzakelijk bewoond door oudere en kwetsbare mensen en uit recente gesprekken met bewoners bleek dat deze zeer tevreden huurders geen idee hadden wat er mogelijk boven hun hoofd hangt.
Het sociale woningbouwcomplex heeft een totale bouwmassa van circa 10.000 m3, met een herbouwwaarde, prijspeil 2023, van indicatief €6.500.000,00, exclusief de ondergrond.
Uitgaande van de norm voor woningen,
75 jaar defaultwaarden, zou er tweederde van de dit mooie en in prima staat verkerende sociale woningbouwcomplex verloren gaan.

Woningbouwverenigingen beroepen zich vaak op loze argumenten. Bijvoorbeeld dat de bewoners nieuwe woningen willen. Maar die bewoners realiseren zich vaak niet dat nieuwbouw gepaard gaat met een enorme huurstijging. Zeker deze kwetsbare oudere huurders dreigen de dupe te worden van de megalomane concept-gebiedsvisie.

Dan is er nog het feit dat de Esperantolaan met aansluitend de Ernst Casimirlaan in principe als toegangsstraat verdwijnt voor het bestaande - “Vreedenhoff”- complex, het sociale woningbouwcomplex - “Tuinstede”-, 48 sociale appartementen, het daar achtergelegen wooncomplex “Casimirstate” met 65 sociale appartementen van de woningbouw vereniging en het tegen de spoorlijn gelegen appartementencomplex -“Sacré Coeur”-, bestaande uit 16 appartementen, -van privé eigenaren- is één van de aspecten uit het concept stedenbouwkundigplan, dat ons inziens niet realistisch is.
Bijlage 2: alternatieve schets



49. Beantwoording Alternatieve schets

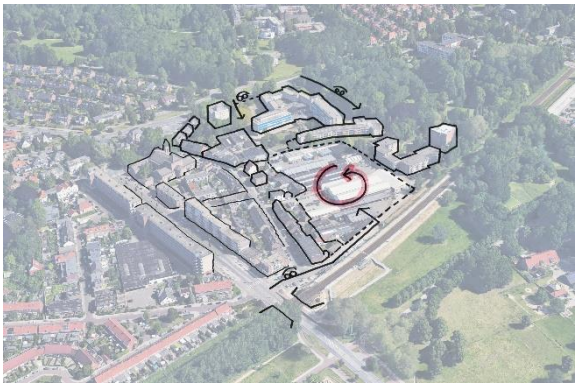
U beschrijft veel aandachtspunten in de gebiedsvisie. U kijkt daarbij naar argumenten die onder andere gaan over de voorbeelduitwerking van het mogelijke stedenbouwkundige plan. U geeft daarbij aan dat het beter is om:

- Vreedenhoff te renoveren; hierop hebben wij bij het antwoord onder nummer 47 gereageerd.
- Tuinstede moet gehandhaafd blijven omdat daarmee veel maatschappelijk kapitaal verloren gaat. Bij antwoord onder nummer 31 gaan wij hierop in. Vivare maakt hierin de afweging om bij een grote kwalitatieve sprong van de wijk mee te gaan met de gebiedsvisie.
- Zo blijft feitelijk een veel kleiner plangebied over waar het plan van Neijenhuis belegingsmaatschappij gerealiseerd kan worden.

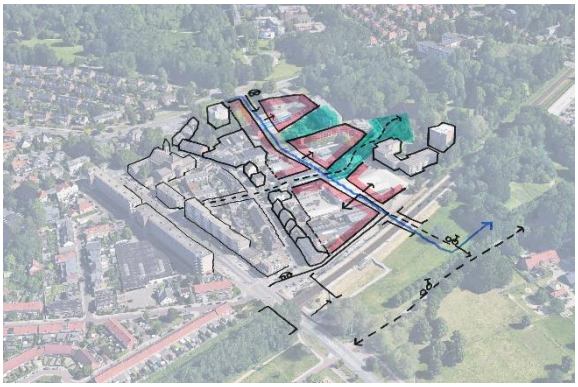
In de gemeenteraad zijn op 5 juli 2023 een drietal schetsen (denkrichtingen) getoond. Deze schetsen waren gemaakt naar aanleiding van de derde bijeenkomst “schetsen met de stedenbouwkundige” met bewoners van Schaapsdrift e.o.

De conclusie van deze denkrichtingen staat hieronder beknopt. Bij antwoord op vraag 3 zijn wij hier ook op ingegaan. Conclusie is dat denkrichting 3 aan de meeste opgaven die zijn gesteld voldoet. Dit geldt minder voor denkrichting 1 en 2 aangezien de gebiedsvisie antwoord geeft op de integrale thema's, dat er naast verdichting ook ruimte moet komen voor parkeren, vergroenen en de stationsomgeving. Denkrichting 3 biedt hier ruimte om de Schaapsdrift toekomstbestendig te maken. Het voorstel dat aangeboden wordt als alternatief plan gaat met name over denkrichting één.

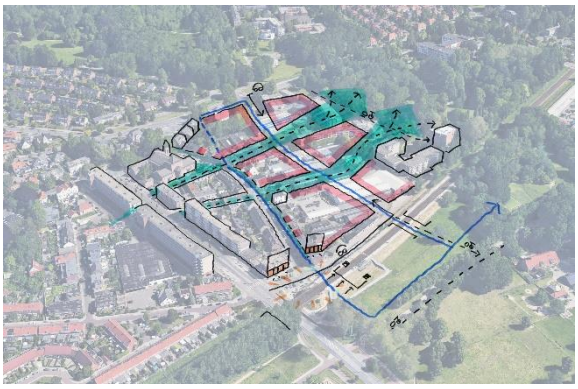
Hieronder beknopt de samenvatting die hoort bij de schetsen.



Denkrichting 1, eigen kleinschalige ontwikkeling, geen gemeentelijke investeringen noodzakelijk, maar geen bereikte integrale doelen.



Denkrichting 2 *Grootschalige blokken in de rug van de Schaapsdrift doordat er geen noordelijke groene loper gemaakt wordt. De acht woningen blijven behouden maar de omgeving profiteert niet mee en de nieuwbouw wordt een losse ontwikkeling aan park Sacré Coeur. De stationsomgeving blijft een bottleneck. Innoforte kan niet profiteren van de ruimte die ontstaat in het gebied doordat alleen nieuwbouw op de huidige locatie mogelijk is (geen gefaseerde ontwikkeling). Beperkte ontwikkeling locatie leidt snel tot hoogbouwgedachtes.*



Denkrichting 3, *Het maken van een robuust raamwerk met groene lopers als verbinding naar het Sacré Coeur park. Gefaseerde ontwikkeling is nu mogelijk, behoud Innoforte. Ruimte voor stationsomgeving. Vergroenen van de stenige leefomgeving. Grotere ontwikkelruimte. Bebouwing kan meer verspreid worden door het gebied en daardoor lager en meer aansluitend op bestaande bouw. Samen optrekken met grote grondeigenaren leidt tot beste kansen om integrale doelen te bereiken.*

In uw voorgestelde alternatief zijn veel thema's die voor een leefbare buurt zorgen, niet gehanteerd. Het gaat alleen om het toevoegen van woningen en het maken van één doorgang. Dit plan lijkt voor een groot deel op denkrichting 1. Wij zijn daarbij van mening dat de overwegingen die de grondeigenaren Innoforte en Vivare maken ook belangrijk zijn om te kiezen voor denkrichting 3.

Daarnaast lijken de voorgestelde aantallen van 300 tot 400 woningen op het ontwikkelgebied van Neijenhuis beleggingsmaatschappij -Groot niet realistisch. Gezien tekening van Hoogte 2 architecten uit 2020 en onze eigen tekeningen van de mogelijke bouwblokken grenzend aan de Schaapsdrift, lijkt het erop dat er 100 tot maximaal 200 woningen kunnen komen. Tenzij er met extreme hoogbouw wordt gebouwd. Daarnaast zijn er vanuit ons vragen over ontsluiting van het voorgestelde ontwikkelgebied. Er is geen alternatief geboden voor het autoverkeer van de nieuwe woningen.

50. Esperantolaan

De Esperantolaan is in de huidige situatie, zelfs in de herfst, al een heel groene straat. Deze straat kan met beperkte kosten door herinrichting verder worden vergroend en versterkt als een straat waarbij "auto te gast" is, en er meer ruimte komt voor voetgangers en fietsers. De straat blijft dan wel behouden voor ontsluiting van bovengenoemde complexen.

De in het conceptplan genoemde ontsluiting via de Eleonorastraat is gezien de bestaande beperkte ruimte aan de spoorzijde met op het einde een fietspad en haakse bocht, zonder verdere sloop van goede sociale woningen, technisch onmogelijk. De bereikbaarheid/ ontsluiting van eerdergenoemde complexen zou ernstig verslechteren en kan ons inziens zeker rekenen op massief protest van de eigenaren van het appartementencomplex "Sacré Coeur".

50. Beantwoording Esperantolaan

Voor het antwoord verwijzen we naar antwoord nr. 26 bij Sacré Coeur gebouw.

51. Verdichting in park Sacré Coeur

Ook vinden wij het bijzonder dat net buiten het plangebied gelegen bouwkavel, op de hoek van de Esperantolaan/Velperweg, -(zie de schets van ons alternatieve stedenbouwkundige plan, bijlage: 1) -. Dit is een bouwkavel vaneen belegger/ontwikkelaar, met beperkte groen opschot, -dus zeker geen park- van circa 3.500 m2, waarvoor in het verleden al meerdere plannen zijn gemaakt om er een appartementencomplex te ontwikkelen. De oude gietijzerenhekwerken markeren nog grotendeels het genoemde bouwperceel. Bij een bouwingsdichtheid van 50 % kunnen er 15appartementen van 100 m2 per bouwlaag worden gerealiseerd.

Uitgaande van 6 bouwlagen, parkeren en bergingen ondergronds, kunnen er prima 75 appartementen in hethuur en/of koopsegment aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Door dit bouwkavel bij het plangebiedte betrekken, kan waarschijnlijk de door de gemeente zo gewenste taakstelling van 500 wooneenhedenworden gerealiseerd.

51. Beantwoording Verdichting in park Sacré Coeur

De "bouwkavel Groen Opschot" die als woningbouwlocatie wordt benoemd in Park Sacré Coeur is geen optie. Ten eerste is het geen bouwkavel, de bestemming die hierop rust is groen. Bovendien is het park een gemeentelijk monument. Het huidige college heeft de keuze gemaakt voor binnenstedelijke verdichting, waarbij kavels bestemd als groen niet kunnen worden aangewend voor woningbouw.

52. Buurthub (parkeergarage)

De in de concept- Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. genoemde OV-hub lijkt ons een van de meest onzinnige onderdelen uit het plan. Er is op dit moment geen enkele noodzaak/behoefte voor een ruimte slurpende parkeergarage voor 400auto's. Het station -"Presikhaaf"- functioneert volgens de buurtbewoners op zich prima, maar met een tweetalpiekmomenten per dag, bij het komen en gaan van de HAN-studenten, is het bijna een slaap- station te noemen.

De in het conceptplan genoemde punten, zoals een stationsplein, een stoere overkapping van het station, met verder de wens de bestaande onderdoorgang onder het spoor te vergroten, sporen totaal niet met de actuele informatie van ProRail over station -"Presikhaaf"-. Er zijn op dit moment alleen plannen om de perrons betertoegankelijk te maken voor mensen met een beperking, door twee personenliften te realiseren. Het gaat hier dus klaarblijkelijk allemaal om wens- gedachten van de stedenbouwkundigen, die niet rusten op feiten en alleen met heel veel gemeenschapsgeld zouden zijn te realiseren.

52. Beantwoording Buurthub (parkeergarage)

Het betreft hier geen OV-hub het is een HUB die voornamelijk voor de buurt is. Bewoners en ondernemers. Zie hiervoor verder ook het antwoord onder nummer 7 bij buurtvereniging voor behoud van de Schaapsdrift e.o.

Resumerend

Wij als bewoner en ondernemers vinden het een megalomaan en onrealistisch concept stedenbouwkundig plan dat op belangrijke onderdelen niet is te realiseren. De door de plannenmakers gehanteerde "Rotterdamsesloop methode" roept meer dan nodig weerstand op bij bewoners en ondernemers en er gaan in principe 79, -hoofdzakelijk sociale-, woningen/ appartementen, van de toch al krappe woningvoorraad, onnodig verloren. Uitgaande van het feit dat er geen bestaande woningen hoeven te worden gesloopt, kan ons inziens ons alternatieve concept stedenbouwkundigplan, -(zie: bijlage: 2) - prima worden

gebruikt om met alle betrokkenen terug te gaan naar de tekentafel. Verder zijn wij van mening dat bij uitvoering van de voorliggende Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. van bureau Ziegler/ Branderhorst, oktober 2023, er onnodig tientallen miljoenen aan gemeenschapsgeld, over de balk dreigen te worden gegooid. Dit geld kan veel beter worden ingezet om de bestaande woningvoorraad in de wijk te verbeteren, door renovatie, vernieuwbouw en hulp bij de energietransitie. De verouderde infrastructuur is dringend aan verbetering toe. Bij herinrichting van de straten kan het “auto te gast” principe als basis worden gebruikt en kan het bestaande groen in de wijk worden versterkt.
Gezien het bovenstaande verzoeken wij u als college van B&W van Arnhem, dan ook dringend het voorliggende concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., van bureau Ziegler/Branderhorst, oktober 2023, niet te accepteren.
Daarnaast vragen wij de gemeenteraad om het college van B&W op te dragen, op een fatsoenlijke en menselijke manier met alle betrokkenen, dus ook de ondernemers in dit dossier om te gaan. Mocht het onverhoopt toch zo zijn dat er bewoners en/of ondernemers, door de planvorming de dupe dreigen te worden, hen op een menselijke wijze waar mogelijk te helpen en royaal te compenseren.
Uiteraard zijn wij bereid, indien gewenst, een en ander nog nader toe te lichten.

Neijenhuis beleggingsmaatschappij

Punten uit de reactie van deze eigenaar/ondernemer hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Geachte College,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van de concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. d.d. 24 oktober 2023. Graag maken we van de mogelijkheid gebruik om middels dit schrijven een zienswijze in te dienen betreffende deze visie.

De nu voorliggende concept gebiedsvisie is groen en ambitieus en kent een aantal overeenkomsten met het in onze opdracht door Hoogte 2 Architecten (H2A) uitgevoerde stedenbouwkundig onderzoek uit december 2020. Op een aantal onderdelen zijn de uitgangspunten echter wel degelijk afwijkend en op die punten richt zich deze zienswijze.



Stedenbouwkundige schets van Hoogte 2 Archtiecten uit 2020.

53. Behoud woningen

Behoud woningen.

Wij zijn van mening dat het ook met behoud van de bestaande woningen mogelijk is om Schaapsdrift Oost te transformeren naar een aantrekkelijke nieuwe woonomgeving zonder daarbij te hoeven inleveren op de in deze conceptgebiedsvisie geformuleerde ambities. De gewenste verbinding tussen de Schaapsdrift / Plattenburg en Park Sacré Coeur is met behoud van de volledige oostgevel van de Schaapsdrift al mogelijk door de diverse “instekers” die reeds aanwezig zijn t.b.v het bereik van de bedrijven op het achter gebied,

dan wel door sloop van panden welke tot ons bezit horen. In bovengenoemd onderzoek van H2A is dit principe helder verbeeldt.

53. Beantwoording Behoud woningen

De beschreven argumenten voor het behoud van de woningen hebben betrekking op het stationsgebied en de sloop van woningen voor de noordelijke groene loper. Hier volgt een beknopte toelichting.

We willen het stationsgebied veiliger, aantrekkelijker en toekomstigbestendig maken door:

- Te streven naar levendigheid, met wonen en werken aan het stationsplein.
- Aantrekkelijke plinten aan het stationsplein te maken.
- Ruimte te scheppen voor de toekomstige infrastructuur, voor fiets en auto.

(Zie ook het antwoord onder vraag nummer 2 voor een uitgebreidere reactie)

Groene loper:

- De in de reactie voorgestelde doorsteken zijn helaas te klein voor een effectieve vergroening. Ze doen geen recht aan de klimaatopgaven.
- Woningen behouden zet de schuifactie van Innoforte en Vivare onder druk.

(Zie ook het antwoord onder vraag nummer 3 voor een uitgebreidere reactie)

54. Autoluwe stadsbuurt

Autoluwe Stadsbuurt

Wij onderschrijven het streven om het gebied te transformeren tot een autoluwe stadsbuurt, maar willen de ambities daarin nog scherper stellen door het volledig omarmen van het STOMP-principe te koppelen aan een parkeernorm die recht doet aan een wijk van de toekomst. Daarnaast stellen wij voor om de entree van de parkeervoorziening aan de Eleonorastraat direct achter de bebouwing aan de Schaapsdrift 117 te situeren zodat de rest van de Eleonorastraat kan worden ingericht volgens het “auto te gast” principe. Daardoor zijn de bestaande woningen aan de Ernst Casimirlaan / kop Esperantolaan met de toepassing van een compact straatprofiel bereikbaar en kan de Esperantolaan autovrij worden. Ook deze oplossing kan worden geïmplementeerd zonder sloop van bestaande woningen aan de Schaapsdrift. Indien gewenst vanuit verkeerstechnisch oogpunt kan de uitrit van de parkeervoorziening eventueel worden gesitueerd ter hoogte van de reeds in ons bezit zijnde panden Schaapsdrift 101 t/m 105. In de plint van de nieuwe bebouwing aan Eleonorastraat kan, naast de entree van de parkeervoorziening ook het feitsparkeren als onderdeel van een mobiliteits-hub worden opgelost. Hierdoor komt er direct naast het perron ruimte beschikbaar t.b.v. de upgrade van het huidige station. Voor de upgrade van het station en directe omgeving is het verbreden van de onderdoorgang aan de Wichard van Pontlaan onnodig en kan het voor deze ingreep gereserveerde geld beter worden ingezet voor verbeteringen van de openbare ruimte op de kop Schaapsdrift / Eleonorastraat.

54. Beantwoording Autoluwe stadsbuurt

U geeft een aantal reacties die wij hieronder beantwoorden:

Parkeernorm: De parkeernorm wordt herzien met een onderbouwing, in lijn met het STOMP-principe. Wij streven naar een zo laag mogelijke norm. Daarbij hebben we ook oog voor de behoefte van verschillende doelgroepen die toch gebruik moeten maken van een auto, zoals mensen met een lichamelijke beperking.

Entree van de parkeergarage: Wij zijn het met u eens dat de entree van de parkeerhub of -garage zo dit mogelijk bij het station moet liggen. Dit doet recht aan een autoluwe wijk. Essentieel is daarbij ook dat het stationsplein zo wordt ingericht dat er voldoende (veilige) ruimte is voor de toekomstige verkeerstromen. Zie hiervoor verder ook de beantwoording die we bij vraag nummer 2 gaven. Wij zijn van mening dat de parkeergarage afstand moet houden van de bestaande bebouwing aan de Schaapsdrift. Als we de parkeergarage via de Schaapsdrift ontsluiten, leidt dit tot te veel autoverkeer op de Schaapsdrift. Door de Eleonorastraat als auto-te-gast-straat in te richten, ontstaat er nog steeds onvoldoende ruimte voor de uitbreiding van de fietsenstalling. En voor de wens om de sociale veiligheid in het gebied te vergroten met werk- en woonruimtes langs de Eleonorastraat. Zie ook het principeprofiel over het ruimtegebruik dat we bij het antwoord op vraag 2 toonden.

Fietsenstalling: De precieze oplossing voor het fietsparkeren zullen we in de volgende fase onderzoeken. Belangrijk is om hier de NS en ProRail in mee te nemen, zodat we ook aan hun eisen kunnen voldoen.

Onderdoorgang: de onderdoorgang is een ambitie van de gemeente om het nog makkelijker te maken voor fietsers. In de volgende fase zullen we de (financiële) haalbaarheid onderzoeken.

55. Draagvlak

Draagvlak

Hoewel wij onderschrijven dat nieuwbouw op de kop Schaapsdrift / hoek Wichard van Pontlaan positief kan bijdragen aan de transformatie van het gebied is het in onze visie geen absolute voorwaarde om de gebiedsontwikkeling nu te starten. Dat is al naar voren gekomen in het eerdergenoemde stedenbouwkundig onderzoek van H2A waarbij enkel de transformatie van het bedrijventerrein uitgangspunt is. Deze insteek kan rekenen op draagvlak in de buurt en daarmee de weerstand verkleinen en het vervolgproces versnellen. En dat lijkt, gezien de grote maatschappelijke opgave waar we met z'n allen voor staan, de enige juiste weg om stappen te nemen in dit heikele dossier. Wij vertrouwen erop dat het college samen met de raad ook dit pad neemt omwille van de huidige én de nieuwe bewoners van de Schaapsdrift en omgeving.

55. Beantwoording Draagvlak

Met de gebiedsvisie presenteren we het meest optimale toekomstplan voor de wijk Schaapsdrift e.o. en opgaven voor onder meer woningbouw en klimaatadaptatie waar Arnhem voor staat. We streven naar een groene en toekomstbestendige stadsbuurt met duurzame ontwikkelingen en kwalitatieve verbeteringen. Deze kwaliteit en het plangebied verkleinen met het doel weerstand te vermijden past niet in deze ambitie.

Ondernemers

Punten uit de reactie van de ondernemers hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van ons gesprek met [redacted] en [redacted] op maandag 6 november 2023 schrijf ik u deze brief namens negen ondernemers van de bedrijven die hun bedrijfspand huren aan de Wichard van Pontlaan 10, 12, 14 en 14a en Schaapsdrift 96a, 117. Het gaat om de volgende ondernemingen , Kapperszaak Arnhem, Zorgkantoor Mariposa, Harmsen Administratie- en Belastingadviesbureau, Estetica Cosmetics, Cafetaria De Smulhoek en Kobold Instrumentatie BV.

Alvorens het college op 28 november 2023 een besluit over de gebiedsvisie neemt en het college deze op 29 november 2023 voorlegt aan de gemeenteraad, willen wij graag onze grieven onder uw aandacht brengen.

56. Korte termijn

In de wet is beschreven dat iedere bestuurder verplicht is om zijn bestuurstaken ‘behoorlijk’ uit te voeren. Dat betekent dat de bestuurder zijn uiterste best moet doen om zijn taken zo goed mogelijk uit te voeren. Het bestuur wenst via het concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. een beslissing door te drukken die grote gevolgen heeft voor zijn bewoners en ondernemers. Wij hoorden pas één dag voor de presentatie van de Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., dat onze bedrijfspanden op de nominatie staan voor sloop. Op 24 oktober 2023 was de presentatie van het concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. Hierbij werd medegedeeld dat je vóór 10 november 2023 een reactie op het concept moet geven. Er is naar mijn mening sprake van onbehoorlijk bestuur, nu je op zo een korte termijn moet reageren en geen wettelijke termijn in acht wordt genomen.

Wij willen onze grote zorgen uitspreken over de toekomstige plannen met betrekking tot concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. Wij hebben het gevoel dat er onvoldoende wordt beseft wat ons bestaansrecht is bij de eventuele uitvoering van sloop van de hierboven genoemde bedrijfspanden en daarna nieuwbouw. Er wordt niet geluisterd naar de bezwaren van de ondernemers.

56. Beantwoording Korte termijn

Wij hebben de concept gebiedsvisie op 24 oktober gepresenteerd aan alle belanghebbenden. Daarbij hebben wij aangegeven dat iedereen kan reageren op de gebiedsvisie voor 10 november. Het gaat hierbij om het verzamelen van de stem uit de wijk. Wij willen als gemeente door zoveel mogelijk reacties te verzamelen inzicht geven aan de gemeenteraad hoe belanghebbenden reageren op de concept gebiedsvisie. Wij geven daarbij ook aan wat wij doen met de reacties. Deze totale lijst met reacties is dan ook opgenomen in de bijlage van de gebiedsvisie. De periode van 2 weken voor het kunnen reageren heeft vooral te maken met deze planning voor het aanbieden aan de gemeenteraad. Dit is nog geen formele zienswijzeprocedure zoals straks bij het bestemmingsplan/ omgevingsplan zal komen. Dan geldt uiteraard wel een wettelijke reactietermijn.

57. Ondernemers behouden in de buurt

Wij als ondernemers hebben allemaal bewust gekozen voor de huidige locatie van onze bedrijfspanden.
Dit omdat:
- onze bedrijfspanden goed in het zicht liggen;
- de bedrijfsruimte qua oppervlakte groot genoeg is;
- de huurprijs niet te hoog is;
- wij op deze plek goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (bushalte voor de deur en treinstation op loopafstand) en - er voldoende vrije parkeermogelijkheden in de buurt zijn.
Ieder bedrijfspand was één grote ruimte. Wij hebben allen zelf de inrichting / indeling van ons pand verzorgt en bekostigd. Kortom wij zitten prima op onze plek en willen geenszins verhuizen.

Het is voor ons als ondernemers onbegrijpelijk waarom onze bedrijfspanden moeten wijken voor nieuwbouw. Onze bedrijfspanden aan de Wichard van Pontlaan 10, 12, 14 en 14a en Schaapsdrift 96a betreft slechts een klein gedeelte van het plan Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. Daarbij zouden de beoogde 60 extra woningen prima elders gebouwd kunnen worden, zoals op de hoek Velperweg Esperantolaan waar vroeger een villa heeft gestaan die jaren geleden is gesloopt. Op deze plek zit reeds een woonbestemming. Hoe kan een buurt aantrekkelijk worden gemaakt met zoveel hoogbouw? Het merendeel van de ruimte is gereserveerd voor appartementen. Zoveel nieuwe en bestaande woningen op een kleine beperkte ruimte. Er zou ruimte gemaakt moeten worden voor het Stationsplein. Nu blijkt dat op exact dezelfde plek nieuwbouw wordt gezet.

Indien de plannen van de Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. doorgang vinden, en onze bedrijfspanden gesloopt worden, heeft een tijdelijke verhuizing voor onze ondernemingen een zeer grote impact. Zo krijgen wij allen te maken met inkomensderving, verlies van klanten, schade die onze klanten oplopen omdat wij niet tijdig hun zaken kunnen verwerken, de vraag waar wij in de tussentijd na sloop met ons bedrijf komen te zitten en waar wij na realisatie van de nieuwbouw uiteindelijk met ons bedrijf terecht komen.

Gelet op het bovenstaande zal er in de buurt van de Wichard van Pontlaan andere bedrijfspanden gevonden moeten worden. Wij zijn afhankelijk van onze klanten die niet te ver kunnen of willen reizen, omdat wij ze anders kwijt raken. Daarbij heeft het belastingadviesbureau ook een maatschappelijke functie voor oudere mensen en laaggeletterden. Zij helpen bij het inloggen met digid bij verschillende instanties, helpen bij aanvragen toeslagen en helpen bij brieven van overheidsinstanties omdat de ambtelijke taal vaak niet begrepen wordt. De nieuwe locatie zal in de tussentijd dat wij nog gehuisvest zijn op onze huidige locatie, bedrijfsklaar gemaakt moeten worden. Daarbij zijn wij afhankelijk van derden die een aantal zaken moeten regelen zoals: inrichting schoonheidssalon, verhuizen computers, alarmsysteem aanleggen en verdere inrichting, wasbakken kapsalon plaatsen enz., cafetaria inrichting enz. Het aanpassen van onze websites, visitekaartjes. In de tussentijd hebben wij dubbele kosten en zullen een aantal dagen niet kunnen werken in verband met deze verhuizing.

We hebben net twee jaar corona achter de rug, een aantal ondernemers hebben van de overheid steun gehad. Niet iedereen heeft van overheidswege steun gehad, bijvoorbeeld het belastingadviesbureau die ook minder inkomen kreeg, omdat een aantal klanten niet mocht werken. Nu zijn we na de corona aan het opkrabbelen en krijgen we dit voor onze kiezen. Vanaf 13 juli 2023 is voor de appartementen aan de Wichard van Pontlaan de Wvg niet meer van toepasing. Deze appartementen zullen niet worden gesloopt. De gemeente heeft reeds een aantal van deze appartementen gekocht. Deze zullen in de toekomst door de gemeente te koop worden aangeboden. Waarom zijn deze appartementen voor sloop gered en staan

onze bedrijfspanden wel op de nominatie om gesloopt te worden? In het verleden is reeds eerder door de gemeente een huis gekocht aan de Velperweg en opdracht gegeven tot sloop waarbij achteraf het plan van de gemeente niet is uitgevoerd. Dit is verspilling van gemeentelijke gelden.

57. Beantwoording Ondernemers behouden in de buurt

In de gebiedsvisie is ruimte gemaakt voor werken en ondernemen. We willen een gezonde mix maken tussen wonen en werken. Hierbij focust de gebiedsvisie zich op werken dat past binnen een autoluwe wijk. We denken hierbij bijvoorbeeld aan makersplaatsen, kleinschalige kantoren of zorggerelateerde banen. Voor bedrijven die passen binnen deze visie is er ruimte om terug te keren. Na het vaststellen van de gebiedsvisie zullen wij daarbij ook onderzoeken hoe betaalbare ruimte voor bedrijven mogelijk gemaakt kunnen worden. Over hoe en waar en welke prijzen en compensatiemogelijkheden moeten de gesprekken nog gevoerd worden met de desbetreffende ondernemers nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. In de visie is aangegeven dat er ook ruimte moet zijn voor betaalbaar werk met bijhorende betaalbare ruimte, maar nader onderzoek zal moeten uitwijzen hoeveel m2 er in de uitwerking van de gebiedsvisie haalbaar en realistisch is.

58. Ontwikkelen stationsgebied

In de (ontwerp) Omgevingsvisie Arnhem 2040 is gekozen voor het verdichten rondom OV-knooppunten. Station Arnhem Presikhaaf is zo'n OV-knooppunt. Het station wordt verder ontwikkeld. Dat is een belangrijke reden én kans voor deze ontwikkeling. Met de gebiedsvisie wil de gemeente dit gebied versterken en het karakter geven van een levendige en groene stadsbuurt. ProRail heeft vorig jaar een streep gezet door de ambitie van de gemeente Arnhem om ook station Presikhaaf te upgraden tot Intercity-station zo staat in de Arnhemsche Courant van 25 mei 2023. Maar die gedachte is nog niet losgelaten door de gemeente Arnhem, blijkt uit de Gebiedsvisie. Sterker nog wat wél een optie is die bij het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat op tafel ligt, is dat station Presikhaaf wordt opgeheven. Een van de ideeën waar het ministerie op dit oment mee speelt, is om een nieuw station aan te leggen ter hoogte van het AKZO-terrein. In dat scenario wordt station Presikhaaf samen met station Velperpoort opgedoekt.
Gelet op deze mogelijkheid is het nog maar de vraag of station Presikhaaf op zijn huidige locatie blijft. Station Presikhaaf met slechts 2.700 passagiers per dag behoort tot de stations met de minste reizigers in Nederland. Het station wordt merendeel door studenten van de HAN gebruikt. In de avonden, weekenden en vakanties van de HAN wordt nauwelijks gebruik gemaakt van dit station

Het is heel vervelend dat de gemeente telkens spreekt over woningen terwijl het ook om bedrijfspanden gaat. Er kan alleen sprake zijn van sloop en/of onteigening als dit een zeer groot belang dient. Wij als ondernemers hebben er een groot belang bij, dat onze bedrijfspanden niet worden gesloopt. De gemeente is een volksvertegenwoordiger die voor onze belangen dient op te komen.

Wij hopen u met deze brief te overtuigen dat wij er niet bij gebaat zijn, als de plannen van de Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. voor onze bedrijfspanden wordt uitgevoerd. Wij verzoeken u om onze genoemde bedrijfspanden, Wichard van Pontlaan 10, 12, 14 en 14a en Schaapsdrift 96a, 117 uit het concept Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. te schrappen, zodat bij doorvoering van de plannen onze bedrijfspanden niet gesloopt worden en wij geen schade zullen ondervinden. Voordat u een beslissing neemt zouden wij graag uitgenodigd worden om een toelichting op deze brief te geven
Ik hoop spoedig een reactie van u te ontvangen.

58. Beantwoording Ontwikkelen stationsgebied
Beantwoording ontwikkeling stationsgebied

De beantwoording van deze vraag vindt u bij het antwoord op vraag nummer 2.

Schaapsdrift [redacted]
Punten uit de reactie van Schaapsdrift [redacted] hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

59. Schaapsdrift [redacted]
Betreft: Zienswijze op de concept-gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.
Geachte gemeenteraadsleden en college,
De plannen die op 24 oktober jl. aan ons, bewoners van de Schaapsdrift e.o., zijn gepresenteerd, zijn hard aangekomen. Als bewoners van Schaapsdrift [redacted] zijn wij geconfronteerd met sloopplannen op onze woning. Het is nogal cru gedwongen te worden opnieuw levens bepalende beslissingen te nemen terwijl wij dat zelf niet in onze planning hadden opgenomen. Wij wonen fijn op de Schaapsdrift en willen dat nog lang blijven doen.

In de concept gebiedsvisie wordt getracht de sloop van onze woning te rechtvaardigen door een aantal wat zwakkere argumenten op te stapelen. Vervolgens verkondigt de opsteller dat deze drogredenen niet los van elkaar gezien kunnen worden, wat volgens ons de zwakheid van de constructie al aangeeft.

Hierbij een reactie op de onderbouwing van de “verwervingen rond het stationsgebied” op blz. 96 van de concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

1. Halte Presikhaaf is geen station en er is ook geen sprake van een stationsgebied of openbaar vervoer hub. Mocht dat toch gerealiseerd worden, dan kan dat vele malen beter en efficiënter dan door de huidige voorzieningen op te kalefateren en te voorzien van marketingspeak namen. Het aantal reizigers op halte Presikhaaf is laag en ook met de geplande nieuwe woningen zal dat aantal laag blijven. De kunstgrepen van Ziegler/Branderhorst zullen voor de omgeving van het gedroomde stationsplein de leefbaarheid verlagen; er komt veel meer ruimte voor auto’s en ook het aantal verkeersbewegingen zal enorm toenemen door de locatie van de geplande parkeergarage.
2. Onze woning levert zogenaamd ook een kans voor verdichting van de bebouwing, terwijl het amendement aangeeft dat andere/meer woningen geen reden zijn voor sloop. Ook is het karakter van deze voorgestelde bebouwing totaal niet in lijn met het karakter van de wijk en de wensen van de wijk bewoners en ondernemers zoals aangegeven in het verhaal van de bewoners.
3. De gedroomde ontsluiting van de buurt waarvoor onze woning zou moeten verdwijnen is een half bakken verhaal, want het betreft een doodlopende weg. In de praktijk betekent dat elke auto die er in gaat via dezelfde weg terug moet. Dit lokt het zoeken van sluiproutes uit, terwijl de schaapsdrift autoluw moet worden. Bovendien ontstaat er op het “plein” een kluwen van voetgangers, fietsers, taxi’s, kiss&ride gebruikers en bestemmingsverkeer voor de geplande parkeer garage.
4. Het lijkt me zeer sterk dat de sloop van onze woning gaat bijdragen aan de sociale veiligheid, terwijl wij als bewoners dat in samenspraak met de directe buren dagelijks in praktijk brengen. In de voorgestelde bebouwing is er geen bewoning op de begane grond en de bedachte winkels en werkruimten zullen na 18 uur voornamelijk gesloten zijn. Door een nieuw gezicht te geven aan de ruimte rond (niet echt rond, het is maar aan een zijde, eenzijdig dus) halte Presikhaaf zal de aanwezigheid van mensen op straat niet verhoogd worden. De herrie van het spoor en het verkeer op de Wichard van Pontstraat zal dat niet bevorderen. Wat wel de aanwezigheid van mensen op straat bevordert is een wijkgevoel, een buurt waar men elkaar kent en die qua schaal bij de mensen past.

Jammer dat het veilige en knusse van de buurt wordt geofferd voor deze grootstedelijke luchtkastelen en gedroomde verkeersstromen.

Ondanks dat destijds de belangrijkste reden voor het opleggen van de WVG de enorme bouwopgave was (en het nooit aangetoonde speculeren), blijkt nu uit de samenvatting dat onze woning gesloopt wordt voor de groei van halte Presikhaaf. Een groei die op geen enkele wijze gestaafd wordt, net als de vele andere aannames in de gebiedsvisie die gepromoveerd worden tot argument voor sloop, zonder onderbouwing met feiten.

Wij doen een oproep voor een alternatief plan waarbij zoals afgesproken wordt uitgegaan van de bestaande bebouwing en we willen hier wederom graag over meedenken en helpen. Daarom gaan wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze serieus neemt en zorg draagt voor behoud van onze woning(en).

59. Beantwoording Schaapsdrift [redacted]

We begrijpen uiteraard de zorgen rondom uw woning goed. De punten die u aangeeft hebben we al uitgebreider beantwoord bij de eerder gestelde vragen 1 t/m 7. Hieronder zullen we kort verwijzingen maken per punt.

- Stationsomgeving: Zie de beantwoording van punt 2. het gaat hierbij in het kort om:

Stationsgebied toekomstbestendig maken door:

- Streven naar levendigheid met wonen en werken aan het stationsplein.
- Creëren van aantrekkelijke plinten aan het stationsplein.
- Ruimte voor toekomstige infrastructuur, fiets en auto.
- Behoud van woningen:

Bij antwoord 1 gaan wij in op de uiterst moeilijke keuze om niet alle woningen te behouden om de ontwikkelingen van de stad Arnhem en de buurt mogelijk te maken.

Over de ontsluiting hebben wij bij antwoord nummer 2 al veel gezegd, net als over de doorstroming bij antwoord nummer 7. Wij hebben onderzocht of de doorstroming kan. In het vervolg zullen we dit nog specifieker onderzoeken.

Sociale veiligheid: Bij antwoord 10 gaan wij in op hoe de gebiedsvisie de sociale veiligheid kan versterken. Wij zijn het met u eens dat een belangrijk element het buurtgevoel en de onderlinge samenhang is. Daar zal ook aandacht voor zijn in de verdere uitwerking van de plannen in de volgende fase.

Natuurcentrum Arnhem

Punten uit de reactie van Natuurcentrum Arnhem hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

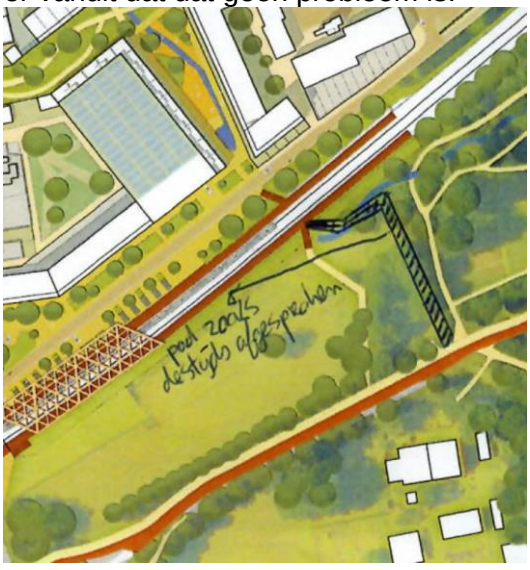
Reactie

60. Natuurcentrum Arnhem

Wij hebben de concept gebiedsvisie ontvangen en willen hier ook graag op reageren. Wij zijn namelijk belanghebbende, aangezien het pad van het station naar de Ruitenberglaan door een door ons gehuurde weide heen gelegd wordt. In een eerder stadium hebben wij gesproken met Prorail over hun plannen met het station. Toen is ook een dergelijk pad besproken. Wij hebben toen voorgesteld om het pad anders te laten lopen, zoals hieronder in de tekening (TEKENING VOEG IK ALS APARTE BIJLAGE TOE) schetsmatig is aangegeven. Zij gaven toen aan hier voor open te staan. We hebben verschillende redenen om het pad anders te willen laten lopen:
Op deze manier doorkruist hij onze weilanden niet en krijgen wij geen versnippering van kleine stukjes land.

- Zo komt het pad uit op de plek, waar de ingang heemtuin, ingang boerderij en ingang park al bij elkaar komen, waardoor je een soort van pleintje/rotonde
- met verschillende paden creëert. Wij vinden dit een beter en mooier beeld dan zoals het er nu uit komt te zien.
- Met dit pad kom je in ons voorstel over onze parkeerplaats. Er ontstaat een soort van afscheiding tussen de parkeerplaats en heemtuin. Wij gaan er vanuit dat het
- pad verlicht wordt. Daarmee wordt ook onze parkeerplaats verlicht en is er wellicht ook minder kans op vandalisme op onze parkeerplaats (zoals nu wel vaak het geval is).
- Er lopen veel studenten langs onze parkeerplaats tijdens piekmomenten, waardoor het lastig is om op de parkeerplaats te komen.
- Dit creëert soms onveilig situaties. In ons voorstel draaien de auto's al de parkeerplaats op, voordat de stroom wandelende studenten op de weg komt.

Dit voorstel vereist wel dat we opnieuw moeten kijken naar de inrichting van onze parkeerplaats. Want in ons voorstel haal je daar een stuk van weg, dus het is dan goed om te bekijken waar we dit weer terug krijgen. Wij zien daar volop mogelijkheden voor en gaan er vanuit dat dat geen probleem is.



60. beantwoording natuurcentrum Arnhem

U geeft aan zorgen te hebben over de versnippering van het weiland. Deze versnippering is niet de intentie van de gebiedsvisie. Het pad zoals dat is getekend geeft de wens voor een nieuwe opgang en een verbinding met park Presikhaaf weer. Maar de exacte ligging van dit pad is nog niet bepaald. Dat komt in de volgende fase, het stedenbouwkundig plan. De argumenten die hier genoemd worden, wijzen duidelijk op een toekomstige ligging naast de Heemtuin. Dit wordt meegenomen in de volgende fase (stedenbouwkundig plan) tijdens de verdere uitwerking.

Kobold

Punten uit de reactie van Kobold BV hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

61. Kobold

Hierbij reageert ondergetekende op de “Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.”

Ik ben directeur van Kobold Instrumentatie BV, gevestigd op de Schaapsdrift 117.

Ik heb kennisgenomen van de Gebiedsvisie die het College u gaat aanbieden.
Om als Raad tot een gedegen beslissing te komen wil ik u het volgende meegeven.
Het is van alle dag dat wanneer een wethouder “op pad” wordt gestuurd om een bepaalde wens van de Raad uit te werken, het eerste plan niet de kwaliteit heeft die het zou moeten hebben.

Dit is ook bij deze Gebiedsvisie het geval. En het is aan u als Raad om dit te doorzien en de wethouder op te dragen het plan te verbeteren. U weet dit uiteraard, en ik hoop dat u ook daadwerkelijk sturing gaat geven aan een plan wat op bepaalde punten onaanvaardbaar is.

Sociaal:
Een belangrijk gemis aan dit plan is het ontbreken van de menselijke maat.
De wethouder en haar ambtenaren zijn **niet** sociaal met de bewoners en bedrijven omgegaan. U kunt de krantenartikelen erop na slaan om te zien dat je als direct betrokkene zo niet behandeld dient te worden. Bijvoorbeeld: Het “voorkeursrecht” kwam voor de bewoners volkomen onverwacht.

Het slopen van 24 woningen wordt door de wethouder verdedigt met “ik neem graag moeilijke beslissingen” Empathie is in dit hele concept plan en de aanloop daartoe niet te vinden. Wel op papier uiteraard. Dit om u, als Raad, gerust te stellen. “Wij luisteren naar de bewoners”. Alle communicatie van de wethouder en haar ambtenaren zijn er altijd op gericht om het eigen gelijk te halen. Het eigen plan door te drukken. Open staan voor alternatieven is niet aan de orde geweest. En daarom ligt er nu een plan wat voorbijgaat aan de bewoners en bedrijven in dit gebied. Het is uw taak als Gemeenteraad deze menselijke maat alsnog in het plan in te passen. Het is uw plicht.

Hoe werkt het opzetten van een Gebiedsvisie?
Wanneer een gebiedsontwikkelaar (Ziegler Branderhorst) van een Gemeente een opdracht krijgt tot het ontwikkelen van een visie krijgt deze vaak de vrije, creatieve hand om een schets te maken waarin hij voorbij gaat aan allerhande sociale aspecten. “Het ideale beeld zonder weerstand van het bestaande”. Gezond out of the box denken.
Wat is theoretisch haalbaar. Dat is Ziegler Branderhorst gelukt.

Fase 2 is de taak van de ambtenaren en wethouder om te beoordelen wat realistisch is. Daar gaat het mis. De wethouder heeft aangegeven dat ze uitgaat van de stedenbouwkundigen als leidraad voor dit plan. Haar taak om de voorzet te vertalen naar de menselijke maat, politieke wenselijkheid en sociale aanvaardbaarheid zijn niet ingevuld.
Wel op papier. Inspraak, bijeenkomsten etc. Maar het plan stond voor de wethouder al vast.

Waarom? Waarom heeft de wethouder en haar ambtenaren zo gewerkt? Dat is een vraag die ik, als raadslid, zou stellen. Wat kan wel? Wat is wel sociaal aanvaardbaar.
Dat is de vraag die u als volksvertegenwoordiger in deze stad u zelf moet stellen. Mijn idee:

Ik onderneem sinds 1990 op de Schaapsdrift. Het gebied kan een mooie upgrade krijgen wanneer het bedrijvige binnenterrein wordt voorzien van gestapelde woningbouw zoals er al staat. Vanuit de Esperantolaan een ontwerp maken en stoppen voor de Schaapsdrift. Geen sloop van huizen in de Schaapsdrift. Tevens: Veel zaken die in het plan genoemd worden kunnen zelfs zonder nieuwbouw worden gerealiseerd. Ze worden er nu bijgetrokken om te kunnen slopen. Maar dat kan ook zonder. Ik noem:

- Fietstunnel onder het spoor door.
- Sociaal veiliger station (kom eens met me praten ik werk er pal naast).
- Stationsplein aan de andere zijde opzetten.

Immers 95% van de reizigers die Station Presikhaaf gebruikt zijn afkomstig van de HAN. Het station wordt niet of nauwelijks door wijkbewoners gebruikt. Die nemen de bus.
- Los van het feit of het Station blijft bestaan. De NS vindt het te onbeduidend. Alleen technisch interessant. Door de spoorkruising verderop met de lijn Zevenaar-Arnhem moet er gestopt worden.

- Vergroening (zullen we gelijk beginnen?).

Ik verzoek u het plan aan te passen aan de menselijke maat. Geen sloop van huizen en bedrijven aan de Schaapsdrift en Stationsplein. Maak niet de fout van het College om de mens niet mee te wegen in deze nieuwbouwplannen. Niet slopen maar integreren in bestaande omgeving. Het is niet moeilijk dat te doorzien. Ik ben van mening dat een Gemeenteraadslid dit ook doorziet. Nu is het aan u hier op passende wijze sturing aan te geven. Medeverantwoordelijk voor een megalomaan plan zonder een sociaal kantje wil je niet zijn toch?

Het zijn uw kiezers die het veld dienen te ruimen. Ik wens u veel wijsheid toe in dit boeiende dossier.

61. Beantwoording Kobold

U geeft aan dat u het plan en het proces niet vindt passen bij een gemeente die zich sociaal opstelt. Wij zijn het met u eens dat er een zeer moeilijk besluit voorligt om te nemen. In het antwoordnummer bij vraag nummer 1 gaan wij hier al verder op in. De gebiedsvisie gaat over een grotere ambitie voor Schaapsdrift e.o.. Een complex besluit om te nemen, waarbij we de belanghebbenden zoveel mogelijk mee nemen in de overwegingen en het proces. Vandaar ook de mogelijkheid te reageren op de conceptgebiedsvisie. Ook uw reactie wordt aangeboden in de bijlage aan de raad, die een besluit moet gaan nemen.

[redacted]
Punten uit de reactie van [redacted] hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie

62. [redacted]
Ik heb kennisgenomen van het concept gebiedsvisie, de maquette kritisch bekeken, de presentatie op 24 oktober bijgewoond en de inloopavond in de HAN bezocht waar ik de handout van 24 oktober ontvangen heb.

Waar ik van geschrokken ben is het massale, de hoogte en veelheid van grote bouwblokken op vrij korte afstand van elkaar.
Het verdichten van de "beschikbare" ruimte in de bestaande stadswijken is met deze concept gebiedsvisie wel heel letterlijk ingevuld.

Dit concept is een eerste aanzet voor de invulling van Spoorzone Arnhem Oost. Als bewoner van een van de aangrenzende wijken, binnen visie spoorzone Oost, ben ik toch wel geschrokken.
Dit concept is ruimtelijk gezien een schril contrast met de omliggende wijken. Er wordt de suggestie gewekt dat de "groene vingers" van dit concept een verbinding maken met het aangrenzende groen. Naar mijn mening wordt dit teniet gedaan door de massaliteit en hoogte van de bouwblokken.

Waarom is er niet gekozen voor een afwisseling van laagbouw met hoogbouw, wat ruimtelijk gezien een betere invulling zou zijn en beter aan zou sluiten bij de omgeving?

De visie door de bewoners geschetst zou een beter uitgangspunt zijn dan de concept visie van het stedenbouwkundig bureau!

Wat is de opdracht geweest die aan het stedenbouwkundigbureau is gegeven?
Een ontwerp met zoveel mogelijk woningen waarbij geen rekening gehouden hoefde te worden met de impact voor de huidige bewoners en bedrijven en de aard van de omliggende wijken. Bij deze visie zitten de toekomstige bewoners veelal "op elkaars lip" en zitten de bewoners van de onderste bouwlagen jaarlijks grote dagdelen in de schaduw van de woningblokken om hen heen.

Wat ik ook zeer betreur is dat er opnieuw stagnatie is opgelopen met de plannen van ProRail voor de verbeteringen aan station Presikhaaf!

Vanaf de presentatie van de gemeenschappelijke plannen van de gemeente Arnhem met ProRail 2017 bij de HAN, waar er al gesproken werd over het "achter gebleven stationnetje" is er nauwelijks iets gebeurd. De toegankelijkheid van en naar de perrons voor gehandicapten, ouderen, reizigers met rolkoffers, kinderwagens etc. is slecht zo niet onmogelijk.
ProRail geeft ook aan dat de huidige situatie niet voldoet aan de "huisstijl en klantvriendelijkheid". Om nog naar niet te praten over het noodzakelijk onderhoud dat enkele jaren(?) opgeschort wordt.
Was de intentie c.q. noodzaak er niet voordat het doorrij-fietspad er was e.e.a. gerealiseerd te hebben? Hierbij werd al in 2017 gewezen op de samenwerking tussen de hoge scholen in Arnhem en Velp en de toestroom van studenten uit Velp die gebruik zouden gaan maken van station Velp.

Hopelijk wordt er bij de afwegingen en verdere uitwerking van dit plan en de invulling van het totaal plan Spoorzone Oost meer rekening gehouden met huidige en toekomstige bewoners en reizigers.

62. Beantwoording [redacted]

U geeft aan het niet eens te zijn met de maat en de schaal van de gebiedsvisie voor Schaapsdrift e.o.. Bij het antwoord op de vraag nummer 6 gaan wij in op de reden waarom wij kiezen voor verdichting en vergroening. Niet alleen om woningen toe te voegen, maar ook juist om de leefbaarheid te vergroten van de wijk. U geeft ook uw zorgen aan over de werkzaamheden van ProRail. Zij hebben ook gereageerd op de gebiedsvisie. Deze reactie en ons antwoord kunt u lezen bij de punten 12 tot en met 19.

Genoteerde reacties op de bewonersavond 24 oktober 2023
Punten uit deze reacties hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.

Reactie – antwoord

63. Historisch hekwerk Park Sacré Coeur

- Er zijn zorgen over of het herstel van historisch hekwerk bij park Sacré Coeur nog mogelijk is t.o.v. Groene Loper

63. Beantwoording Historisch hekwerk Park Sacré Coeur

Er is aangegeven dat er zorgen zijn over het herstel van het historische hekwerk aan het Park Sacré Coeur. Deze zorgen vanuit de gebiedsvisie ongegrond. De wens in de gebiedsvisie is om de wandelpaden vanuit de buurt aan te sluiten op de wandelpaden in het Park Sacré Coeur. In de vervolgfase zullen deze aansluitingen verder worden uitgewerkt.

64. Noordelijke groene loper

- Schaapsdrift e.o. verbinden met de rest omgeving werd genoemd. Ik zie alleen een O-W verbinding met Sacre Coeur en een klein strookje richting Wichard van Pontlaan(Arnoudstraat). Maar op de kop a/d Eleonorastraat een hoog bouwblok maakt de verbinding vanuit Plattenburg met Schaapsdrift niet. Eerder een grote blokkade dan gevoel van verbinding.
- Noordelijke groene loper eruit -> te weinig kwaliteit en smal

64. beantwoording Noordelijke groene loper

Deze vraag is al uitgebreider beantwoord bij vraag nummer 3 (noordelijke groene loper).

65. Sociale woningbouw op kaart

- Verwervingen: waar zijn de sociale woningen? Paars in de legenda maar nergens op de kaart te zien.
- Waar is de sociale woningbouw?

65. Beantwoording sociale woningbouw op kaart:

De vraag waar de sociale woningbouw gevestigd is, komt voort uit een fout in de legenda. Deze fout wordt hersteld bij de volgende versie van de gebiedsvisie. Er is in deze fase nog geen ruimtelijke verdeling gemaakt voor waar welke woningen precies zullen komen. Dit wordt verder uitgewerkt in de volgende fase: dus na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad. Dan gaan we het stedenbouwkundige plan tekenen. De stedenbouwkundige verbeelding (zoals de maquette) is een voorbeeld van hoe de invulling zou kunnen worden. De doelgroepen zullen altijd een verdeling hebben van:

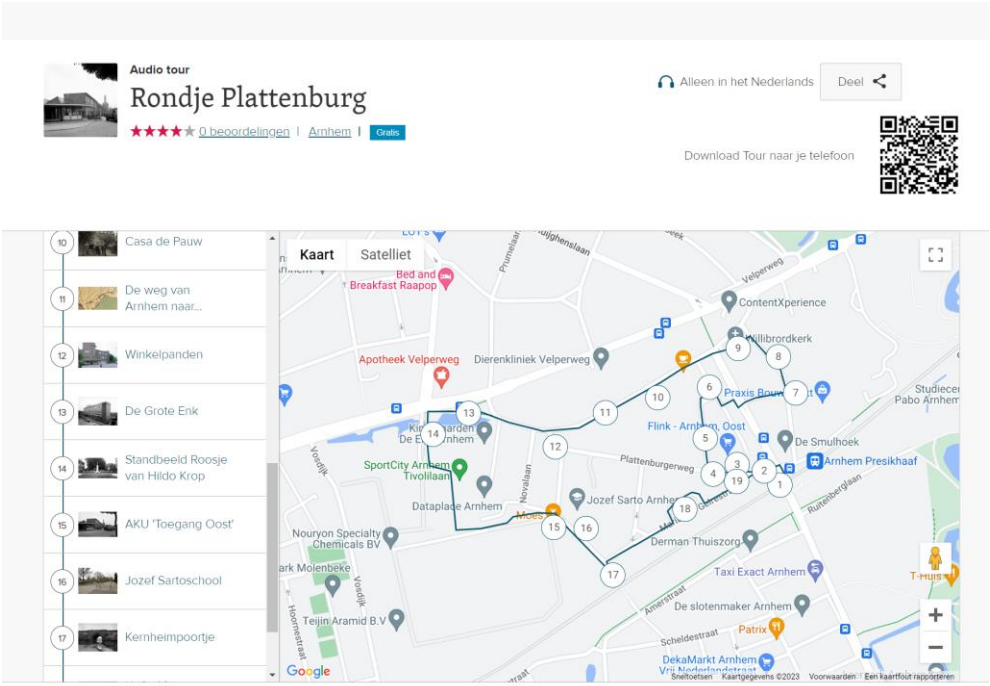
- Minimaal 30% sociaal
- Minimaal 36% betaalbaar
- Ca. 34% vrije sector

66. Erfgoed en historie

- Zie historie ivm ergoed route op Izitravel

66. beantwoording erfgoed en historie

De erfgoedroute blijft toegankelijk en behouden. De geschiedenis is opgenomen in de startnotitie van januari 2023 met een uitgebreide historische analyse. En er is een cultuurhistorische quick scan uitgevoerd naar de gebouwen voor de gebiedsvisie. Daarnaast sorteert de gebiedsvisie voor om onder andere het restant van de enige stoomwasserij in het gebied te behouden en bijzonder te maken. Hoe dit ruimtelijk wordt uitgewerkt wordt in de vervolgfase, het maken van het stedenbouwkundig plan, bepaald.



- De Praxis is fijn wat betreft service maar minder verkeer is ook fijn.

67. Hoogte en dichtheid

- Niet 10 verdiepingen doen langs het park, zicht op het park is zo minder. 6 verdiepingen kan wel
- Toren Wichard van Pontlaan te hoog en te breed tov omgeving. Liever renovatie van bestaand gebouw.
- Toren Wichard van Pontlaan: niet doen. 1 laag er bovenop kan wel
- 10 lagen is te hoog bij park Sacré Coeur, maar 6 lagen hoog
- Te veel woningen in een klein gebied. Leefbaarheid komt zo onder druk, maar 6 lagen bij Sacé Coeur.
- Zo'n 60 jaar na de stedenbouwkundige misdaad gepleegd in de wijk Plattenburg krijgen we een herhaling van zetten door het Arnhemse bestuur en wel hierom. Plaats delict 60 jaar terug het realiseren van de Wichard van Pontlaan waarbij de Schaapsdrift e/o geamputeerd werd van de wijk Plattenburg. Er is een stedenbouwkundig plan gepresenteerd voor de Schaapsdrift e/o dat zijn weerga niet kent met het respectloos omgaan met het karakter van de wijk Plattenburg. Het plan straalt een grootheidswaanzin uit die alle perken te buiten gaat. Alleen al de

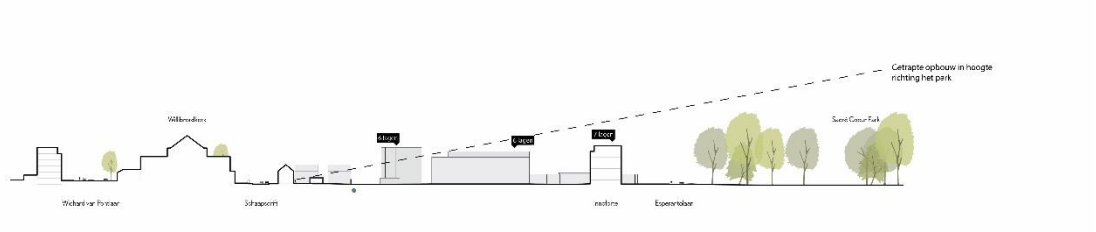
bouwmassa geprojecteerd op de hoek Velperweg / Esperantolaan is om sprakeloos van te worden. Als je het profiel tekent over de Velperweg met de parkachtige omgeving waar de villa van Insult Dei staat met de bombastische hoogbouw dan moet de stedenbouwkundige een beroepsverbod met terugwerkende kracht hebben. Wellicht is de keuze voor een Rotterdams stedenbouwkundig bureau bewust gedaan door de gemeente in de wetenschap dat de fallus stedenbouw / architectuur daar gepredikt wordt en manifest gemaakt. Zie de Kop van Zuid en Zalmhaven kwartier waar hoog niet hoog genoeg schijnt te zijn. De Velperweg is qua schaal van een andere orde. Dat een ander Rotterdams bureau met een zekere faam Van de Broek en Bakema met het Postgiro gebouwde de plank in het verleden compleet heeft misgeslagen qua schaal moet toch niet leiden tot een herhaling voor de wijk Plattenburg. Laten we constateren dat Arnhem niet Rotterdam is en Arnhem gekarakteriseerd kan worden als tuinstad en de wijk Plattenburg in het bijzonder en laten we dat zo houden. Arnhem is ook niet Parijs maar zou zich wat stedenbouw wel kunnen spiegelen aan deze stad op grond van het volgende. De stedenbouwkundige schaal wordt daar gerespecteerd en als iemand het waagt daarvan af te wijken hebben ze de guillotine mede uitgevonden voor het laten rollen van de koppen van de stedenbouwkundigen. Maar Arnhem de wijk Plattenburg wordt opgezadeld met een megalomaan project door mevrouw de wethouder van Groenlinks maar zich gedraagt als Groenrechts met het in de kaart spelen van de projectontwikkelaars. Laat een herstelplan ontwikkelen voor de wijk Plattenburg waarbij recht gedaan wordt aan de Schaapsdrift e/o waarbij een evenwichtige herontwikkeling plaats vindt voor het gebied van de bedrijven en het o zo noodzakelijke verpleegtehuis Vreedenhoff welke helaas gevestigd is in een door de tijd achterhaald gebouw. Kortom red de wijk Plattenburg en daarmee het karakter van Arnhem.

67. Beantwoording hoogte en dichtheid

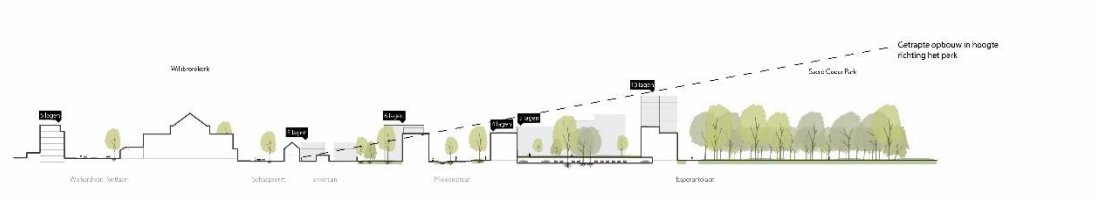
De verschillende vragen over hoogte en dichtheid gaan vooral over de drie accenten die in de stedenbouwkundige verbeelding (de mogelijke invulling) uitwerking de tien lagen hoogte aanraken. In de gebiedsvisie wordt er ruimte geboden om de hoogte op te bouwen richting het park Sacré Coeur. Dat gaat trapsgewijs. Het is absoluut niet de bedoeling dat de gemiddelde bouwhoogte 10 lagen wordt, het gaat om een aantal accenten waarvoor wij stedenbouwkundig de ruimte zien.

Er is onderzocht (zie doorsnede) dat met een trapsgewijze opbouw in hoogte het mogelijk is om van drie naar maximaal tien lagen hoogte te kunnen gaan, zonder dat dit het beeld vanaf de Schaapsdrift domineert. Daarnaast stelt de visie voor om naast die opbouw in hoogte ook langzaam op te bouwen in schaal en maat van de bebouwing. Dat betekent kleinere panden rondom de Schaapsdrift en grotere panden richting Park Sacré Coeur. Net als in de huidige situatie ook al gebeurt.

Er zijn zorgen dat het nieuw te bouwen Innoforte-complex de privacy van de bewoners schaadt. Er zou te hoog en te dicht op hen wordt gebouwd. In de verdere uitwerking van de plannen moet hier inderdaad rekening mee worden gehouden. In de visie is een hoogte oplopend van 3 naar maximaal 5 lagen bedacht. Hiermee worden in deze visie dus al beperkte voorwaarden voor de uitwerking meegegeven.



Huidig profiel



Voorstel plan met opbouw in hoogte

Geen extreme hoogte accenten voor Arnhem

In de omgeving (winkelcentrum Presikhaaf) staan meerdere flats van 9 lagen, en in de omgeving van het AKZO-terrein en Presikhaaf hoogbouwaccenten van 18–20 lagen hoog (65 meter). Het aanwezige zorgcomplex heeft een deel van 7 lagen en een klein accent bij de entree van 8 lagen. Tegen het park staat een appartementengebouw van 6 lagen. Bebouwing van 10 lagen is inderdaad hoger dan de directe omgeving, maar het is voor Arnhem geen extreme toevoeging.



Innoforte complex - Links het 7-lagen deel en op de voor grond de entree met extra opbouw.

In de vervolgfase, het stedenbouwkundig plan, kan er van deze maximale hoogte afgeweken worden.

Om hoogte accenten, maximaal 10 lagen, mogelijk te maken, bieden het park en de twee groene lopers extra openbare ruimte en breedte voor een aantal extra verdiepingen. Door hogere panden te maken voor wonen, blijven de woningen betaalbaarder, wat de grote opgave is voor Arnhem. Voor alle bebouwing boven de 8 lagen zien wij graag dat een Hoogte Effecten Rapportage (HER) wordt uitgevoerd. Hiermee wordt onderzocht wat de gevolgen zijn voor schaduw, wind en/of geluidshinder. Dit wordt verder meegewogen in het stedenbouwkundige plan.

Er zijn twijfels dat de dichtheid en de hoogte van de bebouwing de leefbaarheid van de buurt onder druk zet. In de gebiedsvisie worden dan ook thema's toegevoegd die juist de leefbaarheid van de buurt vergroten. Zoals levendige bedrijvigheid, entrees en transparante gevels op de begane grond etc. Die zorgen voor ogen op straat en daarmee meer sociale veiligheid. Vergroenen voor betere klimaatadaptatie; schaduwwerking (koelte) en waterberging.

Bij het station wordt een uitzondering voorgesteld die afwijkt van de trapsgewijze opbouw in hoogte en grootte. Meer toelichting hierover vindt u onder de beantwoording van vraag nummer 4 over de stationsomgeving als entree.

68. Terugkeer ondernemers

Zorgen over terugkeer van ondernemers. Kunnen ze dat wel betalen?

68. Beantwoording terugkeer ondernemers

Zie voor een uitgebreider antwoord over de ondernemers vraag nummer 56

69. Tuinstede

- Wat mij opviel in uw gebiedsvisie is dat de cijfers rooskleuriger worden voorgesteld dan ze in werkelijkheid zijn. 24 panden worden gesloopt, over de rest, 48 woningen, wordt licht gesproken over verhuizingen. Ik bedoel het complex Tuinstede dat in uw visie ook tegen de vlakte gaat. Daarmee kom je uit op 72 woningen in plaats van 24. Mooier kunnen we het niet maken. Tuinstede , waar zoveel senioren op leeftijd hun rustige oude dag dachten door te brengen. Tijdens bijeenkomsten met bewoners in juli afgelopen zomer in de HAN werd vaak gesproken over de menselijke maat en het dorpse karakter van de buurt. Ik mis in dit concept die menselijke maat. Nu komen er 450 woningen in de vorm van woontorens op dit relatief kleine gebied. Het is niet redelijk dat deze buurt moet opdraaien voor de woningnood in Arnhem. Natuurlijk hebben bewoners niks tegen ontwikkeling op het bedrijven terrein maar met redelijke getallen. En daarbij zijn we altijd uitgegaan van het laten staan van goede woningen. Groot is dan ook de ontsteltenis bij het vernemen van sloop van 72 panden. De hoogte van de bebouwing sluit niet aan op de bebouwing die er nu staat. Als eerste de toren van 30 meter hoog die gepland staat bij het station. De huizen aan het begin van de Schaapsdrift komen daardoor volledig in de schaduw te liggen, zonnepalen op de daken die er nu liggen zullen niks meer opleveren. Zijn we dan duurzaam bezig? Er wordt gesproken over hittestress. Door zoveel bakstenen neer te leggen zal die hittestress er niet minder op worden maar juist meer. Zelfs het plaatsen van extra bomen zal niet voldoende zijn, een druppel op een gloeiende plaat.
- Waar gaat Tuinstede (48 stuks) naartoe? Die krijgen gelegenheid om gefaseerd naar nieuwe woningen te gaan.

69. Beantwoording Tuinstede

De 48 sociale woningen die Tuinstede zouden vervangen, zullen bij voorkeur gebouwd zijn voordat Tuinstede gesloopt wordt. Waar dat precies zal zijn wordt in de volgende fase verder uitegwerkt. Dan maken we het stedenbouwkundig plan. Meer hierover leest u ook in de antwoorden onder de vragen 31 t/m 38 van een bewoner van Tuinstede en van Vivare.

70. Plattenburg

- In Plattenburg heerst angst dat ze de volgende wijk zijn waar gesloopt gaat worden.
- Kan het gebouwtje tegenover de Eleonorastraat niet 1/4 gedraaid worden?

70. Beantwoording Plattenburg

Er zijn zorgen dat Plattenburg na Schaapsdrift e.o. de volgende wijk is waar gesloopt gaat worden. Plattenburg, gelegen te westen van de Wichard van Pontlaan, heeft in de omgevingsvisie en het ontwikkelperspectief voor de Spoorzone geen specifieke status. Voor Plattenburg ten westen van de Wichard van Pontlaan is geen grootschalige woningbouw voorzien. Alleen kleinschalige initiatieven die via het reguliere ruimtelijke ordeningsproces worden behandeld. Voor de zorgen rond Plattenburg is dus geen aanleiding.
Over de positie van de bebouwing willen we aangeven dat alleen de bouwvlekken vastgelegd zijn in de visie. De bebouwing van de maquette is een mogelijke invulling. Pas in de volgende fase, de stedenbouwkundige uitwerking, wordt de bebouwing verder bepaald.

71. Schaapsdrift

- 2 lagen + kap ook achter de Schaapsdrift
- Meer behoud van bestaande woningen: Schaapsdrift 47 - 49 en de oude Stoomwasserij
- Originele identiteit Schaapsdrift/karakter laten terug komen.
- Achter [redacted] huizen Schaapsdrift 1 tm 9 is recht van overpad. Dit zie ik niet terug op de gebiedsvisie

71. Beantwoording Schaapsdrift:

Veel van deze vragen zijn al uitgebreider beantwoord onder de punten 1 t/m 7. Er zijn zorgen dat de Schaapsdrift het karakter van kleinschaligheid en diversiteit niet zal behouden. Daarom hebben we in de gebiedsvisie ook voorzien dat nieuwe bebouwing aan de Schaapsdrift moet aansluiten bij het bestaande karakter. In maat, grootte en positie. Hierdoor draagt de bebouwing bij aan het kleinschalige karakter en is het individuele huis herkenbaar. De vergroening aan de oostzijde van de straat weerspiegelt de vroegere loop van de beek. De stationsomgeving is hierop een uitzondering. Het recht van overpad zal zeker worden meegenomen in de verdere uitwerking in de volgende fase: het stedenbouwkundig plan.

72. Wichard van Pontlaan (doorsteek)

- Dat de Wichard van Pontlaan wordt doorgetrokken naar de Velperweg
- Kan de Wichard van Pontlaan niet worden doorgetrokken naar de Velperweg waardoor de Oude Velperweg niet meer nodig is voor de wijkontsluiting?

72. Beantwoording Wichard van Pontlaan (doorsteek):

Er wordt gevraag of wij een nagelaten verbetering uit het verleden zouden kunnen oplossen door de doorsteek voor autoverkeer van de Wichard van Pontlaan naar de Velperweg nu wel aan te leggen. Hierdoor is dan de Oude Velperweg als doorgaande route niet meer nodig. Nadeel van deze oplossing is dat er dan meer ruimte gemaakt moet worden en dus er meer

woningen niet kunnen blijven bestaan. Dit is niet logisch omdat met het ontwerp van de renaissance van de Velperweg er een goede oplossing is gevonden voor het kruispunt Oude Velperweg, Velperweg en de Huijghenslaan.

73. Stationsomgeving

- Geen twee fietspaden onder het viaduct van Laan van Presikhaaf
- Geen verkeerslus op stationplein, dit levert overlast op
- Leefbaarheid stationstraat te druk + te weinig op straat
- Stationsplein: te druk en dus geen plek voor een rustig terras. Liever terras op het Beekplein. Dit is misschien een oplossing voor het huidige probleem.
- Overkapping station goed plan
- Extra opgang
- Stationsplein: behoud 2 extra woningen door gebouw geen knik te geven. Stationsplein te groot in relatie met station.
- Ik vind het fijn als het opgeknapt wordt, zeker langs het spoor.
- Geen wandelroute over het spoor: is te dicht op de heemtuin
- Knik uit het gebouw -> behoud 2 extra woningen
- Dan het stationsgebied . Pro rail zal de damwanden vervangen in 2025 maar daarna zijn er geen plannen om halte Presikhaaf verder te ontwikkelen. Waarom dan een parkeergarage bouwen in een autoluwe buurt? Het is toch de bedoeling dat er meer gefietst en gewandeld wordt in uw visie? De studenten die gebruik maken van dit station komen hier niet heen met de auto. In Plattenburg liggen veel huizen met tuinen aan het spoor. Wil je criminaliteit voorkomen in de toekomst ga dan geen parkeergarage bouwen langs het spoor, maar laat beide helften van Plattenburg meer op elkaar lijken door laagbouw langs het spoor.

73. Beantwoording Stationsomgeving:

Bij het antwoord nummer 2 is uitgebreid ingegaan op de stationsomgeving. Kortgezegd: de Eleonorastraat en het plein moeten breder worden dan nu het geval is. Anders is er niet voldoende veilige ruimte voor de verschillende verkeersstromen. Uitgebreider antwoord op de vragen over ProRail en het station Presikhaaf leest u terug bij vraag nummer 12 tot en met 20.

74. Groen en water

- Aansluiten beplanting Sacre Coeur
- Kan een deel van de beek die nu bovengronds ligt aan de achtertuinen niet behouden blijven? En pas later aansluiten op de Middenstraat?
- De beek weer bovengronds is leuk. Dan wel graag met begroeiing dus geen kanaaltje. (overigens ben ik van mening dat de bronnen wat gedempt kunnen worden. Grondwater loopt zo te veel, ongebruikt in IJssel of Rijn)
- Casimir state: ik maak mij zorgen over de oude bomen die op het hele terrein staan. Nieuwe aanplant is pas na 20 tot 40 jaar een echte boom die schaduw geeft.

74. Beantwoording groen en water

Er is de wens geuit om de beek in de achtertuinen van het noordelijke deel van de Schaapsdrift te laten lopen. In de gebiedsvisie is er een duidelijke wens om de beek boven water te halen en dit te doen in de Middenstraat. Dit is voor de afwatering, continuïteit en zichtbaarheid de meest logische keuze. De precieze ligging van de beek is echter nog niet definitief vastgesteld. Het doel is om een groene omgeving te creëren met beplanting en zeker geen kanaal. In de vervolgfase (het stedenbouwkundig plan) zal de definitieve loop

van de beek verder worden uitgewerkt en kan deze mogelijk (deels) in achter de tuinen blijven liggen. In de vervolgfase kijken we hoe we de huidige bomen in het ontwerp kunnen passen dit noemen we natuurinclusief ontwerpen.

75. parkeren en fietsen

- Genoeg groen op parkeerdekken om tuin aan te leggen.
- Voorkom snelfietsen e.d. in het park
- Niet betaald parkeren
- Rekening houden met extra parkeerplaatsen ivm elektrische auto's
- Er is een veilige fietsenstalling nodig bij de woningen. Fietsparkeren moet zo dicht mogelijk bij de woningen (voordeur) mensen kiezen altijd voor gemak. Fiets (e-bike) in open boxen voelt niet veilig genoeg.
- Auto parkeerplaatsen weg van de Schaapsdrift levert een te grote parkeerdruk -> Schaapsdrift helemaal parkeerplaats vrij
- Auto's naar garage levert extra verkeersbewegingen op.
- Fietspad rond flat Sacre Coeur heeft tot gevolg tot nog meefietsen in park Sacre Coeur en dat mag niet.
- Gevaarlijke kruising snelfiets pad met de Laan van Presikhaaf.

75. Beantwoording parkeren en fietsen

Meerdere reacties gaan over de zorg voor fietsen in het park, fietsparkeren en de fietsveiligheid in het algemeen. In de gebiedsvisie wordt hier deels antwoord op gegeven. Hieronder verduidelijken we dit graag.

Gebiedsvisie Hoofdstuk 4:

“Het stimuleren van fietsgebruik is een prioriteit. De buurt ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum (<10min fietsen), park Presikhaaf en het winkelcentrum Presikhaaf. Verbeterde fietsroutes worden aangelegd, de Schaapsdrift wordt veel meer ingericht als fietsstraat waar de auto te gas is en er komt een fiets- en voetpad op de Esperantolaan. Gezamenlijke fietsenstallingen met fietsparkeernormen (verplicht aantal fietsplekken per gebouw) worden voorgeschreven voor ontwikkelende partijen. Dit helpt de buurt te transformeren naar een buurt waar alles binnen fiets- en loopafstand bereikbaar is.”

Toevoeging:

De fietsen krijgen een parkeerplek binnen de nieuwbouw en niet op straat. In de nieuwbouw willen we een koppeling met de interne lift of trap. Zo biedt het gemak worden ‘zwerffietsen’ zo veel mogelijk voorkomen. Fietsen in het Sacré Coeur is geen onderdeel van de visie. De auto gaat uit de Esperantolaan en dit wordt een fiets- en wandelpad. Dat maakt de overgang naar het park zo groen mogelijk. Om het fiets- en wandelpad goed te verbinden met onder andere het station, willen we dit pad om Casimir State en het Sacré Coeurgebouw heen leiden. Zodat niet alle fietsers door het ‘hof’ komen. Hoe dit precies vorm gaat krijgen wordt in de volgende fase (het stedenbouwkundig plan) uitgewerkt. Daarbij nemen we deze binnengekomen reactie mee.

76. Aantallen in de Verwervingen

- Niet 25 woningen maar 70 woningen. Foei gemeente Arnhem er ligt een amendement

76. Beantwoording verwervingen

De optelling klopt, maar werkt niet helemaal hetzelfde. Vivare is verplicht om voor hun woningen alternatieve woonruimte te verzorgen. Daarom zijn deze woonaantallen uit de totalen gehaald. Ze komen immers in dezelfde aantallen terug. Dit geldt ook voor de 180 zorgwoningen van Innoforte.

77. Overige opmerkingen

- De plannen die ik gezien heb zien er TOP uit.

78. Veiligheid van de nieuwe fietsoversteek bij de Laan van Presikhaaf.

“De gemeente Arnhem ontwikkelt een Duurzaam Mobiliteitsbeleid, waarbij de voetganger op 1 gezet wordt, de fietser op 2 en het openbaar vervoer op 3. In de stad doet de auto een stapje terug, om de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de stad en de bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers te verbeteren. En om ruimte te creëren voor meer groen. Het past in dat kader dat fietsers op steeds meer plaatsen voorrang krijgen op autoverkeer, zodat Arnhemmers en bezoekers de stad vlot en comfortabel op de fiets kunnen bereiken. Door de fietser op steeds meer plekken voorrang te geven wordt het aantrekkelijker om op de fiets naar de stad te gaan en de auto te laten staan. We doen dat door comfortabele, doorgaande fietsroutes aan te leggen. Deze routes zijn voldoende breed, vlak geasfalteerd en hebben zo weinig mogelijk scherpe bochten. En de fietser krijgt dus op zo veel mogelijk plaatsen voorrang bij het kruisen van autoverkeer. De fietsroute via de Ruitenberglaan en Amerstraat is zo’n doorgaande route. Met de doortrekking vanaf de Lange Water langs het spoor naar Velp wordt de route ook aantrekkelijk voor bezoekers uit Velp.

Uiteraard is de veiligheid van fietsers en overige verkeersdeelnemers een randvoorwaarde voor het omdraaien van de voorrang. Om die reden hebben we in de Laan van Presikhaaf en Wichard van Pontlaan 3 verkeersdrempels aangelegd en brengen we de snelheid terug van 50 naar 30 km/u. Daarnaast zijn aanvullende borden geplaatst, waardoor de fietsoversteek beter op zal vallen. Een dergelijke verandering als het wijzigen van de voorrangssituatie heeft altijd enige gewenningstijd nodig. Gedurende die periode (gebruikelijk 3 tot 6 maanden) plaatsen we extra (gele) borden, om weggebruikers te attenderen op de gewijzigde situatie. In het geval van Laan van Presikhaaf en Lange Water plaatsen we extra grote, extra opvallende tijdelijke borden, omdat dit de eerste locaties in Arnhem zijn waar de snelheid van het autoverkeer verlaagd wordt om de voorrang op een veilige manier te kunnen wijzigen, ten gunste van de fietser (en voetganger). Ook wordt er een monitoringsplan ingezet, zodat we, indien nodig, doelgerichte maatregelen kunnen treffen.”
De monitoring bestaat uit tellingen van auto- en fietsverkeer en uit observaties van verkeersgedrag bij de fietsoversteek, zowel vóór de reconstructie (juni/ juli) als erna (november). Tevens wordt in november een verkeersveiligheidsaudit uitgevoerd (fase 4, na openstelling), door onafhankelijke, gecertificeerde auditoren. Hierbij beoordelen de auditoren het verkeersgedrag en leggen daarbij risicovolle gedragingen vast, tezamen met (mogelijke) oorzaken door infrastructurele gebreken.
De monitoring richt zich met name op evaluatie van de verkeersveiligheid, maar biedt tevens input voor het beoordelen van de verkeersafwikkeling. Naar verwachting zal het monitoringsrapport eind december kunnen worden aangeboden aan de verantwoordelijk wethouder Mobiliteit.

Stappenplan sociaal maatwerk

Datum : Dinsdag 28 november 2023

Betreft : Stappenplan sociaal maatwerk

De consequenties vanuit de gebiedsvisie zijn voor eigenaren, huurders en gebruikers van panden in Schaapsdrift e.o. die niet behouden blijven groot. Het college vindt het belangrijk om hen maatwerk te bieden, waarbij de oplossing centraal staat. Om hier invulling aan te kunnen geven, heeft het college ervoor gekozen dit ‘Stappenplan sociaal maatwerk’ op te stellen. Dit stappenplan beschrijft hoe wij het gesprek gaan voeren met eigenaren van woningen, bedrijfspanden, hun huurders, als ook ondernemers, na het vaststellen van de gebiedsvisie over (onder andere) mogelijkheden om terug te keren in het gebied.

Laat voorop staan dat we nog heel vroeg in het proces zijn en er nog veel stappen voor ons liggen alvorens we tot de realisatie van de plannen uit de gebiedsvisie over kunnen gaan. Dat gaat niet over weken of maanden, maar over jaren. We willen met alle betrokkenen persoonlijk in gesprek om tot overeenstemming te komen. De persoonlijke situatie van betrokkenen is daarmee de basis van de gesprekken.

De raad heeft in amendement 23A13 besloten dat huidige bewoners die dat wensen in gesprek kunnen met de gemeente over de mogelijkheden om met voorrang binnen het plan terug te keren. Daarnaast heeft de raad op 1 juni 2022 motie 22M64 aangenomen, waarin het college wordt gevraagd met bewoners het gesprek te voeren over mogelijkheden om binnen het plan terug te keren. Tot slot heeft het college (bij monde van wethouder Bouwkamp) tijdens de raadsbehandeling over de startnotitie Schaapsdrift op 10 mei 2023 toegezegd met bewoners in gesprek te treden over nadere invulling van een mogelijk om terug te keren in het gebied. Deze punten uit het amendement, de motie en de toezegging worden meegenomen in de persoonlijke gesprekken met eigenaren en huurders nadat de gebiedsvisie is vastgesteld. In dit gesprek zullen we ook uitleg geven over de wettelijke schadevergoedingen en waar mogelijk maatwerk leveren afhankelijk van de individuele situatie.

Huurders van Innoforte en Vivare
Dit geldt ook voor de huurders van de zorgwoningen van Innoforte en Vivare. Innoforte en Vivare zullen de gesprekken met deze bewoners zelf oppakken. Het is daarbij de bedoeling dat de bewoners van Vreedenhoff en Vivare het liefst maar een keer hoeven te verhuizen.

In de gesprekken gaan we eerst gedetailleerder in op alle mogelijkheden die er zijn, bijvoorbeeld (maar niet beperkt tot) een mogelijke voorkeur om in de wijk te blijven. Wij inventariseren persoonlijke wensen, nemen alle aangedragen oplossingen mee. Binnen de kaders van de wet, staan we overal voor open. Het gemeentelijke vastgoed in de wijk kan daar desgewenst eventueel een rol in spelen. De bewoners, eigenaren, huurders en ondernemers kunnen uiteraard tijdens deze gesprekken gebruik maken van hun eigen adviseurs.

Na de eerste verkennende gesprekken zullen we de oplossingsrichting per betrokkene in overleg verder onderzoeken en uitwerken. Vanzelfsprekend kan deze richting van persoon tot persoon verschillen. En nemen we de tijd om de benodigde stappen goed en zorgvuldig samen met de betrokkene te doorlopen.

Planning op hoofdlijnen (in geval van raadsbesluit gebiedsvisie):

2024	start gesprekken met bewoners, eigenaren, huurders en ondernemers
2024 – **2025**	uitwerken visie tot omgevingsplan Schaapsdrift e.o.
Herfst 2025 of later	Voorbereiding start uitvoering als alle procedures op tijd worden doorlopen

Pas na het vaststellen van het omgevingsplan door de gemeenteraad (en het daarna onherroepelijk worden van het omgevingsplan) is het definitief dat de grond nodig is bij het opnieuw inrichten van de wijk. Desalniettemin zetten wij erop in om zo snel als mogelijk met alle betrokkenen in gesprek te gaan. Hoe eerder we met gesprekken kunnen beginnen, hoe meer mogelijkheden er zijn.

We zijn zeer terughoudend om de raad te vragen over te gaan tot onteigening zoals ook door de raad zelf gevraagd is in motie 22M64. Tegelijkertijd kent ook dit traject 2 fases. De eerste fase, minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening, hebben we hierboven uitvoerig beschreven. Komen wij er in de gesprekken niet uit, dan pas zal de gemeente de stap zetten naar onteigening, conform de aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet.

Organisatie

Deze aanpak kost tijd en capaciteit. Een gemeentelijke verwerver zal als aanspreekpunt dienen. Deze persoon heeft de ruimte en tijd om met iedereen persoonlijk in gesprek te gaan. Ook neemt deze persoon deel aan het projectteam Schaapsdrift e.o. om ook binnen de planontwikkeling naar oplossingen te kunnen zoeken.

INTENTIEOVEREENKOMST VREEDENHOFF

Partijen:

1) de stichting **Stichting Innoforte**, statutair gevestigd te (6881 TA) Velp, kantoorhoudende te (6881 TA), aldaar kantoorhoudende aan de Hoofdstraat 1, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09141342, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. S. van der Lyke, bestuurder, hierna te noemen: 'Innoforte';

2) de publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Arnhem**, statutair gevestigd te (6811 DG) Arnhem, aldaar kantoorhoudende aan de Koningstraat 38, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 09214908, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw drs. E.W.M. van der Graaf-Peerenboom, clustermanager Gebiedsrealisatie en Vastgoed, daartoe bevoegd op grond van het door de burgemeester en het college van burgemeester en wethouders op 26 november 2019 genomen algemeen mandaat-, volmacht-, en machtigingsbesluit gemeente Arnhem 2020, zaaknummer 421195, het algemeen ondermandaat- ondervolmacht- en ondermachtigingsbesluit gemeentesecretaris gemeente Arnhem 2020 d.d. 27 november 2019, zaaknummer 421939, hierna te noemen: "Gemeente"-,

Innoforte en Gemeente hierna gezamenlijk te noemen "partijen"

<u>Nemen het volgende in aanmerking:</u>

a) Gemeente en Innoforte spreken met elkaar uit dat zij samen willen werken aan een kwalitatieve versterking van de wijk Schaapsdrift en de plek van Vreedenhoff en Nijenstede in deze wijk.
b) Innoforte is in de wijk Schaapsdrift eigenaar van een tweetal zorggebouwen, te weten Vreedenhoff en Nijenstede. Innoforte spreekt uit dat Vreedenhoff in de huidige vorm niet meer voldoet aan de zorginhoudelijke en vastgoed technische eisen van deze tijd. Innoforte wenst dat de zorg die geboden wordt vanuit de locatie Vreedenhoff in de wijk behouden blijft. Innoforte heeft in dat kader een onderzoek gestart naar de realisatie van een toekomstbestendig én betaalbare exploitatie van Vreedenhoff.
c) Gemeente spreekt uit dat zij een toekomstbestendige wijk willen maken van Schaapsdrift, waarin de huidige bewoners inclusief de bewoners van Innoforte voorop staan in de ontwikkeling van de wijk. Gemeente spreekt uit dat zij de zorg die Innoforte biedt aan haar cliënten van toegevoegde waarde vindt voor de stad en de wijk Schaapsdrift.
d) Innoforte en de Gemeente hebben een sterke voorkeur voor nieuwbouw van Vreedenhoff, maar Innoforte sluit een renovatie van Vreedenhoff om haar moverende redenen niet uit. Gemeente is hiermee bekend. Partijen streven ernaar de planontwikkeling op elkaar af te stemmen.
e) Innoforte geeft aan dat in de afweging voor renovatie óf nieuwbouw de financiële afweging naast de zorginhoudelijke afweging moet worden gemaakt, wat bepalend gaat zijn voor de uiteindelijke keuze voor nieuwbouw of renovatie.
f) Gemeente heeft vanuit de bovenomschreven belangen van Innoforte in het stedenbouwkundig ontwerp een gebied aangegeven waar Innoforte haar planontwikkeling zoveel als mogelijk op eigen grond kan vormgeven. Daarbij is voor Innoforte van belang dat de ontwikkeling een korte

doorlooptijd heeft, mede met oog op het beperken van overlast voor haar bewoners, medewerkers en andere betrokkenen.

g) De gemeente zich zal inspannen om de eventueel benodigde gronden voor de nieuwbouw van Vreedenhoff te verwerven.
h) Partijen wensen de gemaakte afspraken in deze intentieovereenkomst vast te leggen.

<u>Komen het volgende overeen</u>

1) Gemeente en Innoforte gaan gezamenlijk optrekken in de uitwerking van de plannen en zullen hierin bovenstaande belangen als uitgangspunt nemen.
2) Gemeente en Innoforte nemen 6 maanden de tijd om vanuit bovenstaande afspraken en belangen tot een uitwerking te komen, waarbij:
   a) Gemeente in overleg treedt met Innoforte teneinde in gezamenlijkheid een ontwikkelkader voor de nieuwbouw van Vreedenhoff vorm te geven als uitwerking van de gebiedsvisie.
   b) Innoforte uiterlijk in januari 2024 de keuze maakt voor nieuwbouw of renovatie van Vreedenhoff ten behoeve van +/- 180 cliënten, dagbesteding en ontmoeting in de breedste zin van het woord.
   c) Gemeente de gebiedsvisie ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorlegt in november 2023.
   d) Gemeente in de eerste helft van 2024 voorbereidingen treft om te komen tot een omgevingsplan waarin de keuze van Innoforte geborgd wordt;
   e) De financiële afspraken tussen de Gemeente en Innoforte worden uitgewerkt om vast te leggen in een vervolgovereenkomst uiterlijk maart 2024.
   f) Innoforte gehouden blijft aan de richtlijnen van College sanering Zorginstellingen bij vervreemding van haar eigendommen. Voor de realisatie van sociale huurwoningen is daarbij de doelgroepenverordening van Gemeente ook van toepassing.
   g) Innoforte en Gemeente met elkaar de voor Vreedenhoff benodigde parkeervoorzieningen verkennen, als onderdeel van de financiële afspraken en passend binnen de gebiedsvisie.
   h) Innoforte en gemeente voeren de benodigde werkzaamheden voor eigen rekening en risico uit.
3) Deze intentieovereenkomst eindigt van rechtswege indien na deze 6 maanden na ondertekening van deze overeenkomst geen vervolgafspraken zijn gemaakt, tenzij partijen anders overeenkomen.
4) Innoforte behoudt haar strategische vrijheid om richtlijnen op te stellen voor de toewijzing van nieuw te ontwikkelen woonruimte op haar toekomstige gebouw, mede met oog op het voorkomen van overlast-gevende situaties die de kwaliteit van zorg kunnen aantasten.

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud,

Op ....17 November.....2023

Innoforte

.....

Mevrouw S. van der Lyke

De gemeente

.....

Mevrouw E.W.M. van der Graaf-Peerenboom

Deelnemers rondetafelgesprek (vanaf ca. 20.00-20.15)

1	Van den Bogaerdt	Namens verschillende ondernemers in het gebied
2	Peter Donders	Namens complex Casimir State
3	Ronny Rouwenhorst	Namens de wijkvereniging behoud schaapsdrift en omstreken
4	Angelique Jansen	Bewoner schaapsdrift
5	Frans Damen	Ondenemer en bewoner van een bedrijfsobject aan de Velperweg
6	Liesbeth Kruijsen	
7	Jurgen Jansen	Bewoner schaapsdrift
8	Jan Willem van der Eijk	
9	Stefani Hilferink	Innoforte

Inbreng Karla Meijers, bewoner Tuinstede op de inspreekavond 13 december 2023

Door de korte voorbereidingstijd voel ik me, als burger van Arnhem en bovenal als bewoner van het gebouw Tuinstede enorm onder druk gezet. Mijn wantrouwen naar de overheid is groot en om vanuit de gemeente vorige week geïnformeerd te worden dat er op 13 december in de gemeenteraad een bijeenkomst er tussen wordt gepropt waarop burgers kunnen inspreken helpt daar geenszins aan bij. Ik heb het gevoel dat besluiten er doorheen gejast gaan worden. Met stoom en kokend water. Daarnaast valt het me iedere keer op dat belangrijke informatie vaak op vrijdagmiddag rond 17.30 wordt verstuurd; mensen krijgen stukken toegestuurd en/of informatie die voor hen gepaard kunnen gaan met grote emoties net voor het weekend te slikken en kunnen vervolgens met prangende vragen nergens meer terecht want het ambtelijk apparaat heeft ondertussen de deuren gesloten voor een fijn weekend…….Of we krijgen een paar uur vooraf te horen dat je huis onder je kont vandaan wordt getrokken….

Ik weet dat voor veel bewoners van de Schaapsdrift de plannen van de gemeente en de WVG op hun huizen al bijna anderhalf jaar bij hen voor heftige emoties zorgt. Ikzelf was gewoon veel te naïef. Ik heb heel lang gedacht dat het om de Schaapsdrift e.o. ging en dat Tuinstede daar niet eens bij hoorde. En als je dan een woningbouwcooperatie zoals Vivare hebt, die haar bewoners pas in juli 2023 voor het eerst , wat informatie verschaft en zich duidelijk op het standpunt stelt dat zolang Innoforte nog niets heeft besloten het geen zin heeft om bewoners goed geïnformeerd te maken, dan komt de concept-gebiedsvisie, waar het gebouw Tuinstede op is weggevaagd, als een enorme schok. Mijn bestaan schudt in ieder geval op haar grondvesten. Ik verwijt de ontwikkelaars van de plannen, de wethouder, de ambtenaren die er bij betrokken zijn dat ze ons de bewoners heel lang niet hebben mee genomen in de plannen en ons niet veel actiever hebben betrokken bij wat er boven ons hoofd kwam te hangen. De ambtenaren hadden de schildpadhouding van Vivare in een eerder stadium moeten doorbreken en eisen dat de bewoners van Tuinstede zouden worden meegenomen in de ontwikkeling van de plannen. Ook al waren het maar de sociale huurwoningen i.p.v. koopwoningen. De bewoners van Tuinstede hebben zich de afgelopen anderhalf niet georganiseerd, hebben niet eens een bewonerscommissie. Wij, bewoners van Tuinstede werden tot nu toe niet betrokken bij de plannen. Ons werd niets gevraagd. 48 sociale huurwoningen voor ouderen die voornamelijk variëren in de leeftijd tussen de 80- en de 100 jaar en bovendien een medische indicatie hebben worden in deze plannen verdreven, gewoon weggevaagd, hun huis, hun thuis, wordt opgeofferd voor het belang van anderen. Ik heb 4 avonden bijgewoond in juni 2023. Op 2 avonden was alleen ik er vanuit Tuinstede, op de laatste 2 andere avonden was er 1 persoon meer. De stedenbouwkundige vroeg ons niet om ideeën, om onze visie… Is niet bij ons langs gekomen. Maar trok de laatste avond grote groene golven op het whiteboard. Grote groene golven, dwars door mijn gebouw Tuinstede. Om de Schaapsdrift te verbinden met het park Sacre Cooeur. Aan de overkant bij de oude Velperweg ligt het fantastische park Angerenstijn. Aan het einde van de Schaapsdrift aan de tegengestelde kant begint het grote park Presikhaa. Nee hoor dat is allemaal niet goed genoeg er moet ook nog een grote groene golf waarmee Tuinstede wordt weggevaagd. Mijn ‘**Thuisstede’ wordt weggevaagd. Pas toen eind juli viel voor mij het kwartje. Gelijk met mijn thuis.**

De hoeveelheid stress die op mij afkomt, de zorgen over mijn toekomst, waar ik eventueel gedwongen word naar toe te verhuizen is afschuwelijk. De mensen die deze plannen hebben gemaakt, het gebouw Tuinstede van de kaart hebben geveegd zullen er geen nacht minder om slapen, maar zorgen bij mij nu al voor vele slapeloze nachten……. En ja, alles is relatief. Ik woon gelukkig niet in Gaza en ik hoef ook niet onder een brug te slapen…. Maar mijn huis is mijn veilige plek waar ik ben geworteld, van waaruit ik de wereld tegemoet treed. Die plek wil ik niet verliezen.

Als Rotterdammer, die van dichtbij heeft meegemaakt wat de sloop van sociale huurwoningen doet met mensen individueel en met de cohesie van een groep bewoners die uit elkaar wordt gerukt is gigantisch. En beloftes van mogen terugkeren, dat de oude bewoners met voorrang worden teruggeplaatst; weinig van die beloftes werden bewaarheid. Ik hou dan ook mijn hart vast voor ons, bewoners van het complex Tuinstede. Ouderen die al een bijzonder klein netwerk hebben, die welbewust hebben gekozen om te wonen in een rustige omgeving aan de rand van het park Sacre Coeur. Waar je de vogels hoort fluiten in het park. De rust die alleen een paar keer per uur wordt onderbroken door de Intercity of de sprinter maar waar ik zelfs het roodborstje in de struiken naast de spoorbaan niet meer bij zie opvliegen. Ik ben er ook aan gewend geraakt.

Vele partijen winnen bij die plannen in de concept gebiedsvisie. De gemeente kan noodzakelijke woningen toevoegen, Vivare kan haar sociale huurwoningenbestand uitbreiden met 30% maar de huidige bewoners hebben het nakijken. Zij mogen de komende maanden eerst nog in onzekerheid verkeren hoe het uiteindelijke plan wordt vorm gegeven, zij mogen vervolgens een paar jaar in een bouwput gaan wonen met alle afschuwelijke herrie en gigantische overlast die dat met zich meebrengt. Vervolgens kunnen de mensen die nog niet van of door de stress zijn overleden en zich de vanzelfsprekende grote huurverhoging die Vivare bij nieuw te bouwen sociale huurwoningen zal toepassen, eventueel nog kunnen permitteren, in een flatgebouw van 10 hoog terecht komen. Of je kijkt de laatste jaren van je leven tegen zo'n flatgebouw aan. Het idee dat andere mensen denken dat het een win-win concept is om 'verplicht' te moeten gaan mixen met mensen die in een andere fase in hun leven verkeren en er logischerwijs een ander levensritme op na houden staat mij enorm tegen.

Heel welbewust heb ik gekozen voor het gebouw Tuinstede, ik heb vooraf in wijken rondgereden, onderzoek gedaan. ik heb woningen bezichtigd en heel geduldig gewacht op de perfecte woning voor mij. Kleinschalig wonen voor 55-plussers met een medische indicatie. Tweehoog, niemand boven mijn hoofd, een balkon op het zuiden/zuidoosten en een groene wal die inkijk van andere mensen tegengaat. Ik ben er ongelooflijk blij en dankbaar voor dat ik hier oud mag worden en hopelijk nog lang mag blijven wonen. Misschien kunnen jullie je nu iets meer voorstellen wat deze pennenveeg met mij, als individuele bewoner, doet. Maar er zijn 48 woningen met ouderen in de laatste fase van hun leven. Die zitten er echt niet op te wachten dat hun leven omver wordt gegooid, die nog een keer moeten gaan verhuizen. Al het vertrouwde achter zich moeten laten. Ik gun mezelf in ieder geval rust. Gewoon RUST.

Van: J.H.W.Oostendorp
Verzonden: Wednesday, December 13, 2023
Aan: Willem Lammers
Onderwerp: Aanvullende reactie bewoners Sacre Coeur

Geachte heer Lammers,
Bijgevoegd een aanvullende reactie betreffende Sacre Coeur op de beantwoording van de gemeente op onze eerste reactie op de Gebiedsvisie van 24 oktober 2023.
In deze aanvullende reactie vragen we extra aandacht op ons verzoek de geplande impact op ons terrein (eigendom) zo snel mogelijk te verwijderen uit de plannen in verband met de impact op de waarde van onze appartementen.
Voor uw gemak hebben wij ook een kopie bijgevoegd van ons gedeelte van het beantwoordingsdocument, alsmede twee reeds eerder toegezonden plattegronden van ons terrein.
Ondergetekende is niet in de gelegenheid op de vergadering van woensdag in te spreken.
In verband met de urgentie verzoeken wij u onze aanvullende reactie aan de projectleider de heer Ronald Gubbens en de wethoudster mevrouw Bouwkamp door te sturen.
Met vriendelijke groeten,
Jan Oostendorp

231211 Vervolgreactie op Beantwoording Gemeente inzake Onze reactie op Gebiedsvisie van 24 oktober 2023

Sacré Coeur

Punten uit de reactie van Sacré Coeur en de beantwoording van de gemeente hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering.
Onze aanvullende reacties op de antwoorden van de gemeente zijn van hetzelfde nummer voorzien en onderstreept.

24. Beantwoording Wvg en de plangrens

> *"Het klopt dat Casimir State en het gebouw Sacré Coeur geen onderdeel van het gebied zijn waarop het voorkeursrecht (Wvg) rust. Wel liggen beide complexen binnen de plangrens van het ontwikkelgebied. Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld, als die belangrijk zijn voor het algemeen belang en het grotere geheel van de gebiedsvisie."*

24. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:

".....Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld,……"
Ons gebouw en terrein omvatten 4 kadastrale secties:

- Q06993 :middengedeelte waarop het gebouw zich bevindt
- Q07734 : een noordelijke strook voor de ingang
- Q07733 : een zuidelijke strook tegen het spoorterrein

Deze 3 kadastersecties zijn eigendom van de bewoners
Een vierde deel ligt een de oostzijde en is een strook aan het einde van Q07732,
het oorspronkelijke einde van de Esperantolaan. Dit gedeelte is afgescheiden en door de gemeente in bruikleen gegeven aan de bewoners van het Sacré Coeur complex.
In het plan zijn ingrepen voorzien op de secties die ons eigendom zijn. Dit zijn dus geen "verbeteringen aan de openbare ruimte", en zullen ook duidelijk impact hebben op de waarde van onze appartementen, te beginnen met de WOZ waarde per 1 januari 2024 en mogelijk met terugwerkende kracht op de WOZ waarde per 1 januari 2023 (effect op kosten 2024).
Er dient rekening te worden gehouden met verkoop van appartementen op korte termijn, mede gezien de leeftijd van veel bewoners.
Het is dus voor iedereen, ook de gemeente, van belang om de geplande ingrepen op ons terrein op zo kort mogelijke termijn uit het plan te verwijderen.

25. Beantwoording fietspad langs Sacré Coeur

> *"……Er is door u aandacht gevraagd voor de voorgestelde verbinding voor voetganger en fietser tussen Park Sacré Coeur en het woongebouw Sacré Coeur….".*

25. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:

Zoals reeds door ons vermeld is ons gebouw onderdeel van het park. Dit is door de gemeente als zodanig gedefinieerd. De voorgestelde verbinding loopt dus over de zuidkant (sectie Q07733), **een strook die ook eigendom is van de bewoners**. Op de Noordoosthoek zou dit fiets/voetgangerspad op enkele meters langs een inpandig terras lopen. Een fiets/wandelpad, dat in feite duidelijk in zicht komt van de bewoners van 11 appartementen, zou ook **aanzienlijk impact hebben op de waarde van onze appartementen.** De suggestie dat ook over dit pad calamiteiten verkeer mogelijk zal zijn, maakt het daar niet beter op.
Dit is dus een van de geplande ingrepen waarvoor wij verzoeken om deze op korte termijn uit het plan te verwijderen.

26. Beantwoording Passage over het spoor

> *"……U heeft zorgen over een spoor overgang of onderdoorgang…."*
> *"……Of deze verbinding er zal komen en waar en hoe, zoeken we verder uit in de vervolgfase…."*

26. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:
In aansluiting op onze aanvullende reacties op uw beantwoordingen 24, 25 en 27 :
Deze in het plan gesuggereerde mogelijke overgang heeft ook een directe impact op ons terrein. Wij verzoeken u om eerder genoemde redenen deze specifieke optie zo spoedig mogelijk uit het plan te verwijderen.

27. Beantwoording Bereikbaarheid woongebouw

> *"……In de gebiedsvisie is nog niet opgenomen hoe de herinrichting precies zal worden, behalve dat de in- en uitgang voor de auto verplaatst wordt (via de Esperantolaan). Daarmee verandert de entree van het gebouw niet en blijft het te voet en met de fiets vanuit het noorden bereikbaar……"*

27. Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:
Handhaving van de entree van ons gebouw is uiteraard geen onderwerp van discussie.
Echter, verplaatsing van de in- en uitgang voor auto's en andere onmisbare voertuigen als vrachtwagens en hoogwerkers etc. van de noordkant (Esperantolaan/Ernst Casimirlaan) naar de zuidkant (via de Eleonarastraat) is niet mogelijk zonder ingrijpende veranderingen op het terrein, inclusief verplaatsing van aangelegde parkeerplaatsen die specifiek eigendom zijn van de bewoners. Ook de ruimte om dan met auto's en vrachtwagens te manoeuvreren is gewoon ontoereikend.
Ook dit plan zal **aanzienlijk impact hebben op de waarde van onze appartementen en is dus een van de geplande ingrepen waarvoor wij verzoeken om deze op korte termijn uit het plan te verwijderen.**

28. Beantwoording Inrichting Esperantolaan

> *"……Uitgangspunt is dat de Esperantolaan onderdeel wordt van de beleving van het park. En daar hoort de auto niet in thuis en dus ook geen oversteken met stoplichten en zebrapaden. In de visie is het dan een eis dat de Esperantolaan een fietspad met voetgangers wordt. Dus zonder bereikbaarheid van de auto……."*

Aanvullende reactie van de bewoners Sacré Coeur:
In aansluiting op onze aanvullende opmerkingen hiervoor zal het ons inziens **onvermijdelijk zijn om een beperkt gebruik van de Esperantolaan voor auto's en dienstverlenend verkeer, waaronder vrachtvervoer en hoogwerkers, toe te staan**. De frequentie zal laag zijn. Een ontwerp met een middenstrook van bijvoorbeeld 2,20 meter voor auto's is dan voldoende.
Stoplichten voor beveiliging van fietsers en voetgangers is bij die lage frequentie overbodig.
Echter, een lang fietspad over de hele Esperantolaan is aantrekkelijk voor te snel fietsen.
Voetgangers vanuit de wijk naar de wandelpaden in het park zullen dit fietspad kruisen.
Veiligheidsmaatregelen zoals bijvoorbeeld zebrapaden zullen ook daarom onvermijdelijk zijn.

Arnhem, 11 december 2023

Namens de bewoners van het gebouw Sacré Coeur,
J. H.W. Oostendorp

231201 Beantwoording reacties/vragen op de concept gebiedsvisie van 24 oktober 2023

Uit de inhoudsopgave:

SACRÉ COEUR 30
24. WVG EN DE PLANGRENS
..... 30
25. FIETSPAD LANGS SACRÉ COEUR
..... 31
26. PASSAGE OVER HET SPOOR
..... 32
27. BEREIKBAARHEID WOONGEBOUW
..... 32
28. INRICHTING ESPERANTOLAAN
..... 33
29. AANPASSING VELPERWEG
..... 34
30. PARKEERPLEKKEN
..... 34
31. ELEKTRISCHE LAADPLEKKEN
..... 35

Sacré Coeur

Punten uit de reactie van Sacré Coeur hebben een rood nummer. De antwoorden hierop hebben dezelfde nummering (**en zijn inmiddels blauw gekleurd)**

Reactie
Onze reactie op de concept-gebiedsvisie:

24. Wvg en de plangrens

A. Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken
A1. Wij, bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur, hebben opgemerkt dat op een eerdere afbeelding van het Schaapsdrift gebied te zien was dat de zuidoostelijke hoek met het sociale corporatie huurwoningen complex Casimirstate en ons appartementengebouw met koopwoningen geen onderdeel waren van het Wvg gebied (zie ook begrenzing op pagina 20 van het Gebiedsvisie document).
Inmiddels is gebleken dat het complex Casimirstate en het appartementengebouw Sacré Coeur wel onderdeel zijn van het conceptplan.
A2. De bouwvergunning voor het appartementencomplex Sacré Coeur dateert van 20 januari 2003 (Gem.doc. UCM 418723). Op dat moment stonden er rondom en op het terrein in totaal 11 platanen. In het bestuurlijke besluitvormingstraject is door de gemeente daarna alsnog opdracht gegeven voor het formuleren van heldere eisen met als doel het bouw- en inrichtingsplan aan kwaliteit te doen winnen. Het volgende citaat vinden we in het resultaat van deze studie (Gem.doc. UCM418714 van 9 april 2003) :
De conclusie uit deze studie is dat het appartementengebouw op een wat grotere afstand tot het huidige gebouw aan de Ernst Casimirlaan moet komen te staan. Hierdoor ontstaat rondom het gebouw ruimte die door een parkachtige inrichting onderdeel wordt van het park. De verschuiving van 10 meter is mogelijk omdat recent is geconstateerd dat de platanen aan de Esperantolaan aangetast zijn door de honingzwam. Het doodlopende deel van de Esperantolaan wordt bij het park betrokken en de ontsluiting van het parkeerterrein vindt plaats via de Ernst Casimirlaan.

In het oorspronkelijke plan stonden het sociale corporatie huurwoningencomplex Casimirstate (eigendom Vivare) en ons appartementengebouw met koopwoningen heel dicht op elkaar. Door deze verschuiving van het appartementencomplex met koopwoningen naar het park werd de beoogde integratie met het park bereikt. De beplanting met bomen moest dit verder ondersteunen. Met de bomenaanplant aan de westkant werd beoogd het zicht op het Casimirstate-complex te minimaliseren.

24. Beantwoording Wvg en de plangrens

Het klopt dat Casimir State en het gebouw Sacré Coeur geen onderdeel van het gebied zijn waarop het voorkeursrecht (Wvg) rust. Wel liggen beide complexen binnen de plangrens van het ontwikkelgebied. Binnen dit gebied kunnen verbeteringen aan de openbare ruimte worden voorgesteld, als die belangrijk zijn voor het algemeen belang en het grotere geheel van de gebiedsvisie.
(Pagina 31 van de beantwoording)
Plangrenskaart uit de startnotitie (januari 2023).

25. fietspad langs Sacré Coeur

A3. De bewoners van het appartementengebouw Sacré Coeur voelen zich net als het complex Regina Pacis verbonden met het park. In het beeld getoond op pag. 38 wordt ons appartementengebouw echter planmatig gescheiden van het park, wat dus ook in tegenspraak is met de oorspronkelijke bedoeling en opzet van de gemeente.
A4. De stedenbouwkundige verbeelding op pagina 36 toont ter hoogte van ons appartementengebouw bomen langs de afrastering met de spoorlijn. Deze bomenrij (op het plan pag.48 overigens weer verdwenen ?) is van fundamenteel belang om het zicht op het spoor en de geluidsoverlast binnen de perken te houden. Het voorgestelde fietspad daarbinnen en om de hoek oostelijk richting Esperantolaan loopt dan zeer dicht langs ons appartementengebouw. Dit resulteert in een onacceptabele inbreuk op de privacy en een considerabele aantasting van de waarde van de appartementen. Aan de oostzijde hebben 11 appartementen een groot (inpandig) balkon. Aan de zuidzijde is een terras op de eerste verdieping bovenop de ingang van 8 inpandige garages.

25. Beantwoording fietspad langs Sacré Coeur

Er is door u aandacht gevraagd voor de voorgestelde verbinding voor voetganger en fietser tussen Park Sacré Coeur en het woongebouw Sacré Coeur. Voor nu is dit is een wens (ambitie) vanuit de gebiedsvisie. Wij zien juist om het gebouw kansen voor veilig fietsen en wandelen en niet via het 'hof' tussen Sacré Coeur gebouw en Casimir State. Die weg is voor auto's namelijk wel bereikbaar. De precieze fiets- en wandelpaden worden pas in de vervolgfase verder uitgewerkt. Dat is de fase dat er een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt. Hierbij zullen wij uw zorgen over de ligging en uw privacy meenemen. Graag gaan

(Pagina 32 van de beantwoording)

we met u in overleg over de verschillende mogelijkheden. En u heeft dan uiteraard weer de mogelijkheid om te reageren op het plan.

26. Passage over het spoor

A5. In de plannen wordt ook gesproken over een passage over het spoor ter hoogte van de zuidoost hoek van het appartementengebouw Sacré Coeur. Deze hoek zal niet meer toegankelijk zijn als conform ons verzoek het fietspad rond de zuid- en oostkant komt te vervallen. Bovendien zou deze oversteek eindigen in het Heempark dat alleen overdag bij licht geopend is. Ook om veiligheidsredenen zou dit geen goede plek zijn.

26. Beantwoording Passage over het spoor

U heeft zorgen over een spoor overgang of onderdoorgang. Voor nu geeft de gebiedsvisie enkel aan dat we graag een verbinding zouden zien (een ambitie) voor het beter functioneren van het station. En voor de gebruikers zoals de HAN-studenten en de bewoners van Schaapsdrift e.o. Of deze verbinding er zal komen en waar en hoe, zoeken we verder uit in de vervolgfase: het stedenbouwkundig plan. Dat doen we graag samen met de partners in het gebied en omwonenden. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn.

27. bereikbaarheid woongebouw

A6. Ook een heel belangrijk bezwaar tegen het plan is dat de voorgestelde ingang tot ons complex wordt verplaatst naar de zuidwest hoek.
De westelijke rij parkeerplaatsen (8 stuks) en de 7 parkeerplaatsen langs de zuidkant liggen in de zuidwest hoek tegen elkaar. Deze parkeerplaatsen, die alle privé eigendom zijn van bewoners, geven dus geen enkele ruimte voor de voorgestelde verplaatsing van de ingang van het complex.
Ook is er veel ruimte nodig voor hoogwerkers: glazenwassers, schilders en overige onderhoudswerken aan de buitengevels (hogere etages) wanneer nodig. Bij een zuidwest ingang is de passage van bijvoorbeeld hoogwerkers onmogelijk.
Op de bijlagen 1 en 2 bij dit reactieformulier is dit punt in beeld gebracht met gebruikmaking van de kaarten op de pagina's 80 en 42 van de gebiedsvisie∫
A7. Momenteel is de ingang aan de noordzijde. Deze wordt beschermd met de aanduiding "verboden voor onbevoegden" . Het eerste niet afgesloten gedeelte wordt veelvuldig gebruikt voor dienstverlening thuiszorg/wijkverpleging (dagelijks), pakketbezorgers, boodschappendienst AH en onderhoudsdiensten. Ook voor verhuizers en hoogwerkers is dit de enig mogelijke toegang.
Op dit eerste gedeelte zijn drie parkeerplaatsen voor de wijkverpleging en andere bezoekers.
Verdere toegang tot ons complex is beperkt door een slagboom (privé eigendom).
Al het verkeer met bestemming appartementengebouw Sacré Coeur komt dus via de Esperantolaan.
Dit verkeer via de achterzijde (Eleonorastraat) naar de ingang aan de noordzijde leiden is zeer inefficiënt en wat betreft het zwaardere verkeer niet haalbaar. De doorgang tussen de gebouwen is daarvoor te smal.

(Pagina 33 van de beantwoording)

De bewoners van Casimirstate en Sacré Coeur maken gebruik van meerdere afvalcontainers (5 in totaal). De vuilophaaldienst komt ook via de Esperantolaan.
Ook auto's van de bewoners van Casimirstate komen veelal via de Esperantolaan.

27. Beantwoording Bereikbaarheid woongebouw

In de gebiedsvisie is nog niet opgenomen hoe de herinrichting precies zal worden, behalve dat de in- en uitgang voor de auto verplaatst wordt (via de Esperantolaan). Daarmee verandert de entree van het gebouw niet en blijft het te voet en met de fiets vanuit het noorden bereikbaar. De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. De volgende fase is de uitwerking van een stedenbouwkundig plan. Dan kijken we zorgvuldig naar de blijvende bereikbaarheid van de complexen. Voor zowel bewoners, bezoekers en dienstverlening (zorg, boodschappen etc.). Specifiek zullen we onderzoeken hoe de bestaande parkeerplaatsen bereikbaar kunnen blijven.

28. Inrichting Esperantolaan

B. Inrichting Esperantolaan
In de gebiedsvisie worden auto's van de Esperantolaan geweerd. Dat zal ons inziens niet

haalbaar zijn. Wel zal de Esperantolaan gezien de plannen veel minder autoverkeer te verwerken krijgen.
Overdag is bijna de gehele laan aan de kant van het park bezet met geparkeerde auto's. Deze zijn op uitzonderingen na van het personeel en bezoekers van Vreedenhoff. Ook dienstverleners zorgen voor regelmatig verkeer naar de ingang. De verplaatsing van het complex Vreedenhoff en het opheffen van woongebouw Tuinstede zal veel veranderen. De frequentie van het over blijvende zware verkeer (zie hiervoor) is in ieder geval ook heel beperkt.
Ons voorstel zou zijn om de Esperantolaan te voorzien van een smalle middenbaan voor auto's met fiets- en voetpaden aan beide zijden. Geen parkeer faciliteiten meer.
Het plan om de wijk te openen richting park kan toch gerealiseerd worden door beveiligde oversteken richting het park.
Bij het einde van de Esperantolaan is een ingang naar het park. Deze passage wordt veel gebruikt door fietsers richting station via de Ernst Casimirlaan naar de Eleonorastraat.
De overgang van de Esperantolaan naar de Ernst Casimirlaan vraagt wel om verbetering, o.a. een verruiming van de bocht.
Tegenover deze parkingang is een nieuw woongebouw voorzien. Dit gebouw zou misschien verkleind kunnen worden en/of iets verplaatst in verband met de benodigde ruimte voor het verkeer.

(Pagina 34 van de beantwoording)

28. Beantwoording Inrichting Esperantolaan
De maquette en tekeningen in de gebiedsvisie geven voor nu slechts een idee van hoe het straks zou kunnen zijn. Zie ook het antwoord op vraag 26 over de bereikbaarheid van het woongebouw. In een volgende fase gaan we het plan verder uitwerken. Uitgangspunt is dat de Esperantolaan onderdeel wordt van de beleving van het park. En daar hoort de auto niet in thuis en dus ook geen oversteken met stoplichten en zebrapaden. In de visie is het dan een eis dat de Esperantolaan een fietspad met voetgangers wordt. Dus zonder bereikbaarheid van de auto.

C. Algemene opmerkingen.

29. Aanpassing Velperweg
C1. Aanpassing Velperweg.
Zoals hiervoor duidelijk is gemaakt, is o.i. een beperkt autoverkeer (inclusief Vrachtwagens) op de Esperantolaan onvermijdelijk. Binnenkort wordt de inrichting van de Velperweg aangepast. Wij vragen ons af of bij die inrichting voldoende rekening is gehouden met afslaand autoverkeer naar de Esperantolaan (bijvoorbeeld een korte voorsorteerstrook) .

29. Beantwoording Aanpassing Velperweg
De gebiedsvisie toont de bouwvelden en het wegennetwerk. Daarin komt er geen afslag naar de Esperantolaan. Als de gebiedsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad gaan we een volgende fase in. Dan kunnen we alles verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan. Zoals het kruispunt op de Velperweg met de beoogde afslag naar de Middenstraat. De Velperweg wordt dan ook hierop ingericht.

30. Parkeerplekken
C2. Parkeerplekken.
De inzet van de plannen is minder auto's en stimuleren fietsverkeer. We moeten echter niet vergeten dat de bevolking verouderd. Veel ouderen wagen zich liever niet op de fiets omdat hun stabiliteit verminderd. Het aantal (benodigde) auto's zal waarschijnlijk niet minder worden.

Voldoende parkeerplaatsen dicht bij huis zullen dus zeer wenselijk zijn en blijven.
De verplaatsing van het Vreedenhoff complex betekent ook een verplaatsing van benodigde parkeerplekken. Overwogen zou kunnen worden deze (grotendeels) ondergronds te maken.
Dit kan onder de gebouwen en misschien deels onder de open terreinen.
Ook voor de geplande nieuwe gebouwen is een veilige inschatting van benodigde parkeerplekken nodig. Ondergronds parkeren zou daarbij ook een optie kunnen zijn.

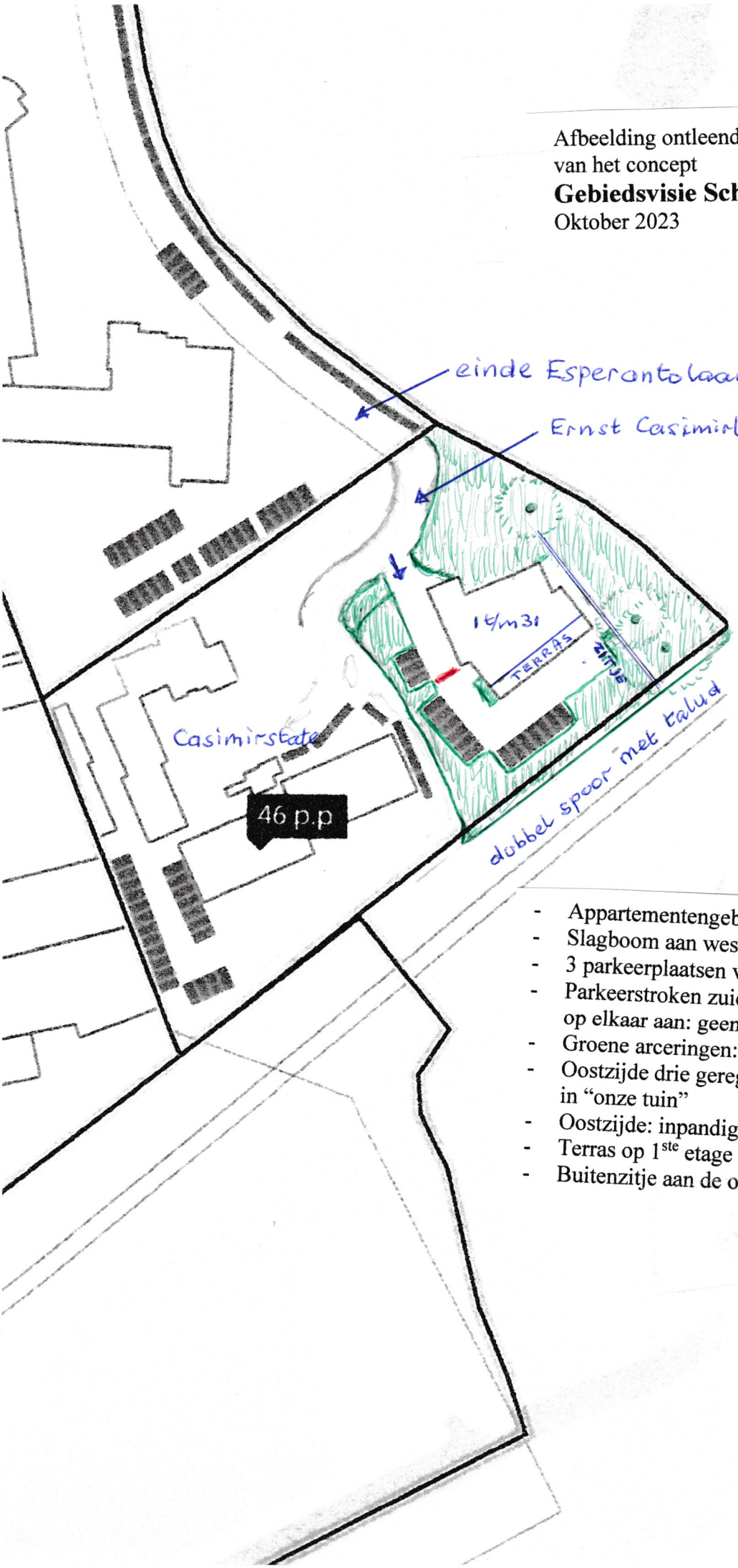
30. Beantwoording Parkeerplekken
De auto en parkeren blijft altijd een aandachtspunt. De opzet van de visie is een autoluwe wijk. Autoluw betekent dat auto's niet zichtbaar op straat staan, maar er wel voldoende parkeergelegenheid is in het plan. Er is een parkeeronderzoek uitgevoerd met aandacht voor het behoud van auto's in de buurt. We roepen Innoforte ook op tot het maken van parkeerplaatsen op hun terrein bij nieuwbouw. In de gebiedsvisie wordt ongeveer 50% van de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen opgelost binnen het nieuw te bouwen bouwblok; de overige 50% zal in de parkeergarage komen.

(Pagina 35 van de beantwoording)

31. Elektrische laadplekken
C3. Elektrische laadplekken.
Het aantal elektrische auto's zal gestaag toenemen. Het aantal benodigde laadpalen / laadplekken dus ook. Gezien de langere tijd die voor opladen nodig is, wordt de plek dus door de bestuurder verlaten. Bij te weinig plekken zorgt dat voor irritaties. Dit betekent o.i. dat toch gestreefd moet worden naar zoveel mogelijk "eigen oplaadplaatsen" . Bij nieuwe flatgebouwen zou een aantal "eigen" laadplekken o.i. zeer wenselijk zijn/worden.
Wij verzoeken de gemeente serieuze aandacht te besteden aan onze bezwaren en vernemen graag zo spoedig mogelijk of aan de "Plannen die het appartementengebouw Sacré Coeur direct raken" wordt tegemoet gekomen.

31. Beantwoording Elektrische laadplekken
Dit is een aandachtspunt voor de volgende fase: de stedenbouwkundige uitwerking. Daarin worden voldoende laadplekken meegenomen.

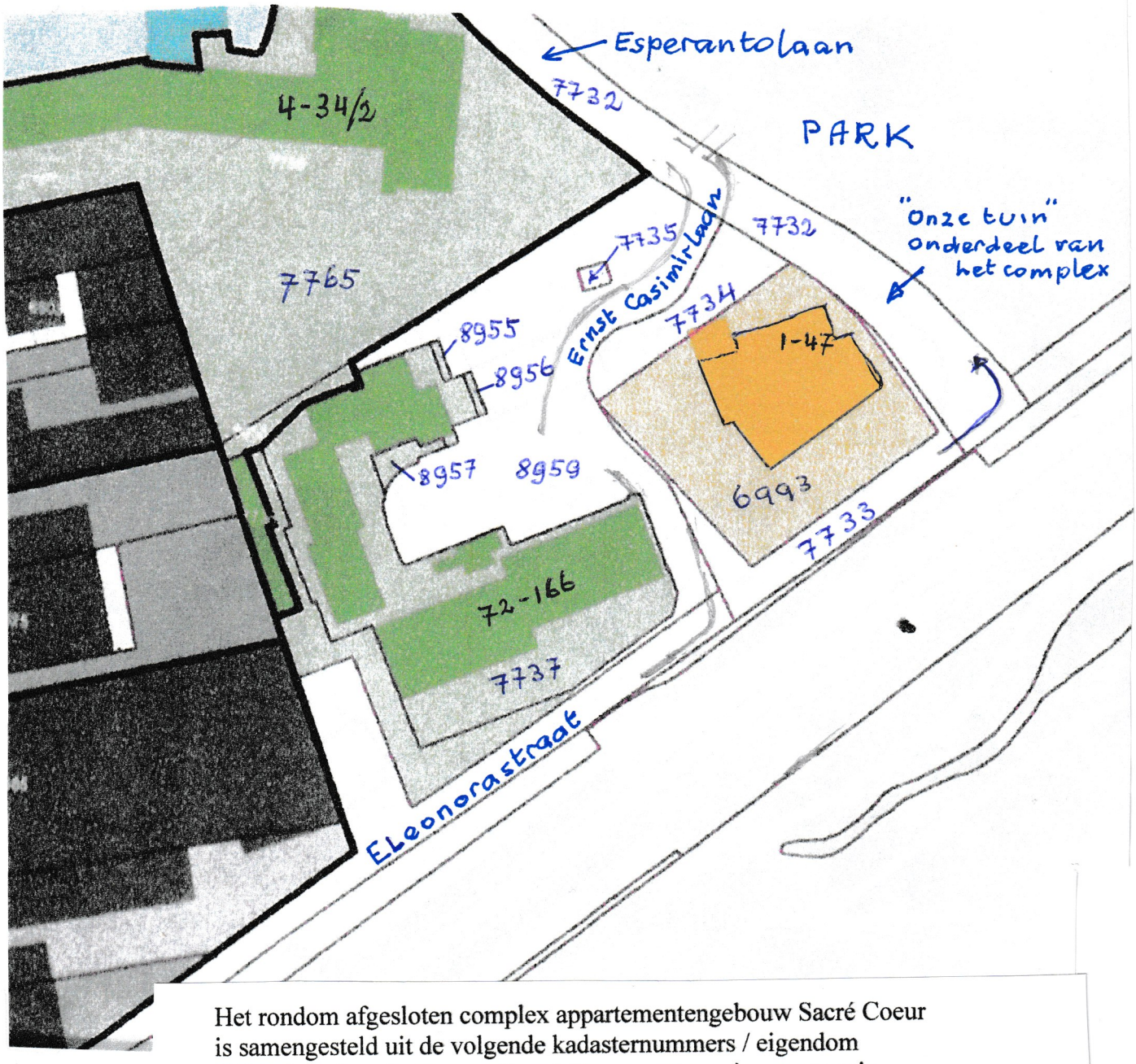
Afbeelding ontleend aan pag. 80 (links)
van het concept
Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.
Oktober 2023



- Appartementengebouw Sacré Coeur
- Slagboom aan westzijde
- 3 parkeerplaatsen voor bezoekers
- Parkeerstroken zuid en west sluiten op elkaar aan: geen tussenruimte
- Groene arceringen: gevuld met bomen
- Oostzijde drie geregistreerde bomen in “onze tuin”
- Oostzijde: inpandige balkons
- Terras op 1ste etage boven ingang 8 garages
- Buitenzitje aan de oostzijde

Bijlage 2

Afbeelding ontleend aan pag. 42
van het concept
Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.
Oktober 2023
Kadasternummers ingevuld op basis van
Kadasterkaart Nederland



Het rondom afgesloten complex appartementengebouw Sacré Coeur
is samengesteld uit de volgende kadasternummers / eigendom
7734 **eigendom bewoners Sacré Coeur** met o.a. ingang terrein
6993 **eigendom bewoners Sacré Coeur** : gebouw, parkeerplaatsen en
onmisbare ruimte voor onderhoud en verhuizingen etc
7733 **eigendom bewoners Sacré Coeur** met bomen tegen geluid en
zicht op het spoor. Ligt in de verlenging van de Eleonorastraat
7732 : laatste deel (**eigendom gemeente**) Oostelijk gedeelte,
aansluitend op het park, in gebruik als "onze tuin"
Het rechtuit doortrekken van de Eleonorastraat met een fiets-wandelpad
zou dus gaan over een strook die in het bezit is van de bewoners en dan linksaf
over "onze tuin" (wel eigendom gemeente) naar de autovrije Esperantolaan.

(inspreek Frans Damen, rondetafelgesprek concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift, 13 december 2023)

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Mijn naam is Frans Damen en spreek mede namens mijn broer Jos Damen, wij zijn beiden ondernemers, gevestigd op de bedrijfslocatie Velperweg 152 te Arnhem, waar mijn broer Jos ook woonachtig is.

Wij zijn een trotst familiebedrijf, waarvan het aannemersbedrijf al 50 jaar op deze locatie is gevestigd en de handel in Historische Bouwmaterialen ruim 25 jaar.

Toen 50 jaar geleden, ook het Spijkerkwartier door de gemeente Arnhem werd geschoond van bedrijven, zijn wij indertijd in overleg naar het bedrijventerrein Schaapsdrift verhuisd. Nu dreigt ook hier, dat wij weer gedwongen dienen te vertrekken.

Door het megalomane stedenbouwkundigplan, waarbij de “Rotterdamse sloopmethode” wordt gehanteerd, dreigen er nu velen bedrijven, welke zijn gevestigd op het officiële bedrijventerrein Schaapsdrift, ernstig gedupeerd te worden.

Tot op heden is er misschien wel door de plannenmakers over de bedrijven gesproken, maar is er niet of nauwelijks met de bedrijven zelf gesproken. Bedrijven zijn al 1,5 jaar in onzekerheid en in geen van de stukken van de plannenmakers, lees gemeente, wordt er überhaupt gesproken over de bedrijven. Het lijkt er op dat de gemeente de tientallen bedrijven op het bedrijventerrein Schaapsdrift bewust niet informeert en in het ongewisse laat. De financiële schade is inmiddels groot, bedrijven staan stil en weten niet waar zij aan toe zijn, terwijl de betrokken eigenaren hier veel stress van onder vinden. Achter deze bedrijven zitten ondernemers, mensen van vlees en bloed, die ook mensenrechten hebben, die door deze werkwijze wijze van de gemeente Arnhem wordt geschonden.

De financiële onderbouwing van het voornoemde plan ontbreekt en er dreigen onnodig voor tientallen miljoenen, vaak nog goede (sociale-) woningen en een al grotendeels gerenoveerd verzorgingshuis, te worden gesloopt.

Wij zoeken dan ook de raad der gemeente Arnhem dit onzalige concept stedenbouwkundigplan als zodanig niet te accepteren.

Arnhem, 13 december 2023

- Aannemingsbedrijf F.A. Damen B.V.
  Jos Damen
  Velperweg 152
  6824 MC Arnhem

- Bouwkundig Adviesbureau Damen B.V.
  Frans Damen Historische Bouwmaterialen
  Frans Damen
  Oude Velperweg 50
  6824 HE Arnhem

Beste raadsleden en fractievolgers,

In onderstaande mail verzoekt mevrouw Meijers om de mail bij de stukken over Schaapsdrift te voegen. Het betreft een mail aan een ambtenaar van de gemeente over het aanleveren van een fysiek exemplaar van de gebiedsvisie.

Met vriendelijke groet,

De griffie

Van: K. Meijers
Verzonden: woensdag 13 december 2023 11:15
Aan:
CC: Willem Lammers <willem.lammers@arnhem.nl>
Onderwerp: Re: verdeel en heers bij de concept-gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Beste ,

Daar gaan we weer: het voelt als verdeel en heers. Burgers proberen onbewust te houden. Laat ik van het goede uitgaan; dat het van jullie, ambtenaren bij de gemeente Arnhem, geen 'bewuste' tactiek is. In Tuinstede woont een groep ouderen, het merendeel in de leeftijdscategorie tussen de 80 en 100 jaar. Het merendeel zonder digitale kennis. Ik vraag me af hoeveel van hen zich reeds bij jou gemeld hebben voor de digitale nieuwsbrief?!?

Er staat me nogal wat op het spel zeg: onze woningen worden van de kaart geveegd in de concept-gebiedsvisie. Hebben niet ALLE bewoners DIRECT en GELIJKTIJDIG GEWOON RECHT op deze informatie??

Of ze nu wel of niet digitaal vaardig zijn en de vraag digitaal kunnen stellen, of ze nu wel of niet de telefoon gebruiken om de brochure aan te vragen of op de bijeenkomst zijn geweest op 24 oktober of zich hebben laten informeren vooraf dat onze woningen op de nominatie staan om gesloopt te worden? 48 sociale huurwoningen van een bevolkingsgroep die door leeftijd en persoonlijke omstandigheden zich tot nu toe niet meegenomen voelen in de concept-gebiedsvisie.

Er is geen bewonerscommissie die bij de bewoners individueel langs gaat om het belang van de concept-gebiedsvisie uit te leggen. Vivare heeft dat waarschijnlijk ook liever niet. Ik kan je nu al vertellen dat de ongelijkheid in het meenemen van ons als bewoners van Tuinstede de gemeente uiteindelijk gaat opbreken bij de rechter.

IOp de insprekers lijst van vanavond staat geen enkele bewoner van Tuinstede. Hoe komt dat denk je? Geen interesse? Of geen vertegenwoordiging omdat bewoners geen informatie hebben gekregen en weten wat er op het spel staat?

Ik heb je nu al een paar keer aangegeven dat je te maken hebt met OUDE mensen, met mobiliteitsproblemen, met kleine netwerken, met weinig digitale kennis,vaak zonder smartphone, zelfs zonder pc. Sommigen met beginnende dementie, ook een paar allochtonen met te weinig kennis van de Nederlandse taal.

Waarom niet gewoon bij iedere woning van Tuinstede de concept-gebiedsvisie in de bus. Zodat IEDEREEN hetzelfde recht op informatie krijgt. Het liefst met een brief er bij dat onze woningen in de concept-gebiedsvisie worden weggevaagd. Dan wordt het speelveld eerlijk. Dan weet iedere bewoner wat er op het spel staat.

Verschuilen achter de wensen van Vivare kan de gemeente Arnhem niet doen.De overheid, zeker een lokale overheid moet betrouwbaar zijn, moet burgers beschermen, moet ALLE burgers en in dit geval de bewoners van Tuinstede TIJDIG informeren. Ik hoor het onze burgervader allemaal vertellen op de televisie naar aanleiding van zijn rapport. Lessons to be learned, zou ik zo zeggen.

Zoals de brief door jou is opgesteld lijk ik nu, tussen de regels door, de taak te krijgen om de bewoners van informatie te voorzien, zodat ze gaan bellen of digitaal een verzoek gaan doen. Die taak ga ik niet op mij nemen. Ik heb geen informatieplicht aan de bewoners, die heeft Vivare en zeker de gemeente Arnhem.

Het is nu 13 december. De informatie achterstand van ons als bewoners wordt steeds groter. Daar worden jullie uiteindelijk op afgerekend.

Omdat ik geen zin heb om mee te spelen stuur ik deze brief aan jou in de cc naar de gemeente Arnhem, naar de raadsadviseur van de griffie Arnhem, zodat dit bij de stukken aan de gemeenteraad kan voor vanavond.

Daarnaast kan ik door het sterke gevoel van onrechtvaardigheid nu niet eens mijn huisnummer doorgeven omdat ik een gelijke behandeling wil voor ALLE 48 sociale huurwoningen voor ouderen met een medische indicatie. Gewoon de concept-gebiedsvisie bij ons allen in de bus graag!

Vriendelijke groet,

K. Meijers

Op 13 dec. 2023 10:05 schreef ;

Geachte mevrouw Meijers, Beste ,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek heb ik met verschillende personen waaronder bij Vivare afgestemd. Op uw verzoek doe ik graag de gebiedsvisie bij u in de bus. Als andere bewoners de gebiedsvisie ook willen ontvangen dan kunnen zij dit aangeven aan ons via Schaapsdrift@arnhem.nl of mij bellen via het algemene nummer van de gemeente. Ook kan men langskomen op mijn spreekuur waar ik ook gedrukte exemplaren heb liggen.

Kan jij mij jouw huisnummer doorgeven zodat wij de gebiedsvisie bij jou kunnen bezorgen?

Met vriendelijke groet,

Projectmanager

Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 5465
6802 EL Arnhem

telefoon

mobiel

e-mail

internet
www.arnhem.nl



Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o

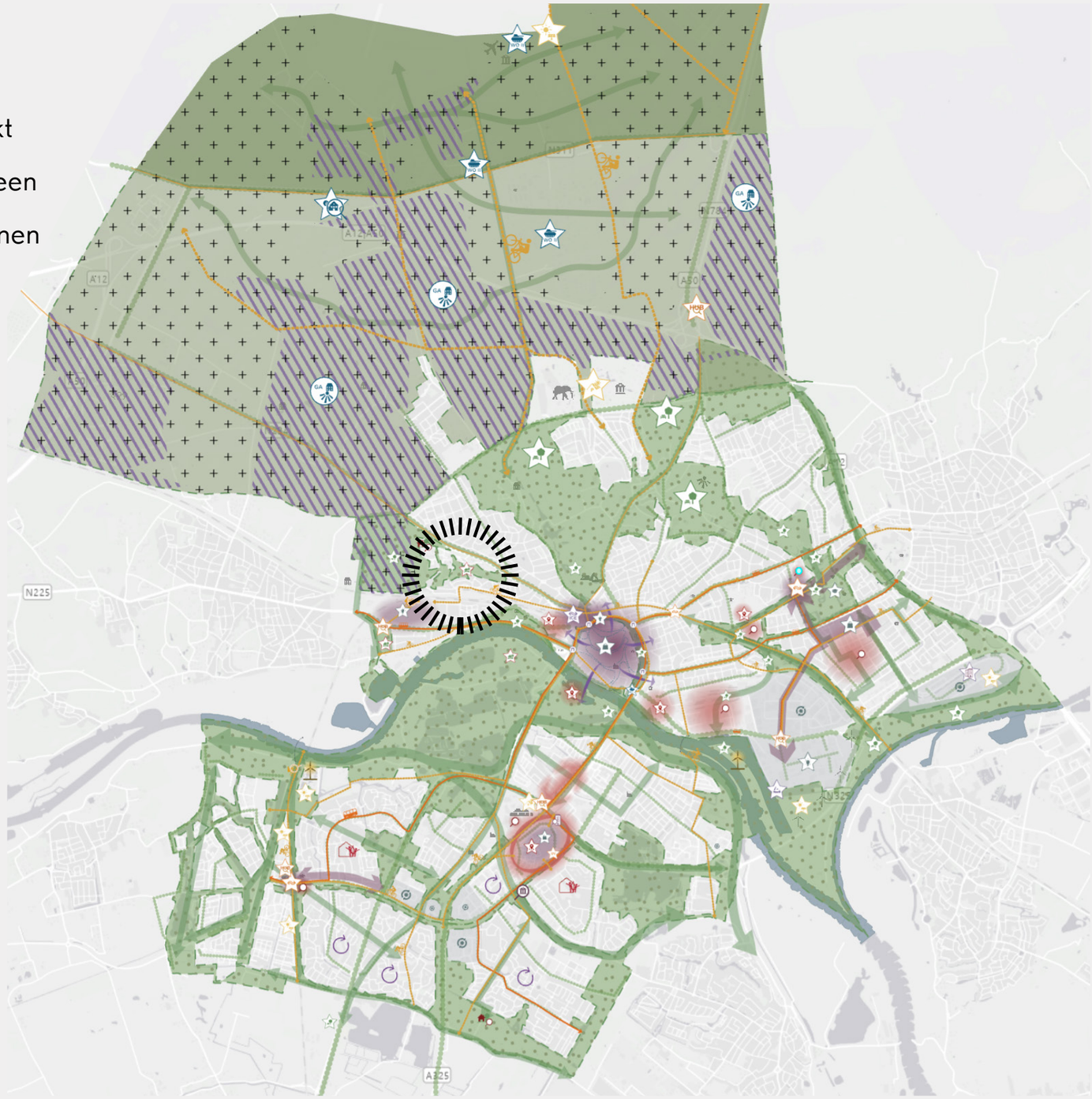
Presentatie t.b.v. de gemeente raad

13 december 2023

Ziegler | Branderhorst

Ontwerp-Omgevingsvisie Arnhem 2040

OV knooppunt Presikhaaf:
Schaapsdrift e.o. aangemerkt
als onderzoekslocatie voor een
woon-werk milieu, (flex-)wonen
en voorzieningen.



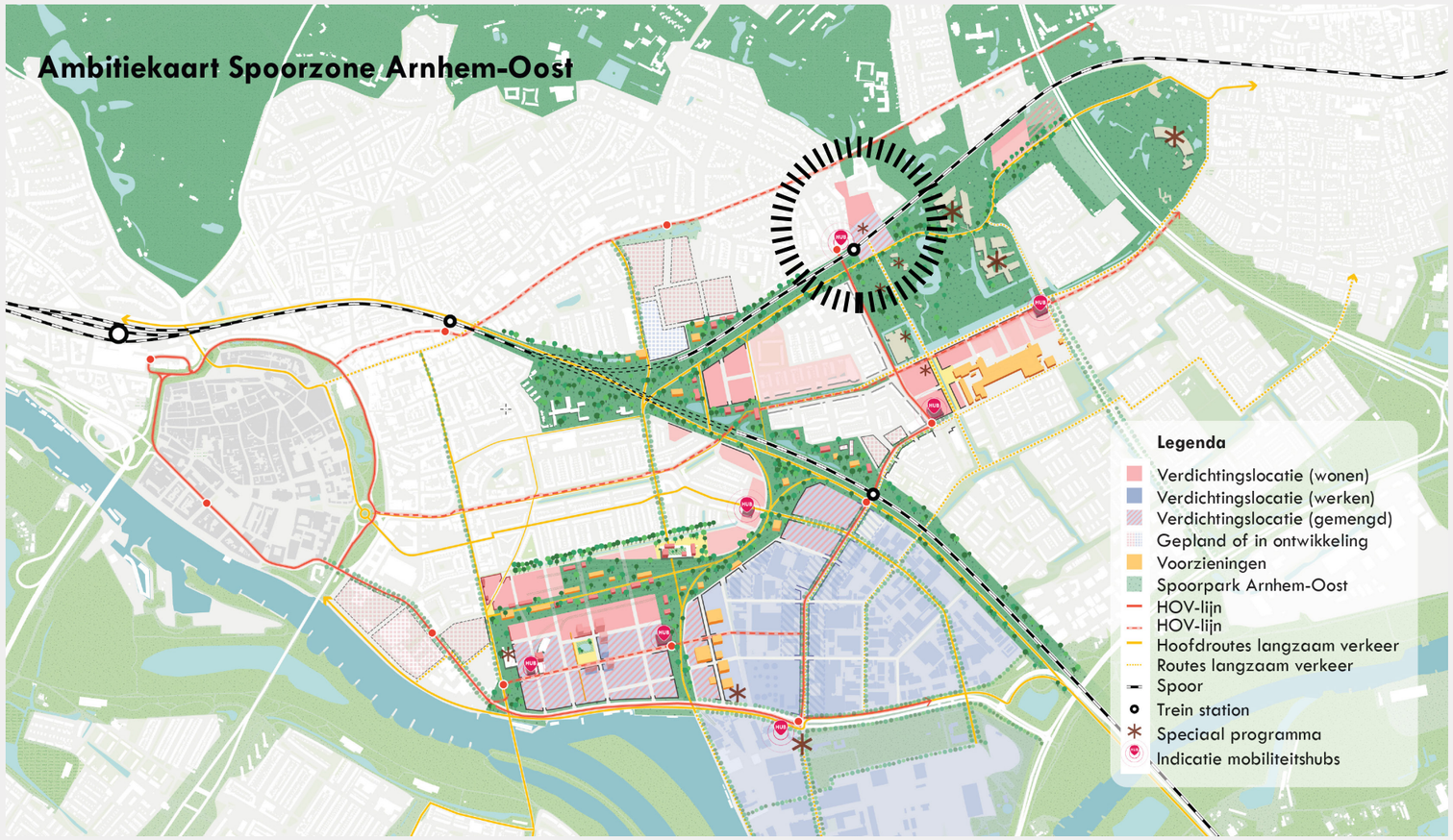


Ontwerp-Omgevingsvisie Arnhem 2040 “Stapelen van ambities vergt keuzes” (hoofdstuk 3.2)

Ontwikkelperspectief spoorzone Arnhem-Oost (mei 2021)

Waarom ontwikkeling Schaapsdrift e.o.?

Voor 2040 streeft de gemeente Arnhem naar het toevoegen van ongeveer 16.000 woningen om de groei aan inwoners op te vangen. Ook het aantal banen is dan toegenomen. Een groot deel van de extra woningen kan volgens het college in de spoorzone oost gerealiseerd. Hierbij dient station Arnhem Presikhaaf als een belangrijke aanleiding voor de ontwikkeling van Schaapsdrift e.o. Schaapsdrift e.o. is niet alleen het bouwen van nieuwe woningen maar juist de combinatie tussen het bouwen van nieuwe woningen en het verbeteren van de leefomgeving voor de hele buurt. Hierbij krijgt het stationsgebied extra aandacht om het station met de tijd te laten meegaan.



Ambitiekaart Spoorzone Arnhem-Oost

Huidige situatie



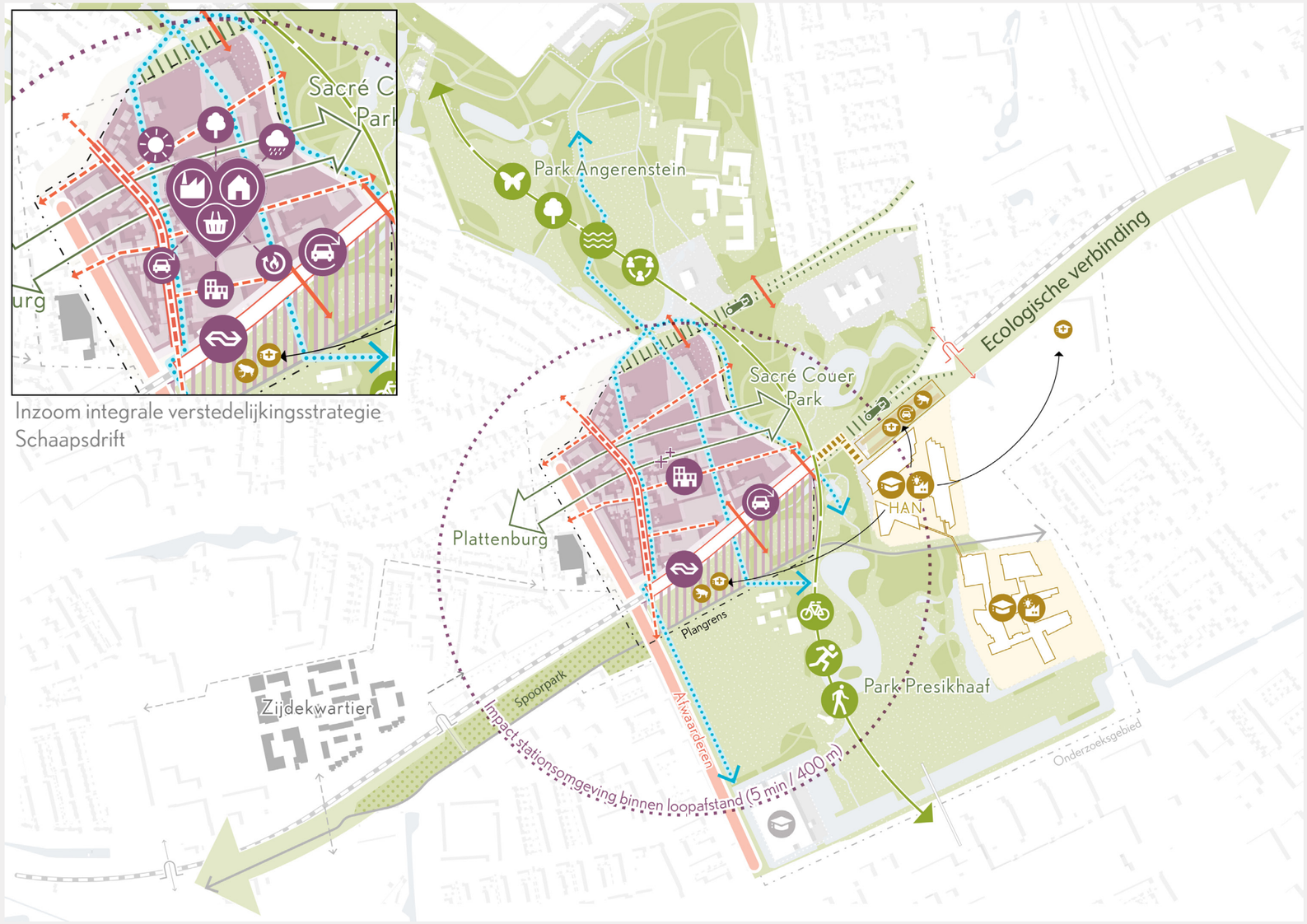






De groene stadsbuurt

Fijn wonen in een heerlijke, gezellige en groene stadsbuurt in Arnhem-noord. Op steenworp afstand wonen aan één van de groene vingers van Arnhem (Park Angerenstein, Park Sacré Coeur en Park Presikhaaf). Goed verbonden met de binnenstad en de omgeving middels spoor en fietspaden. Station Presikhaaf is de poort naar de kenniscampus HAN en winkelcentrum Presikhaaf is op loopafstand.



Inzoom integrale verstedelijkingsstrategie Schaapsdrift

Uitgangspunten startnotitie

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.

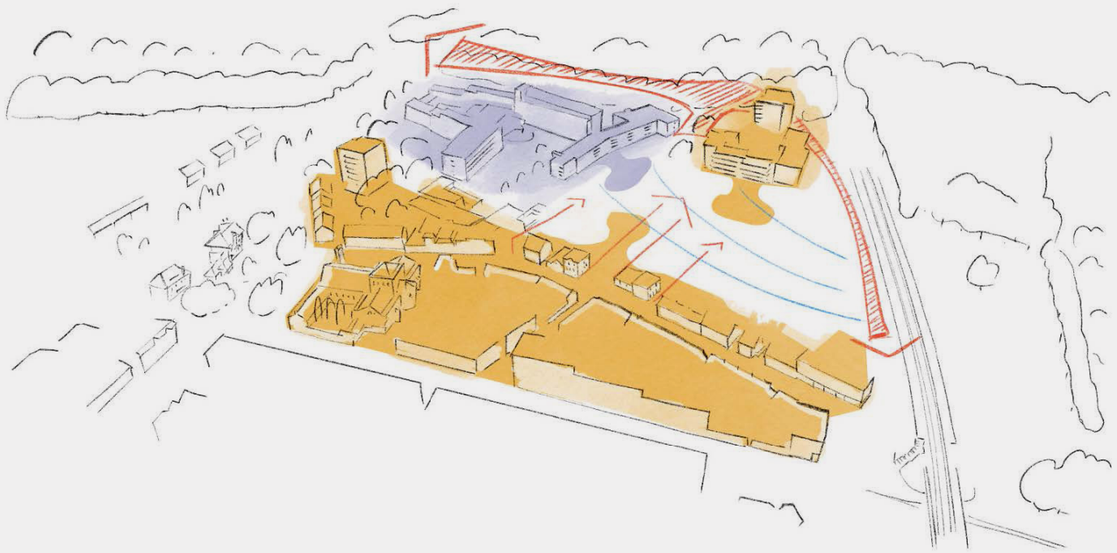
Herstellen/zichtbaar maken van de voormalige beek in Schaapsdrift. Onderzoeken waar de beekloop gerealiseerd kan worden in relatie met de klimaatopgave in en om het gebied.

Een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Verhaal van de Schaapsdrift e.o.

(bewoners juni 2023)

De bewoners hebben samen met het buro OpenKaart het verhaal van Schaapsdrift opgesteld. Hierin hebben zij vier ambities benoemd voor hun wijk in de toekomst. Onderdeel van deze ambities is ook het behoud van alle woningen.



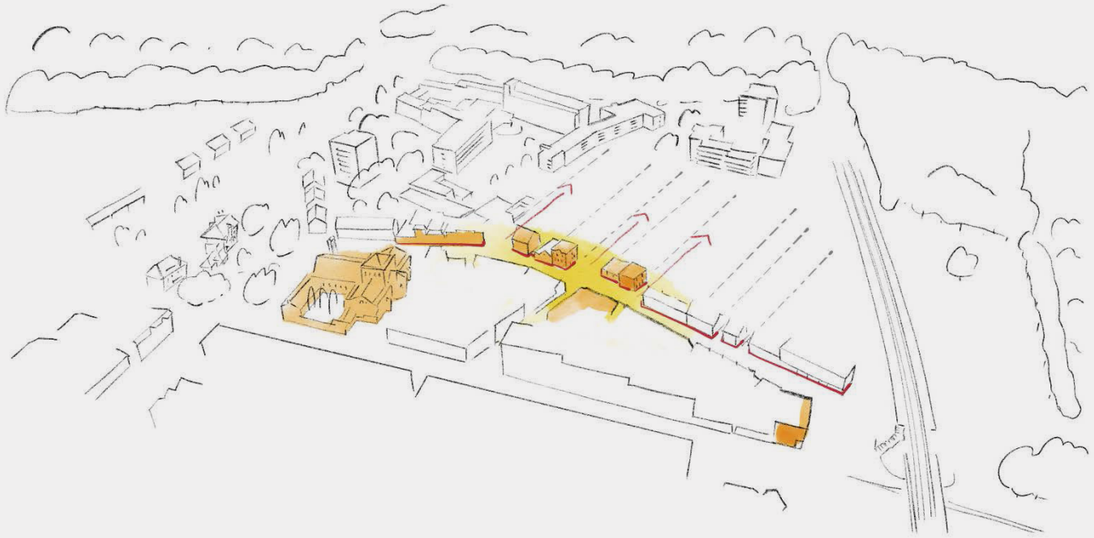
Schaapsdrift als één buurt (tekening Openkaart)



Groen en water als verbindende elementen (tekening Openkaart)

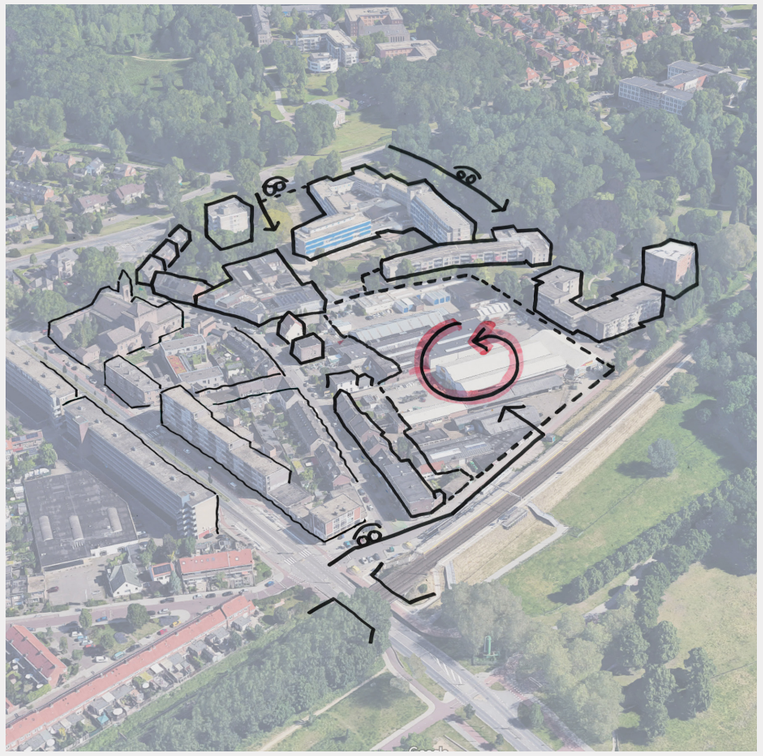


Diversiteit als kracht (tekening Openkaart)



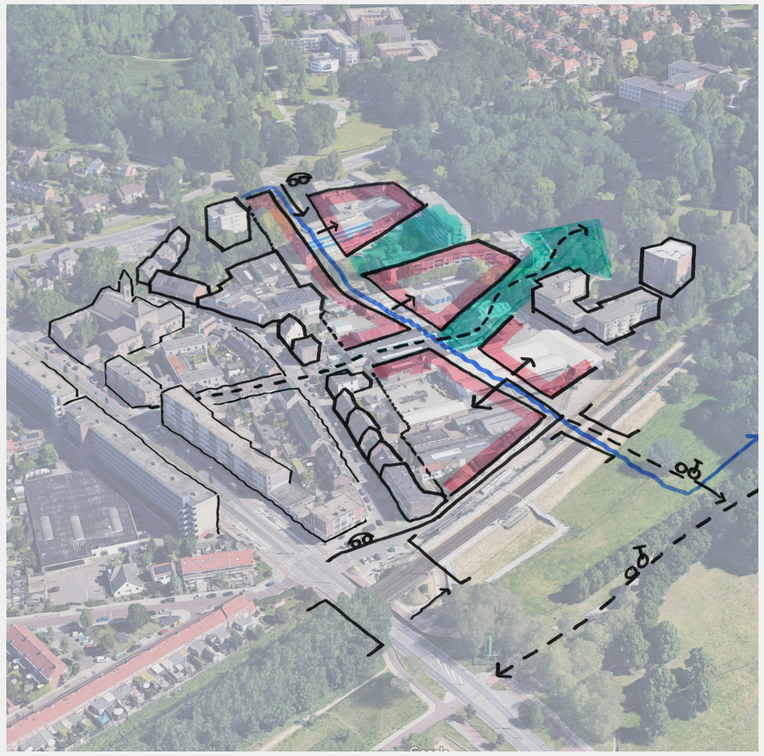
Schaapsdrift als hart van de buurt (tekening Openkaart

Ambities waarmaken in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.



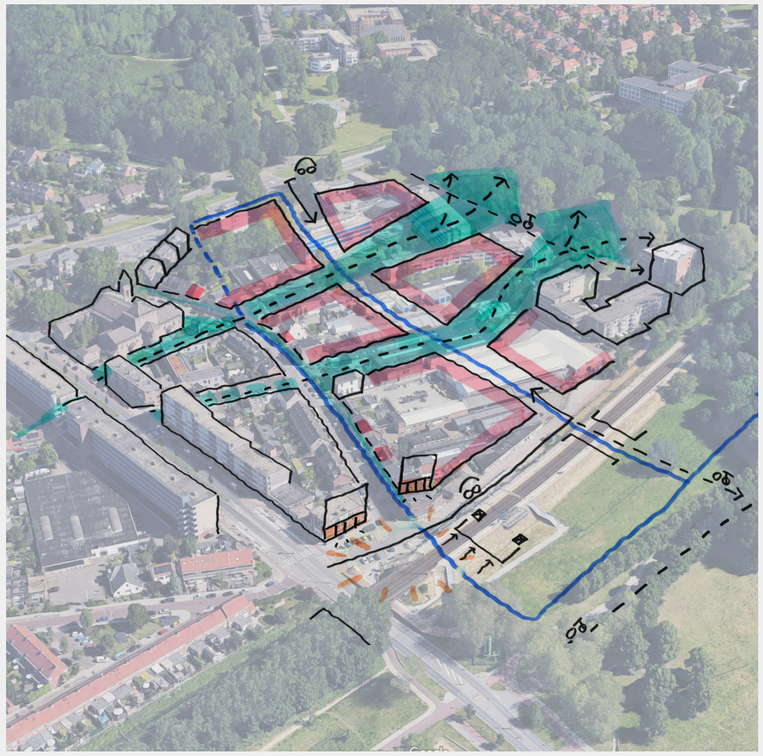
Ieder voor zich ontwikkelen:

Geen gestapelde ambities



Gescheiden werelden, nieuwe rand

langs het park



Integraal plan voor de samenhang en

gestapelde ambities waarmaken

Deze afbeeldingen zijn gepresenteerd in de

gemeenteraad van Arnhem op 5 juli 2023

De gebiedsvisiekaart Schaapsdrift e.o.

Het stapelen van ambities



Gebiedsvisiekaart Schaapsdrift e.o.

We kiezen voor:

1. Een toekomstbedendige stationsomgeving

2. Stadsbrede woon- en bouwopgave

3. Het vergroten van de leefbaarheid

4. Een nieuwe ontsluiting (weg in en uit de wijken).

5. Het nieuwe gezicht van de buurt Schaapsdrift en omgeving

Verkleining Wvg gebied



WVG gebied Gebiedsvisie (december 2023)



WVG gebied oorspronkelijk (2022)



WVG gebied aangepast (zomer 2023)

Mogelijke stedenbouwkundige verbeelding

Verdieping van de visie die de mogelijkheden laat zien



Stedenbouwkundige verbeelding van Schaapsdrift e.o.

Ambities:

Arnhemse mix

wonen, werken en voorzieningen

Autoluwe stadsbuurt

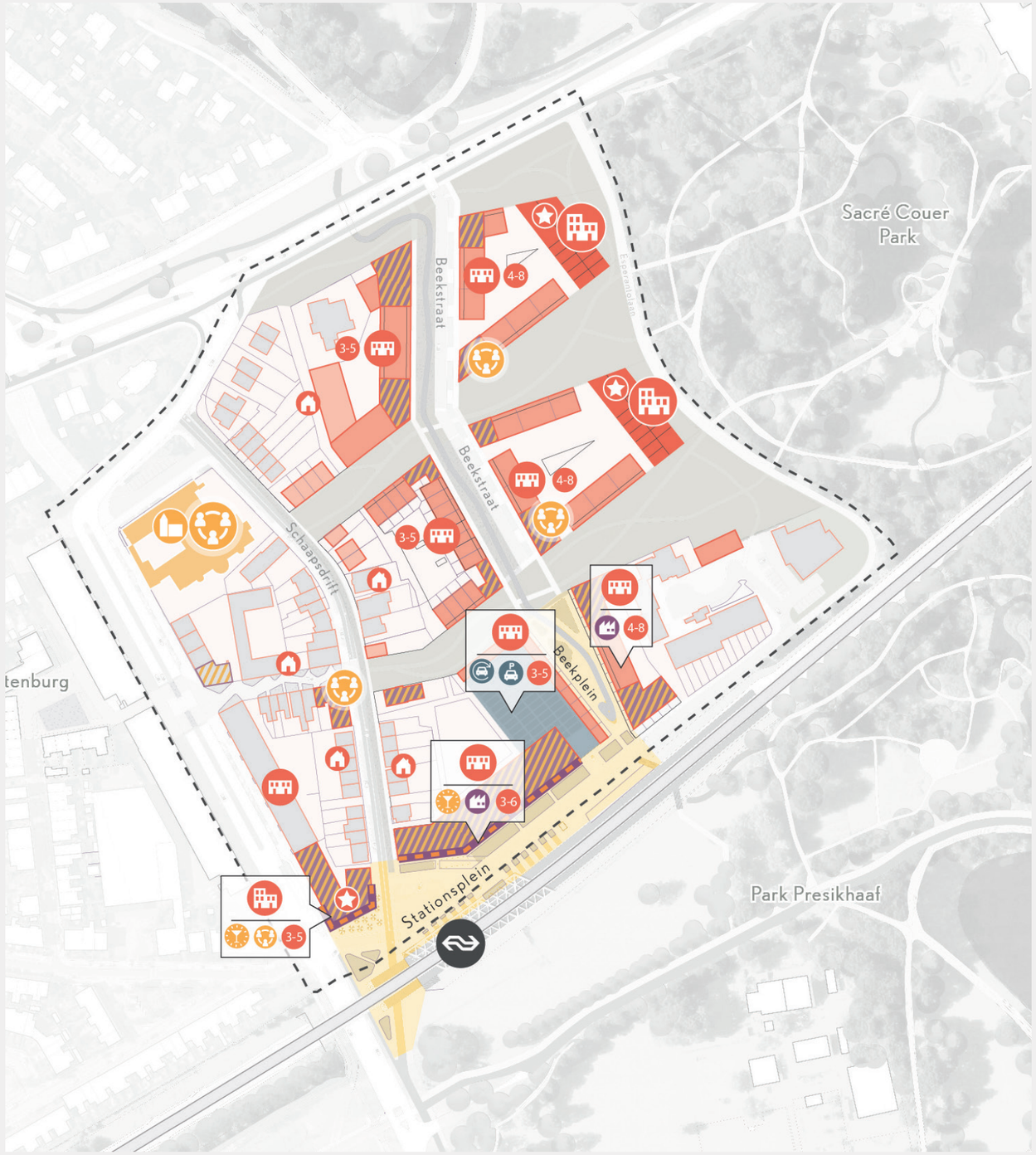
Mobiliteitstransitie - toekomstbestendige stationsomgeving

Zonder vergroening geen verdichting

Een energieke wijk

Arnhemse mix

Wonen, werken en voorzieningen



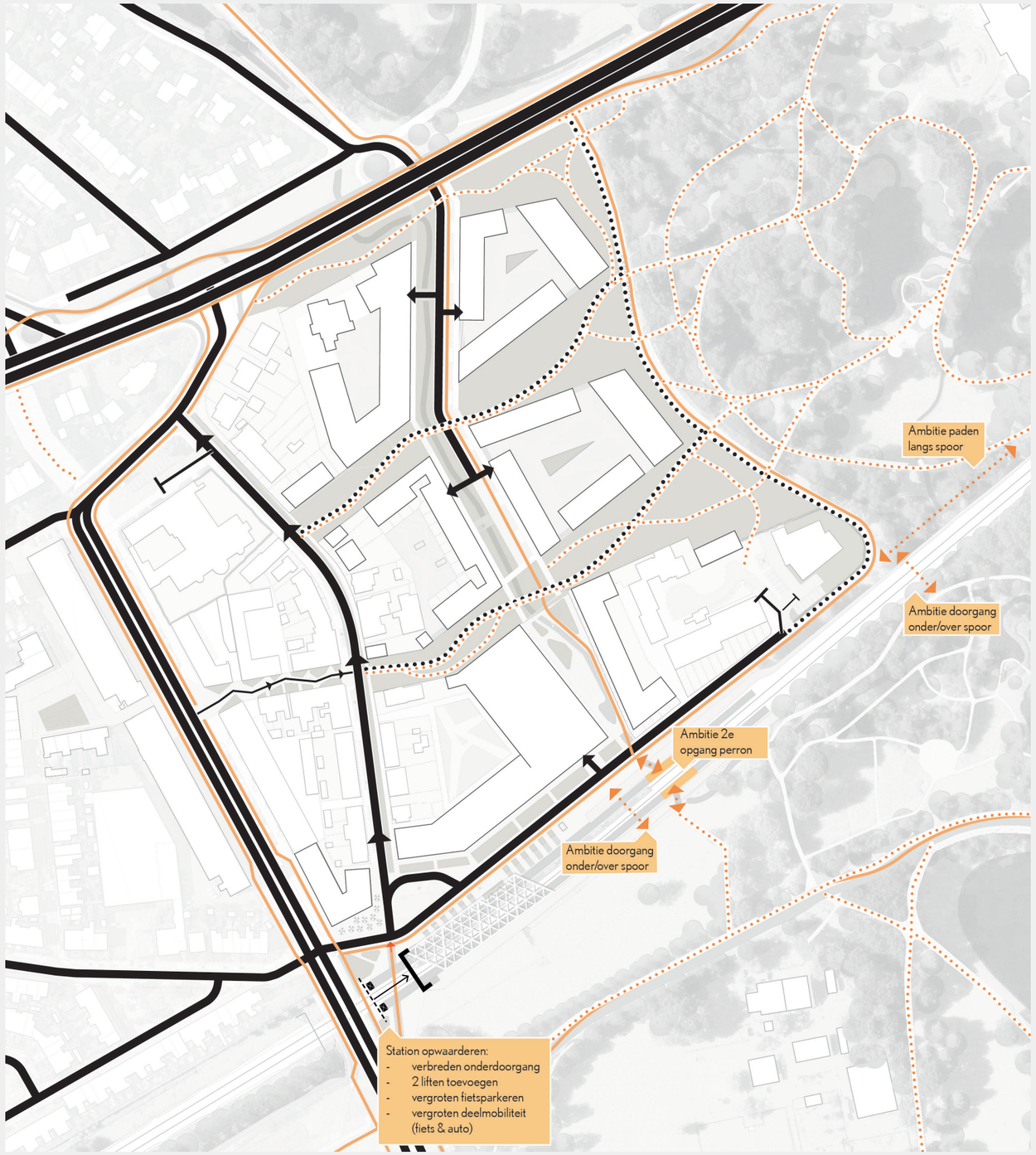
- Binnenstedelijke verdichting van ca. 450 woningen t.o.v. huidige situatie
- Nieuw woonzorgcentrum (180 woonzorg eenheden)
- Betaalbaar wonen gecombineerd met werken en voorzieningen op prominente plekken
- Geen programma dat auto's aantrekt
- Ruimte voor horeca rondom het stationsplein
- Plek voor een buurthuis

Middenstraat



Autoluwe stadsbuurt

Mobiliteitstransitie - toekomstbestendige stationsomgeving



Hoe zorgen we voor een autoluwe buurt, inzetten op STOMP:

- Voetganger op 1
- Fietsgebruik stimuleren (routing, stalling en normeringen)
- Gereguleerd autoparkeren
- Geen doorlopende straten (voor autoverkeer)
- Buurthub voor circa 50% van het parkeren / dubbelfunctie P+R in de toekomst en minder parkeren in de huidige straten Schaapsdrift en Reinaldstraat zoals ook opgenomen in de omgevingsvisie
- Verlagen van de parkeernorm
- Inzetten op deelmobiliteit



Parkeerhub met woningen op de kop

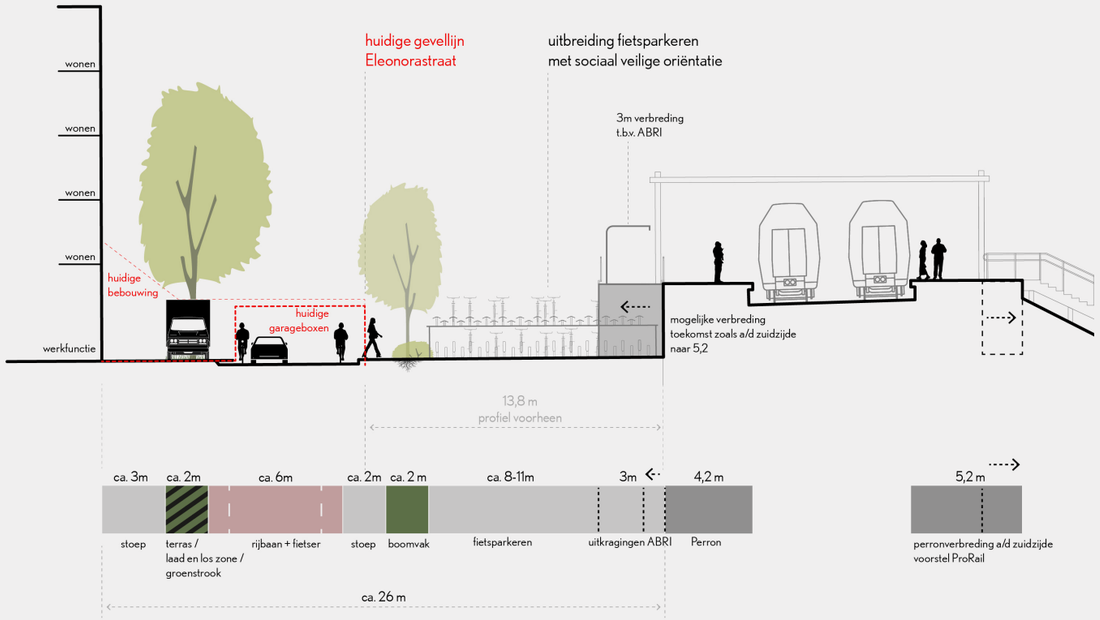


Groene binnenwereld op parkeerdek

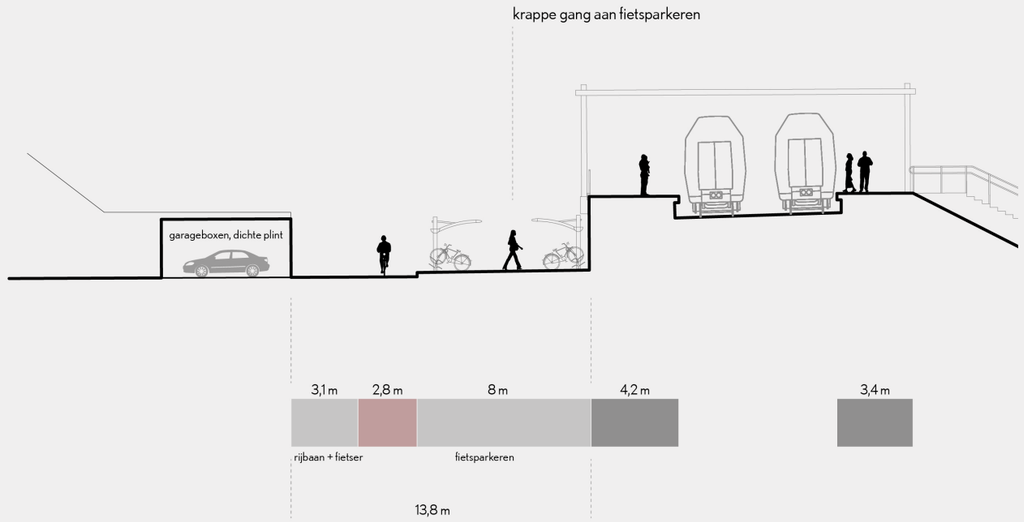


Verbreding Eleonorastraat





Principe profiel voor de toekomstige ruimte behoefte aan de Eleonorastraat



Huidige krappe profiel van de Eleonorastraat

Esperantolaan van parkeerstraat naar parkway



Esperantolaan

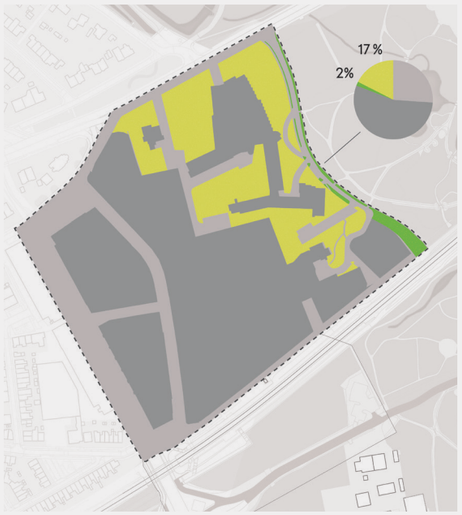
Zonder vergroening geen verdichting



Schets van de openbare ruimte in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

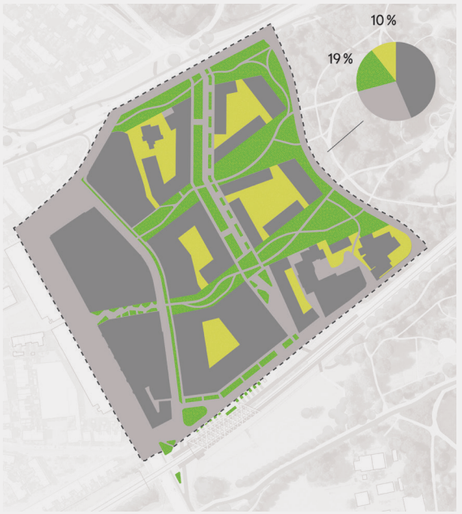
- ca. 200 nieuwe bomen
- ca. 10 keer zoveel openbaar groen
- Groene lopers zijn samen met de Middenstraat de verbindende elementen
- Parkinrichting geeft ruimte en aanleiding tot sporten, spelen en ontmoeting

Groen en water als verbindende elementen
(Verhaal van de Schaapsdrift e.o.)



Huidig

Onverhard	
openbaar groen	1.400 m²
collectief groen	16.200 m²



Raamwerk

Onverhard	
openbaar groen	17.500 m²
collectief groen	9.500 m²

Van doodlopende stegen naar Groene lopers



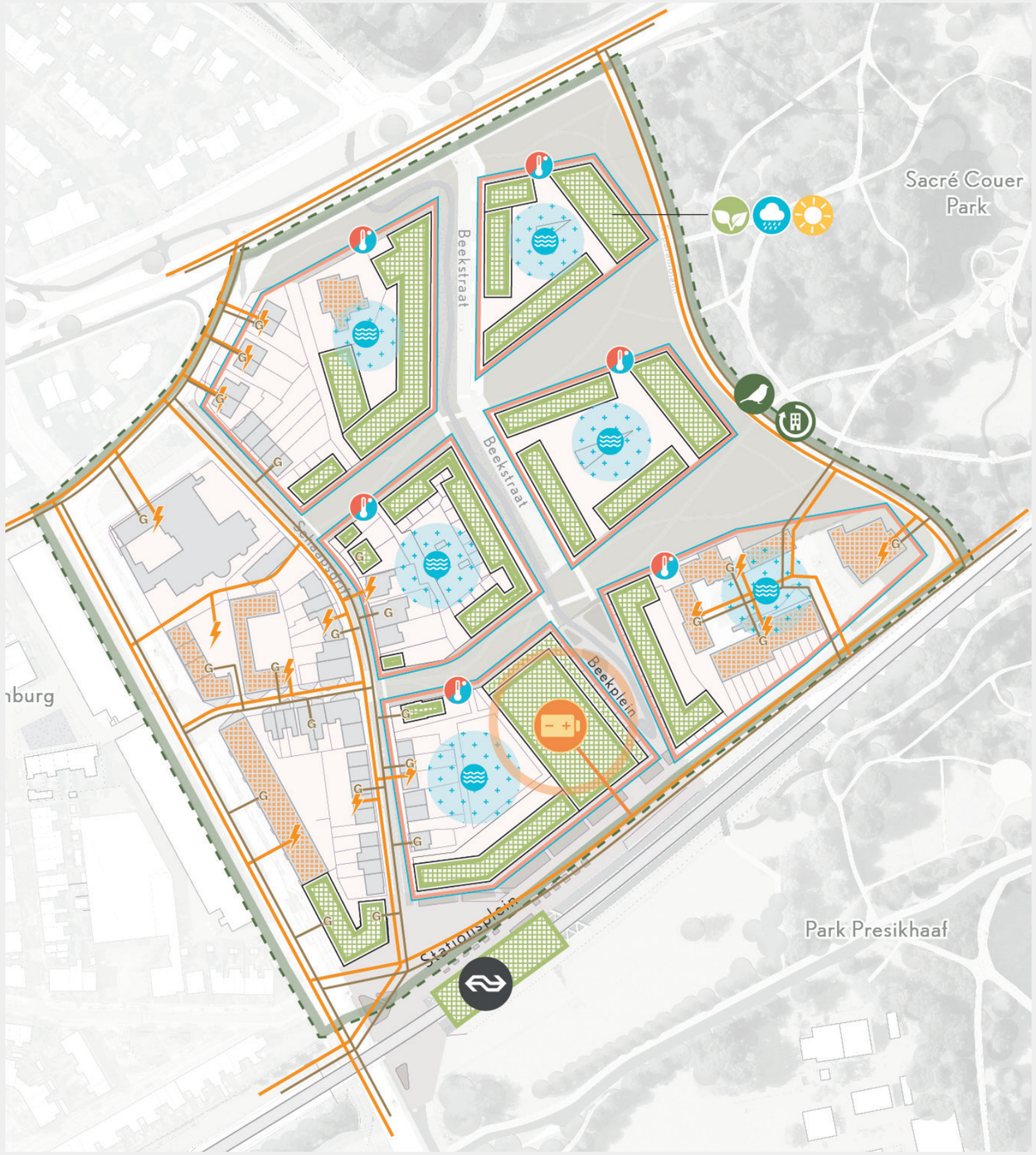
Groene lopers

Schaapsdrift



Schaapsdrift

Een energieke buurt



De buurt moet meeprofiteren van de energiestrategie van deze gebiedsontwikkeling

- Warmte en energie: onderzoek naar een collectief warmtesysteem om naar een optimaal energie systeem te komen
- Onderzoek naar hoe de bestaande buurt hiervan kan profiteren.
- Energie strategie wordt beïnvloed door de netcongestie. Onderzoek naar collectieve opslag van energie.

Daklandschap

Daklandschap Nieuwbouw:
- Groene daken
- Afkoppelen hemelwaterafvo
- PV panelen

PV panelen op bestaande bouw

Collectief energiesysteem

Collectieve Warmte-koudeopslag

Buurtbatterij, voorkomen netcong

Natuurinclusief bouwen

Circulair bouwen

Natuurinclusief bouwen

Hemelwater bergen en vertraagd afvoeren op binnenterreinen

Kabels en leidingen

electriciteits kabels + aansluiting

gasleidingen + aansluiting

Verwerven/slopen

Verwerven bij “zeer groot belang”

We kunnen alleen verwerven als er sprake is van een ‘zeer groot belang’. Bij een zeer groot belang is het algemene belang voor ontwikkeling van de buurt, wijk of zelfs de stad groter dan een individueel belang. In dit plan betekent dit dat een verwerving van een woning op meerdere punten moet bijdragen aan:

1. Een toekomstbedendige stationsomgeving

Een toekomstbestendige stationsomgeving, waarbij de ontwikkeling van station Arnhem Presikhaaf als stimulans voor de ontwikkeling van Arnhem-Oost kan werken. Hiervoor is rond het station ruimte nodig voor o.a. verkeersbewegingen, fietsenstalling, opgangen naar de perrons en een sociaal veilige omgeving.

2. Stadsbrede woon- en bouwopgave

De opgave om meer woningen te bouwen in Arnhem. En het toevoegen van een flink aantal aan betaalbare woningen binnen de grenzen van de bestaande stad Arnhem. Naast wonen moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen in Arnhem meegroeien met de toename van het aantal inwoners.

3. Het vergroten van de leefbaarheid

Met verdichting komt ook de verplichting om voor de bestaande en nieuwe bewoners een leefbare omgeving te behouden en te versterken. Door het maken van grote groene stroken (lopers) en twee doorsteken in de wijk om een extra groene openbare ruimte te creëren voor alle (extra) inwoners. Zo worden ook bestaande en omliggende buurten voetgangersvriendelijk verbonden met Park Sacré Coeur. Op deze manier vormen straks de bestaande en nieuwe woningen één nieuwe groene wijk.

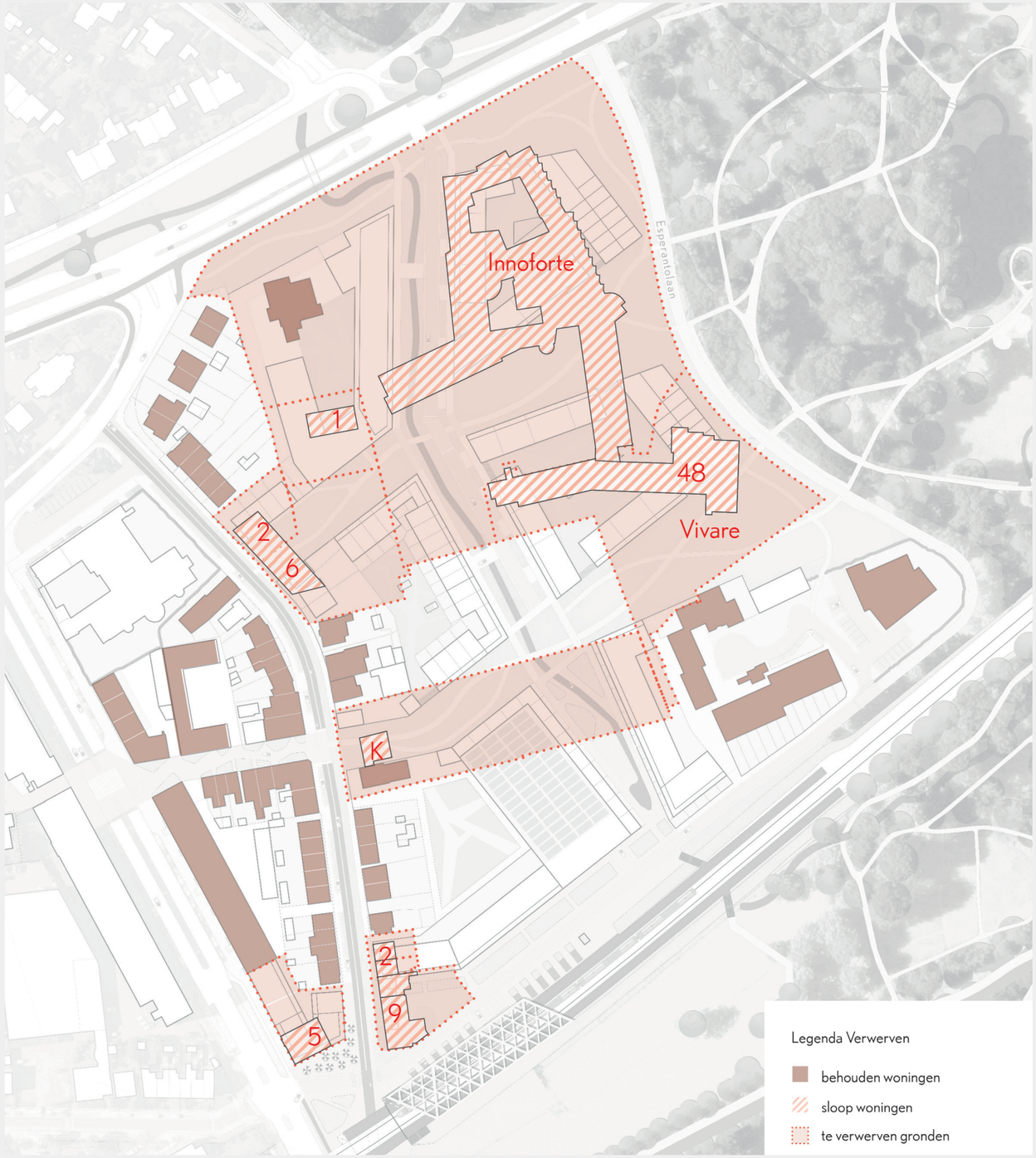
4. Een nieuwe ontsluiting (weg in en uit de wijken).

De bereikbaarheid van Arnhem is een groot aandachtspunt zeker door de toevoeging van woningen in bestaand gebied. Dus investeringen in het station maar in de bereikbaarheid van wijken en buurten is noodzakelijk. Dit is om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen. Directe aansluiting op de Velperweg en een autoverbinding van de Eleonorastraat op de Wichard van Pontlaan zijn hierbij een voorwaarde.

5. Het nieuwe gezicht van de buurt Schaapsdrift en omgeving

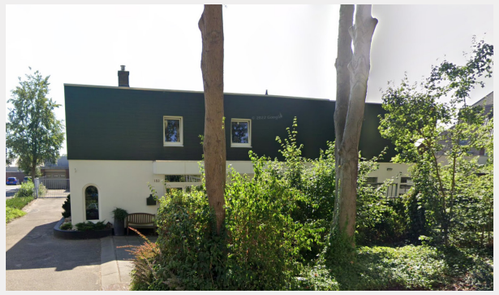
De bedoeling is de wijk op drie plekken een nog duidelijker gezicht naar buiten te geven: de Willibrordkerk op de Schaapsdrift, de nieuwe ingang van de Middenstraat en het station. Bij het station betekent dit dat we van een achterkant van de wijk een voorkant maken. Dicht bij het station kan de functie ‘werken’ een plek krijgen. De reden hiervoor is bereikbaarheid, spoorweggeluid en trillinghinder. Ook aan de Wichard van Pontlaan geven we de vernieuwde buurt een duidelijk gezicht.

Verwerven van **8 panden** waarvan: 2 particulier bewoonde woningen, 5 gebouwen met o.a. particulier verhuurde woningen en 1 bedrijfswoning





Schaapsdrift 41-45
Schaapsdrift 47-49



Bedrijfswoning Velperweg 152



Schaapsdrift 81
Schaapsdrift 83



Esperantolaan 2 (Innoforte)
Esperantolaan 4-34 (Vivare)

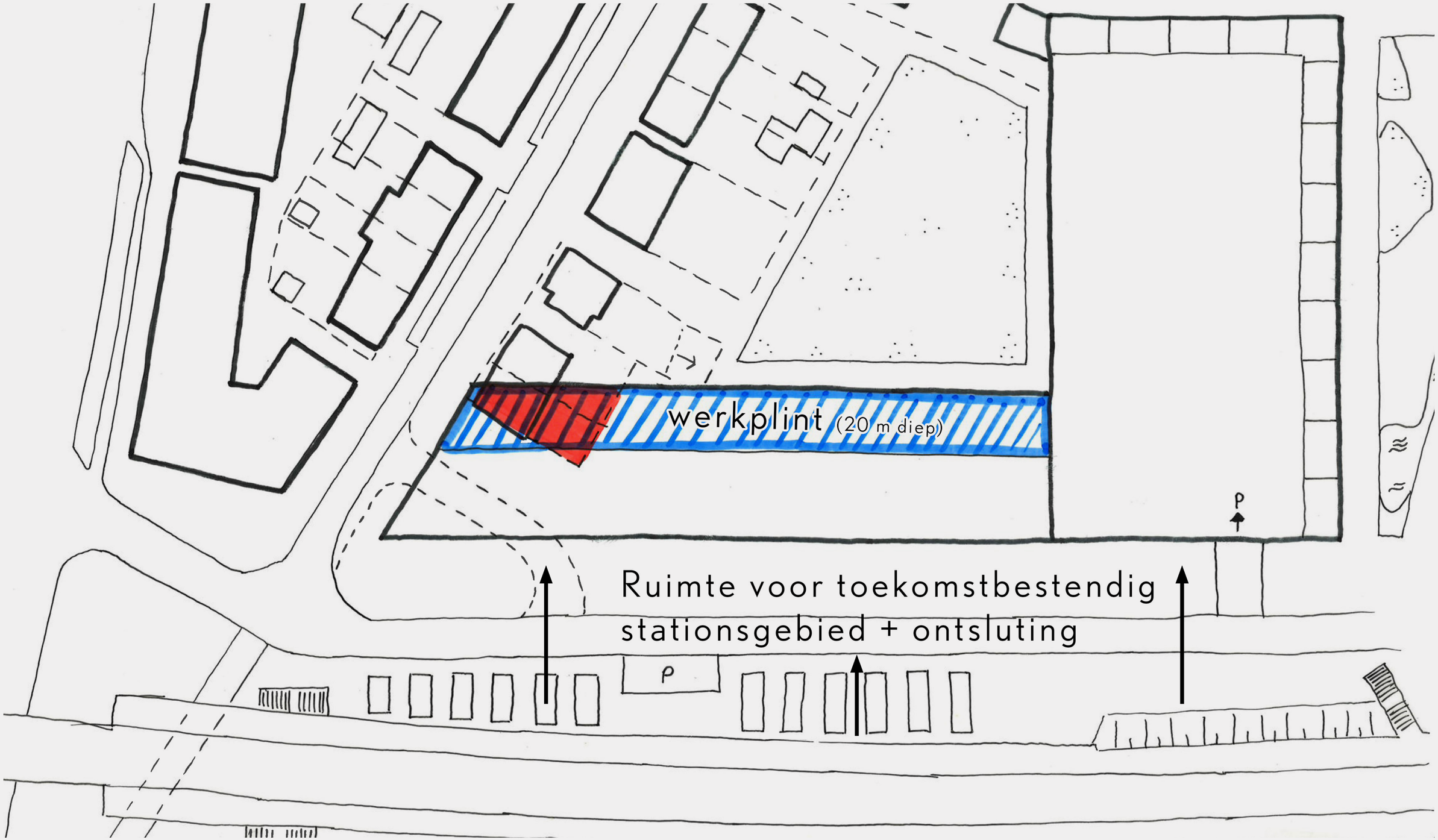


Wichard van Pontlaan 2, 4 , 6, 8, 10, 12 14



Schaapsdrift 109 en 111
Schaapsdrift 113, 115 en 117
Schaapsdrift 96

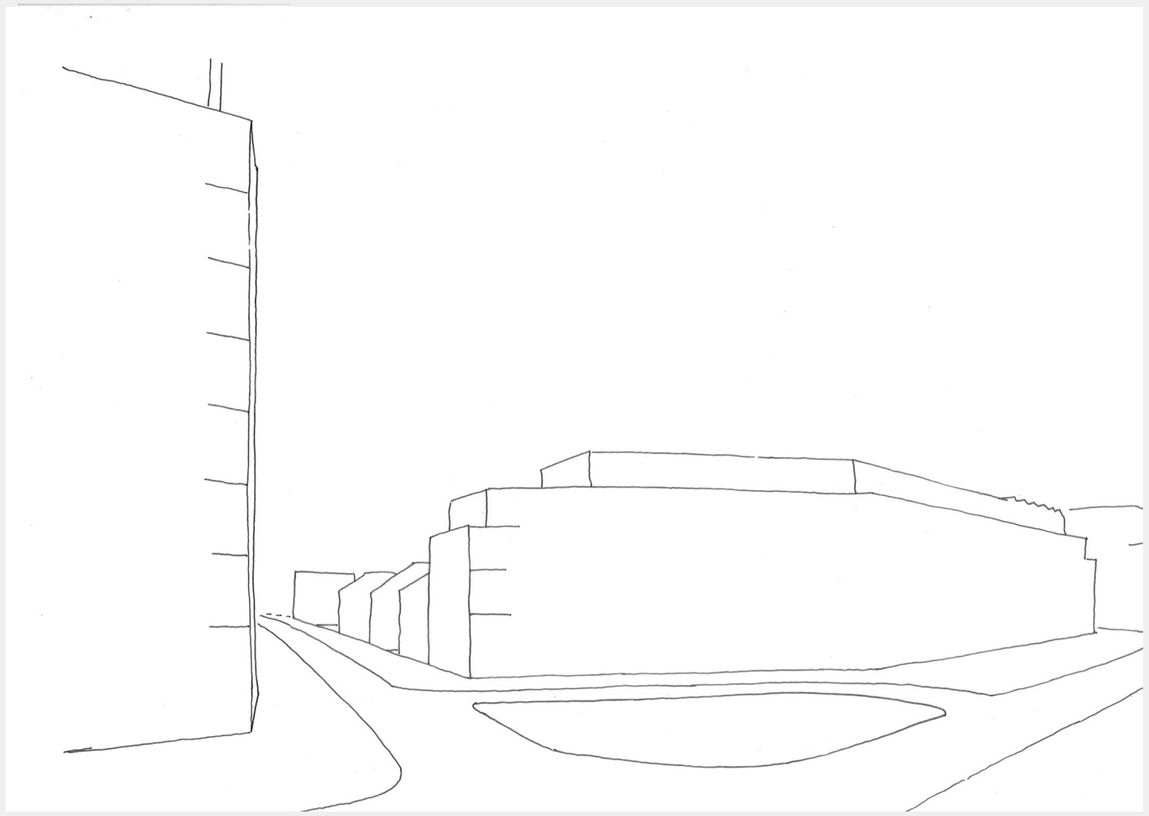
Eleonorastraat, zonder knik



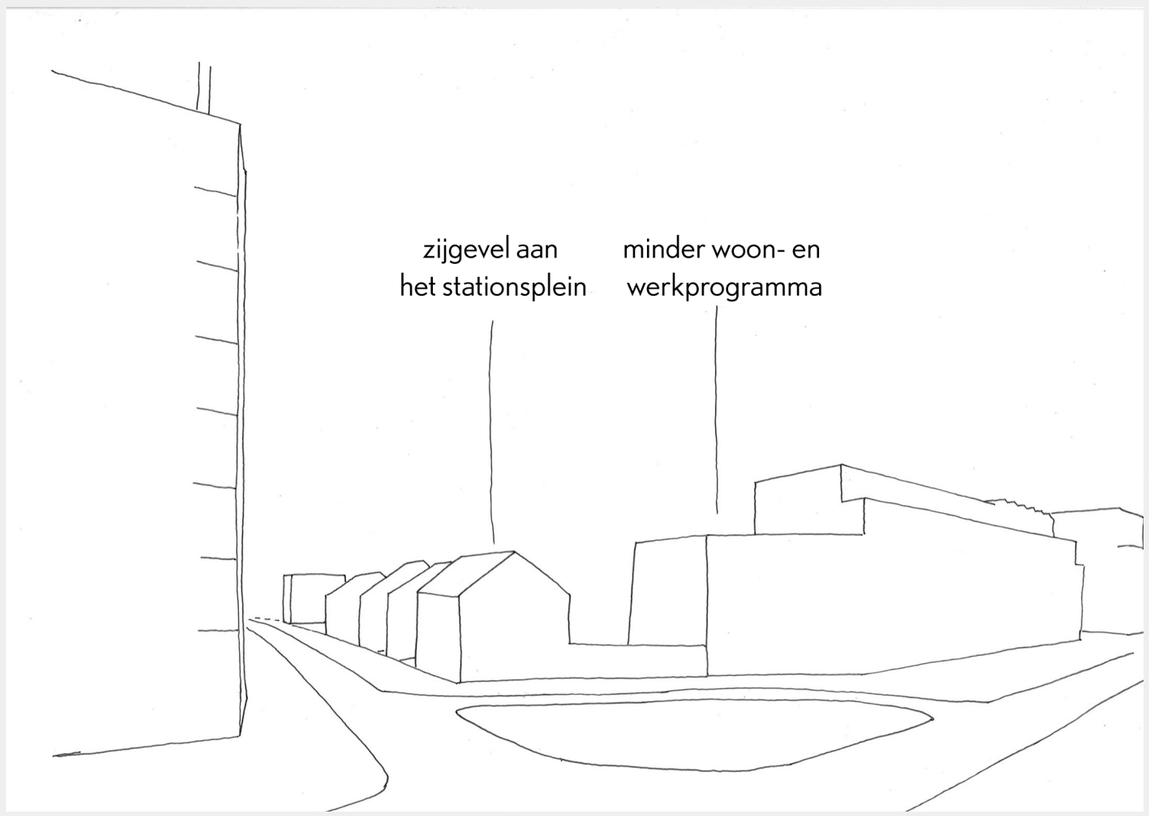
Behoud deel v/d woningen



Impressie in gebiedsvisie

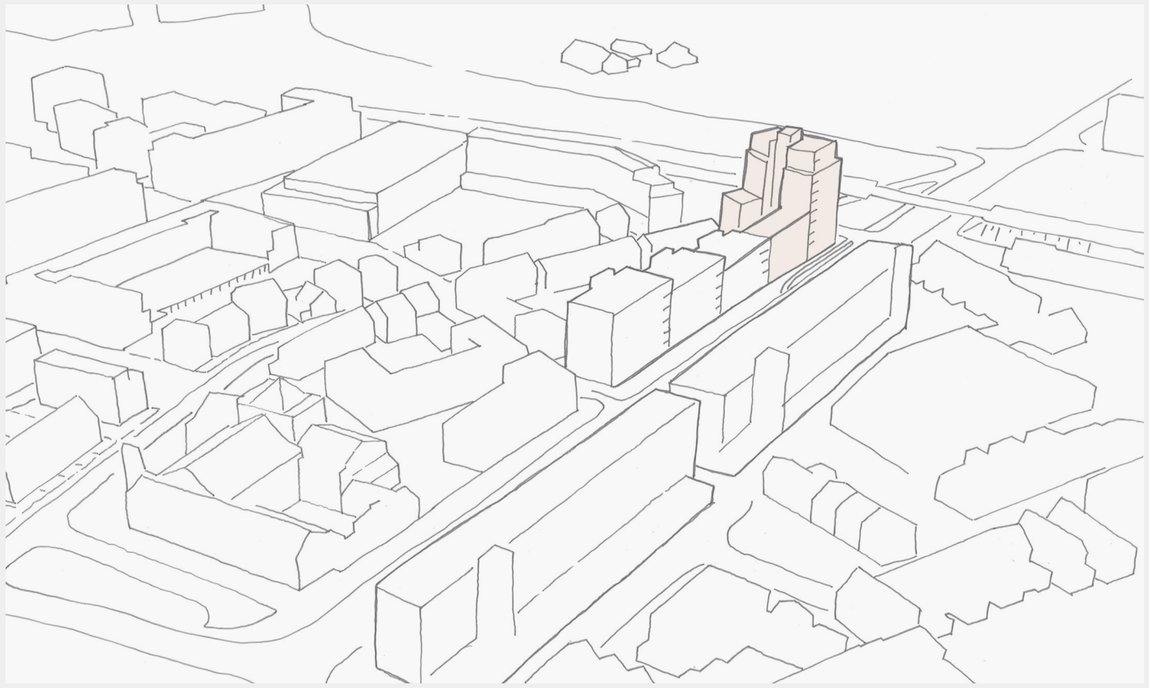


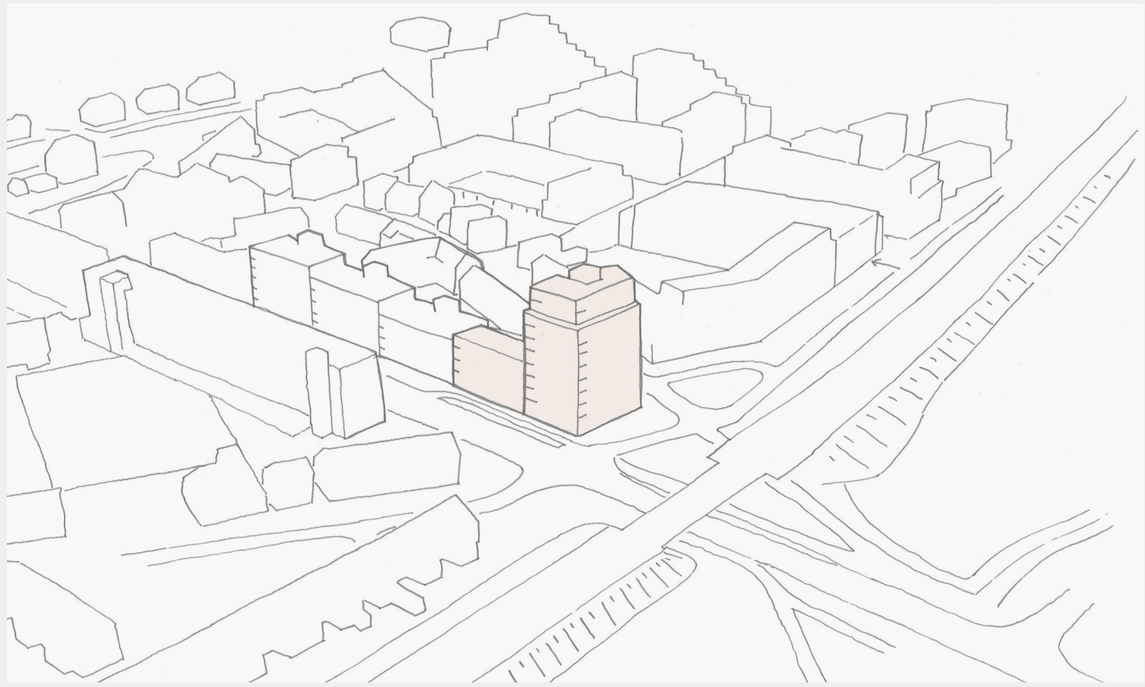
Massa/ruimte voorstel stationsplein gebiedsvisie



Massaruimte voorstel bij behoud deel v/d woningen

Bouwhoogten aan de Wichard van Pontlaan



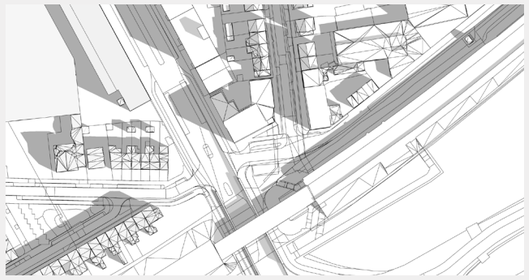




Aanzicht Wichard van Pontlaan

Schaduwwerking voorjaar/najaar

Conclusies: In het vroege voorjaar (21 maart) en het late najaar (ca. eind sep.). Is er in de middag extra schaduwwerking te verwachten. Dat is niet enkel te verklaren door het hoogteaccent, maar ook door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan, voorheen éénlaags.



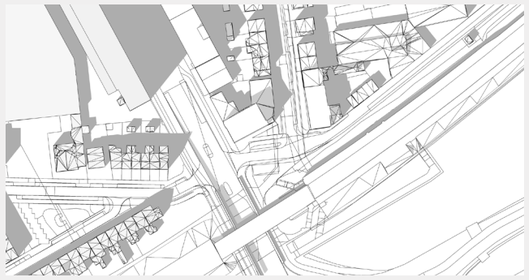
21 maart - 09:00 uur
huidige situatie



21 maart - 09:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

21 maart - 12:00 uur
huidige situatie

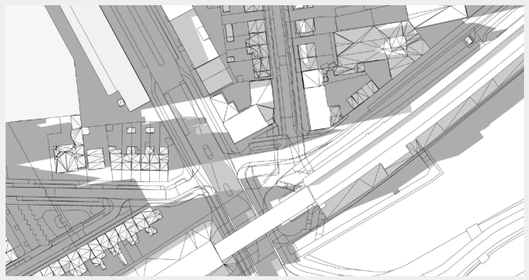
21 maart - 12:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



21 maart - 15:00 uur
huidige situatie



21 maart - 15:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



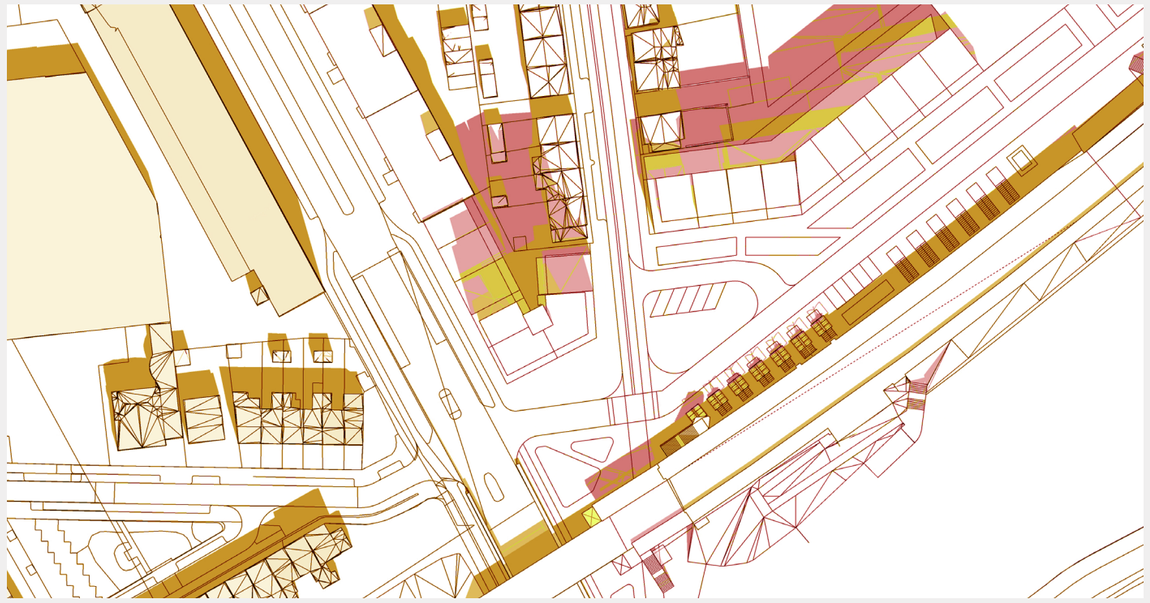
21 maart - 18:00 uur
huidige situatie



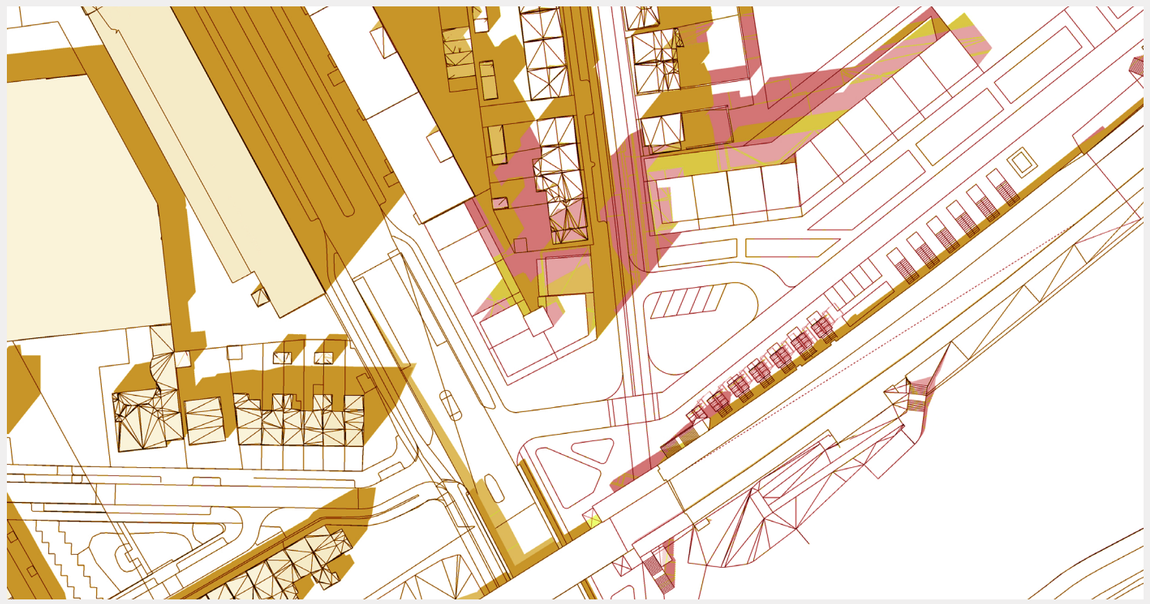
21 maart - 18:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

Schaduw huidige situatie

Aanvullende schaduw stedenbouwkundige verbeelding



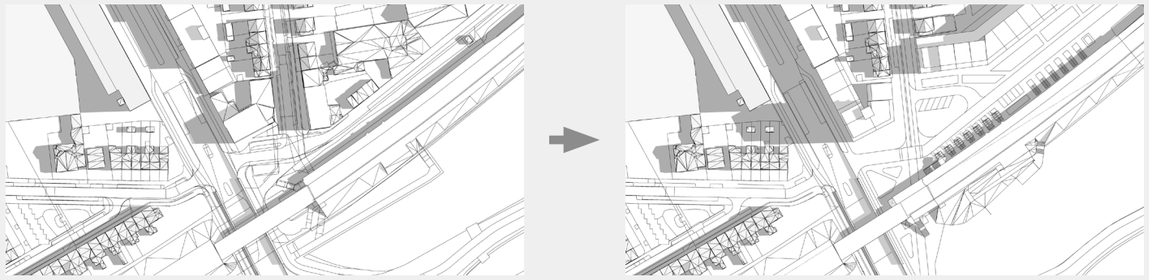
21 maart - 12:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. In het vroege voorjaar, is er in de middag extra schaduwwerking te verwachten.



21 maart - 15:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. Extra schaduw achtertuinen niet door hoogteaccent maar door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan.

Schaduwwerking zomer

Conclusies: In de zomer geeft de vierlaagse bebouwing aan de Wichard van Pontlaan in de avond uren extra schaduw in de achtertuinen. De hoogbouw speelt hier amper een rol. Het hoogteaccent werpt wel kort in de ochtend schaduw op de achtertuinen van een aantal woningen aan de Plattenburgerweg.

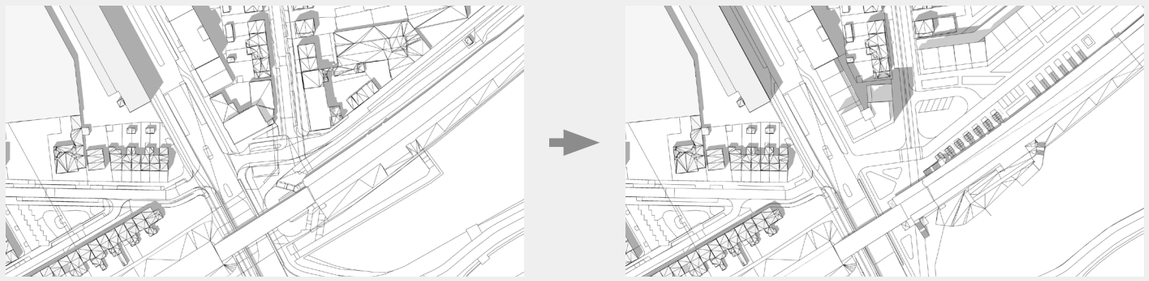


21 juni - 09:00 uur
huidige situatie

21 juni - 09:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

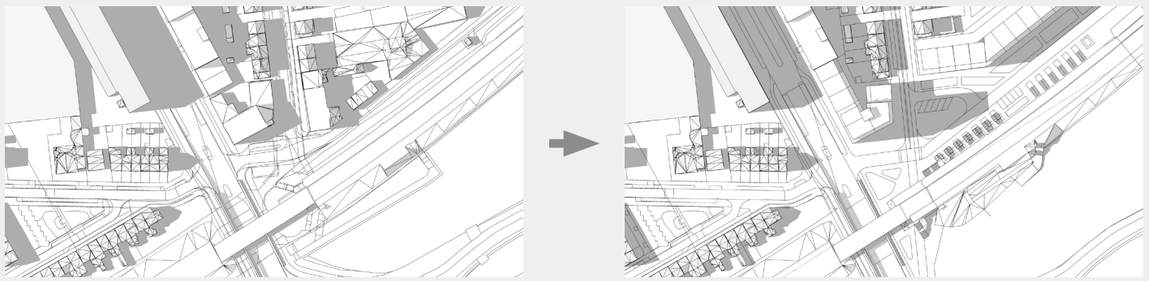
21 juni - 12:00 uur
huidige situatie

21 juni - 12:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding



21 juni - 15:00 uur
huidige situatie

21 juni - 15:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

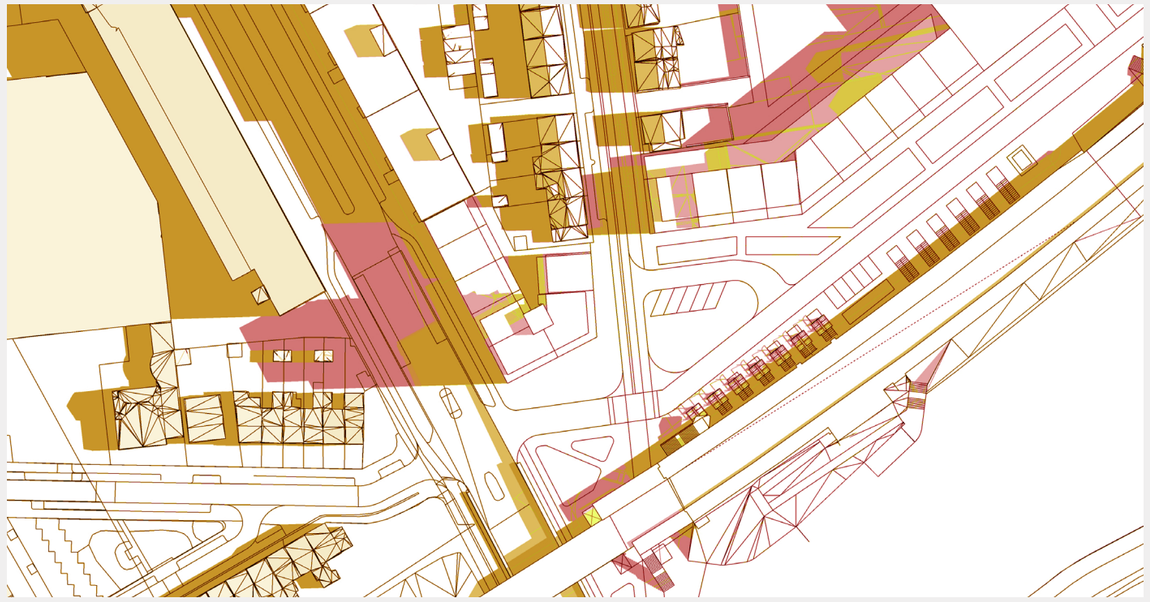


21 juni- 18:00 uur
huidige situatie

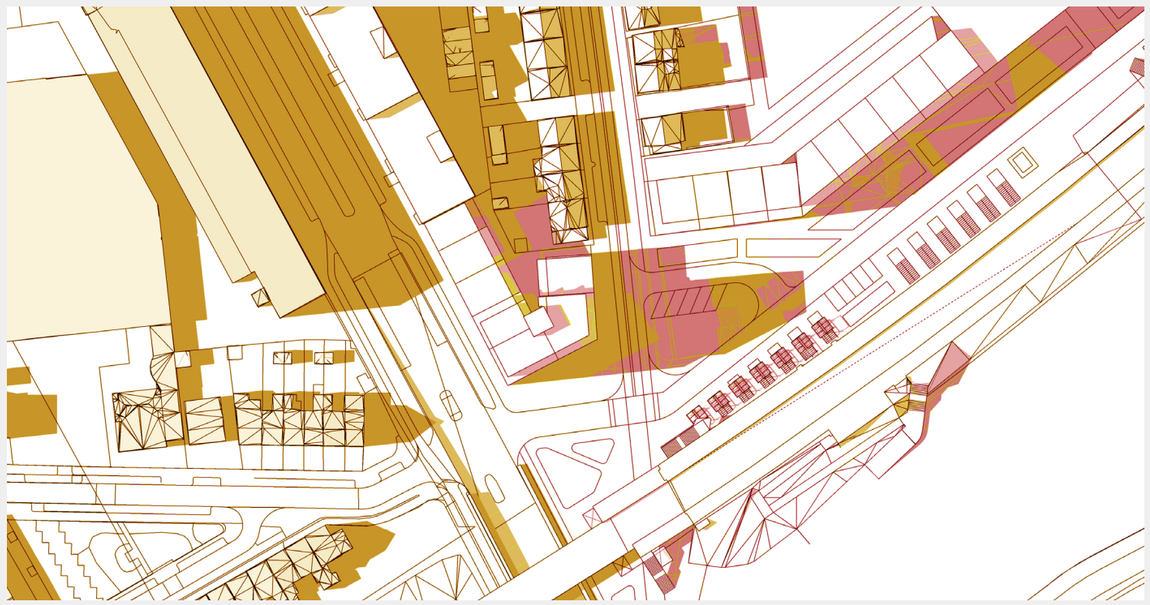
21 juni - 18:00 uur
stedenbouwkundige verbeelding

Schaduw huidige situatie

Aanvullende schaduw stedenbouwkundige verbeelding

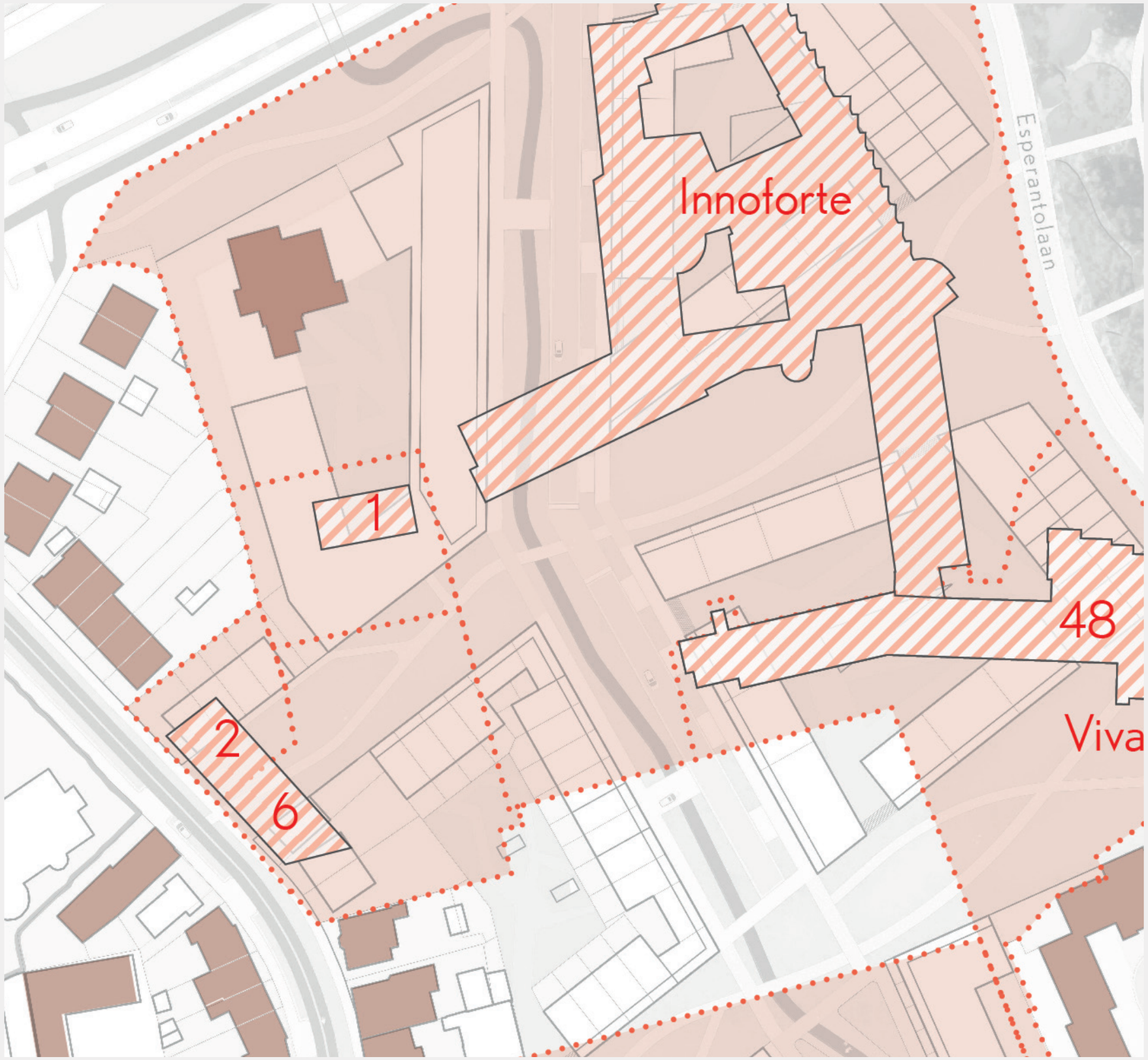


21 juni - 09:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. Het hoogteaccent werpt in de ochtend schaduw op de achtertuinen aan de Plattenburgerweg.



21 juni - 18:00 uur
Schaduwwerking over elkaar heen gelegd, bestaand vs stedenbouwkundige verbeelding. In de avond uren is er extra schaduw in de achtertuinen Schaapsdrift, niet door hoogteaccent maar door de ca. 4 lagen aan de Wichard van Pontlaan.

Noordelijke groene loper



- vergroening middels bomen vergt een minimale breedte van de groene loper
- doorwaadbaarheid van het gebied
- meer woningen aan het groen
- aansluiten in maat en korrel op Schaapsdrift

Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

4-8
3-5
4-8
3-5
4-8
3-6

- Verbindingen Park Sacré Coeur
- Vergroenen
- Beek herstellen en zichtbaar maken
- Wonen, werken en voorzieningen mengen
- Circulair, gasloos, energieneutraal
- Kerken en monumenten
- Opbouw in aantal bouwlagen richting het park
- Hoogte accent van 10 lagen
- Omgeving Station opwaarderen
- Stationsplein
- Kansen voor toekomstige verbindingen
- Fietsroutes
- Auto ontsluiting
- Parkeerhub
- Plangrens

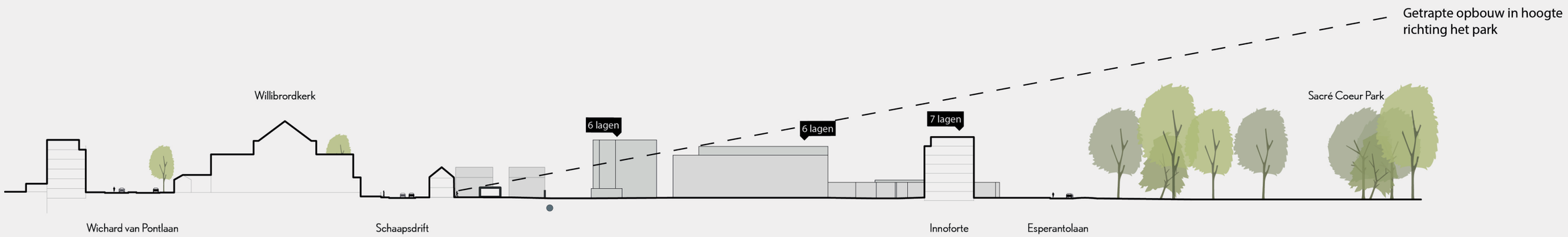
Ondersteunende beelden t.b.v. beantwoording vragenronde

Hoogte

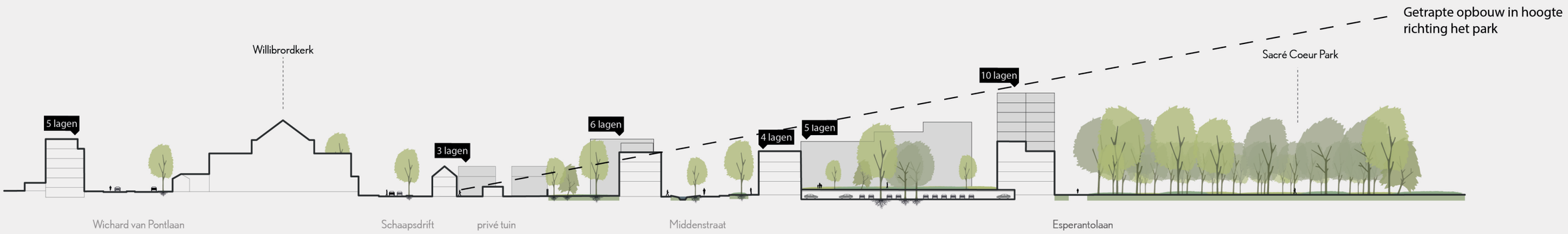


Innoforte complex - Links het 7-lagen deel en op de voor grond de entree met extra opbouw.

Hoogte opbouw



Huidig profiel



Voorstel in de gebiedsvisie met opbouw in hoogte

Van: J.W van der Eijk
Verzonden: woensdag 13 december 2023 08:09
Aan: Willem Lammers
Onderwerp: Ronde Tafel gesprek van hedenavond-jan Willem van der Eijk

Beste Willem Lammers,

Vanavond wil ik meer uitleg geven geven over twee onderwerpen:

1-financieele onderbouwing die ontbreekt .

2- Bewust rookgordijn gelegd van af het begin, doelstelling was tot sloop over te gaan en later - enigzins terug te komen met toezegging om zoveel mogelijk huizen te laten staan.

3- Bouwen op een gebied van beperkte omvang met toename van verkeer.

4- Onjuiste informatie omtrent Innoforte.

Groet van Jan Willem van der Eijk

Geachte leden van de Raad,

Mijn naam is Walter van den Bogaerdt, directeur van Kobold Instrumentatie.

Wij ondernemen sinds 1990 op de Schaapsdrift, direct naast station Presikhaaf.

Ik spreek in namens een aantal bedrijven waarvan de bestaanszekerheid wordt bedreigt door de voorgestelde sloop van hun werkplek.

Overigens:

Slechts één dag voor de presentatie van het plan werden wij hiervan telefonisch op de hoogte gesteld.

Ondernemers die het beste voor hebben met Arnhem.

Dat laatste voelt met deze Concept Gebiedsvisie niet meer als wederzijds.

Het Conceptplan is voor een aantal bedrijven een directe bedreiging voor hun bestaanszekerheid.

Zij hebben hun klantenkring in de directe omgeving en moeten bij sloop langdurig buiten hun werkgebied werken. Daardoor wordt hun klantenbestand aangetast.

Onacceptabel.

De bedrijven aan de Station zijde van de Schaapsdrift dienen te verdwijnen voor de inrichting van de OV Hub Presikhaaf.

Wist u dat Station Presikhaaf al tientallen jaren een OV-HUB is?

Trein, bus en op korte loopafstand de Trolleybus rijden af en aan. 12 bussen per uur rijden er naar het Centrum!

De werkelijkheid is dat de gebouwen gesloopt dienen te worden om daarvoor in de plaats zoveel mogelijk hoogbouw te plaatsten. En de HUB wordt er met de haren bijgesleept om de sloop voor u plausibel te maken. Immers zonder zeer groot belang geen sloop!

Dat pik je als ondernemer niet. Dan wordt je door een College met oneigenlijke argumenten af geserveerd.

De principiële vraag die wij ons stellen is:

Voldoet de Gebiedsvisie aan de uitgangspunten van uw eigen Amendement?

Het antwoord is : NEE

Het college biedt u een Concept Gebiedsvisie aan zonder de door de Raad geëiste “Zeer grote belangen” om tot sloop van gebouwen over te gaan.

Het “zeer grote belang” wordt op pagina 92 aangeduid met 5, soms wazige ambities en doelstellingen en “gestapeld” tot één zeer groot belang.

Een optelsom van vijf “niet zeer grote belangen” is….. vijf “niet zeer grote belangen”.

Als u als Raad de redenatie van de wethouder accepteert geldt dat voor de hele stad.

Het schept een uitdagende precedentwerking voor Arnhem.

Ik geef u een voorbeeld.

Arnhem heeft het voormalige Postbankgebouw omgevormd tot een fraaie woontoren.

Het voormalige AKZO terrein wordt getransformeerd tot Het Zijdekwartier.

Naast deze twee projecten ligt de woonwijk Molebeke, oude huizen met een paar tennisvelden en een sporthal.

Zet hier een stedenbouwkundige op met dezelfde definitie van “zeer groot belang” en hij transformeert deze wijk tot een mooi hoogbouwgebied waar veel meer mensen kunnen wonen. Op loopafstand van het centrum. Inclusief de nieuwe OV-HUB Velperpoort.

Gekkigheid?

Nee.

Want dit is precies wat er nu gebeurt met de Schaapsdrift.

De bedrijven begrijpen dat er woningen gebouwd moeten worden. Dit kan zeker in het gebied achter de Schaapsdrift. Wij zijn er van overtuigd dat dit kan zonder sloop van huizen en gebouwen aan de Schaapsdrift en Station zijde.

Alle gebouwen kunnen blijven staan!

Ik sluit af voorzitter.

Het College heeft u het plan gepresenteerd.

En we weten allemaal…. Het College, de wethouder gaat er niet over.

DE RAAD BEPAALT.

U bepaalt of u akkoord met deze zeer discutabele invulling van zeer groot belang en gaat over tot het slopen van huizen en gebouwen.

of

U biedt de bedrijven en bewoners binnen zeer korte tijd veiligheid en rust.

Om te leven, om te ondernemen.

Persoonlijk ben ik heel benieuwd wat u belangrijker vindt:

Coalitiepolitiek bedrijven of de burgers en bedrijven op de Schaapsdrift hun leven terug geven.

Ik wens u bij de besluitvorming van dit uitdagende dossier veel succes en wijsheid toe.

Onderwerp: FW: reactie Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Van: peter donders <peterdondersecl@live.nl>
Verzonden: zaterdag 4 november 2023 0:59
Aan: Gemeente Arnhem schaapsdrift@arnhem.nl

Onderwerp: FW: reactie Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Namens bewoners van de Ernst Casimirlaan, huurders van Casimirstate van Vivare.
Bijgevoegd is een handtekeningenlijst van bewoners.

Aan de gemeente Arnhem,

Hieronder vindt u de bezwaren van bewoners Casimirstate te Arnhem op het plan Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.

Bebouwing:
De geplande bebouwing aan de westzijde van complex Casimirstate staat te dicht op ons complex.
Hierdoor moeten 17 schuurtjes (waarin scootmobielen , brommers ect staan) verdwijnen.
Deze schuurtjes behoren tot complex Casimirstate seniorenkant. De hebben geen andere opslagmogelijkheid.

Parkeerplaatsen:
In het concept staat dat er 23 parkeerplaatsen vervallen.
De vraag is : waar kunnen wij de auto parkeren?
Waar gaan de bezoekers, de wijkverpleging en andere zorg, service werkers hun auto neerzetten. Op het pleintje parkeren is niet toegestaan.
Er zijn veel oudere bewoners die afhankelijk zijn van hun auto.
Gezien dit sociale woningbouwbouw is, verwachten wij dat er niet veel gebruik gemaakt gaat worden van het gereguleerd parkeren.

Vrije sector woningen:
Op de planning staat tussen Casimirstate seniorencomplex en park een “gebouw” getekend. Dit zouden 10 woningen worden. Formaat is nog onbekend. Zoals het nu in het concept ingetekend is, wordt de ruimte te veel afgesloten.
Er ontstaat daardoor te veel geluids-reflectie van de treinen en door minder luchtstroom wordt het pleintje warmer.

Wij vragen u dan ook bovenstaande zaken te herzien.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze email.

namens de bewoners Casimirstate

Nog enkele belangrijke aanmerkingen;

- Er wordt erg lichtzinnig met het bestaande groen, in bijzonder de volwassen bomen omgegaan. In directe omgeving van Casimir State, De bomen langs de Eleonorastraat, ter hoogte van ons complex dreigen te verdwijnen(3 hoge Italiaanse populieren , Acacia, Den Esdoorn en nog een naaldboom endiverse heesters) Ook het woonblok dat ingetekend staat tussen noordelijk pand van Casimir State en Complex aan park Sacre Coeur Gaat een groot stuk groen, bomen (15stuks) en struiken kosten. Een belangrijk stuk bosschage ca 50m x 10 tot 20m.
- Het plaatsen van nieuw groen is goed, maar weegt niet op tegen het verwijderen van dit blok groen!

Geachte leden van de Raad,

13 december jl. heb ik ingesproken op de avond van de behandeling van de Concept Gebiedsvisie Schaapsdrift eo.

Nogmaals dank voor de uitgebreide tijd en interesse van u allen.

Deze, soms emotionele avond, was voor mij persoonlijk leerzaam. De combinatie van moegestreden burgers, ongeruste ondernemers en betrokken raadsleden gaf een bijzondere inkijk in de dynamiek van de Arnhemse politiek.

Onder weg naar huis heb ik de avond nog eens afgespeeld en wil ik u het volgende in overweging geven.

Ik ben er van overtuigd dat in de huidige situatie het verder doorzetten van de Gebiedsvisie niet gaat leiden tot succes.

Er staan teveel onzekerheden in, teveel aannames, en niet meer te verenigingen belangen.

Ik heb deze avond geleerd dat de aanwonenden er door het voortslepende proces er met de Gemeente niet meer uitkomen.

Ik heb de mensen in deze omgeving leren kennen als plichtgetrouwe, gezagsgetrouwe en lieve mensen. De verandering in hun gedrag over dit onderwerp is exceptioneel maar begrijpelijk.

Het is voor mij een duidelijk indicatie dat het huidige plan de plank misslaat.

Voortzetten van dit traject leidt tot grote tijdvertraging en hoge kosten omdat het draagvlak ontbreekt.

Mijn voorstel vraagt moed van u als Raadslid, en biedt voor alle partijen een win-win situatie.

Stop met de huidige proces.

Daarvoor in de plaats benoemt u het proces Innoforte als een deelproject.

Hier zit beweging in en leidt tot een rechtvaardige, door omwonenden gedragen oplossing.

Het overige gebied laat u voor nu wat het is.

Wanneer deelproject Innoforte is afgerond gaat u vanaf een nul situatie opnieuw in gesprek met de bewoners.

Start met een schone lei.

De tussenliggende tijd kan worden ingezet om opnieuw met Prorail in contact te komen. Blijft het station? Komt er een nieuwe Hub elders? Wat kan en wat kan niet? Zonder Prorail als welwillende partij is ieder plan gedoemd te mislukken! Dan blijft het bij wensdenken.

De tussenliggende tijd kan worden ingezet om de burgers hun rust te gunnen en vanuit een nieuw perspectief de toekomst van het gebied in te kleuren. Niet vanuit een technische, te hoge ambitie zoals nu, maar vanuit “klantwens”. Wat wil de burger eigenlijk?

Het “not in my backyard” speelt hier niet. Maak daar gebruik van. Houdt de omwonenden aan boord. Laat ze leidend zijn in de oplossing.

Zoals gezegd:

Dit vergt moed van de Raad. Van u als Raadslid.

Het laat zien dat u visie en betrokkenheid heeft.

Stap over coalitiebelangen heen en besluit Raad breed.

Een besluit als dit opent later deuren die nu gesloten blijven.

Zie een herzien besluit als dit niet als nederlaag, maar als overwinning.

Ik schat in dat deze richting zelfs leidt tot een korter tijdpad en kostenbesparing in vergelijking met wat er ons nu te wachten staat.

Tot slot:

Ik heb mijn idee aan u voorgelegd.

Ik begrijp heel goed dat de kans bestaat hier geen reactie op te ontvangen.

Wanneer er wel behoefte is deze denkrichting met ondergetekende te willen bespreken waardeer ik dat zeer.

Veel succes met uw werkzaamheden.

Walter van den Bogaerdt

Directeur Kobold Instrumentatie BV

Vereniging voor behoud van Schaapsdrift e.o.



schaapsdrifteo@gmail.com
17 januari 2024

Geachte gemeenteraad,

‘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.’ Dit zijn de eerste zinnen in het amendement dat vorig jaar door u als gemeenteraad is aangenomen. Inmiddels ligt er een gebiedsvisie die in opdracht van de wethouder is gemaakt. In deze gebiedsvisie lezen we op pagina 50: ‘Om de herontwikkeling van Schaapsdrift e.o. succesvol te laten zijn – en om recht te doen aan alle wensen en ambities – is het (helaas) nodig om enkele panden te slopen. Iets verderop lezen we: ‘Er zijn vijf zwaarwegende overwegingen om voor dit project in sommige gevallen toch over te gaan tot sloop.’ Laten we die vijf overwegingen eens stuk voor stuk langsgaan.

Als eerste en kennelijk meest zwaarwegende argument wordt genoemd de ‘herontwikkeling van Station Presikhaaf’. Vanaf het begin heeft de wethouder het al over de OV-hub. Eveneens vanaf het begin verklaren NS en ProRail bij herhaling dat men geen voornemen heeft om Station Presikhaaf – of beter halte Presikhaaf, zoals zijzelf zeggen – te upgraden. Er is geen sprake van dat er meer treinen gaan stoppen, laat staan dat het een intercitystation wordt. Enkel wordt er op termijn wat gedaan om de halte bereikbaar te maken voor mensen met een beperking. Zelfs een overkapping staat niet op het programma. Meer bussen? Evenmin.

De tweede overweging luidt: ‘Er moet ook ruimte zijn voor werken. Zo kan het aantal banen meegroeien met de toename van het aantal inwoners.’ Als we de plannen goed begrijpen, gaat het bedrijventerrein niet plat voor banen maar voor woningen. Huizen met hooguit kleinschalige economische activiteit. Denk aan een bakkertje of thuiswerkende creatieveling. In eerdere vergaderingen heeft u als raad al aangegeven weinig heil te zien in het creëren van extra werkgelegenheid in het plangebied, maar los daarvan: waarom zouden bestaande huizen moeten wijken voor een beperkt aantal en dan nog speculatieve banen?

Argument drie is het ‘vergroten van de leefbaarheid’. Kennelijk ziet de wethouder de Schaapsdrift e.o. nog steeds als Klein België. Zeker, op het bedrijventerrein moet wat gebeuren en als wijk juichen wij de komst van woningen aldaar ook toe, maar onze buurt is nu al een prettige en gemêleerde leefomgeving omringd door drie mooie groene parken.

Argument vier: ‘de bereikbaarheid, met als bedoeling om bestaande wegen te ontlasten en verkeersopstoppingen te voorkomen’. Hoe valt dat te rijmen met een parkeergarage voor 400 auto’s bij het spoor en het weggummen of aanzienlijk versmallen van bestaande straten voor gemotoriseerd verkeer, zoals de gebiedsvisie tegenstrijdig genoeg bepleit.

Vijfde en laatste argument: het is de bedoeling om de wijk op drie plekken een ‘duidelijk gezicht naar buiten te geven’. Bij twee van die drie plekken - de Willibrordkerk en de nieuwe Middenstraat - staan geen woningen op de nominatie voor sloop. Dat is slechts op een van de drie plekken het geval, en wel bij het station, pardon, halte Presikhaaf. Voor uw beeld: dat nieuwe gezicht is een flat van tien verdiepingen. Dat kun je met enige fantasie inderdaad een duidelijk gezicht naar buiten noemen. Wie straks bovenin woont kan de hele wijk immers overzien en zwaaien naar degenen die de godganse dag in de schaduw zitten.

Geachte gemeenteraad, het moet ook voor u toch zo klaar als een klontje zijn dat deze vijf argumenten geen van alle als zwaarwegend betiteld kunnen worden? Ze zijn er met de haren bijgesleept. Er wordt door de wethouder met hagel geschoten in de hoop dat een paar van haar losse flodders doel raken. En wat de terughoudendheid met sloop van woningen betreft: volgens de gebiedsvisie moeten er maar liefst 25 tegen de vlakte, de 48 wooneenheden van Vivare nog niet eens meegeteld. Zoals eerder geciteerd, omschrijft de gebiedsvisie dat aantal eufemistisch als 'enkele panden' en 'in sommige gevallen', maar het komt in de praktijk neer op een derde van het bestaande volume. Voor ons als vereniging is één ding duidelijk: de wethouder heeft de opdracht die u haar meegaf in de vorm van het amendement naast zich neergelegd. Dat werd in feite erkend door stedenbouwkundige Ivar Branderhorst, toen deze aangaf: 'Natuurlijk kun je een gebiedsvisie maken waarin alle bestaande woningen behouden blijven. Het ligt er maar aan met welke opdracht je op pad wordt gestuurd'. Uit alle na lang aandringen vrijgegeven WOO-stukken blijkt ook dat het de wethouder simpelweg gaat om het realiseren van zoveel mogelijk nieuwbouw. Ook als dat ten koste gaat van degenen die met veel plezier op de Schaapsdrift e.o. wonen. Wij hopen oprecht dat u haar terugfluit en opnieuw naar de tekentafel stuurt volgens de strekking van het amendement.

Met vriendelijke groet,
Het bestuur Vereniging tot behoud van Schaapsdrift e.o.

BEHANDELRESULTAAT

18.45 uur - 21.45 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving, Informatief - 13-12-2023

Raadsvoorstel: “Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving”

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Usta (DENK), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Elfrink (SP) en Lukkassen/Luurssen (FVD).

De fracties van de PVV en BBA waren niet aanwezig.

Bespreking
De bespreking bestond uit de informatieve fase van het raadsvoorstel. Deze fase bestaat uit twee onderdelen:

1. Een technische briefing door Ivar Branderhorst. Hij heeft een presentatie gegeven, waarna er technische vragen zijn gesteld en beantwoord.
2. Een rondetafelgesprek met betrokkenen. Het gesprek is gestart met een inleidende pitch van de negen deelnemers. Vervolgens is met de deelnemers gesproken over hun inbreng, zijn vragen gesteld en beantwoord. De deelnemers aan het rondetafelgesprek staan vermeld op de lijst van deelnemers, die toegevoegd is aan de stukken.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

M. Loor

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 648581

Onderwerp: Gedeeltelijk intrekken Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 (voor deelgebied Schaapsdrift e.o.)

Voorstel

1. De structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 voor het deelgebied Schaapsdrift e.o., zoals omschreven op de paginanummers 26, 27, 123 ,124, in te trekken.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in 2012 de structuurvisie Arnhem 2020-2040 vastgesteld. Hierin is de Schaapsdrift als ontwikkellocatie opgenomen. Er zijn nu plannen om het gebied aan en nabij de Schaapsdrift (zie figuur 1) een andere functie te geven en te herontwikkelen anders dan in de structuurvisie is aangegeven. De gemeenteraad heeft een Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost en Gebiedsuitwerking Spoorzone Arnhem-Oost vastgesteld.
Het gebied, zoals aangegeven op figuur 1, is aangewezen als ontwikkelingsgebied voor de invulling van een deel van de woningopgave van de gemeente Arnhem. De onderbouwing is verwerkt in het document ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o. dat is vastgesteld door college op 8 maart 2022’. De gemeente heeft een grotere integrale ontwikkeling voor ogen, dan in de structuurvisie is opgenomen, waarbij ook een andere verdeling van functies en bebouwing is voorzien. Nu de structuurvisie voor dit gebied niet meer de laatste ruimtelijke visie aangeeft, wordt voorgesteld de structuurvisie in te trekken voor het deelgebied Schaapsdrift e.o.. In de komende periode zullen het Ontwikkelperspectief en de Gebiedsuitwerking verder worden uitgewerkt naar een concreet plan.



Figuur 1: Contouren Schaapsdrift e.o.

GEMEENTE Arnhem

Beoogd effect

Door het gedeeltelijk intrekken van de structuurvisie voor de Schaapsdrift e.o. wordt duidelijk aangegeven dat de plannen met de Schaapsdrift en omgeving zijn gewijzigd ten opzichte van eerdere plannen voor het gebied.

Argumenten

1.1 Het gebied Schaapsdrift e.o. omvat een groter gebied dan in de structuurvisie is benoemd voor de Schaapsdrift.

De gemeenteraad heeft in het najaar van 2021 de Verstedelijkingsstrategie vastgesteld. Aan de hand daarvan is de gebiedsuitwerking van de Spoorzone Arnhem-Oost opgesteld. De locatie is hierin aangemerkt als “station verbeteren / transformatie en woningbouwlocatie’. Na het vaststellen van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost en de Gebiedsuitwerking Spoorzone-Oost heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden voor de grenzen van de locatie. De inhoud maar ook de begrenzing in de structuurvisie is om die reden ook niet voldoende. Om een goede ontwikkeling te kunnen realiseren met een goede inrichting is het nodig dat de locatie wordt begrensd door de Wichard van Pontlaan, de (oude) Velperweg, het Sacre Coeur Park en de spoorlijn.

1.2 Er zijn nieuwe ruimtelijke visies, niet-zijnde structuurvisies, opgesteld voor het gebied.

Naast het ontwikkelperspectief en de gebiedsuitwerking wordt er door de gemeente Arnhem een omgevingsvisie opgesteld. Het voorontwerp van de omgevingsvisie is besproken met de stad en in de zomer van 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. De definitieve omgevingsvisie is nog niet vastgesteld. In het voorontwerp van de omgevingsvisie is de locatie van het station en het gebied rondom de Schaapsdrift aangewezen als: Ontwikkeling van het station tot dynamisch knooppunt waar ook de verstedelijkingsopgave aan gekoppeld kan worden als de woon-werkmilieus van de toekomst die zijn verbonden met de economische Hotspots van Arnhem. De omgevingsvisie heeft een globaal karakter. Verdere uitwerking zal moeten plaatsvinden voordat een ontwikkeling daadwerkelijk ter hand kan worden genomen. In het document 'Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.' is de afweging om tot ontwikkeling van deze locatie over te gaan opgenomen.

1.3 Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o. als leidraad voor verdere planologische uitwerking.

In 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Arnhem 2020 – 2040 vastgesteld. Ook deze voorzag in een ontwikkeling van het gebied Schaapsdrift en omgeving. De huidige ruimtelijke plannen wijken af van hetgeen in deze structuurvisie is opgenomen. De gemeente heeft een grotere integrale ontwikkeling voor ogen, dan in de structuurvisie is opgenomen. Nu de structuurvisie voor dit gebied niet meer de laatste ruimtelijke visie aangeeft, wordt voorgesteld de structuurvisie in te trekken voor het deelgebied Schaapsdrift e.o. De meest recente ruimtelijke uitwerking is door het college vastgesteld op 8 maart 2022 in de vorm van de ‘Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.’

Kanttekeningen en risico's

1.1 Wanneer er voor dit gebied geen structuurvisie meer geldt, moet er worden gewerkt aan een nieuwe uitwerking van het ruimtelijk kader.

Hiermee is al begonnen met de verschillende plandocumenten die er inmiddels zijn.

Participatie

Op het op dit onderdeel intrekken van de structuurvisie is participatie niet van toepassing. Participatie vindt plaats tijdens de verdere uitwerking van de planologische kaders.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties.

Uitvoering

- Het raadsbesluit wordt gepubliceerd in het gemeenteblad.
- De reeds gepubliceerde en digitale documenten van de structuurvisie worden aangepast aan de hand van dit besluit voor het deelgebied Schaapsdrift e.o.

Communicatie

Zie uitvoering

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	648581

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 maart 2022, nummer: 648581;

gelet op artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De structuurvisie Arnhem 2020 doorkijk 2040 voor het deelgebied Schaapsdrift e.o., zoals omschreven op de paginanummers 26, 27, 123 ,124, in te trekken.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

Raadsvoorstel "Aanwijzing Wet voorkeursrecht gemeenten Schaapsdrift e.o."

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

Voor: 21 Tegen: 18 Totaal: 39

Gemeente Arnhem

GEMEENTE Arnhem

Besluit van	1 juni 2022
Zaaknummer	644509

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 april 2022 nummer: 644509;

overwegende dat aan de gronden een niet-agrarische bestemming en een intensiever en beter gebruik is toebedacht, waarbij sprake is van een ander gebruik dan het huidige gebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de overige van toepassing zijnde bepalingen uit de Wvg en de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluit:

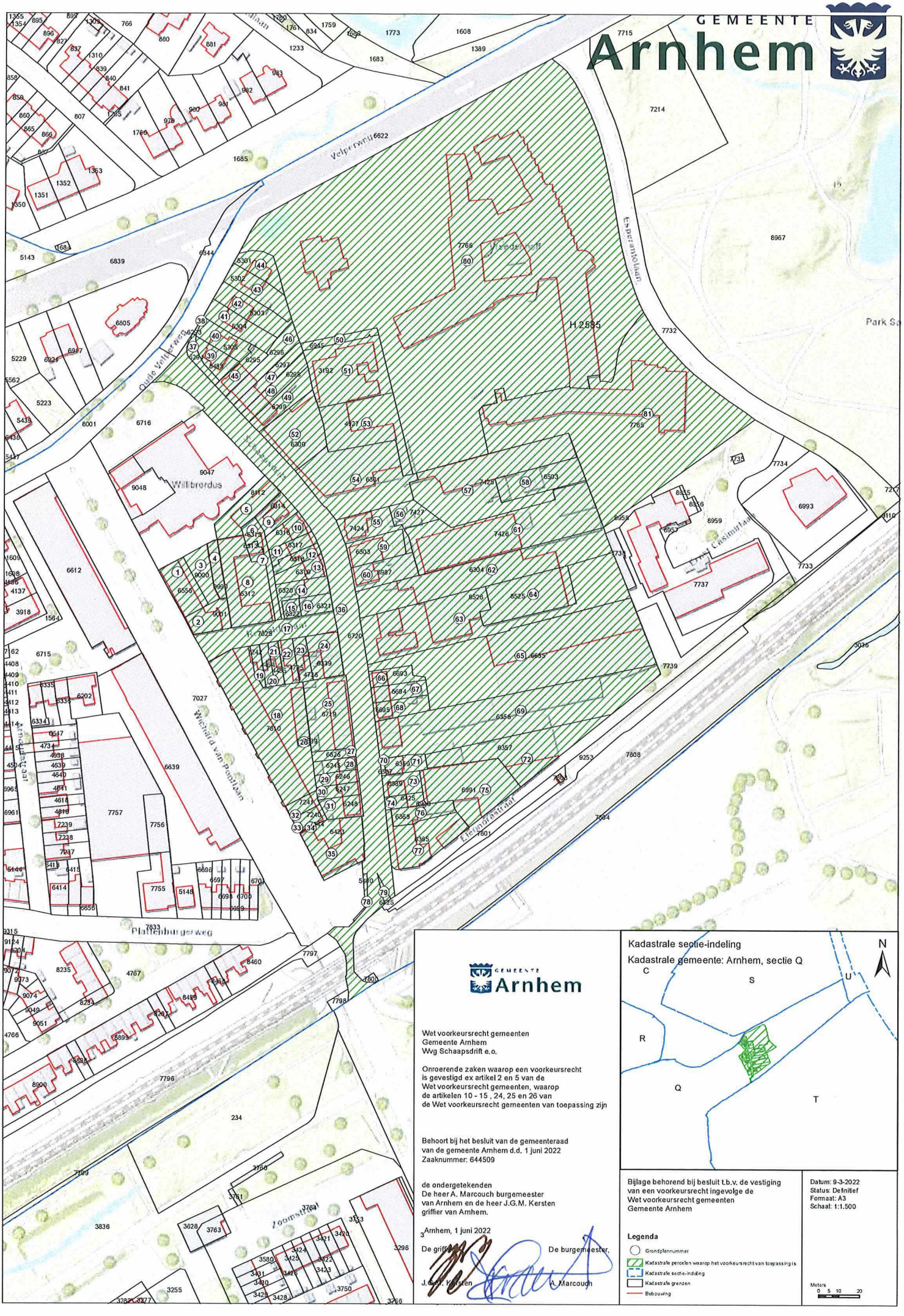
1. Op de locatie aan de Schaapsdrift e.o. de ruimtelijke kaders zoals verwoord in 'Ruimtelijke motivatie ontwikkeling Schaapsdrift e.o.' als leidraad te nemen voor de verdere planologische uitwerking.
2. De percelen op de bij het besluit behorende lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) van toepassing is op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg.
3. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wvg.

De griffier,



De voorzitter,




GEMEENTE
Arnhem
H 2585
Velperbeek 6622
Oude Velperweg
Wilhelmina van Pruisenlaan
Wilhelmina van Pruisenlaan
Wilhelmina van Pruisenlaan

Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem
Wvg Schaapsdrift e.o.

Onroerende zaken waarop een voorkeursrecht
is gevestigd ex artikel 2 en 5 van de
Wet voorkeursrecht gemeenten, waarop
de artikelen 10 - 15 , 24, 25 en 26 van
de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van de gemeente Arnhem d.d. 1 juni 2022
Zaaknummer: 644509

de ondergetekenden
De heer A. Marcouch burgemeester
van Arnhem en de heer J.G.M. Kersten
griffier van Arnhem.

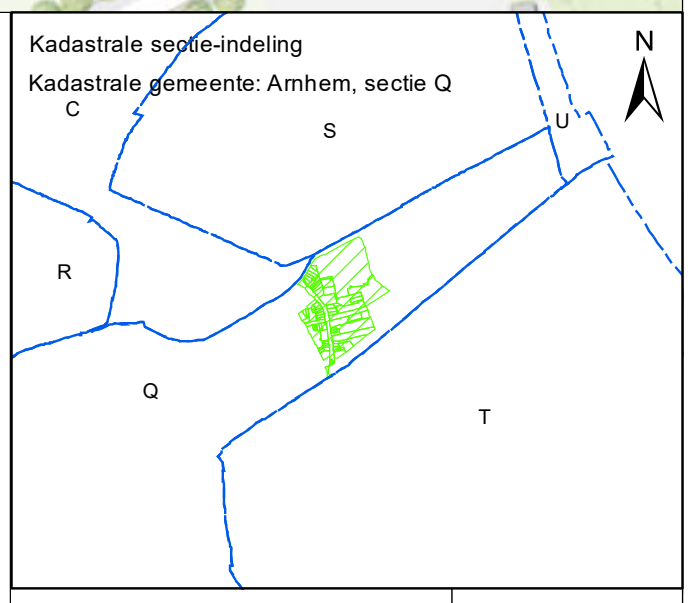
Arnhem, 1 juni 2022

De griffier, J.G.M. Kersten

De burgemeester, A. Marcouch

Kadastrale sectie-indeling

Kadastrale gemeente: Arnhem, sectie Q



Bijlage behorend bij besluit t.b.v. de vestiging
van een voorkeursrecht ingevolge de
Wet voorkeursrecht gemeenten
Gemeente Arnhem

Legenda

- Grondplannummer
- Kadastrale percelen waarop het voorkeursrecht van toepassing is
- Kadastrale sectie-indeling
- Kadastrale grenzen
- Bebouwing

Datum: 9-3-2022
Status: Definitief
Formaat: A3
Schaal: 1:1.500

Meters 0 5 10 20

Lijst met onroerende zaken waarop het voorkeursrecht van toepassing is Wvg Schaapsdrift e.o. (zaaknummer 644509)

Behorende bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Arnhem van 1 juni 2022 tot het aanwijzen van gronden op grond

van artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Eén en ander conform de kadastrale registers van 13 april 2022.
Deze aanwijzing vervalt van rechtswege 3 jaar na dagtekening van dit besluit tenzij binnen deze termijn een bestemmingsplan / omgevingsplan is vastgesteld.

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
1	Arnhem	Q	6556	348	348			Vereniging van Eigenaars Vereniging Wichard van Pontlaan 118, 120, 122, 128, 130, 132, 138, 140, 142 te Arnhem	
			6561 A1			Eigendom	1	[redacted]	
			6561 A2			Eigendom	1		
			6561 A3			Eigendom	1		
			6561 A4			Eigendom	1		
			6561 A5			Eigendom	1		
			6561 A6			Eigendom	1		
			6561 A7			Eigendom	1		
			6561 A8			Eigendom	1		
			6561 A9			Eigendom	1		
2	Arnhem	Q	9001	253	253			Vereniging van Eigenaars Van De Wichard Van Pontlaan 114-116-124-126-134-136 Te Arnhem	
			7358 A1			Eigendom	1	Stichting Scout-Shop Arnhem	
			7358 A2			Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
			7358 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7358 A4			Eigendom	1		
			7358 A5			Eigendom	1 van 3		
						Eigendom	1 van 3		
						Eigendom	1 van 3		
			7358 A6			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
3	Arnhem	Q	9000	233	233	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
4	Arnhem	Q	8999	137	137	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
5	Arnhem	Q	8112	385	385	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
6	Arnhem	Q	6315	215	215	Eigendom		Vereniging van Eigenaars 't Reinald	
			8760 A1			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A2			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A3			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A4			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A5			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A6			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A7			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A8			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A9			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A10			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A11			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A12			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A13			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A14			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A15			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A16			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A17			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A18			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A19			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A20			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A21			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A22			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A23			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A24			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A25			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A26			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A27			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A28			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
7	Arnhem	Q	6313	58	58	Eigendom		Vereniging van Eigenaars 't Reinald	
			8760 A1			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A2			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A3			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A4			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A5			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A6			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A7			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A8			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A9			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A10			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A11			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A12			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A13			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A14			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A15			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A16			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A17			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A18			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A19			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A20			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A21			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A22			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A23			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1	[redacted]	
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A24			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A25			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A26			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A27			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A28			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
8	Arnhem	Q	6312	795	795	Eigendom		vereniging van eigenaars 't reinald	
			8760 A1			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A2			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A3			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A4			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A5			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A6			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A7			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A8			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A9			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A10			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A11			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A12			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A13			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A14			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 3		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A15			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A16			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A17			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A18			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A19			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			8760 A20			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A21			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A22			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A23			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A24			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A25			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A26			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A27			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
			8760 A28			Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Eigendom belast met opstalrecht nutsvoorzieningen	1 van 2		
						Opstalrecht Nutsvoorzieningen		KPN B.V.	
9	Arnhem	Q	6314	208	208	Eigendom	1	Liander N.V.	
10	Arnhem	Q	6316	190	190	Eigendom	1		
11	Arnhem	Q	6317	147	147	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
12	Arnhem	Q	6318	136	136	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
13	Arnhem	Q	6319	185	185	Eigendom	1		
14	Arnhem	Q	6320	228	228	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Schaapsdrift 56/58 Te Arnhem	
			7748 A3			Eigendom	1		
			7748 A4			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7748 A5			Eigendom	1		
15	Arnhem	Q	6322	70	70	Eigendom	1		
16	Arnhem	Q	6321	128	128	Eigendom	1		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
17	Arnhem	Q	7025	694	694	Eigendom	1	gemeente Arnhem	
18	Arnhem	Q	7810	1872	1872	Eigendom	1	Vereniging Van Eigenaars Wichard Van Pontlaan 16 T/M 112 (Even)	
			7299 A1			Eigendom	1		
			7299 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A3			Eigendom	1		
			7299 A4			Eigendom	1		
			7299 A5			Eigendom	1		
			7299 A6			Eigendom	1		
			7299 A7			Eigendom	3 van 4		
						Eigendom	1 van 4		
			7299 A8			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A9			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A10			Eigendom	1		
			7299 A11			Eigendom	1		
			7299 A12			Eigendom	1		
			7299 A13			Eigendom	1		
			7299 A14			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A15			Eigendom	1		
			7299 A16			Eigendom	1		
			7299 A17			Eigendom	1		
			7299 A18			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A19			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A20			Eigendom	1		
			7299 A21			Eigendom	1		
			7299 A22			Eigendom	1		
			7299 A23			Eigendom	1		
			7299 A24			Eigendom	1	ARNOUD JAN GROOT B.V.	
			7299 A25			Eigendom	1	M3S Invest B.V.	
			7299 A26			Eigendom	1		
			7299 A27			Eigendom	1		
			7299 A28			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A29			Eigendom	1		
			7299 A30			Eigendom	1		
			7299 A31			Eigendom	1		
			7299 A32			Eigendom	1		
			7299 A33			Eigendom	1		
			7299 A34			Eigendom	1		
			7299 A35			Eigendom	1		
			7299 A36			Eigendom	1		
			7299 A37			Eigendom	1		
			7299 A38			Eigendom	1		
			7299 A39			Eigendom	1		
			7299 A40			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
			7299 A41			Eigendom	1		
			7299 A42			Eigendom	1		
			7299 A43			Eigendom	1		
			7299 A44			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A45			Eigendom	1		
			7299 A46			Eigendom	1		
			7299 A47			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A48			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A49			Eigendom	1		
			7299 A50			Eigendom	1		
			7299 A51			Eigendom	1		
			7299 A52			Eigendom	1		
			7299 A53			Eigendom	1		
			7299 A54			Eigendom	1		
			7299 A55			Eigendom	1		
			7299 A56			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A57			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7299 A58			Eigendom	1		
			7299 A59			Eigendom	1		
			7299 A60			Eigendom	1		
			7299 A61			Eigendom	1		
			7299 A62			Eigendom	1		
			7299 A63			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
19	Arnhem	Q	7242	82	82	Eigendom	1		
20	Arnhem	Q	4454	95	95	Eigendom	1		
21	Arnhem	Q	4455	97	97	Eigendom	1		
22	Arnhem	Q	4735	155	155	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Reinaldstraat 16 En 18,Te Arnhem	
			6799 A1			Eigendom	1		
			6799 A2			Eigendom	1		
23	Arnhem	Q	4736	131	131	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Reinaldstraat 20/22 Te Arnhem	
			7158 A1			Eigendom	1		
			7158 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
24	Arnhem	Q	6339	322	322	Eigendom		Vereniging Van Eigenaars Schaapsdrift/Reinaldstraat Te Arnhem	
			7297 A1			Eigendom	1		
			7297 A2			Eigendom	1		
			7297 A3			Eigendom	1		
			7297 A4			Eigendom	1		
25	Arnhem	Q	6719	730	730	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
26	Arnhem	Q	7809	17	17	Eigendom	1		
27	Arnhem	Q	6826	93	93	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
28	Arnhem	Q	6245	131	131	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
29	Arnhem	Q	6246	126	126	Eigendom	1	[redacted]	
30	Arnhem	Q	6247	127	127	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
31	Arnhem	Q	6248	194	194	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
32	Arnhem	Q	7241	108	108	Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
33	Arnhem	Q	7240	112	112	Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
						Eigendom	onbepaald		
34	Arnhem	Q	7244	6	6	Eigendom		Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 2 tot en met 12 en Schaapsdrift 96	
			7640 A1			Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A4			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A5			Eigendom	1		
			7640 A6			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A7			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A8			Eigendom	1		
35	Arnhem	Q	6423	634	634	Eigendom		Vereniging van Eigenaars Wichard van Pontlaan 2 tot en met 12 en Schaapsdrift 96	
			7640 A1			Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A2			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A4			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A5			Eigendom	1		
			7640 A6			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A7			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7640 A8			Eigendom	1		
36	Arnhem	Q	6720	3665	3665	Eigendom	1	gemeente Arnhem	
37	Arnhem	Q	6294	78	78	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
38	Arnhem	Q	6293	6	6	Eigendom	1	gemeente Arnhem	
39	Arnhem	Q	5485	206	206	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
40	Arnhem	Q	5305	255	255	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
41	Arnhem	Q	5304	340	340	Eigendom	1	Stichting Pastoor F.Th. Te Braaken'S Opleidingsfonds Voor R.K.Priesters	

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
42	Arnhem	Q	5303	365	365	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
43	Arnhem	Q	5302	340	340	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
44	Arnhem	Q	5301	230	230	Eigendom	1		
45	Arnhem	Q	6295	207	207	Eigendom	1		
46	Arnhem	Q	6296	311	311	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
47	Arnhem	Q	6297	231	231	Eigendom	1		
48	Arnhem	Q	6298	231	231	Eigendom belast met gebruik en bewoning	1 van 2		
						Eigendom belast met gebruik en bewoning	1 van 2		
						Recht van gebruik en bewoning			
49	Arnhem	Q	6299	300	300	Eigendom	1		
50	Arnhem	Q	6945	100	100	Eigendom	1	Aannemingsbedrijf F.A. Damen Bv	
51	Arnhem	Q	3192	1027	1027	Eigendom	1	Aannemingsbedrijf F.A. Damen Bv	
52	Arnhem	Q	6300	680	680	Eigendom	1	Stout Beheer B.V.	
53	Arnhem	Q	4927	885	885	Eigendom	1	Stout Beheer B.V.	
54	Arnhem	Q	6301	1410	1410	Eigendom	1	Beekhuizen Onroerend Goed B.V.	
55	Arnhem	Q	7424	355	355			Vereniging Van Eigenaars Schaapsdrift 59 T/M 63	
			7723 A1			Eigendom	1	[redacted]	
			7723 A2			Eigendom	1		
			7723 A3			Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
			7723 A4			Eigendom	1		
56	Arnhem	Q	7427	194	194	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
57	Arnhem	Q	7425	1650	1650	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
58	Arnhem	Q	6503	514	514	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
59	Arnhem	Q	6303	333	333	Eigendom	1	[redacted]	
60	Arnhem	Q	6987	354	354	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
61	Arnhem	Q	7426	1832	1832	Eigendom	1	Beleggingsmaatschappij Den Haan Arnhem B.V.	
62	Arnhem	Q	6304	1615	1615	Eigendom	1	[redacted]	
63	Arnhem	Q	8526	2140	2140	Eigendom	1		
64	Arnhem	Q	8525	786	786	Eigendom	1	Olderaan Beheer B.V.	
65	Arnhem	Q	6685	3416	3416	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
66	Arnhem	Q	6693	195	195	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
67	Arnhem	Q	6694	196	196	Eigendom	1		
68	Arnhem	Q	6695	215	215	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
69	Arnhem	Q	6356	2450	2450	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
70	Arnhem	Q	6367	18	18	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
71	Arnhem	Q	6359	157	157	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		
72	Arnhem	Q	6357	1033	1033	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
73	Arnhem	Q	6989	193	193	Eigendom	1 van 2	[redacted]	
						Eigendom	1 van 2		
74	Arnhem	Q	6425	111	111	Eigendom	1 van 2		
						Eigendom	1 van 2		

Grondplan-nummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Perceel-nummer	Kadastrale grootte (m2)	Opp. Wvg	Soort recht	Aandeel	Naam	Voorletters
75	Arnhem	Q	6991	956	956	Eigendom	1	Neijenhuis Beleggingsmaatschappij B.V.	
76	Arnhem	Q	6368	216	216	Eigendom	1	[redacted]	
77	Arnhem	Q	6365	657	657	Eigendom	1		
78	Arnhem	Q	5490	29	29	Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
						Eigendom	1 van 11		
79	Arnhem	Q	6325	37	37	Eigendom	1	Railinfratrust B.V.	
80	Arnhem	Q	7766	20820	20820	Eigendom	1	Stichting Innoforte	
81	Arnhem	Q	7765	5481	5481	Eigendom	1	Stichting Vivare	

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 23.45 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving - 17-01-2024

Raadsvoorstel: “Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving”

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Elfrink (SP), Van Plateringen (BBA) en Lukkassen (FVD).

De fracties van DENK en de PVV was niet aanwezig.

Bespreking
Met de bespreking is een start gemaakt met de meningsvormende bespreking. Hierin is de eerste termijn aan de zijde van de raad afgerond. De bespreking moet worden voortgezet met de start van de eerste termijn aan de zijde van het college.

De fractie van CDA heeft aangekondigd een amendement in te dienen om sloop van panden te voorkomen.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking nog niet is afgerond en dat een vervolgbehandeling nodig is.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

K. Koorn

Arnhem, 30 januari 2024

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Betreft: Concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023.

De kleine ondernemers uit de wijk Plattenburg-Schaapsdrift, zie voor de details de bijgaande bijlage, maken zich grote zorgen om de ontwikkelingen in de stad en in het bijzonder (bedrijventerrein) Schaapsdrift en omstreken. Het voorliggende concept plan, gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023 is daar een goed voorbeeld van.

Wat in tientallen jaren in deze wijk organisch is ontstaan, de combinatie van wonen en werken, wordt door dit plan met een pennenstreek vernietigd. De huidige bewoners en ondernemers ervaren deze combinatie van wonen en werken juist als prettig en supplementair aan hun leven en er wordt geen overlast ervaart. Dit geld niet voor de grote bedrijven in de wijk zoals de bouwmarkt Praxis en het bedrijventerrein van de heer Neijenhuis.

De wijk Plattenburg en het bijzonder het deel Schaapsdrift is een bevoorrecht woongebied, omgeven door een viertal (monumentale) parken, welke vrij toegankelijk zijn, te weten:

- Park Presikhaaf met kinderboerderij;
- Park Angerenstein;
- Park Sacré Coeur;
- Park/landgoed Insula Dei.

Op basis van het bovenstaande is het dan ook begrijpelijk dat er massief verzet is tegen het thans voorliggende concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., van niet alleen de bewoners en kleine ondernemers van (bedrijventerrein) Schaapsdrift, maar ook van de wijde omgeving.

De kleine ondernemers vragen zich onder andere het navolgende af:

- Als onze huisvesting op het bedrijventerrein Schaapsdrift en in deze wijk Schaapsdrift verdwijnt, waar kunnen wij met onze vaak unieke bedrijven nog heen in Arnhem? Bedrijven zitten hier soms al vijftig jaar en floreren juist door de unieke huisvesting situatie, die meestal ook nog betaalbaar is.
- De toegankelijkheid van de wijk wordt ernstig beperkt, door het schrappen van de toegangsstraat Esparantolaan met aansluitend de Ernst Casimirlaan. Hierdoor zullen de woningbouwcomplexen “Tuinstede” en “Casimirstate” en het appartementencomplex “Sacré Coeur” veel minder goed bereikbaar worden. Wij vinden dit totaal onnodig, niet realistisch en zal zeker op massief verzet stuiten van eigenaren/bewoners en overige belanghebbenden.
- De concept gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. is een typisch voorbeeld van een stedenbouwkundigplan dat op de tekentafel is ontwikkeld, door deskundigen die geen feeling hebben met de stad, laat staan met de wijk. Er is door de deskundigen en politiek vast veel gesproken over de bewoners en ondernemers in het plangebied, maar er is zeker niet naar deze belanghebbenden echt geluisterd.
- Door het toepassen van de “Rotterdams sloopmethode” wordt het fijne dorpse karakter van Schaapsdrift, als onderdeel van de wijk Plattenburg, grotendeels vernietigd. Er wordt onder druk van het College veel te veel nieuwbouw toegevoegd, lees hoogbouw, waardoor een wijk met beperkte problemen, in de toekomst juist een probleem wijk dreigt te worden.

- Er worden onnodig veel nieuwe groenenelementen toegevoegd, waar helemaal geen behoefte aan is, gezien de parkachtige omgeving van de wijk. Niet alleen de aanleg kost veel geld, maar wie gaat het in de toekomst allemaal onderhouden en betalen?
- Kortom de ambities van het Colleges zijn niet realistisch en gaan de draagkracht van de wijk ver te boven.

Wij hopen dan ook dat het College en de Raad van de gemeente Arnhem, uiteindelijk zullen besluiten om de huidige gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , oktober 2023, als zodanig niet te accepteren. Zeker nu nog steeds niet duidelijk is wat Innoforte van plan is met het complex “Vreedenhoff” en Nijenstede, de Raad van toezicht neemt hierover pas vermoedelijk in maart 2024 een besluit over.

Arnhem, 30 januari 2024

Namens de kleine ondernemers
Schaapsdrift e.o.
Frans Damen

Bijlage: Lijst kleine ondernemers d.d. 27 januari 2024

PS: Het appartementen gebouw Nijenstede, 24 zelfstandige woonappartementen in de sociale huursector, onderdeel van Innoforte en gesitueerd op het terrein van Vreedenhoff, staat nu blijkbaar ook op de nominatie te worden gesloopt? De website is al uit de lucht gehaald en één der appartementen staat al enige tijd leeg en volgens de huidige bewoners zal er ook niet meer worden verhuurd. Wat is men hier mee van plan? Wordt er nog meer goede woningvoorraad gesloopt ten behoeve van een megalomaan stedenbouwkundig plan?

Lijst kleine ondernemers bedrijventerrein Schaapsdrift en omstreken:

- Estetica Cometics, schoonheidssalon;
- Harmsen Administratie- en Belastingadviesbureau;
- Harmsen Verholen Verhuur V.O.F.;
- Mariposa, zorgkantoor;
- Kappers zaak Arnhem;
- De Smulhoek, cafetaria;
- Kobold Instrumentatie B.V.;
- Kringloopwinkel In & Out;
- winkelunit (tijdelijke leegstand);
- Amcon staalwerken;
- Oostpool, cultuur werkplaats;
- Bij de Handjes, klussenbedrijf;
- Happy clean, gespecialiseerd bedrijf schoonmaak hardware;
- ABO ondersteuning, jeugdhulp organisatie;
- Peters dakbedekkingen;
- Veenendaal aannemer;
- 28 kleine bedrijfs-units, waar diverse kleine bedrijven de werkplaats en opslag hebben. Verder hebben er voor het overige buurtbewoners die bedrijven hebben aan huis een opslag of hebben er een privé opslag dan wel een stalling. Op deze locatie hebben in ieder geval de navolgende bedrijven een werkplaats en/of opslag:
  - Hoveniersbedrijf G. Jansen;
  - Stucadoorsbedrijf Busser;
  - Aannemersbedrijf Lavoo;
  - Klussenbedrijven, 2x;
  - Loodgietersbedrijven, 2 x;
  - Kringloopbedrijf In & Out, magazijn;
  - Stalling oldtimers;
  - Opslag en oefenruimte, circus artiesten;
  - Overige ruimten zijn op dit moment nog geen details beschikbaar.
- Aannemerbedrijf F.A. Damen, werkplaats en opslag;
- Frans Damen Historische bouwmaterialen, werkplaats en opslag.

N.b.: De bedrijfslocatie eigendom van de heer Nijenhuis, waaronder de Praxis, zijn bij bovenstaande inventarisatie buiten beschouwing gelaten.

Arnhem, 27 januari 2024 Frans Damen

Arnhem, 31 januari 2024

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Betreft: Concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023.

De kleine ondernemers uit de wijk Plattenburg-Schaapsdrift, willen het College en de Raad der gemeente Arnhem, in aansluiting van ons schrijven d.d. 30 januari j.l., als volgt verder informeren.

Nu recent is gebleken dat Innoforte ook van voornemens is om de 24 sociale woningen, het appartementencomplex “Nijenstede”, Velperweg 150 te slopen, dreigen er nu in totaal 105 goede hoofdzakelijk sociale woningen uit de actuele woningvoorraad te verdwijnen. In deze verwijzen wij ook graag naar de aangepaste bijlage: Overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem, d.d. 31-01-2024. Dit laatste staat wel erg ver af van wat er in de Concept- Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , november 2023, is gepresenteerd, te weten: in totaal 25 woningen.

Door het niet toepassen van de “Rotterdamse sloopmethode” hoeven er dus in principe 80 woningen minder te worden gebouwd. Hierdoor kunnen de gestelde doelen veel eenvoudiger en goedkoper worden gehaald, door in de bestaande bebouwing in te breien, op te toppen en op het (voormalige) bedrijfsterrein van de heer Nijenhuis, nieuwbouw te plegen.

Bij deze aanpak, zal er op een brede steun in de wijk kunnen worden gerekend, hoeven er geen bewoners gedwongen te vertrekken, kunnen de meeste kleine bedrijven blijven en zal er veel geld kunnen worden bespaart.

Wij hopen dan ook dat het College en de Raad van de gemeente Arnhem, uiteindelijk zullen besluiten om de huidige gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , oktober 2023, als zodanig niet te accepteren. Zeker nu nog steeds niet duidelijk is wat Innoforte van plan is met het complex “Vreedenhoff” en Nijenstede, de Raad van toezicht neemt hierover pas vermoedelijk in maart 2024 een besluit over.

Arnhem, 31 januari 2024

Namens de kleine ondernemers
Schaapsdrift e.o.
Frans Damen

Bijlage: Aangepast, overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem, d.d. 31-01-2024.

Overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem:

Overzicht woningen welke op de nominatie staan te worden gesloopt:

- Velperweg 152, 1 bedrijfswoning, F.A. Damen B.V.;
- Esparantolaan 4 t/m 34-2, 48 appartementen Tuinstede, Vivare, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift, 41,43,45, 2 uitgebrande bovenwoningen/circa 10 jaar leegstand, Stout Beheer;
- Schaapsdrift 47-1 t/m 47-6, 6 appartementen, Verhoeven/ Editoo B.V., sociale woningbouw;
- Schaapsdrift 109 en 111, 2 particuliere woningen, twee ondereen kap, privé bezit bewoners;
- Schaapsdrift 113 en 115, 4 appartementen, van de Kamp, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift hoek Eleonarastraat 1 t/m 7, 4 appartementen, van de Kamp, sociale woningbouw;
- Schaapsdrift 96, (voormalige horeca), 6 appartementen, eigenaar niet bekent, sociale woningbouw;
- Wichard van Pontlaan 2 t/m 8 (kopgebouw tegen over station), 4 appartementen, eigenaar niet bekent, sociale woningbouw.

Resume:

1 bedrijfswoning, huurder/eigendom
2 particuliere bewoners, eigendom
2 uitgebrande bovenwoningen, leegstand
76 sociale woningbouw, huurders
81 woningen/appartementen

Netto gaan er 79 woningen/appartementen, welke thans zijn bewoont, verloren door sloop! Waarvan maar liefst 96,2 sociale woningbouw.

Het totale bruto bouwvolume van bovengenoemde woningen/appartementen bedraagt, exclusief de 2 uitgebrande bovenwoningen, indicatief 16.455 m3. De actuele bouwkosten -herbouwwaarde-, prijspeil 2023, zouden bij nieuwbouw indicatief Euro 11.575.000,00 bedragen.

Uitgaande van de norm, 75 jaar defaultwaarden, voor woningen en tevens rekening houdend met het feit dat er bij oudere woningen vernieuwbouw/renovatie -levensduur verlengend- heeft plaats gevonden, gaat er onnodig woning voorraad verloren. Zelfs bij een conservatieve berekening van gemiddeld 50% herbouwwaarde, zijn de totale herbouwkosten, prijspeil 2023, welke door de sloop verloren gaan, indicatief Euro 5.800.000,00, waarbij nog de kosten van circulaire sloop komen, van circa Euro 600.000,00.

Nu recent is gebleken dat ook het appartementencomplex “Nijenstede” Velperweg 150 op de nominatie staat om ook gesloopt te worden, hebben wij gemeend dit overzicht te moeten aanpassen.

- Velperweg 150, 24 appartementen “Nijenstede”, Innoforte, sociale woningbouw.

Resume 2:

1 bedrijfswoning, huurder/eigendom
2 particuliere bewoners, eigendom
2 uitgebrande bovenwoningen, leegstand
100 sociale woningbouw, huurders
105 woningen/appartementen

<u>Vervolg overzicht woningen welke gesloopt dienen te worden in de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o., oktober 2023, van Ziegler/Branderhorst en de gemeente Arnhem:</u>

Uitgaande van de norm, 75 jaar defaultwaarden, voor woningen en tevens rekening houdend met het feit dat er bij oudere woningen vernieuwbouw/renovatie -levensduur verlengend- heeft plaats gevonden, gaat er onnodig woning voorraad verloren. Zelfs bij een conservatieve berekening van gemiddeld 50% herbouwwaarde, zijn de totale herbouwkosten, prijspeil 2023, welke door de sloop verloren gaan, indicatief Euro 7.675.000,00, waarbij nog de kosten van circulaire sloop komen, van circa Euro 750.000,00.

Door dit onzalige stedenbouwkundig plan gaat er alleen al door sloop van bestaande goede, hoofdzakelijk 105 sociale woningen/appartementen, dus zeker Euro 8.425.000,00 gemeenschap geld verloren.

N.B.: Bij deze berekeningen zijn nadrukkelijk de betreffende delen van bedrijfspanden buiten beschouwing gelaten en zijn exclusief de grondkosten.

Arnhem, 08 november 2023 Frans Damen
31 januari 2024 Jos Damen

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 23.45 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving - 31-01-2024

Raadsvoorstel: “Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving”

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Spruyt (Arnhem Centraal), Visser (PvdA) en Elfrink (SP).

De fracties van DENK, FvD, BBA en de PVV waren niet aanwezig.

Bespreking
De beraadslaging is gestart met de eerste termijn aan de zijde van de wethouder. Nadat deze is afgerond is gestart met de tweede termijn aan de zijde van de raad. Deze is nog niet afgerond. De fracties D66, VVD, CDA, SP en Arnhem Centraal hebben nog geen tweede termijn ingevuld.

Toezegging(en)
1. Wethouder Bouwkamp zegt toe de raad inzicht te geven in de contactmomenten met ondernemers (welke ondernemers, wanneer en de frequentie)

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking nog niet is afgerond en dat een vervolgbehandeling nodig is.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

G. van der Laak

Memo

Datum : Maandag 19 februari 2024

Aan : Raadsleden gemeente Arnhem

Van : Cathelijne Bouwkamp

Betreft : Toezegging overzicht gesprekken met ondernemers

Bijlage : Overzicht contact met ondernemers

Tijdens de behandeling van de gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. op 31 januari jl. is toegezegd om een overzicht van contacten met ondernemers in het gebied Schaapsdrift e.o. te verstrekken aan de gemeenteraad. Hierbij is aangegeven dat hierbij bekeken moet worden hoe de AVG zich verhoudt tot deze toezegging.

Helaas kan de lijst niet volledig openbaar worden verstrekt. Bepaalde bedrijfsnamen zijn herleidbaar naar privé personen. Deze namen zijn daarom weggelakt. Er is voor gekozen om de ongelakte lijst te verstrekken na inlog in IBabs. De gelakte lijst wordt openbaar verstrekt middels het raadsdossier Schaapsdrift.

Het niet-geanonimiseerde document kunt u na inlog vinden op iBabs via deze link: https://portal.ibabs.eu/ListEntry/View/d69a1d56-3b49-4559-bbf8-a6404a55ce66.
Het document is geplaatst bij de toezegging en wordt ook in het raadsdossier Schaapsdrift geplaatst (ook alleen zichtbaar na inlog). Mocht het u niet lukken om in te loggen kunt u daarover contact opnemen met de griffie.

Contact met ondernemers Schaapsdrift

naam	adres	Eigenaar/Huurder	contactmomenten
[redacted] Groenvoorziening	Eleonorastraat 11, 6824 GR Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesproken
Wilibrordkerk	Oude Velperweg 54	Eigenaar	19/9 live gesprek
[redacted] Projekt bv	Schaapdrift 91 - 113	Eigenaar	11/4 live gesprek, 5/9 live gesprek, 23/10 teams gesprek
[redacted]	Schaapsdrift 115, eleonarostraat 1- 7	Eigenaar	30-8 live gesprek, 23/ 10 telefonisch gesprek,
Kobold Instrumentatie bv	Schaapsdrift 117, 6824 GR Arnhem	Huurder	29/9 medewerker heel kort telefonisch gesproken, 23/10 ondernemer telefonisch gesproken
Beekhuizen bv	Schaapsdrift 47 -49	Eigenaar/huurder	nov 2022 live gesprek, 23/10 telefonisch gesprek, 30 oktober live gesprek
Happy Clean Products en Hardware en device reiniging	Schaapsdrift 49-51, 6824 GP Arnhem	Huurder, eigenaar	29/9 telefonisch contact, 5/10 live gesprek
Beleggingsmaatschappij [redacted] BV	Schaapsdrift 51 - 77	Eigenaar	20/9 live gesprek, 20/10 telefonisch gesprek
Duece Events & Entertainment	Schaapsdrift 51, 6824 GP Arnhem	Huurder	6/10 telefonisch gesproken
[redacted] Beheer bv	Schaapsdrift 79 - 89	Eigenaar	12/9 live gesprek, december live gesprek
Medo Meubelen	Schaapsdrift 79, 6824 GR Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesproken, 6/10 live gesprek
Kringloop In & Uit	Schaapsdrift 79, 6824 GR Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesproken, 6/10 live gesprek, zelfde eigenaar als Medo meubelen
Amcon Staalwerken	Schaapsdrift 87, 6824 GR Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesproken, 6/10 live gesprek
Praxis	Schaapsdrift 91, 6824 GR Arnhem	Huurder	okt 2022 live gesproken, juni 2023 live gesproken, 30/8/23 live gesproken, 1/2/24 live gesproken
Rozendaalse Beheer groep	Schaapsdrift 96/W. van Pontlaan 2-12	Eigenaar	31/8 live gesprek, 23/10 telefonisch gesprek, 6/11 live gesprek
De Smulhoek	Schaapsdrift 96a, 6824 GT Arnhem	Huurder	juni spreekuur en bezoek, juli telefonisch gesproken, 23/10 telefonisch gesproken, 6/11 live gesprek
Aannemersbedrijf [redacted]	Velperweg 152	Eigenaar	26/7 live gesprek, 23/10 live gesprek
Mariposa zorgkantoor	Wichard van Pontlaan , 6824 GM Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesprek, 23/10 telefonisch gesprek, 6/11 live gesproken
KappersZaakArnhem	Wichard van Pontlaan 10, 6824 GM Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesprek, 23/ 10 telefonisch gesprek
[redacted] administratie en belastingbureau	Wichard van Pontlaan 14 , 6824 GM Arnhem	Huurder	29/9 voicemail, 2/10 geen gehoor, 23/10 telefonisch gesprek, 6/11 live gesprek
[redacted] verhuur	Wichard van Pontlaan 14, 6824 GM Arnhem	Huurder	Zie boven
Estetica Cosmetics	Wichard van Pontlaan 14a, 6824 GM Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesprek, 23/10 telefonisch gesprek, 6/11 live gesproken
Oostpool		Huurder	er zijn lopende gesprekken tussen gemeente en Oostpool over diverse zaken, jan 24 mail contact
Lampurio	Schaapsdrift, 6824 GS Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesprek, ondernemer is bezig met andere bedrijven
Mippies	Schaapsdrift 81, 6824 GS Arnhem	Huurder	29/9 telefonisch gesproken, 23/10 telefonisch gesproken
RP advies	Schaapsdrift 41	Huurder	11/10 gesproken op spreekuur, 30/10 live gesproken, daarna diverse telefonische gesprekken
Stout Beheer groep	Schaapsdrift 41- 45	eigenaar	Live gesprekken op 19/12/2022, 31/8/2023, 30/10/2023

BEHANDELRESULTAAT

20.30 uur - 23.45 uur: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving - 21-02-2024

Raadsvoorstel: “Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving”

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	C. Bouwkamp
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Lukassen (FvD) en Elfrink (SP).

De fracties van DENK, BBA en de PVV waren niet aanwezig.

Bespreking
De beraadslaging is gestart met de tweede termijn van de fracties D66, VVD, CDA, SP, FvD en Arnhem Centraal. Vervolgens heeft de wethouder in haar tweede termijn antwoord gegeven op de gestelde vragen.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging op basis van een gewogen stemming in de raadskamer geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking is afgerond en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar de tweede meningsvormende fase waarin moties en amendementen kunnen worden besproken.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

N. Eppich

Arnhem, 18 maart 2024

Geacht College, Beste Raad der gemeente Arnhem,

Betreft: Concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023.

Als kleine ondernemers -MKB- en bewoner uit de wijk Plattenburg-Schaapsdrift, willen wij het College en de Raad der gemeente Arnhem, in aansluiting van ons schrijven d.d. 31 januari j.l., als volgt verder informeren.

Recent is gebleken dat er door de gemeente in de onderhavige planontwikkeling, er met twee maten wordt gemeten, en er is ons inziens dus sprake van een rechtsongelijkheid. Ondanks het feit dat de WVG die rust op het eigendom van Innoforte, het complex “Vreedenhoff” en “Nijenstede”, als dat van meerdere huiseigenaren en overige bedrijfsobjecten, wordt er in dit opzicht met twee maten gemeten. Anders gezegd: er is sprake van een schrijnende rechtsongelijkheid. Waarom mag de ene partij Innoforte -ondanks de Wvg- zelf bepalen of en zo ja hoe de ontwikkeling op eigen terrein plaats vindt, terwijl de andere partijen, de huiseigenaren en/of ondernemers met bedrijfsobjecten, zijn overgeleverd aan de besluitvorming van de gemeente. In deze wijzen wij ook naar het bijgaande artikel van De Heer Eimer Wieldraaier, in de Nieuwsbrief - Plattenburg – Jaargang vijf, nummer 14.

Verdere wijzen wij u nogmaals op het feit dat velen kleine bedrijven -MKB- op het bedrijventerrein Schaapsdrift, ernstig gedupeerd dreigen te raken door de megalomane plannen van het College. Er is tot op heden geen enkel beleid gemaakt over het feit dat mogelijkerwijze velen van deze bedrijven zullen moeten verdwijnen en voorgoed verloren dreigen te gaan voor de stad Arnhem. De MKB is historisch gezien altijd een belangrijke economische pijler geweest in de wijk Plattenburg en is geconcentreerd op het bedrijventerrein “Schaapsdrift”. De MKB- bedrijven zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de wijk, die organisch is ontstaan, geen overlast veroorzaken, en het dorpse karakter versterken.

Als goed voorbeeld geldt het MKB-bedrijf “Frans Damen, Historische Bouwmaterialen”, welke al ruim 25 jaar is gevestigd op de bedrijfslocatie Velperweg 152. Dit circulaire bedrijf is uniek in zijn soort, met een bijzonder voorraad historische bouwmaterialen, waar op een ambachtelijke wijze vaak nog hele goede bouwmaterialen worden gerecycled en opnieuw in de markt worden gebracht. Deze werkwijze zou beleidsmatig voor honderd procent passen in de huidige recent geformuleerde visie van het College. Des ondanks lijkt er tot op heden geen enkele actie vanuit het college, mede op basis van de zorgplicht, dergelijke bedrijven voor de stad te behouden.

Wij hopen dan ook dat het College en de Raad van de gemeente Arnhem, niet blind zijn voor ‘’de mens en recht”, en uiteindelijk zullen besluiten om de huidige gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. , oktober 2023, als zodanig niet te accepteren. Zeker nu nog steeds niet duidelijk is wat Innoforte van plan is met het complex “Vreedenhoff” en “Nijenstede” en er geen integraal plan is voor het MKB.

Vervolg, schrijven d.d. 18-03-2024, aan het College en Raad der gemeente Arnhem, inzake Concept-Gebiedsvisie Schaapsdrift e.o. oktober 2023.

Vertrouwende u hiermede tussentijds naar behoren te hebben geïnformeerd en zijn gaarne bereid, indien gewenst, een en ander nog nader toe te lichten.

In afwachting van uw berichten en verblijven wij,

Jos Damen

Bijlage: Artikel van de heer Eimer Wieldraaier

- PLATTENBURG -

Nieuwsbrief

Uitgave BOP & BVP | Jaargang vijf | nummer 14

Rechtsongelijkheid in Schaapsdrift en omgeving

Door: Eimer Wieldraaier

Op woensdag 21 februari vergaderde de Arnhemse gemeenteraad voor de zoveelste keer over de Schaapsdrift e.o. (wij zijn de tel kwijt, wie het aantal nog weet mag het zeggen). Een bijeenkomst die door Patrick Arink, verslaggever van de Arnhemsche Courant als volgt werd samengevat: 'Er werd tijdens de vergadering niets gezegd dat het vermelden waard is.'



Twee jaar na het opleggen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) aan de Schaapsdrift en omgeving is en blijft de chaos rond dit dossier onverminderd groot. De inmiddels door het college van B&W neergelegde Gebiedsvisie zorgt voor een sterk verdeelde gemeenteraad. De bewoners van het plangebied verkeren sinds maart 2022 al bijna twee jaar in onzekerheid. En wethouder Cathelijne Bouwkamp van GroenLinks, verantwoordelijk voor de puinhoop, blijft volharden in de heilloze koers om bestaande woningen tegen de vlakte te willen gooien voor het creëren van 'groene lopers waar mensen prettig kunnen verblijven'. En dat in een buurt die al wordt omringd door drie parken. Ook bepleit zij het bouwen van een tien verdiepingen tellende torenflat aan een te vergroten stationsplein. Let wel: bij een NS-halte waarvan iedereen weet dat er nu en in de toekomst nooit een intercitytrein zal stoppen.

Er wordt weinig progressie geboekt om uit de impasse te komen, maar wel wordt allengs duidelijker hoezeer de gemeenteraad in de maag zit met brokkenpiloot Bouwkamp.

Verschillende politieke partijen werken aan een amendement om de Gebiedsvisie om te buigen in een andere richting. Een koers waarbij er geen of in ieder geval aanzienlijk minder woningen worden gesloopt en waarbij er aan het station geen torenflat verrijst die de halve wijk in de slagschaduw zet.

Wat verder opviel tijdens het raadsdebat van 21 februari: wethouder Bouwkamp gaf in haar beantwoording van de vragen toe dat er in feite sprake is van een opvallende tweedeling in het plangebied: woonzorgaanbieder Innoforte, die voorsorteert op een nieuw Vreedenhoff, mag van de gemeente namelijk zelf bepalen hoe, wat en waar zij gaat nieuwbouwen of verbouwen op haar eigen grond, terwijl de gemeente deze vrijheid niet toestaat aan de rest van het plangebied. Daar wil de gemeente te zijner tijd eenzijdig een besluit aan de betrokkenen opleggen. Ondanks de Wvg die rust op het terrein van zowel Innoforte als dat van huiseigenaren en ondernemers, wordt er in dit opzicht met twee maten gemeten. Anders gezegd: er is sprake van een schrijnende rechtsongelijkheid. Waarom mag de ene partij - ondanks de Wvg - zelf bepalen of en zo ja hoe de ontwikkeling op het eigen terrein plaatsvindt, terwijl de andere partij is overgeleverd aan de besluitvorming van de gemeente? Voor de direct en indirect betrokkenen zou dat een plausibele reden kunnen zijn om naar de rechter te stappen. Of dat soelaas biedt, weet overigens niemand, want feit is dat de gemeente Arnhem door de rechter al tot drie keer toe is teruggefloten vanwege het feit dat ze de Wet Open Overheid (Woo), die haar verplicht tot het tijdig openbaar maken van alle documenten over dit dossier, aan haar laars lapt. Reden voor Gerrie Elfrink van de SP om te spreken van een dieptepunt in de geschiedenis van de gemeente Arnhem. Een uitspraak waar veel bewoners van de Schaapsdrift en omgeving zich volledig in herkennen. En dan doelen zij niet alleen op de Woo, maar op de hele gang van zaken door de gemeente.

Van: schaapsdrift
Verzonden: woensdag 20 maart 2024
Onderwerp: Brief aan de raad Arnhem over Schaapsdrift e.o.

Geachte raadsleden en fractie volgers,

Vanavond staat dossier Schaapsdrift e.o. wederom op de agenda.
Wij hebben geïnformeerd naar de mogelijkheden om te kunnen inspreken, dit was helaas niet mogelijk.

Vanaf het begin hebben wij veel tijd en energie gestoken om met raadsleden en fracties in gesprek te blijven. En hebben naast alle emoties, gevoelens van onmacht en frustraties, altijd vanuit respect iedereen te woord gestaan. Daarin hebben wij waardering voor raadsleden die uitnodigingen accepteerden en met ons in gesprek wilde gaan. En veel respect voor de raadsleden die contact met ons onderhouden en ons steunen.

Desondanks hebben wij vandaag de behoefte om van ons te laten horen op het onderwerp, de gebiedsvisie en amendementen. Daaraan onderliggend de manier waarop dit hele proces loopt en na 2 jaar zich blijft vullen met oude emoties en nieuwe frustraties.
Wij vragen de griffie om ook deze brief toe te voegen aan het dossier op ibabs.

Wij zien u vanavond in de raadszaal.

Met vriendelijke groet,
Het bestuur Vereniging voor behoud van schaapsdrift e.o.



Arnhem, 20 maart 2024.

Geachte gemeenteraad,

Met stijgende verbazing, om niet te zeggen verbijstering, hebben wij kennisgenomen van het door Volt en GroenLinks opgestelde concept-amendement op de gebiedsvisie. Verbijstering omdat de inhoud van dit amendement haaks staat op het vorig jaar door de Arnhemse gemeenteraad aangenomen amendement met als kernopdracht: ‘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.’ Zoals we in ons schrijven van 17 januari 2024 al aantoonden, zijn de vijf ‘zeer grote belangen’ die in de gebiedsvisie genoemd worden er met de haren bijgesleept. En wat de terughoudendheid met sloop van woningen betreft: volgens de gebiedsvisie moeten er maar liefst 25 tegen de vlakte, de 48 wooneenheden van Vivare nog niet eens meegeteld.

De afgelopen periode zijn wij als vereniging herhaaldelijk in gesprek geweest met diverse raadsleden. Het feit dat zij zich daartoe bereid toonden, stellen wij op prijs, maar als we in het concept-amendement van Volt en GroenLinks vervolgens slechts de aanbeveling aan het stadsbestuur teruglezen om ‘Schaapsdrift 109 en 111 vooralsnog niet te verwerven’, is de oogst van al die inspanningen wel buitengewoon mager. Wat ‘winnen’ we immers met dit amendement? Dat er geen 25 maar ‘vooralsnog’ 23 woningen tegen de vlakte gaan.

Samen met een deel van de raad strijden wij voor het behoud van woningen. Wij zijn dan ook uitermate teleurgesteld dat oppositie en coalitie in dit opzicht niet dichter bij elkaar zijn gekomen, en dat grootschalige sloop nog steeds aanvaardbaar is voor de coalitie.

Vanavond staat het dossier Schaapsdrift e.o. voor de zoveelste keer op uw agenda.
Graag zouden we zien dat daarbij de volgende vragen aan de orde komen:

- Waarom stellen Volt en GroenLinks voor om Schaapsdrift 109 en 111 ‘vooralsnog’ niet te verwerven? Hoe moeten we ‘vooralsnog’ duiden? Is onze inschatting juist dat men ervan uitgaat dat de eigenaren van deze woningen in een later stadium alsnog zullen willen vertrekken? Bijvoorbeeld omdat ze ingeklemd raken tussen omringende nieuwbouw?

- Waarom geldt de optie om woningen ‘niet te verwerven’ niet ook voor de andere Wvg-panden in het plangebied? Dit wekt de schijn van willekeur, of is het zelfs rechtsongelijkheid? En waarom wordt er bij die andere woningen door de indieners van het amendement niet eveneens op onderzoek naar alternatieve opties aangedrongen?

- Waarom mag Innoforte, ondanks de ook aan het zorgcomplex Vreedenhoff opgelegde Wvg, zelf beslissen wat men doet op de eigen grond en geldt dit niet voor de overige Wvg-panden? Vanwaar deze uitzonderingspositie? Is ook hier wellicht sprake van rechtsongelijkheid?

- Een en andermaal is door de portefeuillehouder aangegeven dat het in het plangebied niet gaat om kwantiteit maar om kwaliteit. Waarom moeten er in het betrekkelijk kleine gebied van de Schaapsdrift e.o. dan koste wat kost 450 woningen gerealiseerd worden (zie punt c van het amendement van Volt en GroenLinks)? Waarom hardnekkig vasthouden aan 450, ook als dit ontegenzeglijk indruist tegen eerder aangegeven marges in de gebiedsvisie?

- In het verlengde hiervan: waarom 'moet' het verlies van 15 woningen (bij handhaving van Schaapsdrift 109 en 111) elders in het plan gecompenseerd worden (zie de toelichting op het amendement van Volt en GroenLinks)? Idem wat betreft het compenseren van 40 woningen (bij handhaving van Schaapsdrift 96) elders in het plan? Hoe zien de indieners van het amendement dat voor zich? Aan welke plekken in de wijk denken zij? En wat te doen als er op die plekken nadelige effecten voor de achter- of omliggende bebouwing ontstaan? Kortom, hoe zorgvuldig is de gebiedsvisie tot stand gekomen als er nu net zo gemakkelijk met de pionnen op het schaakbord geschoven blijkt te kunnen worden? Eerder werd gesteld dat de gebiedsvisie niet uitgevoerd kon worden zonder sloop. Nu blijkt het tegendeel. Zoals stedenbouwkundige Ivar Branderhorst eerder al aangaf: 'Natuurlijk kun je een gebiedsvisie maken waarbij geen woning gesloopt hoeft te worden. Het ligt er maar aan wat je uitgangspunten zijn.' Vraag van onze kant: behoud van zoveel mogelijk woningen heeft bij de gemeente, conform het aangenomen amendement, dus nooit centraal gestaan?

- De gebiedsvisie rept van harmonische inpassing van de nieuwbouw in de bestaande bouw. Hoe valt dit te rijmen met een 'oplopende bouwhoogte tot 12 bouwlagen (zie punt d van het amendement van Volt en GroenLinks). Deelt de raad onze opvatting dat het huidige karakter van de wijk en de aansluiting op de omliggende wijken hierdoor ernstig geschaad worden?

- We juichen het toe dat Volt en GroenLinks ervoor pleiten om te onderzoeken of de oude wasserij (Schaapsdrift 83) een maatschappelijke functie kan krijgen, maar wat is de logica om andere historische en gezichtsbepalende elementen in de wijk (zoals Schaapsdrift 47 en 96) wel te slopen?

- Door de toenemende verkeersdruk en de disproportionele bebouwingsdichtheid dreigt het kleinschalige karakter van onze wijk volledig te verdwijnen. De huidige diverse en hechte gemeenschap is kennelijk sluitstuk van een overambitieuze gebiedsvisie. Verduurzaming en vergroening van bestaande woningen en straten zouden in dat opzicht slechts een beperkte compensatie voor de huidige bewoners zijn, maar zelfs die twee elementen zijn niet terug te vinden in het amendement van Volt en GroenLinks. Telt slechts de woningbouwopgave?

Gisteren publiceerde de *Arnhemsche Courant* een artikel met als kop: 'Alleen bouwen op het bedrijventerrein van de Schaapsdrift? Er is ruimte voor 400 woningen'. Dat wil zeggen: zonder sloop van bestaande woningen, en met instemming van de wijk. Is de gemeente bereid die optie serieus te overwegen en de ontwikkeling van de wijk hiermee te versnellen?

Ten slotte: er zijn ruim twee jaar verstreken sinds de Wvg door de gemeente Arnhem aan onze wijk is opgelegd. Gelukkig is die Wvg inmiddels voor een groot deel van de wijk opgeheven, maar andere buurtbewoners verkeren nog altijd in een wurgende onzekerheid. Dat vinden wij buitengewoon laakbaar, niet in het minst vanwege de zeer grote mentale én fysieke impact op zowel de betrokkenen als hun directe omgeving. Wij pleiten er dan ook met klem voor om nu eindelijk duidelijkheid te geven aan iedereen en om eindelijk recht te doen aan het vorig jaar door de raad aangenomen amendement.

Zowel het amendement van de VVD als dat van de SP kunnen in ieder geval op steun van onze vereniging rekenen. Niet ten onrechte wijst laatstgenoemde fractie op de mogelijke gevolgen als het concept-amendement van Volt en GroenLinks wordt aangenomen: ‘Massief en langdurig verzet die ontwikkeling jarenlang op slot zet’. Iets wat wij niet willen, maar wat wel een reëel toekomstscenario dreigt te worden.

Bestuur en leden Vereniging tot Behoud van de Schaapsdrift e.o.



Onderwerp: Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving

Arnhem, 21.03.2024

Geachte raadsleden en fractievolgers,

Als betrokken Arnhemmer bemoei ik mij, via mijn werk als architect of via CASA en DTO al jaren gevraagd en ongevraagd met de ruimtelijke ontwikkelingen in Arnhem. Ik was dan ook zeer content met de kans die de heer Neijenhuis mij op basis van mijn "Arnhemse trackrecord" in 2020 gaf om, samen met de eveneens zeer betrokken Arnhemmer Michel Bruisten, na te denken over de toekomst van zijn (grond-)bezit in het gebied aan de Schaapsdrift.

In het inventariserende stedenbouwkundig onderzoek dat wij destijds hebben verricht hebben we de kansen en knelpunten van het gebied in kaart gebracht waarbij het handhaven van de bestaand woningen en het versterken van de huidige én toekomstige woonkwaliteit uitgangspunt was.

Gezien de grootte van de locatie Neijenhuis en de ambities van de gemeente Arnhem in de Oostelijke spoorzone was het vanaf het begin af aan duidelijk voor de heer Neijenhuis dat de ontwikkeling van het gebied een gesamtkunstwerk met de buurt en de gemeente zou moeten worden. Om die reden is er op zijn initiatief op 11 januari 2021 een overleg geïnitieerd met een gemeentelijke delegatie van de dienst stedelijke ontwikkeling om de resultaten van het eerste onderzoek te presenteren. Tijdens dat overleg werden de bevindingen met belangstelling aangehoord en is het onderzoek na afloop met de gemeente gedeeld met het verzoek vanuit onze zijde om daar inhoudelijk op te reageren.

Die inhoudelijk reactie is er tot op heden niet gekomen. Bij navraag werd in eerste instantie gemeld dat men de reactie wilde koppelen aan vaststelling van het in de maak zijnde ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost en het Voorontwerp van de omgevingsvisie Arnhem 2040. Daarna kregen we te horen dat de reactie zou worden opgepakt door de in oprichting zijnde projectgroep Spoorzone Oost.
In afwachting van de reactie van de gemeente werden er vanuit de zijde van de heer Nijenhuis wel oriënterende gesprekken gevoerd met enkele andere grondeigenaren. Zo ook op vrijdag 11 maart 2022 toen wij vlak voor een gesprek met een bestuurder van Innoforte te horen kregen dat er een voorlopig voorkeursrecht op het gehele gebied Schaapsdrift en omgeving was gevestigd.

In de periode daarna hebben we ons, op een inspraakmoment bij de raad ten tijde van de vaststelling van het voorkeursrecht na, op de achtergrond gehouden maar alle ontwikkelingen in de raadzaal/raadskamers intensief gevolgd en de buurtbijeenkomsten bezocht. Soms met stijgende verbazing, soms met kromme tenen, maar altijd optimistisch.

De nu voorliggende gebiedsvisie is groen en ambitieus en kent een aantal overeenkomsten met het door ons in 2020 uitgevoerde onderzoek. Het stedenbouwkundig bureau heeft zeer goed werk geleverd maar het is overduidelijk dat de opdracht die zij hebben meegekregen niet is gebaseerd op het raadsbesluit om het handhaven van de bestaande woningen als uitgangspunt te nemen.
Uit ons onderzoek is al naar voren gekomen dat het ook mogelijk is om met behoud van de bestaande woningen Schaapsdrift Oost te transformeren naar een aantrekkelijke

nieuwe woonomgeving zonder daarbij te hoeven inleveren op de in de nu voorliggende gebiedsvisie geformuleerde ambities. De gewenste verbinding tussen de Schaapsdrift / Plattenburg en Park Sacré Coeur is met behoud van de volledige oostgevel van de Schaapsdrift al mogelijk door de diverse “instekers” die reeds aanwezig zijn t.b.v. het bereik van de bedrijven op het huidige achter gebied. En met een slimme verkaveling en oplopende gebouwhoogtes zijn de gewenste woningaantallen zeer zeker ook te halen, zelfs als Innoforte en Vivare besluiten tot handhaving van de huidige bebouwing.
Maar dan moet er wel over de inhoud worden gesproken en daar is het de afgelopen periode niet of nauwelijks over gegaan.

We zijn al twee jaar lang getuigen van een politiek spel met onwrikbare standpunten waarbij alle partijen beweren op te komen voor de huidige bewoners én toekomstige bewoners maar ondertussen houden zij daarmee de bewoners, de wijk en de stad in een houdgreep waardoor ze het door iedereen gewenste doel, snel goeie extra woningen in een fijne buurt realiseren onmogelijk maken.
Met zulke vrienden heb je geen vijanden nodig.

En dat het anders kan is onlangs nog in het Spijkerkwartier aangetoond. Bijna gelijktijdig met Schaapsdrift is daar op initiatief van de grondeigenaar een stedenbouwkundig plan voor een inbreidingslocatie ontwikkeld. Open en transparant, met uitgebreide buurtparticipatie vanaf dag 1 en goed overleg met de gemeentelijke diensten. Het plan is in Juli 2023 probleemloos door de raad vastgesteld, de daaropvolgende bestemmingsplan wijziging heeft slechts 3 zienswijzen opgeleverd. En dat in een mondige wijk als het Spijkerkwartier.

Maar hoe nu verder rondom de Schaapsdrift?

Nog een paar raadsvergaderingen genieten van het politiek spel, de gebiedsvisie met een paar marginale aanpassingen aan een krappe raadsmeerderheid helpen om ons vervolgens op te gaan maken voor een slepend vervolg met eindeloze bezwaarprocedures tot aan de raad van state?

Of erkennen we met z’n allen, dus college, raad én ambtenaren dat we dit dossier niet echt slim hebben aangepakt. Springen we allemaal over onze eigen schaduw en maken we een nieuwe start waarbij dezelfde stedenbouwkundige de kans krijgt om écht samen met de buurt een breed gedragen groen en sociaal stedelijk plan te ontwikkelen. Terwijl de politiek vanaf de zijlijn mee kijkt en ziet dat het goed is.

Ik opteer voor het laatste, maar ik vrees dat het de eerste wordt.
Hopelijk krijg ik geen gelijk.

Hoogachtend,

Peter Groot

(Mede namens Gerrit Jan Neijenhuis en Michel Bruisten)



natuurtoets

Natuurtoets herontwikkeling Schaapsdrift e.o.

Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving

Opdrachtgever

Gemeente Arnhem

Status

Definitief

advies & ingenieursbureau

T (085) 4871265
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

Colofon

Titel

Natuurtoets herontwikkeling Schaapsdrift e.o.

Subtitel

Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving

Projectcode	Datum	Status
23-424	26 oktober 2023	Definitief

Auteur(s)

Modellering & GIS

Tweede lezer

Opdrachtgever

Gemeente Arnhem

©Ecogroen bv

Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, mits onder vermelding van bron en status.

De Doncker, K. (2023). Natuurtoets herontwikkeling Schaapsdrift e.o.. Inventarisatie en beoordeling in het kader van natuurwetgeving. Rapport 23-424. Ecogroen bv, Arnhem.

Inhoud

Samenvatting 4

1. Inleiding 6
1.1 Aanleiding en doelstelling 6
1.2 Huidige situatie 6
1.3 Voorgenomen ontwikkeling 7
1.4 Leeswijzer 8

2. Kader en methode 9
2.1 Wettelijk kader 9
2.1.1 Wet natuurbescherming 9
2.2 Onderzoeksmethode 10
2.2.1 Literatuuronderzoek 10
2.2.2 Quickscan veldbezoek 10
2.2.3 Quickscan natuurtoets 10

3. Soortbescherming 11
3.1 Flora 11
3.2 Zoogdieren 11
3.2.1 Vleermuizen 11
3.2.2 Steenmarter 12
3.2.3 Kleine marterachtigen (bunzing, wezel, hermelijn) 13
3.2.4 Eekhoorn 13
3.2.5 Overige zoogdieren 13
3.3 Vogels 13
3.3.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten 14
3.3.2 Vogels zonder jaarrond beschermde nesten 15
3.4 Amfibieën 15
3.4.1 Alpenwatersalamander 15
3.4.2 Kamsalamander 16
3.4.3 Overige amfibieën 16
3.5 Overige soorten 17

4. Gebiedsbescherming 18
4.1 Natura 2000-gebieden 18
4.2 Groene Ontwikkelzone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN) 19

5. Houtopstanden 20

Geraadpleegde bronnen 21

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

De gemeente Arnhem wil het gebied tussen de Wichard von Pontplaan, de Esperantolaan, de Velperweg en station Arnhem Presikhaaf herontwikkelen in het kader van Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-oost. Om het gewenste toekomstbeeld te verwezenlijken wordt bebouwing gesloopt en worden tussen de 500 en 1.000 nieuwe woningen gebouwd. De straten worden autoluw ingericht en de zone langs het spoor krijgt een andere invulling.

Wet- en regelgeving omtrent de bescherming van natuur verplicht te toetsen of deze activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden. In deze quickscan natuurtoets worden de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de onderdelen soortbescherming, gebiedsbescherming en beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming en de regels omtrent het Natuurnetwerk Nederland (GNN en GO) beoordeeld.

Soortbescherming

- In bebouwing in het projectgebied zijn verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter te verwachten. Bij de werkzaamheden worden mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter aangetast. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden geen onmisbare vliegroutes van vleermuizen of onmisbare foerageergebieden van steenmarter en vleermuizen aangetast.
- In groenstructuren in het projectgebied zijn verblijfplaatsen van kleine marterachtigen (bunzing, wezel en hermelijn) te verwachten. Bij de werkzaamheden worden mogelijk verblijfplaatsen van deze beschermde soorten aangetast.
- In bebouwing in het projectgebied zijn jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus en gierzwaluw te verwachten. Bij de werkzaamheden worden mogelijk nestplaatsen van huismus en gierzwaluw aangetast.
- Het projectgebied biedt geschikt broedbiotoop voor diverse algemene vogelsoorten die alleen tijdens het broedseizoen beschermd zijn.
- Het projectgebied biedt geschikt leefgebied voor alpenwatersalamder en kamsalamander. Bij de werkzaamheden gaan mogelijk voorplantingsplaatsen (poel) en overwinteringsplaatsen (groenstroken) van alpenwatersalamander en kamsalamander verloren.
- De geplande werkzaamheden leiden niet tot verlies of verstoring van groei-, nest- en/of verblijfplaatsen van planten, overige zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden zonder vrijstelling binnen de provincie Gelderland.

Gebiedsbescherming

- Het projectgebied ligt op circa 1,1 kilometer van Natura 2000-gebied Veluwe en op 2 kilometer van Natura 2000-gebied Rijntakken. Negatieve gevolgen zijn – met uitzondering van stikstofdepositie – op voorhand uitgesloten voor Natura 2000-gebieden.
- Het projectgebied ligt op minimaal 1,1 kilometer ten zuiden van de Groene Ontwikkelzone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN). Gezien de grote afstand van het projectgebied tot deze gebieden en tussenliggende woongebieden en wegen is aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de GO- en GNN-gebieden uitgesloten.

Beschermde houtopstanden

- De aanwezige bomen en houtopstanden binnen het projectgebied vallen binnen de bebouwde kom Wet natuurbescherming en vallen daarmee onder de uitsluitingsregels van de Wet natuurbescherming. Wel zijn gemeentelijke kapregels van toepassing.

Advies en vervolgstappen

- Door de sloop van bebouwing en verwijderen van groen/ vijvers gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen, steenmarter, alpenwatersalamander en kamsalamander en jaarrond beschermde nesten van huismus en gierzwaluw verloren. Voor deze soorten is nader onderzoek noodzakelijk om aan- of afwezigheid vast te stellen. Afhankelijk van de uitkomsten van het nader onderzoek en de precieze werkzaamheden kan het aanvragen van ontheffing Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) aan de orde zijn. Aan het verkrijgen van een ontheffing worden voorwaarden gesteld aan de periode van uitvoering (buiten de kwetsbare perioden), wijze van uitvoering (vooraf soorten verdrijven uit hun nest- of verblijfplaatsen) en daarnaast is het (tijdelijk) aanbrengen van vervangende nest- en verblijfplaatsen nodig.
- Voor alle werkzaamheden geldt dat het beschadigen van broedbiotopen van aanwezige vogels ten allen tijde voorkomen dient te worden. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode half maart of na eind juli en het projectgebied voorafgaand aan de werkzaamheden te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of nesten of eieren van broedvogels worden beschadigd of vernield, ongeacht de datum.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De gemeente Arnhem is voornemens het woongebied rondom de Schaapsdrift te herontwikkelen, in het kader van het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost. De werkzaamheden ten behoeve van deze herontwikkeling gaan mogelijk gepaard met effecten op beschermde natuurwaarden.

Wet- en regelgeving omtrent de bescherming van natuur verplicht te toetsen of deze activiteiten (kunnen) conflicteren met beschermde natuurwaarden. In voorliggende quickscan natuurtoets worden de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen op de onderdelen soortbescherming, gebiedsbescherming en beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming en de regels omtrent het Natuurnetwerk Nederland (GNN en GO) beoordeeld.

1.2 Huidige situatie

Het te herontwikkelen woongebied ligt tussen de Wichard von Pontlaan, de Esperantolaan, de Velperweg en station Arnhem Presikhaaf (zie figuur 1.1). Het projectgebied omvat woningen, bedrijven en woonzorgcentrum Vreedenhoff. Binnen het projectgebied ligt een vijver, groenperkjes, grasvelden en bebouwing (zie figuur 1.2). Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan het Sacré Coeur Park en langs de zuidgrens loopt de spoorweg tussen Arnhem en Dieren.



Figuur 1.1 *Projectgebied (rood omlijnd). Bron kaartondergrond: ESRI.*



Figuur 1.2 *Het projectgebied bestaat uit een afwisseling van bebouwing en groenelementen.*

1.3 Voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkelingen staan beschreven in de startnotitie Schaapsdrift (Ziegler Branderhorst, 2023). Om het gewenste toekomstbeeld te verwezenlijken wordt bebouwing gesloopt en

worden tussen de 500 en 1.000 nieuwe woningen gebouwd. De straten worden autoluw ingericht en de zone langs het spoor krijgt een andere invulling. De exacte maatregelen zijn nog niet bekend.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn het wettelijk kader en de methodiek beschreven. De toets soortbescherming volgt in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 is het project beoordeeld ten aanzien van gebiedsbescherming. Ten slotte zijn in hoofdstuk 5 de te kappen houtopstanden getoetst aan de wet natuurbescherming.

2. Kader en methode

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 *Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, soorten en houtopstanden. In voorliggend rapport wordt ingegaan op alle drie deze onderdelen. In kader 2.1 is een samenvatting van de relevante wetteksten gegeven.

Kader 2.1 Wet natuurbescherming

Zorgplicht (artikel 1.11)

De Wet natuurbescherming (ook: Wnb) kent een zorgplicht voor natuur en soorten. De zorgplicht is altijd van kracht, ook ten aanzien van niet beschermde natuur. Artikel 1.11 schrijft voor dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor beschermde gebieden, in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn/haar handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor een beschermd gebied of voor in het wild levende soorten, laat deze handelingen achterwege of voorkomt de gevolgen. Dit laatste kan door het treffen van maatregelen ter voorkoming van schade of -als zelfs dat niet kan- de ontstane schade zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken. Een voorbeeld van (een maatregelen in het kader van) zorgplicht is het werken in de minst kwetsbare periode van soorten.

Natura 2000 (hoofdstuk 2)

Hoofdstuk 2 regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bestaande uit Habitatrichtlijngebieden (HR) en Vogelrichtlijngebieden (VR). Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd voor de bescherming van natuurlijke habitats, habitats van soorten en leefgebieden van vogels. Artikelen 2.1 tot en met 2.11 van de Wet regelen de bescherming van (de doelen voor) Natura 2000-gebieden. Artikel 2.7 verplicht om vooraf te beoordelen of plannen en projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden significant negatieve gevolgen kunnen hebben op de voor deze gebieden geformuleerde doelen. Als uit de beoordeling blijkt dat geen significant negatieve gevolgen optreden dan kan een plan worden vastgesteld of is een vergunning voor een project niet nodig. Zijn significant negatieve gevolgen niet uit te sluiten dan is een nadere beoordeling nodig. Artikel 2.8 bevat de voorwaarden waaraan moet zijn voldaan voor het vaststellen van een plan of het verlenen van een vergunning. Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of handeling plaatsvindt, soms is dat het Rijk.

Soorten (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 regelt de bescherming van soorten. De bescherming van soorten is verdeeld over de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10. Het betreft de bescherming van:

- Vogels zoals genoemd in de Vogelrichtlijn (artikel 3.1), in de praktijk vaak onderverdeeld in:
  - Vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus, gierzwaluw en buizerd.
  - Overige vogels, waarvan nesten alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd (periode van nestbouw, ei-leg, broeden en voeren van de jongen op het nest).
- Soorten (exclusief vogels) van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I), zoals bedoeld in artikel 3.5.
- Andere soorten (artikel 3.10), onderverdeeld in:
  - Soorten waarvoor een ontheffing vereist kan zijn.

– Soorten waarvoor -op basis van de betreffende provinciale verordening- vrijstelling van de verbodsbepalingen geldt.

Indien effecten niet zijn uit te sluiten moet -voorafgaand aan het vaststellen van een plan- zijn beoordeeld of er zicht is op het verkrijgen van een ontheffing. Als er aantoonbaar zicht is op het verkrijgen van een ontheffing dan kan het plan worden vastgesteld. Als bij ruimtelijke ingrepen verbodsbepalingen worden overtreden dan is het noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen bij het bevoegd gezag, tenzij gewerkt kan worden volgens een goedgekeurde gedragscode. Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep of activiteit plaatsvindt, soms is dat het Rijk. Voor het verkrijgen van een ontheffing moet zijn beschreven hoe de initiatiefnemer ervoor zorgt dat schade aan beschermde soorten tot een minimum beperkt blijft, welke mitigerende en compenserende maatregelen nodig zijn, dat alternatieven ontbreken, aan welk wettelijk belang wordt voldaan en dat de staat van instandhouding van de betreffende soort niet in gevaar komt.

Houtopstanden (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 4 regelt de bescherming van houtopstanden. Een bij Wet beschermde houtopstand betreft een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend buiten de bebouwde kom, die een oppervlakte grond beslaat van tien are of meer, of bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen. Voor het kappen (van een deel) van een beschermde houtopstand geldt meld- (artikel 4.2) en herplantplicht (artikel 4.3). Er geldt een verbod op de kap als het voornemen daartoe niet (maximaal een jaar en minimaal een maand) vooraf is gemeld bij bevoegd gezag. Binnen drie jaar moet dezelfde grond op bosbouwkundig verantwoorde wijze zijn herbeplant. De gemeenteraad stelt de grens bebouwde kom Wet natuurbescherming vast. Het bevoegd gezag is meestal de provincie waar (het grootste deel van) de ingreep plaatsvindt, soms is dat het Rijk. Provinciale staten kunnen in de provinciale verordening regels opnemen over de melding en de herplant, zoals herplant op andere gronden dan waar de (deels) gevelde opstand stond.

2.2 Onderzoeksmethode

2.2.1 Literatuuronderzoek

Om de aanwezige en te verwachten beschermde waarden binnen de invloedssfeer van het projectgebied in beeld te brengen is gestart met een literatuuronderzoek. Hiervoor is gebruik gemaakt van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF, 2023). Bij het raadplegen van de NDFF is een zoekgebied aangehouden van 1 kilometer rondom het projectgebied en is gezocht naar waarnemingen van beschermde soorten in de periode van de afgelopen 10 jaar.

2.2.2 Quickscan veldbezoek

De verzamelde informatie uit het literatuuronderzoek vormt de basis voor het veldbezoek dat op 17 oktober 2023 (13°C, droog, helder, matige wind) is uitgevoerd. Tijdens het veldbezoek zijn het projectgebied en de directe omgeving (tot circa 50 meter rondom) geïnspecteerd. Specifiek is gelet op aanwezigheid van beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, jaarrond beschermde nesten van vogels en potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen.

2.2.3 Quickscan natuurtoets

Op basis van het uitgevoerde literatuuronderzoek en het veldonderzoek is beoordeeld welke beschermde waarden (mogelijk) aanwezig zijn binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden. Vervolgens is op basis van de voorgenomen werkzaamheden bepaald welke effecten kunnen optreden op beschermde gebieden, soorten en houtopstanden, en of vervolgstappen (zoals nader onderzoek, ontheffing- dan wel vergunningsaanvraag) vereist zijn.

3. Soortbescherming

3.1 Flora

In het projectgebied zijn algemene soorten van stedelijk gebied aanwezig. Rondom het woonzorgcentrum Vreedenhoff ligt een grasveld met aangeplante groenperkjes. Ook ligt er een vijver met oevervegetatie. Bij de vijver groeit Japanse duizendknoop.

Binnen het projectgebied zijn geen waarnemingen van beschermde plantensoorten bekend (NDFF, 2023). Ook zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen in het projectgebied. Op basis van de aangetroffen soortensamenstelling, de terreingesteldheid en bekende verspreidingsgegevens worden geen beschermde plantensoorten verwacht in het projectgebied. Het nemen van vervolgstappen ten aanzien van de groep flora is niet aan de orde.

3.2 Zoogdieren

3.2.1 Vleermuizen

Het leefgebied van vleermuizen bestaat uit verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden (zie ook kader 3.1). Hieronder zijn deze onderdelen nader beschreven.

Kader 3.1 Vleermuizen

Verblijfplaatsen
Verblijfplaatsen kunnen zich bevinden in donkere en voor vleermuizen bereikbare ruimten in bomen, huizen, kelders et cetera en kunnen aanwezig zijn in de vorm van kraamverblijven / zomerverblijven / paarverblijven en winterverblijven. Verstoring, beschadiging, vernietiging of het verwijderen van deze verblijfplaatsen is verboden.

Vliegroutes
Voor oriëntatie tijdens de trek van en naar hun verblijfplaatsen en foerageergebieden gebruiken vleermuizen veelal jarenlang dezelfde structuren. Vanwege dit traditiegetrouwe gedrag van vleermuizen vormen bepaalde lijnvormige structuren (bijvoorbeeld rijen woningen, watergangen en bomenrijen) een belangrijk onderdeel van een vliegroute. Wanneer alternatieve structuren ontbreken zijn dergelijke structuren onmisbaar en zodoende beschermd.

Foerageergebied
Locaties waar insecten aanwezig zijn, bijvoorbeeld langs randen van bossen, boomrijen of boven water zijn van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Foerageergebied van vleermuizen geniet binnen de Wet natuurbescherming echter geen juridische bescherming, tenzij het onmisbaar is voor het voorbestaan van een populatie.

Verblijfplaatsen

In de omgeving (circa twee kilometer) van het projectgebied zijn in de afgelopen tien jaar waarnemingen bekend van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis (NFF, 2023).

In de bebouwing in het projectgebied zijn potentiële vleermuisverblijfplaatsen aanwezig in de vorm van openingen onder de dakpannen, spleten en kieren in muren, ruimte onder dakoverstekken en open stootvoegen (zie figuur 3.1). In aanwezige bomen ontbreken spleten of gaten die geschikt zijn als verblijfplaats van vleermuizen. Bij uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden gaan mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen verloren en worden vleermuizen verstoord. Er is aanvullend onderzoek nodig om de functies van de bestaande bebouwing voor vleermuizen inzichtelijk te maken. Op basis van de uitkomsten van het aanvullend onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing Wet natuurbescherming (onderdeel soorten) noodzakelijk is voor het uitvoeren van het project.



Figuur 3.1 *Gebouw binnen het projectgebied met open stootvoegen: geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen.*

Vliegroutes en foerageergebieden

Delen van het projectgebied zijn beschikt als foerageergebied voor vleermuizen, vanwege de aanwezigheid van beplanting en oppervlaktewater. Lijnvormige elementen, zoals de Wichard van Pontlaan, kunnen gebruikt worden als vliegroutes.

Door de geplande werkzaamheden worden deze elementen (tijdelijk) aangetast. In de omgeving blijven echter nog ruim voldoende foerageergebieden en vliegroutes van goede kwaliteit aanwezig (bijvoorbeeld park Presikhaaf en park Sacré Coeur). Van verlies van onmisbare vliegroutes en foerageergebieden is daarom geen sprake. Vervolgstappen ten aanzien van vliegroutes en foerageergebieden zijn niet aan de orde.

3.2.2 Steenmarter

Binnen het projectgebied zijn in de afgelopen 10 jaar 45 waarnemingen van steenmarter gedaan, met name in het westelijke deel van het projectgebied rond de Schaapsdrift (NDFF, 2023). De aanwezigheid van steenmarter is ook te verwachten binnen het projectgebied op basis van de terreinkenmerken. In het projectgebied zijn geschikte verblijfplaatsen in de vorm van rommelhoekjes, tuinschuren, groenstroken en oude gebouwen in ruime mate aanwezig.

Als gevolg van de geplande werkzaamheden gaan mogelijk verblijfplaatsen van steenmarter verloren. Aanvullend onderzoek naar steenmarter is nodig. Wanneer verblijfplaatsen van steenmarter worden aangetroffen en negatieve effecten op deze verblijfplaatsen niet te voorkomen zijn, dan is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming vereist.

3.2.3 Kleine marterachtigen (bunzing, wezel, hermelijn)

In de omgeving van het projectgebied (circa 2 kilometer) zijn waarnemingen van bunzing en wezel bekend (NDFF, 2023). Kleine marterachtigen maken bij voorkeur gebruik van rommelhoekjes, takkenhopen als verblijfplaats.

Op basis van de terreinkenmerken en de bekende verspreidingsgegevens wordt de aanwezigheid van verblijfplaatsen van kleine marterachtigen niet op voorhand uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar kleine marterachtigen is nodig. Wanneer verblijfplaatsen van kleine marterachtigen worden aangetroffen en negatieve effecten op deze verblijfplaatsen niet te voorkomen zijn, dan is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming vereist.

3.2.4 Eekhoorn

In de omgeving van het projectgebied (circa 1 kilometer) zijn waarnemingen van eekhoorn bekend (NDFF, 2023). Er is slechts 1 waarneming van eekhoorn ingevoerd binnen de grenzen van het projectgebied: in 2017, langs de Eleonorastraat (NDFF, 2023). Alle overige waarnemingen zijn gedaan binnen de omliggende parken. Eekhoorn is gebonden aan bos. Verblijfplaatsen van eekhoorn bevinden zich doorgaans in bomen. Als verblijfplaats dienen holtes in bomen, bolvormige nesten en soms verlaten kraaien- of eksternesten.

Binnen het projectgebied zijn geen eekhoornnesten waargenomen. Wel zijn er in de omgeving van het projectgebied bomen met holtes aanwezig die geschikt kunnen zijn als verblijfplaats. Daarnaast kan de eekhoorn het projectgebied passeren. De geplande werkzaamheden zorgen niet voor verlies of verstoring van mogelijke nestplaatsen van eekhoorn of onmisbare foerageergebieden van de soorten. Er zijn geen vervolgstappen voor eekhoorn aan de orde.

3.2.5 Overige zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of onmisbaar leefgebied van overige beschermde zoogdieren zonder vrijstelling worden op basis van terreinkenmerken, terreingebruik en het veldonderzoek niet verwacht in het projectgebied en de directe omgeving.

In de omgeving van het projectgebied zijn wel waarnemingen bekend van overige zoogdieren zoals egel, vos, gewone bosmuis en huisspitsmuis. Bij de voorgenomen ontwikkelingen kunnen enkele exemplaren van deze soorten geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming. Hierdoor is het nemen van vervolgstappen niet aan de orde.

3.3 Vogels

Bij vogels wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën met een verschillende beschermingsregime (zie kader 2.1). Van veel broedvogels zijn nesten alleen gedurende het broedseizoen beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat de nestlocaties inclusief de functionele leefomgeving jaarrond beschermd zijn (zie kader 3.2).

Kader 3.2 Vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Onder jaarrond beschermde nesten van vogels wordt verstaan: in functie zijnde nesten van de ooievaar, boomvalk, buizerd, havik, ransuil, roek, wespendief, zwarte wouw, slechtvalk, sperwer, steenuil, kerkuil, oehoe, gierzwaluw, grote gele kwikstaart en huismus. Voor sommige andere soorten geldt dat de nesten jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen.

3.3.1 Vogels met jaarrond beschermde nesten

Huismus

In het projectgebied en de directe omgeving zijn waarnemingen bekend van huismus (NDFF, 2023). Geschikt leefgebied voor huismus bestaat veelal uit bebouwd gebied en boerenerven met voldoende dekking biedende struiken of hagen. Het projectgebied is geschikt als nestplaats voor huismus. In de bebouwing aan weerszijden van de Schaapsdrift zijn potentiële verblijfplaatsen van huismus aanwezig in de vorm van ruimtes onder de dakpannen en tussen het dakbeschot, kieren en ruimtes bij de loodslabben (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2 *In deze gebouwen binnen het projectgebied zijn potentiële nestplaatsen van huismus aanwezig.*

Tijdens de werkzaamheden worden mogelijk beschermde nestplaatsen van huismus beschadigd of verstoord. Aanvullend onderzoek naar huismus is nodig om te bepalen of nestplaatsen aanwezig zijn. Wanneer nestplaatsen van huismus worden aangetroffen en negatieve effecten op deze nestplaatsen niet te voorkomen zijn, dan is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming vereist.

Gierzwaluw

In het projectgebied en de directe omgeving zijn waarnemingen bekend van gierzwaluw (NDFF, 2023). In het projectgebied zijn geschikte nestplaatsen voor gierzwaluw aanwezig in de vorm van

ruimtes onder de dakpannen en de loodslabben, kieren en ruimtes bij de dakoverstekken van de flats langs de Wichard van Pontlaan.

Tijdens de werkzaamheden worden mogelijk beschermde nestplaatsen van gierzwaluw beschadigd of verstoord. Aanvullend onderzoek naar gierzwaluw is nodig om te bepalen of nestplaatsen aanwezig zijn. Wanneer nestplaatsen van gierzwaluw worden aangetroffen en negatieve effecten op deze nestplaatsen niet te voorkomen zijn, dan is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming vereist.

Overige vogels met jaarrond beschermde nesten
In het projectgebied is geen territoriumindicerend gedrag waargenomen van overige vogels met jaarrond beschermde nesten. In de omgeving van het projectgebied (circa 2 kilometer) is wel territoriumindicerend gedrag van sperwer, buizerd en grote gele kwikstaart waargenomen (NDFF, 2023). Binnen het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek geen (potentiële) nesten van overige vogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Vervolgstappen voor overige vogels met jaarrond beschermde nesten zijn niet aan de orde.

3.3.2 Vogels zonder jaarrond beschermde nesten

Door de aanwezigheid van bebouwing en beplanting is binnen en in de directe omgeving van het projectgebied broedbiotoop aanwezig voor enkele algemene vogelsoorten als merel, houtduif of Turkse tortel.

Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Verstoren is echter alleen verboden wanneer de storing van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor de te verwachten soorten kan verstoring die van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding (altijd) worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen.

In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Daarmee is het dus van belang of een broedgeval wordt beschadigd of verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen half februari en half oktober worden aangehouden als broedseizoen. Vooral soorten als wilde eend en houtduif kunnen tot laat in het seizoen doorgaan met broeden en ook vroeg in het seizoen starten met broeden. Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half november worden opgestart wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake deskundige uit te voeren. Bij het aantreffen van nesten van vogels wordt in overleg met een ecologisch deskundige bepaald hoe de werkzaamheden op een zorgvuldige wijze binnen de kaders van de Wet natuurbescherming kunnen worden uitgevoerd.

3.4 Amfibieën

3.4.1 Alpenwatersalamander

In een straal van 1,5 kilometer rondom het projectgebied zijn meerdere waarnemingen van alpenwatersalamander bekend (NDFF, 2023). De dichtstbijzijnde waarneming is gedaan in 2010, op 400 meter van het projectgebied, ter hoogte van de Van Limburg Stirumlaan. De poel naast de Vreedenhoff vormt geschikt leefgebied voor alpenwatersalamander (zie figuur 3.3). De aanwezigheid van verblijfplaatsen van alpenwatersalamander binnen het projectgebied is niet uit te sluiten.

Tijdens de voorgenomen werkzaamheden gaan mogelijk voortplantingsplaatsen (poel) en overwinteringsgebieden (groenstroken) van alpenwatersalamander verloren. Aanvullend onderzoek naar alpenwatersalamander is nodig. Wanneer verblijfplaatsen van alpenwatersalamander worden aangetroffen en negatieve effecten op deze verblijfplaatsen niet te voorkomen zijn, dan is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming vereist.



Figuur 3.3 *Vijver in het projectgebied, naast de Vreedenhoff.*

3.4.2 Kamsalamander

In een straal van 1,5 kilometer rondom het projectgebied zijn waarnemingen van kamsalamander bekend (NDFF, 2023). De dichtstbijzijnde waarneming is gedaan in 2022, op circa 750 meter van het projectgebied, ter hoogte van de Taklaan. De poel naast de Vreedenhoff vormt geschikt leefgebied voor kamsalamander (zie figuur 3.3). De aanwezigheid van verblijfplaatsen van kamsalamander binnen het projectgebied is niet uit te sluiten.

Tijdens de voorgenomen werkzaamheden gaan mogelijk voortplantingsplaatsen (poel) en overwinteringsgebieden (groenstroken) van kamsalamander verloren. Aanvullend onderzoek naar kamsalamander is nodig. Wanneer verblijfplaatsen van kamsalamander worden aangetroffen en negatieve effecten op deze verblijfplaatsen niet te voorkomen zijn, dan is het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming vereist.

3.4.3 Overige amfibieën

Op basis van het veldbezoek, de habitateisen en bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2023) wordt de aanwezigheid van overige binnen de Wet natuurbescherming beschermde amfibieën zonder provinciale vrijstelling uitgesloten. Vervolgstappen voor deze amfibieën zijn niet aan de orde.

Mogelijk vindt wel voortplanting van amfibieën als gewone pad, bruine kikker en kleine watersalamander plaats in de vijver in het projectgebied (zie figuur 3.3). Daarnaast overwinteren deze soorten mogelijk in de sliblaag van de vijver of op het land in ruigtes en bosschages. Bij werkzaamheden binnen het projectgebied kunnen enkele exemplaren van deze amfibieën geschaad worden. In voorliggende situatie geldt voor deze soorten in provincie Gelderland een vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Wet natuurbescherming, waardoor het nemen van vervolgstappen voor deze amfibieën niet aan de orde is.

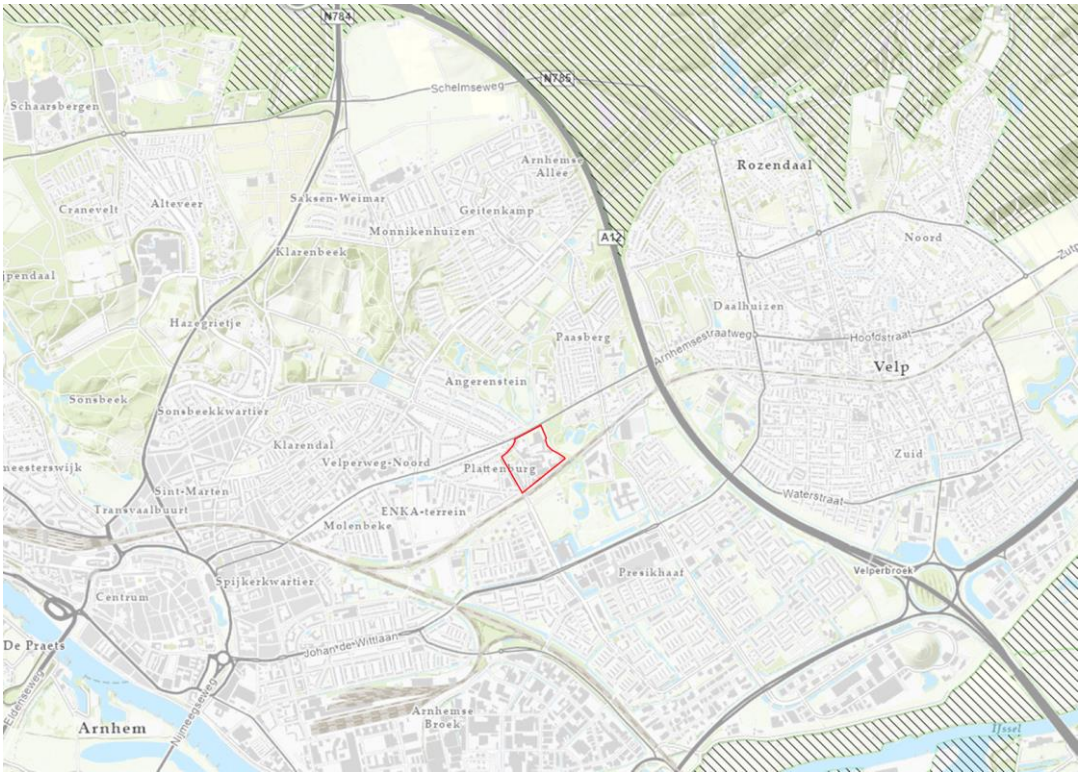
3.5 Overige soorten

Op basis van het veldbezoek, bekende verspreidingsgegevens (NDFF, 2023) en/ of het ontbreken van geschikt biotoop binnen het projectgebied zijn geen voortplantings- en andere vaste rust- en verblijfplaatsen of overige essentiële leefgebieden van beschermde vissen, reptielen en ongewervelden te verwachten in het projectgebied. Vervolgstappen voor deze soortgroepen zijn niet aan de orde.

4. Gebiedsbescher-ming

4.1 Natura 2000-gebieden

Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Veluwe op circa 1,5 kilometer afstand (zie figuur 4.1). Op circa 2 kilometer afstand ligt Natura 2000-gebied Rijntakken. Vanwege deze afstand, de aard van het project, de tussenliggende bebouwing en infrastructuur zijn negatieve gevolgen op de instandhoudingsdoelstellingen van omliggende Natura 2000-gebieden uitgesloten, met uitzondering van stikstofdepositie.



Figuur 4.1 *Ligging projectgebied (rood) ten opzichte van Natura 2000 (gearceerde gebieden). Bron: Natuurregels in Gelderland, Provincie Gelderland (geoportaal).*

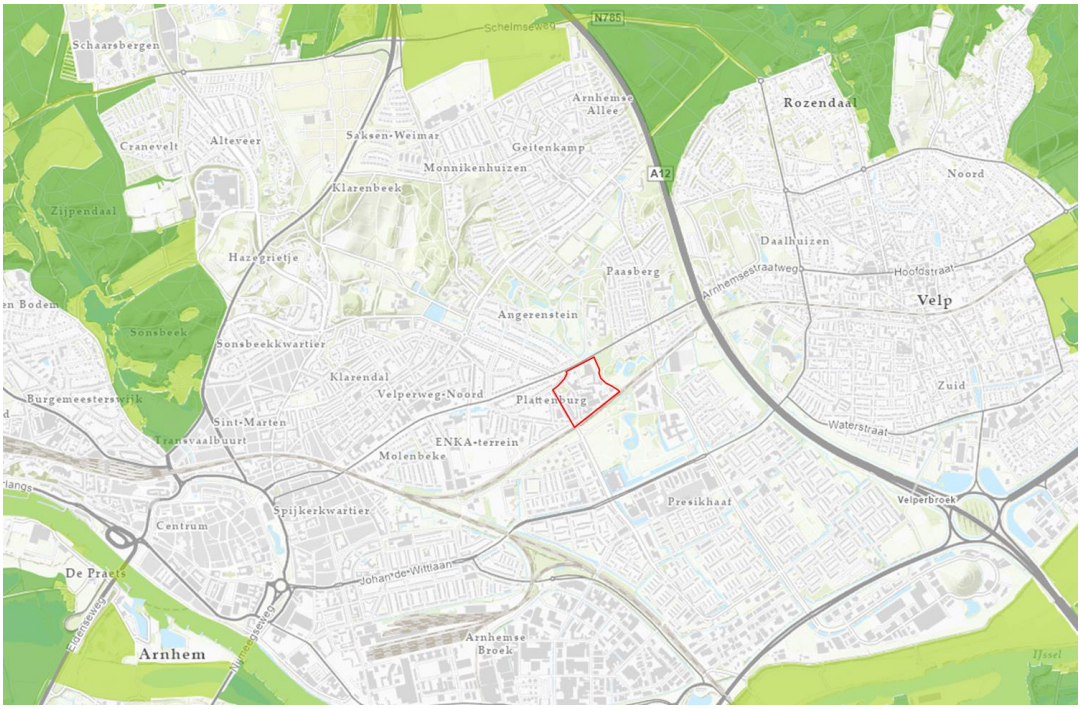
Stikstof

Stikstofdepositie kan significant negatieve gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het rekenmodel AERIUS Calculator wordt op grond van de Wet natuurbescherming voorgeschreven om te bepalen of al dan niet sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Indien een project niet leidt tot een toename van stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/jaar), treedt geen negatief gevolg voor de

instandhoudingsdoelen van omliggende Natura 2000-gebieden op en is een plan of project niet strijdig met de Wet natuurbescherming (onderdeel stikstof). Er is een stikstofberekening nodig om te bepalen of het project leidt tot toename van stikstofdepositie.

4.2 Groene Ontwikkelzone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN)

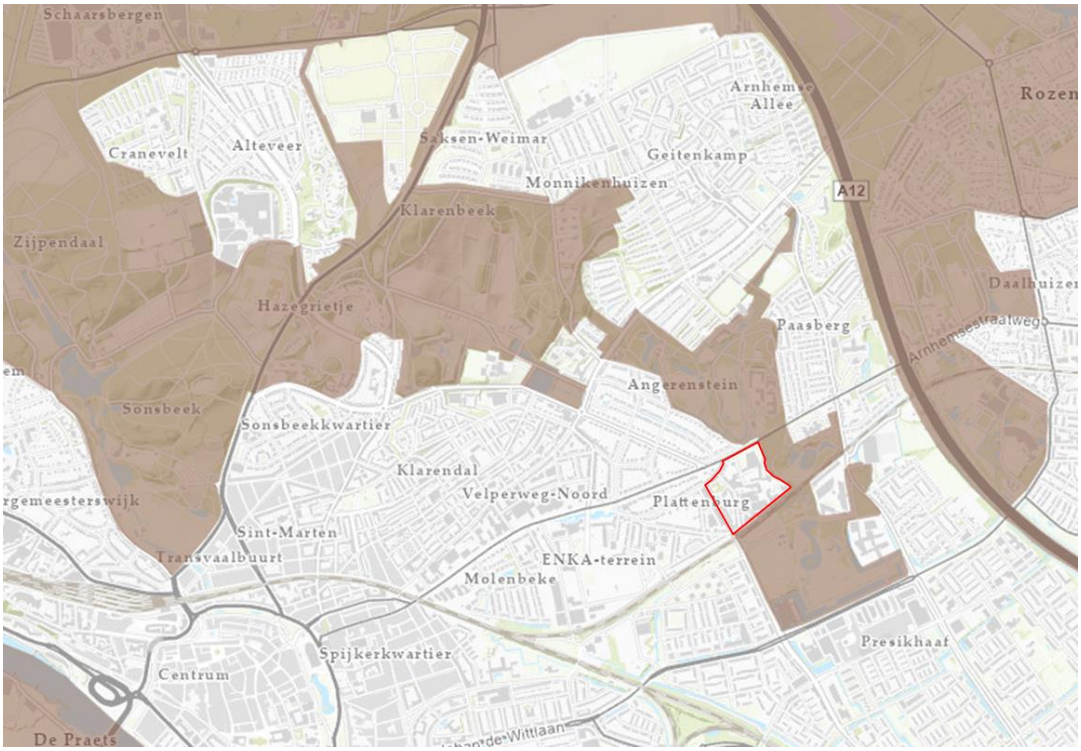
Het projectgebied ligt op minimaal 1,1 kilometer ten zuiden van de Groene Ontwikkelzone (GO) en Gelders Natuurnetwerk (GNN) (zie figuur 4.2). Gezien de grote afstand van het projectgebied tot deze gebieden en tussenliggende woongebieden en wegen is aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de GO- en GNN-gebieden uitgesloten. Vervolgstappen ten aanzien van het beschermingsregime van de GO en GNN zijn niet aan de orde.



Figuur 4.2 *Ligging projectgebied (rood) ten opzichte van GNN (donkergroen) en GO (lichtgroen). Bron: Natuurregels in Gelderland, Provincie Gelderland (geoportaal).*

5. Houtopstanden

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing bebouwde kom Wet natuurbescherming (bbk Wnb) (zie figuur 5.1). De Wnb houtopstanden geldt alleen voor houtopstanden buiten de bbk Wnb. Er is geen kapmelding, ontheffing voor herplant en/of compensatie nodig. Naast bescherming van houtopstanden onder de Wnb hanteren gemeenten ook beschermingsregels. Mogelijk is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor het kappen van bomen.



Figuur 5.1 *Ligging projectgebied (rood) t.o.v. bbk Wnb. In bruin is aangegeven welke delen buiten de bbk Wnb vallen en dus beschermd zijn volgens de Wnb. Bron: Natuurregels in Gelderland, Provincie Gelderland (geoportaal).*

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

Ziegler Branderhorst (2023). Startnotitie Schaapsdrift. Rotterdam.

Internet

NDFF (2023). Nationale Databank Flora en Fauna. https://ndff-ecogrid.nl/uitvoerportaal/. Geraadpleegd oktober 2023.

Provincie Gelderland (2023a). Digitale kaarten en cijfers. https://www.gelderland.nl/kaarten-en-cijfers. Geraadpleegd in oktober 2023.

Memo

Datum : Vrijdag 10 november 2023

Aan :

Van :

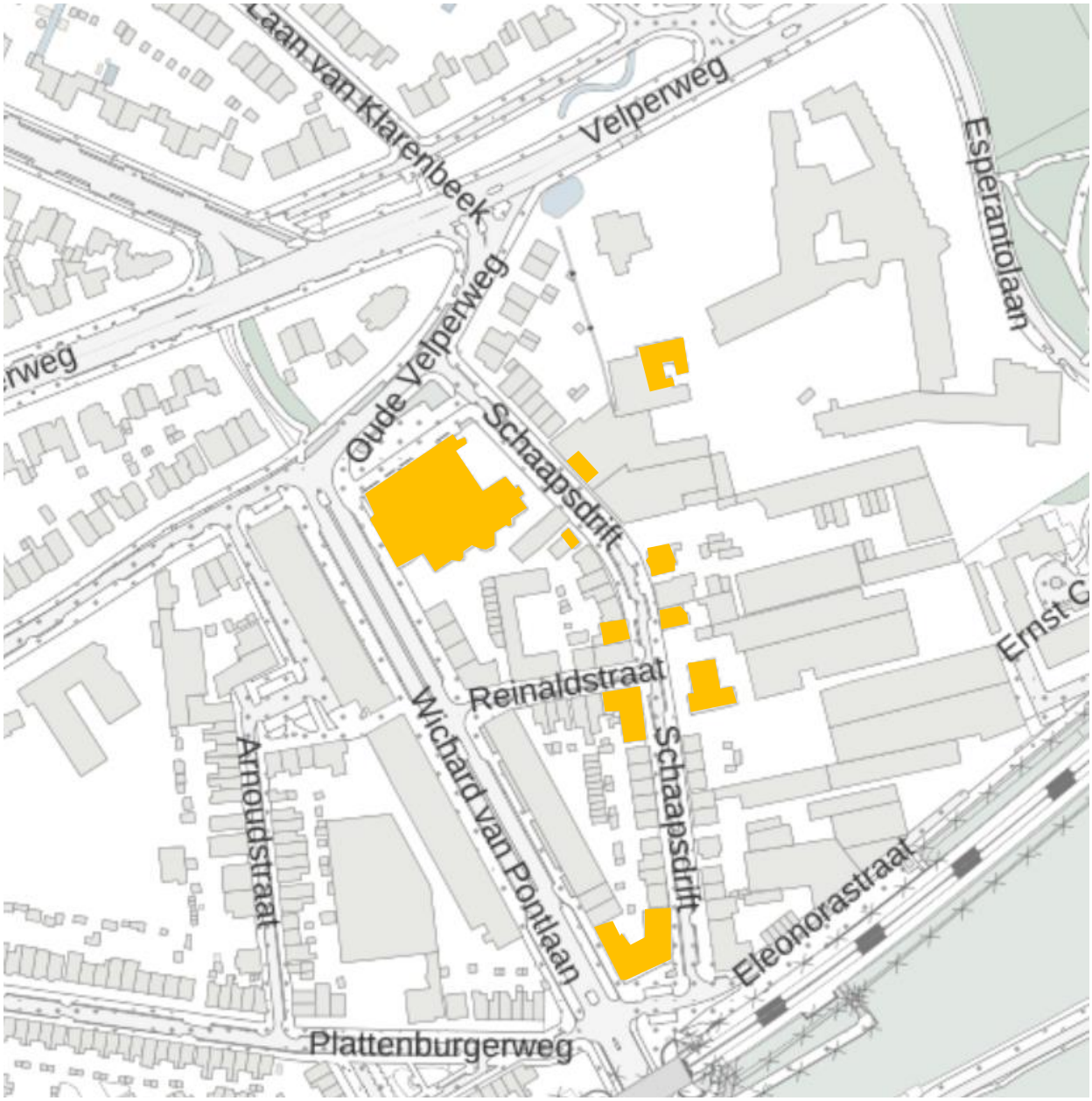
Betreft : Quick scan cultuurhistorie Schaapsdrift

Aanleiding
De Schaapsdrift en omgeving is een deelproject van Spoorzone Arnhem-Oost. De gemeente Arnhem maakt plek voor nieuwe woningen, met aandacht voor waterberging, vergroenen, verkeer en parkeren en het verbeteren van de stationsomgeving. Dat plan bevindt zich in de visiefase met een toekomstvisie voor de wijk: de gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving. Na vaststelling van de gebiedsvisie door de gemeenteraad kan er een stedenbouwkundig plan gemaakt worden.

Onderzoek
Onderdeel van de gebiedsvisie is de cultuurhistorische ontwikkeling van de Schaapsdrift en omgeving. Omdat er in de visie sprake is van sloop en herstructurering van het gebied is er een beknopt onderzoek uitgevoerd naar de (cultuur)historie van de Schaapsdrift en omgeving. Ook is één van de mogelijk te slopen gebouwen, Schaapsdrift 96, nader onderzocht. Bijlage 1 bevat het beknopte cultuurhistorische onderzoek naar de omgeving van de Schaapsdrift. Bijlage 2 beslaat het onderzoek naar Schaapsdrift 96. Op basis van beide onderzoeken is deze memo opgesteld, die afsluit met enkele aanbevelingen voor de gebiedsontwikkeling vanuit de cultuurhistorische analyse.

Cultuurhistorie
Het gebied rondom de Schaapsdrift wordt sinds de tweede helft van de 19e eeuw gevormd door de ruimtelijke structuren, met name in de vorm van (spoor)wegen en de beek. Door de komst van de spoorweg richting Zutphen werd het gebied afgescheiden van Landgoed Presikhaaf. De oude weg richting Presikhaaf (Esperantolaan) bleef bestaan. Het gebied tussen de beek en de Esperantolaan werd met een harde scheidslijn opgedeeld in twee functies, bedrijvigheid aan de westzijde en zorg in een parkachtige omgeving aan de oostzijde. Deze situatie is sindsdien ongewijzigd en in de loop van de 20ste eeuw alleen nog maar geïntensiveerd, door zowel verdichting aan de kant van de Schaapsdrift als aan de zijde van park Sacré Coeur. Ondanks de uitbreiding van het complex Vreedenhoff dicht op de bedrijven aan de Schaapsdrift is de oorspronkelijke verkaveling en scheiding tussen de gebieden intact en nog herkenbaar.

De 19e en 20ste -eeuwse bebouwing rondom de Schaapsdrift varieert in stijl en functie. Het bedrijventerrein bestaat uit een grote verzameling van loodsen, voormalige wasserijen en andere bedrijfsgebouwen. Bouwperioden lopen hier uiteen. De (woon)bebouwing rondom de Schaapsdrift is een bonte verzameling van vooroorlogse panden, afgewisseld met (vroeg) naoorlogse gebouwen. Opvallende bouwwerken zijn de – beschermde – R.K. kerk, het café-restaurant met bovenwoningen (Schaapsdrift 96), de voormalige wasserij en enkele begin 20ste -eeuwse panden inclusief het transformatorhuisje aan de Schaapsdrift.



Opvallende panden Schaapsdrift en omgeving

Ondanks dat niet al deze gebouwen hoge (architectonische) kwaliteiten bezitten vertelt de gelaagdheid van de gebouwen het verhaal van 150 jaar aan ontwikkeling langs de Schaapsdrift. Zowel de bedrijfsbebouwing, zorgcomplexen als naoorlogse gebouwen representeren een geschiedenis van continue uitbreiding en ontwikkeling van enerzijds bedrijvigheid en een grootschalige woon- en zorgcomplex, gecombineerd met een woonfunctie. Het bijzonder gevarieerde gebied komt voort uit de oude en nog herkenbaar structuren (Velperweg, Schaapsdrift, beek en Esperantolaan) en ontwikkelingen (spoorweg, diepe percelen en doorbraak). Het zijn deze oude en nieuwe(re) structuren die de ontwikkeling van het gebied hebben vormgegeven, en daarmee waardevolle structuurelementen in het gebied vormen. Met name de eind 19e -eeuwse percelering met de aanwezige bedrijvigheid is nog intact en herkenbaar, als de naoorlogse doorbraak en nieuwe gebouwen en bouwblokken.

Schaapsdrift 96
Het pand aan de Schaapsdrift 96 vertelt het verhaal van de ontwikkeling van de Schaapsdrift en het herbouwplan Plattenburg. Het driezijdige gebouw werd onderdeel van een nieuw bouwblok langs de doorgaande Wichard van Pontlaan. Het gebouw werd nog voor de doorbraak gebouwd en nadrukkelijk vormgegeven als hoekpand aan een pleintje bij het viaduct naar de nieuwe wijk Presikhaaf. Een groots stedenbouwkundig element werd het echter niet, door de geringe hoogte en detaillering van het hoofd- en de bijvolumes. Het gebouw is een sober vormgegeven maar herkenbaar en vrijwel ongewijzigd bouwwerk uit de wederopbouwperiode. Schaapsdrift 96 is een van de Arnhemse gebouwen van de hand van de Arnhemse architect H. Stegeman, die onder andere het CJMV-gebouw op Jacobiberg ontwierp.

Het gebouw bezit dus door zijn geschiedenis, ligging en architect wel erfgoedwaarde en heeft enige betekenis voor de stad. Het zou nog steeds mooi zijn als het pand behouden zou kunnen blijven en zou kunnen worden ingepast in de nieuwe ontwikkeling. Het is echter geen pand dat van unieke waarde is voor de stad en sloop- en nieuwbouw is daarmee ook een optie. Verwijzing naar het verleden en knipoog naar het pand zou een mogelijkheid zijn om het verhaal van de plek te verbeelden.

Aanbevelingen
Op basis van de onderzoeken zijn er verschillende aanbevelingen om de cultuurhistorische ontwikkeling een plek te geven in het stedenbouwkundig plan voor de Schaapdrift en omgeving. Ten behoeve van de uitwerking van deze aanbevelingen zal op deellocaties mogelijk vervolgonderzoek noodzakelijk zijn. Dat kan worden meegenomen in het ontwerpproces.

- Oude lijnen

De bestaande verkaveling en percelering is sinds uitgifte van de percelen geënt op de beek langs de Schaapsdrift. Deze historische percelering kan een goed uitgangspunt vormen voor herontwikkeling van het gebied oostwaarts van de Schaapsdrift. Met het gedeeltelijk behouden of zichtbaar maken van de harde scheiding tussen bebouwing, verharding en anderzijds groen kan recht gedaan worden aan de twee verschillende en gescheiden karakters van de Schaapsdrift en omgeving. Hetzelfde geldt voor de ligging van de Schaapsdrift, de beek en Esperantolaan. Handhaven en versterken van deze structuren moet een uitgangspunt zijn.

- Bedrijfsfuncties en -bebouwing

De uiteenlopende soorten bedrijvigheid hebben het gebied 150 jaar lang vorm gegeven, in verschijningsvorm en functie. Door gedeeltelijk behoud van bedrijvigheid als functie en (voormalige) bedrijfsbebouwing blijft het gemengde karakter van de Schaapsdrift bestaan.

- Stationsplein

Het stationsplein heeft niet lang gefunctioneerd zoals ontworpen. Het terugbrengen van groen en het omvormen tot een verblijfsplek doet recht aan de locatie. Het oorspronkelijke ontwerp kan hiervoor inspiratie bieden.

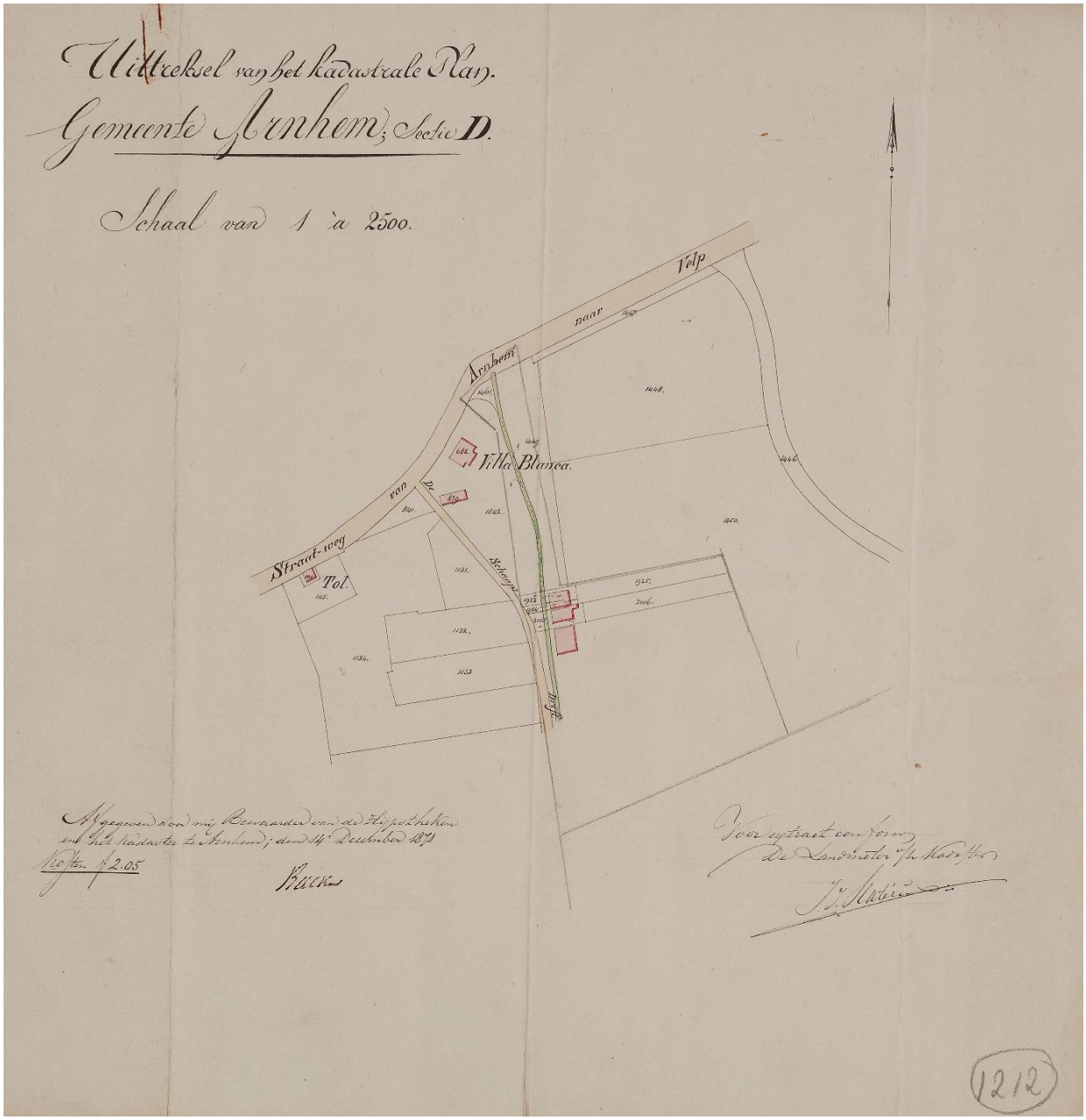
- Schaapsdrift 96

Het pand vertelt net als de R.K. kerk de geschiedenis van de doorbraak die de Schaapsdrift en omgeving heeft gevormd. Behoud van het gebouw door inpassing kan een goede optie zijn. De locatie heeft

potentie voor een stedenbouwkundig gebaar, als entree naar de wijk met de ligging aan het stationsplein. De destijds bedachte en nog steeds bestaande horecafunctie op de begane grond past daarbij.

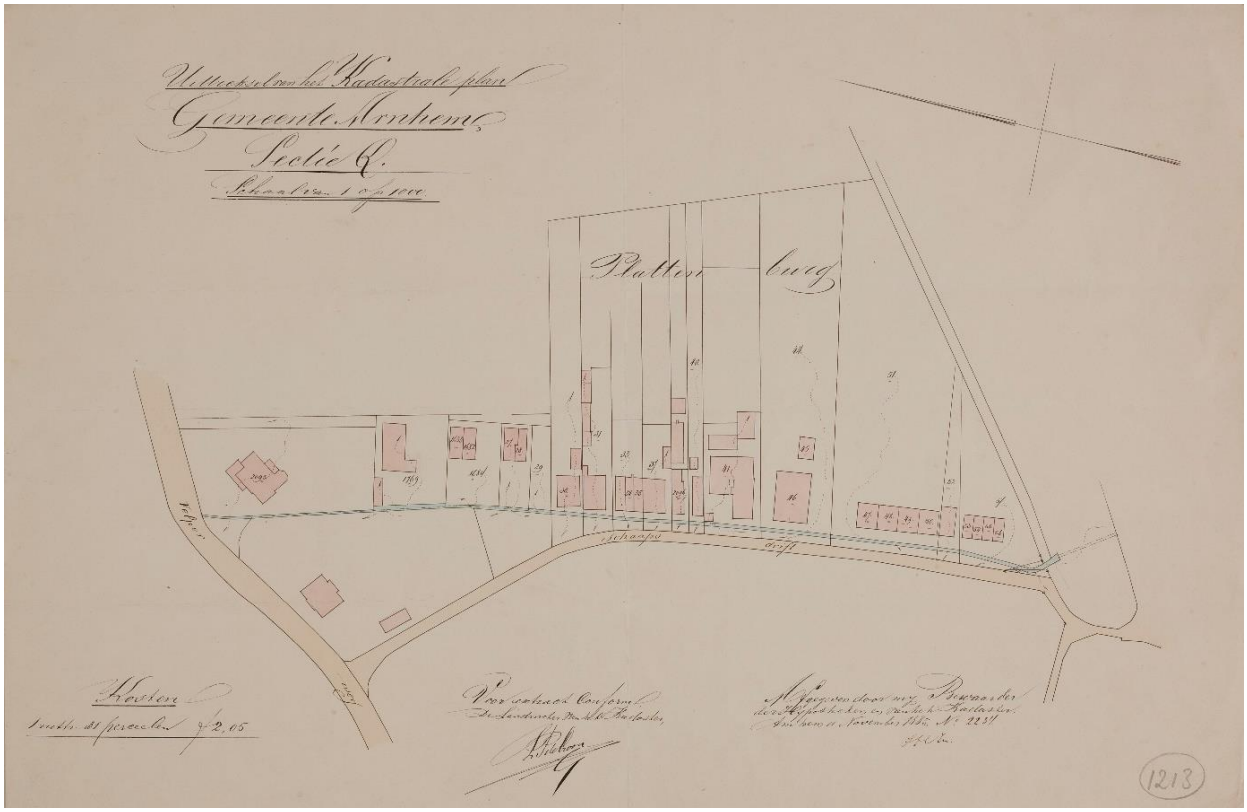
Geschiedenis en ontwikkeling

De bebouwing in het gebied rondom de Schaapsdrift bestaat hoofdzakelijk uit 20ste -eeuwse bebouwing. Toch gaat de geschiedenis van de Schaapsdrift terug naar de 17e eeuw. De Schaapsdrift als pad stamt uit de 17e eeuw en volgde destijds de beekloop, grofweg van noord naar zuid. Vanaf het midden van de 19e eeuw buigt de Schaapsdrift westwaarts richting de (Oude) Velperweg, ter plaatse van de voormalige *Villa Blanco* (Klein Presikhaaf).



Afbeelding 1. Ligging Schaapsdrift langs de beek en Villa Blanca met de eerste bebouwing (1871).

De huidige verscheidenheid van de Schaapsdrift komt voort uit de komst van het spoor en de versnippering van de landgoederen ten oosten van Arnhem. Na de aanleg van het spoor met halte Plattenburg verscheen er bedrijvigheid, waaronder stoomwasserijen die gebruik maakten van het stromende water uit de Beek op de Paasberg. Ruimtelijk structurerende elementen van het gebied vormden in deze periode de bestaande Schaapsdrift, Plattenburgerweg en Oude Velperweg, samen met het nieuwe spoor (oost-west) en de Beek op de Paasberg (noord-zuid). Eind 19e eeuw vormt de omgeving van de Schaapsdrift een centrum van bebouwing, te midden van een enigszins versnipperde landgoederenzone. Ten oosten van deze bedrijvigheid verscheen het hotel met tuinaanleg, waarmee eind 19e eeuw de zone tussen de Schaapsdrift, Velperweg en het spoor een gemengd gebied werd van enerzijds landschappelijk groen, en aan de andere kant bedrijvigheid.



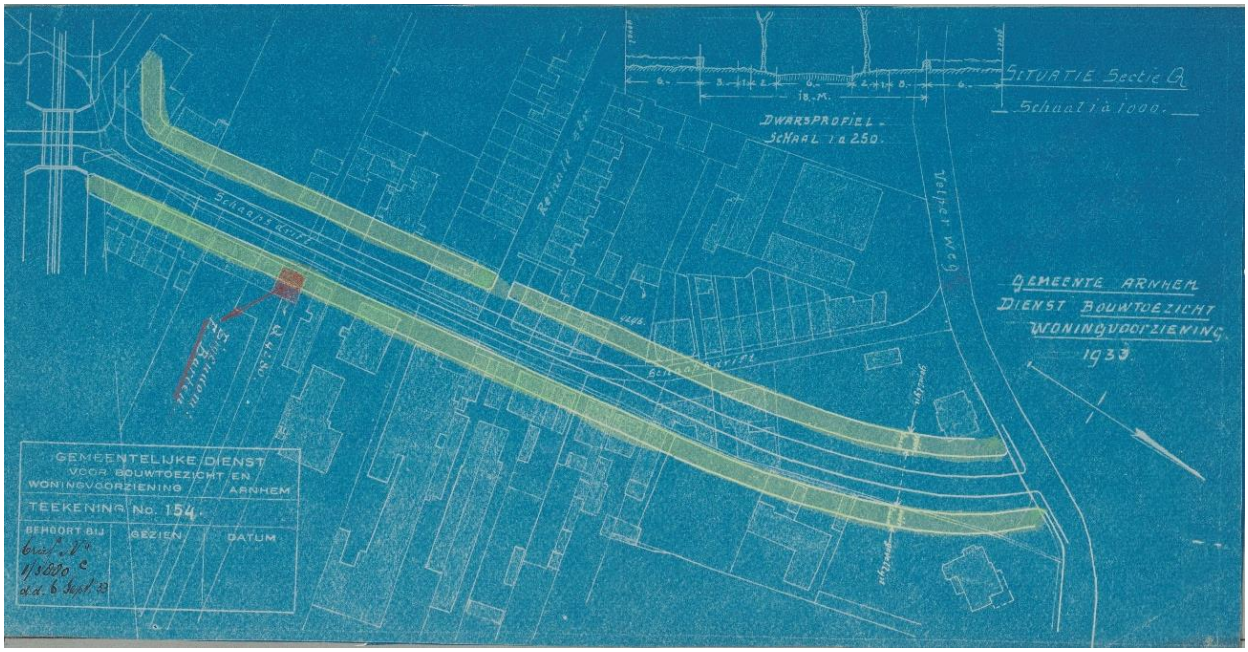
Afbeelding 2. Percelen en (bedrijfs)bebouwing langs de schaapsdrift (1885).

Eind 19e eeuw verschijnen er meer bedrijven aan de Schaapsdrift, op de opvallend diepe percelen die haaks op de beek en evenwijdig aan het spoor zijn uitgegeven voor de bedrijfsbebouwing. De percelen werden aanvankelijk maar deels – aan de voorzijde – bebouwd, zoals op tekeningen te zien is (afbeelding 2). De ligging aan de beek zorgde voor een goede vestigingsplaats voor (stoom)wasserijen, waarvan er meerdere aan de Schaapsdrift verschenen. Wasserijen waren niet de enige vorm van bedrijvigheid op de grote kavels. In de loop van de 20ste eeuw ontstond er een grote verscheidenheid aan bedrijven, in uiteenlopende sectoren. De 20ste -eeuwse bouwdossiers lopen uiteen van werkplaatsen, garages, smederijen en bakkerijen, tot groentenloodsen en de opslag van groenten. Deze bedrijven hebben een grote verscheidenheid aan bedrijfsbebouwing gecreëerd, die nu nog herkenbaar is in de verschillende loodsen die aan en achter elkaar zijn gebouwd. De hoge dichtheid aan schoorstenen is daarbij wel verdwenen in de loop van de 20ste en 21ste eeuw.

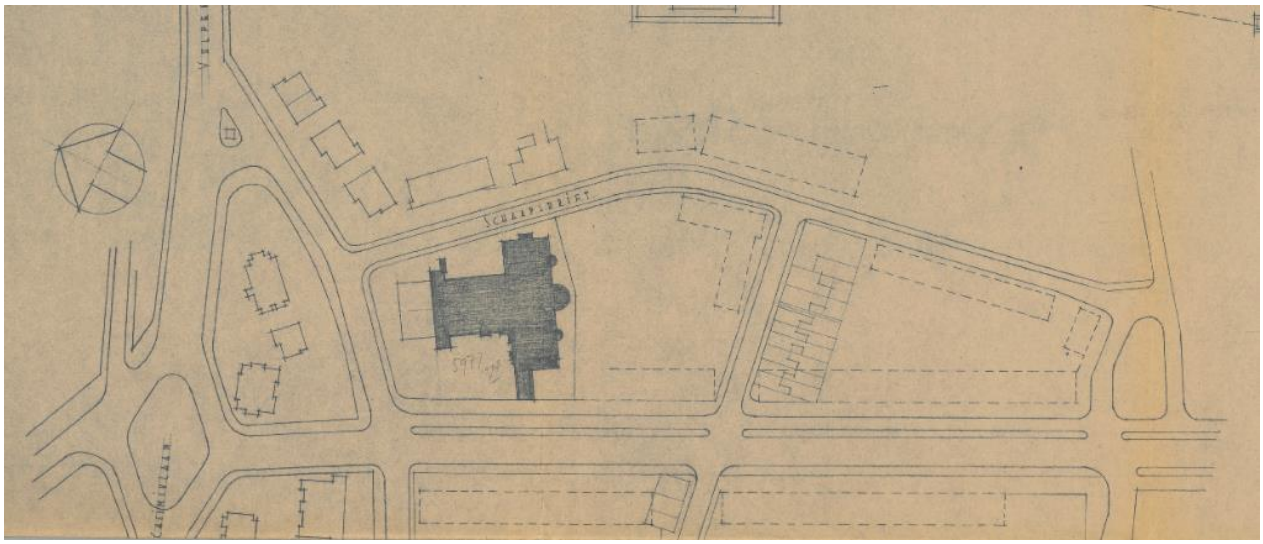
Het gebied direct achter de Schaapsdrift maakte vanaf eind 19e eeuw ook ontwikkelingen door. Het eind 19e -eeuwse hotel met concertzaal en tuin had het gebied voorzien van een landschappelijke tuinaanleg. De landschappelijke aanleg had de functie van een vogel- en plantentuin. Niet veel later werd het hotel verkocht en omgebouwd tot sanatorium. Zorg bleef in dit gebied dominant en ook na de oorlog verscheen in het oostelijk deel van de tuinaanleg een uitbreidingsplan genaamd Vreedenhoff. Hier werd in verschillende fasen het bestaande complex Vreedenhoff gebouwd, in het groen en ingeklemd tussen de van oorsprong bij landgoed Presikhaaf behorende weg (Esperantolaan) en de bebouwing van de Schaapsdrift.

Doorbraken

Al voor de Tweede Wereldoorlog wordt er een doorbraak voorgesteld voor de Schaapsdrift, om een directe aansluiting te maken op de Velperweg (afbeelding 3). De knik in de Schaapsdrift zou afgesneden worden en de beekloop volgen tot aan de Velperweg. Deze doorbraak werd niet uitgevoerd. Pas na de Tweede Wereldoorlog werd er een doorbraak gerealiseerd richting de Velperweg, in de vorm van de Wichard van Pontlaan. Via de spoorwegonderdoorgang werd de wijk Presikhaaf met de Oude Velperweg verbonden. De beoogde doorbraak (afbeelding 4) werd niet volledig tot aan de Velperweg gerealiseerd, maar doorsneed als diagonaal het bouwblok tussen de Plattenburgstraat en de Schaapsdrift tot aan de Oude Velperweg. Het bouwblok tussen de Oude Velperweg en Velperweg bleef daarentegen intact.



Afbeelding 3. Voorgestelde doorbraak Schaapsdrift – Velperweg (1933).



Afbeelding 4. Beoogde doorbraak Wichard van Pontlaan met situering van de nieuw te bouwen R.K. kerk (1953).

Gevolg van de doorbraak was een rechte doorgaande weg vanaf de wederopbouwwijk Presikhaaf, onder het spoor en door de bouwblokken naar de Oude Velperweg. Dit ging gepaard met meerlaagse nieuwbouw langs de Wichard van Pontlaan en nieuwbouw langs de Schaapsdrift. Hierdoor werden twee nieuwe bouwblokken ten oosten van de Schaapsdrift ontwikkeld. Deze werden in het zuiden begrensd door het café-restaurant met bovenwoningen (1957) en de R.K. kerk (1953) in het noorden. Deze panden werden ontworpen en gerealiseerd vóór de doorbraak, maar zijn afgestemd op de komst van de doorbraak. Het café-restaurant kreeg daarbij een plek aan het nieuwe plein, nabij de spoorwegonderdoorgang en het nog te realiseren station Presikhaaf. Ondanks de doorsnijding van de oorspronkelijke bouwblokken en nieuwe stedenbouwkundige setting zijn de oude bouwblokken nog te herkennen in de huidige vorm van de Reinaldstraat (afbeelding 5).



Afbeelding 5. Doorbraak Wichard van Pontlaan met het gebied rondom de Schaapsdrift.

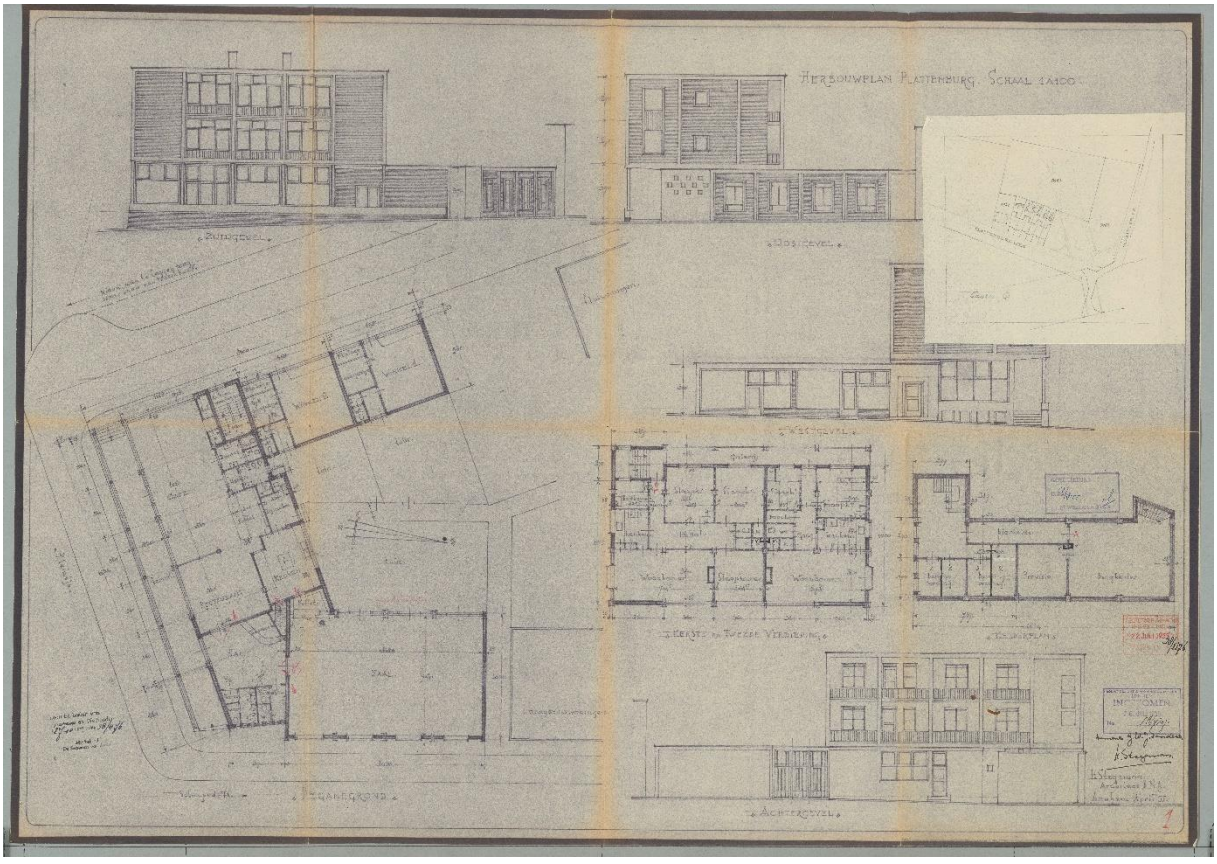
Gebouwen

De bestaande gebouwen in het gebied rondom de Schaapsdrift varieert van eind 19e -eeuwse tot 21ste -eeuwse bebouwing. Een groot deel van de panden is naoorlogs, mede vanwege oorlogsschade en de doorbraak en herstructurering. Vooroorlogse panden bestaan uit woonhuizen en (voormalige) bedrijfsgebouwen en het transformatorhuisje langs de Schaapsdrift. Enkele voormalige wasserijen zijn nog aanwezig, zoals de Velperweg 152 en Schaapdrift 83 – N.V. Stoomwasscherij v/h Wed. H.J. Spaan-Coenders. Het volledige zorgcomplex ten westen van de Esperantolaan bestaat uit meerdere complexen, allen naoorlogse gebouwen. Het eerste vanaf de Velperweg werd Nijenstede, een zeslaags gebouw dat in de footprint de vorm van het voormalige vrijstaande huis op het perceel naast de beek nabootst. Hiernaast volgde Vreedenhoff, welke meermaals werd uitgebreid met extra vleugels. Opeenvolgend verschenen hierachter nog twee andere complexen, meer richting de spoorweg.

Kwaliteiten zijn te vinden in het voormalige café-restaurant en het R.K. complex, mede door de plek die de gebouwen innemen in de herstructurering van de Schaapsdrift met de doorbraak. De verschillende vooroorlogse panden als voormalige stoomwasserij Spaan-Coenders herinneren aan de ontwikkeling van de Schaapsdrift. Ook de vele loodsen zijn hier onderdeel van, die in de regel weinig architectonische kwaliteiten lijken te bezitten.

Beschrijving

Het naoorlogse pand aan de Schaapsdrift 96 is prominent gelegen aan de noordzijde van Station Presikhaaf, als driezijdig hoekpand aan een pleinvormige ruimte. Het gebouw was onderdeel van het herbouwplan Plattenburg en stamt uit midden jaren 50 van de vorige eeuw. De Arnhemse architect H. Stegeman ontwierp voor de locatie nabij het viaduct en aan het toekomstige pleintje een *café met zaaltje, 4 bovenwoningen, 2 dagwinkels*. Het gebouw zou de hoek gaan vormen tussen de bestaande Schaapsdrift en de *nieuw aan te leggen weg naar Laan van Presikhaaf*, die de doorgaande Wichard van Pontlaan zou worden. Ten tijde van de bouw was dit nog niet het geval, waardoor het pand eerst aan de nog ononderbroken Plattenburgerweg kwam te liggen. Dit was ook het oorspronkelijke adres van het café-restaurant. Na aanleg van de Wichard van Pontlaan met bebouwing aan weerszijden vormde het pand de zuidelijke begrenzing van het nieuwe bouwblok, ingeklemd tussen de nieuwe Eleonorastraat en Wichard van Pontlaan en de bestaande Schaapsdrift. Ondanks dat Station Presikhaaf ten tijde van de planvorming en bouw nog niet bestond is er in de positionering van het pand afstand van het spoor gehouden, waardoor er een pleintje ontstond voor het pand, dat evenwijdig aan het spoor Arnhem-Velp is gepositioneerd.



Bouwtekening met situering van het pand aan de nieuw te realiseren doorbraak (1957).

Het drie-laagse hoofdvolume van het gebouw ligt evenwijdig aan het spoor, met aan weerszijden een-laagse vleugels. De begane grond bevatte de functies van café-restaurant met zaaltje en de 2 dagwinkels. Op eerste en tweede verdieping werden de 4 bovenwoningen gesitueerd. Het café-restaurant kwamen aan de Eleonorastraat en de hoek met de Wichard van Pontlaan. De 2 eenlaagse ‘dagwinkels’ kwamen in een rechte hoek op het hoofdvolume, aan de Wichard van Pontlaan. Het rechthoekige zaaltje, behorend bij het café-restaurant vormde de enkele laag aan de Schaapsdrift. Het zaaltje werd deels in het hoofdvolume geplaatst, onder een schuine hoek.

De overkragende woonlagen creëren aan de Eleonorastraat een overdekte buitenruimte, waar het terras werd gesitueerd. Hier kwam ook de ingang van het café-restaurant. De betonnen pijlers onder deze overkraging vormen met een gemetselde balustrade de begrenzing met de buitenruimte van het café-restaurant. Het geleidelijke hoogteverschil aan de Eleonorastraat zorgt ervoor dat de balustrade richting de Wichard van Pontlaan in hoogte toeneemt, en het terras aan deze zijde een halve verdieping hoger ligt. Hieronder was ruimte voor een souterrain, die aan de Wichard van Pontlaan herkenbaar is aan drie vensters, naast de trappartij die toegang tot het terras en café-restaurant bood. Aan deze zijde verscheen ook de iets risalerende gemetselde ingangspartij van de bovenwoningen, waarmee het pand duidelijk als hoekpand voor nieuwe doorbraak is ontworpen.



Ligging van het pand aan het pleintje en station Presikhaaf (ca. 1980).

Het pand is in stijl en materialisering een erg herkenbaar gebouw uit de wederopbouwperiode. De zichtbare betonnen constructie wordt afgewisseld met (terugliggende) bakstenen muurvlakken en vensters. Het pand heeft een vrij sobere vormgeving met geringe detaillering en is typerend voor deze periode. Er zijn geringe uitwendige wijzigingen doorgevoerd, waardoor het gebouw nog erg herkenbaar is en maar beperkt is gewijzigd sinds de bouw. Ook in functie is het gebouw minimaal veranderd en functioneert het nog als zodanig. De dagwinkels zijn vervangen voor een kapperszaak en kantoorruimte. Het oorspronkelijke gevestigde café-restaurant *Zonnehoek* heeft plaats gemaakt voor een cafetaria.

Conclusie

Het pand vertelt het verhaal van de ontwikkeling van de Schaapsdrift en het herbouwplan Plattenburg. Het driezijdige gebouw werd onderdeel van een nieuw bouwblok langs de doorgaande Wichard van Pontlaan. Het gebouw werd nog voor de doorbraak gebouwd en nadrukkelijk vormgegeven als hoekpand aan een pleintje bij het viaduct naar de nieuwe wijk Presikhaaf. Een groots stedenbouwkundig element werd het echter niet, door de geringe hoogte en detaillering van het hoofd- en de bijvolumes. Het gebouw is een sober vormgegeven maar herkenbaar en vrijwel ongewijzigd bouwwerk uit de wederopbouwperiode. Schaapsdrift 96 is een van de Arnhemse gebouwen van de hand van de Arnhemse architect H. Stegeman, die onder andere het CJMV-gebouw op Jacobiberg ontwierp.



Rapport 6214

SCHAAPSDRIFT EN OMGEVING TE ARNHEM

ADC ArcheoProjecten

Schaapsdrift en omgeving te Arnhem, gemeente Arnhem

Een bureauonderzoek



ADC ArcheoProjecten

Colofon

ADC Rapport 6214

Schaapsdrift en omgeving te Arnhem, gemeente Arnhem
Een bureauonderzoek

Auteur:
In opdracht van: Gemeente Arnhem

© ADC ArcheoProjecten, Amersfoort, 13 december 2023
Foto’s en tekeningen: ADC ArcheoProjecten, tenzij anders vermeld

Status rapportage:
versie 3.0

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt
worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook
zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.
ADC ArcheoProjecten aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend
uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.



Autorisatie:

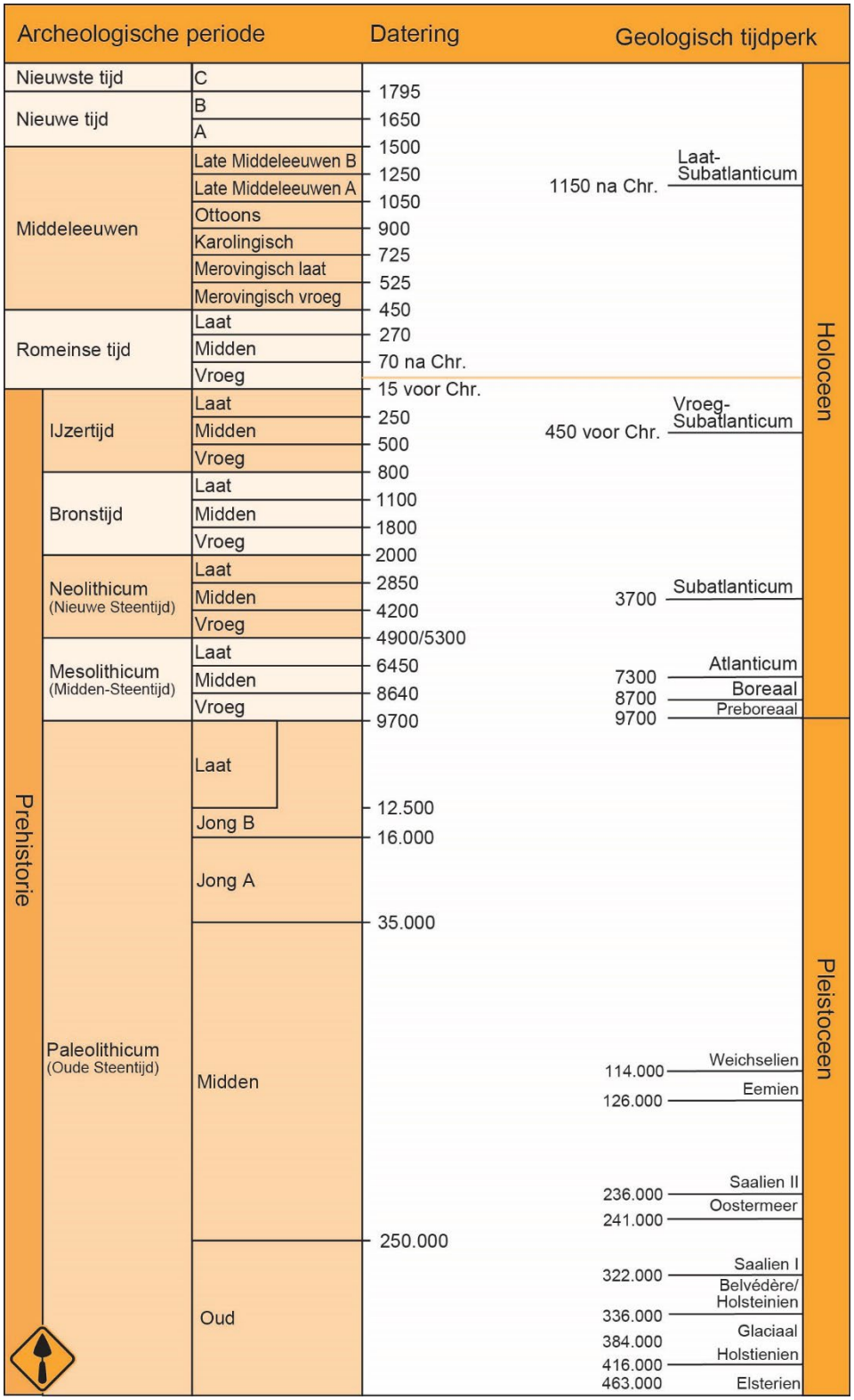
ISSN 1875-1067

ADC ArcheoProjecten
Nijverheidsweg-Noord 114
3812 PN Amersfoort
Tel. 033-299 81 81
E-mail info@archeologie.nl

Inhoudsopgave

Samenvatting 5
1 Inleiding en administratieve gegevens 7
2 Bureauonderzoek 9
2.1 Doelstelling en vraagstelling 9
2.2 Methode 9
2.3 Resultaten 9
2.4 Gespecificeerde verwachting en conclusie 31
Aanbeveling 33
Literatuur 34
Geraadpleegde websites 35
Lijst van afbeeldingen en tabellen 36

Tabel 1. Overzicht van de verschillende perioden.



Samenvatting

In opdracht van Gemeente Arnhem heeft ADC ArcheoProjecten in augustus 2023 een bureauonderzoek uitgevoerd naar de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden op de locatie Schaapsdrift te Arnhem. De aanleiding voor het onderzoek is het opstelling van een omgevingsvisie voor het gebied.

Hierin dient rekening te worden gehouden met aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van een bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die zijn gekoppeld aan een vergunningenstelsel.

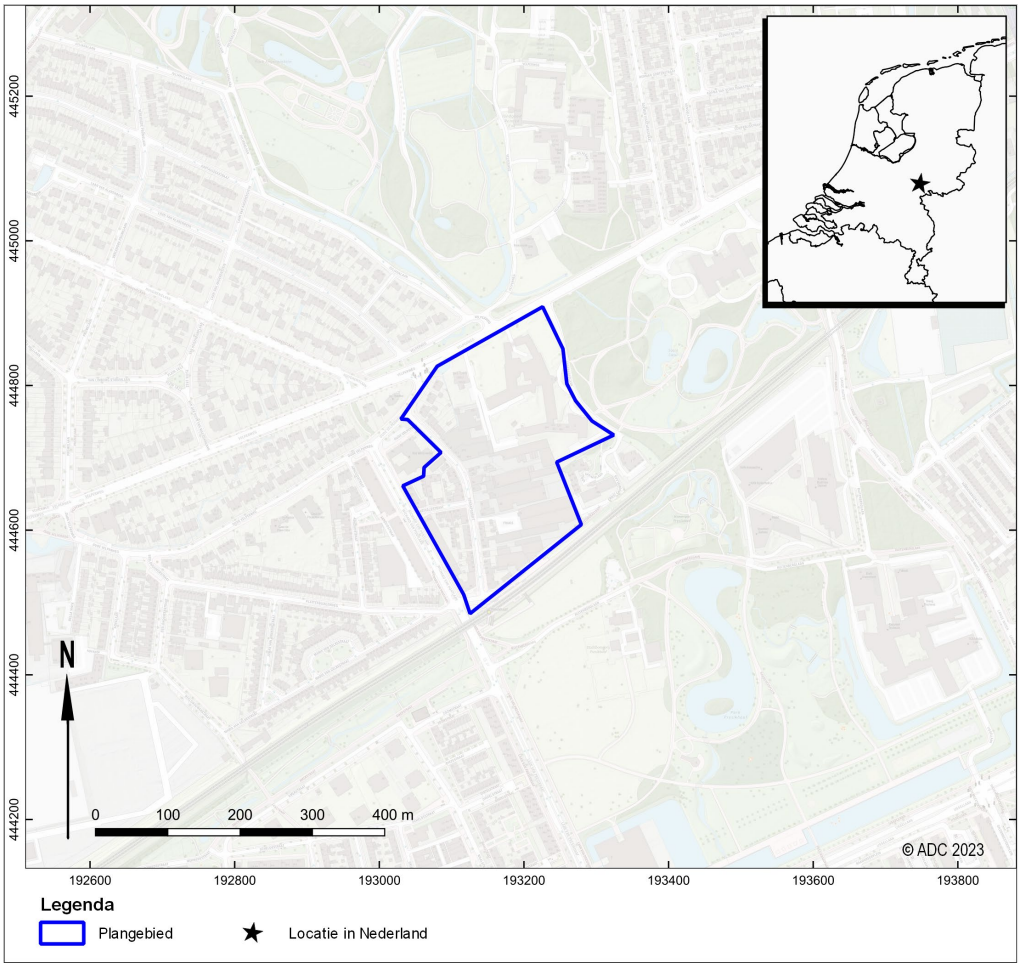
Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van een hellingafzettingswaaier aan de voet van een stuwwal. In de top van de aanwezige smeltwaterafzettingen is waarschijnlijk oorspronkelijk een podzolbodem gevormd. Door de gunstige landschappelijke ligging is het plangebied mogelijk reeds in gebruik geweest vanaf de steentijd. Uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m Vroeg-Neolithicum kunnen complextypen zoals jachtkampjes aanwezig zijn. Uit latere perioden kunnen nederzettingsterreinen, huisplaatsen en grafvelden worden verwacht. Vanaf de Middeleeuwen is in (een deel van) het plangebied door het gebruik als akkerland en daaraan gerelateerde plaggenbemesting een plaggendek gevormd. Door het gebruik als akkerland is de kans aanwezig dat de relatief ondiep gelegen resten uit het Laat-Paleolithicum t/m Vroeg-Neolithicum zijn verstoord. Uit de periode Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd worden met name perceelscheidingen verwacht (greppels en palenrijen). Er zijn geen aanwijzingen voor historische bebouwing in het plangebied. Ter hoogte van de Schaapsdrift kunnen voorgangers van de weg de Schaapsdrift aanwezig zijn alsmede de (gedempte) beekloop die langs de Schaapsdrift liep. Ook kunnen hier resten van aan de beek gerelateerde industrie voorkomen. Ter plaatse van de Schaapsdrift kunnen ook resten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn in de vorm van mobilia (wapens, munitie en persoonlijke bezittingen) en bomkraters. In het zuidwesten van het plangebied, tussen de spoorlijn en de Schaapsdrift, was in 1945 een Duitse versperring, bestaande uit een palissadering, aanwezig.

Archeologische resten worden in de top van de oorspronkelijke bodem, mogelijk onder een antropogeen ophogingspakket verwacht. Nederzettingsresten uit de Nieuwe tijd worden vanaf het maaiveld verwacht of direct onder de moderne bouwvoor of (sub)recente ophogingslaag. Er kan sprake zijn van grondsporen zoals afvalkuilen en paalkuilen, waterputten, erfafscheidingen, structuren als huisplattegronden alsmede vondsten bestaande uit anorganische artefacten zoals aardewerk, glas en bouwmateriaal. Grondsporen kunnen voorkomen tot in ieder geval 30 cm onder de top van de C-horizont. Diepere grondsporen kunnen ook worden aangetroffen, waaronder die van waterputten. Ter plaatse van de voormalige beek kunnen afzettingen van de beek en aan de beek gerelateerde resten worden aangetroffen als beschoeiingen, nederzettingsafval en losse vondsten. Organische resten en metaal zullen gezien de lage grondwaterspiegel alleen goed bewaard zijn gebleven in diepe sporen.

Archeologisch relevante niveaus kunnen zijn verstoord als gevolg van de huidige inrichting van het plangebied. Het kan gaan om verstoringen door aanleg van de weg en aangrenzende trottoirs, parkeerplaatsen, groenstroken en bebouwing. Over het algemeen kan gesteld worden dat ter plaatse van de meest recent gerealiseerde bebouwing (vanaf ca. 1950) het archeologisch niveau is verstoord door het machinaal aanleggen van bouwputten tot in de C-horizont. Onder niet onderkelderde oudere bebouwing kan het archeologische niveau nog intact aanwezig zijn. Hier is nog wel sprake van versnipperde verstoringen ter plaatse van de poeren. Voor de locaties waar sprake is van meerdere (recente) bouwfases is het aannemelijk dat de bodem is verstoord tot in de C-horizont niet alleen door de bouwwerkzaamheden, maar ook door sloopwerkzaamheden.

Zodra bekend is wat de specifieke ontwikkelingen zullen zijn dient aanvullend bureauonderzoek te worden uitgevoerd waarbij wordt gekeken naar de lokale verstoringen (diepte fundering van bebouwing en infrastructuur) en de ontwikkeling.

Vervolgens kan een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is de bodemopbouw en de aard (aanwezigheid van een podzolbodem en/of plaggendek, intacte top C-horizont), omvang en diepte van eventuele verstoringen in kaart te brengen. Aan de hand van de gegevens van het veldonderzoek kan de gespecificeerde verwachting worden aangevuld. De werkzaamheden dienen voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA). Een waarschijnlijke vervolgstap bij de verwachte aanwezigheid van archeologische resten is een proefsleuvenonderzoek. Hierbij wordt opgemerkt dat het bij het booronderzoek mogelijk lastig is vast te stellen in welke mate er sprake is van een intacte bodem (top C-horizont), de keuze voor vervolgonderzoek is dan meer ingegeven door de verwachte archeologische resten, de recente terreininrichting en in hoeverre het aannemelijk is dat de bodem recent is verstoord.



Afb. 1. Locatie van het plangebied.

1 Inleiding en administratieve gegevens

In opdracht van Gemeente Arnhem heeft ADC ArcheoProjecten in augustus en september 2023 een bureauonderzoek uitgevoerd naar de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden op de locatie Schaapsdrift en omgeving te Arnhem (afb. 1 en afb. 2).



Afb. 2. Detailkaart van het plangebied.

De aanleiding voor het onderzoek is de opstelling van een omgevingsvisie voor het gebied.

Hierin dient rekening te worden gehouden met aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van een bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die zijn gekoppeld aan een vergunningenstelsel.

Het plangebied ligt in een gebied waar een gemeentelijk archeologisch beleid is vastgesteld. Op grond van dit beleid valt het plangebied in een zone met een hoge verwachting. Hier is archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan of gelijk aan 200 m^2 en dieper dan 40 cm –mv.[1]

[1] Boshoven e.a. 2009.

In Nederland dient het vaststellen van de archeologische waarde van een plangebied te gebeuren conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 4.1).[2] Behalve de protocollen van de vigerende KNA zijn de richtlijnen van de gemeente Arnhem gevolgd.[3]

De volgende administratieve gegevens zijn van toepassing:

opdrachtgever:	Gemeente Arnhem R. Gubbens Postbus 9029 6800 EL Arnhem 06 25776512 ronald.gubbens@arnhem.nl
Fase(n) AMZ-cyclus:	Een bureauonderzoek
aanleiding:	Opstellen gebiedsvisie
locatie:	Schaapsdrift en omgeving
plaats:	Arnhem
gemeente:	Arnhem
provincie:	Gelderland
kaartblad:	40B
oppervlakte plangebied:	68004 m^2
coördinaten:	193030/ 444754 (NW) 193226/ 444909 (NO) 193325/ 444731 (ZO) 193324/ 444732 (ZW)
bevoegde overheid met contactgegevens:	Gemeente Arnhem Postbus 9200, 6800 HA Arnhem archeologie@arnhem.nl
deskundige namens de bevoegde overheid met contactgegevens:	mevr. C. Nicholson Postbus 9029 6800 EL Arnhem 026-3771768 cynthia.nicholson@arnhem.nl
goedkeuring rapport door bevoegde overheid:	Ja (goedgekeurd d.d. 11-12-2023)
Archis-zaaknummer:	5455442100
ADC-projectcode:	001396
auteur(s):	M. Hanemaaijer
autorisatie:	P. Valentijn
periode van uitvoering:	augustus en september 2023
beheer en plaats documentatie:	ADC ArcheoProjecten bv, Amersfoort

[2] SIKB 2018.

[3] Afdeling Erfgoed en Archeologie, gemeente Arnhem 2023

2 Bureauonderzoek

2.1 Doelstelling en vraagstelling

Het bureauonderzoek vormt de eerste stap in het vaststellen van de archeologische waarde van het gebied. Het doel van bureauonderzoek is het aan de hand van bestaande bronnen verwerven van informatie over bekende en/of verwachte archeologische waarden in het plangebied, om daarmee te komen tot een gespecificeerde, archeologische verwachting.

Voor het bureauonderzoek zijn de volgende onderzoeksvragen[4] opgesteld:

- *Waar kunnen (eventuele) archeologische resten zich bevinden?*
- *Welke verschijningsvorm kunnen deze hebben?*
- *Is verder onderzoek noodzakelijk? Zo ja, hoe kan daar systematisch naar gezocht worden?*

2.2 Methode

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1 Landbodems, protocol 4002 Bureauonderzoek.

Tijdens het bureauonderzoek worden diverse bronnen geraadpleegd, wat leidt tot het opstellen van een gespecificeerde verwachting. De gespecificeerde verwachting kan worden beschouwd als de conclusie van het bureauonderzoek, omdat hierin wordt aangegeven of archeologische waarden in het plangebied worden verwacht. Als dit het geval is, zal zo mogelijk de aard, de omvang, de diepteligging en de datering van deze waarden worden beschreven. Indien relevant zal de omvang worden weergegeven op een kaart.

2.3 Resultaten

2.3.1 Afbakening plan- en onderzoeksgebied, beschrijving huidig gebruik en vaststellen van de consequenties van het mogelijk toekomstige gebruik

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Arnhem en heeft een omvang van ca. 6,8 ha. Het betreft hier het gebied dat tussen de Velperweg, Wichard van Pontlaan, Esperantolaan, spoorlijn Arnhem – Zutphen en station Presikhaaf (afb. 1 en 2)

In het noord- en zuidwesten, aan de Wichard van Pontlaan, Reinaldstraat, Oude Velperweg en de Schaapsdrift, bevinden zich woningen (rijtjeshuizen en appartementencomplexen). In het middeldeel bevinden zich winkels en bedrijven. In het noordoosten bevindt zich een woon-zorgcomplex dat wordt omringd door tuinen/groen.

Verontreinigingen

Op basis van de kaart Bodeminformtie (Geoportaal gemeente Arnhem) wordt geconcludeerd dat in het plangebied verschillende verontreinigingen aanwezig zijn.[5] De beekloop de Schaapsdrift is gedempt vanaf 1889. De beek lijkt net ten westen van de weg te hebben gelopen (zie ook par. 2.3.4). Rondom de locatie van voormalige wasserijen aan de Schaapsdrift is een verontreinigingscontour aangeduid. Ook de weg de Schaapsdrift is aangeduid als verontreinigingscontour. Het grondwater rondom de Schaapsdrift is verontreinigd. De verontreinigingen houden grotendeels verband met de bedrijfsactiviteiten die vanaf het einde van de 19e eeuw tot in 1990 hebben plaatsgevonden op de percelen Schaapsdrift 41-49, 51, 77, en 79-89. Hier hebben diverse natwasserijen, chemische wasserijen, een lederwaren-/metaalwaren fabriek en een timmerwerkplaats gelegen. De verontreinigingen bestaan uit zware metalen, cyanide, minerale olie en VOCl (oplosmiddelen).

[4] Afdeling Erfgoed en Archeologie, gemeente Arnhem 2023.

[5] https://arnhem.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=1650b84f5ded4ac4b92a7a5ab2f0f980



Afb. 3. Kaart met bodemverontreinigingen (bron: Bodeminformatie gemeente Arnhem(arcgis.com)

Van het plangebied zelf zijn onvoldoende archeologische en aardkundige gegevens beschikbaar om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische verwachting. Daarom zijn tevens gegevens betrokken uit de directe omgeving, waarmee het onderzoeksgebied kan worden gedefinieerd als het gebied binnen een straal van circa 50 m rondom het plangebied. De begrenzing van deze zone is gebaseerd op het gegeven dat hierbinnen sprake is van voldoende informatie om een uitspraak te doen over de archeologische verwachting die representatief is voor het plangebied.

In de toekomst zal het gebied worden herontwikkeld. De herontwikkeling omvat het realiseren van woningen en voorzieningen. De plannen zijn echter nog niet uitgewerkt.

De consequentie van de voorgenomen ontwikkeling kan zijn dat eventuele aanwezige waardevolle archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

2.3.2 Beschrijving van de aardwetenschappelijke waarden

De volgende aardwetenschappelijke informatie is bekend van het plangebied:

Tabel 2. Aardwetenschappelijke informatie in het plangebied

Bron	Informatie
Geologische kaart 2021 [6]	Dekzand en overige periglaciale afzettingen; Laagpakket van Wierden en Formatie van Boxtel (ongedifferentieerd) Gestuwde pleistocene afzettingen, veelal rivierzand en -grind

[6] DINOloket.nl/ondergrondmodellen.

Bron	Informatie
Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000 (landsdekkende, digitale versie)[7]	Niet gekarteerd, bebouwde kom
Landschappelijke eenhedenkaart gemeente Arnhem[8]	hellingafzettingswaaier
Bodemkaart van Nederland 1:50.000 (landsdekkende, digitale versie)[9]	Niet gekarteerd, bebouwde kom
Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN4)[10]	Ca. 16 tot 13 m + NAP

Het plangebied ligt op de flank van een stuwwal. In de voorlaatste ijstijd (Saalien, ca. 238.000 tot 115.000 jaar geleden) raakte de noordelijke helft van Nederland met landijs bedekt. De stuwwal waarop het plangebied ligt is ontstaan door een zijlob van een grote ijslob, die in het IJsseldal lag. Door het bewegende landijs werden de aanwezige grindrijke rivierafzettingen opgestuwd en ontstonden stuwwallen. Door het permanent bevroren zijn van de bodem, konden sneeuw- en smeltwater in deze periode niet in de bodem wegzakken. Het water stroomde over het oppervlak naar lager gelegen delen, daarbij de stuwwal eroderend en dalen uitslijtend. Aan de voet van de stuwwal ontstonden hierdoor puinwaaiers, ook wel 'hellingafzettingswaaiers' genoemd. Deze bestaan uit grindhoudend grof zand (Formatie van Drente, Laagpakket van Schaarsbergen).

De smeltwaterafzettingen kunnen bedekt zijn met een dunne laag dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel, afb. 4), dat door de wind is afgezet tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien (115.000 tot 11.700 jaar geleden).

In het Holoceen (11.700 jaar geleden tot het heden) steeg de temperatuur en nam de vegetatie toe. Door de dichte vegetatie vond weinig erosie meer plaats en trad bodemvorming op.

Volgens de landschapseenhedenkaart (afb. 5) die onderdeel is van de archeologische beleidskaart van de gemeente Arnhem ligt het plangebied in ter plaatse van een hellingafzettingswaaier aan de voet van de stuwwal. Ten noordoosten van het plangebied ligt een erosiedal. Door het dal stroomde een beek, de Beek op de Paasberg. Door menselijk handelen heeft de beek niet meer zijn originele loop.

Op de geomorfologsiche kaart is het plangebied niet gekarteerd in verband met de ligging binnen de bebouwde kom. Ten oosten van het plangebied is een daluitspoelingswaaier aanwezig.

De ligging (aan de voet van) een hellingafzettingswaaier of daluitspoelingswaaier is ook af te leiden uit hoogtebeelden van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3) . Ten noorden ligt de hoger gelegen stuwwal (rood), ten zuiden het lager gelegen (rivier)komgebied (blauw, afb. 6). Het plangebied helt licht af richting het zuiden. In het noorden ligt het maaiveld op ca. 16 m + NAP, in het zuiden op ca. 13 m + NAP. Ten noorden van het plangebied is het erosiedal waardoorheen de Beek op de Paasberg stroomde zichtbaar.

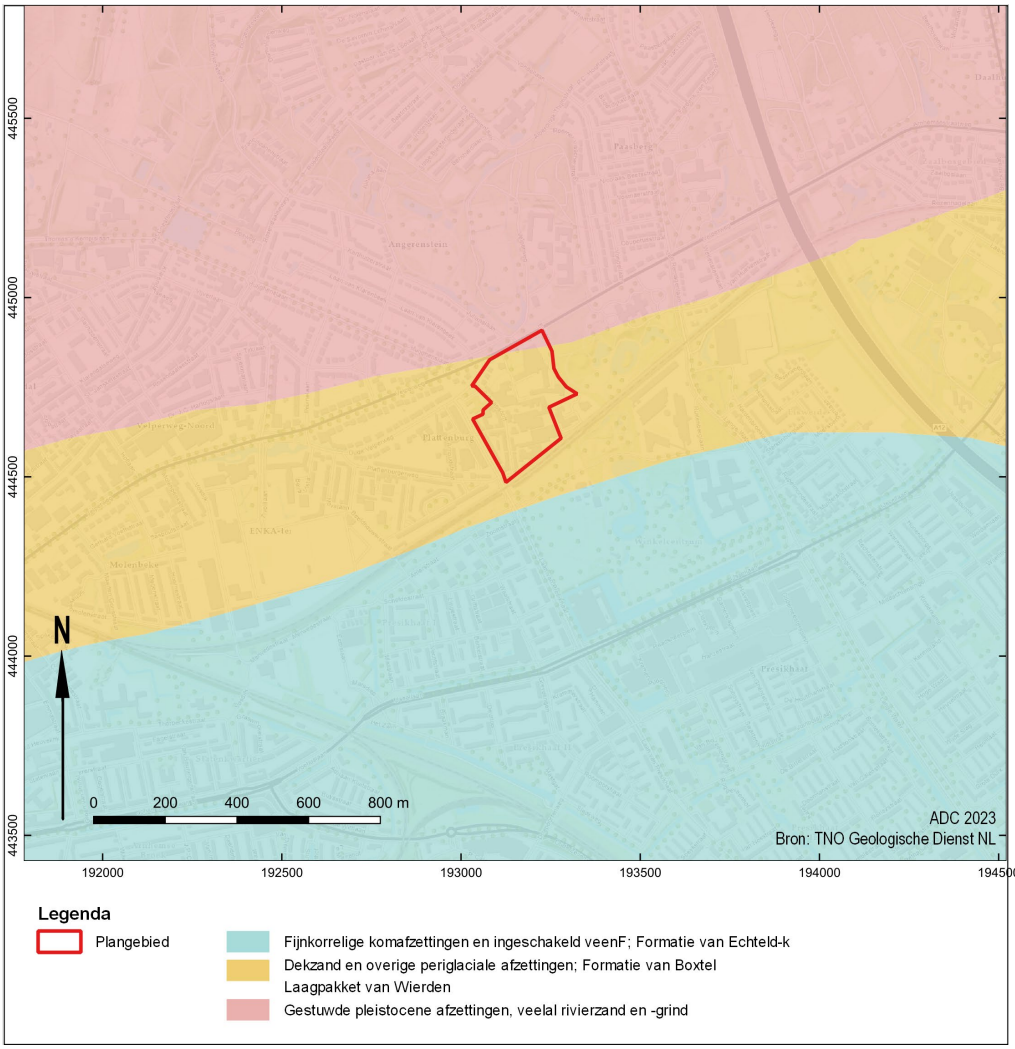
Evenals de op de geomorfologsiche kaart is het plangebied op de bodemkaart niet gekarteerd vanwege de ligging binnen de bebouwde kom. Ten noorden zijn holtpodzolgronden gekarteerd. Omdat (een deel van) het plangebied vanaf de Late Middeleeuwen in gebruik was als bouwland (zie par. 2.3.4) is het waarschijnlijk dat in het plangebied een zwarte enkeerdgrond is ontstaan. Deze worden gekenmerkt door een minimaal 50 cm dikke opgebrachte laag bestaande uit plaggen en potstalmest.

[7] Alterra 2008.

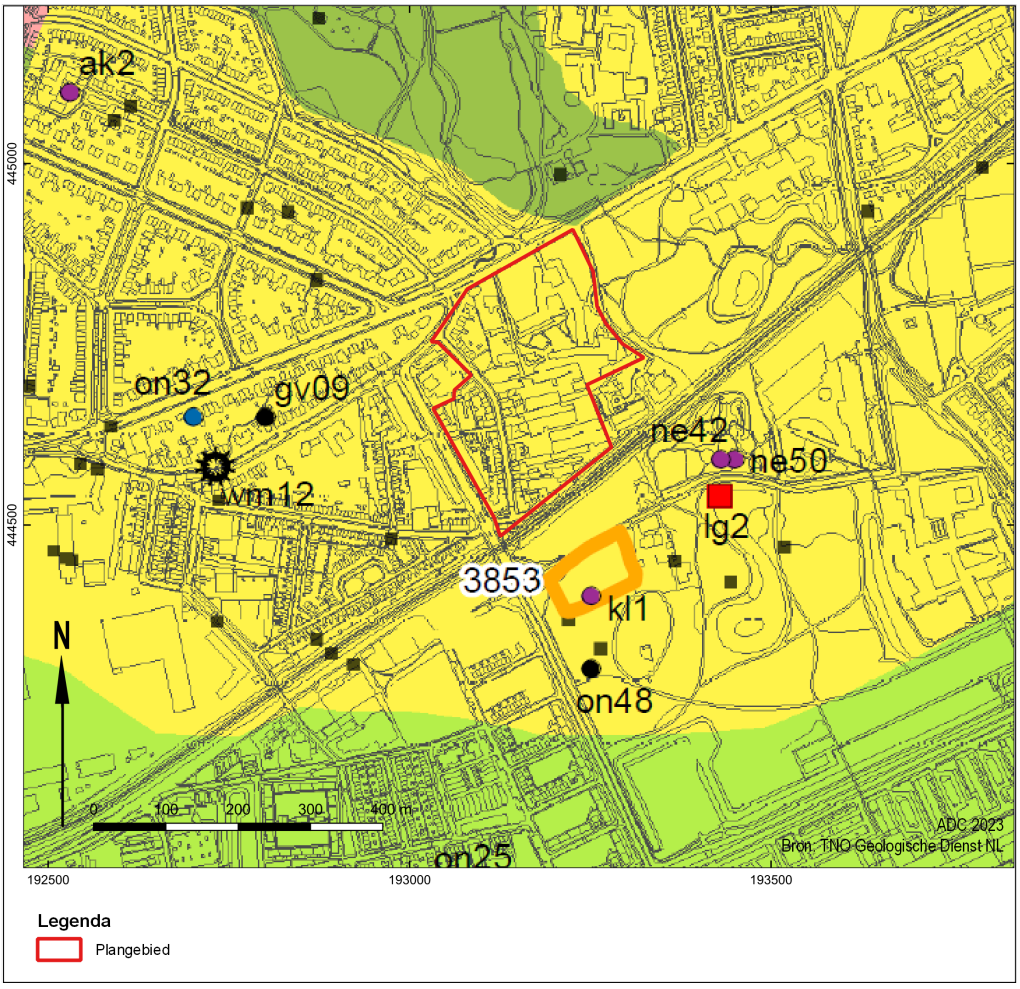
[8] Boshoven e.a. 2009.

[9] Alterra 2014.

[10] ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer.



Afb. 4. Het plangebied op de geologische kaart 2021 (DINOloket.nl)



Afb. 5. Landschappelijke eenhedenkaart gemeente Arnhem

LEGENDA

Archeologische monumenten
- AMK-terreinen (14)
- gemeentelijk archeologisch monument (1)

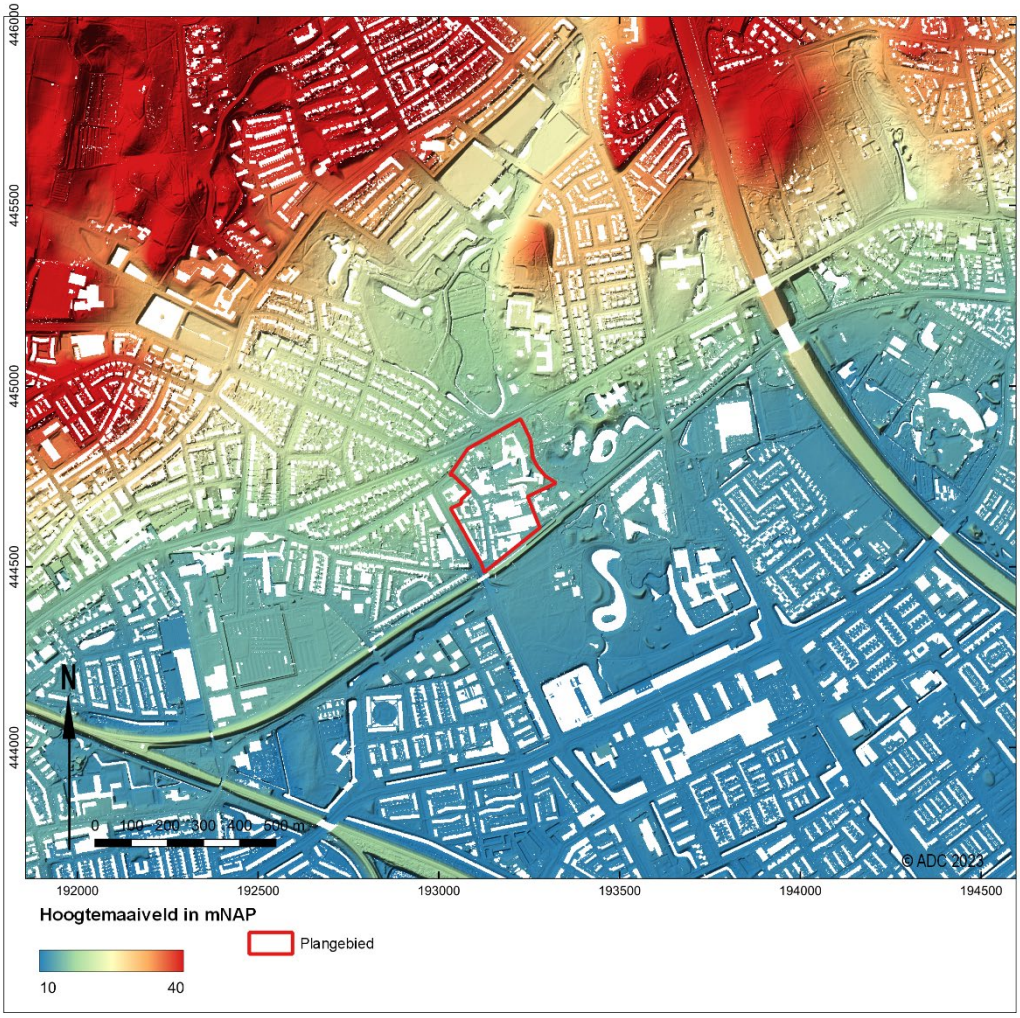
Archeologische vindplaatsen (met catalogusnummer)
- Paleolithicum
- Mesolithicum
- Neolithicum
- Bronstijd
- IJzertijd
- Romeinse tijd
- Middeleeuwen
- Nieuwe Tijd

toevoegingen
- administratief (exacte ligging onbekend)

Cultuurhistorische elementen (met catalogusnummer)
- boerderij
- kerk
- klooster
- landgoed
- steenfabriek
- watermolen
- overig
- verspreide bebouwing in 1832
- bebouwde kern in 1832
- vestingwerken

Landschappelijke eenheden
- beekdal
- dal
- erosiedal
- hellingafzettingswaaier
- hoge duin
- lage duin
- kom
- oeverwal
- smeltwaterwaaier
- stuwwal
- stuwwalplateau
- uiterwaard
- uiterwaard met ruggen en geulen
- vergraven

Overig
- gemeentegrens
- topografie (beeldrecht: Topografische Dienst)
- water



Afb. 6. Hoogtekaart op basis van AHN3

2.3.3 Beschrijving van bekende archeologische waarden

Op de gemeentelijke verwachtings- en beleidsadvieskaart ligt het plangebied binnen een zone met een hoge verwachting (afb. 7).[11] Deze verwachting is gebaseerd op de ligging ter plaatse van een hellingafzettingswaaier. Hier was sprake van relatief vruchtbare landbouwgronden en daarmee aantrekkelijk voor de mens.

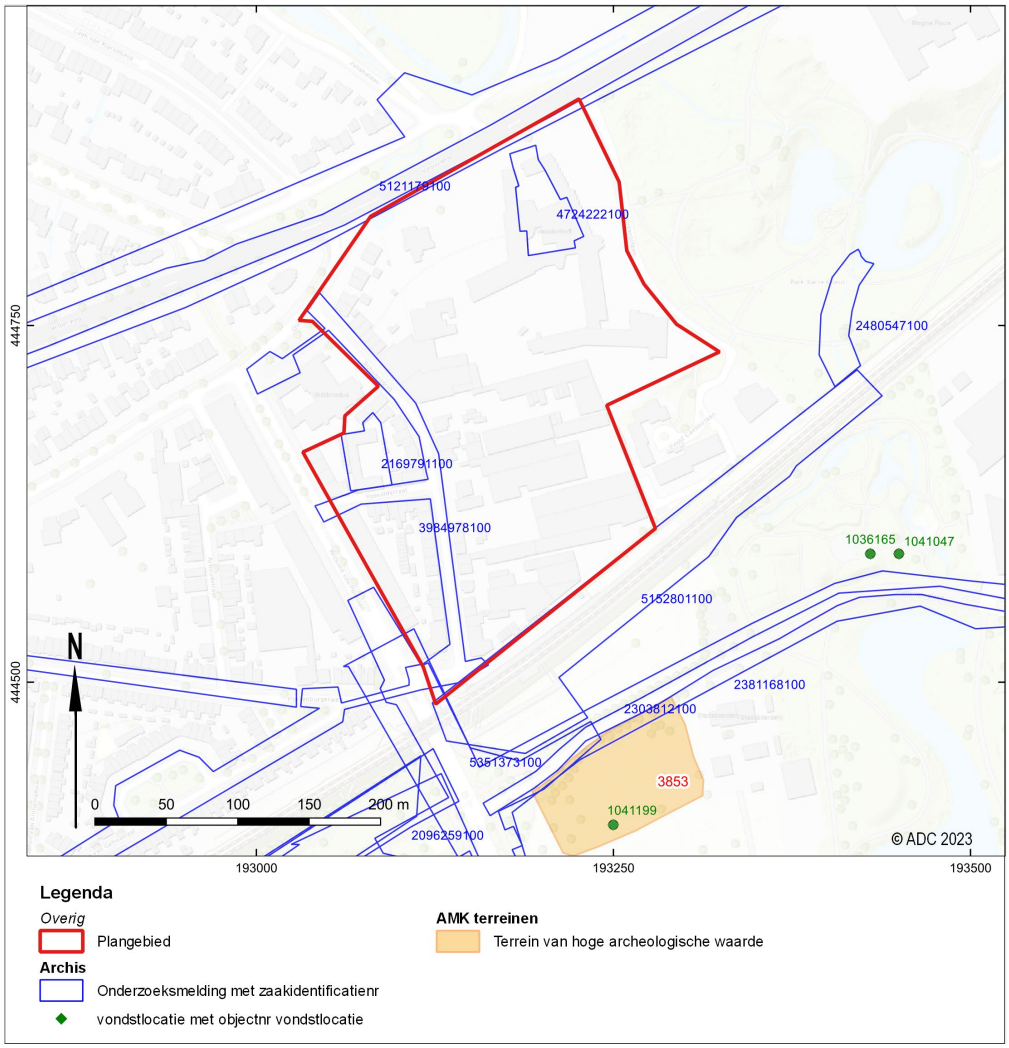
[11] Boshoven e.a. 2009; https://arnhem.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/



Afb. 7. Beleidskaart gemeente Arnhem (Archeologie maatregelen (arcgis.com)
Roze = hoge verwachting, groen = waardevol gebied

Ten zuiden van het plangebied ligt een terrein van hoge archeologische waarde (AMK terrein 3853, afb. 7). [12] Het betreft een terrein met sporen van klooster Bethanië dat is gesticht in 1419 en verwoest in 1591. Hier is later het landgoed Presikhaaf gesticht.

[12] Sinds 2014 wordt de Archeologische Monumentenkaart niet meer bijgehouden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De huidige AMK moet daarom als een statisch bestand worden beschouwd.



Afb. 8. Het plangebied met onderzoeksmeldingen, vondstlocaties en AMK terreinen (RCE 2022).

In het Archeologisch Informatiesysteem van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Archis3.1, staan binnen het plangebied en onderzoeksgebied diverse archeologische onderzoeken geregistreerd. Deze worden hieronder besproken.

Onderzoeken binnen het plangebied
De Schaapsdrift en de Reinaldstraat zijn in het kader van het vervangen van het riool eerder onderzocht door middel van een bureauonderzoek (Archis zaakindentificatie 3984978100). Er is geadviseerd een archeologische begeleiding uit te voeren indien onverstoorde grond zal worden verstoord. De archeologische begeleiding heeft niet plaatsgevonden maar er zijn wel waarnemingen gedaan tijdens de rioleringswerkzaamheden binnen het plangebied Plattenburg/Schaapsdrift. Hierbij zijn twee water- of beerputten aangetroffen, alsmede losse vondsten waaronder aardewerkfragmenten uit 1500-1900 en resten van conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog (o.a. een staartstuk van een mortiergranaat en ontstekers). Aan de zijde waar het riool niet aanwezig was is sprake van een deels intacte bodemopbouw, bestaande uit een 90 cm dikke recente bouwvoor op een 60 cm dik esdek of B-horizont op een bioturbatielaag op een C-horizont. Aan de zijde waar het riool aanwezig is is de bodem verstoord tot in de C-horizont. Geconstateerd wordt dat de hoge verwachting voor het gebied in stand kan blijven.[13]

[13] Smole 2016.

Een huizenblok aan de Reinaldstraat is eveneens onderzocht door middel van een bureauonderzoek (Archis zaakindentificatie 2169791100). De resultaten zijn niet beschikbaar.

In het kader van een ontwikkeling aan het woon-zorgcomplex aan de Esperantolaan heeft een bureau- en booronderzoek plaatsgevonden (Archis zaakindentificatie 4724222100). Bij het booronderzoek is ter plaatse van het binnenterrein een verstoorde bodem aangetroffen. In het noorden van het gebied, buiten de bestaande bebouwing, is een intacte bodem aanwezig. Omdat de werkzaamheden zich beperken tot het bebouwde deel van het gebied is aanvullend onderzoek voor de ontwikkeling niet noodzakelijk.

Onderzoeken buiten het onderzoeksgebied
Het spoor- en stationsgebied ten zuiden van het plangebied is onderzocht door middel van een bureauonderzoek in het kader van de herinrichting van het gebied en het verplaatsen van een gasleiding (Archis zaakindentificatie 5152801100). Er is een archeologische begeleiding geadviseerd, deze heeft nog niet plaatsgevonden.

De Velperweg, ten noorden van het plangebied, is onderzocht door middel van een bureau- en booronderzoek in het kader van het vervangen van het riool (Archis zaakindentificatie 5121179100). Er is een archeologische begeleiding geadviseerd. Deze is nog niet uitgevoerd.

De Laan van Presikhaaf is recentelijk onderzocht door middel van een bureau- en booronderzoek in het kader van vervanging van het fietspad, het planten van bomen en vervanging van het riool (Archis zaakindentificatie 5351373100). Bij het booronderzoek is een verstoorde laag op een afgetopte C-horizont aangetroffen. In één boring is een plaggendek aanwezig. Ondanks het ontbreken van bodemvorming en de aftopping, kunnen nog spoorrestanten aanwezig zijn, zoals gebleken is bij eerder onderzoek ter hoogte van afgetopte bodems binnen en rond het gebied. Er is een archeologische begeleiding geadviseerd. De archeologische begeleiding heeft slechts één grondspoor opgeleverd. Het overige deel van het onderzoeksgebied bleek verstoord.

Binnen het plangebied bevinden zich geen gebouwde gemeentelijke of rijksmonumenten.[14]

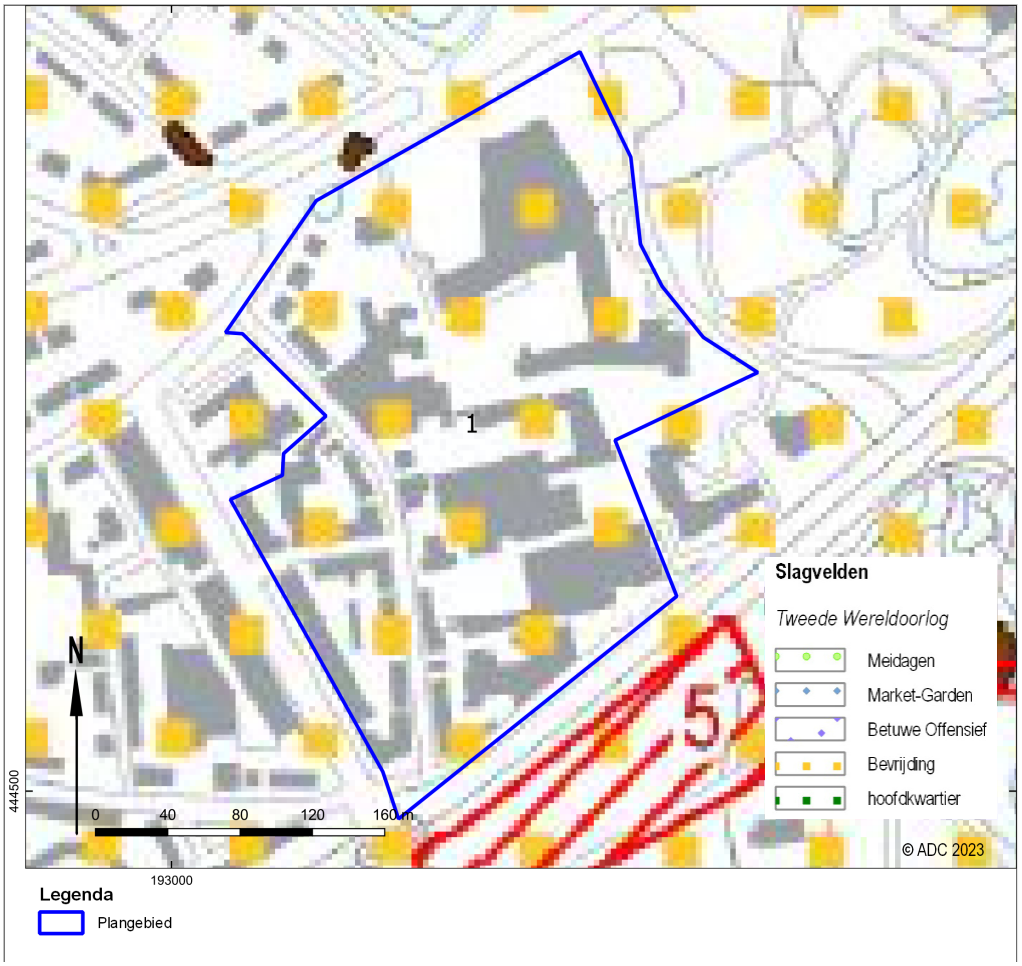
Tweede Wereldoorlog
Op basis van de kaart Indicatieve Kaart Militair Erfgoed (IKME1.2) ligt het hele plangebied ter plaatse van de Linie Noordoever-Rijn. Deze linie is door de Duitsers aangelegd als verlenging van de Westwall om een eventuele vijand, komende vanuit het zuiden, op te kunnen vangen.[15]

Op de kaart “Oorlogssporen in de gemeente Arnhem” is aangegeven dat het plangebied deel uit maakte van een slagveld gedurende de bevrijding (afb. 9).Op de conventionele explosievenkaart van de gemeente Arnhem geldt in het plangebied een verlaagde kans op het aantreffen van explosieven.[16] Uit foto’s uit het Gelders Archief blijkt dat bebouwing langs de Schaapsdrift te leiden heeft gehad onder bombardementen in de Tweede Wereldoorlog. In het zuidwesten van het plangebied, net ten noorden van de spoordijk, heeft een Duitse versperring gestaan (afb. 10-12).

[14] https://arnhem.maps.arcgis.com/apps/instant/sidebar/index.html?appid=735b2ae77a43446ba19ec095c42c45da

[15] https://www.ikme.nl/ikmekaart.html

[16] https://arnhem.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f4b23849cefa450bba7c0c3aaf36e5d8



Afb. 9. Kaart Oorlogssporen in de gemeente Arnhem



Afb. 10. Schaapsdrift, met een Duitse wegversperring. Op de achtergrond de spoordijk van de lijn Arnhem-Zutphen. 1945 (Gelders Archief nr. 1584 – 709)



Afb. 11. Omgeving Schaapsdrift, met een Duitse versperring, 1945 (Gelders Archief, nr. 1535-98



Afb. 12. Schaapsdrift 85, Arnhem. Wasserij Spaan-Coenders, met trommels, 1945 (Gelders Archief nr. 1560 – 3750)

2.3.4 Beschrijving van de historische situatie, mogelijke verstoringen en bouwhistorische waarden

Op de oudste geraadpleegde kaart, de kaart van Jacob van Deventer uit ca. 1560, ligt het plangebied ter plaatse van landelijk gebied (afb. 13). Ten noorden van het plangebied is de Velperweg reeds aanwezig als doorlopende weg. Ten zuiden van het plangebied is het klooster Bethanië afgebeeld (het latere landgoed Presikhaaf), dat een oorsprong heeft in de Middeleeuwen. Het plangebied ligt buiten de grenzen van het landgoed. Vanaf het klooster loopt een weg in noordelijke richting naar de Velperweg. Deze weg is een voorloper van de huidige Schaapsdrift.

Een schaapsdrift was een langgerekte strook waarover vroeger de schapen werden geleid. De schapen werden vanaf de schaapskooi bij Bethanië richting de heide van de Rennen Enk geleid. De route volgde een beekloop, de Beek op de Paasberg, die bekend werd als de Schaapsdrift.

De Caerte van een gedeelte van het schependom van Arnhem uit 1749 laat een iets gedetailleerder beeld zien (afb. 14). Aan weerszijden van de beekloop is een weg ingetekend. Er is ook een oost-west lopende weg ingetekend. De wegen worden geflankeerd door bomen.

De kadastrale minuut uit 1811-1832 (afb. 15) is de eerste kaart die een gedetailleerd beeld toont van de situatie binnen het plangebied. Op deze kaart bestaat het midden en oostelijk deel van het plangebied uit bouwland dat wordt doorsneden door een west-oost lopende weg. Door het westelijk deel lopen twee wegen (ter hoogte van de huidige Schaapsdrift) en een beekloop die worden omringd door bos. Het westelijk deel bestaat uit tuin.

Op de Bonnekaart uit 1868 is het plangebied nog grotendeels in gebruik als bouwland (afb. 16). De Schaapsdrift is niet meer als weg afgebeeld, enkel de waterloop. In het noordwesten is bebouwing afgebeeld (“Villa Blanco”, afb. 17). Ook in het zuidwesten is bebouwing aanwezig. De spoorlijn Arnhem-Zutphen is eveneens aanwezig, deze is aangelegd in 1865.

Op de topografische kaart uit 1888 is de weg Schaapsdrift afgebeeld, ten oosten hiervan bevinden zich langgerekte tuinpercelen waarop zich bebouwing bevindt (afb. 18). Ook aan de westzijde van de Schaapsdrift is bebouwing aanwezig. De bebouwing bestaat deels uit stoomwasserijen die gebruik maakten van het stromende water van de Schaapsdrift. In het noordoosten van het plangebied zijn twee panden afgebeeld.

De beekloop de Schaapsdrift is gedempt vanaf 1889. Omstreeks 1924 is de bebouwing verder uitgebreid. Met name ten oosten van de Schaapsdrift zijn grote (bedrijfs)panden afgebeeld (zie ook par. 2.3.1, verontreinigingen). Deze bebouwing is in de Tweede Wereldoorlog grotendeels gebombardeerd (zie par. 2.3.3, Tweede Wereldoorlog). Rondom Villa Blanco en in het oosten van het plangebied is een bos of tuin afgebeeld (afb. 19).

In 1958 is de huidige inrichting van de wijk grotendeels herkenbaar, de eerste bebouwing van het woonzorgcomplex in het noordoosten van het plangebied is afgebeeld (afb. 20). Villa Blanco lijkt te zijn gesloopt.

Tabel 3. Overzicht van de historische situatie

Bron	**Jaartal**	**Historische situatie**
Van Deventer	1560	Onbebouwd, voorganger van de Schaapsdrift mogelijk aanwezig
Caerte van een gedeelte van het schependom van Arnhem	1749	De beekloop de Schaapsdrift is afgebeeld, aan weerszijden loopt een weg. Er is ook een oost-west lopende weg ingetekend, ten zuiden van de Velperweg. De wegen worden geflankeerd door bomen.
Kadastrale minuut[17]	1811-1832	Oostelijk en middendeel bouwland, westelijk deel tuin, weg, beekloop en bos
Bonnekaart[18]	1869	Wegen zijn niet afgebeeld. Grootste deel van het plangebied is in gebruik als bouwland, ten westen van de beekloop zijn tuinen. In noordwesten is bebouwing aanwezig (“villa Blanco”), ook in het zuidwesten bevindt zich bebouwing. De Spoorlijn Arnhem-Zutphen is afgebeeld

[17] Beeldbank.cultureelerfgoed.nl

[18] Topotijdreis.nl

Bron	Jaartal	Historische situatie
Bonnekaart[19]	1888	Schaapsdrift is weer afgebeeld, ten oosten hiervan bevinden zich langgerekte tuinpercelen met bebouwing. Ook aan de westzijde van de Schaapsdrift is bebouwing aanwezig.
Bonnekaart[20]	1924	Bebouwing is verder uitgebreid
Topografische kaart[21]	1958	Huidige inrichting grotendeels aanwezig, woonzorgcomplex (of een voorganger hiervan) is afgebeeld



Afb. 13. Globale locatie van het plangebied op de kaart van Van Deventer uit 1560

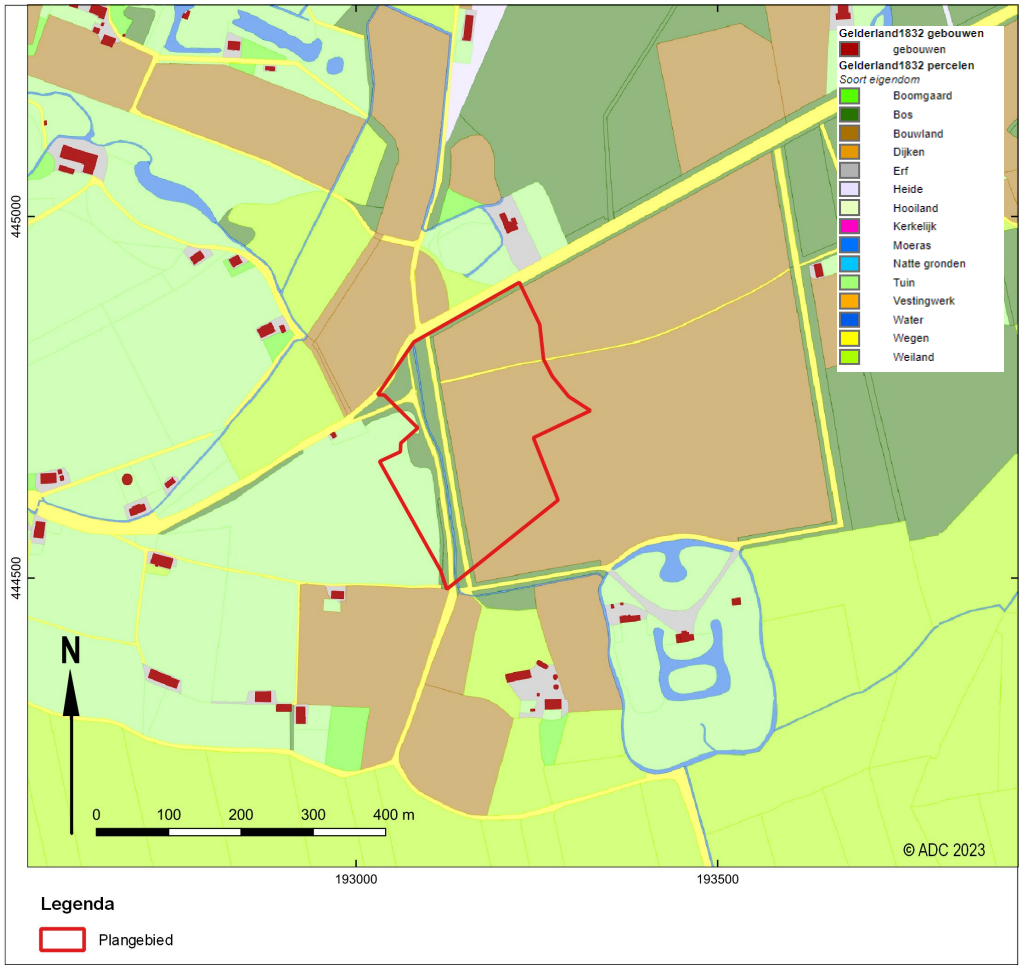
[19] Topotijdreis.nl

[20] Topotijdreis.nl

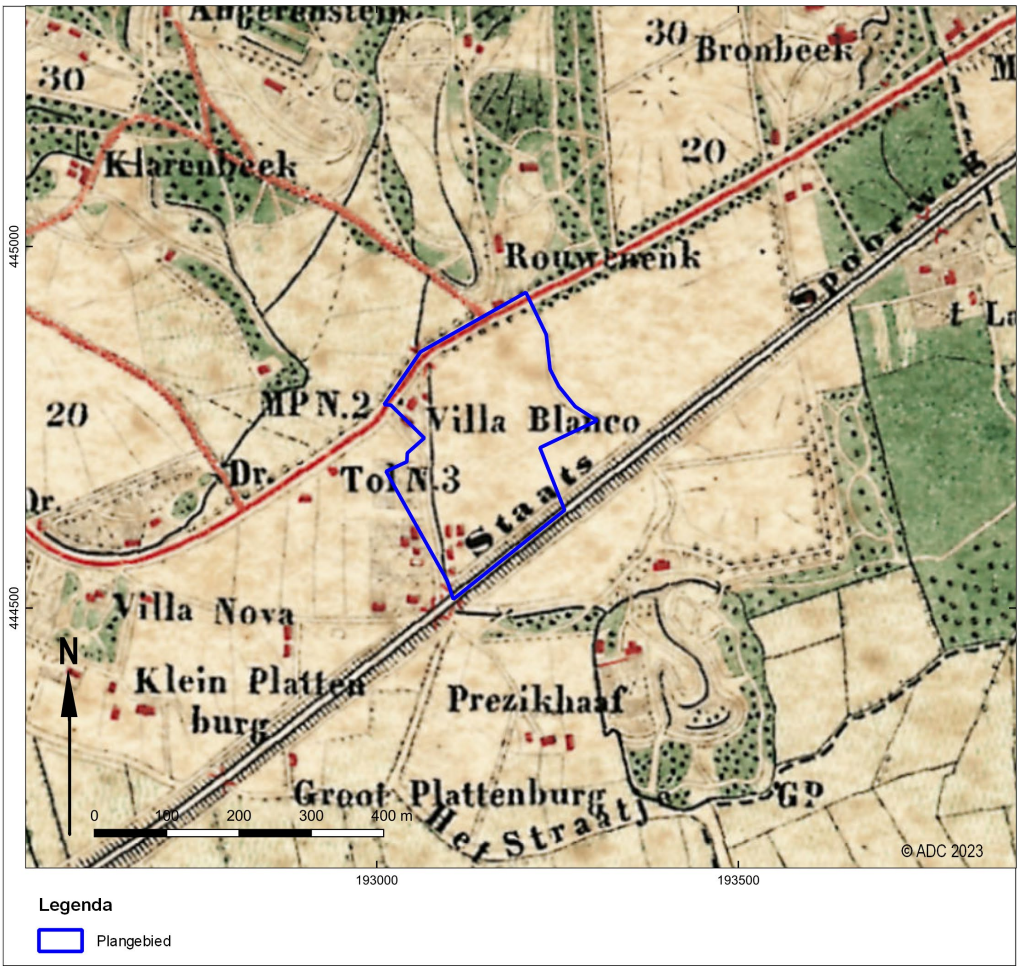
[21] Topotijdreis.nl



Afb. 14. Globale locatie van het plangebied op de Caerte van een gedeelte van het schependom van Arnhem uit 1749. (bron: GeldersArchief, inventarisnummer 469-0004)



Afb. 15. Het plangebied op de Kadastrale minuut uit 1811 - 1832 (hisgis.nl)

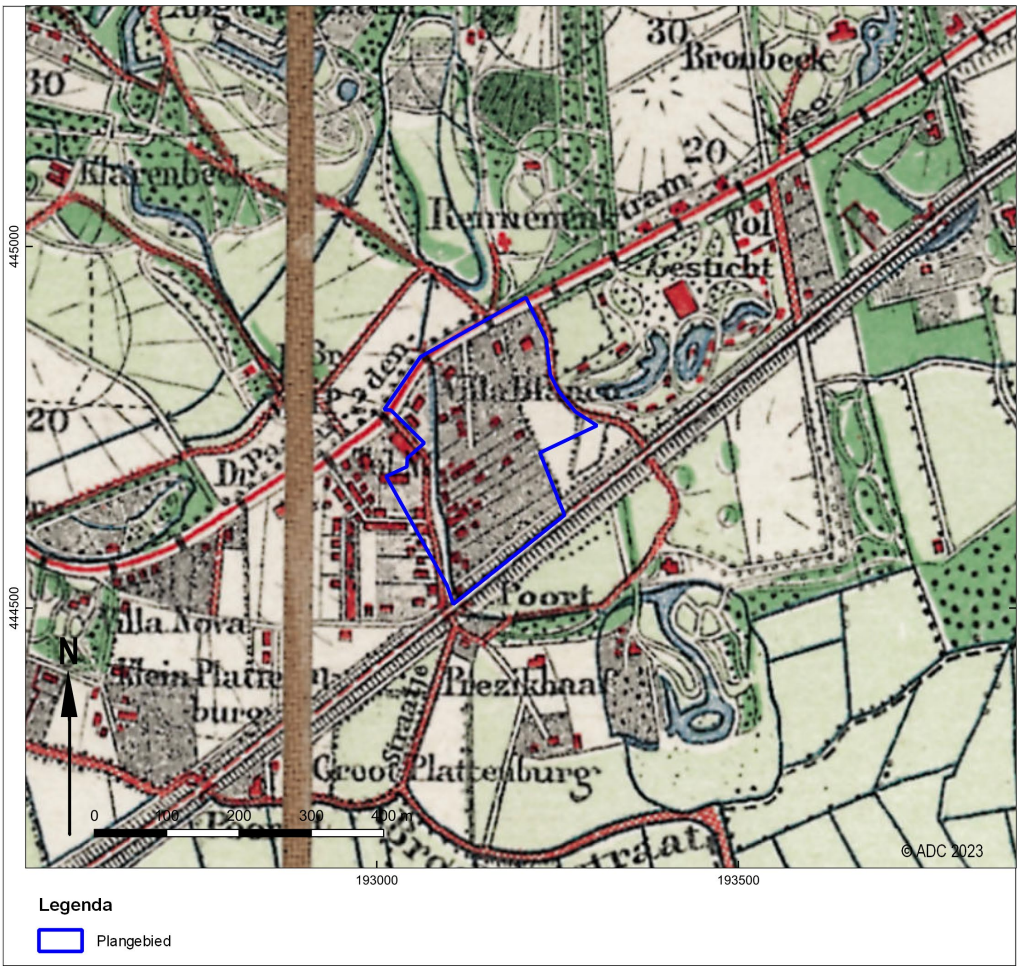


Afb. 16. Het plangebied op de Bonnekaart uit 1868 (topotijdreis)

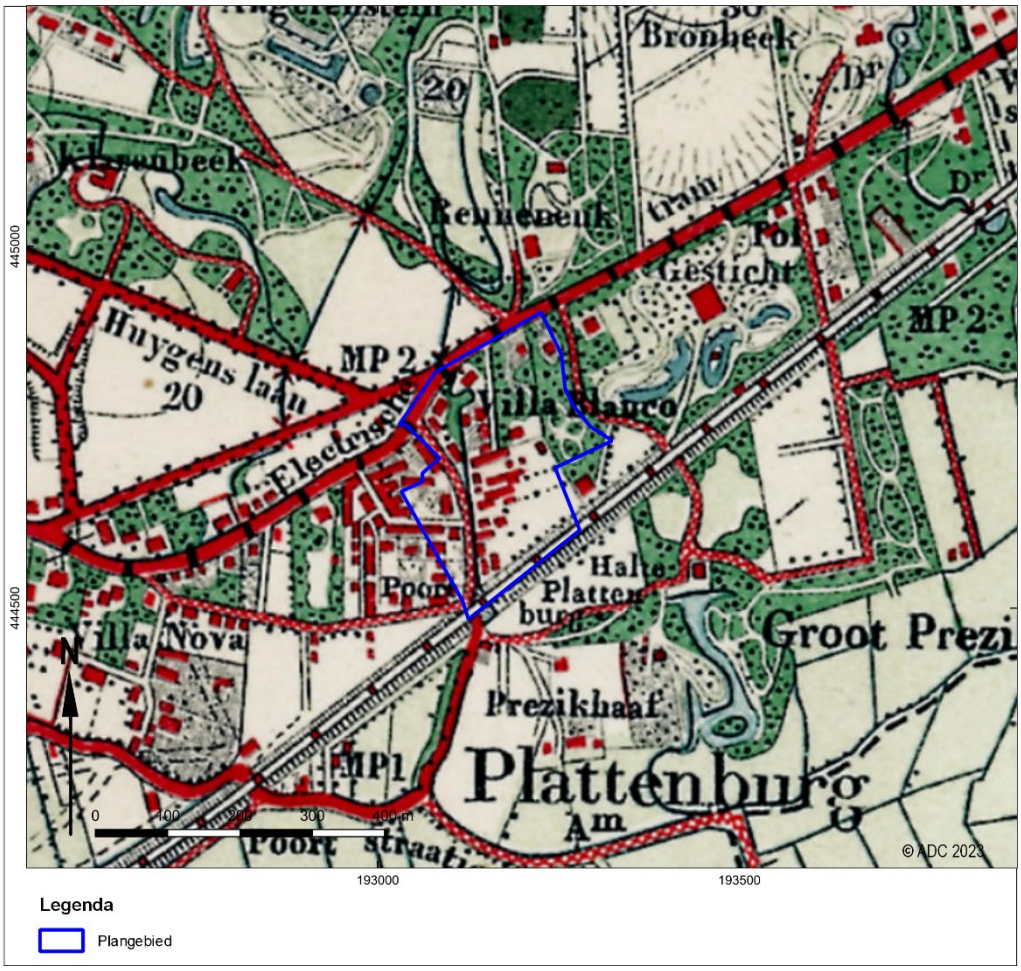


Afb. 17. Villa Bianca[22], Arnhem, Velperweg 122, foto uit 1908

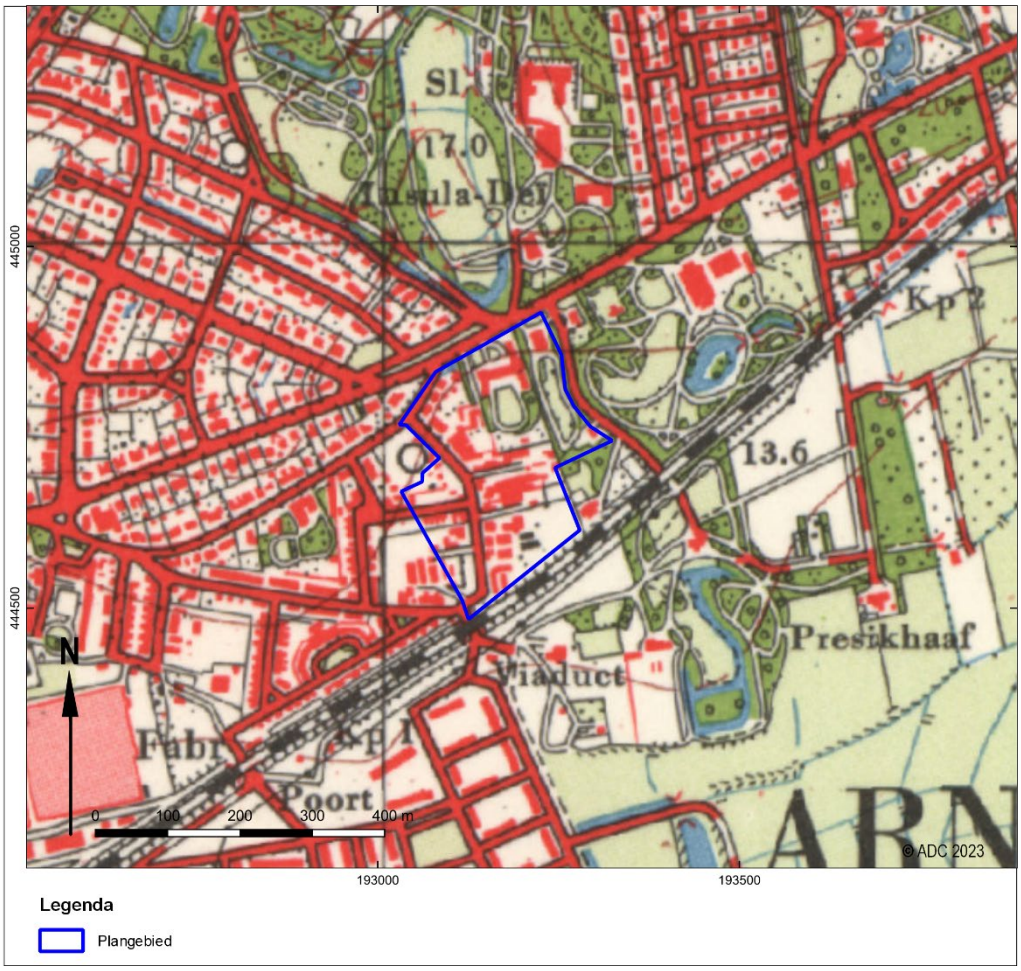
[22] Vermoedelijk een schrijffout, moet Villa Blanco zijn https://www.onbekendinnederland.nl/oplossingspagina/images/g-1273kopie.jpg



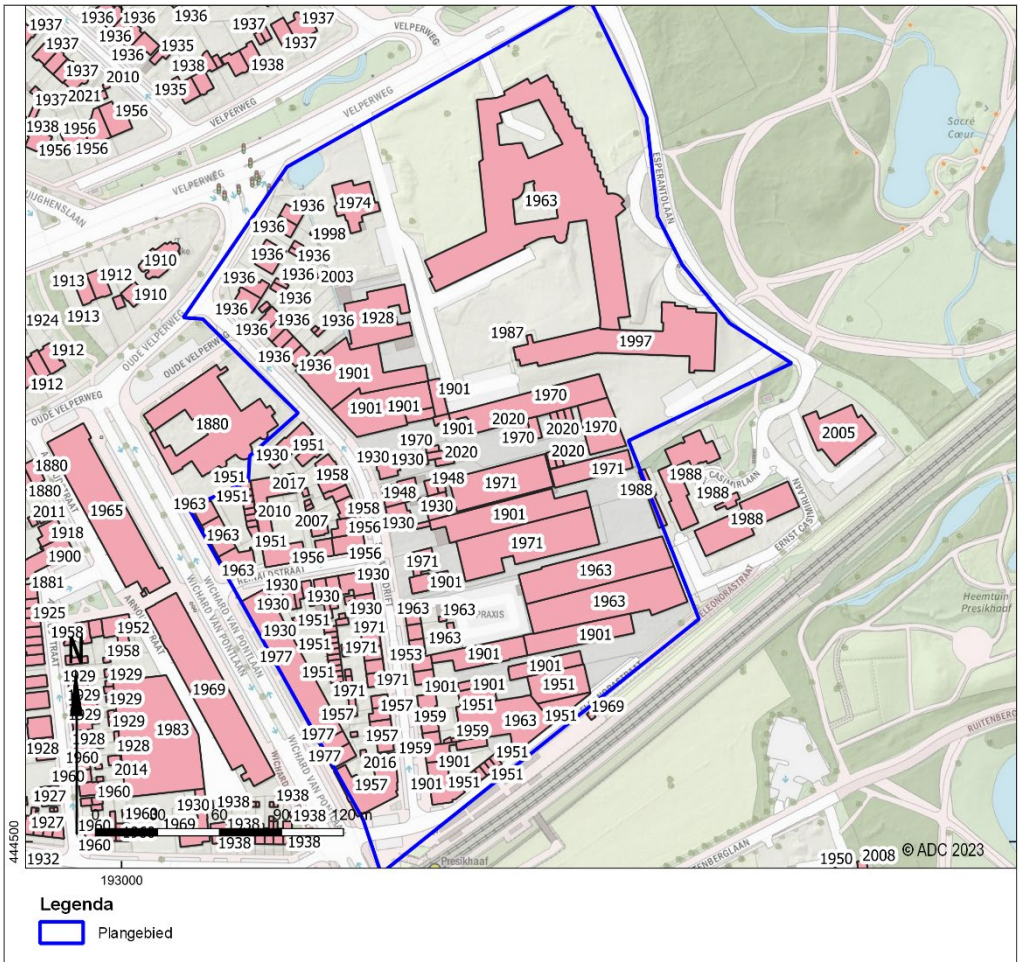
Afb. 18. Het plangebied op de Bonnekaart uit 1888 (topotijdreis)



Afb. 19. Het plangebied op de Bonnekaart uit 1924 (topotijdreis)



Afb. 20. Topografische kaart uit 1958 (topotijdreis)



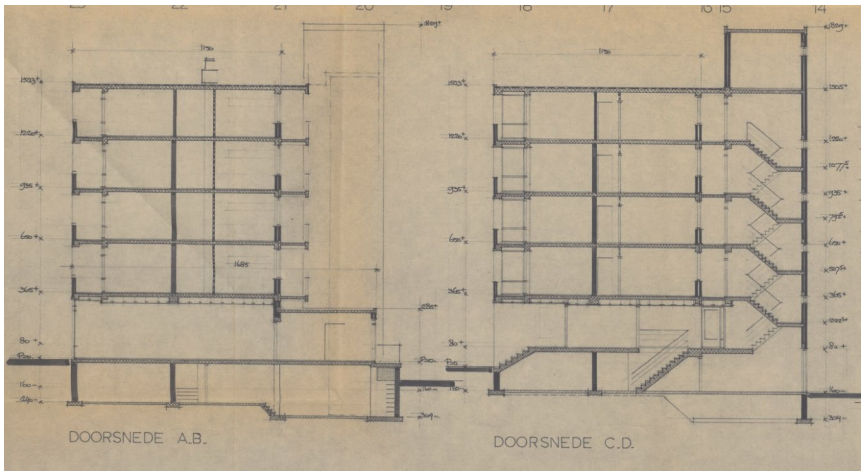
Afb. 21. Bouwjaar van de huidige bebouwing op basis van BAG

In de loop van de tweede helft van de 20e eeuw is de bebouwing binnen het plangebied geleidelijk verder uitgebreid of vervangen. In afb. 19 is een overzicht gegeven van het bouwjaar van de bestaande bebouwing binnen het plangebied op basis van BAG.[23] Om een uitspraak te doen over de diepte van de fundering van de bebouwing zijn bouwtekeningen geraadpleegd uit het Gelders Archief. Vanwege de omvang van het plangebied, downloadbeperkingen bij het archief, verdwenen of gewijzigde huisnummers en omdat niet alle bouwtekeningen digitaal beschikbaar zijn is een steekproef gedaan en is niet van alle bebouwing tekeningen bekeken.[24].

- De appartementencomplexen aan de Wichard van Pontlaan zijn gerealiseerd in de jaren 60 en 70 van de 20e eeuw. Van het appartementencomplex aan de Wichard van Pontlaan 42-106 zijn bouwtekeningen beschikbaar. Hieruit blijkt dat de bebouwing beschikt over een kelder die reikt tot maximaal 300 cm onder peil (afb. 22).

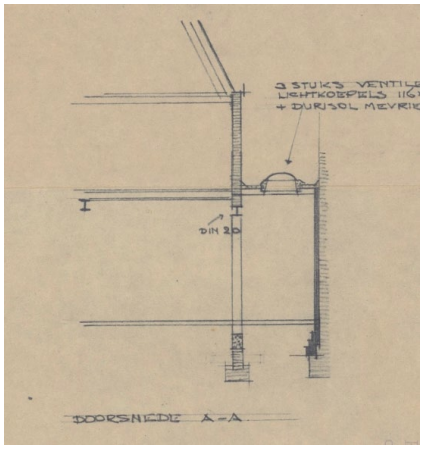
[23] https://bagviewer.kadaster.nl/

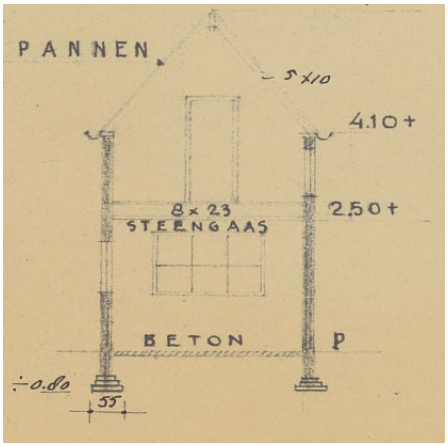
[24] Conform telefonisch overleg Cynthia Nicolson.

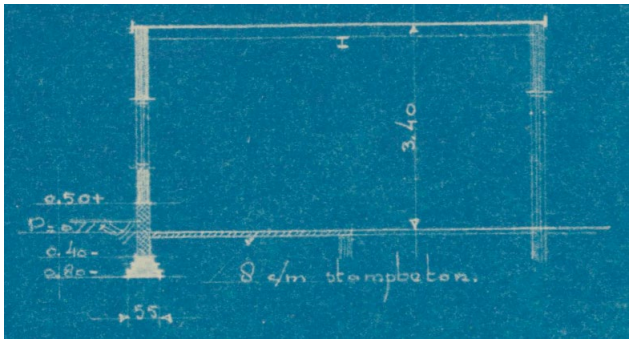


Afb. 22. Doorsnede appartementencomplex Wicherd van Pontlaan 42-106 uit 1966

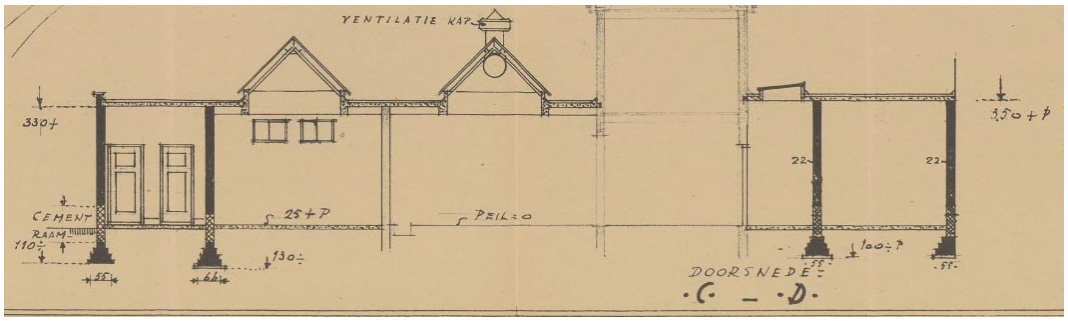
- Het appartementencomplex aan de Reinaldstraat (nrs.11-47) is gerealiseerd in 2010. Bouwtekeningen zijn niet beschikbaar. Op een deel van dezelfde locatie, direct grenzend aan de Reinaldstraat, bevond zich eerder een appartementencomplex met deels een onderkeldering.
- De rijtjeswoningen en bedrijfsbebouwing aan de Schaapsdrift dateren grotendeels uit de jaren 60 en 70 van de 20e eeuw. De woningen aan het noordelijk deel van de Schaapsdrift en de Oude Velperweg dateren uit de jaren 30 van de 20e eeuw. Uit bouwtekeningen blijkt dat de bebouwing uit de jaren 30-60 van de 20e eeuw langs de Schaapsdrift en de Oude Velperweg grotendeels is gefundeerd op poeren tot een diepte van ca. 80 tot 100 cm onder peil (afb. 23 en 24). Dit geldt voor zowel de woonhuizen als de industriële panden/loodsen.





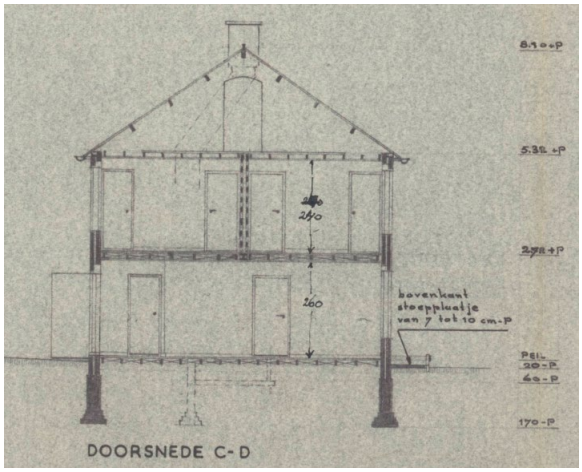


Afb. 23. Links: Doorsnede uitbreiding wasserij aan de Schaapsdrift 43 uit 1962
Rechts: Doorsnede nieuwbouw rijwielherstelplaats achter Schaapsdrift 115 uit 1952
Onder: Doorsnede machinekamer stoomwasserij aan de Schaapsdrift 45 uit 1938



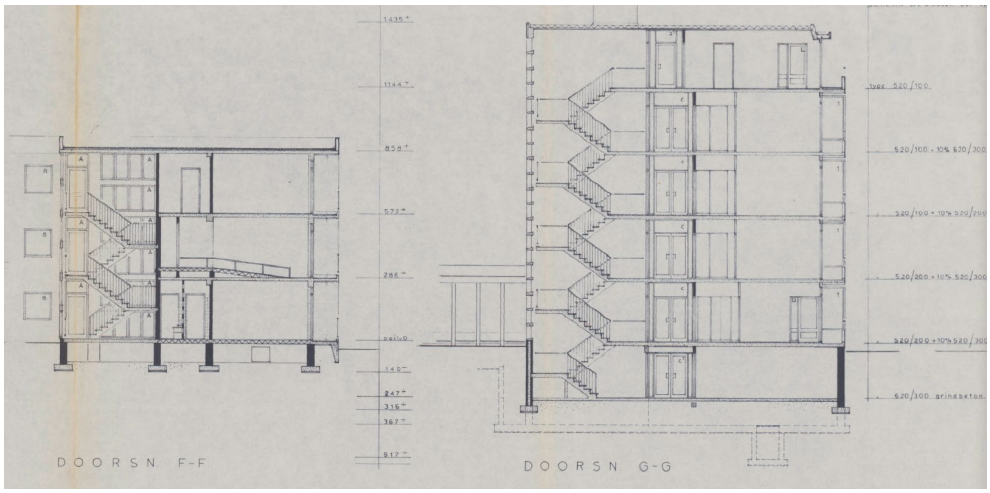
Afb. 24. Doorsnede verbouwing wasserij aan de Schaapsdrift 43-45 uit 1947

- De woonhuizen aan de Schaapsdrift 88-94 staan op poeren die reiken tot 170 cm onder peil (afb. 25).



Afb. 25. Doorsnede woningen aan de schaapsdrift 88-94 uit 1956

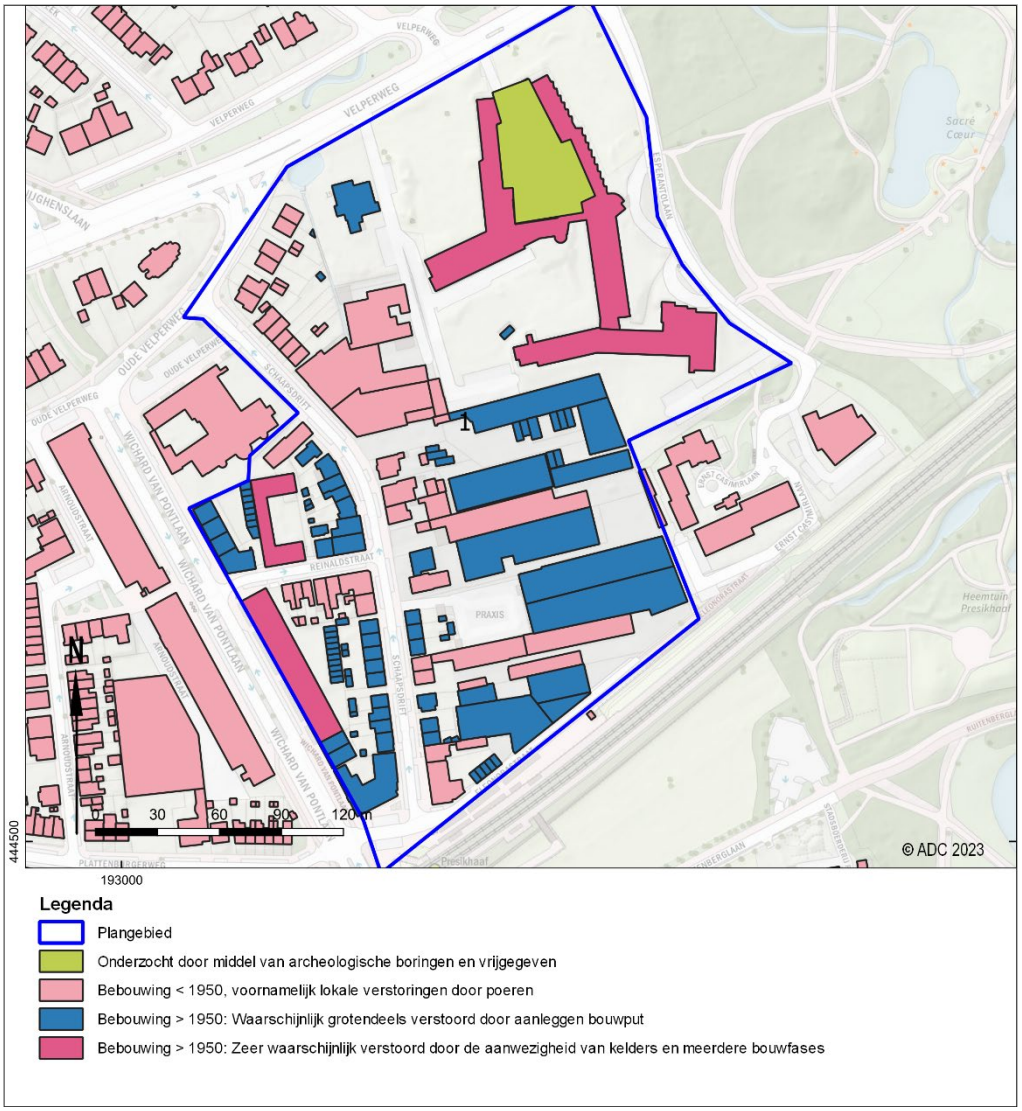
- De bedrijfsbebouwing in het midden van het plangebied, ten oosten van de Schaapsdrift, dateert grotendeels uit 1901 en de jaren 50 tot en met 70 van de 20e eeuw. Bouwtekeningen zijn niet beschikbaar
- Het verzorgingstehuis aan de Esparantolaan kent meerdere bouwfases, de eerste in 1963, een verbouwing in 1972 en één in 1997. Uit bouwtekeningen blijkt dat is gefundeerd op poeren die reiken tot ca. maximaal ca. 300 cm onder peil (afb. 26).



Afb. 26. Doorsnedes verbouwing uit 1972 verzorgingstehuis aan de Esparantolaan

Een groot deel van bebouwing langs de Schaapsdrift in gebombardeerd in de Tweede Wereldoorlog en daarna herbouwd. Dit zal voor extra verstoringen hebben gezorgd (zie ook par. 2.3.3 *Tweede Wereldoorlog* en afb. 9 en 10).

Over het algemeen kan gesteld worden dat ter plaatse van de meest recent gerealiseerde bebouwing (vanaf ca. 1950) het archeologisch niveau is verstoord door het machinaal aanleggen van bouwputten tot in de C-horizont, hoewel dit niet overal het geval hoeft te zijn. Onder niet onderkelderde (met name oudere) bebouwing kan het archeologische niveau nog intact aanwezig zijn. Hier is nog wel sprake van versnipperde verstoringen ter plaatse van de poeren. Voor de locaties waar sprake is van meerdere (recente) bouwfases is het aannemelijk dat de bodem is verstoord tot in de C-horizont niet alleen door de bouwwerkzaamheden, maar ook door sloopwerkzaamheden. In afbeelding 27 is een overzicht gegeven van de (aangenomen) verstoringen door de bestaande bebouwing. Ook is het deel van het woonzorgcomplex aan de Esperantolaan waar bij archeologische boringen een verstoorde bodem is aangetroffen aangegeven op de afbeelding.



Afb. 27. Verstoringen binnen plangebied

2.4 Gespecificeerde verwachting en conclusie

Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde verwachting opgesteld. Het plangebied bevindt zich ter plaatse van een hellingafzettingswaaier aan de voet van een stuwwal. In de top van de aanwezige smeltwaterafzettingen is waarschijnlijk oorspronkelijk een podzolbodem gevormd. Door de gunstige landschappelijke ligging is het plangebied mogelijk reeds in gebruik geweest vanaf de steentijd. Uit de perioden Laat-Paleolithicum t/m Vroeg-Neolithicum kunnen complextypen zoals jachtkampjes aanwezig zijn. Uit latere perioden kunnen nederzettingsterreinen, huisplaatsen en grafvelden worden verwacht. Vanaf de Middeleeuwen is in (een deel van) het plangebied door het gebruik als akkerland en daaraan gerelateerde plaggenbemesting een plaggendek gevormd. Door het gebruik als akkerland is de kans aanwezig dat de relatief ondiep gelegen resten uit het Laat-Paleolithicum t/m Vroeg-Neolithicum zijn verstoord. Uit de periode Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd worden met name perceelscheidingen verwacht (greppels en palenrijen). Er zijn geen aanwijzingen voor historische bebouwing in het plangebied. Ter hoogte van de Schaapsdrift kunnen voorgangers van de weg aanwezig zijn alsmede de (gedempte) beekloop die langs de Schaapsdrift liep. Ook kunnen hier resten van aan de beek gerelateerde industrie voorkomen. Ter plaatse van de Schaapsdrift kunnen ook resten uit de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn in de vorm van mobilia (wapens, munitie en persoonlijke bezittingen) en bomkraters. In het zuidwesten van het plangebied, tussen de spoorlijn en de Schaapsdrift, was in 1945 een Duitse versperring, bestaande uit een palissadering, aanwezig.

Archeologische resten worden in de top van de oorspronkelijke bodem, mogelijk onder een antropogeen ophogingspakket verwacht. Nederzettingsresten uit de Nieuwe tijd worden vanaf het maaiveld verwacht of direct onder de moderne bouwvoor of (sub)recente ophogingslaag. Er kan sprake zijn van grondsporen zoals afvalkuilen en paalkuilen, waterputten, erfafscheidingen, structuren als huisplattegronden alsmede vondsten bestaande uit anorganische artefacten zoals aardewerk, glas en bouwmateriaal. Grondsporen kunnen voorkomen tot in ieder geval 30 cm onder de top van de C-horizont. Diepere grondsporen kunnen ook worden aangetroffen, waaronder die van waterputten. Ter plaatse van de voormalige beek kunnen afzettingen van de beek en aan de beek gerelateerde resten worden aangetroffen als beschoeiingen, nederzettingsafval en losse vondsten. Organische resten en metaal zullen gezien de lage grondwaterspiegel alleen goed bewaard zijn gebleven in diepe sporen.

Archeologisch relevante niveaus kunnen zijn verstoord als gevolg van de huidige inrichting van het plangebied. Het kan gaan om verstoringen door aanleg van de weg en aangrenzende trottoirs, parkeerplaatsen, groenstroken en bebouwing. Over het algemeen kan gesteld worden dat ter plaatse van de meest recent gerealiseerde bebouwing (vanaf ca. 1950) het archeologisch niveau is verstoord door het machinaal aanleggen van bouwputten tot in de C-horizont. Onder niet onderkelderde oudere bebouwing kan het archeologische niveau nog intact aanwezig zijn. Hier is nog wel sprake van versnipperde verstoringen ter plaatse van de poeren. Voor de locaties waar sprake is van meerdere (recente) bouwfases is het aannemelijk dat de bodem is verstoord tot in de C-horizont niet alleen door de bouwwerkzaamheden, maar ook door sloopwerkzaamheden.

De beantwoording van de onderzoeksvragen is als volgt:

Waar kunnen (eventuele) archeologische resten zich bevinden?

Ter hoogte van de Schaapsdrift kunnen resten gerelateerd aan de Tweede Wereldoorlog aanwezig zijn. Het gaat hierbij om mobilia (wapens, munitie en persoonlijke bezittingen), bomkraters en resten (grondsporen) van een palissadering. Ook kunnen resten van aan de beek gerelateerde industrie vanaf de 19e eeuw aanwezig zijn. Op basis van de landschappelijke ligging zijn resten uit de overige archeologische perioden, met name de periode Neolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen, mogelijk ook aanwezig binnen het plangebied. Deze zijn echter nog niet aangetroffen binnen het plan- en onderzoeksgebied.

Welke verschijningsvorm kunnen deze hebben?

Archeologische resten worden in de top van de oorspronkelijke bodem, mogelijk onder een antropogeen ophogingspakket, verwacht. Resten uit de Nieuwe tijd worden vanaf het maaiveld verwacht of direct onder de moderne bouwvoor of (sub)recente ophogingslaag. Er kan sprake zijn van grondsporen zoals afvalkuilen en paalkuilen, waterputten, erfafscheidingen, structuren als huisplattegronden en uit anorganische artefacten zoals aardewerk, glas en bouwmateriaal. Grondsporen kunnen voorkomen tot in ieder geval 30 cm onder de top van de C-horizont. Diepere grondsporen kunnen ook worden aangetroffen, waaronder die van waterputten. Ter plaatse van de voormalige beek kunnen afzettingen van de beek en aan de beek gerelateerde resten worden aangetroffen als beschoeiingen, nederzettingsafval en losse vondsten. Organische resten en metaal zullen gezien de lage grondwaterspiegel alleen goed bewaard zijn gebleven in diepe sporen.

Is verder onderzoek noodzakelijk? Zo ja, hoe kan daar systematisch naar gezocht worden?

Zodra bekend is wat de specifieke ontwikkelingen zullen zijn dient aanvullend bureauonderzoek te worden uitgevoerd waarbij wordt gekeken naar de lokale verstoringen (diepte fundering van bebouwing, aantal bouwfasen en infrastructuur) en de ontwikkeling. Vervolgens kan een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Hierbij kan de bodemopbouw worden bepaald en in welke mate deze nog intact is(aanwezigheid van een podzolbodem en/of plaggendek, intacte top C-horizont). Een waarschijnlijke vervolgstap bij de verwachte aanwezigheid van archeologische resten is een proefsleuvenonderzoek. Hierbij wordt opgemerkt dat het bij het booronderzoek mogelijk lastig is vast te stellen in welke mate er sprake is van een intacte bodem, (top C-horizont), de keuze voor vervolgonderzoek is dan meer ingegeven door de recente terreininrichting en in hoeverre het aannemelijk is dat de bodem is verstoord.

Aanbeveling

Zodra bekend is wat de specifieke ontwikkelingen zullen zijn dient aanvullend bureauonderzoek te worden uitgevoerd waarbij wordt gekeken naar de lokale verstoringen (diepte fundering van bebouwing en infrastructuur) en de ontwikkeling.

Vervolgens kan een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is de bodemopbouw en de aard (aanwezigheid van een podzolbodem en/of plaggendek, intacte top C-horizont), omvang en diepte van eventuele verstoringen in kaart te brengen. Aan de hand van de gegevens van het veldonderzoek kan de gespecificeerde verwachting worden aangevuld. De werkzaamheden dienen voorafgaand aan het veldwerk te worden vastgelegd in een Plan van Aanpak (PvA). Een waarschijnlijke vervolgstap bij de verwachte aanwezigheid van archeologische resten is een proefsleuvenonderzoek. Hierbij wordt opgemerkt dat het bij het booronderzoek mogelijk lastig is vast te stellen in welke mate er sprake is van een intacte bodem (top C-horizont), de keuze voor vervolgonderzoek is dan meer ingegeven door de verwachte archeologische resten, de recente terreininrichting en in hoeverre het aannemelijk is dat de bodem recent is verstoord.

Literatuur

Afdeling Erfgoed en Archeologie, gemeente Arnhem, 2023: *Handboek archeologisch onderzoek Regio Arnhem, 2023.* Arnhem.

Alterra, 2008: *Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000; Landsdekkend digitaal bestand.*

Alterra, 2014: *Bodemkaart van Nederland 1:50.000; Landsdekkend digitaal bestand.*

voor Nederland : de hogere niveaus. Wageningen.

Boshoven, E.H., A. Buesink, N.J. Krekelbergh & L.A. Tebbens, 2009: *Archeologische Verwachtingskaart Arnhem-Noord*. BAAC Rapport 05.357. Deventer.

SIKB, 2018: *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA)*. Gouda.

Smole, L., 2016: *BGB Plattenburg West & Schaapsdrift/Reinaldstraat*. Archeologische waarnemingen tijdens grondroerende werkzaamheden Archeololologisch Rapport Arnhem 102.

TNO, 2013: *Lithostratigrafische Nomenclator van de Ondiepe Ondergrond, versie 2013.*

Geraadpleegde websites

https://ahn.arcgisonline.nl/ahnviewer/
https://arnhem.maps.arcgis.com/
https://archis.cultureelerfgoed.nl/
https://bagviewer.kadaster.nl
https://easy.dans.knaw.nl
https://www.kadaster.nl/
https://www.ruimtelijkeplannen.nl
https://www.topotijdreis.nl
https://zoeken.cultureelerfgoed.nl/
http://www.ikme.nl
DINOloket.nl/ondergrondmodellen.
https://www.onbekendinnederland.nl/oplossingspagina/images/g-1273kopie.jpg
https://www.geldersarchief.nl/

Lijst van afbeeldingen en tabellen

Afb. 1. Locatie van het plangebied.
Afb. 2. Detailkaart van het plangebied.
Afb. 3. Kaart met bodemverontreinigingen (bron: Bodeminformatie gemeente Arnhem(arcgis.com)
Afb. 4. Het plangebied op de geologische kaart 2021 (DINOloket.nl)
Afb. 5. Landschappelijke eenhedenkaart gemeente Arnhem
Afb. 6. Hoogtekaart op basis van AHN3
Afb. 7. Beleidskaart gemeente Arnhem (Archeologie maatregelen (arcgis.com)
Afb. 8. Het plangebied met onderzoeksmeldingen, vondstlocaties en AMK terreinen (RCE 2022).
Afb. 9. Kaart Oorlogssporen in de gemeente Arnhem
Afb. 10. Schaapsdrift, met een Duitse wegversperring. Op de achtergrond de spoordijk van de lijn Arnhem-Zutphen. 1945 (Gelders Archief nr. 1584 – 709)
Afb. 11. Omgeving Schaapsdrift, met een Duitse versperring, 1945 (Gelders Archief, nr. 1535-98
Afb. 12. Schaapsdrift 85, Arnhem. Wasserij Spaan-Coenders, met trommels, 1945 (Gelders Archief nr. 1560 – 3750)
Afb. 13. Globale locatie van het plangebied op de kaart van Van Deventer uit 1560
Afb. 14. Globale locatie van het plangebied op de Caerte van een gedeelte van het schependom van Arnhem uit 1749. (bron: GeldersArchief, inventarisnummer 469-0004)
Afb. 15. Het plangebied op de Kadastrale minuut uit 1811 - 1832 (hisgis.nl)
Afb. 16. Het plangebied op de Bonnekaart uit 1868 (topotijdreis)
Afb. 17. Villa Bianca, Arnhem, Velperweg 122, foto uit 1908
Afb. 18. Het plangebied op de Bonnekaart uit 1888 (topotijdreis)
Afb. 19. Het plangebied op de Bonnekaart uit 1924 (topotijdreis)
Afb. 20. Topografische kaart uit 1958 (topotijdreis)
Afb. 21. Bouwjaar van de huidige bebouwing op basis van BAG
Afb. 22. Doorsnede appartementencomplex Wicherd van Pontlaan 42-106 uit 1966
Afb. 23. Links: Doorsnede uitbreiding wasserij aan de Schaapsdrift 43 uit 1962
Afb. 24. Doorsnede verbouwing wasserij aan de Schaapsdrift 43-45 uit 1947
Afb. 25. Doorsnede woningen aan de schaapsdrift 88-94 uit 1956
Afb. 26. Doorsnedes verbouwing uit 1972 verzorgingstehuis aan de Esparantolaan
Afb. 27. Verstoringen binnen plangebied

Tabel 1. Overzicht van de verschillende perioden.
Tabel 2. Aardwetenschappelijke informatie in het plangebied
Tabel 3. Overzicht van de historische situatie

Oplegnotitie mobiliteit bijlagen concept gebiedsvisie Schaapsdrift
16-11-2023

Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie Schaapsdrift zijn diverse onderzoeksvragen onderzocht. Voor mobiliteit is nader onderzocht wat de mogelijkheden zijn op het gebied van parkeren. Hiertoe is de huidige parkeerdruk in beeld gebracht. Daarnaast is er doorlopend en in samenhang met de andere woningbouwontwikkelingen in Arnhem-Oost onderzocht wat de huidige mogelijkheden zijn voor het verlagen van de parkeernorm. De onderzoeken in de bijlages dienen vooral om meer gevoel te krijgen bij een nieuwe, lagere parkeernorm zodat daar vervolgens mee kon worden gerekend in het stedenbouwkundige schetsen en grond exploitatie.

1. Achtergrondrapport uitwerking scenario's parkeren Schaapsdrift – Goudappel – april 2023
2. Schaapsdrift uitwerking parkeerscenario's -- Goudappel –November 2023;;
3. Rapportage parkeeronderzoek Schaapsdrift -- Trajan – oktober 2023.

Naast de onderzoeken op het vlak van parkeren is onderzocht wat de mogelijke gevolgen zijn op het wegennet in de omgeving van Schaapsdrift. Dit is bekeken in samenhang met andere woningbouwontwikkelingen in Arnhem-Oost en met mobiliteitsmaatregelen die mogelijk worden genomen in samenhang met het in ontwikkeling zijnde Duurzaam Mobiliteitsplan en Parkeerbeleid. Daarnaast is een presentatie toegevoegd vanuit de gemeente Arnhem waarin een uitdraai van het verkeersmodel alsmede een kruispunttelling wordt weergegeven.

4. Presentatie verkeersmodel Arnhem-Oost – Gemeente Arnhem – juni 2023
5. Arnhem oost uitgangspunten en resultaten verkeersmodel – Goudappel – april 2023

De hierboven beschreven bijlages dienen als onderbouwing voor de gebiedsvisie. Wanneer het project Schaapsdrift een volgende fase in gaat en duidelijker is wat bijvoorbeeld precies het programma wordt zal er nader naar een passende parkeernorm en een verkeersafwikkeling gekeken moeten worden. Ook de aansluiting op de Velperweg en Wichard van Pontlaan zal dan nader worden onderzocht.

Parkeernormen
In de omgevingsvisie en het collegeprogramma staat het beleidsvoornemen opgenomen om de parkeernorm te verlagen rondom stationsgebieden. Hier hoort Schaapsdrift e.o. ook bij. Met het bureau Goudappel is onderzoek gedaan welke mogelijkheden er zijn voor de verlaging van de normen en welke randvoorwaarden hierbij moeten gelden. Er zijn verschillende scenario's opgesteld waarbij altijd geldt dat er betaald parkeren ingevoerd moet worden en de er investeringen nodig zijn in en rondom het openbaar vervoer. Ook zal voor de nieuwbouw het fietsparkeren heel goed georganiseerd moeten zijn. Voor nu gaan we in de basis uit van scenario B uit bijlage 'Schaapsdrift uitwerking parkeerscenario's van november 2023. Dit is al een verlaging ten opzichte van het bestaande beleid. Daar wordt voor het woonprogramma een gemiddelde parkeernorm van 0,8 aangehouden. Inclusief het zorgprogramma van innoforte komt dit uit op 510 parkeerplaatsen. Door Ziegler Branderhorst worden daarbij de volgende optimalisaties voorgesteld die we in het vervolg gaan onderzoeken:

1) Uitgangspunt is normen volgend beleid aangevuld met Norm voor sociale woningbouw op basis van landelijk en corporatie onderzoek.
2) Verdere verlaging van de parkeernorm voor het nieuwe middeldure programma tot 0,7 voor appartementen mits dit niet leidt tot grotere parkeerdruk in de omgeving.

3) Mogelijkheid voor Innoforte om deels in de parkeerhub te parkeren en of hier sprake is van dubbelgebruik.
4) vermindering aantal parkeerplaatsen door inpassing van bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied (Casimir state, Schaapsdrift, Reinaldstraat). Dit wordt ook door bijvoorbeeld de bewoners van Casimir State gevraagd.

Samenvatting verkeersdoorstroming:
Volgens het verkeersmodel zit de aansluiting Oude Velperweg op de Velperweg al behoorlijk aan zijn limiet. Dit wordt bevestigd door fysieke waarnemingen ter plaatse. Wanneer de twee richtingen op de Oude Velperweg bij elkaar worden opgeteld komt de totale intensiteit uit tussen de 12.000 en 13.000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Omdat de Oude Velperweg een lagere prioriteit heeft in het wegennetwerk dan de Verlperweg krijgt de aansluiting minder groentijd dan de Velperweg. Dit maakt er beperkt ruimte is voor autoverkeer om de Oude Velperweg in en uit te rijden.

Met de huidige 12.000 tot 13.000 motorvoertuigen per etmaal is de limiet nagenoeg bereikt. In de gebiedsvisie worden tussen de 400 en 450 woningen toegevoegd. Doorgaans wordt gerekend met 5 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Wanneer het aantal woningen wordt vermenigvuldigt met het aantal verkeersbewegingen per etmaal dan komt dit uit tussen de 2000 en 2250 mvt/etmaal.

Wanneer de nieuwe woningen allemaal op de bestaande infrastructuur via Eleonorastraat wordt ontsloten ontstaat er een knelpunt bij de aansluiting Oude Velperweg op de Velperweg. Dit geeft dan een forse wachtrij oplopend tot aan de Wichard van Pontlaan. Gevolg hiervan is dat de Schaapsdrift niet meer goed bereikbaar is, omdat de automobilisten die wachten voor op groen om de Velperweg op te draaien de inrit naar de Schaapsdrift blokkeren. Om dit te voorkomen wordt ervoor gekozen om meerendeel van de woningen direct te ontsluiten op de Velperweg en de parkeerhub en de overige woningen via de Eleonorastraat. De nieuwe aansluiting op de Velperweg komt ongeveer tegenover de Julianalaan. Hier staat tegenover dat de twee inritten vanaf de Velperweg verdwijnen en dat ook de Esperantolaan niet meer beschikbaar is voor autoverkeer. In totaal gaat het aantal auto-inritten vanaf de Velperweg daarmee van drie naar één.

Het effect van de sloop van de Praxis op de verkeersbewegingen is beperkt. Dit komt omdat het zwaartepunt van de autobewegingen van en naar de Praxis (zaterdagmiddag) op een ander moment ligt dan bij de woningen (ochtend- en avondspits). De Praxis heeft dus buiten de ochtend- en avondspits zijn verkeerspiek. Doorgaans is de ochtend- en avondspits het drukste moment op het wegennetwerk.

Huidige situatie/ 2021 (mvt/ etmaal)

(bron: Regionaal verkeersmodel Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen)



Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Schaapsdrift: uitwerking parkeerscenario's

Datum: 16 november 2023

Kenmerk: 016236.2023113.N2.02

Inleiding

Goudappel is door de gemeente Arnhem gevraagd om bij de herontwikkeling van Schaapsdrift in Arnhem te adviseren in de toekomstige parkeersituatie. In dit rapport is voor vier verschillende scenario's de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt voor in een mobiliteitshub. De gemeente Arnhem heeft de ambitie om de mobiliteitstransitie vorm te geven en is voornemens om een beperkt aantal parkeerplaatsen te realiseren bij de functies in Schaapsdrift. Om dit mogelijk te maken zijn algemene uitgangspunten voor Schaapsdrift van toepassing op ieder scenario. Deze algemene uitgangspunten zijn hierna beschreven.

In aanvulling op de algemene uitgangspunten wisselt het functieprogramma en de parkeeroplossing per scenario. Per scenario zijn de uitgangspunten opgenomen en is vervolgens de bijbehorende parkeerbehoefte gepresenteerd. Meer scenario's zijn denkbaar waarin bijvoorbeeld sterker of minder sterk ingezet wordt op het mobiliteitsconcept, met daarbij een variërende parkeerbehoefte. De beschreven en berekende scenario's zijn als volgt:

A. Maximaal 1,0;
B. Breed mobiliteitsconcept;
C. Minimale mix;
D. 100% mobiliteitsconcept

Uitgangspunten mobiliteitsconcept

In elk scenario is sprake van een mobiliteitsconcept. Het mobiliteitsconcept bestaat uit een combinatie van maatregelen die de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners dient te verminderen. Deze maatregelen bestaan onder andere uit:

- Het plaatsen van deelauto's op daarvoor gereserveerde parkeerplaatsen. Hiervoor geldt dat één deelauto vijf privéauto's vervangt;
- Het opwaarderen van station Arnhem Presikhaaf tot OV-knooppunt;
- Het plaatsen van genoeg uitstekende fietsvoorzieningen en van scooterparkeerplaatsen.

Het aantal parkeerplaatsen dat gereserveerd wordt voor deelauto's heeft invloed op het aantal te realiseren parkeerplaatsen, omdat deze parkeerplaatsen niet voor andere functies gebruikt kunnen worden. In de parkeerscenario's wordt veronderstelt dat het mobiliteitsconcept volledig wordt ingevuld door deelauto's, waardoor rekening wordt gehouden met het maximale aantal gereserveerde parkeerplaatsen voor deelauto's.
Afhankelijk van de behoefte van de toekomstige bewoners kan (een deel van) het mobiliteitsconcept ook met deelfietsen, scooters of Mobility as a Service worden ingevuld. Dit heeft uiteraard wel effect op het aantal benodigde deelauto's, maar niet op de reductie van het aantal priveauto's.

Algemene uitgangspunten parkeersituatie

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing op drie geformuleerde scenario's voor Schaapsdrift:

- Voor Schaapsdrift geldt een betaald parkeren-regime;
- Gebruikers (bewoners, werknemers en bezoekers) maken geen aanspraak op een parkeervergunning;
- De parkeerbehoefte wordt opgelost in een mobiliteitshub op minimaal 100 meter loopafstand;
- Het Duurzaam Mobiliteitsplan en het parkeerbeleid zijn nog in ontwikkeling. De uitwerking hiervan heeft mogelijk invloed op de uitgangspunten van de parkeersituatie voor Schaapsdrift;
- De gehanteerde concept-parkeernormen zijn opgenomen in onderstaande tabel onder 'voorstel parkeernormen Schaapsdrift'. Deze parkeernormen zijn inclusief parkeren voor bezoekers. In de notitie 'Toelichting parkeren Schaapsdrift 25 oktober 2023' (kenmerk: 016236.20231018.N1.02) zijn de parkeernormen nader toegelicht, inclusief risico's voor het hanteren van lagere parkeernormen.

woningtype	vigerende parkeernorm	voorstel parkeernorm Schaapsdrift	eenheid
sociale huur appartement (50 tot 75 m^2 gbo)	1,0	0,55	ppl/woning
appartement (50 tot 75 m^2 gbo)	1,3	1,10	ppl/woning
appartement (75 tot 99 m^2 gbo)	1,3	1,40	ppl/woning
verpleeg- en verzorgingshuis	0,4	0,4	ppl/wooneenheid

Algemene uitgangspunten parkeersituatie

In onderstaande tabel zijn de gehanteerde aanwezigheidspercentages opgenomen. De aanwezigheidspercentages zijn van toepassing bij dubbelgebruik van alle parkeerplaatsen. Uitgangspunt bij dubbelgebruik van parkeerplaatsen is dat 100% van het aantal parkeerplaatsen gebruikt kan worden door verschillende doelgroepen.

functie	werkdag-ochtend	werkdag-middag	werkdag-avond	koop-avond	werkdag-nacht	zaterdag-middag	zaterdag-avond	zondag-middag
woningen	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers woningen	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
deelauto	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
verpleeghuis/ verzorgingshuis	100%	100%	50%	50%	25%	100%	100%	100%
kantoren	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%	0%
horeca en detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	100%
maatschappelijk	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%

Uitgangspunten scenario A: Maximaal 1,0

- Parkeernormen gebaseerd op daadwerkelijk autobezit Arnhem (gereguleerd gebied).
- Parkeernorm voor bezoekers: 0,1.
- Voor de bewoners geldt een maximale parkeernorm van 1,0. De resterende parkeerbehoefte (0,3 parkeerplaatsen per woning) wordt opgelost in het mobiliteitsconcept.

Parkeerbehoefte scenario A: Maximaal 1,0

functie	oppervlakte	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen	
				zonder dubbelgebruik	met dubbelgebruik*
sociale huur appartement	50 m2 tot 75 m2 gbo	193	0,45/woning	87	78
appartement	50 m2 tot 75 m2 gbo	174	1,00/woning	174	157
appartement	75 m2 tot 99 m2 gbo	165	1,30/woning	215	193
parkeerplaatsen voor deelauto				10	10
reductie parkeerbehoefte door mobiliteitsconcept				-50	-45
bezoek woningen		532	0,10/woning	53	43
verpleeg- en verzorgingshuis		180	0,4/wooneenheid	72	36
totaal wonen				**561**	**471**
kantoren	3500 m2 bvo		1,00/100 m2	35	2
horeca	800 m2 bvo		3,00/100 m2	24	2
detailhandel	200 m2 bvo		1,75/100 m2	4	0
totaal niet-wonen	**4500 m2 bvo**			**63**	**5**
totaal Schaapsdrift				**632**	**476**

*Parkeerbehoefte op een werkdagavond, het maatgevende moment

Uitgangspunten scenario B: Breed mobiliteitsconcept

- Parkeernormen gebaseerd op daadwerkelijk autobezit Arnhem (gereguleerd gebied).
- Parkeernorm voor bezoekers: 0,1.
- 20% van de parkeerbehoefte van bewoners van appartementen kleiner dan 75 m^2 wordt opgelost in het mobiliteitsconcept.
- Voor de bewoners geldt een maximale parkeernorm van 1,0. De resterende parkeerbehoefte (0,3 parkeerplaatsen per woning) wordt opgelost in het mobiliteitsconcept.

Parkeerbehoefte scenario B: Breed mobiliteitsconcept

functie	oppervlakte	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen	
				zonder dubbelgebruik	met dubbelgebruik*
sociale huur appartement	50 m2 tot 75 m2 gbo	193	0,45/woning	87	69
appartement	50 m2 tot 75 m2 gbo	174	1,00/woning	174	139
appartement	75 m2 tot 99 m2 gbo	165	1,30/woning	215	172
parkeerplaatsen voor deelauto				20	20
parkeerbehoefte die ingevuld wordt met mobiliteitsconcept				-102	-82
bezoek woningen		532	0,10/woning	53	53
verpleeg- en verzorgingshuis		180	0,4/wooneenheid	72	72
totaal wonen		**532**		**519**	**444**
kantoren	3500 m2 bvo		1,00/100 m2	35	0
horeca	800 m2 bvo		3,00/100 m2	24	0
detailhandel	200 m2 bvo		1,75/100 m2	4	0
totaal niet-wonen	**4500 m2 bvo**			**63**	**0**
totaal Schaapsdrift				**581**	**444**

*Parkeerbehoefte op een zaterdagavond, het maatgevende moment

Uitgangspunten scenario C: Minimale mix

- Parkeernormen gebaseerd op daadwerkelijk autobezit Arnhem (gereguleerd gebied).
- De volledige parkeerbehoefte van bewoners van appartementen kleiner dan 75 m^2 wordt opgelost in het mobiliteitsconcept. Deze appartementen hebben maximaal één slaapkamer en zijn voor starters.
- Voor de bewoners geldt een maximale parkeernorm van 1,0. De resterende parkeerbehoefte (0,3 parkeerplaatsen per woning) wordt opgelost in het mobiliteitsconcept.
- Parkeernorm voor bezoekers: 0,1

Parkeerbehoefte scenario C: Minimale Mix

functie	oppervlakte	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen	
				zonder dubbelgebruik	met dubbelgebruik*
sociale huur appartement	50 m2 tot 75 m2 gbo	193	0,45/woning	87	69
appartement	50 m2 tot 75 m2 gbo	174	1,00/woning	174	139
appartement	75 m2 tot 99m2 gbo	165	1,30/woning	215	172
parkeerplaatsen voor deelauto				62	62
parkeerbehoefte die ingevuld wordt met mobiliteitsconcept				-310	-248
bezoek woningen		532	0,10/woning	53	53
verpleeg- en verzorgingshuis		180	0,4/wooneenheid	72	72
totaal wonen		**532**		**353**	**319**
kantoren	3500 m2 bvo		1,00/100 m2	35	0
horeca	800 m2 bvo		3,00/100 m2	24	0
detailhandel	200 m2 bvo		1,75/100 m2	4	0
totaal niet-wonen	**4500 m2 bvo**			**63**	**0**
totaal Schaapsdrift				**415**	**319**

*Parkeerbehoefte op een zaterdagavond, het maatgevende moment

Uitgangspunten scenario D: 100% mobiliteitsconcept

- Dit scenario wijkt sterk af van de gebiedsvisie en gaat uit van een aangepast woonprogramma: 532 appartementen met maximaal één slaapkamer voor starters van 50 m^2 tot 75 m^2.
- Parkeerbehoefte gebaseerd op daadwerkelijk autobezit Arnhem (gereguleerd gebied).
- De volledige parkeerbehoefte wordt opgelost in het mobiliteitsconcept. Volledige invulling van de parkeerbehoefte met het mobiliteitsconcept past enkel bij dit type woningen. De combinatie van beperkte omvang van woningen en levensfase de doelgroep meer ontvankelijk om geen eigen auto te bezitten maar middels het mobiliteitsconcept te verplaatsen. De doelgroep die de woningen zal bewonen zullen hoofdzakelijk alleenstaanden en paren zonder kinderen zijn die nog geen eigen auto in bezit hebben.
- Parkeernorm voor bezoekers: 0,1.
- Veel ruimte voor fiets- en scooterparkeren.

Parkeerbehoefte scenario D: 100% mobiliteitsconcept

functie	oppervlakte	aantal	parkeernorm	parkeerplaatsen	
				zonder dubbelgebruik	met dubbelgebruik*
appartementen met één slaapkamer voor starters	50 m2 tot 75 m2 gbo	532	0,45/woning	239	168
parkeerplaatsen voor deelauto				48	48
parkeerbehoefte die ingevuld wordt met mobiliteitsconcept				-239	-167
bezoek woningen		532	0,10/woning	53	37
verpleeg- en verzorgingshuis		180	0,4/wooneenheid	72	72
totaal wonen		**532**		**174**	**158**
kantoren	3500 m2 bvo		1,00/100 m2	35	0
horeca	800 m2 bvo		3,00/100 m2	24	24
detailhandel	200 m2 bvo		1,75/100 m2	4	4
totaal niet-wonen	**4500 m2** bvo			**63**	**28**
totaal Schaapsdrift				**236**	**185**

*Parkeerbehoefte op een zondagmiddag, het maatgevende moment

Aandachtspunten bij scenario's A, B, C en D

- Het hanteren van verlaagde parkeernormen kan in de praktijk leiden tot parkeeroverlast, doordat toekomstige bewoners andere eisen stellen aan de woningen en de parkeersituatie. Het mobiliteitsconcept is mogelijk niet voor de gehele doelgroep interessesant of bruikbaar.
- Om te voorkomen dat bewoners of bezoekers van Schaapsdrift in omliggende buurten hun auto parkeren (waterbedeffect), is het nodig dat een betaald parkeren-regime onderdeel is van een integraal plan waarbij dit regime ook gaat gelden voor de omliggende wijken van Schaapsdrift.

Overzicht parkeerbehoefte

In onderstaande tabel is een overzicht van de parkeerbehoefte van scenario's A, B, C en D opgenomen.

Scenario	parkeerplaatsen		Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per woning bij dubbelgebruik en na aftrek reducties
	zonder dubbelgebruik	met dubbelgebruik (maatgevend moment)	
scenario A: Maximaal 1,0	632	476	0,89
scenario B: Breed mobiliteitsconcept	581	444	0,84
scenario C: Minimale mix	415	319	0,60
scenario D: 100% mobiliteitsconcept	236	185	0,35

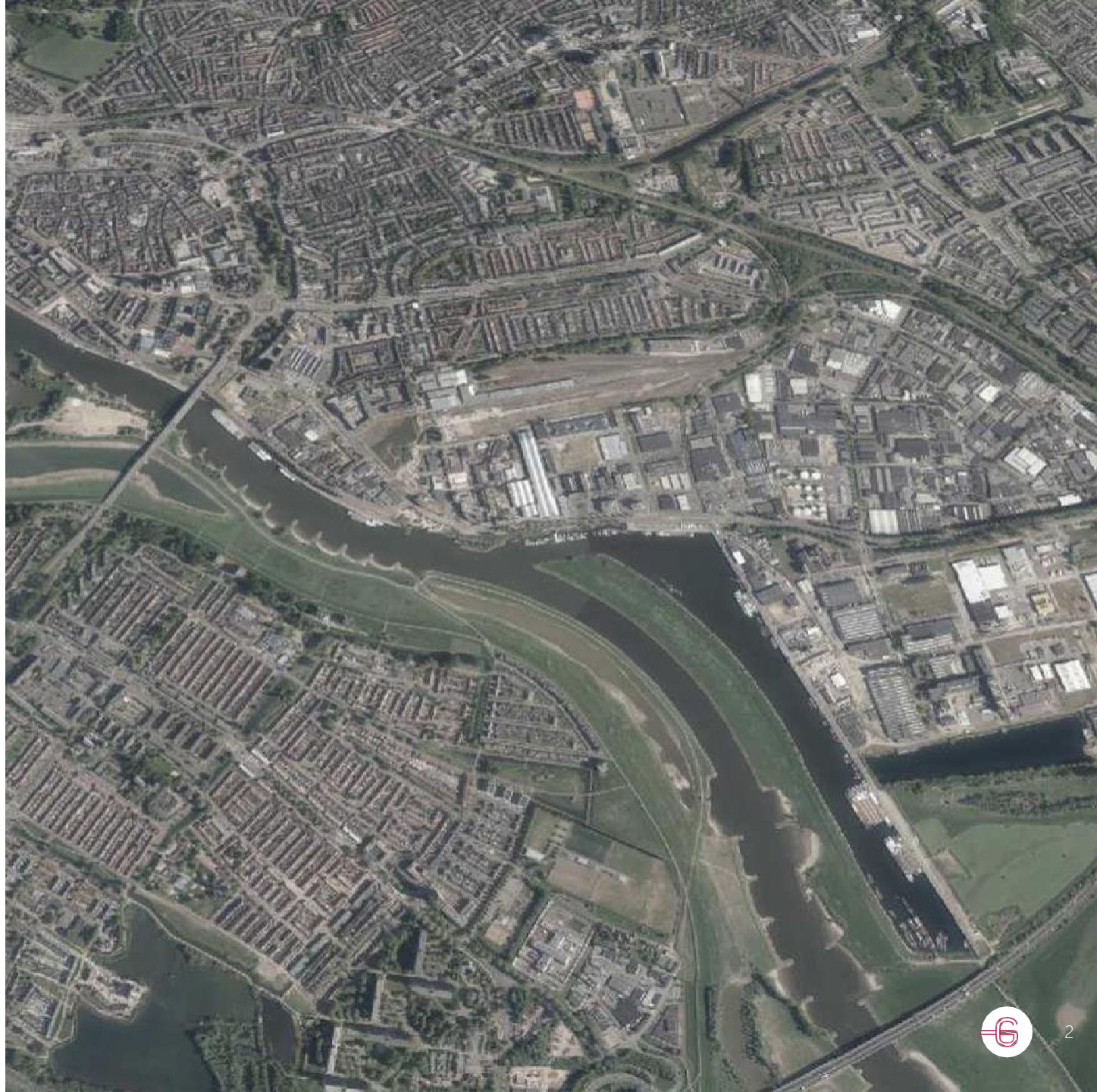
Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Arnhem-Oost

Uitgangspunten en resultaten verkeersmodel

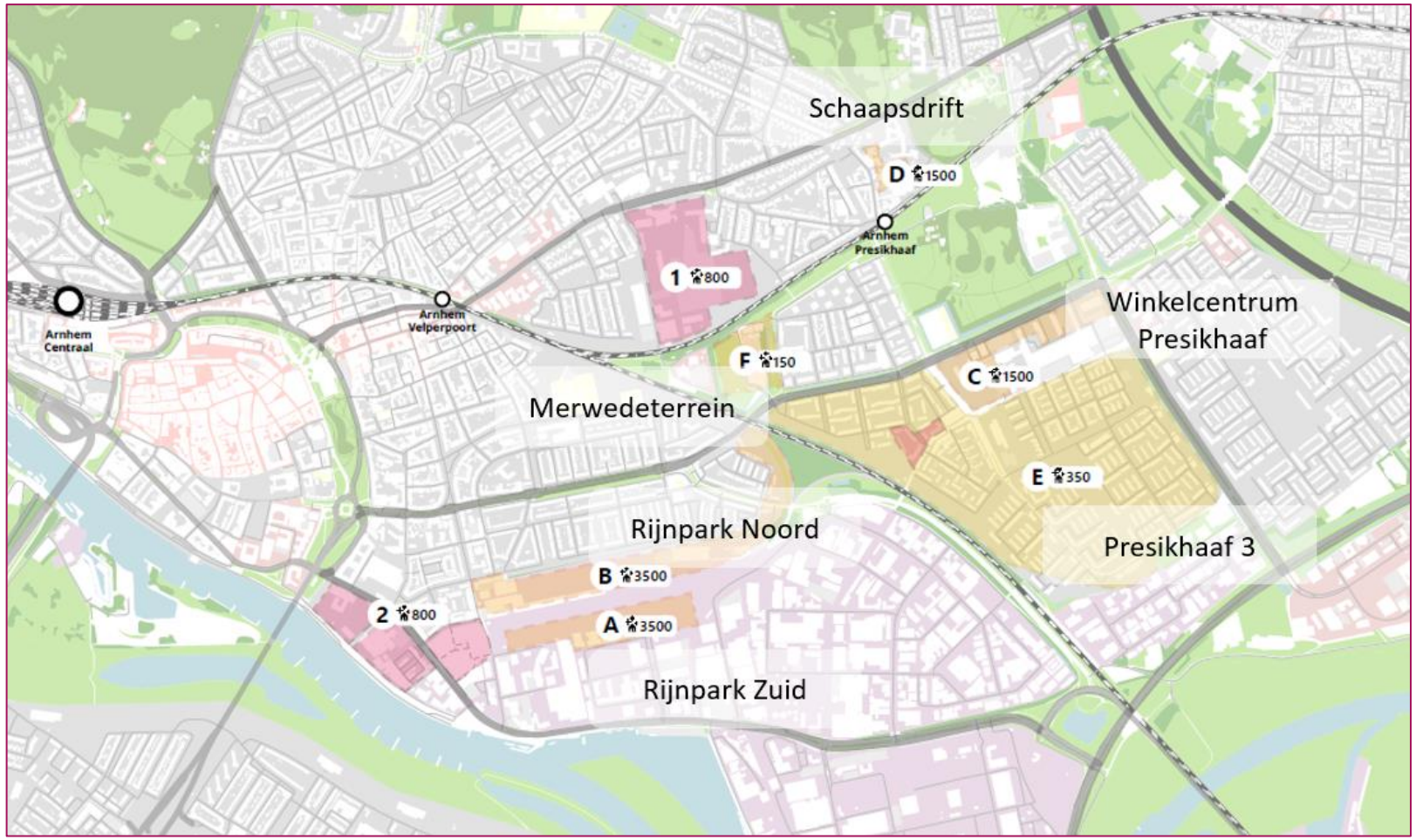
Kenmerk: 014840
Datum: 24 april 2023



Input

- Woningen en arbeidsplaatsen,
  - cf. opgave gemeente Arnhem
- Rijnpark:
  - 7.000 woningen,
  - 3,500 arbeidsplaatsen
  - verdeeld over 8 zones

	Aantal woningen	
	incl. ontwikkelingen ná 2030	alleen ontwikkelingen tot 2030
Rijnpark	7,000	2,400
Wkc Presikhaaf	2,000	0
Schaapsdrift	500	500
Presikhaaf 3	350	350
Merwedeterrein	250	0
Nijmeegseweg Fase 1	261	261
Olympuskwartier	250	250
Intratuin	250	250
Coberco	900	900
Akzo	750	750



Maatregelen

1. Snelheid binnen Arnhem verlaagd (factor 0,75 gehanteerd, niet op Pleyroute / A325) door diverse automaatregelen.
2. Uitbreiding parkeerregulering.
3. Maatregelen stimuleren fiets en OV.

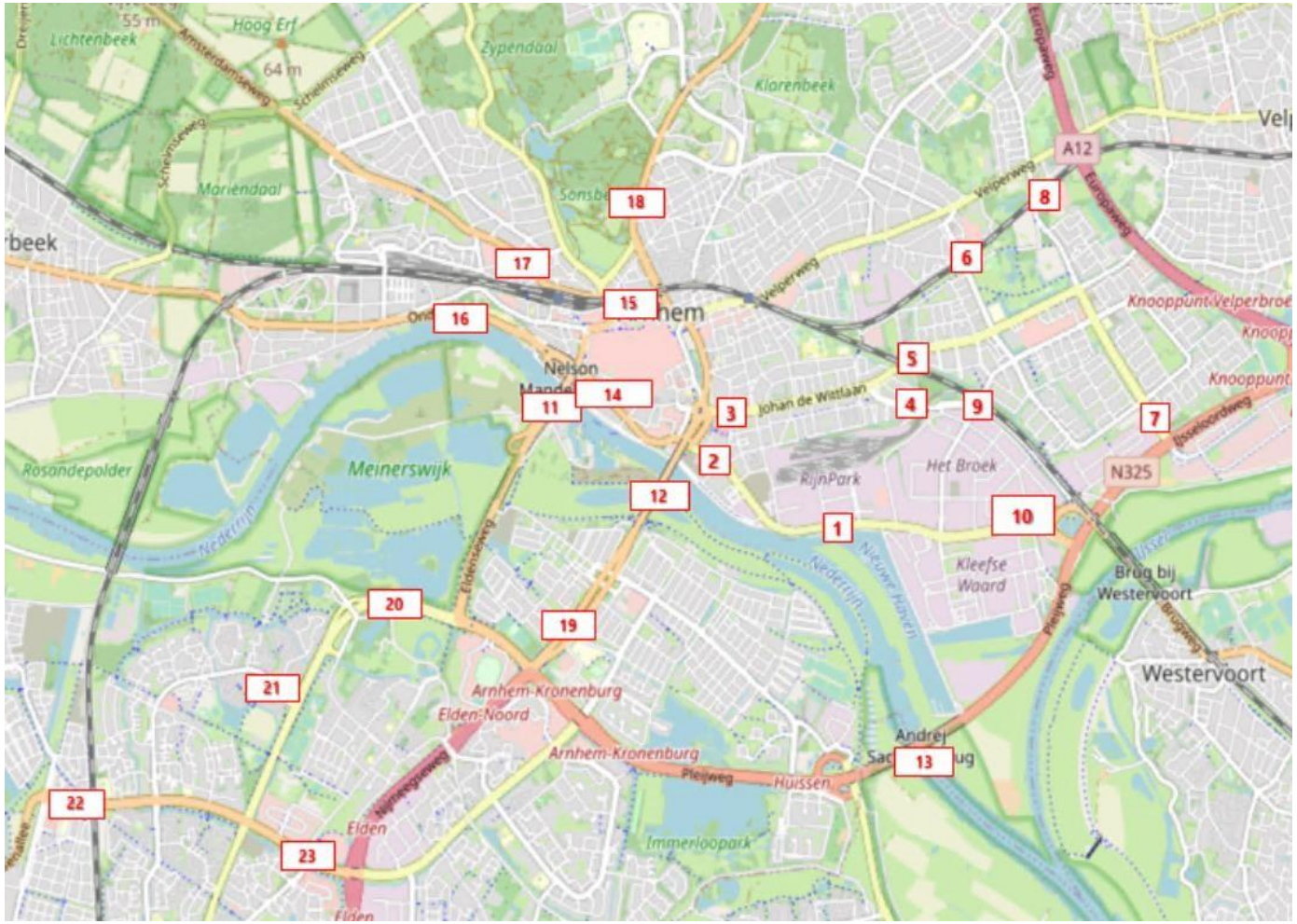
Resultaten

- Modal Split

		2031	2031	2031
		Referentie	alleen ontwikkelingen tot 2031	incl ontwikkelingen na 2031
Rijnpark	auto		29.5%	30.4%
	OV		3.8%	3.5%
	fiets		66.7%	66.0%
Arnhem Oost	auto	42.1%	24.4%	25.3%
	OV	8.3%	7.7%	7.0%
	fiets	49.6%	67.9%	67.8%
Arnhem	auto	42.9%	28%	28%
	OV	9.7%	10%	9%
	fiets	47.4%	62%	63%

Resultaten

- Meetpunten



Resultaten

- Meetpunten

		2021	2031	2031	2031
	Etmaalintensiteiten	**Basisjaar**	**Referentie**	**ontwikkelingen tot 2031**	**incl ontwikkelingen na 2031**
	ARNHEM OOST				
1	Westervoortsedijk - 1	14,822	17,401	11,398	13,828
2	Westervoortsedijk - 2	13,233	15,573	9,739	10,836
3	Johan de Wittlaan - 1	22,478	23,507	14,264	15,096
4	Johan de Wittlaan - 2	10,380	11,270	6,636	7,473
5	IJssellaan	17,332	18,383	11,394	12,418
6	Laan van Presikhaaf	13,674	14,382	7,636	8,556
7	Lange Water	23,867	26,985	21,553	23,090
8	Lange water	9,955	10,279	6,741	6,696
9	Driepoortenweg	9,226	9,767	4,874	5,812
10	Westervoortsedijk	20,175	23,713	23,040	25,161
	OVERIGE HOOFDSTUCTUUR				
11	Nelson Mandelabrug	33,983	37,417	24,140	24,020
12	John Frostbrug	36,130	39,547	22,041	22,602
13	Andrej Sacharovbrug	78,198	69,579	73,906	73,771
14	Weerdjesstraat	18,793	19,861	12,085	12,295
15	Jansbuitensingel	17,753	19,628	12,092	12,346
16	Utrechtseweg	19,072	20,426	13,383	13,526
17	Amsterdamseweg	13,979	15,170	9,217	9,578
18	Apeldoornsweg	24,253	25,554	17,317	17,384
19	Nijmeegseweg	31,145	36,247	24,031	24,335
20	Batavierenweg	23,885	25,512	14,906	14,786
21	Hollandweg	9,794	10,178	7,341	7,350
22	Metamarfoseallee	23,510	28,829	21,315	21,210
23	Burgemeester Matsersingel	35,492	39,930	34,586	34,561

Resultaten

- Meetpunten

		2031	2031	2031
	Index (2021 =100)	Referentie	ontwikkelingen tot 2031	incl ontwikkelingen na 2031
	ARNHEM OOST			
1	Westervoortsedijk - 1	117	77	93
2	Westervoortsedijk - 2	118	74	82
3	Johan de Wittlaan - 1	105	63	67
4	Johan de Wittlaan - 2	109	64	72
5	IJssellaan	106	66	72
6	Laan van Presikhaaf	105	56	63
7	Lange Water	113	90	97
8	Lange water	103	68	67
9	Driepoortenweg	106	53	63
10	Westervoortsedijk	118	114	125
	OVERIGE HOOFDSTUCTUUR			
11	Nelson Mandelabrug	110	71	71
12	John Frostbrug	109	61	63
13	Andrej Sacharovbrug	89	95	94
14	Weerdjesstraat	106	64	65
15	Jansbuitensingel	111	68	70
16	Utrechtseweg	107	70	71
17	Amsterdamseweg	109	66	69
18	Apeldoornsweg	105	71	72
19	Nijmeegseweg	116	77	78
20	Batavierenweg	107	62	62
21	Hollandweg	104	75	75
22	Metamarfoseallee	123	91	90
23	Burgemeester Matser	113	97	97

trajan

PARKEERDRUK OMGEVING SCHAAPSDRIFT - ARNHEM

2



PARKEERDRUK OMGEVING SCHAAPSDRIFT - ARNHEM

RAPPORTAGE

Haarlem, 2 oktober 2023

IN OPDRACHT VAN:

Gemeente Arnhem

AUTEUR:

[redacted]

trajan

Colofon

Opdrachtgever: Gemeente Arnhem
Rapport: Parkeerdruk omgeving Schaapsdrift - Arnhem
Projectnummer: 1278.23.1
Versie: 2
Datum: 2 oktober 2023

Wateringweg 1 C6
2031 EK Haarlem

+ 31 (0) 23 888 23 37
info@trajan.nl
trajan.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van trajan.

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 1
1.1 Aanleiding 1
1.2 Onderzoeksopzet 1
1.3 Weersomstandigheden/verstoringen 2
2 Resultaten 3
2.1 Parkeercapaciteit 3
2.2 Bezetting en parkeerdruk 3
3 Parkeermotief 6
4 Herkomst 9
Bijlagen 13
Bijlage 1: Onderzoeksopzet 14
Bijlage 2: uitkomsten tabel parkeerdruk 16
Bijlage 3: Parkeerdruk cartografisch 17

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Om een goed beeld te krijgen van de parkeercapaciteit en parkeerdruk in de omgeving van Schaapsdrift, Hartogslaan en Plattenburg in Arnhem heeft de gemeente Arnhem Trajan verzocht een parkeeronderzoek uit te voeren. In deze rapportage worden de uitkomsten van deelgebied Schaapsdrift gepresenteerd. De andere twee gebieden worden in separate rapportages behandeld.

1.2 Onderzoeksopzet

Het onderzoek is tweeledig. Voorafgaand aan de tellingen is er een capaciteitsmeting uitgevoerd. Hiertoe is de volledige openbare parkeercapaciteit digitaal in parkeervakken ingetekend. Ook is op sectieniveau de privécapaciteit geteld. Daarnaast is er op een aantal meetmomenten de bezetting gemeten middels kentekenonderzoek. Hierdoor is er een inschatting te maken van het parkeermotief en herkomst. In bijlage I staat dit verder uitgewerkt. Het kentekenonderzoek is uitgevoerd op onderstaande momenten.

Tabel 1.1 overzicht meetmomenten

Meetmoment	Dagdeel	Datum	Tijdvak
1	Donderdagochtend	07-09-2023	10:00 – 12:00h
2	Donderdagmiddag	07-09-2023	14:00 – 16:00h
3	Donderdagnacht	07-09-2023	23:00 – 01:00h
4	zaterdagmiddag	09-09-2023	14:00 – 16:00h

Figuur 1.2 Onderzoeksgebied



1.3 Weersomstandigheden/verstoringen

Er hebben zich tijdens het veldwerk geen verstorende omstandigheden voorgedaan. Het weer tijdens de metingen was op zowel donderdag als zaterdag uitzonderlijk warm en zonnig voor in september, rond de 30 graden.

2 RESULTATEN

2.1 Parkeercapaciteit

In onderstaande tabel is de parkeercapaciteit weergegeven voor deelgebied Schaapsdrift, zoals gemeten in eind augustus 2023. Er zijn 207 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen geteld. Hiervan waren er 6 met een bijzonder regime: 1 taxiplek, 3 algemene invalidenplekken en 2 invalidenplekken op kenteken. Daarnaast zijn er 189 plekken op eigen terrein geteld.

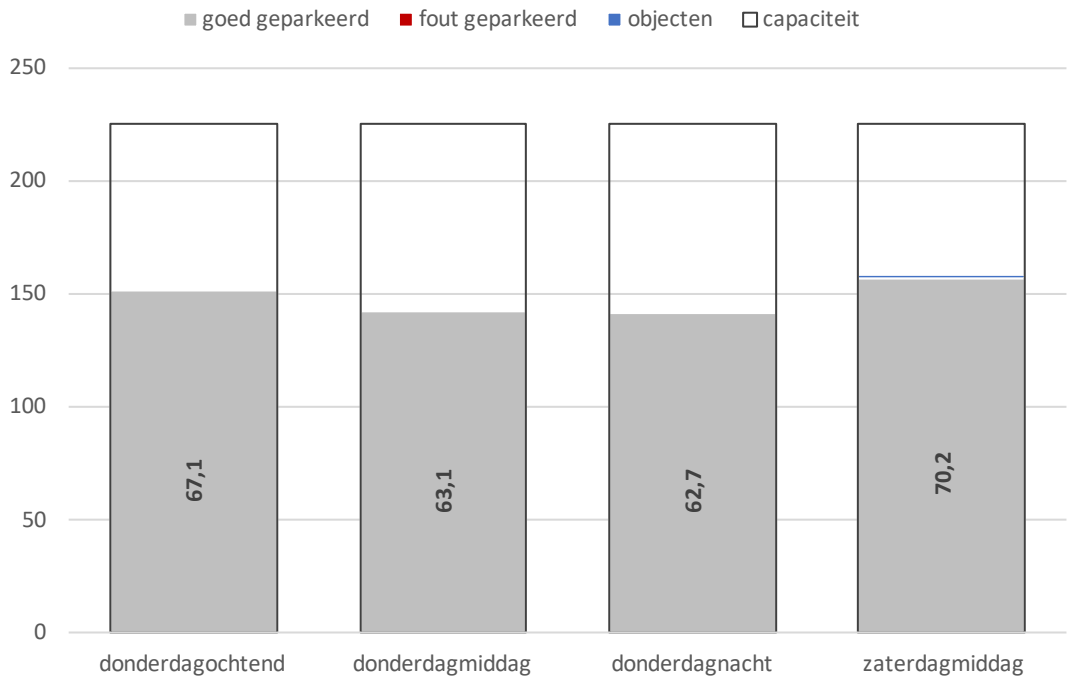
Tabel 2.1 parkeercapaciteit

Soort-straat	Openbaar	E5	E6a	E6b	privé
Openbaar	**225**	**1**	**3**	**2**	**189**
Eleonorastraat	18	1	1		30
Ernst Casimirlaan	30				27
Esperantolaan	40		2	2	23
Oude Velperweg	3				39
Reinaldstraat	9				20
Schaapsdrift	78				48
Wichard van Pontlaan	47				2

2.2 Bezetting en parkeerdruk

In onderstaande figuur is de capaciteit, bezetting en parkeerdruk grafisch weergegeven. De parkeerdruk was gemiddeld 65,8 procent. Donderdagnacht is de laagste parkeerdruk gemeten, 62,7 procent. De overige momenten lag de parkeerdruk tussen de 63,1 procent (donderdagmiddag) en 70,2 procent op donderdagochtend.

Figuur 2.2 capaciteit, bezetting en parkeerdruk



In onderstaand figuur is op sectieniveau weergegeven op hoeveel meetmomenten de parkeerdruk 85 procent overschreed. Algemeen wordt aangenomen dat bij een parkeerdruk vanaf 85 procent het aantal vrije plaatsen zo schaars wordt dat zoekverkeer onaanvaardbaar toeneemt en parkeerders eerder geneigd zijn hun voertuig fout te parkeren. Deze situatie deed zich amper voor. In de bijlagen is de parkeerdruk cartografisch weergegeven per meetmoment.

Figuur 2.3 structurele parkeerdruk Schaapsdrift

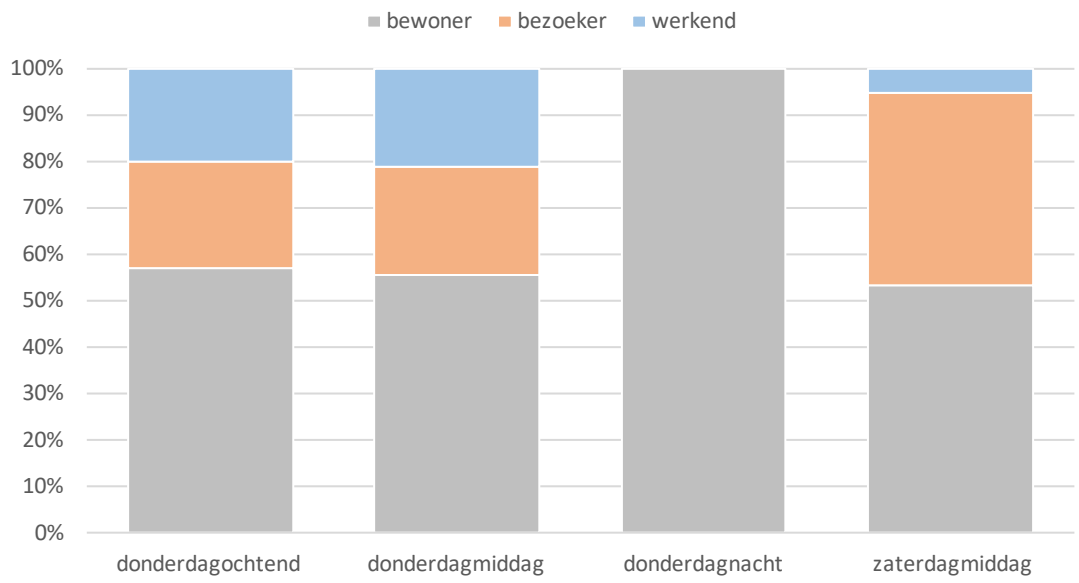


3 PARKEERMOTIEF

Omdat er een kentekenonderzoek is uitgevoerd kan een indicatie worden gegeven van het parkeermotief. We onderscheiden drie verschillende groepen: bewoners, werkenden en bezoekers. Kentekens die gescand zijn in de nacht worden gecategoriseerd als bewoner. Parkeerders die slechts eenmaal, niet in de nacht, aanwezig waren worden gecategoriseerd als bezoekers. Wanneer parkeerders tijdens donderdagochtend en -middag aanwezig waren, en niet in de nacht worden ze gecategoriseerd als werkenden. In figuur 3.1 is de verdeling van parkeerders naar parkeermotief grafisch weergegeven.

In Schaapsdrift was op donderdagochtend en -middag het aandeel bewoners 57,0 en 55,6 procent. Het aandeel werkenden was circa 20 procent. Op zaterdagmiddag was het aandeel bezoekers circa 41 procent, het aandeel bewoners op dat moment was 53,5 procent.

Figuur 3.1 parkeermotief per meetmoment



In onderstaande kaarten is voor donderdagochtend, -middag en zaterdagmiddag het aandeel bewoners geografisch weergegeven.

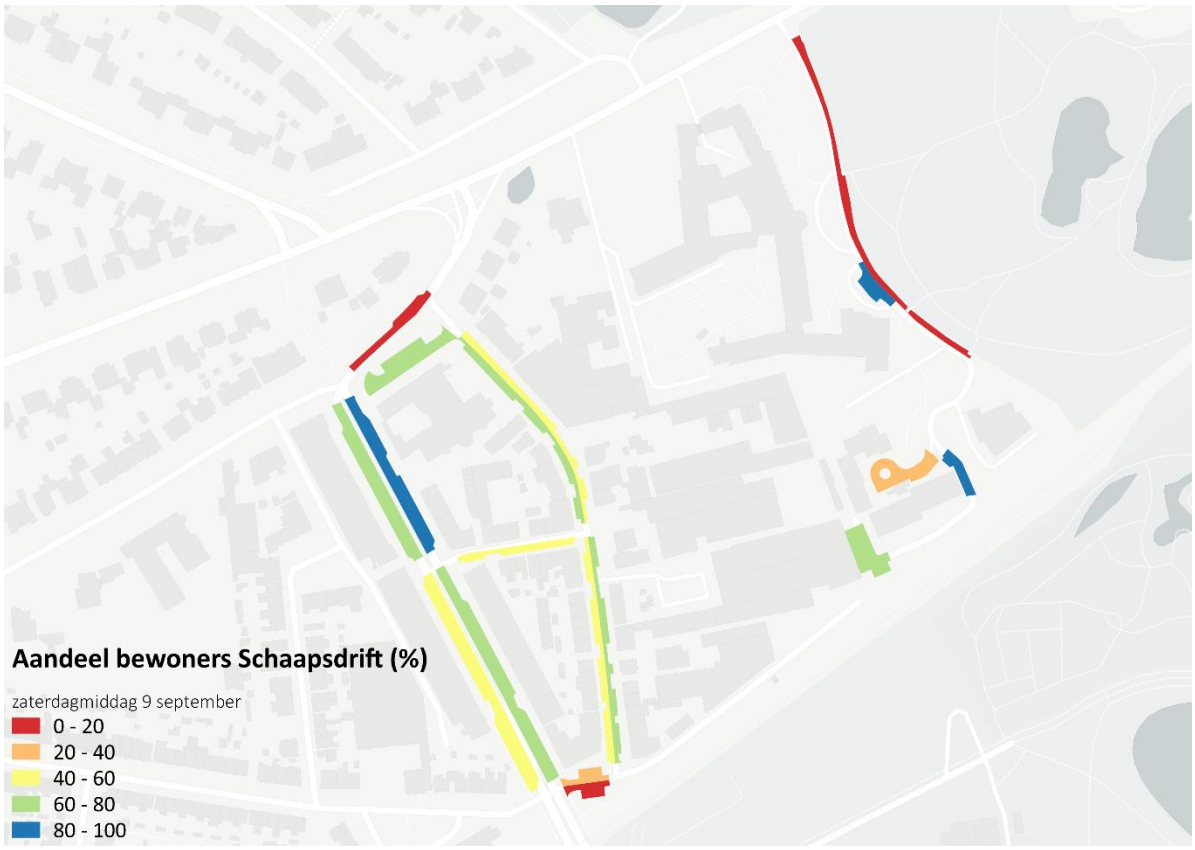
Figuur 3.2 parkeermotief donderdagochtend 10:00 – 12:00u Schaapsdrift



Figuur 3.3 parkeermotief donderdagmiddag 14:00 – 16:00u Schaapsdrift



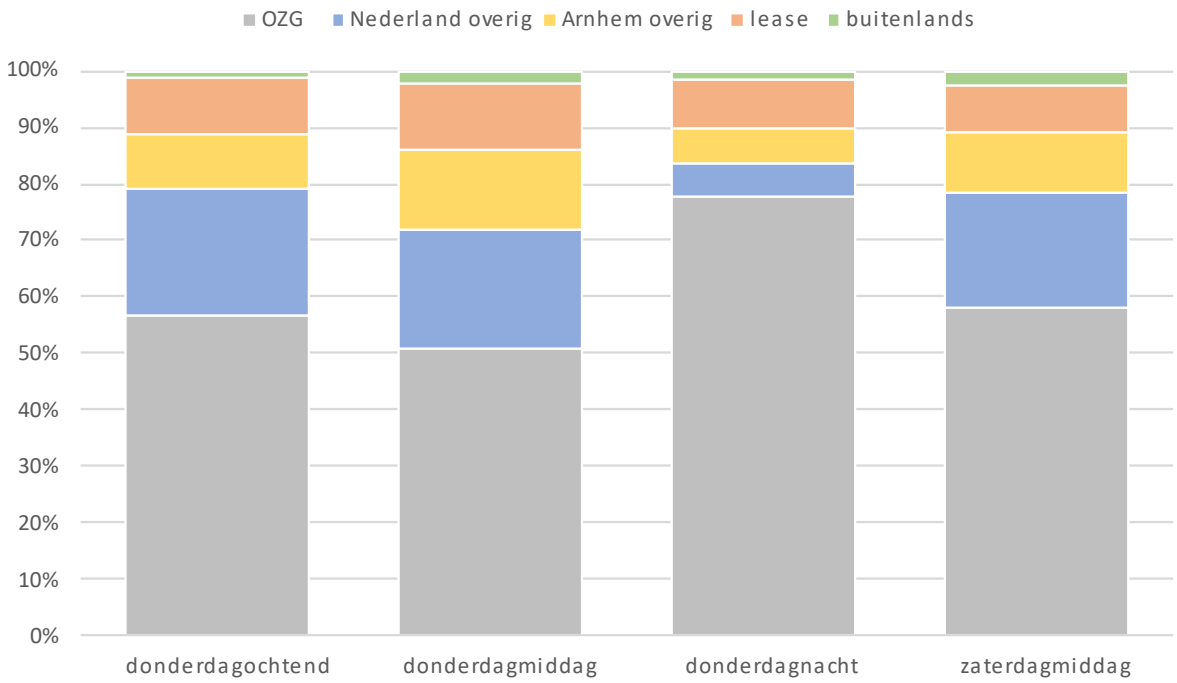
Figuur 3.4 parkeermotief zaterdagmiddag 14:00 – 16:00u Schaapsdrift



4 HERKOMST

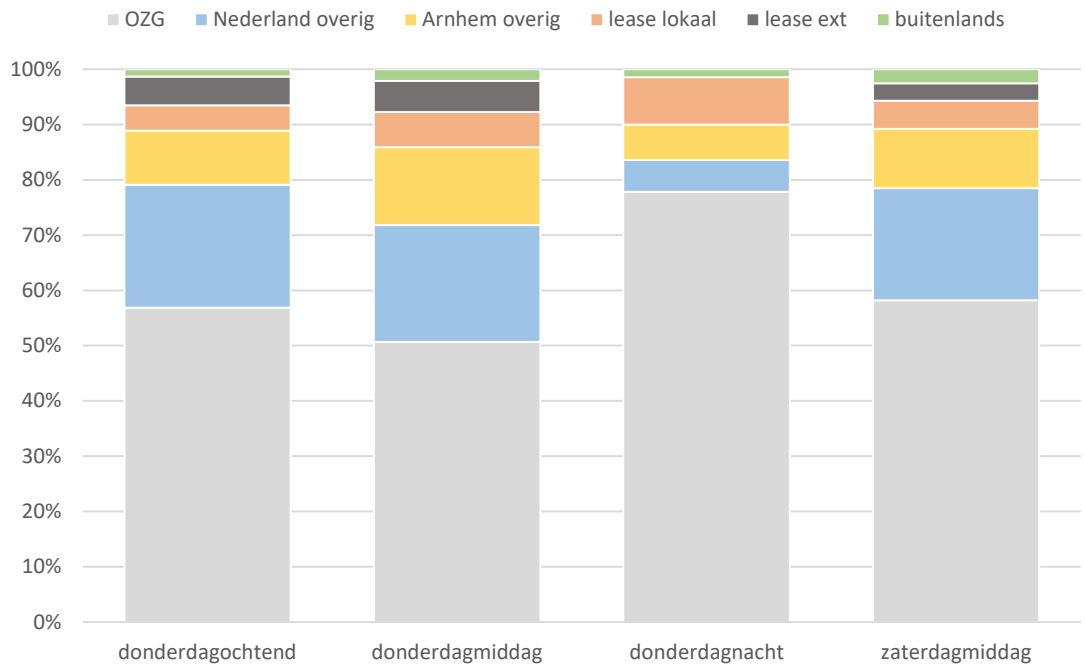
Van alle gescande voertuigen is de herkomst opgevraagd bij het RDW. In totaal is er over alle meetmomenten samen van 593 voertuigen een herkomst bepaald. De herkomsten zijn gecategoriseerd naar: afkomstig uit het onderzoeksgebied (OZG) Schaapsdrift, Nederland overig, Arnhem overig, lease en buitenlands. Van leasevoertuigen is de herkomst van de berijder niet te achterhalen. In onderstaand figuur is per meetmoment de verdeling weergegeven. Gemiddeld was circa 61 procent afkomstig uit het onderzoeksgebied Schaapsdrift. Circa 18 procent had als herkomst Nederland overig (slechts circa 6 procent in de nacht), gemiddeld had 10 procent Arnhem overig als herkomst, 10 procent lease, en 2 procent buitenlands.

Figuur 4.1 herkomstcategorie per meetmoment



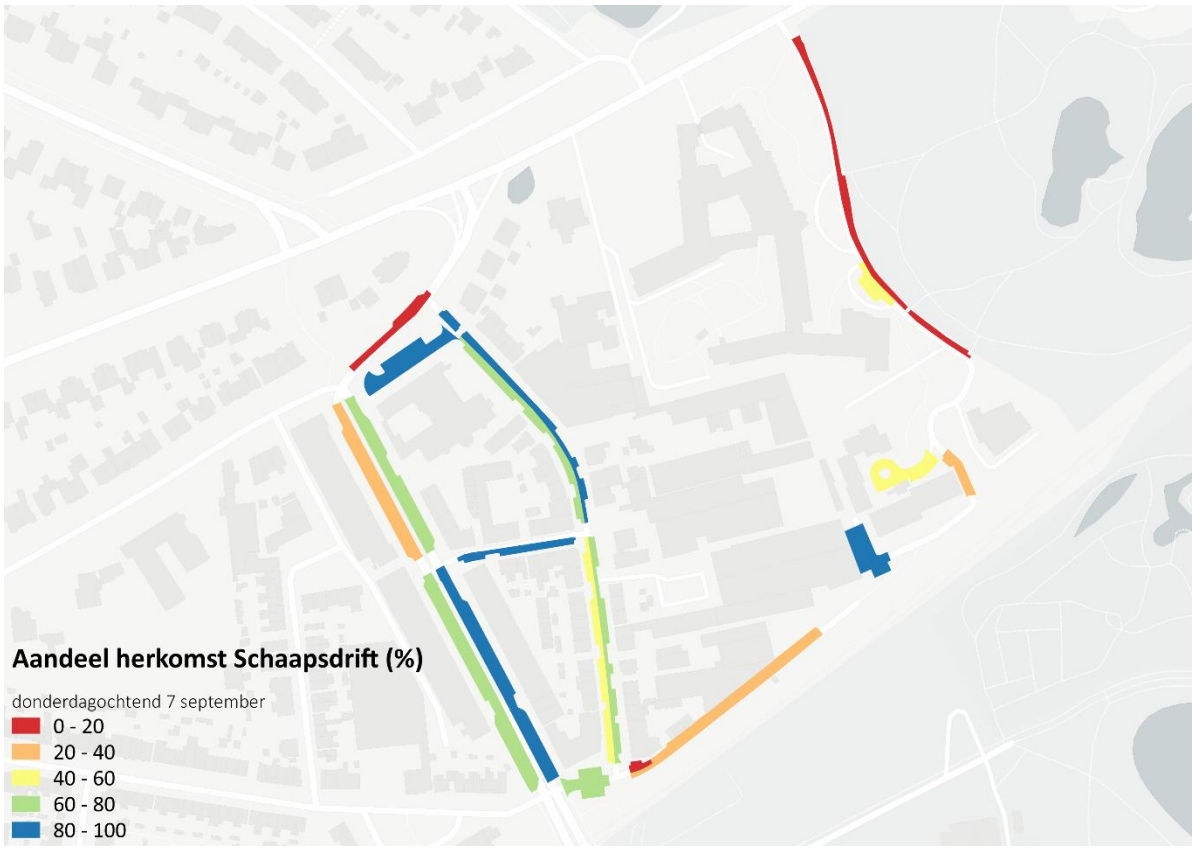
Voor de leasevoertuigen is het niet mogelijk te achterhalen wat de precieze herkomst van de bestuurder is. Op basis van aanwezigheid is getracht alsnog aan te geven of het gaat om lokale of externe parkeerders gaat. Parkeerders die in de nacht aanwezig waren zijn als lokale parkeerders geclassificeerd. Parkeerders die op 1 of 2 momenten op donderdagochtend of -middag aanwezig waren of enkel op zaterdagmiddag als externe parkeerders. Wanneer de klassen lease lokaal en lease extern worden meegenomen ziet de verdeling uit als weergegeven in figuur 4.2.

Figuur 4.2 herkomstcategorie incl. lease verwerking per meetmoment



In onderstaande kaarten is het aandeel parkeerders uit het onderzoeksgebied Schaapsdrift als percentage van het totaal aantal geparkeerde voertuigen per sectie weergegeven voor elk meetmoment.

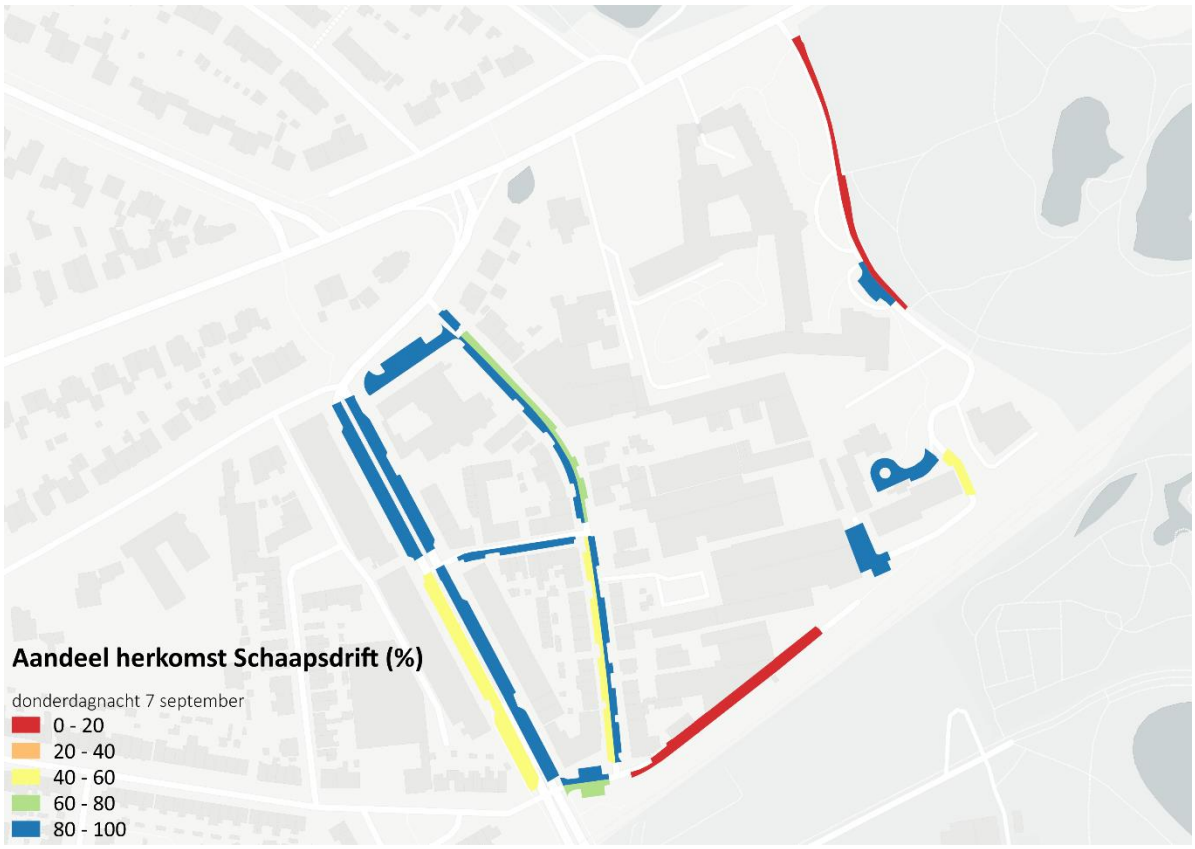
Figuur 4.3 aandeel parkeerders uit eigen buurt donderdagochtend 10:00 – 12:00u Schaapsdrift



Figuur 4.4 aandeel parkeerders uit eigen buurt donderdagmiddag 14:00 – 16:00u Schaapsdrift



Figuur 4.5 aandeel parkeerders eigen buurt donderdagnacht Schaapsdrift donderdagnacht 23:00 – 01:00



Figuur 4.6 aandeel parkeerders uit eigen buurt zaterdagmiddag 14:00 – 16:00u Schaapsdrift



BIJLAGEN

BIJLAGE 1: ONDERZOEKSOPZET

Aan de capaciteitsmeting ligt een aantal criteria ten grondslag. In de rapportage wordt gebruik gemaakt van de volgende capaciteitstermen:

Definities

Actuele parkeercapaciteit

De openbare parkeercapaciteit verminderd met de per meetmoment niet-beschikbare parkeerplaatsen (opbrekingen, parkeerverboden met venstertijden, of anderszins tijdelijk niet beschikbare parkeerplaatsen.

Bijzondere parkeercapaciteit

Het aantal parkeerplaatsen waarop een bijzondere regeling van kracht is, aangeduid met een RVV bord E5 (taxi); E6 (invaliden); E7 (laden en lossen); E8 (bijzondere voertuigcategorieën) of E9 (bijzondere groepen vergunninghouders). Indien deze plekken zijn voorzien van een onderbord geldt de plek alleen gedurende de venstertijd op het onderbord. De onderstaande codering is gebruikt in de tabellen:

- E6a parkeerplaats voor gehandicapten algemeen;
- E6b parkeerplaats voor gehandicapten op kenteken;
- E7 laden en lossen;
- E8b parkeerplaatsen gereserveerd voor bussen;
- E8eo parkeerplaats voor opladen van elektrische voertuigen;
- E9a parkeerplaats voor autodelen;
- E9h parkeerplaats voor bijzondere vergunninghouders (bijv. artsen)

Bruto openbare parkeerdruk

Het aantal goed én fout geparkeerde voertuigen inclusief objecten op openbare parkeerplaatsen, gedeeld door de actuele parkeercapaciteit.

Bruto parkeercapaciteit

Het totaal aantal parkeerplaatsen per gebied exclusief privé-parkeerplaatsen op eigen terrein.

Netto openbare parkeerdruk

Het aantal goed geparkeerde voertuigen inclusief objecten op openbare parkeerplaatsen gedeeld door de actuele parkeercapaciteit.

Openbare parkeercapaciteit

Het totaal aantal parkeerplaatsen beschikbaar voor openbaar gebruik, oftewel de bruto capaciteit verminderd met de bijzondere capaciteit.

Venstertijd

Op een onderbord aangegeven periode en tijdvak waarbinnen het bord waarop het onderbord betrekking heeft geldig is. Buiten deze periode telt de parkeerplaats mee als openbare parkeerplaats, tenzij anders aangegeven.

Figuur 1.1 Overzicht relevante E-borden



E1 E2 E5 E6 E7 E8 E9

Capaciteitsmeting

De capaciteitsmeting is verricht door het tellen van alle gemarkeerde vakken en het opmeten van de ongemarkeerde stroken en wegvakken. Hierbij is een stringente definitie van parkeercapaciteit aangehouden: naast een minimum rijloper van 3 meter geldt als criterium per parkeerstrook een minimumbreedte van 2 meter. Bij een wegbreedte van 6 meter wordt dus slechts aan één zijde van de weg parkeercapaciteit toegekend.

Het zogenaamde *Canadees parkeren* (met twee wielen op het trottoir parkeren) is alleen toegestaan wanneer dit met een bord RVV E8b is aangegeven of wanneer parkeervakken op het trottoir zijn gemarkeerd.

Bij het bepalen van de openbare capaciteit is rekening gehouden met venstertijden op bijzondere parkeerplaatsen. Een bijzondere parkeerplaats telt bij het parkeerdrukonderzoek als openbaar als deze wordt verricht buiten de tijden die op het onderbord zijn aangegeven. De volgende maten voor ongemarkeerde parkeerplaatsen zijn aangehouden:

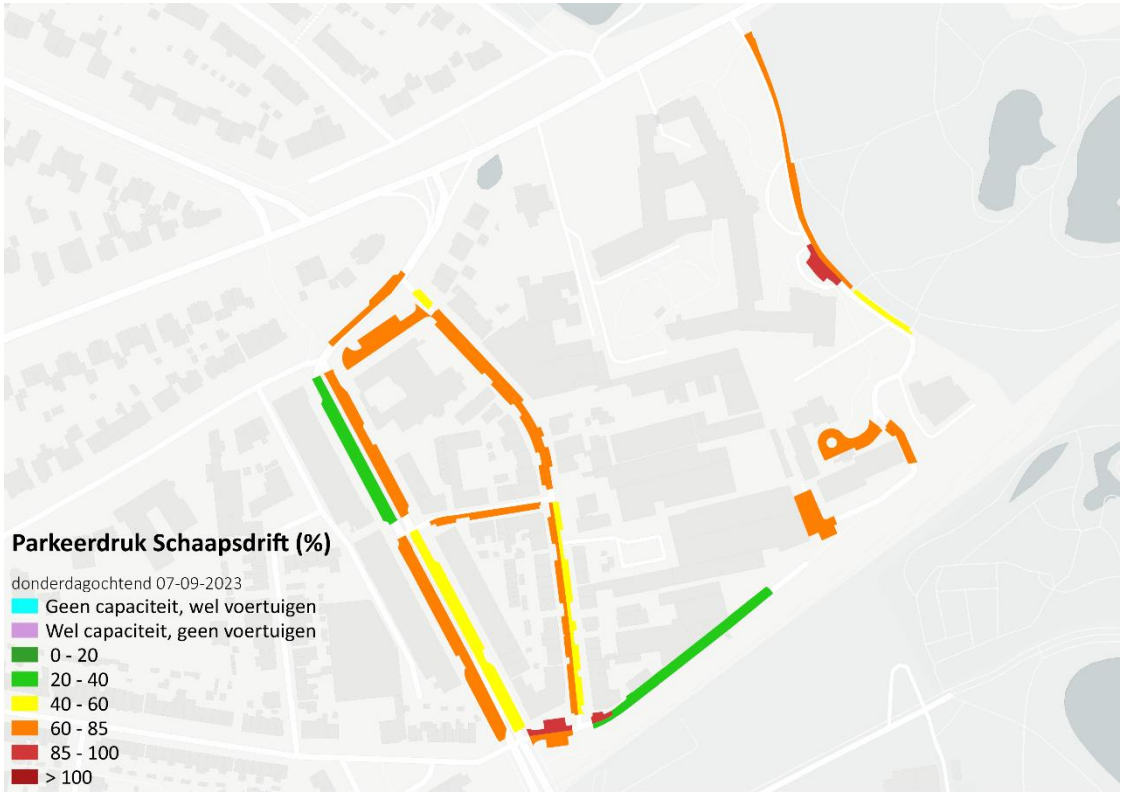
- Langsparkeren: 5,5 meter;
- Dwars (haaks) parkeren: 2,5 meter;
- Schuin (gestoken) parkeren 3,0 meter;
- Vanaf een kruising is gemeten met een marge van vijf meter vanaf de tegenoverliggende tangent;

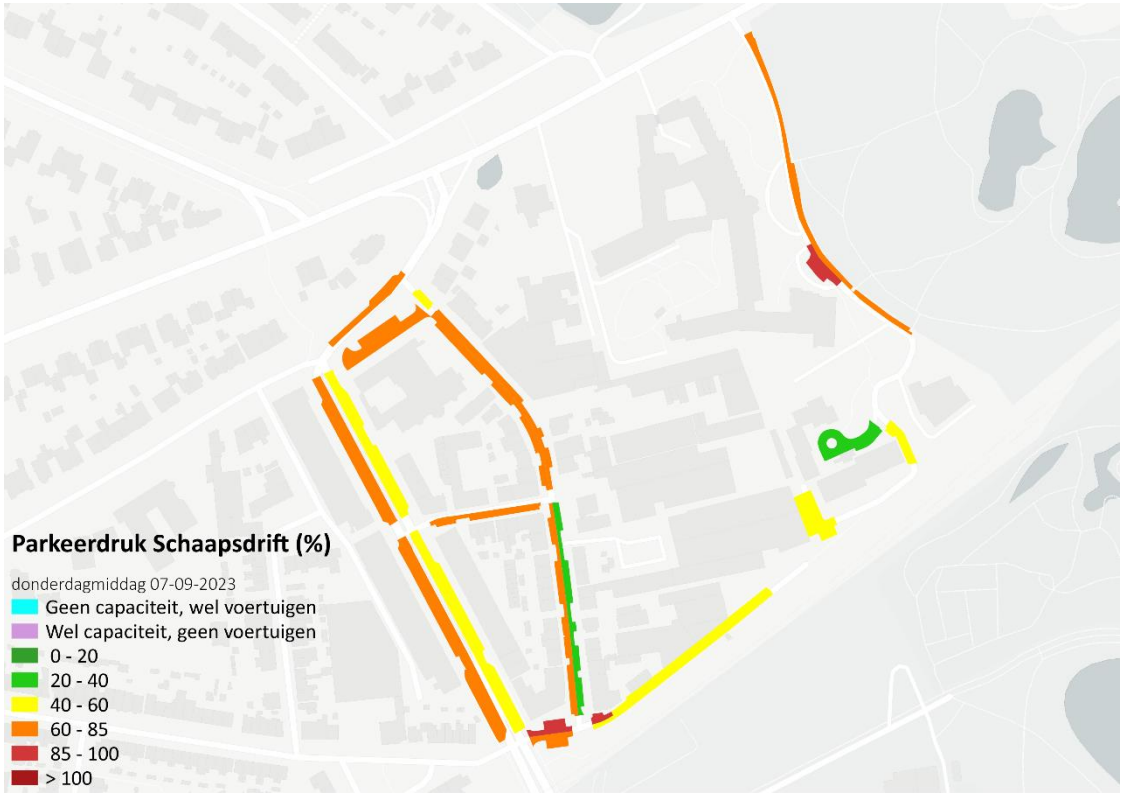
Er is geen capaciteit toegekend aan locaties zoals omschreven in de artikelen 10, 23, 24 en 25 van het Reglement Verkeersregels en Verkeerstekens 1990 (RVV 1990).

BIJLAGE 2: UITKOMSTEN TABEL PARKEERDRUK

meetmoment/straat	actuele capaciteit	goed geparkeerd	fout geparkeerd	objecten	pkd (%)	bewoners (%)	bezoekers (%)	werkenden (%)
donderdagochtend	**225**	**151**	**0**	**0**	**67,1**	**57,0**	**23,2**	**19,9**
Eleonorastraat	18	12	0	0	66,7	50,0	25,0	25,0
Ernst Casimirlaan	30	19	0	0	63,3	73,7	21,1	5,3
Esperantolaan	40	31	0	0	77,5	9,7	54,8	35,5
Oude Velperweg	3	2	0	0	66,7	50,0	0,0	50,0
Reinaldstraat	9	6	0	0	66,7	66,7	16,7	16,7
Schaapsdrift	78	53	0	0	67,9	75,5	11,3	13,2
Wichard van Pontlaan	47	28	0	0	59,6	64,3	14,3	21,4
donderdagmiddag	**225**	**142**	**0**	**0**	**63,1**	**55,6**	**23,2**	**21,1**
Eleonorastraat	18	13	0	0	72,2	38,5	38,5	23,1
Ernst Casimirlaan	30	16	0	0	53,3	81,3	12,5	6,3
Esperantolaan	40	28	0	0	70,0	10,7	50,0	39,3
Oude Velperweg	3	2	0	0	66,7	50,0	0,0	50,0
Reinaldstraat	9	6	0	0	66,7	66,7	16,7	16,7
Schaapsdrift	78	48	0	0	61,5	72,9	12,5	14,6
Wichard van Pontlaan	47	29	0	0	61,7	62,1	17,2	20,7
donderdagnacht	**225**	**141**	**0**	**0**	**62,7**	**100,0**	**0,0**	**0,0**
Eleonorastraat	18	8	0	0	44,4	100,0	0,0	0,0
Ernst Casimirlaan	30	18	0	0	60,0	100,0	0,0	0,0
Esperantolaan	40	7	0	0	17,5	100,0	0,0	0,0
Oude Velperweg	3	0	0	0	-1,0	-1,0	-1,0	-1,0
Reinaldstraat	9	6	0	0	66,7	100,0	0,0	0,0
Schaapsdrift	78	55	0	0	70,5	100,0	0,0	0,0
Wichard van Pontlaan	47	47	0	0	100,0	100,0	0,0	0,0
zaterdagmiddag	**225**	**157**	**0**	**1**	**70,2**	**53,5**	**41,4**	**5,1**
Eleonorastraat	18	6	0	0	33,3	33,3	66,7	0,0
Ernst Casimirlaan	30	20	0	0	66,7	65,0	30,0	5,0
Esperantolaan	40	24	0	0	60,0	12,5	83,3	4,2
Oude Velperweg	3	1	0	0	33,3	0,0	100,0	0,0
Reinaldstraat	9	9	0	0	100,0	44,4	55,6	0,0
Schaapsdrift	78	57	0	1	74,4	61,4	29,8	8,8
Wichard van Pontlaan	47	40	0	0	85,1	67,5	30,0	2,5

BIJLAGE 3: PARKEERDRUK CARTOGRAFISCH






Parkeerdruk Schaapsdrift (%)
donderdagnacht 07-09-2023
Geen capaciteit, wel voertuigen
Wel capaciteit, geen voertuigen
0 - 20
20 - 40
40 - 60
60 - 85
85 - 100
> 100


Parkeerdruk Schaapsdrift (%)
zaterdagmiddag 09-09-2023
Geen capaciteit, wel voertuigen
Wel capaciteit, geen voertuigen
0 - 20
20 - 40
40 - 60
60 - 85
85 - 100
> 100

Energievisie Schaapsdrift

Ontwikkeling van energievisie voor het Schaapsdrift gebied te Arnhem



IF Technology **Creating energy**

Inhoudsopgave

1. Projectinformatie
2. Energievraag
3. Uitgangspunt en afwegingen
4. Energiebronnen
5. Beoordeling
6. Conclusie

Inleiding

Het doel van deze notitie is om inzicht te krijgen in de mogelijkheden om de ontwikkelingen in plangebied Schaapdrift volgens de BENG-norm te realiseren, waarbij ook concreet gezocht wordt naar koppelkansen met de bestaande bouw. Daarnaast wordt onderzocht of het technisch haalbaar is om het gebied energiepositief te ontwerpen.

IF Technology is gevraagd om de benodigde energiebehoefte (warmte, koude én elektriciteit) van zowel de nieuwbouwontwikkeling als de te verduurzamen bestaande bebouwing binnen het plangebied in kaart te brengen en inzicht te geven in mogelijke duurzame bronnen én technieken (individueel en collectief).

De resultaten van dit onderzoek geven input aan de gemeente Arnhem om de energievisie voor het plangebied Schaapsdrift verder vorm te geven en vast te leggen. Dit geeft vervolgens de benodigde kaders om gesprekken te voeren met relevante stakeholders en de ontwikkeling door te zetten.

Arnhem, september 2023

H1. Projectinformatie

H1. Plangebied Schaapsdrift

- Schaapsdrift ligt ingeklemd tussen de Wichard van Pontlaan, de (oude) Velperweg, de Esperantolaan en het spoor naar Zutphen. Het is één van de gebieden waar de gemeente Arnhem voornemens is om meer woningen te realiseren. Het moet een woon-werkgebied worden waarin een groene en gezonde leefomgeving centraal moet staan.
- Het betreft een deel herontwikkeling en een deel nieuwbouw. De ontwikkeling omvat circa 670 woningen (voornamelijk appartementen) met een gemiddeld vloeroppervlakte van 70 m^2. Binnen het gebied worden ook één of twee bedrijfsverzamelgebouwen ontwikkeld en worden de mogelijkheden onderzocht tot het ontwikkelen van bedrijvigheid in de plint van de gebouwen.
- De doorlooptijd van de nieuwbouwontwikkeling wordt geschat op circa 5 – 10 jaar.



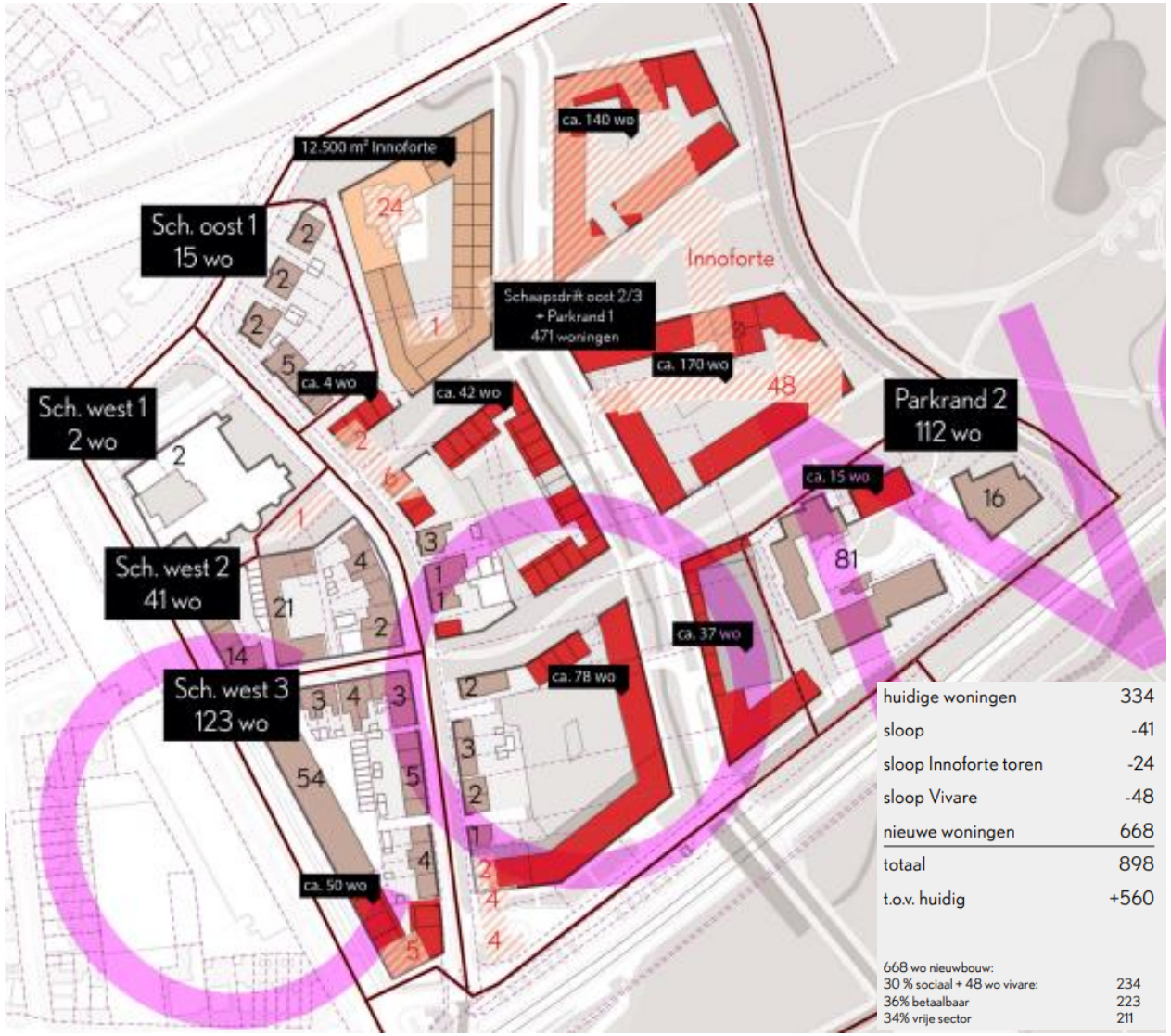
H1. Projectinformatie

Bestaande bouw Schaapsdrift:

- Aantal bestaande woningen die blijven: 200
  - Voornemen is om deze grondig te verduurzamen richting energielabel B.

Bouwopgave Schaapsdrift:

- Nieuw te bouwen woningen: 668
  - 30% sociaal, 36% betaalbaar & 34% vrije sector
  - Veelal appartementen
  - Gemiddeld oppervlak GBO: 75 m²
- Fasering: alles gerealiseerd voor 2030 (streven).



H1. Aandachtspunten

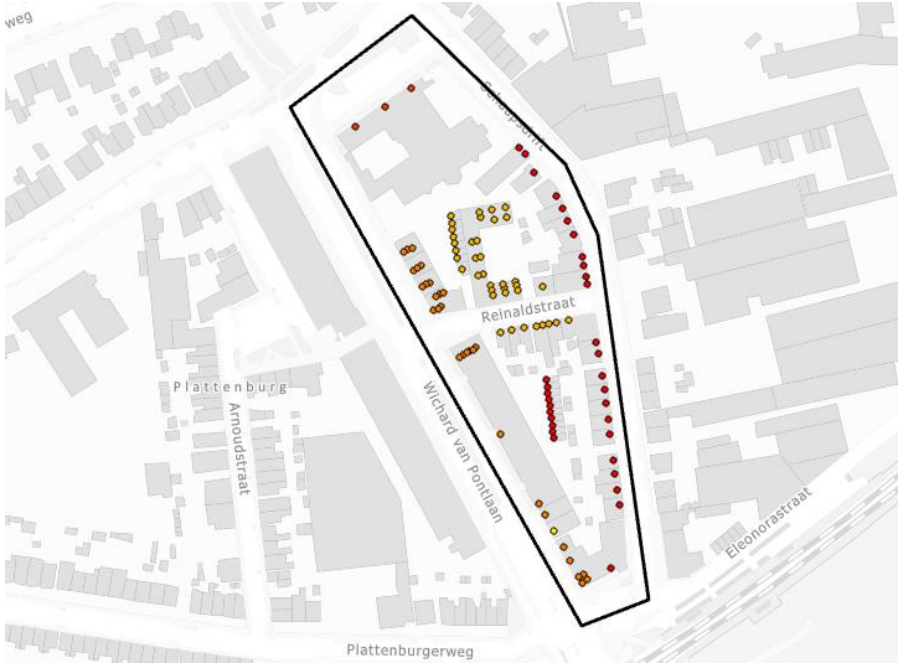
- De gebiedsvisie van het plangebied is nog in ontwikkeling. Dit kan impact hebben op de mogelijke energiescenario's.
- Het plangebied heeft vanwege de relatief hoge bebouwingsdichtheid een hoge energiedichtheid. Er is naar verwachting wel enige complementariteit tussen woningen en bedrijfsgebouwen wat een positief effect heeft op de totaal benodigde energieopwekking. Deze complementariteit (en daarmee koppelkansen) is er niet tussen de bestaande bouw en nieuwbouwopgave.
- Een belangrijk aandachtspunt is de capaciteit van het elektriciteitsnet. Netbeheerder Liander heeft aangegeven dat het realiseren van nieuwe aansluitingen zeer uitdagend is vanwege netcongestie.
- De grondposities zijn in bezit van verschillende (commerciële) eigenaren. Dit maakt het proces om te komen tot een collectief duurzaam warmtenet niet eenvoudig. De bereidheid van de eigenaren om commitment te geven op een collectieve oplossing is van grote invloed op de haalbaarheid van de mogelijke energiescenario's.
- Onder de Schaapsdrift lopen meerdere rioleringsbuizen. Dit biedt potentie voor het toepassen van riothermie als duurzame warmtebron. Hetzelfde geldt voor (een deel van) de restwarmte uit het datacenter in het naastgelegen Plattenburg.

H2. Energievraag in het gebied

H2. Energievraag - thermisch

Uitgangspunten bestaande bouw:

- Gasverbruik bepaald met openbare data van Liander.
  - Gehanteerde omzettingsfactor: 8,4 kWh/m³
- Benodigd vermogen per woningen: 7,5 kW
- Van het gasverbruik gaat 80% naar verwarming en 20% tapwater.
- Energielabels bepaald met openbare data.



Uitgangspunten nieuwbouw:

- BENG-kentallen afkomstig van IF Technology, zie tabel.
- Op ruimteverwarming en koeling is geen gelijktijdigheidsfactor toegepast.
- Tapwatervermogen bepaald met ISSO 55.
  - Uitgangspunt: 100 woningen per technische ruimte.

Ontwikkeling	Ruimteverwarming		Tapwaterverwarming		Koeling	
	Vermogen [W/m²]	Vraag [kWh/m²]	Vermogen [W/m²]	Vraag [kWh/m²]	Vermogen [W/m²]	Vraag [kWh/m²]
Klein appartement	35	33	ISSO 55	33	15	12
Gemiddeld appartement	35	33	ISSO 55	28	15	12
Groot appartement	35	33	ISSO 55	19	15	12
Kantoor en voorzieningen	40	38	0	0	65	45

H2. Energievraag - thermisch

		Aantal	Ruimteverwarming		Tapwaterverwarming		Koeling	
		-	Vermogen (kW)	Vraag (MWh/jaar)	Vermogen (kW)	Vraag (MWh/jaar)	Vermogen (kW)	Vraag (MWh/jaar)
Sch. West 1	Bestaand	2	12	14	3	4	0	0
Sch. West 2	Bestaand	42	252	304	63	76	0	0
Sch. West 3	Bestaande	78	468	565	117	141	0	0
	Nieuwbouw	50	131	124	63	105	56	45
Sch. Oost 1	Bestaand	6	36	43	9	11	0	0
Sch. Oost 2/3 & Parkrand 1	Bestaand	2	12	14	3	4	0	0
	Nieuwbouw	610	1.601	1.510	763	1.281	686	549
Parkrand 2	Bestaand	98	588	710	147	178	0	0
	Nieuwbouw	10	26	25	13	21	11	9
Totaal		**898**	**3.127**	**3.310**	**1.180**	**1.820**	**754**	**603**

Toelichting bij resultaten warmte- en koudevraag:

- In de waarden van de bestaande bouw is rekening gehouden met verduurzamingsmaatregelen. Gebaseerd op publicaties van PBL neemt het gasverbruik met 20% af als de woningen in Schaapsdrift verduurzamen naar energielabel B.
- De berekende totalen zijn indicatief. De daadwerkelijke verbruiken zijn namelijk ook sterk afhankelijk van gedrag van de gebruikers en toekomstige ontwikkelingen.
- Er is géén energetische complementariteit tussen de bestaande bouw en nieuwbouwontwikkelingen. D.w.z. dat de energievraag een vergelijkbaar profiel heeft (winter = warmtevraag, zomer = koelvraag). Hierdoor is er dus feitelijk geen uitwisseling mogelijk.

H2. Energievraag - elektriciteit

Elektriciteitsvraag:

- De elektriciteitsvraag van gebouwen bestaat uit:
  - Gebouwgebonden verbruik (warmte-/koude-installatie, verlichting & ventilatie).
  - Gebruiksgebonden verbruik (huishoudelijk apparatuur zoals koelkast, tv, computerschermen, etc.).
  - Mobiliteit (elektrische auto's).



Uitgangspunten voor zowel bestaand als nieuwbouw:

- E-verbruik warmte-/koude-installatie: 1,2 – 2,0 MWhe/woning/jaar
- (Afhankelijk van grootte woning en type energieconcept).
- E-verbruik ventilatie en licht: 9,94 kWhe/m^2/jaar.
- Gebruikersgebonden E-verbruik: 13,56 kWhe/m^2/jaar.
- Mobiliteit: 2,5 MWhe/auto/jaar (aanname van circa 200 elektrische auto's).
- Voor de bestaande woningen is gerekend met een gemiddeld oppervlak van 90 m^2 GBO.

H2. Energievraag - elektriciteit

Type verbruikers	Aantal	Totaal oppervlak	Rekenwaarden		Elektriciteitsverbruik
	-	m^2	kWh/m^2	MWhe/eenheid	MWhe/jaar
Warmte-/koude-installatie	898	-	-	1,2 - 2,0	1.075 - 1.795
Ventilatie en verlichting	-	70.770	9,94	-	700
Gebruiksgebonden	-	70.770	13,56	-	960
Mobiliteit (200 auto's)	200	-	-	2,5	500
Totaal	-	-	-	-	3.235 - 3.955 *

Toelichting bij resultaten elektriciteitsvraag:

- Voor de warmte-/koude-installaties is gerekend met een bandbreedte, aangezien dit zeer afhankelijk is van het te kiezen energieconcept.
- Voor mobiliteit is gerekend met circa 200 elektrische auto's. Dit is een grove inschatting en gaat waarschijnlijk naar de toekomst toe verder toenemen. Ter referentie in het huidige bestemmingsplan wordt rekening gehouden met 480 parkeerplekken.
- Het totaal betreft een indicatief elektriciteitsverbruik. De daadwerkelijke verbruiken zijn namelijk ook sterk afhankelijk van gedrag van de gebruikers en toekomstige ontwikkelingen.

H2. Energievraag - elektriciteit

Vanuit de gemeente is de vraag gesteld hoeveel zonnepanelen nodig zijn om het gebied energiepositief te maken. Hierbij ligt de focus op zowel de nieuwbouw als bestaande bouw. Voordat wij een antwoord geven op deze vraag is het belangrijk om energiepositief te definiëren. In de voorliggende studie houdt energiepositief in dat de wijk meer elektriciteit produceert dan dat het consumeert.

In de onderstaande tabel is aangegeven hoeveel zonnepalen geplaatst moeten worden om energiepositief te zijn. Op het moment dat één extra zonnepaneel wordt geplaatst is de wijk energiepositief. Aangezien het volledig energiepositief maken van de wijk een lastige opgave is, hebben wij ook het aantal benodigde zonnepanelen weergegeven voor makkelijker te halen doelstellingen zoals alleen het gebouwgebonden en/of gebruiksgebonden elektriciteitsverbruik produceren.

Voor de vertaling naar het aantal zonnepalen is gerekend met een gemiddeld elektriciteitsopwekking van 270 kWhe per jaar per paneel (oppervlak 1,8 m^2). Daarnaast is door de stedenbouwkundigontwerpers ingeschat dat in het gebied circa 30% van het totale dakoppervlak (1,1 hectare) beschikbaar is voor het plaatsen van zonnepanelen. Uitgaande dat op elke 10 m^2 circa 7 panelen geplaatst kunnen worden, is in het gebied ruimte voor grofweg 2.800 zonnepanelen.

Hoeveel elektriciteit opwekken?	Elektriciteitsverbruik	Opbrengst zonnepaneel	Aantal panelen nodig	Aantal panelen haalbaar?
	MWhe/jaar	MWhe/paneel/jaar	-	-
Alleen gebouwgebonden	1.775 - 2.495 (100% opwek)	0,27	6.580 - 9.240	2.800
Gebouwgebonden en gebruiksgebonden	2.735 - 3.455	0,27	10.130 - 12.800	2.800
Energiepositieve wijk (al het E-verbruik)	3.235 - 3.955	0,27	11.980 - 14.650	2.800

H3. Afwegingen plangebied

H3. Uitgangspunten

Vanuit de gemeente Arnhem zijn enkele eisen/uitgangspunten opgesteld waar de nieuwbouwontwikkeling en de daarbij behorende energievoorziening in het plangebied aan moet voldoen:

- De nieuwbouw voldoet minimaal aan BENG-norm, waarbij energieneutraliteit het streven is.
- Voor nieuwbouw woningen en gebouwen is een lage temperatuur (LT) duurzame warmte-oplossing uitgangspunt, zodat de beschikbare, schaarse MT-warmte en HT-warmte gebruikt kan worden in bestaande woningen en gebouwen.
- Nieuwbouw is altijd natuur-inclusief, klimaat-adaptief en bij voorkeur energie-positief.
- De meest duurzame oplossing gaat voor. Minder duurzame bronnen zijn tijdelijk en decentrale bronnen hebben de voorkeur.
- Betaalbaarheid, betrouwbaarheid en zekerheid voor de eindgebruiker staan voorop.
- In wijken waar ruimtelijke ontwikkelingen zijn, stimuleren we ontwikkelaars om ook buiten de nieuwbouw een deel van de bestaande bouw van het aardgas af te krijgen, en daarbij innovaties te gebruiken. De gemeente kan meehelpen om eventuele onrendabele toppen af te dekken voor de gebouwde omgeving, niet voor de nieuwbouw.

H3. Combinatie bestaande bouw / nieuwbouw

Bij binnenstedelijke nieuwbouw is het altijd zinvol om mogelijke koppelkansen met omliggende bestaande bouw te onderzoeken. Uiteindelijk moet óók de bestaande bouw aardgasvrij worden en biedt de nieuwbouwontwikkeling mogelijk interessante aanknopingspunten. In het geval van de Schaapsdrift geldt het volgende:

- Energetisch/technisch: zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw heeft een grotere warmtevraag dan koelvraag. Tegelijk is ook het jaarprofiel sterk vergelijkbaar. Een koppeling levert dus géén energetische voordelen op. Daarnaast heeft de nieuwbouw op zichzelf al voldoende schaalgrootte voor een collectief systeem.
- Organisatorisch: de bestaande bouw is in beheer van veel verschillende particulieren. Indien de gemeente voornemers is om één collectief systeem aan te leggen inclusief de bestaande bouw dan neemt het aantal stakeholders in het project sterk toe. Dit zorgt ervoor dat het project organisatorisch een stuk complexer wordt (denk aan meer overleggen, creëren van draagvlak, contractvorming, verschillende ontwikkeltempo etc.). Risico op vertraging wordt hiermee significant groter.
- Financieel: het koppelen van de bestaande bouw aan de nieuwbouw gaat hoogstwaarschijnlijk niet resulteren in een betere businesscase.
- Duurzaamheid: het verduurzamen van de bestaande bouw heeft een positief effect op de totale CO_2 uitstoot in dit plangebied, maar het koppelen van bestaande bouw met nieuwbouw heeft hier geen invloed op. Er is waarschijnlijk wel een beperkt positief effect op de capaciteitsbehoefte van het elektriciteitsnet doordat een collectief systeem een lagere gelijktijdigheid kent.

Naar verwachting is er een beperkt positief effect op de benodigde netcapaciteit indien bestaande bouw en nieuwbouw wordt gekoppeld middels een collectief systeem. Vanuit energetisch/technisch en financieel perspectief worden er geen voordelen verwacht. Organisatorisch voorzien wij grote uitdagingen in het koppelen van de bestaande bouw op een collectief systeem.

H3. Individueel versus collectieve oplossing

Vanuit de opgave en de beschikbare bronnen ontstaat er geen expliciete noodzaak om de energievoorziening volledig collectief vorm te geven. Zowel individuele als semi-collectieve oplossingen lijken meer geschikt voor de verduurzamingsopgave in dit plangebied.

- Energetisch/technisch: Het plangebied bevat in de nabije omgeving voornamelijk kleine energiebronnen. Het is dus aannemelijk dat meerdere energiebronnen in het gebied toegepast gaan worden om in de totale energievraag te kunnen voorzien. Dit maakt het aannemelijk dat er niet één collectief systeem komt in Schaapsdrift, maar meerdere individuele of semi-collectieve systemen. Een verdiepende beschouwing wordt gegeven in hoofdstuk 5.
- Organisatorisch: Zoals ook in de vorige dia omschrijven bevat het gebied vele eigenaren. Zowel binnen de bestaande bouw als in de nieuwbouwontwikkeling. Organisatorisch gezien is het complex om met veel verschillende eigenaren één collectief systeem op te tuigen.
- Financieel: collectieve systemen hebben vanwege schaalgrootte (vaak) een financieel voordeel t.o.v. individuele oplossingen. De schaalgrootte in dit plangebied is relatief beperkt waardoor het financiële voordeel t.o.v. semi-collectieve oplossingen op voorhand beperkt lijkt.
- Duurzaamheid: er is waarschijnlijk een beperkt positief effect op de capaciteitsbehoefte van het elektriciteitsnet doordat een collectief systeem een lagere gelijktijdigheid kent.

Zowel individueel als semi-collectief lijken dus de meest kansrijke oplossingen voor de nieuwbouwontwikkeling in het plangebied Schaapsdrift. Tegelijkertijd is een volledig collectieve oplossing technisch mogelijk, levert dit mogelijk financiële voordelen op, maar is de organisatie hiervan complex. Door het aantal eigenaren terug te brengen (verwerven grondposities) of de onderlinge samenwerking succesvol te organiseren kan de gemeente de haalbaarheid van een collectief systeem vergroten.

H4. Energiebronnen

H4. Energiebronnen

Mogelijk interessante bronnen

In en rondom Schaapsdrift bevinden zich energiebronnen die toegepast kunnen worden om de bestaande en toekomstige woningen van duurzame energie (thermisch & elektriciteit) te voorzien. Veel voorkomende energiebronnen en/of technieken worden hieronder benoemd.

Warmtebronnen (thermisch):

- Aerothermie – energie uit lucht
- Zonthermie – energie van de zon
- Aquathermie – energie uit water
  - TEO = thermische energie uit oppervlaktewater
  - TED = thermische energie uit drinkwater
  - TEA = thermiesche energie uit afvalwater
- Geothermie – energie uit bodemgesteente
- Restwarmte/stadswarmte
- Biogas/biomassa

Opslagtechnieken (thermisch):

- Open bodemenergiesysteem (WKO)
- Gesloten bodemenergiesysteem
- Midden/Hoge temperatuur opslag
- Hoge temperatuur buffer (Ecovat)
- Waterstof (energiedrager)

Elektriciteitsproductie:

- Zonnepanelen
- Windmolens

H4. Energiebronnen

Potentie energiebronnen:

- In de tabel hieronder is een overzicht gegeven van mogelijke warmte en/of koude bronnen, opslagtechnieken en elektriciteitsproductie. De elektriciteitsproductie wordt bepaald door de hoeveelheid beschikbaar dakoppervlak (zonnepalen) of ruimte in het plangebied (windmolens). Omdat dit op dit moment niet exact bekend is, is hier uitgegaan van maximaal benodigde energie (elektriciteit).

Bron technieken	Maximale potentie
Warmtebronnen	**Eenheid: MWh/jaar**
Aerothermie	Oneindig (afhankelijk van beschikbaar oppervlak)
Zonthermie	Oneindig (afhankelijk van beschikbaar oppervlak)
Aquathermie – TEO Thermische Energie uit Oppervlaktewater	50 – 120
Aquathermie – TED Thermische Energie uit Drinkwaterleidingen	0
Aquathermie – TEA Thermische Energie uit Afvalwater	1.670 – 1.960
Geothermie	21.000 – 28.000
Stadswarmte	Niet gedefinieerd, maar in potentie voldoende voor het plangebied
Biogas/biomassa	Niet nader gedefinieerd

Opslag technieken	Maximale potentie
Opslagtechnieken	**Eenheid: MWh/jaar**
Open bodemenergiesystemen	2.500 – 4.000
Gesloten bodemenergiesystemen	1.500 – 3.000
Midden/hoge temperatuur opslag	50.000 – 150.000
Hoge temperatuur buffer	400 (maat S) – 6.000 (maat XXL)
Waterstof	Nader onderzoek nodig

Elektriciteitsproductie	Maximale potentie
Zonnepanelen	Op nieuwbouw ruimte voor 2.800 PV-panelen Totale potentie bedraagt: 756 MWhe
Windmolen	1 windmolen van 1 MW - uitgaande van 3.000 vollasturen - ashoogte 50 meter en rotordiameter van 60

H4. Energiebronnen

Randvoorwaarden:

Niet alle energiebronnen en/of technieken die zijn benoemd in hoofdstuk 4 zijn passend en geschikt voor de ontwikkelopgave in plangebied Schaapsdrift. Hieronder zijn een aantal voorwaarden gegeven waar de energiebron aan moet voldoen om meegenomen te worden in de kwalitatieve vergelijking.

1. De technische oplossing moet binnen 5 jaar toepasbaar zijn;
2. De energiebron moet lokaal beschikbaar zijn;
3. De energiebron moet toekomstbestendig zijn;
4. Rekening houdend met de omvang van de ontwikkelopgave moet de techniek geschikt zijn om op kleine(re) schaal toe te passen. Voor Schaapsdrift wordt hierbij uitgegaan van het equivalent van maximaal 1.000 woningeenheden (weq). Dit is de bestaande bouw én nieuwbouw gecombineerd. Dit staat ongeveer gelijk aan 7.000 MWh per jaar.

H4. Energiebronnen

In het onderstaande overzicht zijn de aanwezige energiebronnen weergegeven. Hierbij is de afweging gemaakt of de bron vanuit omvang, lokale beschikbaarheid, plaatsing binnen het plangebied, maar ook ontwikkelstadium (marktrijp) of wenselijkheid passend is bij de ontwikkelopgave van het plangebied Schaapsdrift. De energiebronnen en/of technieken met een positieve beoordeling zijn meegenomen in de kwalitatieve beoordeling op de volgende slides.

Energiebronnen	Beoordeling
Aerothermie	👍
Zonthermie	👍
Aquathermie - TEO Thermische Energie uit Oppervlaktewater	👍
Aquathermie - TED Thermische Energie uit Drinkwaterleidingen	☒
Aquathermie - TEA Thermische Energie uit Afvalwater	👍
Geothermie	☒
Biogas/biomassa	☒
Restwarmte/stadswarmte	☒

Seizoensopslag	Beoordeling
Open bodemenergiesysteem	👍
Gesloten bodemenergiesysteem	👍
Midden/hoge temperatuur opslag	☒
Hoge temperatuur buffer (Ecovat)	👍
Waterstof	☒

Elektriciteitsproductie	Beoordeling
Zonnepanelen	👍
Windmolens binnen plangebied	☒

In bijlage 1 zijn de bronnen en technieken verder uitgewerkt en is de afweging van de nader toegelicht.

H4. Innovatieve energiebronnen

De gemeente Arnhem stimuleert het gebruik van innovatieve technieken in de energietransitie. Tegelijkertijd moet de energievoorziening robuust zijn en leveringszekerheid bieden aan de bewoners. In de vorige slides zijn technieken beschreven die zich op grote schaal in de praktijk hebben bewezen als duurzaam, betrouwbaar en betaalbaar.

Dit sluit het gebruik van innovatieve technieken geenszins uit. Het is zeer goed mogelijk om innovaties toe te voegen aan het basis energieconcept (als optimalisatie) of een pilotlocatie aan te wijzen binnen het plangebied waar innovatieve technieken worden toegepast. De totale bijdrage van dergelijke technieken op de totale energiebehoefte wordt vooralsnog ingeschat op (zeer) beperkt.

Hieronder zijn kansrijke innovatie beschreven met daarin voorbeeldbedrijven genoemd uit regio Arnhem.

Opwek	Omschrijving
PVT/v Zonnefolie	Diverse variatie op traditionele zonnepanelen of zonnecollectoren. Het betreft optimalisaties in zowel productie, toepassing (gevels) of acceptatie (kleur). In Arnhem is Hyet Solar hier een voorbeeld van.
Kunstgras	Het combineren van functies wordt toegepast bij warmtewinning uit kunstgrasvelden. In diverse gemeenten wordt deze techniek inmiddels toegepast (pilots). Aendless Sports Energy en Top Grass zijn actief in deze ontwikkeling.

Opslag	Omschrijving
Waterstof	D.m.v. elektrolyse produceren van waterstof met duurzaam geproduceerde elektriciteit om bij verbranding warmte te leveren.
Batterij (elektra)	Opslag van duurzaam geproduceerde elektriciteit in een batterij. De ontwikkeling gaat snel. In Arnhem is het bedrijf Exergy Storage actief, maar ook Nedstack.
SolarFreezer (warmte)	Opslag van warmte in bufferzak gevuld met water-glycolmengsel. Geschikt voor kruipruimtes en interessante toepasing bij bestaande bouw.
Batterij (warmte)	Ontwikkeling van warmteopslag (batterij) in diverse mineralen als zand (Polar Night), magnetiet (LKAB) of zelfs kokosolie (EScom).

H5. Beoordeling

H5. Beoordelingscriteria

De positief beoordeelde energiebronnen en/of technieken zijn kwalitatief gewogen langs de onderstaande beoordelingscriteria..

1. Technische haalbaarheid
2. Toekomstbestendigheid
3. Inpasbaarheid / ruimtelijke impact
4. Comfort voor bewoners
5. Duurzaamheid en efficiëntie van het systeem
6. Financieel / betaalbaarheid
7. Leveringszekerheid
8. Faseerbaarheid
9. Netcongestie

H5. Beoordeling bestaande bouw

Verduurzamingsstrategie bestaande bouw:

Op voorhand lijken er geen grote voordelen voor het koppelen van de bestaande bouw met de nieuwbouwontwikkeling. Toch kan de gebiedsontwikkeling als nieuwe impuls indirect bijdragen aan het verduurzamen van de bestaande bouw. Er kan dan gekeken worden naar een autonoom spoor:

1. Uit de inventarisatiefase blijkt dat het merendeel van de bestaande woningen nog geen energielabel B hebben. Deze woningen moeten eerst (grondig) verduurzaamd worden voordat een overstap op lage temperatuurverwarming mogelijk is. Denk daarbij aan betere isolatie en het installeren van een passend afgiftesystemen.

2. Gezien de relatief kleine schaal (131 wooneenheden), maar tegelijkertijd grote aandeel particulier bezit – ligt het voor de hand om in de bestaande wijk te kiezen voor individuele oplossingen.

3. De inzet van individuele systemen hoeft niet direct te betekenen dat alle eigenaren de overstap naar aardgasvrij ook volledig zelfstandig moeten realiseren. Vanuit de gemeente en/of bewonersgroepen kan op de volgende wijze een collectieve aanpak gefaseerd worden:

- Voorlichtingsavond organiseren waarin huiseigenaren worden meegenomen in de voor- en nadelen per individuele techniek.
- Verduurzamingsaanpassingen in de woningen collectief regelen.
- Collectief inkopen van individuele warmtepompen en/of zonnepanelen.
- Collectieve onderhoudscontracten opstellen waar gebouweigenaren bij kunnen aansluiten.



H5. Beoordeling bestaande bouw

Technieken voor bestaande bouw:

Op de onderstaande afbeelding zijn verschillende individuele technieken weergegeven, waarmee op duurzame wijze verwarmd en gekoeld kan worden. Doorgaans wordt in de bestaande bouw gekozen voor lucht-toepassingen, omdat deze technieken lagere investeringskosten hebben en omdat bestaande woningen weinig tot geen koelvraag hebben. Indien een bestaande woning wel beschikt over de juiste afgiftesystemen (bijv. vloerverwarming) en graag wil koelen dan zijn de water-/waterwarmtepompen met als bron PVT of gesloten bodemlussen interessant om mee te nemen in de afweging. Wat betreft de elektriciteitsvraag van de woningen wordt de particulieren aangeraden om zelf elektriciteit op te wekken met PV-panelen.



Bron afbeelding: https://res.urgenda.nl/gebouwde-omgeving/extra-alles-over-warmtepompen/

H5. Beoordeling bestaande bouw

	lucht-WP		PVT-WP		bodem-WP		hybride-WP	
Criteria	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting
Technische haalbaarheid	5	De techniek is in voldoende mate beschikbaar en wordt door veel ontwikkelaars toegepast.	3	Het is op dit moment onbekend of op de woningen/ appartementencomplexen voldoende ruimte is om veel PVT-panelen te plaatsen.	5	Naar alle waarschijnlijkheid biedt de bodem voldoende potentie om de woningen van bodemenergie te voorzien.	5	De techniek is in voldoende mate beschikbaar en wordt door veel ontwikkelaars toegepast.
Toekomst-bestendigheid	4	Een lucht-/waterwarmtepomp kan beperkt inspelen op een verandering in de warmte/koelvraag. De installatie gaat gemiddeld 15 jaar mee.	4	De PVT-panelen gaan gemiddeld 20 jaar mee en de warmtepomp 15 jaar. Net als de Lucht-water WP kan met deze techniek beperkt worden ingespeeld op een veranderende vraag in energie.	3	Het is lastig om in te spelen op een veranderende vraag, omdat de lus niet aangepast kan worden. Ook geldt dat de warmtepomp 15-20 jaar meegaat en de lus tot wel meer dan 40 jaar.	5	Doordat gasketels doorgaans overgedimensioneerd worden kan met de hybride WP in de toekomst makkelijker in een groeiende warmtevraag voorzien worden.
Inpasbaarheid / ruimtelijke impact	4	In de woning wordt de WP geplaatst ter grootte van een koelkast. Buiten de woning hangt de buitenunit die gekoppeld is aan de WP.	4	In de woning wordt de WP geplaatst ter grootte van een koelkast. De PVT-panelen op het dak staan in verbinding met de WP.	4	In de woning wordt de WP geplaatst ter grootte van een koelkast. De bodemlussen staan in verbinding met de WP.	4	In de woning wordt de WP geplaatst ter grootte van een koelkast. Buiten de woning hangt de buitenunit die gekoppeld is aan de WP.
Duurzaamheid	3	Ruimteverwarming en tapwater worden met relatief hoge SPF geproduceerd. De SPF voor koeling ligt lager.	3	Ruimteverwarming en tapwater worden met relatief hoge SPF geproduceerd. De SPF voor koeling ligt lager.	5	Zowel ruimteverwarming, tapwater als koeling kunnen met hoge SPF geleverd worden.	1	In het concept wordt gebruik gemaakt van aardgas.
Betaalbaarheid (financieel)	4	Doorgaans worden Lucht-WP als goedkope optie beschouwd, doordat de investeringskosten laag liggen.	3	De investeringskosten liggen hoog maar de operationele kosten zijn laag.	3	De investeringskosten liggen hoog maar de operationele kosten zijn laag.	4	Investeringskosten liggen laag, maar de operationele kosten zijn hoger.
Faseerbaarheid	5	Het plaatsen van de warmtepompen kan 1 op 1 gelijklopen met de aanleg van de woningen	5	Het plaatsen van de warmtepompen kan 1 op 1 gelijklopen met de aanleg van de woningen	5	Het plaatsen van de warmtepompen kan 1 op 1 gelijklopen met de aanleg van de woningen	5	Het plaatsen van de warmtepompen kan 1 op 1 gelijklopen met de aanleg van de woningen
Akoestiek & visueel	2	De buitenunit is zichtbaar en produceert geluid.	4	De PVT-panelen zijn zichtbaar, maar vervangen in feite de PV-panelen.	5	Techniek niet te zien of te horen.	2	De buitenunit is zichtbaar en produceert geluid.
Netcongestie	2	De COP van de WP is afhankelijk van de buitentemperatuur. Gedurende de warmste en koudste dagen van het jaar is het elektriciteitsverbruik dus hoog.	2	De COP van de WP is afhankelijk van de buitentemperatuur. Gedurende de warmste en koudste dagen van het jaar is het elektriciteitsverbruik dus hoog.	4	Gedurende het hele jaar kan de WP gebruik maken van een (relatief) stabiele brontemperatuur.	3	Tijdens koudste momenten van het jaar levert de gasketel veel energie. Hierdoor blijft de net belasting beperkt.

H5. Beoordeling nieuwbouw

Verduurzamingsstrategie nieuwbouw:

Verdeeld over 7 bouwblokken (kavels) worden in totaal 668 nieuwe woningen gerealiseerd. Op basis van de bouwkarakteristieken kunnen een aantal afwegingen worden gemaakt in het te kiezen energieconcept voor de ontwikkelingen.

- Twee van de toekomstige blokken liggen aan de rand van het plangebied en bevatten relatief weinig woningen (blauw en rode polygoon). Vanwege de locatie én schaalgrootte is het voor deze ontwikkelingen aannemelijk om te focussen op een semi-collectieve oplossing op gebouwniveau. Hierbij wordt gedacht aan het realiseren van één centrale opwekinstallatie op blokniveau.
- Centraal in het gebied liggen 5 grote woonblokken met een hoge energiedichtheid (paarse polygoon). Hier lijkt een collectieve benadering mogelijk. Een volledig collectief systeem leidt mogelijk tot financiële voordelen, maar vergroot de complexiteit (afhankelijkheid) van elkaar. Bij een semi-collectieve oplossing (op gebouwniveau) lijkt enige regulering tot het gebruik van de spaarzame bronnen nodig.
- Het is voor de gemeente van belang om voor zichzelf hierin de juiste prioriteiten en voorkeur te bepalen om vanuit dat perspectief de gesprekken met andere belanghebbenden te voeren.



H5. Beoordeling nieuwbouw

Technieken voor nieuwbouw:

Op basis van de gebiedsinventarisatie uit de voorgaande hoofdstukken (beschikbare bronnen, energievraag en opbouw plangebied) zien wij de volgende oplossingen als kansrijk. Alle oplossingen zijn robuust en bevatten een bewezen techniek. Het onderscheidt tussen de oplossingen wordt op de volgende pagina's omschreven.

- Warmtepomp: per appartementencomplex een collectieve lucht-/waterwarmtepomp.
- Bodem warmtepomp: individuele of semi-collectieve bodemlussen gekoppeld aan combi-warmtepompen per appartement.
- WKO + warmtepomp: een collectief WKO-systeem voor één of meerdere appartementencomplexen met droge koelers als regeneratietechniek.
- WKO + zonthermie: een collectief WKO-systeem voor heel het gebied met zonthermie als regeneratietechniek.
- WKO + TEA: een collectief WKO-systeem voor heel het gebied met TEA (riool) als regeneratietechniek.
- Ecovat: (relatief) kleinschalige techniek voor hoog temperatuuropslag.
- Zonnepanelen voor de opwek van elektriciteit.

H5. Beoordeling nieuwbouw (1)

	Aerothermie		bodem-WP		WKO + Aerothermie		zonthermie + WKO	
Criteria	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting
Technische haalbaarheid	4	Energiebron is in voldoende mate beschikbaar en daarnaast is de techniek betrouwbaar.	5	Naar alle waarschijnlijkheid biedt de bodem voldoende potentie om de woningen van bodemenergie te voorzien.	4	Energiebronnen zijn in voldoende mate beschikbaar en daarnaast is de techniek betrouwbaar.	3	Het is op dit moment onduidelijk of op de daken voldoende ruimte is om alle PT of PVT-panelen te plaatsen.
Toekomst-bestendigheid	3	Het omschreven systeemconcept gaat minstens 30 jaar mee. Daarmee is het niet kostenefficiënt om tussentijds over te stappen op andere technieken.	3	Het is lastig om in te spelen op een veranderende vraag, omdat de lus niet aangepast kan worden. Ook geldt dat de warmtepomp 15-20 jaar meegaat en de lus tot wel meer dan 40 jaar.	3	Het omschreven systeemconcept gaat minstens 30 jaar mee. Daarmee is het niet kostenefficiënt om tussentijds over te stappen op andere technieken.	3	Het omschreven systeemconcept gaat minstens 30 jaar mee. Daarmee is het niet kostenefficiënt om tussentijds over te stappen op andere technieken.
Inpasbaarheid / ruimtelijke impact	4	De bron kan dicht bij de afnemers geplaatst worden, waarmee de impact op de openbare ruimte beperkt blijft. De inpandige impact is afhankelijk van het energieconcept.	4	In de woning wordt de WP geplaatst ter grootte van een koelkast. De bodemlussen staan in verbinding met de WP.	3	Naast de WKO-bronnen zijn er veel leidingen in het gebied nodig.	2	Op het dak is veel oppervlakte nodig.
Duurzaamheid	2	Ruimteverwarming en tapwater worden met relatief hoge SPF geproduceerd. De SPF voor koeling ligt lager.	5	Zowel ruimteverwarming, tapwater als koeling kunnen met hoge SPF geleverd worden.	4	Zowel ruimteverwarming, tapwater als koeling kunnen met hoge SPF geleverd worden.	5	Zonthermie heeft zeer weinig elektriciteit nodig waarmee het een erg duurzaam energieconcept is.
Betaalbaarheid (financieel)	3	De investeringksoten van de collectieve lucht-/waterwarmtepompen liggen lager, maar de operatioenele kosten liggen hoger.	3	De investeringskosten liggen hoog maar de operationele kosten zijn laag.	4	Zeker voor de grote apartementencomplexen zijn de WKO-systemen interessant doordat de investeringkosten verdeeld kunnen worden over veel woningen en de operationele kosten laag zijn.	3	Indien de panelen op het dak geplaatst kunnen worden dan kan deze variant goed concurreren met de alternatieve collectieve technieken.
Faseerbaarheid	4	Het plaatsen van de collectieve lucht-/waterwarmtepompen kan gelijk lopen aan de ontwikkeling van de verschillende blokken.	5	Het plaatsen van de warmtepompen kan 1 op 1 gelijklopen met de aanleg van de woningen	3	De bronnen kunnen gefaseerd worden aangelegd aan de hand van de ontwikkelsnelheid. Veel leidingwerk moet wel vooral aangelegd worden.	3	De bronnen kunnen gefaseerd worden aangelegd aan de hand van de ontwikkelsnelheid. Veel leidingwerk moet wel vooral aangelegd worden.
Akoestiek & visueel	2	De collectieve lucht-/waterwarmtepompen zijn zichtbaar en produceren geluid.	5	Techniek niet te zien of te horen.	3	De droge koelers zijn zichtbaar, maar produceren minder geluid dan de collectieve lucht-/water WP	3	Techniek zichtbaar maar niet te horen.
Netcongestie	3	De COP van de collectieve WP is afhankelijk van de buitentemperatuur. Gedurende de warmste en koudste dagen van het jaar is het elektriciteitsverbruik dus hoog.	4	Gedurende het hele jaar kan de WP gebruik maken van een (relatief) stabiele brontemperatuur.	4	Gedurende het hele jaar kan de collectieve WP gebruik maken van een (relatief) stabiele brontemperatuur.	5	Zowel zonthermie als WKO verbreiken weinig elektricitiet, waardoor het elektriciteitsnet weinig belast wordt.

H5. Beoordeling nieuwbouw (2)

	TEO + WKO		TEA + WKO		Ecovat	
Criteria	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting	Beoordeling	Toelichting
Technische haalbaarheid	2	De potentie van TEO op locatie is gering.	4	De potentie van TEA op locatie is kansrijk.	3	Techniek is nog maar enkele keren toegepast, maar bevat geen hele nieuwe technieken.
Toekomst-bestendigheid	3	Het omschreven systeemconcept gaat minstens 30 jaar mee. Daarmee is het niet kostenefficiënt om tussentijds over te stappen op andere technieken.	3	Het omschreven systeemconcept gaat minstens 30 jaar mee. Daarmee is het niet kostenefficiënt om tussentijds over te stappen op andere technieken.	3	Het omschreven systeemconcept gaat minstens 30 jaar mee. Daarmee is het niet kostenefficiënt om tussentijds over te stappen op andere technieken.
Inpasbaarheid / ruimtelijke impact	3	Naast de WKO-bronnen zijn er veel leidingen in het gebied nodig.	3	Naast de WKO-bronnen zijn er veel leidingen in het gebied nodig.	1	In de bodem moet ruimte worden gemaakt voor een grote basin en daarnaast moeten grote stukken grond beschikbaar worden gesteld voor PT-panelen.
Duurzaamheid	5	Zowel ruimteverwarming, tapwater als koeling kunnen met hoge SPF geleverd worden.	5	Zowel ruimteverwarming, tapwater als koeling kunnen met hoge SPF geleverd worden.	5	Door de lage elektriciteitsproductie is de CO2 uitstoot zeer gering.
Betaalbaarheid (financieel)	2	Het oppervlaktewater ligt ver van de projectlocatie en biedt niet voldoende potentie voor het hele project. Dit zijn kostenverhogende aspecten.	2	TEA is doorgaans een kostbare techniek. De investeringskosten zijn vrij hoog ten opzichte van andere technieken.	2	Opslagbuffers zijn doorgaans (zeer) duur in aanschaf en daarmee minder financieel aantrekkelijk.
Faseerbaarheid	3	De bronnen kunnen gefaseerd worden aangelegd aan de hand van de ontwikkelsnelheid. Veel leidingwerk moet wel vooral aangelegd worden.	3	De bronnen kunnen gefaseerd worden aangelegd aan de hand van de ontwikkelsnelheid. Veel leidingwerk moet wel vooral aangelegd worden.	2	In het eerste jaar wordt het waterbasis ontworpen en gerealiseerd op de eindsituatie.
Akoestiek & visueel	5	Techniek niet te zien of te horen.	5	Techniek niet te zien of te horen.	5	Techniek niet te zien of te horen.
Netcongestie	5	Gedurende het hele jaar kan de collectieve WP gebruik maken van een (relatief) stabiele brontemperatuur.	5	Gedurende het hele jaar kan de collectieve WP gebruik maken van een (relatief) stabiele brontemperatuur.	5	Het energieconcept zorgt voor weinig belasting op het elektriciteitsnet.

H6. Conclusie energievisie Schaapsdrift

H6. Conclusies

- Op voorhand lijken er geen grote voordelen voor het koppelen van de bestaande bouw met de nieuwbouw ontwikkeling. Toch kan de gebiedsontwikkeling als nieuwe impuls indirect bijdragen aan het verduurzamen van de bestaande bouw. De gemeente kan hier op diverse manieren initiatief in nemen;
- Zowel individueel als semicollectief lijken de meest kansrijke oplossingen voor de nieuwbouwontwikkeling in het plangebied Schaapsdrift. Tegelijkertijd is een volledig collectieve oplossing technisch mogelijk, levert dit mogelijk financiële voordelen op, maar is de organisatie hiervan complex. Door het aantal eigenaren terug te brengen (verwerven grondposities) of samenwerking te organiseren kan de gemeente de haalbaarheid van een collectief systeem vergroten.
- Een energiebalans voor de warmte- en koudebehoefte is mogelijk door grootschalige opslag (WKO) met regeneratie.
- Elektriciteitsproductie in het plangebied wordt volledig ingevuld door zonnepanelen. De beschikbare ruimte in het gebied is niet voldoende om de wijk energiepositief te maken.
- De ervaring uit de praktijk leert dat het met de voorgestelde energietechnieken haalbaar moet zijn om de BENG-norm te halen voor de nieuwbouwontwikkelingen.
- Het toepassen van innovatieve technieken is goed mogelijk als optimalisatie van de basis energievoorziening. De totale bijdrage van dergelijke technieken (bijv. PV folie) op de totale energiebehoefte wordt vooralsnog ingeschat als (zeer) beperkt. De inzet van batterij technologie is interessant in het mitigeren van risico’s rondom netcongestie. De daadwerkelijke toepassing van innovatieve technieken dient verder onderzocht en uitgewerkt te worden.

H6. Aanbevelingen

- De gemeente wordt aanbevolen om de dialoog aan te gaan met de aanwezige stakeholders in het plangebied. Op die manier kunnen bewoners worden betrokken bij initiatieven tot verduurzamen van de bestaande bouw. In gesprek met ontwikkelende partijen kunnen de voordelen van collectiviteit worden besproken. Zo is de beperkte netcapaciteit voor alle partijen een zeer relevant gegeven.
- De gemeente moet de gewenste rol(en) in de ontwikkeling van de benodigde energievoorziening voor zichzelf bepalen. Mogelijke rollen hierin zijn:
  - Gemeentelijke deelname warmtebedrijf: veel grip op aspecten van de energievoorziening zoals duurzaamheid, betaalbaarheid en leveringszekerheid.
  - Concessieverlening: gemeente als aanbestedende partij die de marktpartij selecteert die de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de energievoorziening toegewezen krijgt.
  - Publieksrechtelijk (regulerend): stellen van duidelijke kaders waarbinnen de markt moet opereren. Kaders kunnen een plek krijgen in het algemene bestemmingsplan, warmteplan of bodemenergieplan.
  - Op de achtergrond (faciliterend): beperkte, ondersteunende rol. Bijv. sturend op gebiedscoalities in het plangebied.
- Het is zinvol om één of meerdere energieconcepten (technisch) verder uit te werken. Hiermee kan vervolgens de (financiële) haalbaarheid verder worden onderbouwd.
- Gezien de opgave binnen het plangebied en de beschikbare bodemcapaciteit wordt aanbevolen om ieder geval een bodemenergieplan op te stellen zodat de kaders omtrent het toepassen van bodemenergiesystemen is vastgelegd.


if
IF Technology Creating energy

Bijlage

Potentie energiebronnen - warmtebronnen

Aerothermie of warmtepomp (collectief of individueel)

Bij de techniek aerothermie wordt energie uit de buitenlucht onttrokken afgegeven. De techniek kan op twee manieren worden toegepast:

1. Een warmtepomp voeden met lucht als energiebron.
2. Middels droge koelers warmte invangen en daarmee een opslagsysteem regenereren (vaak in combinatie met WKO).

Potentie aerothermie:

- De warmtebron buitenlucht is in potentie onbeperkt
- Mogelijk (beperkte) geluidshinder aanwezig, maar desalniettemin kansrijk als duurzame bron voor het plangebied



Afbeelding van een collectieve lucht-/waterwarmtepomp



Afbeelding van een droge koeler

Zonthermie:

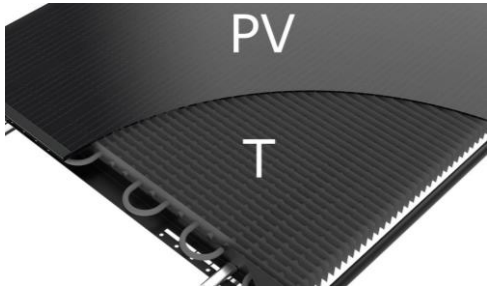
Zonthermie is het genereren van warmte door het opvangen van zonne-energie middels thermische zonnepanelen. Er zijn twee gangbare technieken om deze warmte te winnen:

1. Direct warmte winnen uit zonnestraling middels PT-panelen.
   - Potentie: bij grootschalige toepassing kan tot 2.100 MWh aan warmte worden gewonnen per hectare.
2. Thermische module plaatsen achter een PV-paneel (PVT-panelen).
   - Potentie: op individuele basis leveren de panelen 725 kWh/m^2.

Zeer geschikt om toe te passen in bestaande woningbouw vanwege de hoge temperatuur die wordt gegenereerd.



Afbeelding van zonnecollectoren. Door de buizen stroomt water dat wordt opgewarmd.



Afbeelding van PVT-panelen. Hiermee kan zowel warmte als elektriciteit wordt geproduceerd.

Potentie energiebronnen - warmtebronnen

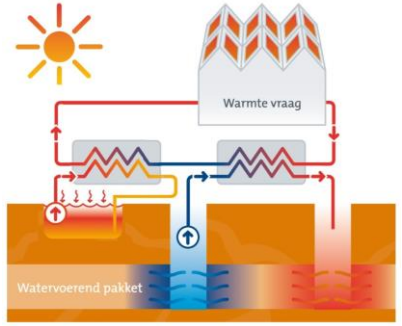
Aquathermie - TEO:

Met de techniek aquathermie wordt warmte gewonnen uit water. Een veel toegepaste variant daarvan is de winning van Thermische Energie uit Oppervlaktewater (TEO). In veel gevallen wordt de techniek TEO gecombineerd met seizoenopslag: een bodemenergiesysteem (Warmte-/Koude Opslag, WKO).

Potentie TEO: 150 – 300 MWh

- Focus lag op omliggende watergangen, zie afbeelding:
- Afstand grotere plas water tot locatie: 200 meter

Gezien de afstand lijkt en de op voorhand beperkte potentie lijkt TEO niet heel kansrijk als duurzame bron.



Gedurende de zomer levert het TEO-systeem direct warmte aan de TR en wordt warmte geladen in de WKO.



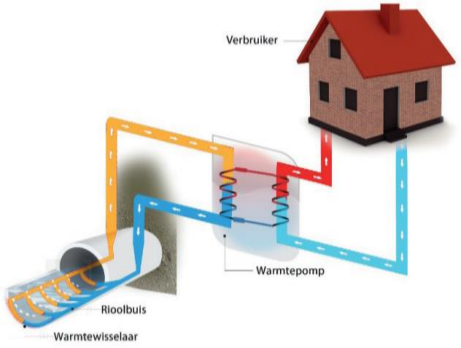
Watergangen rondom projectlocatie.

Aquathermie - TEA:

Op verschillende plekken in de afvalwaterketen kan thermische energie gewonnen worden. Via het riool wordt water afgevoerd richting de zuivering en middels het plaatsen van een TEA-installatie in het riool kan dan energie worden gewonnen. Vanuit de gemeente is de benodigde info gestuurd om de potentie van de bron te bepalen:

- **Potentie TEA**: 1.670 – 1.960 MWh
  - Debiet riool: 0,023 – 0,026 m^3/s = 80 – 94 m^3/uur
  - Delta T: 6 K
  - 3.000 vollasturen

Gezien de locatie en omvang van lijkt TEA kansrijk als duurzame bron voor het verwarmen en koelen van de nieuwbouwwoningen.



Bij TEA wordt de installaties in een buis geplaatst. In de afbeelding is een rioolbuis weergegeven (TEA).



De rioolbuis loopt door de Schaapsdrift straat en heeft een debiet tussen de 80 en 94 m^3/uur.

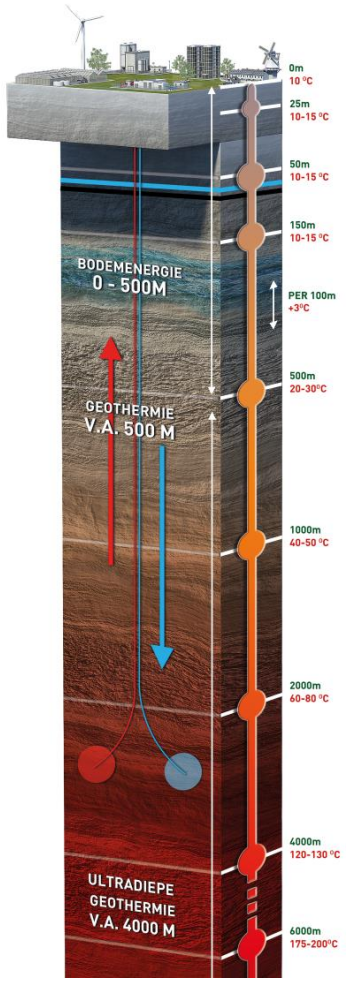
Potentie energiebronnen - warmtebronnen

Geothermie:

Geothermie, ook wel aardwarmte genoemd, is het gebruik van warmte uit de diepe ondergrond vanaf 500 meter en dieper voor het verwarmen van huizen, gebouwen en lichte industrie. Afhankelijk van de diepte kan geothermie een warmtenet direct voorzien van warmte met een temperatuur van circa 70-90 °C. Geothermie is niet op elke locatie toepasbaar. De toepasbaarheid wordt namelijk bepaald door de bodemgesteldheid en samenstelling. Een geothermiesysteem scoort erg goed op het gebied van duurzaamheid, maar is erg kostbaar om te realiseren.

Potentie geothermie: 21.000 – 28.000 MWh per jaar

Hoewel in Arnhem onderzoek wordt gedaan naar de toepassing van geothermie is de schaalgrootte én ontwikkeltijd van een geothermienet niet passend bij de omvang én doorlooptijd van plangebied Schaapsdrift.



Visualisatie geothermiebron

Stadswarmte (Vattenfall:

Het warmtenet in Arnhem, Duiven en Westervoort wordt gevoed door de afvalenergiecentrale van AVR. Door het primaire net stroomt water met zeer hoge temperaturen (tussen de 80 – 110 °C). Vanuit het primaire-net lopen aftakkingen (secundair-net) richting woningen en utiliteitspanden.

Potentie stadswarmte: Het is op dit moment onduidelijk hoeveel overcapaciteit het warmtenet heeft. Gezien de omvang van dit project is de verwachting dat het warmtenet de benodigde warmte kan leveren.

Voor de (nieuwbouw) opgave streeft de gemeente Arnhem naar een duurzaam laagtemperatuur warmtevoorziening die ook op lange termijn houdbaar is. De publieke discussie maakt restwarmte van een afvalverbrander op lange termijn onzeker. Daarnaast levert een warmtenet geen koude. De optie stadswarmte wordt derhalve niet als kansrijke optie gezien.



Het bestaande warmtenet van Vattenfall in Arnhem, Duiven en Westervoort.

Potentie energiebronnen - opslagtechnieken

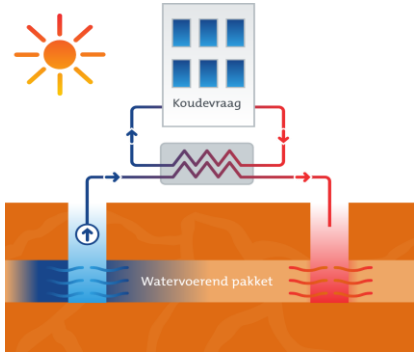
Open bodemenergiesysteem:

Open systemen, ook wel warmte-/koudeopslag (WKO) genoemd, bestaan uit bronnen die grondwater onttrekken en infiltreren. Energie in de vorm van warmte en koude wordt opgeslagen in een ondergrondse watervoerende laag. Deze energie wordt vervolgens onttrokken om te verwarmen (in combinatie met warmtepompen) of te koelen.

Regeneratie: WKO-systemen moeten in balans draaien. Dit wel zeggen dat het systeem elk jaar evenveel warmte als koude onttrekt aan de bodem. Met behulp van regeneratietechnieken (zoals TEO, TEA, droge koelers, PT, PVT, restwarmte, etc.) is het mogelijk om deze onbalans te herstellen.

Potentie: De bodem op locatie is geschikt voor WKO-systemen met een capaciteit van tussen de 60 – 80 m^3/uur. O.b.v. een grove inschatting is er waarschijnlijk ruimte voor 5 doubletten. Een eerste grove inschatting is dat WKO-systemen in het gebied tussen de 2.500 – 4.000 MWh kunnen leveren.

Deze techniek is zeer kansrijk voor de nieuwbouwontwikkeling in plangebied Schaapsdrift.



Visualisatie open bodemenergiesysteem

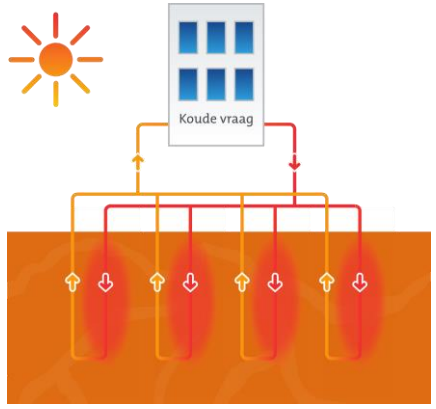
Gesloten bodemenergiesysteem:

Gesloten bodemenergiesystemen bestaan uit bodemlussen die in verticale boorgaten in de bodem worden aangebracht. Doormiddel van geleiding kan de vloeistof in de bodemlus warmte afgeven of onttrekken aan de omgeving. Belangrijk verschil met een open systeem is dat er geen grondwater wordt onttrokken en wordt geïnfiltreerd. Een gesloten bodemenergiesysteem is interessant voor kleinere ontwikkelingen zoals (vrijstaande) woningen.

Regeneratie: het regenereren van gesloten systemen is juridisch gezien niet nodig, maar zorgt wel voor een efficiënter systeem.

Potentie: Nader onderzoek naar de bodem moet uitwijzen hoe deze is opgebouwd en hoeveel bodemlussen naast elkaar gerealiseerd kunnen worden. Een eerste grove inschatting is dat de gesloten bodemenergiesystemen circa 1.500 – 3.000 MWh kunnen leveren.

Gesloten bodemenergie past waarschijnlijk beter bij kleinschalige individuele woningen zoals de bestaande bouw. Vanuit duurzaamheidsoogpunt is grootschalige toepassing niet zonder discussie.



Visualisatie gesloten bodemenergiesysteem

Potentie energiebronnen - opslagtechnieken

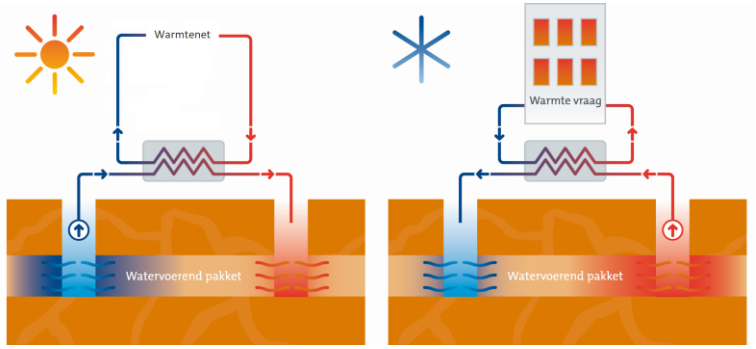
HTO:

Anders dan bij het WKO-systeem wordt er bij hoge temperatuur opslag (HTO) direct bruikbare warmte opgeslagen in een watervoerend pakket. Bij HTO liggen de opslagtemperaturen tussen de 40 °C en 95 °C.

Met HTO-systemen kunnen grote hoeveelheden warmte worden opgeslagen, terwijl het ruimtegebruik aan het oppervlak beperkt is. Bij grootschalige systemen worden bronnen in een stervorm geplaatst om energieverliezen te beperken.

Potentie: 50.000 – 150.000 MWh per jaar

Gezien de schaalgrootte van HTO is dit geen kansrijke techniek voor de ontwikkeling van het plangebied Schaapsdrift.



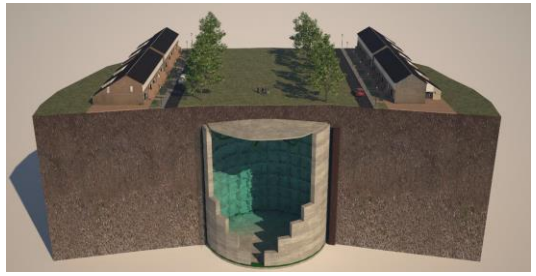
Schematische weergave HTO-open tijdens het laden van de warme bron in de zomer (links) en het ontladen van de warme bron in de winter (rechts).

Hoge temperatuur buffer:

Ecovat is een fabrikant die hoge temperatuur opslagsystemen ontwerpt en realiseert. Een Ecovat is een groot, ondergronds, betonnen vat, gevuld met water, waarin warmte kan worden opgeslagen. Warmte kan worden opgeslagen tot een temperatuur van 90 °C. Opslagvolumes variëren van 1.500 m^3 (maat S) tot en met circa 100.000 m^3 (maat XXL). Door de omvang blijven opslagverliezen relatief beperkt. Het opslagverlies bij een vat van 100.000 m^3 bedraagt circa 5%. Binnen het gebruikelijke Ecovat concept is circa de helft van de opgeslagen warmte afkomstig van zonnecollectoren. De andere helft wordt opgeslagen met een combinatie van een warmtepomp en een elektrisch verwarmingselement. Mogelijke bronnen voor de warmtepomp zijn buitenlucht of (grond)water.

Potentie: 400 – 6.000 MWh per jaar

Qua omvang past een Ecovat binnen de geplande ontwikkeling van Schaapsdrift. Tegelijkertijd is dit een hoogtemperatuur oplossing die minder goed aansluit op de laagtemperatuur ambitie.



Artist impression van een Ecovat (bron: Ecovat)

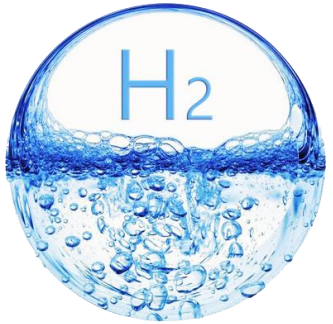
Potentie energiebronnen - opslagtechnieken

Waterstof:

De productie van (groene) waterstof vindt plaats met behulp van de techniek elektrolyse. Bij het toepassen van elektrolyse wordt water doormiddel van elektriciteit gescheiden in waterstof en zuurstof. De vrijgekomen waterstof dient als energiedrager en kan bijvoorbeeld worden ingezet als verbrandingsmiddel. Het verbranden van waterstof levert net als aardgas veel warmte met hoog haalbare temperaturen op, waarmee stoffen of materialen opgewarmd kunnen worden. Waterstof wordt gezien als een veelbelovende duurzame brandstof omdat het aardgas kan vervangen met beperkte benodigde aanpassingen aan het gasnet, afgifteapparatuur en de gebouwde omgeving. Daarnaast komen er geen schadelijke stoffen vrij tijdens het verbrandingsproces van waterstof. Het nadeel van waterstof is dat de duurzaamheid volledig afhankelijk is van de productiewijze. Op dit moment wordt waterstof (vooral) gemaakt met behulp van aardgas (grijs), waarbij CO2 vrijkomt. Volgens het Expertise Centrum Warmte ligt het voor de hand dat waterstof in eerste instantie vooral toegepast wordt waar andere alternatieven ingewikkeld en kostbaar zijn, zoals in de industrie en mobiliteit. Op grote schaal gebruik in de gebouwde omgeving ligt op korte termijn dus niet voor de hand.

Potentie: nader te bepalen

Waterstof is al vele jaren een veelbelovende techniek. Tegelijkertijd is de potentie nog niet bewezen in de woningbouw. Daarmee leent waterstof zich vooral als mogelijk toe te passen innovatieve techniek, maar is de verwachting dat dit op korte termijn geen grote bijdrage voor Schaapsdrift kan leveren.



Potentie energiebronnen - elektriciteit

Zonnepanelen:

- Potentie zonnepanelen: 150 kWhe/m^2
- Elektriciteitsverbruik in de wijk: 3.235 - 3.955 MWhe/jaar
- Oppervlak aan zonnepanelen nodig: 21.570 m^2 - 26.370 m^2
- Oppervlak 1 zonnepaneel (gemiddeld): 1,8 m^2
- Aantal zonnepanelen nodig: 11.980 – 14.650.

Het toepassen van zonnepanelen is vooral sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van dakoppervlak. Vaak is hier concurrentie met andere bestemmingen als groen dak, of installatietechniek (warmtepomp, droge koeler) en beperkingen dakkapel, schaduwvorming etc.

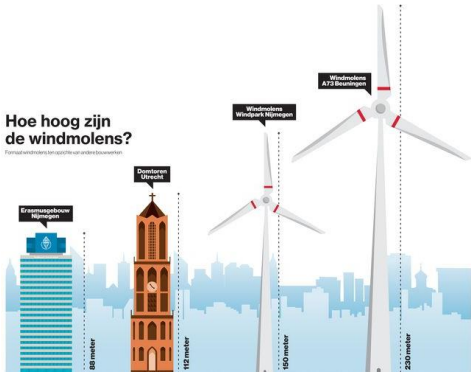


Bron: https://verisol.be/zonnepanelen/werking/

Windmolens:

- Potentie één windmolen: 3.500 MWhe
  - Ashoogte: 50 meter
  - Vermogen: 1,2 MW
  - Locatie: op land (vollasturen 3.000 uur)
- Aantal windmolens nodig: 1

De haalbaarheid van een windmolen is sterk afhankelijk van de ruimte om deze te plaatsen. In binnenstedelijk gebied is de kans klein. Dit moet nader onderzocht worden en is geen onderdeel van dit onderzoek.



Bron: de Gelderlander

Project:	Circulariteitsadvies Rijnpark en Schaapsdrift
Betreft:	Circulariteitsraamwerk
Datum:	6-12-2023
Versie:	2.0

Circulariteitsadvies Rijnpark en Schaapsdrift (overzicht)

Het duurzaamheidsraamwerk is als volgt opgebouwd:
- Introblad
- KPI-matrix Circulariteit

Legenda KPI-matrixen

De KPI-matrix zijn opgebouwd uit onderwerpen, uitgangspunten, prestaties en verificatiemethoden. De prestaties zijn gedefinieerd als resultaat

-	geen resultaat- of inspanningsverplichting
inzet	inspanningsverplichting, inzettten op kwalitatieve maatregelen zonder prestatie (zie memo)
inzicht	inspanningsverplichting, inzicht geven in de behaalde prestatie (zonder minimale grenswaarde)
40	resultaatverplichting waarbij een minimale prestatie is bepaald

Project: Circulariteitsadvies Rijnpark en Schaapsdrift
Betreft: Circulariteitsraamwerk
Datum: 6-12-2023
Versie: 2.0

Circulariteitsraamwerk

	Woningbouw						Utiliteitsbouw					
	Renovatie		(Sloop- /) nieuwbouw Grondgebonden		(Sloop- /) nieuwbouw Gestapeld		Renovatie		(Sloop- /) nieuwbouw			
Onderwerpen	**Basis**	**Circulair**	**Basis**	**Circulair**	**Basis**	**Circulair**	**Basis**	**Circulair**	**Basis**	**Circulair**	**Eenheid**	**Verificatiemethode**
1. Milieu-impact												
1.1 Milieu impact (MPG)	Inzicht		0,80	0,45	0,80	0,50	Inzicht		1,00	0,70	€ / m2.bvo / jaar	MPG (GPR-gebouw) BCI Gebouw
1.2 Materiaalgebonden CO_2-uitstoot	Inzicht	125	Inzicht	200	Inzicht	240	Inzicht	125	Inzicht	250	kg CO2-eq / m2.bvo	MPG (GPR-gebouw) BCI Gebouw
1.3 Materiaalgebonden CO_2-opslag	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	kg.CO2 / m2.bvo	Rekenmethodiek SGS Search (https://climatecleanup.org/csc-tool/) BCI Gebouw
2. Materiaalgebruik												
2.1 Herkomst materialen	Inzicht	25	5	25	5	20	Inzicht	25	5	25	% massa hergebruikt, gerecycled en biobased	Circulaire Impactladder BCI Gebouw
2.2 Gezonde materialen	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	# uitgesloten stoffen of certificaten	Certificaten conform HNN (Material Health Certificate (o.b.v. Cradle2Cradle), Natureplus, Declare-certificering, ECOLOGO en M1-certificering) Circulaire impactladder
2.3a Omgang restmateriaal (bouw)	inzet	inzet	inzet	inzet	inzet	inzet	inzet	inzet	inzet	inzet	-	Maatregelen
b Omgang restmateriaal (sloop)*	inzet	99	inzet	99	inzet	99	inzet	99	inzet	99	% massa hergebruik en recycling	Slooprapportage
3.Waardebehoud												
3.1 Adaptief vermogen	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	44	%	Methode Adaptief Vermogen Gebouwen - Dutch Green Building Council (dgbc.nl)
3.2 Losmaakbaarheid	Inzicht	55	35	55	30	50	Inzicht	55	35	55	%	LI (BCI Gebouw)
3.3 Hergebruikpotentie	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	%	Circulaire Impactladder BCI Gebouw
4. Randvoorwaarden*												
4.1 Inzicht in materialisatie	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	Inzicht	-	Materialenpaspoort (BCI)
4.2 Restwaarde	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Inzicht	-	Rekenmodel Financiële Restwaardeberekening FME: https://www.fme.nl/rekenmodel-financiele-restwaardeberekening

MEMO

Datum	6 december 2023
Project	Circulariteitsadvies Rijnpark en Schaapsdrift
Betreft	**Memo - Circulariteitsadvies Rijnpark en Schaapsdrift**
Onze referentie	2023-0103.004-V2.0
Bijlage(n)	Bijlage I, Circulariteitsraamwerk
	Bijlage II, Toelichting archetypen
	Bijlage III, Resultaten financiële impact

01 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. De gemeente wil tot 2040 zo'n 16.000 woningen bouwen binnen de bebouwde omgeving. Eén belangrijk gebied is hiervoor Spoorzone Arnhem-Oost wat bestaat uit enerzijds Rijnpark en anderzijds Schaapsdrift.

Voor allebei de ontwikkelgebieden is op dit moment een startnotitie vastgesteld waarbij de ambitie op het thema circulariteit is uitgesproken. Alba Concepts heeft deze vervolgens vertaald naar meetbare en concrete prestaties op twee ambitieniveaus en uiteengezet in een circulariteitsraamwerk. Wij hebben daarnaast de impact op de investerings- en exploitatiekosten en financiële restwaarde bepaald. De twee ambitieniveaus met financiële impact bieden voor gemeente Arnhem inzicht om voor de ontwikkelgebieden het ambitieniveau te bepalen.

In deze memo wordt de ambitie, het circulariteitsraamwerk én de bijbehorende financiële impact toegelicht. Daarnaast geven wij een doorkijk op welke manier gemeente Arnhem de partijen eisen kan opleggen of wanneer dit niet mogelijk is kan stimuleren in zowel het actieve als passieve grondbeleid.

02 CIRCULAIRE AMBITIE

Gemeente Arnhem heeft als doelstelling in 2030 minimaal 50% circulair te bouwen om in 2050 te komen tot een 100% circulaire leefomgeving. In de woondeal is voor Arnhem het volgende opgenomen over circulair bouwen:

- Voor de bestaande plannen gaan we, bij de locaties die binnen de woondeal vallen, in gesprek met de ontwikkelaars over het verhogen van gebruik van circulaire bouwmaterialen naar minimaal 10%.
- In de nieuwe woningbouwplannen spannen we ons in om minimaal 25% circulair te laten ontwikkelen.
- Vanaf 2030 willen we minimaal 50% circulair bouwen om uiteindelijk in 2050 te komen tot een 100% circulaire leefomgeving.

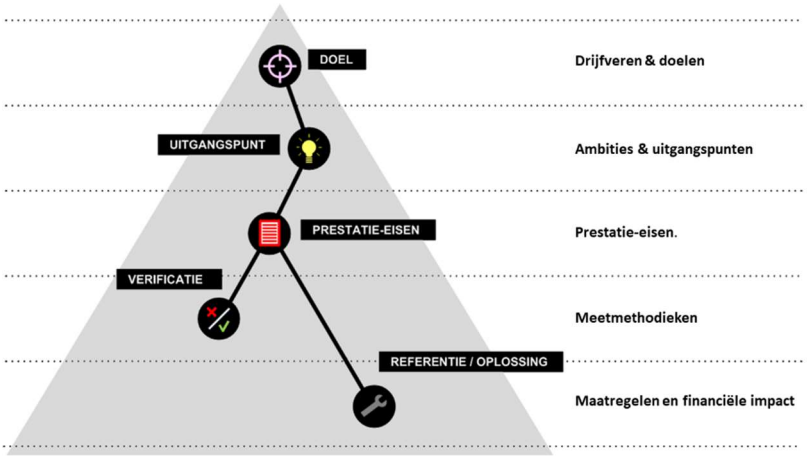
Om binnen projecten en gebiedsontwikkelingen op deze doelstellingen te sturen is concretisering benodigd. Wat verstaat de gemeente Arnhem onder circulariteit? Hoe berekenen we de genoemde percentages? Welke methodieken gebruiken we hiervoor?

Wij adviseren om het brede begrip circulariteit te vertalen naar onderwerpen met meetbare prestaties. Zo maak je het mogelijk om hierop te sturen en te meten. Ook zorg je ervoor dat je met elkaar (de gemeente en de markt) dezelfde taal spreekt en naar dezelfde doelstelling toewerkt.

In het circulariteitsraamwerk hebben wij deze vertaling gemaakt met meetbare prestaties. Het raamwerk is niet gericht op maatregelen. Door prestatiegericht uit te vragen bied je de markt de mogelijkheid om hier zo optimaal mogelijk invulling aan te geven.

03 CIRCULARITETSRAAMWERK

Het circulariteitsraamwerk (bijlage 01) is opgebouwd volgens het Nordic Five Live structure (figuur 1). Het raamwerk geeft zo inzicht van abstracter niveau (thema's en onderwerpen) tot concrete informatie (uitgangspunten, KPI's en verificatiemethoden). Voor de invulling van het raamwerk is zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande initiatieven zoals Het Nieuwe Normaal en Paris Proof vanuit DGBC.



Figuur 1: Nordic Five Level Structure

In het raamwerk zijn de volgende projecttypen opgenomen: woningbouw, utiliteit, (sloop) nieuwbouw en renovatie. Sloop-nieuwbouw en nieuwbouw zijn in één kolom terug te vinden om de leesbaarheid van het raamwerk te vergroten. Waarbij het onderwerp 'omgang sloopafval' uiteraard niet van toepassing is als enkel sprake is van nieuwbouw.

03.01 Ambitieniveaus: Wettelijk/basis & Ciruclair/hoog

Om inzicht te geven in de bandbreedte van te behalen prestaties hebben wij drie ambitieniveaus opgenomen. Op hoofdlijnen zijn deze als volgt opgebouwd (in 02.02 t/m 02.04 wordt dit per thema nader toegelicht):

- **Wettelijk & Basis:** Dit ambitieniveau stelt de lat voor de basis. Wat zou je standaard moeten doen of welke prestaties zou je altijd actief op moeten sturen. Dit is veelal (nog) niet in wetgeving vastgelegd maar wel zeer haalbaar (laaghangend fruit).
- **Circulair/hoog:** Dit is een ambitieus scenario die inzet op hoge prestaties waarvoor innovatieve maar wel beschikbare technieken en maatregelen benodigd zijn. Het scenario is haalbaar in de praktijk maar er is hiervoor is (op dit moment) nog altijd een meer investering benodigd.

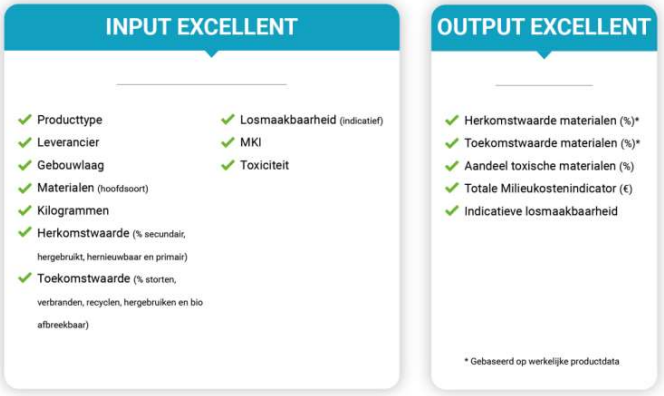
Wij adviseren om de marktpartijen tijdig te betrekken om in een marktconsultatie het raamwerk en de prestatieniveaus te bespreken. Dit zorgt enerzijds voor draagvlak en biedt de kans om binnen het raamwerk samen met de marktpartijen een specifieke focus aan te brengen.

03.02 Toelichting raamwerk

Het Nieuwe Normaal (HNN) vormt de basis voor het thema circulariteit. HNN is een gemeenschappelijke taal en minimale lat voor circulair bouwen. De gemeenschappelijke taal komt tot stand vanuit het programma Samen Versnellen van Cirkelstad waarin opdrachtgevers en opdrachtnemers samen werken. Middels evaluaties en aanvullende databronnen zoals BCI Gebouw wordt de minimale lat bepaald. Meer informatie is te vinden op https://www.hetnieuwenormaal.nl/.

In eerste instantie hebben we gewerkt met HNN 0.6 welke nu openbaar beschikbaar is. Op 7 december 2023 wordt HNN 1.0 gepresenteerd. Het raamwerk en de memo zijn in de 2.0 versie aangescherpt naar HNN 1.0. Vanuit Alba Concepts hebben wij daarnaast voor HNN een onderzoek uitgevoerd (in opdracht van Cirkelstad, Binnenlandse Zaken en gemeente Amsterdam) om te komen tot een bandbreedte van te behalen prestaties, de waarde en betaalbaarheid daarvan. Hierop is het hoog ambitieniveau gebaseerd. Voor het ambitieniveau 'laag'/wettelijk hebben wij op basis van onze ervaring in de markt en wat wettelijk moet aangeven wat haalbaar/verplicht is.

De circulaire impactladder (Groene Metropool Regio Arnhem Nijmegen) sluit aan op HNN 0.2. In de onderstaande afbeelding is weergeven welke input je benodigd hebt voor de beschikbare Excelsheet.



Naast de thema's van HNN zijn aanvullend de volgende thema's opgenomen in het raamwerk. Zo sluiten wij aan bij de opgave van de gebiedsontwikkeling van Rijnpark en schaapsdrift:

- Omgang restmateriaal sloop
- Inzicht in materialisatie
- Restwaarde

03.02.01 Milieu impact

Milieu impact (MPG):

- Nieuwbouw: De milieuprestatie van de toegepaste materialen is zo laag mogelijk. Dit wordt voornamelijk gestuurd door het type en de hoeveelheid van de toegepaste materialen. Dit wordt

inzichtelijk gemaakt door het opstellen van een Milieu Prestatie Gebouw (MPG). We streven naar een kleine milieu-impact, en dus lage score.

- Renovatie: Voor renovatie is een aangepaste methodiek ontwikkeld welke ook de huidige bebouwing in kaart brengt. Indien het gebouw/ materialen nog niet einde levensduur zijn wordt hiervoor een deel van de milieulast meegenomen. De methode is nog relatief nieuw en sterk afhankelijk van de situatie waardoor nu nog geen prestaties gesteld kunnen worden.

Materiaalgebonden CO_2-uitstoot:

- Nieuwbouw: Het minimaal voldoen aan de Paris Proof grenswaarden voor embodied carbon.
- Voor renovatie: Voor renovatie betreft de scope alleen inkomende materialen.

Materiaalgebonden CO_2-opslag:

- Nieuwbouw: Het inzichtelijk maken van de hoeveelheid construction stored carbon, of te wel de CO_2-opslag in bio-based materialen.
- Voor renovatie: Voor renovatie betreft de scope alleen inkomende materialen.

03.02.02 Materiaalgebruik

Herkomst materialen

- Nieuwbouw: Nieuw in te brengen materialen in gebouwen zijn zoveel mogelijk afkomstig van hernieuwbare bronnen (biobased bouwmaterialen als hout) of van secundaire bronnen afkomstig (vanuit hergebruik of recycling). Primaire grondstoffen worden zoveel mogelijk vermeden.
- Voor renovatie: Voor renovatie betreft de scope alleen inkomende materialen.

Gezonde materialen:

- Het gebruik van toxische materialen wordt (waar mogelijk) voorkomen. Omdat het uitsluiten van elk (niet wettelijk verplicht) toxisch materiaal zeer complex is, focussen we op de 5 meest voorkomende toxische materialen, namelijk: Formaldehyde (o.a. in steenwol), Chroom (bij productie RVS), Chloorbenzeen (kunststofcoatings), Polyvinylchloride (PVC, vloerbedekking en bedrading) en Arseen (halfgeleiders).

Omgang restmateriaal (sloop en bouw):

- Uitgaande materialen krijgen zo veel mogelijk een tweede leven en gaan niet verloren door het verbranden of afvoeren. Opstellen oogstkaart en circulair demontageplan verplichten bij sloop.
- Bij de realisatie van gebouwen ontstaat bouwafval. Op bouwplaatsen is dit vaak opgesplitst tussen puin en overig afval. Na scheiding wordt dit afval vaak laagwaardig hergebruikt, bijvoorbeeld als fundering onder nieuw aan te leggen wegen. Voor deze indicator maken we inzichtelijk in welke mate restmateriaal tijdens de bouw opnieuw wordt ingezet en welke maatregelen zijn getroffen om restmateriaal tijdens de bouw te voorkomen.

03.02.03 Waardebehoud

Adaptief vermogen:

- Inzichtelijk maken van adaptiviteit van het gebouw en kansen voor verbetering.

Losmaakbaarheid:

- Nieuwbouw: Producten worden zo veel mogelijk losmaakbaar aangebracht in het gebouw om een tweede levenscyclus te stimuleren. Meetbaar maken middels de Losmaakbaarheidsindex welke volgt uit de BCI.
- Voor renovatie: Voor renovatie betreft de scope alleen inkomende materialen.

Hergebruikpotentie

- Nieuwbouw: Nieuw in te brengen materialen in gebouwen hebben zoveel als mogelijk een circulair toekomstscenario. Dit betekent dat ze aan het einde van de levensduur kunnen worden hergebruikt of recyclet. Verbranding en stort wordt zoveel mogelijk voorkomen.
- Voor renovatie: Voor renovatie betreft de scope alleen inkomende materialen.

03.02.04 Randvoorwaarden

Inzicht in materialisatie:

- Het opstellen van een materialenpaspoort om voor onderhoud, beheer en bij einde levensduur van een gebouw inzicht te hebben in toegepaste materialen.

Restwaarde:

- Door het berekenen van de restwaarde van in- en uitgaande bouwmaterialen maken we deze concurrerend met virgin bouwmaterialen.

03.03 Sturen op 'inzicht' en 'inzet'

In het raamwerk is onderscheid gemaakt tussen een resultaat- en inspanningsverplichting. Voor een resultaatverplichting zijn de prestaties in het raamwerk opgenomen. Indien 'Inzicht' opgenomen is, sturen wij op een inspanningsverplichting waarbij inzicht gegeven moet worden in de behaalde prestatie (zonder minimale grenswaarde). Indien 'Inzet' is opgenomen sturen wij op het nemen van maatregelen. In de onderstaande tabel is voor de onderwerpen waar het nog lastiger is om op een kwantitatieve prestatie te sturen per onderwerp aangegeven hoe hier kwalitatief op gestuurd kan worden.

Tabel 1: Sturen op kwalitatieve impact

Onderwerpen	Hoe sturen op dit onderwerp?	Impact
Hergebruikpotentie	Inzetten op een hoge mate van losmaakbaarheid.	De circulaire optimalisaties vanuit de indicator losmaakbaarheid verbetering van de losmaakbaarheidsscore en daarmee indirect voor een betere hergebruikpotentie.
	Het maken van terugname afspraken met leveranciers	Naar verwachting is het maken van terugname afspraken niet kostenverhogend. Wel kunnen vooraf afspraken gemaakt worden over restwaarde bij terugnamegarantie.
Adaptief vermogen	Zorg dat draagconstructie, installaties en inbouw onderling ontkoppelbaar zijn.	Aandacht voor losmaakbaarheid heeft een positief effect op hergebruikpotentie in de toekomst en daarmee restwaarde.
	Hanteer een flexibele inbouw: o.a. vloer, keukens en binnenwanden.	Een flexibele inbouw heeft nagenoeg geen effect op investeringskosten, maar zorgt wel voor flexibiliteit en aanpasbaarheid in de toekomst.

	Zorg voor voldoende verdiepingshoogte en daglichttoetreding	Voldoende verdiepingshoogte en daglichttoetreding dragen bij aan transformatie van gebouwen in de toekomst en zorgen er daarmee voor dat bepaalde gebouwonderdelen hergebruikt kunnen worden wat een positief effect heeft op de kosten.
Omgang restmateriaal [sloop]	Inventariseer vrijkomende materialen, bijvoorbeeld met een oogstkaart.	Het opstellen van een oogstkaart zorgt voor een minimale verhoging van de investering op sloopwerk en maximaal inzicht in hergebruik van bestaande materialen.
	De juiste uitvraag opstellen voor de selectie van de sloopaannemer.	Selectiecriteria bieden kansen om financiële restwaarde in te zetten als investeringsdemper bij hergebruik van producten uit te slopen panden.
Omgang restmateriaal [bouw]	Zorg voor goede afvalscheiding op bouwplaats en maak afspraken met afnemers & verwerkers	Naar verwachting is het organiseren van afvalmanagement weinig tot geen verhoging van de kosten.
	Het inzetten op prefrabicage.	Prefabricage zorgt voor minder afval tijdens de bouw en biedt daarmee een besparing op stortkosten en zorgt daarnaast voor lagere bouwplaatskosten.
Gezonde materialen	Het kiezen voor producten en materialen met de volgende certificeringen: ■ Certificaat 'Living Building Challenge's Red List (v. 4.0)' ■ Material Health Certificate (o.b.v. Cradle2Cradle) ■ REACH-certificaat	In de praktijk is nog onvoldoende inzicht in de toxiciteit van materialen en producten. Verantwoorde inkoop biedt mogelijkheden om duurzame keuzes te maken.

04 FINANCIËLE IMPACT

In dit hoofdstuk geven wij inzicht in de bouw- en investeringskosten, onderhoudskosten en financiële restwaarde. In Bijlage II en III zijn de achterliggende uitgangspunten en berekeningen bijgevoegd.

04.01 Gebouwselectie en archetypen

In samenspraak met gemeente Arnhem zijn een zevental nieuwbouw archetypen en een tweetal renovatie archetypen gedefinieerd (Tabel 2). De geselecteerde gebouwen vormen een goede afspiegeling van de hedendaagse woning- en utiliteitsmarkt.

Tabel 2: Archetypen

Archetype	m^2 BVO
Nieuwbouw	
Eengezinswoning, tussen, plat dak	90
Eengezinswoning, tussen, plat dak	110
Galerij	10.144
Woontoren	26.544
Kantoorgebouw	4.950
Bedrijfsruimte	7.608
Sporthal	9.086
Renovatie	
Eengezinswoning, tussen, plat dak	90
Galerij	10.144

04.02 Uitgangspunten

In de volgende paragrafen omschrijven wij welke uitgangspunten voor dit onderzoek zijn gehanteerd.

04.02.01 Algemeen

De volgende algemene uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Het gehanteerde prijspeil voor de financiële doorvertaling is januari 2023.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW.
- Prijsstijgingen door inflatie zijn niet beschouwd.
- Er is geen rekening gehouden met de impact van conceptueel bouwen op de prijsvorming.

04.02.02 Bouw- en investeringskosten

Voor het berekenen van de bouw- en investeringskosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In de doorrekening van directe bouwkosten naar de totale bouwkosten zijn de volgende percentages gehanteerd voor opslagen (lees: indirecte bouwkosten):
  - **Nadere detaillering**: fina ncie;
  - **Algemene bouwplaatskosten (ABK)**: financ ieel en een extra toeslag van fina ncie voor het archetype Woontoren;
  - **Algemene kosten (AK)**: finan cieel
  - **Winst & risico (W&R)**: finan cieel

- **CAR verzekering**: financieel
- In de doorrekening van totale bouwkosten naar de totale investeringskosten is een percentage van 30% gehanteerd voor onder andere honoraria, legeskosten, onvoorzien en overige bijkomende kosten. De verdeling is als volgt:
  - **Honoraria adviseurs**: financieel
  - **Leges**: financieel
  - **Onvoorzien**: financieel
  - **Overige bijkomende kosten**: financieel

04.02.03 Onderhoudskosten

Voor het berekenen van de onderhoudskosten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In de doorrekening van directe bouwkosten naar de totale bouwkosten zijn de volgende percentages gehanteerd voor opslagen (lees: indirecte bouwkosten):
  - **Algemene bouwplaatskosten (ABK)**: financieel
  - **Algemene kosten (AK)**: financieel
  - **Winst & risico (W&R)**: financieel
  - **CAR verzekering**: financieel
- De onderhoudskosten zijn uitgedrukt in een reservering per jaar per m^2 BVO.
- Een beschouwingsperiode van 50 jaar is gehanteerd.

04.02.04 Restwaarde

Voor het berekenen van de restwaarde zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Met betrekking tot de financiële restwaarde kan er onderscheid worden gemaakt tussen de hergebruik- en de recyclingwaarde. Hierbij is de financiële restwaarde van de te hergebruiken bouwproducten (hergebruikwaarde) in de regel vaak hoger dan de financiële restwaarde van de te recyclen/downcyclen bouwmaterialen (recyclingwaarde). In dit geval is de restwaarde bepaald voor het eindelevensduurscenario **hergebruik** omdat dit de meest hoogwaardige optie is.
- De restwaarde is bepaald met behulp van het door Alba Concepts ontwikkelde rekenmodel, als onderdeel van een opdracht voor de Koninklijke Metaalunie[1].
- De restwaarde is bepaald voor een beschouwingsperiode van 50 jaar. Dit is in lijn met de afschrijvingsperiode van een bedrijfspand zoals de Belastingdienst voorschrijft[2].

04.03 Resultaten

In dit hoofdstuk wordt op hoofdlijnen ingegaan op de bouw- en investeringskosten, onderhoudskosten en financiële restwaarde per ambitieniveau.

---

[1] Voor meer informatie: https://www.fme.nl/rekenmodel-bepalen-financiele-restwaarde-bouwproducten-en-kapitaalgoederen-beschikbaar

[2] Afschrijving bedrijfspand, volgens de Belastingdienst: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomstenbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/afschrijving/afschrijving_bedrijfspand

04.03.01 Bouw- en investeringskosten

In Figuur 2 zijn de bouw- en investeringskosten per archetype weergegeven voor de ambitieniveaus ‘Basis’ en ‘Circulair’. De stap van ambitieniveau Basis naar Circulair brengt een meerinvestering van tussen de financieel belang gemeente per m^2 BVO met zich mee. Dit wordt mede veroorzaakt doordat:

- Er nog geen volwaardige markt is voor hergebruikte bouwmaterialen, -producten en -elementen en dus onvoldoende aanbod van (hoogwaardig) secundair materiaal is;
- Bouwproducten van biobased en/of hernieuwbare grondstoffen nog vol in ontwikkeling zijn en steeds meer op grote schaal beschikbaar komen;
- Er leergeld wordt betaald, omdat biobased en hergebruik op productniveau nog relatief onbekend is;
- (Losmaakbare) ontwerpprincipes en circulaire materialisatie vooralsnog kostbaarder zijn dan traditionele bouwprincipes.
- Financiële prikkels zoals CO_2-beprijzing en restwaarde niet verrekend zijn in de bouw- en investeringskosten.



Figuur 2: Bouw- en investeringskosten ambitieniveau Basis en Circulair

04.03.02 Onderhoudskosten

In Figuur 3 zijn de onderhoudskosten per archetype weergegeven voor de ambitieniveaus ‘Basis’ en ‘Circulair’. De stap van ambitieniveau Basis naar Circulair brengt een additionele reservering van tussen de financieel belang gemeente per m^2 BVO/ jaar met zich mee. Dit wordt mede veroorzaakt doordat:

- De aanschafwaarde (met name de materiaal component uit de bouwkosten) en daarmee ook de vervangingswaarde is bij de circulaire alternatieven (nu) nog hoger dan traditioneel, zoals circulaire dakbedekking, houten gevelbekleding, houten binnenwanden en systeemwanden.
- Biobased producten in de gevel zijn onderhoudsarm maar niet onderhoudsvrij. In vergelijking met traditionele producten zoals baksteenmetselwerk liggen de onderhoudskosten hoger.



Figuur 3: Onderhoudskosten ambitieniveau Basis en Circulair

04.03.03 Restwaarde

In Figuur 4 is de restwaarde per archetype weergegeven voor de scenario's 'Basis' en 'Circulair'. De stap van ambitieniveau Basis naar Circulair levert tussen de financieel belang gemeente per m^2 BVO aan additionele restwaarde op.



Figuur 4: Restwaarde ambitieniveau Basis en Circulair

05 AANBEVELINGEN

In de voorgaande hoofdstukken hebben wij een ambitieniveau en de financiële impact hiervan omschreven. De kernvraag blijft echter: Hoe zorgen wij dat de ontwikkelaar zich aan het ambitieniveau conformeren? Vragen die hierbij spelen zijn: Welke eisen kunnen wij opleggen? Hoe kunnen wij partijen financieel triggeren om op circulariteit in te zetten. In dit hoofdstuk geven wij in wat de (on)mogelijkheden zijn voor een gemeente (paragraaf 04.01) en welke concrete kansen wij zien (paragraaf 04.02). Wij adviseren de gemeente om het gesprek vroegtijdig met de markt aan te gaan om gezamenlijk de focus te bepalen en te bepalen hoe de markt het beste getriggerd kan worden.

05.01 Welke invloed heb je als gemeente?

Om te bepalen waar de gemeente invloed heeft is het allereerst belangrijk om onderscheid te maken in passief en actief grondbeleid.

Bij passief grondbeleid is de invloed van een gemeente beperkt. Het enige middel waarbij de gemeente kan sturen op de kwaliteit en programma is bij een wijziging in het bestemmingsplan. Hier ligt een kans voor zowel Schaapsdrift en Rijnpark, voor de delen van het plangebied die nog niet de bestemming wonen hebben.

De anterieure overeenkomst biedt hierin een kans voor de gemeente om bovenwettelijke eisen vast te stellen als de gemeente een onderhandelingspositie heeft. Een anterieure overeenkomst is een overeenkomst die wordt afgesloten, alvorens de grondexploitatie is vastgesteld.
De meest voorkomende onderhandelingspositie is wanneer er een bestemmingsplan wijziging wordt aangevraagd, maar de gemeente hier niet direct in mee wil gaan. Denk bijvoorbeeld aan het ontwikkelen van een groen gebied. De gemeente mag dan stellen dat dit gebied niet ontwikkeld mag worden, doordat dit positief bijdraagt aan de groenvoorzieningen en evt. klimaatadaptatie in de stad. Op dat moment kan de gemeente om tafel met de ontwikkelaar en bespreken onder welke eisen de ontwikkeling wel door mag gaan. De afspraken die hier gemaakt worden, worden opgenomen in de anterieure overeenkomst en wordt onderdeel van de wijziging in het bestemmingsplan.

Bij actief grondbeleid zijn er meer mogelijkheden. Wanneer de gemeente het eerste opkooprecht heeft, kan de gemeente bij aanbesteding van de gronduitgifte aanvullende eisen opvragen in de criteria. Deze eisen leg je na gunning privaat wettelijk vast. Vanuit HNN wordt op korte termijn een inkoopleidraad voor HNN gepubliceerd, waarin is toegelicht hoe je deze criteria op kunt stellen.

05.02 Concrete kansen stimuleren markt

Naast de omschreven momenten waarop de gemeente invloed kan uitoefenen, zien wij ook verschillende andere kansen om de markt te stimuleren. Deze kansen hebben wij onderverdeeld van laaghangend fruit (MIA & Bio-based hypotheek) naar meer innovatieve en ambitieuze maatregelen.

Concrete maatregelen
MIA biedt de gemeente de voordelen van fiscale prikkels en belastingvoordelen om circulaire innovaties te bevorderen, zelfs zonder grondeigenaarschap, waardoor bedrijven en aannemers worden gestimuleerd om duurzame praktijken en technologieën te implementeren op gemeentelijke gronden.

Bio-based hypotheek richt zich op duurzame, bio-based (plantaardige) materialen en bouwmethoden, waardoor duurzame keuzes worden gestimuleerd. Leners kunnen profiteren van lagere rentetarieven bij het gebruik van een bio-based hypotheek, wat financiële prikkels biedt voor duurzame investeringen.
De gemeente kan overwegen om **CO_2-beprijzing** te implementeren als een instrument om duurzame praktijken te bevorderen, wat ontwikkelaars aanmoedigt om hun CO_2-uitstoot te verminderen. De provincie Utrecht gaat als eerste overheid in Nederland wereldwijde maatschappelijke kosten van klimaatverandering meewegen in haar beleidsafwegingen en -keuzes. Met een interne rekenprijs van minimaal 875 euro per ton CO_2 legt de provincie de lat hoog en daagt ze medeoverheden en marktpartijen uit haar voorbeeld te volgen.
Het instellen van een **compensatiefonds** stelt de gemeente in staat om ontwikkelaars te betrekken en financiële middelen te verkrijgen voor duurzaamheid en circulaire ontwikkelingen binnen de gemeente, waardoor de gemeente haar duurzaamheidsdoelstellingen kan bevorderen en groene initiatieven kan ondersteunen.
Financiële restwaarde als onderdeel van de financiële verordening (referentie gemeente Leeuwarden). Het rekenmodel financiële waardebepaling is ingezet bij het bepalen van de afschrijvingsgrondslagen voor de gemeente Leeuwarden. Als eerste gemeente in Nederland schrijft Leeuwarden anders af op circulaire gebouwen en infrastructuur. In de financiële verordening is een circulaire waarde opgenomen als zijnde de hergebruikwaarde van grondstoffen en materialen. Voorwaardelijk is wel dat er een minimale losmaakbaarheidsindex van 55% wordt gerealiseerd. Dit kan worden aangetoond met behulp van het meetinstrument BCI gebouw. De circulaire gebouwen en infrastructuur behoeven niet tot € 0,-- te worden afgeschreven, maar tot 90 – 95% van de investeringswaarde. Andere gemeenten zijn inmiddels vervolgstappen aan het zetten en nemen hogere financiële restwaarden mee in de afschrijvingsgrondslagen.
Opnemen van markt- en beleidswaarde in woningcorporaties. Op dit moment wordt er in samenwerking met Capital Value onderzocht in hoeverre circulariteit een plek kan krijgen in markt- en beleidswaarde van woningcorporaties. Mogelijke knoppen die hier worden gezien bij de marktwaarde zijn: ▪ ExitYield (door toekomstbestendigheid van het gebouw & restwaarde eindproducten) ▪ Onderhoudslasten (lagere onderhoudslasten door financiële restwaarde en losmaakbaarheid) ▪ Disconteringsvoet (lager risicoprofiel)

BIJLAGE I – CIRCULARITEITSRAAMWERK

Separaat bijgevoegd.

BIJLAGE II – TOELICHTING ARCHETYPEN

05.03 Nieuwbouw

05.03.01 Eengezinswoning, tussen, plat dak (90 m² BVO)

Een kleine grondgebonden rijtussenwoning van 90 m² BVO. De woning is tweelaags en heeft een plat dak.

05.03.02 Eengezinswoning, tussen, plat dak (110 m² BVO)

Een kleine grondgebonden rijtussenwoning van 110 m² BVO. De woning is tweelaags en heeft een plat dak.

05.03.03 Galerij

Een woonblok van 10.144 m² BVO met 136 woningen met een gebruiksoppervlak van ca 66 m² in een standaard beukmaat. De galerij heeft verschillende portieken met liften en galerijen aan binnenzijde van het blok. De woningen zijn voorzien van balkons en hebben een individuele warmtepomp. De woningen hebben CO_2 gestuurde decentrale ventilatie.

05.03.04 Woontoren

Een hoogbouw woontoren van 24 verdiepingen en in totaal 26.544 m² BVO. De woontoren heeft 312 woningen met een gebruiksoppervlak van ca. 62m² per woning. De woontoren heeft een centrale kern met twee liften, een ruim opgezette entreehal met toegangsbeveiliging. De installaties zijn decentraal met een collectieve warmtevoorziening.

05.03.05 Kantoorgebouw

Een middelgroot rechthoekig kantoorgebouw met 5 bouwlagen en een BVO van 4.950 m². Het kantoorgebouw heeft een entreegebied met receptie en wachtruimte en een kern met verticaal transport.

05.03.06 Bedrijfsruimte

Een rechthoekig bedrijfspand met kantoren van 7.608 m^2 BVO. Het casco bestaat uit voornamelijk beton en de gevels zijn bekleed met sandwichpanelen.

05.03.07 Sporthal

Een groot sportcomplex van 9.086 m^2 BVO met 2 grote sporthallen met tribunes en een zwembad met twee baden.

05.04 Renovatie

05.04.01 Eengezinswoning, tussen, plat dak (90 m² BVO)

Een grootschalige renovatie van een kleine grondgebonden rijtussenwoning van 90 m² BVO waarbij het gebouw allereerst wordt gestript tot casco om vervolgens volledig gerenoveerd te worden.

05.04.02 Galerij

Een grootschalige renovatie van een woonblok van 10.144 m² BVO waarbij het gebouw allereerst wordt gestript tot casco om vervolgens volledig gerenoveerd te worden.

BIJLAGE II – RESULTATEN FINANCIËLE IMPACT

Separaat bijgevoegd.

MEMO

Datum : 01-06-2023

Aan :

Van :

Betreft : Doelgroepen analyse Schaapsdrift e.o.

Inleiding

De focus van deze memo ligt op de beantwoording van de vraagstelling, die in de startnotitie van het project Schaapsdrift opgenomen is voor de vakgroep wonen:
Welke doelgroepen en type woningen zijn passend in het plangebied gelet op onze opgaven (o.a. op basis van de woonbehoefteonderzoek); de kwaliteit van de omgeving en de toekomstige ontwikkelingen in de directe omgeving.

De kaders van het amendement "Toekomstperspectief Schaapsdrift en omstreken" (23A13), aangenomen op 31-05-23, zijn verwerkt in de memo en vormen de basis in de beantwoording van deze vraagstelling. Vanuit het perspectief van woonbeleid wordt er specifieke aandacht besteed aan de onderstaande uitgangspunten:

1. bestaande bouw en terughoudend met sloop van woningen wordt als uitgangspunt voor de ontwikkeling van het plangebied genomen;
2. het gebied in balans te brengen door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied;
3. de Schaapsdrift en omstreken wordt een toekomstbestendige stadswijk waarin huidige en nieuwe bewoners zich thuis en verbonden voelen met hun leefomgeving.

Het streven naar toekomstbestendigheid en sociale duurzaamheid vormt een uitgangspunt voor huisvesting van alle in de memo beschreven doelgroepen.

In de memo wordt een beeld geschetst over de huidige situatie en ontwikkelingen in de buurt van het plangebied; wordt ingegaan op de vraag: welke doelgroepen, typen en aantallen woningen gerealiseerd kunnen worden in het plangebied. Op basis hiervan wordt er een conclusie getrokken.

1. Huidige situatie

De buurt Plattenburg en het plangebied hebben een vrij eenzijdige bevolkings- en huishoudingssamenstelling: veel inwoners van hogere leeftijd, weinig kinderen, kleine huishoudens. Over het algemeen wonen mensen graag en lang in Plattenburg en de woning en woonomgeving met een (zeer) goed wordt gewaardeerd. Van oudsher is er veel buurtbinding. Een groot deel van de eengezinswoningen in de directe omgeving van het plangebied (Maria van Gelrestraat e.o.) betreft gespikkeld bezit (particulier en Volkshuisvesting). De woningen zijn aan de renovatie toe, gemiddelde leeftijd van inwoners is 62 jaar.
Plangebied Schaapsdrift De leeftijdsopbouw van de grootste en de kleinste bevolkingsgroep in het plangebied van Schaapsdrift betreft ca 45% in de leeftijdsgroep 55+ en 5% in de leeftijdsgroep 0-15 jaar.
Huishoudingssamenstelling betreft ruim meer dan de helft eenpersoonshuishoudens.

Er zijn grote verschillen tussen eigenaren van gondgebonden woningen en huurders (sociaal en particulier). Hierbij vormen de eigenaren van de appartementen aan de Wichard van Pontlaan een aparte groep. Kenmerkend voor deze appartementen is veel verloop- en doorstroom (onderverhuur). De woonvoorraad van Schaapsdrift kent grote verschillen. Een deel van de wijk ziet er minder verzorgd uit, daarentegen zien met name de grondgebonden particuliere woningen er goed uit. Een deel van het bedrijventerrein vormt een slechter gedeelte en daar vindt ook het meeste sociale overlast plaats. Aan de oostkant van het bedrijventerrein bevinden zich een aantal wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. In totaal zijn dit meer dan 400 appartementen, dit is meer dan de helft van de woonvoorraad van het plangebied. De bewoners hier hebben minder binding met de bewoners aan de Schaapsdift en Rheinaldstraat.
Meer dan de helft van de woonvoorraad bestaat uit appartementen, grotendeels gedateerd. De lage huren trekken veel starters aan. De wijk kent daarom een hoog verloop en daarmee hebben zij weinig sociale binding in vergelijking met de bewoners van de koopwoningen van Schaapsdrift.

2. Ontwikkelingen in de buurt van het plangebied

De ontwikkeling van (het plangebied) Schaapsdrift staat in verbinding met de andere ontwikkelingen in de stad, met name in combinatie met de ontwikkeling van kenniscampus (o.a. studentenhuisvesting en faciliteiten op het Campus terrein), Innoforte (zorg/huisvesting voor ouderen, renovatie/bouw plannen complex Vreedenhoff), AKZO terrein (woningbouwproject). Deze ontwikkelingen kunnen elkaar ondersteunen en versterken. Zo wordt er bv. de verdere ontwikkeling van de studentenhuisvesting bij voorkeur op de campus gerealiseerd.
De samenhang tussen de ontwikkelingen geeft ook een leidraad voor onze voorkeuren m.b.t. te huisvesten doelgroepen en de bijbehorende woontypologieën.

3. Opgaven en doelgroepen

3.1. Welke opgaven zien wij?

- In Arnhem staan we voor een grote woningbouwopgave: in 2040 willen we 16.000 woningen extra hebben gerealiseerd ten opzichte van 2020. In de periode 2022-2040 zien we dat Arnhem een aanvullende woningbehoefte heeft van 14.600 woningen. Voor het overgrote deel ligt deze behoefte in de jaren tot 2030. Om de behoefte bij te kunnen benen zouden er in dat jaar al 11.150 woningen toegevoegd moeten zijn. In kwalitatief opzicht zien we een overgrote behoefte aan woningen in het betaalbare segment. Volgens het Woonbehoefteonderzoek 2023 bestaat de woonbehoefte voor 72% uit betaalbare woningen, waarbij deze 72% verder is onderverdeeld in:
  - 27% sociale huur;
  - 40% goedkope en betaalbare koopwoningen (< € 250.000 en < € 355.000);
  - 5% middenhuurwoningen (tot € 1000).
  - Behoefte in het duurdere koopsegment (> € 355.000) is 28%

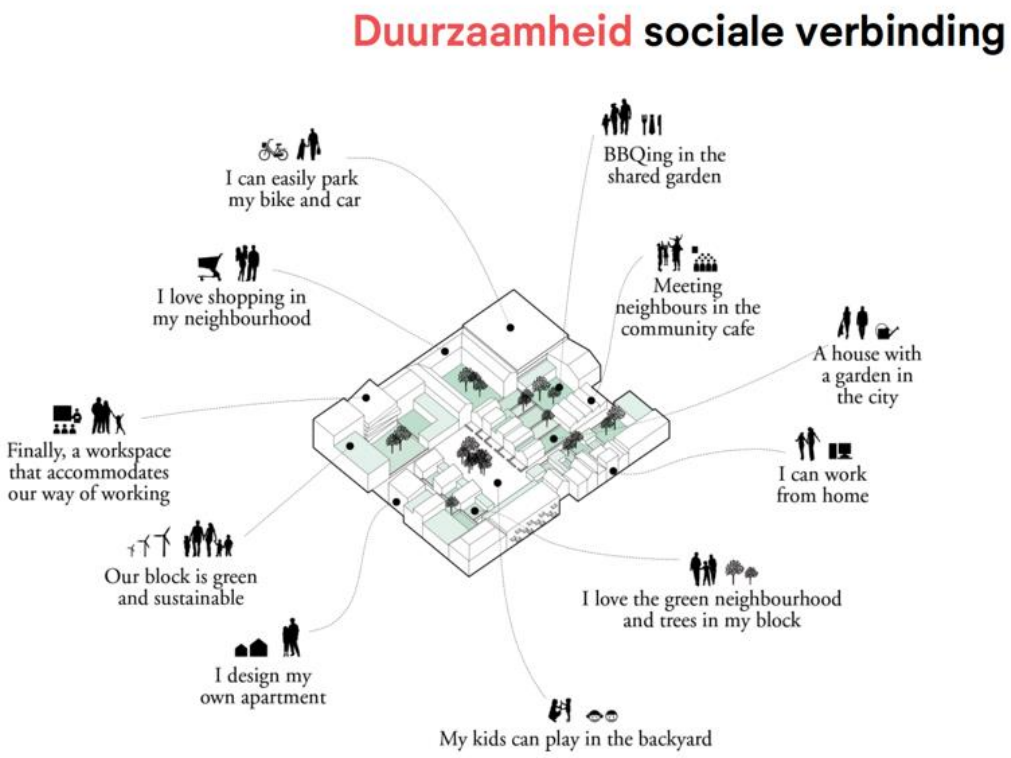
  De behoefte in het dure huursegment is verwaarloosbaar.
  In de sociale en middeldure huursector; in de goedkope koop (< € 250.000) en deels in duurdere koopwoningen (> € 355.000) is naar verhouding meer behoefte aan appartementen.
  In de betaalbare koop (€ 250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen. Dit is lastig realiseerbaar gezien de schaarste ruimte in de stad. Dit vraagt dus naar de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten, o.a. bv. gezinswoningen in gestapelde vorm.

MEMO

Gezien de toename van 1-2 persoonshuishoudens is er verder stadsbreed een grote behoefte aan de woningen voor deze doelgroep.

- Het plangebied Schaapsdrift is een onderdeel van de ontwikkeling “Spoorzone Oost.” Oorspronkelijke kwantitatieve onderzoeksopdracht voor het plangebied Schaapsdrift is een toevoeging van ca. 500-1.000 woningen. Bestaande bouw en terughoudend met sloop van woningen wordt als uitgangspunt genomen. Dit kan van invloed zijn op de uiteindelijk te realiseren aantallen.
- In het woonbeleid van de gemeente wordt gestreefd naar wijken met een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor diverse inkomenscategorieën, levensfasen en leefstijlen.
- 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. Toevoeging van nieuwe woonconcepten / collectieve wooninitiatieven die het gebied kunnen versterken en revitaliseren, meer sociale samenhang kunnen creëren tussen bestaande en nieuwe bewoners is een belangrijk onderdeel hiervan. Dit om onder meer het eigenaarschap, eigen bijdrage aan de vormgeving van je woon- en leefomgeving, buurtbinding te bevorderen.
- Toekomstbestendig betekent ook het streven in een stedelijke mix naar extra banen in het gebied naast woningen. Dit betekent ook een stadswijk waarin werk is gemaakt van een gezonde fysieke leefomgeving.

De realisatie van deze opgaven wordt mogelijk door de ontwikkeling van een leefbare stadswijk met gevarieerd woon- en werk programma, nieuwe type woonvoorraad. Cityplot concept kan hierbij als inspiratie dienen.



MEMO

Een leefbare stadswijk met gevarieerd woon- en werk programma betekent:

- mix van woningtypen en doelgroepen
- stapeling van functies, mixed-use buildings (combinatie van wonen en werken, (deel)economie en ontmoeten);
- collectief binnen- en buitengebied, ruimte voor ontmoeting
- duurzame parkeeroplossingen
- centrale voorzieningen
- gebouwen en omgeving geschikt voor alle levensfases





3.2 Huisvesting doelgroepen

Huisvesting Gezinnen

Landelijke trend: Landelijke trend laat zien dat er behoefte is aan stedelijk gezinswoningen. In de stad kunnen gezinnen een baan combineren met kinderen, cultuur en een rijk sociaal leven. Het klassieke gezin verandert, maakt plaats voor nieuwe type huishoudens. Ze ontdekken de voordelen van gestapeld wonen.

Arnhemse trend: In Arnhem zien we een trend dat m.n. jonge gezinnen uit de stad vertrekken omdat ze geen passende woonruimte tegen een betaalbare prijs op een aantrekkelijke locatie kunnen vinden.

Wanneer mensen wegtrekken verliest de stad zowel het basisinkomen als bepaalde vormen van consumptie. Daarnaast kunnen gezinnen in een single people-samenleving voor verbinding van generaties zorgen.

Specifiek in Plattenburg en plangebied wonen er weinig gezinnen met kinderen. Opvallend is dat de bewoners van Plattenburg en omgeving zelf een wens uitspreken voor huisvesting van meer gezinnen en kinderen in de wijk. Zodat er meer reuring in de wijk kan komen.

Op ENKA-terrein vindt er een woningbouwontwikkeling plaats, AKZO project. Het gaat over woningbouw van ca 500 woningen. Ca 400 appartementen en ca 100 eengezinswoningen, waaronder woningen voor gezinnen. Ruimtelijke verbinding tussen AKZO en Plattenburg is vrij belemmerd, hierdoor heeft de toevoeging van de gezinswoningen van AKZO project minder invloed op Plattenburg en plangebied. Wel zou bv. buurtinitiatief Moes (voormalige Portierwachtershuisje) een verbindende schakel kunnen vormen tussen de twee buurten.

Woningen voor gezinnen zijn nodig om de wijk op termijn leefbaar te houden. Hiervoor is er een meer gerichte woningbouw voor (stads)gezinnen nodig. Het gaat over woningbouw voor sociaal, middenklasse + expatgezinnen (vaak in het hogere segment zoeken) in een kindvriendelijke woon- en leefomgeving.

De omgeving en de ontwikkelingen in de omgeving van Schaapsdrift bieden de gelegenheid voor de realisatie van een nieuw stedelijk woonmilieu (woonmilieu voor stadsgezinnen).

Ambitie Schaapsdrift: huisvesting Stadsgezinnen – ca. 150 woningen

Bijlage 1 geeft een overzicht van de randvoorwaarden om een succesvol woonmilieu te formuleren voor

stadsgezinnen en een aantal voorbeelden van de passende woonconcepten.

Huisvesting Ouderen & Starters (1-2 -persoonshuishoudens)
Een van de uitgangspunten van onze woon-zorg nota is dat elke wijk een woongebouw krijgt voor senioren waarin veel aandacht is voor de gemeenschapsvorming. Dus zowel tussen de bewoners onderling als tussen de bewoners en de rest van de wijk. (Elke wijk een Elderburen!) Dit als antwoord op vereenzaming, stijgende zorgkosten, personeelstekort in de zorg en de kloof tussen oude en nieuwe bewoners in een wijk.
Dit gebied is al erg rijk aan service flats / verpleeghuizen. De oostelijke rand van Schaapsdrift heeft een aantal wooncomplexen, voornamelijk gericht op senioren. De nabijheid van zorgappartementen Vreedenhoff van Stichting Innoforte kan kansen bieden voor langere tijd zelfstandig thuis wonen in combinatie met evt. ambulante zorgverlening vanuit de zorginstelling. Daarnaast biedt dit een kans voor een mogelijke doorstroming naar een zorgappartement binnen eigen omgeving.
Daarnaast biedt Innoforte al een aantal faciliteiten aan de huurders van Vivare. Innoforte wil ook graag aansluiting met de omliggende buurten; bijv. met het aanbieden van een daginvulling voor ouderen. Bij de nieuwe ontwikkelingen is het van belang om op de bestaande mogelijkheden aan te sluiten en slim te kijken wat er nog wordt gemist. Dit dient nog nader afgestemd te worden tussen de betrokken partijen.
Twee complexen voor 55+ van de woningbouwcorporatie Vivare zijn vrij recentelijk gebouwd en hebben een goede woonkwaliteit. Er dient een goede afstemming met Vivare plaats te vinden over de mogelijke transformatie/ verbouwing van deze complexen en/of eventuele aanpassing/toevoeging van een aanvullende doelgroep, bv starters voor meer diversiteit in de wijk. Voorbeelden: Living in (Nijmegen); Kleinschalig wonen Ravelijn in Deventer

<u>Doorstroom stimuleren plangebied e.o.</u> Doorstroming van ouderen kan meer ruimte vrijspelen voor de huisvesting van gezinnen binnen Schaapsdrift en omgeving. Om de doorstroom te bevorderen kan gewerkt worden met:

- “Vroeg woning toewijzing,” wanneer ouderen mee denken aan de inrichting van de woon- en leefruimte.
- Subsidies benutten voor de realisatie van de gemeenschappelijke ruimtes voor senioren etc.

<u>Ambitie Schaapsdrift: extra toevoeging ca 250 senioren & starterswoningen</u>
Oppervlakte van woningen voor senioren en starters mogelijk gelijk maken. Dit kan voor flexibiliteit zorgen in het verdelingsvraagstuk. Toevoeging van woningen is evt mogelijk op / tussen bestaande gebouwen of uitbouwen.

Stimuleren woonvormen met duurzame sociale verbinding
<u>Ambitie Schaapsdrift</u>: ca 50-100 woningen CPO & Wooncoöperaties, bv. combi woonateliers kunstenaars en/of senioren. Mogelijke interesse van de inwoners plangebied e.o voor de deelname aan CPO nog nader te onderzoeken (met eventueel een mogelijke voorrang aan de CPO ontwikkeling).

Conclusie

De gewenste doelgroepen m.b.t. woningbouw opgave stadsbreed:

- Starters & Senioren
- (Stads)gezinnen

Ambitie voor de buurt:
In het plangebied en omgeving zien we kansen voor een verrijking van bestaande wijk met een toekomstbestendig woon- en werk programma. Het gaat over de manier waarop (woon)gebouwen en woonvormen bijdragen aan de

kwaliteit en levendigheid van de gebouwen en buurten: meer menging, meer sociale cohesie, meer diversiteit en maatwerk. En ook op langere termijn de gewilde woningen en woonmilieus opleveren.
Deze ambitie is voor deze buurt extra relevant vanwege de volgende redenen:

1. Risico's zijn vooral de versnippering in de wijk. Er is nu veel cohesie vanwege de emoties rondom de Wvg maar als we veel doelgroepen toevoegen ontstaat geen specifieke cultuur in de buurt. Eerder tegenstellingen. Dan kunnen we denken aan beheermaatregelen zoals een maatschappelijk initiatief en functies zoals een wijkcentrum/ horeca.
2. We zullen op zoek moeten gaan naar de gewenste cultuur in de wijk in nauw overleg met de bewoners. Bevordering van verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen en woningbouw ontwikkeling is een onderdeel hiervan. Een CPO groep / wooncoöperaties kunnen meer cohesie in de buurt stimuleren.
3. Gelet op de woonbehoefte blijft de woonvraag van 1-2-persoonshuishoudens dominant. Dit betreft verschillende leeftijdscategorieën. Bij de toevoeging van deze wooncategorie in de buurt is het stimuleren van gemeenschappelijke woonvormen een antwoord op vereenzaming en de kloof tussen oude en nieuwe bewoners in een wijk. Hierbij is het ook belangrijk om aan te sluiten bij bestaande/opkomende initiatieven in de buurt die gemeenschapsvorming en sociale cohesie kunnen bevorderen en ondersteunen.

Voor de gewenste doelgroepen en woonvormen betekent dit:

- Er zijn in verhouding al veel woningen voor senioren.
- Dus meer uitbreiding gewenst voor: starters en (stads)gezinnen
- Dus wel de woonvoorraad van senioren woningen uit te breiden (gelet op woonbehoefte, verdichtingsopgave en voorzieningen voor ouderen in de buurt). Maar de toevoeging van woningen voor senioren moet gezocht worden in de vorm van nieuwe woonconcepten ihkv de woon-zorg visie, waarbij combinaties (en meer cohesie) van verschillende doelgroepen (bv. ouderen/starters) denkbaar zijn. Hierbij is het belangrijk dat de toekomstige inwoners zelf de regie en zeggenschap kunnen hebben over de ontwikkelingen van woningen en leefomgeving.
  De kwalitatieve levensloopgeschikte woningen voor senioren zou een prikkel (en reële mogelijkheid) kunnen zijn voor ouderen om door te stromen vanuit de wijk Plattenburg en omliggende wijken. Hierdoor kunnen woningen voor gezinnen vrijgespeeld worden.
- Bestaande (grondgebonden) woningen als uitgangspunt hanteren (vereist een goede afweging)
- Stimuleren van woonvormen en woningbouw ontwikkeling met duurzame sociale verbinding in nauwe samenspraak met de huidige en toekomstige inwoners.
  De toevoeging van bv. atelierwoningen is ook denkbaar, die wonen en ambachten met elkaar kunnen combineren en op deze manier ook voor extra banen en meer levendigheid in het gebied kunnen zorgen.

Bijlage 1: Woonmilieu voor stadsgezinnen: randvoorwaarden tov woon-en leefomgeving; voorbeelden van de woonconcepten

NB! De afbeeldingen van deze memo (en van de bijlage) zijn slechts voorbeelden ter inspiratie

Oplegnotitie ten behoeve van rapport Toekomstbestendige bedrijvigheid Rijnpark en Schaapsdrift (Stec Groep juli 2023)

Inleiding

Deze memo betreft een oplegnotitie voor het deelgebied Schaapsdrift. In het kader van de herontwikkeling van de Schaapsdrift e.o. is de Stec Groep gevraagd een advies uit te brengen over de marktbehoefte voor bedrijvigheid voor dit gebied.

De specifieke uitvraag aan Stec Groep betreft:

1. Welke typen bedrijvigheid en functies passen in het toekomstige gebied?
2. Wat is de marktbehoefte aan deze functies in Arnhem en regio?
3. Wat zijn interessante voorbeelden uit het land qua functies en mengvormen?
4. Wat zijn randvoorwaarden om de beoogde functies optimaal in te passen in de te ontwikkelen gebieden?

Onderstaand worden achtereenvolgens besproken: de hoofdlijnen van de analyses, conclusies en tot slot het advies van Stec. De notitie wordt afgesloten met een advies van de afdeling Economie hoe om te gaan met de conclusies van het rapport en welke input meegenomen kan worden naar de projectgroep voor de verdere planvorming.

We focussen ons in deze oplegnotitie op het deelgebied Schaapsdrift, dat onderdeel uitmaakt van de Spoorzone Arnhem-Oost. We constateren dat er eigenlijk een ‘gebiedsvisie’ nodig is op het schaalniveau van de spoorzone, omdat het risico bestaat dat er functies en voorzieningen die de stad nodig heeft in de knel komen als er alleen naar de afzonderlijke deelgebieden wordt gekeken. De puzzel ‘wat komt waar’ moet op dat schaalniveau worden gelegd, om te zorgen dat er sprake is van een groeiende stad in balans.

Daarnaast is het goed om vooraf te vermelden hoe het proces van totstandkoming van het onderzoeksrapport is verlopen. Tijdens het opstellen van de startnotitie zijn er onderzoeksvragen geformuleerd. De onderzoeksvragen hadden onder andere betrekking op het werk- en voorzieningenprogramma. Omwille van de voortgang is de uitvraag aan externe adviesbureaus voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen gedaan vóór de behandeling van de startnotitie in de gemeenteraad. Stec heeft de opdracht gekregen om een analyse te maken van de marktbehoefte. De conceptversies waren al opgeleverd toen het amendement van de raad werd aangenomen. Het rapport gaat nog uit van de ambitie van ‘1 extra woning - 1 extra baan’ en houdt dus nog geen rekening met dit onderdeel van het aangenomen amendement: *We brengen het gebied in balans door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied*. Het advies van de afdeling Economie aan het eind van deze oplegnotitie gaat wél uit van het amendement.

1. Analyse Stec Groep

Vertrekpunt voor het advies is de startnotitie Schaapsdrift van 18 januari 2023. Hierin zijn diverse uitgangspunten opgenomen waaronder:
- streven naar 500 – 1000 extra woningen
- streven naar 1-woning-1 baan, wat betekent 500 – 1000 extra banen.

Schaapsdrift wordt momenteel gekenmerkt door een mix van woningtypes, perifere bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het gebied bevindt zich direct ten noorden van station Presikhaaf. In het gebied (exclusief het Woonzorgcentrum Vreedenhoff [Innoforte]) bevinden zich

momenteel zo'n 100 banen in zo'n 13.000 m2 bedrijfsoppervlak[1]. Dit betekent dat in de huidige situatie een baan gemiddeld zo'n 130 m2 inneemt. Dit ligt net iets hoger dan het gemiddelde ruimtegebruik per baan op Arnhemse werklocaties. Schaapsdrift wordt herontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied. Voor Schaapsdrift geldt dat het toekomstig ruimtegebruik per baan fors af moet nemen ten opzichte van het huidige ruimtegebruik.

Kansrijke verschijningsvormen qua bedrijvigheid en werkfuncties

Stec heeft de volgende verschijningsvormen van bedrijvigheid en werkfuncties als kansrijk geïdentificeerd voor het toekomstige woon-werkmilieu in Schaapsdrift.

Verschijningsvorm	Toelichting
Moderne makers	Vaak kleinere bedrijven (500 m2 tot 2.500 m2, waarbij de onderkant van de bandbreedte het meest kansrijk is voor gemengde woon-werkgebieden) gevestigd in op zichzelf staande bedrijfspanden met werknemers die uit de buurt komen. Vaak belang bij een relatief goedkoop en functioneel bedrijfspand dat er netjes uitziet. Moderne makers werken in veel verschillende sectoren maar denk aan de bouw, kleinschalige productie, zakelijke diensten (schoonmaak/verhuur) en groothandel. Aandachtspunt hierbij is dat moderne makers vaak een (beperkte) logistieke component met verkeersbewegingen kennen. Stedenbouwkundige inpassing om eventuele hinder te beperken is een belangrijk aandachtspunt voor deze doelgroep. Indien goed stedenbouwkundig ingepast kunnen de bedrijfspanden zich in de plint bevinden waarboven overige werkfuncties of wonen gevestigd kunnen zijn.
Makersplaatsen (verzamelgebouw)	Verzamelpanden waarin veel verschillende (creatieve) zzp'ers zijn gevestigd. In makersplaatsen zit vaak een redelijke dynamiek waardoor er veel wisselingen van huurders zijn. Belang bij goedkope ruimte (in absolute zin zou de vierkante meter prijs hoger kunnen liggen) met een creatieve/rauwe uitstraling. In makersplaatsen werken diverse zzp'ers. Denk aan: ambachtelijke en kleinschalige bouw/productie bedrijfjes, ateliers van kunstenaars/creatievelingen, reparatie/verhuur van specialistische producten (audio/videoapparatuur bijvoorbeeld), ICT- bedrijven met een fysieke toepassing (drones bijvoorbeeld).
Kantoren-verzamelgebouw	In een kantorenverzamelgebouw zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten met een omvang van zo'n 50 tot 500 m2 per unit kansrijk. Denk bijvoorbeeld aan een verzamelgebouw voor start-ups en scale-ups. Korte en flexibele contracten zijn passend bij deze doelgroep.

2. Conclusies marktbehoefte

A. bedrijfsruimte

In het woon-werkgebied Schaapsdrift zijn diverse vormen van bedrijfsruimte kansrijk. Voor Schaapsdrift verwacht Stec dat met name de vraag naar een klassiek – gemengd werkmilieu met een beperkte milieucategorie kansrijk is. Deze ruimtevraag uit zich in de verschijningsvorm moderne makers. Daarnaast verwacht Stec dat een makersplaats kan voorzien in een behoefte. Voor Schaapsdrift geldt dat een makersplaats van circa 3.000-8.000 m2 kansrijk is.

B. kantoren

Het woon-werkgebied Schaapsdrift acht Stec niet geschikt voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. Wel ziet Stec ter versterking van de wijkeconomie mogelijk kansen voor kleinschalige werk- en kantoorruimten met een maximale omvang van 500 m2 in een kantorenverzamelgebouw.

[1] Dit is exclusief de circa 300 banen bij het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) die zich in zo'n 25.000 m2 bvo bevinden.

3. Advies Stec – kansrijk programma bedrijvigheid en werkfuncties Schaapsdrift

Onderstaande tabel laat de indicatieve verdeling van het werkprogramma op Schaapsdrift zien. De tabel laat een bandbreedte (zowel in omvang als type functies) zien voor het accommoderen van werken binnen het gemengde programma. Er zijn belangrijke aandachtspunten bij de tabel:

- Vanuit de marktbehoefte constateert Stec voor Schaapsdrift voornamelijk marktvraag naar bedrijfsruimte. Stec gaat in het werkenprogramma uit van maximaal zo'n 16.000 m2 en daarmee circa 200 banen in deze kansrijke verschijningsvormen van een werkfunctie. Méér bedrijfsruimte is vanuit marktvraag potentieel zeker mogelijk maar sterk afhankelijk van de keuzes en de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijfsruimte in de uitwerking van de plannen voor Schaapsdrift. Stec heeft in de laatste versie n.a.v. het amendement opgenomen dat de gemeente Arnhem momenteel uitgaat van een beperkt programma voor bedrijfsruimte in het toekomstige Schaapsdrift, in tegenstelling tot het initiële vertrekpunt van het onderzoek. De nadruk in het gebied zal meer komen te liggen op zorg(gerelateerde) functies en functies gericht op de kenniscampus.
- Op Schaapsdrift kan bedrijvigheid (zowel in bedrijfsruimte als kantoorruimte) in een sector gelieerd aan de Kenniscampus door de nabijheid van dit gebied thematische meerwaarde opleveren. Daarbij is de ligging van zowel Schaapsdrift als de Kenniscampus ten opzichte van het station Presikhaaf een belangrijke kwaliteit. Op Schaapsdrift kan bijvoorbeeld ruimte voor moderne makers en makersplaatsen gelinkt worden aan de bedrijvigheid passend bij de Kenniscampus. Daarnaast kunnen potentieel ook faciliteiten gedeeld worden, denk aan een collegezaal die ook gebruikt kan worden als een congres-/ontmoetingsruimte.
- De grijze rij in de onderstaande tabel laat de huidige werkgelegenheid en het huidige ruimtegebruik (per baan) van de bouwmarkt Praxis zien. Stec gaat er in de tabel dus van uit dat deze banen behouden blijven. Dit ruimtegebruik per baan is momenteel zeer extensief en kan potentieel geïntensiveerd worden.
- Voor bedrijfsruimte geldt dat deze (bestaande) bedrijven in de huidige verschijningsvorm niet verenigbaar zijn met de transformatie van Schaapsdrift naar een stedelijk gemengd gebied. Het gros van deze bedrijven kan potentieel in een intensievere verschijningsvorm in het gebied blijven/terugkeren. Stec heeft een menganalyse gedaan. De vraag naar gemengde gebieden vanuit de huidige bedrijvigheid is onderdeel van onderstaande tabel.
- Het behouden van de bouwmarkt is niet zozeer ingegeven door de werkgelegenheid (het is een relatief arbeidsextensieve functie), maar omdat dit soort functies (verspreid) nodig zijn in de stad.
- Tot slot zijn op Schaapsdrift zorg(gerelateerde) functies potentieel kansrijk. Onder andere gezien de ligging van het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) in het gebied zijn potentieel kansen voor een toekomstige concentratie van zorgvoorzieningen. Inzicht in deze specifieke marktbehoefte valt buiten de scope van het onderzoek van Stec. De potentiële groei van de werkgelegenheid binnen deze functie is daarom ook niet in beeld gebracht.

Tabel 3: Overzicht kansrijke verschijningsvorm werkfuncties en werkgelegenheid Schaapsdrift

Type		Aandeel verschijnings-vorm werkfunctie	Ruimte per baan in m²		Oppervlakte in m² bvo		Inschatting banen	
			Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Bedrijfs-ruimte	Moderne makers	57%	60	80	9.000	16.000	150	200
	Makersplaatsen	29%	60	80	3.000	8.000	50	100
Kantoor-ruimte	Kantoren verzamelgebouw	6%	20	35	600	1.750	30	50
Detail-handel	Bestaande detailhandel (Praxis)	8%	110	110	2.200	2.200	20	20
Totaal		**100%**			**14.800**	**27.950**	**250**	**370**

Bovenstaande tabel laat zien dat Stec ruimte ziet voor minimaal 14.800 m2 en maximaal 27.950 m2 aan economische functies. Daarmee zouden er 250 tot 370 banen komen in het gebied, exclusief de banen van Innoforte.

Er zijn diverse kansen en mogelijkheden voor de stedenbouwkundige inpassing van bedrijvigheid in gemengde woon-werkgebieden. In veel gevallen kunnen mengbare bedrijven mengen op gebouwniveau: de begane grond is voor bedrijfsruimte en daarboven kunnen andere werkfuncties of appartementen worden gerealiseerd. Voor bedrijven met een behoefte aan bedrijfsruimte is werken in de plint het meest logisch gezien het gebruiken van machines, ruimte voor opslag, laden en lossen, zichtbaarheid voor bezoekers, et cetera. Hierbij zijn een aantal aspecten van belang. De hoogte van de plint moet minimaal 4 meter maar liever nog 6 meter zijn voor bedrijfsfuncties. Een kavel heeft idealiter een diepte van tenminste 25 meter. Dit biedt voldoende mogelijkheid om zowel productie als magazijn op de begane grond te hebben. Voor bedrijven met een behoefte aan kantoorruimte is ruimte op de verdieping een optie, maar deze kunnen uiteraard ook in de plint.

Naast de mengbaarheid is volgens Stec ook de betaalbaarheid van bedrijfsruimten een belangrijke succesvoorwaarde. In nieuwbouw is het met name voor (kleinschalige) bedrijfsruimtegebruikers lastig om de huurprijzen te kunnen betalen en nu in praktijk betalen. De huurprijsniveaus van gemengde nieuwbouwontwikkelingen op een goede locatie zullen waarschijnlijk hoger liggen dan wat (kleinschalige) bedrijfsruimtegebruikers kunnen betalen. Stec heeft per verschijningsvorm aangegeven welke huurprijs deze doelgroep kan betalen. Stec geeft ‘werkwaarderingsstelsel’ en ‘werkcorporatie’ als mogelijke instrumenten om bedrijfsruimte betaalbaar te laten zijn en te houden.

4. Advies Economische Zaken

Zoals in de inleiding is vermeld, was het vertrekpunt van het onderzoek van Stec de situatie vóór de raadsbehandeling van de startnotitie. De raad heeft met het aangenomen amendement de kaders verder verduidelijkt: *we brengen het gebied in balans door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied*. Hoewel wij vanuit Economie een stadsbrede opgave zien om te zorgen voor voldoende banen passend bij de Arnhemse arbeidsmarkt én een groot deel van

Schaapsdrift e.o. nu een economische functie heeft, beseffen wij dat het niet wenselijk en realistisch is om een economisch programma te realiseren dat de omvang heeft zoals blijkt uit het marktbehoefte-onderzoek. In de gebiedsvisie zal duidelijk gemaakt moeten worden wat wél een realistische omvang van het economische programma is.

Hierbij de vertaling van de resultaten van het onderzoek van Stec naar het advies vanuit Economie:

- We onderschrijven dat er behoefte is aan ruimte voor moderne makers, maar we beseffen dat het een lastige opgave zal zijn om deze verschijningsvorm in te passen in het gebied. Bovendien is het een verschijningsvorm die niet aansluit bij het toekomstbeeld van de bewoners. De berekende omvang van deze verschijningsvorm door Stec kan niet gerealiseerd worden. Als er ruimte voor moderne makers kan worden gerealiseerd, dan zal dat met kleinere units moeten zijn.
- Wij vinden het onderzoeken waard of het mogelijk is om een makersplaats te realiseren. Vanwege de nabijheid van de kenniscampus zien wij hiervoor vanuit het stadsbrede perspectief mogelijk kansen voor start-ups en scale-ups gerelateerd aan de kennisinstellingen. Juist in combinatie met reeds aanwezig creatief ondernemerschap kan deze verschijningsvorm mogelijk passen binnen het toekomstbeeld van de bewoners.
- Wij onderschrijven de conclusie van Stec dat het gebied zich niet leent voor grootschalige kantoorontwikkelingen. De omvang is te beperkt om een kantorencluster te realiseren. Ondanks de ligging bij station Presikhaaf achten wij het gebied niet interessant genoeg voor reguliere kantoorruimtes. Het kantoor-verzamelgebouw waar Stec in haar rapport over schrijft, zien wij eerder voor ons in het gebied van de kenniscampus zelf of in de directe omgeving daarvan. Dan kan zo'n gebouw gevuld worden met aan de kenniscampus gelieerde bedrijven en eventuele gezamenlijke faciliteiten (zoals congres- en onderwijsruimtes). Voor kleinschalige (al dan niet gecombineerde) kantoorruimtes, bijvoorbeeld in de plinten, zien wij in Schaapsdrift mogelijkheden in het kader van wijkeconomie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een plek waar zelfstandigen kunnen werken en kleine bedrijven huisvesting kunnen vinden. Dit zou gecombineerd kunnen worden met een horecaconcept, zoals de bewoners in hun toekomstbeeld aangaven (wens voor een koffietent).
- De bestaande bouwmarkt van Praxis vervult een belangrijke functie in de Arnhemse detailhandelsstructuur van perifere detailhandel. Uit een notitie van Ecorys uit 2022 over gdv-pdv blijkt dat Arnhem relatief weinig bouwmarktmeters heeft. *"De gemeente kent een kwart minder m² wvo bouwmarkt per 1.000 inwoners (109,0) dan gemiddeld in Nederland (143,1). In Arnhem-Noord is iets minder dan het Nederlandse gemiddelde beschikbaar."* We beseffen dat de functie een ruimtelijk impact heeft, vanwege de omvang, de verkeersaantrekkende werking en de logistiek. We snappen het dat in het toekomstbeeld van de bewoners deze functie niet terugkeert. Er zijn niet direct alternatieve plekken in de omgeving beschikbaar voor deze functie. Wij pleiten er nog steeds voor om in de uitwerking van de plannen te kijken of een bouwmarkt kan worden ingepast, onder de voorwaarden dat de verkeersstromen beter zijn geregeld en de bouwmarkt gecombineerd wordt met andere functies. Hier zijn in onder andere Den Haag goede voorbeelden van. Als het niet lukt om de bouwmarkt terug te laten keren, moet er gezocht worden naar een alternatieve locatie in het verzorgingsgebied. Dit om langere en andere verkeersbewegingen te voorkomen en het bestaande, beperkte aanbod aan bouwmarkten te behouden in de stad. De keuze hoe om te gaan met de bouwmarkt moet een plek krijgen in de gebiedsvisie.
- Gaandeweg constateerde het projectteam Schaapsdrift dat er wellicht kansen liggen om banen in het gebied toe te voegen door aan te sluiten bij de zorggerelateerde functies in en net buiten het gebied. Het zou helemaal mooi zijn wanneer dergelijke functies ook voor

bewoners toegankelijk zijn in het kader van wijkeconomie. Gebruik door andere bewoners kan ervoor zorgen dat de functie economisch gezien meer rendabel worden. Vanuit economie hebben we hier geen expertise in; wat ons betreft past deze vraag beter bij een specialist op het gebied van maatschappelijk vastgoed. Wij vinden het interessant dat Innoforte overweegt haar kantoorfunctie te verplaatsen naar dit gebied en werken daar graag aan mee.

- De huidige bedrijfsruimten in het gebied zijn over het algemeen betaalbaar. Het is belangrijk dat de ruimtes voor economische functies betaalbaar blijven, omdat er anders alleen functies komen die de hogere huurprijzen kunnen betalen. Het is nodig om te zoeken welke (juridische) instrumenten er zijn om die betaalbaarheid te kunnen garanderen en wat het realiseren van betaalbare bedrijfsruimten betekent voor de businesscase.

stec groep



Toekomstige bedrijvigheid Spoorzone Arnhem-Oost

Rijnpark en Schaapsdrift

12 juli 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Leeswijzer 4

2. Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties 5
- 2.1 Uitgangssituatie en beoogde plannen Rijnpark en Schaapsdrift 6
- 2.2 Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties 6

3. Marktbehoefte 8
- 3.1 Marktbehoefte programma werken 8
- 3.2 Kansrijk programma werken Rijnpark 9
- 3.3 Kansrijk programma werken Schaapsdrift 11

4. Succesvoorwaarden voor ontwikkeling 13
- 4.1 Uitgangspunt: maximaal mengen van functies binnen Schaapsdrift en Rijnpark, alleen uitzondering wanneer het écht niet past 13
- 4.2 Flexibel en adaptief programmeren 16
- 4.3 Keuzes voor invulling Rijnpark en Schaapsdrift vragen om brede blik rondom economie in Arnhem 16
- 4.4 Betaalbaarheid is een belangrijke succesvoorwaarde 17

Bijlage A: Profielen kansrijke verschijningsvormen werkfuncties 18

Bijlage B: Analyses marktbehoefte 21
- B1. Ruimtevraag bedrijfsruimte 21
- B2. Ruimtevraag kantoren 31
- B3. Ruimtevraag voorzieningen 34

Bijlage C: Methodiek menganalyse 42

Bijlage D: Voorbeelden gemengde woon-werkgebieden 46

Bijlage E: Voorbeelden ‘makersplaatsen’ 51

Foto voorkant: BK Makelaars

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Arnhem wil de Spoorzone Arnhem-Oost ontwikkelen tot een gemengd woon-werkmilieu. Het gaat hierbij om het gebied tussen het AKZO-terrein, Kenniscampus regio Arnhem en Industriepark Kleefse Waard (IPKW). Specifiek vindt transformatie van bedrijvigheid plaats in twee deelgebieden van Spoorzone Arnhem-Oost. Het gaat hierbij om een gedeelte van Schaapsdrift en bedrijventerrein Rijnpark:

- Schaapsdrift telt nu zo'n 13.000 m^2 bedrijvigheid, geeft u aan. Het gaat vooral om winkels voor grote detailhandel, maar bijvoorbeeld ook een drukkerij en wat dienstverleners. Met 100 banen wordt het gebied arbeidsextensief gebruikt. Uw ambitie is om het aantal banen in Schaapsdrift te laten groeien parallel aan het aantal toe te voegen woningen. Daarnaast bevindt zich in het gebied het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) met zo'n 300 banen.
- Bedrijventerrein Rijnpark is fors groter en omvat zo'n 200.000 m^2 bedrijvigheid. Het gaat om bedrijven in een breed scala aan sectoren. Ook hier wilt u het aantal banen verhogen. Daarnaast moeten maatschappelijke voorzieningen die ook voor werkgelegenheid zorgen een plek krijgen in het gebied. Uw streven is om zo'n 7.000 woningen en zo'n 5.000 banen in het gebied te realiseren.

Beide gebieden veranderen dus naar gemengde woon-werkgebieden waar werken in meer of mindere mate aanwezig is. In dat kader gaan we in dit onderzoek in op de vraag welke typen bedrijvigheid en werkfuncties passen in de toekomstige deelgebieden. Uiteraard met het uitgangspunt dat deze typen bedrijvigheid en werkfuncties mengbaar zijn met wonen. Specifiek zoomen we in op de volgende vragen:

1 Welke typen bedrijvigheid en werkfuncties passen in het toekomstige gebied? Uitgesplitst naar de deelgebieden Schaapsdrift en Rijnpark.
2 Wat is de marktbehoefte aan deze functies in Arnhem en regio?
3 Wat zijn interessante voorbeelden uit het land qua functies en mengvormen?
4 Wat zijn randvoorwaarden om de beoogde functies optimaal in te passen in de te ontwikkelen gebieden?

Spoorzone Arnhem-Oost

De gemeente Arnhem heeft de ambitie om tot 2040 zo'n 16.000 woningen te bouwen. Ruim de helft hiervan is voorzien in Spoorzone Arnhem-Oost. Dit gebied heeft in potentie veel ruimte voor nieuwbouwwoningen, bedrijvigheid, verbeterde mobiliteit en groen. De realisatie van de woningen draagt ook bij aan de verbetering van de sociale leefomgeving door onder andere de realisatie van fysieke verbindingen zoals grootschalig groen tussen bestaande en nieuwe wijken in Arnhem-Oost. De gemeente heeft als vertrekpunt dat de realisatie van meer woningen altijd onderdeel moet zijn van een duurzame leefomgeving met investeringen in groen, werk, mobiliteit en voorzieningen. Daarmee wordt bijgedragen aan een leefbare en bereikbare stad met gevarieerde wijken waar wonen, werken en voorzieningen samen komen. In dit onderzoek staan zoals genoemd de verdichtingslocaties Rijnpark en Schaapsdrift centraal.

1.2 Leeswijzer

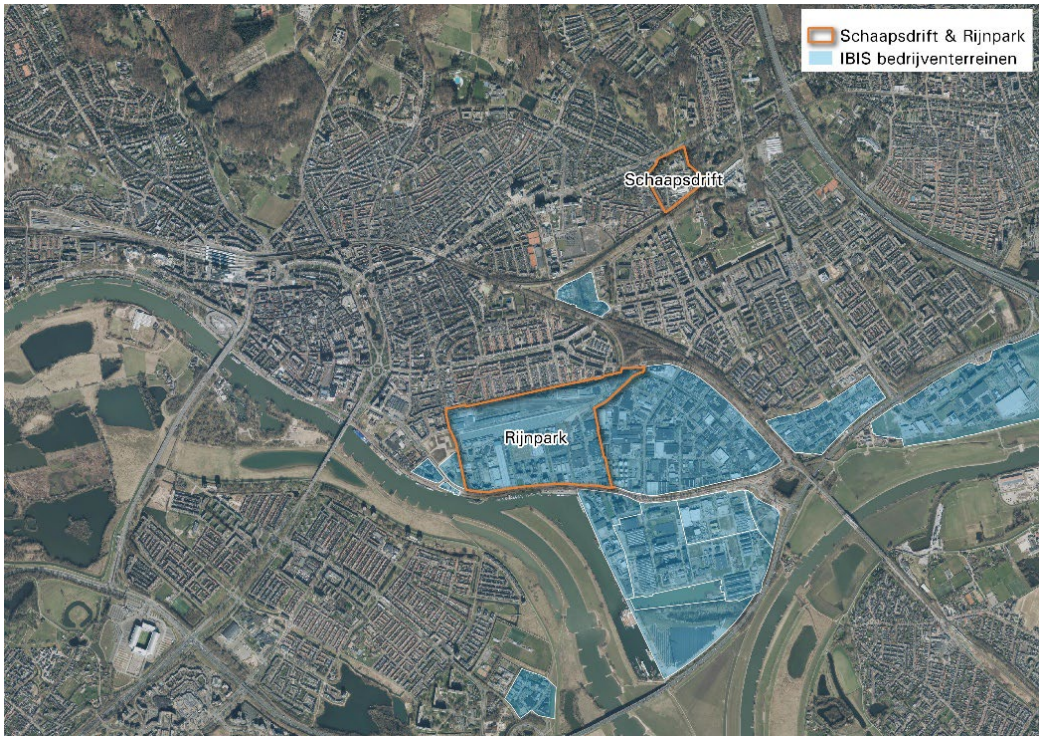
In hoofdstuk 2 gaan we in op de kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties in de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift. Vervolgens brengen we in hoofdstuk 3 de marktbehoefte voor deze kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties in beeld. In hoofdstuk 4 gaan we vervolgens in op de succesvoorwaarden voor ontwikkeling en geven we voorbeelden qua functies en mengvormen.

2. Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties

In dit hoofdstuk gaan we in op de kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties in de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift. Specifiek geven we antwoord op de vraag welke typen bedrijvigheid en werkfuncties passen in de toekomstige gebieden.

We brengen de kansrijke verschijningsvormen voor werkfuncties voor de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift in beeld. Eerst schetsen we kort een beeld van de huidige situatie en beoogde plannen voor Rijnpark en Schaapsdrift. Vervolgens schetsen we een beeld van de toekomstige situatie. We focussen ons hierbij vooral op het aantal banen en het vastgoedprogramma voor werken. Onderstaand figuur laat de ligging van Rijnpark en Schaapsdrift zien.

Figuur 1: Ligging Rijnpark en Schaapsdrift



Bron: IBIS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

2.1 Uitgangssituatie en beoogde plannen Rijnpark en Schaapsdrift

Gemiddeld ruimtegebruik per baan op Rijnpark neemt af

Rijnpark is momenteel een werklocatie globaal gelegen tussen de Broekstraat, de Westervoortsedijk, Van Oldenbarneveldtstraat en de Doctor C. Lelyweg[1]. Het gebied wordt getransformeerd tot gemengd hoogstedelijk woon-werkgebied. In Rijnpark worden in totaal zo'n 7.000 woningen gerealiseerd tot en met 2040 waarvan minimaal 2.400 in de periode tot en met 2030. Er wordt ingezet op een variatie in doelgroepen: starters, studenten, expats, kenniswerkers, ouderen en gezinnen. Er wordt een brede range aan type en grootte woningen en/of appartementen gerealiseerd om deze doelgroepen te huisvesten.

Momenteel bevinden zich zo'n 3.300 banen in het gebied. Deze banen bevinden zich op zo'n 250.000 m^2 bedrijfsoppervlak (Startnotitie Rijnpark, 2023[2]). Dit betekent dat in de huidige situatie een baan gemiddeld zo'n 75 m^2 inneemt. Dit is relatief intensief ten opzichte van de gemiddelde ruimte per baan op werklocaties in Arnhem. De gemiddelde ruimte per baan in de gemeente Arnhem bedraagt namelijk zo'n 120 m^2 (Visie Werklocaties Arnhem, 2040). Met de transformatie van werklocatie naar gemengd woon-werkmilieu wordt gestreefd naar 5.000 banen in het toekomstige gebied met een forse intensivering van gemiddeld ruimtegebruik per baan.

Ook op Schaapsdrift intensivering van gemiddeld ruimtegebruik per baan noodzakelijk

Schaapsdrift wordt momenteel gekenmerkt door een mix van woningtypes, perifere bedrijvigheid en een zorgcomplex aan de Velperweg. Het gebied bevindt zich direct ten noorden van station Presikhaaf. In het gebied (exclusief het Woonzorgcentrum Vreedenhoff [Innoforte]) bevinden zich momenteel zo'n 100 banen in zo'n 13.000 m^2 bedrijfsoppervlak[3]. Dit betekent dat in de huidige situatie een baan gemiddeld zo'n 130 m^2 inneemt. Dit ligt net iets hoger dan het gemiddelde ruimtegebruik per baan op Arnhemse werklocaties. Schaapsdrift wordt herontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied waar zo'n 500 tot 1.000 woningen extra gerealiseerd worden. Er wordt ingezet op een balans door naast woningen in een stedelijke mix te streven naar extra banen in het gebied (geamendeerde Startnotitie Schaapsdrift, 2023). Ook op Schaapsdrift geldt dat het toekomstig ruimtegebruik per baan fors af moet nemen ten opzichte van het huidige ruimtegebruik.

2.2 Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties

Zowel Rijnpark als Schaapsdrift veranderen naar gemengde woon-werkgebieden. We gaan in deze paragraaf in op de werkfuncties die we kansrijk achten voor de toekomstige gemengde woon-werkgebieden. We baseren ons op de meest recente ontwikkelingen in de bedrijfsruimte- en kantorenmarkt, de provinciale behoefteraming en de mate waarin de werkfuncties passen (met name op basis van milieucategorieën en omvang) in de toekomstige gebieden Rijnpark en Schaapsdrift. We splitsen de werkfuncties uit naar verschillende typen: bedrijfsruimte, kantoren en voorzieningen (enkel voor Rijnpark). We maken onderscheid tussen deze verschillende werkfuncties om programmatisch meer inzicht te geven. In de praktijk hoeft deze indeling niet altijd zo hard te zijn. We zien namelijk steeds meer cross-overs tussen verschillende soorten werkfuncties. Zo wordt het kantoor steeds meer een ruimte om te ontmoeten. Hier spelen bijvoorbeeld flexibele kantoorconcepten op in. Bij 'traditionele' bedrijven is een verhouding van 10% kantoor en 90% bedrijfsruimte door de bank genomen courant. Maar bij innovatieve

[1] Het huidige Rijnpark is groter dan het omschreven gebied. Bedrijvigheid tussen de Veilingstraat, Nieuwe Kade en Westervoortsedijk valt niet onder het te transformeren gebied.
[2] In de Startnotitie wordt geschreven over 2.600 banen. Dit zijn de banen op Rijnpark exclusief het gebied ten noorden van het Spooremplacement (onder andere locatie Post NL en PEJA).
[3] Zoals genoemd is dit exclusief de circa 300 banen bij het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) die zich in zo'n 25.000 m^2 bvo bevinden.

bedrijven zien we die verhoudingen verschuiven en is de indeling en het gebruik van vastgoed ook flexibel. Ook op kleinere schaal zien we dat bedrijfsruimte, kantoren, ateliers en werkplaatsen steeds meer in elkaar over lopen. Dit sluit aan bij de ontwikkelingen bij bedrijven. Kleinschalige, ambachtelijke maakbedrijven (tot circa 250 m^2 vastgoed) zijn hierdoor vrijwel altijd goed in te passen in gemengde gebieden. Voor grootschaligere bedrijven is de (stedenbouwkundige) opgave complexer maar niet onhaalbaar.

We maken onderscheid tussen verschillende kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties. De transformatie van een bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied betekent vaak een behoefte aan diverse voorzieningen voor met name de toekomstige inwoners. In hoofdstuk 3 zoomen we verder in op voorzieningen (in Rijnpark). Onderstaande tabel laat de potentieel kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties voor Rijnpark en Schaapsdrift zien. Zie bijlage A voor uitgebreide profielen. De kansrijke verschijningvormen van werkfuncties

Tabel 1: Kansrijke verschijningsvormen werkfuncties Rijnpark en Schaapsdrift

Verschijnings-vorm	Kansrijk in	Toelichting
Moderne makers	Rijnpark & Schaaps-drift	Vaak kleinere bedrijven (500 m^2 tot 2.500 m^2, waarbij de onderkant van de bandbreedte het meest kansrijk is voor gemengde woon-werkgebieden) gevestigd in op zichzelf staande bedrijfspanden met werknemers die uit de buurt komen. Vaak belang bij een relatief goedkoop en functioneel bedrijfspand dat er netjes uitziet. Moderne makers werken in veel verschillende sectoren maar denk aan de bouw, kleinschalige productie, zakelijke diensten (schoonmaak/verhuur) en groothandel. Aandachtspunt hierbij is dat moderne makers vaak een (beperkte) logistieke component met verkeersbewegingen kennen. Stedenbouwkundige inpassing om eventuele hinder te beperken is een belangrijk aandachtspunt voor deze doelgroep. Indien goed stedenbouwkundig ingepast kunnen de bedrijfspanden zich in de plint bevinden waarboven overige werkfuncties of wonen gevestigd kunnen zijn.
Makersplaatsen (verzamel-gebouw)	Rijnpark & Schaaps-drift	Verzamelpanden waarin veel verschillende (creatieve) zzp'ers zijn gevestigd. In makersplaatsen zit vaak een redelijke dynamiek waardoor er veel wisselingen van huurders zijn. Belang bij goedkope ruimte (in absolute zin zou de vierkante meter prijs hoger kunnen liggen) met een creatieve/rauwe uitstraling. In makersplaatsen werken diverse zzp'ers. Denk aan: ambachtelijke en kleinschalige bouw/productie bedrijfjes, ateliers van kunstenaars/creatievelingen, reparatie/verhuur van specialistische producten (audio/videoapparatuur bijvoorbeeld), ICT- bedrijven met een fysieke toepassing (drones bijvoorbeeld).
Stadsdistributie-hub	Rijnpark	Specifiek in Rijnpark is een stadsdistributiehub kansrijk gezien de ligging ten opzichte van een groot afzetgebied, denk bijvoorbeeld aan een fietskoerier. Goede afwikkeling van vervoersbewegingen is een aandachtspunt hierbij.
Kleinschalige kantoor-gebruikers	Rijnpark	Zelfstandige kleinschalige werk- en kantoorruimten met een maximale omvang van 500 m^2 ter versterking van de levendigheid en de wijkeconomie. Laat zich goed mengen met woonfuncties.
Kantoren-verzamelgebouw	Rijnpark & Schaaps-drift	In een kantorenverzamelgebouw zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten met een omvang van zo'n 50 tot 500 m^2 per unit kansrijk. Denk bijvoorbeeld aan een verzamelgebouw voor start-ups en scale-ups. Korte en flexibele contracten zijn passend bij deze doelgroep.

Bron: Stec Groep (2023).

3. Marktbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we in op de vraag: "Wat is de marktbehoefte van de typen bedrijvigheid en werkfuncties passend in het toekomstige Rijnpark en Schaapsdrift?". Ook geven we een indicatieve verdeling van een kansrijk programma voor Rijnpark en Schaapsdrift.

3.1 Marktbehoefte programma werken

In dit hoofdstuk vatten we de ruimtevraag naar de verschillende onderdelen van het kansrijke programma werken in Rijnpark en Schaapsdrift samen. In bijlage B staan de volledige analyses naar ruimtevraag per onderdeel van het programma werken. We benaderen de ruimtevraag sectoraal omdat de bronnen waar we ons in dit hoofdstuk op baseren vaak ook sectoraal zijn (zoals de kantorennota, de provinciale bedrijventerreinprognose, et cetera). De onderdelen van het programma werken in Rijnpark en Schaapsdrift die we onderscheiden zijn:

- Bedrijfsruimte
- Kantoren

Daarnaast brengen we voor Rijnpark ook de ruimtevraag in beeld naar maatschappelijke voorzieningen en dagelijkse detailhandel.

Conclusie marktbehoefte bedrijfsruimte

In de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift zijn diverse vormen van bedrijfsruimte kansrijk.

Ten eerste constateren we op basis van het Regionaal Programma Werken (RPW, 2020) een aanzienlijke ruimtebehoefte: de vraag naar bedrijventerrein bedraagt in de regio Arnhem-Nijmegen zo'n 190 hectare in de periode 2023 tot 2030. Daar staat momenteel een aanbod van zo'n 35 hectare direct uitgeefbaar aanbod tegenover en circa 25 hectare in optie. De verwachte ruimtevraag overstijgt dus fors het aanbod[4].

Voor Rijnpark en Schaapsdrift verwachten we dat met name de vraag naar een klassiek – gemengd werkmilieu met een beperkte milieucategorie kansrijk is. Deze ruimtevraag uit zich in de verschijningsvorm moderne makers. Daarnaast verwachten we dat een makersplaats zowel in Rijnpark als in Schaapsdrift kan voorzien in een behoefte. Voor Rijnpark geldt dat een makersplaats van circa 5.000-10.000 m^2 kansrijk is. Voor Schaapsdrift achten we een makersplaats van circa 3.000-8.000 m^2 kansrijk.

Ook stadsdistributie is potentieel kansrijk op Rijnpark. In totaal is er in gemeente Arnhem zes tot tien hectare ruimtevraag naar stadsdistributie tot 2030. Deze hectares overlappen met de ruimtevraag conform de provinciale behoefteraming. Specifiek is een (kleinschalige) stadsdistributiehub kansrijk op Rijnpark, denk bijvoorbeeld aan een fietskoerier. Rijnpark is met name door de ligging ten opzichte van een groot afzetgebied (het centrumgebied) een kansrijke locatie.

[4] Momenteel is Stec Groep voor de provincie Gelderland bezig met een nieuwe provinciale behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en informele locaties. De nieuwe behoefteraming is nog in ontwikkeling maar de eerste inzichten laten zien dat met name in het hoge scenario de nieuwe prognose uitgaat van hogere groeicijfers ten opzichte van de vorige prognose (uit 2019).

Tot slot hebben we met behulp van de mengbaarheidsanalyse de vraag naar gemengde woon-werkmilieus vanuit de huidige bedrijvigheid gevestigd op Rijnpark en Schaapsdrift in beeld gebracht. In totaal gaat het voor Rijnpark om circa 4,5 hectare ruimtevraag verdeeld over verschillende gemengde milieus. We zien met name vraag naar bedrijfsruimte in verschillende omvangen. Voor Schaapsdrift gaat het om circa één hectare ruimtevraag verdeeld over verschillende gemengde milieus. Voor Schaapsdrift geldt dat het gros van de vraag uitgaat naar kantoorachtig vastgoed. Deze mengbare bedrijvigheid in Rijnpark en Schaapsdrift bevindt zich in de verschillende verschijningsvormen van werkfuncties die we kansrijk achten voor het toekomstig programma voor werken in deze gebieden. De huidige mengbare bedrijven zijn dus onderdeel van de kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties in de tabellen 2 en 3 (zie de volgende paragraaf).

Conclusie marktbehoefte kantoren

De toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift achten we niet geschikt voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. De locatie Rijnpark-Westervoortsedijk is in de Kantorennota Arnhem 2022-2030 niet als formele kantoorlocatie opgenomen, maar is wel genoemd als bedrijventerrein waar een aantal grotere kantoorgebouwen staan. Ter versterking van de levendigheid van de wijkeconomie in het gebied zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten wel wenselijk. Denk hierbij aan een maximale omvang van 500 m^2 per werk- en/of kantoorruimte. Deze kleinschalige werk- en kantoorruimten zijn ook potentieel kansrijk in een kantorenverzamelgebouw, bijvoorbeeld voor start-ups en scale-ups. Ook voor Schaapsdrift zien we ter versterking van de wijkeconomie mogelijk kansen voor kleinschalige werk- en kantoorruimten met een maximale omvang van 500 m^2 in een kantorenverzamelgebouw.

Conclusie marktbehoefte voorzieningen Rijnpark

De uiteindelijke ruimtevraag naar maatschappelijke voorzieningen is sterk afhankelijk van het definitieve woningbouwprogramma en daarmee de verdeling van kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties die gehuisvest worden in het toekomstige gemengde woon-werkgebied Rijnpark. Zo zullen ouderen een fors grotere behoefte hebben aan zorgvoorzieningen dan studenten. Gezinnen hebben in tegenstelling tot ouderen behoefte aan onderwijsvoorzieningen. Indicatief verwachten we op basis van 7.000 woningen een behoefte aan zo'n 25.000 tot 35.000 m^2 maatschappelijke voorzieningen. Op basis van dit aantal toe te voegen woningen verwachten we daarnaast een behoefte aan minimaal 4.000 m^2 dagelijkse detailhandelsvoorzieningen (aanvullend op de huidige detailhandel in het gebied, hoofdzakelijk gevestigd in winkelcentrum De Lely).

3.2 Kansrijk programma werken Rijnpark

Onderstaande tabel laat een indicatieve verdeling van het werkenprogramma op Rijnpark zien. De tabel laat een bandbreedte (zowel in omvang als type functies) zien voor het accommoderen van werken binnen het gemengde programma. We benadrukken dat de tabel geen blauwdruk is, maar dient als input voor verdere planvorming. Daarnaast zijn belangrijke aandachtspunten bij de tabel:

- Vanuit de ambitie om in Rijnpark een gemengd woon-werkgebied te realiseren met 5.000 banen verwachten we dat het werkenprogramma in totaal bestaat uit maximaal 267.500 m^2.
- Vanuit de marktbehoefte constateren we voor Rijnpark voornamelijk marktvraag naar bedrijfsruimte. We gaan nu in het werkenprogramma uit van maximaal zo'n 167.000 m^2 en daarmee ruim 2.000 banen in deze kansrijke verschijningsvormen van werken. Deze marktvraag komt met name voort uit moderne makers. Dit zijn banen die relatief veel ruimte per baan vragen, maar goed aansluiten bij de behoefte aan banen qua opleidingsniveau in de gemeente Arnhem. Zo'n 66% van de inwoners in de gemeente Arnhem heeft een onderwijsniveau tot en met MBO niveau 4 (CBS, 2020). Dit sluit goed aan bij het gros van de banen in de categorie moderne makers. De kansrijkheid van de moderne makers zit naast de

marktbehoefte dus ook in de passendheid van de doelgroep bij het gemiddeld opleidingsniveau in de gemeente Arnhem. Vanuit de marktvraag is méér bedrijfsruimte potentieel zeker mogelijk maar sterk afhankelijk van de keuzes en de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijfsruimte in de uitwerking van de plannen voor Rijnpark.

- De grijze rijen laten de huidige werkgelegenheid en het huidige ruimtegebruik (per baan) van kantoren en detailhandel zien. We gaan er in de indicatieve verdeling dus van uit dat deze banen (circa 1.900 in totaal) behouden blijven. We benoemen deze meters in het kansrijk programma omdat ze in het gebied kunnen blijven of omdat ze in eenzelfde verschijningsvorm kunnen terugkeren. Voor bedrijfsruimte geldt dat de huidige bedrijven in de huidige verschijningsvorm niet verenigbaar zijn met de transformatie van Rijnpark naar een hoogstedelijk gemengd gebied. Het gros van deze bedrijven kan potentieel in een intensievere verschijningsvorm in het gebied blijven/terugkeren. De menganalyse (zie bijlage B) biedt hier inzicht in. De vraag naar gemengde gebieden vanuit de huidige bedrijvigheid is onderdeel van onderstaande tabel.

Tabel 2: Overzicht kansrijke verschijningsvorm werkfuncties en werkgelegenheid Rijnpark

Type		Aandeel verschijnings-vorm werkfunctie	Ruimte per baan in m²		Oppervlakte in m² bvo		Inschatting banen	
			Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Bedrijfs-ruimte	Moderne makers	52%	60	80	90.000	140.000	1.500	1.750
	Makersplaatsen	4%	100	150	5.000	10.500	50	70
	Stadsdistributie	6%	60	80	6.000	16.000	100	200
Kantoor-ruimte	Bestaande kantoren	12%	20	20	32.000	32.000	1.600	1.600
	Kleinschalige kantoren	1%	20	35	1.000	3.500	50	100
	Verzamelgebouw start-ups/scale-ups	1%	20	35	1.000	3.500	50	100
Maatschappelijke voorzieningen		13%	60	80	25.000	35.000	310	580
Detail-handel	Bestaande detailhandel totaal	8%	75	75	21.000	21.000	280	280
	... waarvan bestaand detailhandel dagelijks	*1%*	*30*	*30*	*3.300*	*3.300*	*110*	*110*
	Detailhandel dagelijks	2%	20	40	3.000	6.000	75	300
Totaal		**100%**			**184.000**	**267.500**	**4.000**	**5.000**

3.3 Kansrijk programma werken Schaapsdrift

Onderstaande tabel laat de indicatieve verdeling van het werkenprogramma op Schaapsdrift zien. De tabel laat een bandbreedte (zowel in omvang als type functies) zien voor het accommoderen van werken binnen het gemengde programma. We benadrukken dat de tabel geen blauwdruk is, maar dient als input voor verdere planvorming.

Belangrijke notie is dat het initiële vertrekpunt van dit onderzoek de Startnotitie Schaapsdrift (januari 2023) was. Hierin werd gestreefd naar het realiseren van één baan per toegevoegde woning. In de Startnotitie Schaapsdrift werd uitgegaan van het toevoegen van 500 tot 1.000 woningen waardoor werd gestreefd naar het toevoegen van 500 tot 1.000 banen. Dit is dan ook het uitgangspunt geweest in het in beeld brengen van het kansrijk programma werken. We constateren vanuit de markt een forse behoefte aan (kleinschalige) bedrijfsruimte die potentieel gefaciliteerd zou kunnen worden in Schaapsdrift. Gezien de intensiveringsopgave in het gebied waar nu van uit wordt gegaan, is echter het realiseren van deze bedrijfsruimte slechts in beperkte mate realistisch. Momenteel gaat de gemeente Arnhem uit van een beperkt programma voor bedrijfsruimte in het toekomstige Schaapsdrift (minder dan potentieel kansrijk zoals in tabel 3 genoemd). De nadruk in het gebied zal meer op zorg(gerelateerde) functies liggen en functies gericht op de kenniscampus. Desalniettemin laat de menganalyse (zie bijlage B1.5) zien dat alle werkfuncties die momenteel in Schaapsdrift gevestigd zijn mengbaar zijn met wonen. Deze huidige mengbare bedrijven zijn onderdeel van de kansrijke werkfuncties en zouden dus qua mengbaarheid in het gebied behouden kunnen blijven. Hierbij geldt voor een deel van deze werkfuncties dat de huidige verschijningsvorm niet verenigbaar is met de transformatie van Schaapsdrift. Mogelijk kunnen deze werkfuncties in een geïntensiveerde vorm behouden blijven in het gebied.

Daarnaast zijn belangrijke aandachtspunten bij de tabel:

- Vanuit de marktbehoefte constateren we voor Schaapsdrift voornamelijk marktvraag naar bedrijfsruimte. We gaan nu in het werkenprogramma uit van maximaal zo'n 16.000 m^2 en daarmee circa 200 banen in deze kansrijke verschijningsvormen van een werkfunctie. Méér bedrijfsruimte is vanuit marktvraag potentieel zeker mogelijk maar zoals hierboven genoemd sterk afhankelijk van de keuzes en de ruimtelijke mogelijkheden voor bedrijfsruimte in de uitwerking van de plannen voor Schaapsdrift.
- Op Schaapsdrift kan bedrijvigheid (zowel in bedrijfsruimte als kantoorruimte) in een sector gelieerd aan de Kenniscampus door de nabijheid van dit gebied thematische meerwaarde opleveren. Daarbij is de ligging van zowel Schaapsdrift als de Kenniscampus ten opzichte van het station Presikhaaf een belangrijke kwaliteit. Op Schaapsdrift kan bijvoorbeeld ruimte voor moderne makers en makersplaatsen gelinkt worden aan de bedrijvigheid passend bij de Kenniscampus. Daarnaast kunnen potentieel ook faciliteiten gedeeld worden, denk aan een collegezaal die ook gebruikt kan worden als een congres-/ontmoetingsruimte.
- De grijze rij laat de huidige werkgelegenheid en het huidige ruimtegebruik (per baan) van de Praxis zien. We gaan er in de tabel dus van uit dat deze banen behouden blijven. Dit ruimtegebruik per baan is momenteel zeer extensief en kan potentieel geïntensiveerd worden. Voor Praxis geldt dat de huidige verschijningsvorm niet verenigbaar zijn met de transformatie van Schaapsdrift naar een stedelijk gemengd gebied. Het behouden van de bouwmarkt is niet zozeer ingegeven door de werkgelegenheid (het is een relatief arbeidsextensieve functie), maar omdat dit soort functies (verspreid) nodig zijn in de stad.
- Tot slot zijn op Schaapsdrift zorg(gerelateerde) functies potentieel kansrijk. Onder andere gezien de ligging van het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) in het gebied zijn potentieel kansen voor een toekomstige concentratie van zorgvoorzieningen. Inzicht in deze specifieke marktbehoefte valt buiten de scope van dit onderzoek. De potentiële groei van de werkgelegenheid binnen deze functie is daarom ook niet in beeld gebracht.

Tabel 3: Overzicht kansrijke verschijningsvorm werkfuncties en werkgelegenheid Schaapsdrift

Type		Aandeel verschijnings-vorm werkfunctie	Ruimte per baan in m²		Oppervlakte in m² bvo		Inschatting banen	
			Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Bedrijfs-ruimte	Moderne makers	57%	60	80	9.000	16.000	150	200
	Makersplaatsen	29%	60	80	3.000	8.000	50	100
Kantoor-ruimte	Kantoren verzamelgebouw	6%	20	35	600	1.750	30	50
Detail-handel	Bestaande detailhandel (Praxis)	8%	110	110	2.200	2.200	20	20
Totaal		**100%**			**14.800**	**27.950**	**250**	**370**

4. Succesvoorwaarden voor ontwikkeling

In dit hoofdstuk gaan we in op de succesvoorwaarden voor de ontwikkeling van de gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift. Ook geven we voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en werkfuncties die passen bij gemengde ontwikkelingen.

4.1 Uitgangspunt: maximaal mengen van functies binnen Schaapsdrift en Rijnpark, alleen uitzondering wanneer het écht niet past

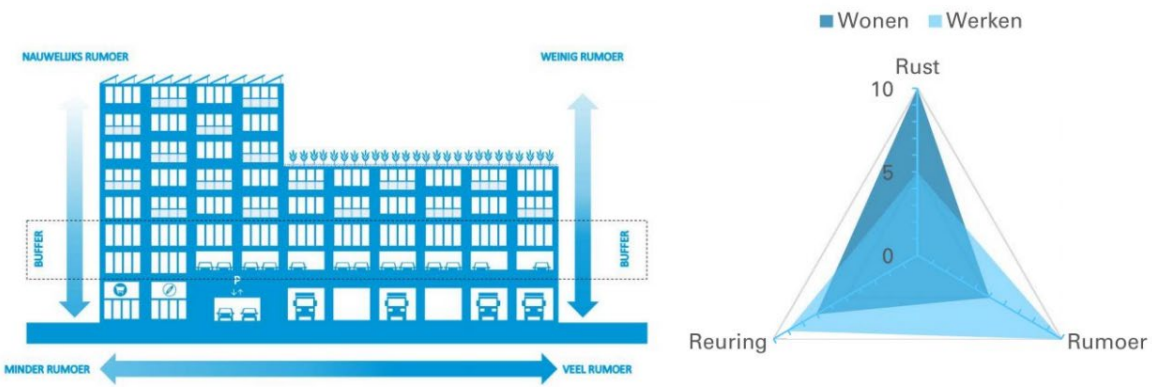
Meer mengen, maar zeker ook behoud van voldoende ruimte voor bedrijven waarvoor dit niet past

We verwachten dat functiemenging meer en meer een vraagstuk wordt waarmee Arnhem te maken krijgt. Als binnenstedelijke herontwikkelingslocaties zijn Schaapsdrift en Rijnpark ideale locaties om de behoefte aan gemengde gebieden in te vullen. We zien enerzijds een toenemende vraag naar woon-werkgebieden met een mix van functies en anderzijds een toenemende vraag naar werklocaties voor functies die niet of nauwelijks kunnen mengen (bijvoorbeeld door bedrijvigheid met een hogere milieucategorie). Door schaarste aan uitleglocaties voor bedrijvigheid zullen reguliere bedrijfsruimtegebruikers steeds meer op zoek gaan naar gemengde locaties. Door schaarste aan uitleglocaties of op uitleglocaties alleen nog bedrijven die écht hindergevend zijn toe te staan betekent naar verwachting meer vraag naar de bedrijfsruimte binnen Rijnpark en Schaapsdrift en andere woon-werkmilieus in Arnhem.

Het mengen van wonen en werken gaat uiteraard vaak gepaard met tegenstrijdige belangen. De samenhang tussen de drie ‘R’en van het mengen (Rust, Reuring en Rumoer) vormen de kernwaarden die leidend zijn in de afweging van belangen. Bewoners hechten veel waarde aan Rust in hun woonomgeving. Een zekere mate van Reuring ervaren ze als prettig, maar moet niet in Rumoer ontaarden. Functies als kantoren en detailhandel passen vaak prima, maar voor (productie)bedrijven geldt Rust juist als een belemmerende factor in het productieproces. Voor deze groep bedrijven is het recht op Rumoer belangrijk om ongehinderd te produceren. Met slim zoneren, een goed ontwerp en juiste compositie kunnen veel van deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden worden weggenomen. Door technologische ontwikkelingen wordt mengen steeds beter mogelijk omdat veel bedrijven stiller en schoner worden. Wat overigens absoluut niet betekent dat elk bedrijf kan mengen met wonen, maar wel veel meer dan we nu gewend zijn. Mengen heeft een duidelijke meerwaarde voor de leefbaarheid en het adaptievermogen van een gebied, maakt het delen van voorzieningen (zoals parkeervoorzieningen en de openbare ruimte) en investeringen makkelijker. Niet voor niets constateert het College van Rijksadviseurs dat gemengde gebieden steeds gewilder worden.[5]

[5] Bron: College van Rijksadviseurs, Guiding Principles Metro Mix (2019).

Figuur 2: Afweging tussen 'Rust, Reuring en Rumoer' bij mengen van functies



Vraag naar bedrijfsruimte gaat steeds meer dwars door 'traditionele' vestigingslocaties heen

De doelgroep vanuit werkfuncties voor gemengde woon-werkgebieden is nu nog veelal gevestigd op formele werklocaties zoals monofunctionele bedrijventerreinen of kantorenlocaties in Arnhem. In de toekomst verwachten we dat aan zowel de kant van de bedrijven als aan de kant van regelgeving mengen van functies steeds normaler wordt. De Omgevingswet is daarop helemaal toegesneden. Door verdergaande fragmentatie van de productieketen en toenemende verwevenheid tussen verschillende sectoren en bedrijven in de economie, gaat de vraag naar bedrijventerreinen steeds meer dwars door 'traditionele' formele vestigingslocaties heen. Het verschil tussen sectoren wordt diffuser. Zo wordt het onderscheid tussen logistiek en productie minder duidelijk (bijvoorbeeld assemblage in distributiecentra) en halen productiebedrijven steeds vaker (kantoorachtige) activiteiten als R&D, engineering of kwaliteitscontroles in huis. Een gevolg is dat een deel van de bedrijven in 'traditionele bedrijventerreinsectoren' schoner en stiller wordt. En dat de vestigingslocatie van bedrijven op basis van type sector, milieucategorie of uitstraling/verschijningsvorm ook minder traditioneel zal zijn. Steeds vaker is bijvoorbeeld relevant of een vestigingslocatie interactie met de omgeving heeft. Dit is voor het aantrekken van personeel bijvoorbeeld steeds relevanter. Maar ook de nabijheid van klanten. Daarvoor is onder andere de ligging relevant. Ligt de locatie in stedelijk gebied nabij de (woon)bebouwing of juist hier buiten? Is de juiste mix van functies aanwezig in een gebied? Heeft de openbare ruimte voldoende kwaliteit? Et cetera.

Divers palet aan wijkeconomie zorgt voor levendig en dynamisch straatbeeld

Toevoeging van meer kleinschalige bedrijfsruimte, maar ook de toename van werken vanuit de woning (meer zzp'ers in uiteenlopende activiteiten) geeft de wijkeconomie een boost. Een divers palet aan wijkeconomie zorgt voor een levendig en dynamisch straatbeeld en voorkomt monotone saaie gebieden én kan mogelijke invulling zijn voor bestaande of toekomstige leegstand in winkelpanden. Ook liggen hier kansen voor invulling van plinten in gebieden waar de levendigheid op straatniveau belangrijk is. Bovendien bevordert meer wijkeconomie de sociale controle overdag en verhoogt kleinschalige bedrijvigheid het draagvlak voor horeca, winkels en diverse voorzieningen. Daarnaast bevinden zich momenteel op bestaande bedrijventerreinen functies die qua profiel (onder andere bedrijvigheid met een lage milieucategorie) beter zouden passen in een 'wijkeconomie'-milieu dan op een bedrijventerrein. Als dit type bedrijvigheid van bestaande bedrijventerrein verplaatst naar wijken ontstaat op de bedrijventerreinen meer ruimte voor bedrijven met een hogere milieucategorie.

Mengen van functies kan zorgen voor afname verkeersbewegingen

Mengen van functies kan de gemiddelde reisafstand van forensen reduceren. Specifiek wordt in de Startnotitie Rijnpark (2023) benoemt dat de nabijheid van wonen, werken en voorzieningen bijdraagt aan de '15-minuten stad'. In de '15-minuten stad' zijn lopen en fietsen de belangrijkste

modaliteiten. Een ov-hub of parkeerplaatsen voor auto's aan de rand van de wijk zorgt/zorgen voor een groene en emissievrije omgeving. Zie de visie voor het Merwedekanaalgebied in Utrecht dat de eerste grootschalige wijk van Nederland wordt zonder auto's op straat.

Figuur 3: Impressie Merwedekanaalzone Utrecht



Bron: BURA Urbanism (2022).

Hoewel het combineren van wonen en werken dus kan zorgen voor afname van transportbewegingen moet wel rekening worden gehouden met het feit dat meer kleinschalige bedrijfsruimte in Rijnpark en Schaapsdrift zorgt voor mobiliteit voor bevoorrading, maar ook personeel dat niet in de stad woont. Een deel van het woon-werkverkeer is op te vangen via goede ov-verbindingen, maar daar is in Arnhem en de regio nog wat te winnen. Voor Schaapsdrift en Rijnpark geldt dan ook dat sprake zal zijn van een combinatie van modaliteiten, zo schatten we in. Kleinschalige bedrijfsruimte in de wijk past vooral langs de (grotere) uitvalswegen en/of aan de randen van de wijk.

Mengen sluit aan bij uitgangspunten voor ontwikkeling arbeidsplaatsen Rijnpark en Schaapsdrift

Het mengen van wonen en werken in Arnhem en daarmee de integratie van werkruimte in het woonmilieu speelt in op de toenemende behoefte van kleinschalige bedrijven om zich te vestigen in het stedelijk gebied nabij haar afzetmarkt. Daarmee behoudt de stad ruimte voor vakgeschoolde en (deels) ambachtelijke werkgelegenheid. Denk hierbij aan bouw- en onderhoudsbedrijven, kleinschalige productiebedrijven, maakindustrie, reparatie en handel, vervoer en opslag, kleinschalig vastgoed voor zorgfuncties, dienstverlening, kunstenaars en showrooms. Het kan hierbij zowel gaan om solitaire (geschakelde) bedrijfsruimte als om bedrijfsruimte in de plint van woningbouw.

Het Rijk zet zich vanuit de circulaire economie in op het ontwikkelen van werkruimtes en ateliers in de stad voor het repareren van elektrische apparaten, meubels, kleding en speelgoed. Het Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie voorziet bijvoorbeeld in 2030 een landelijk netwerk van 'ambachtscentra' voor reparatie en recycling. Daarin werken milieustraten, kringloopwinkels en reparatiewerkplaatsen samen. Met name die laatste twee zijn prima passend in gemengde gebieden als Rijnpark en Schaapsdrift. Daarnaast is de samenwerking met een milieustraat op een bedrijventerrein als Het Broek, waar zich momenteel al een milieustraat bevindt, kansrijk.

Zie bijlage D voor inspirerende voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en werkfuncties die passen bij gemengde ontwikkelingen.

Mengen op gebouwniveau kansrijk, mits voldoende aandacht voor goede marktconforme inpassing

Er zijn diverse kansen en mogelijkheden voor de stedenbouwkundige inpassing van bedrijvigheid in gemengde woon-werkgebieden. In veel gevallen kunnen mengbare bedrijven[6] mengen op gebouwniveau: de begane grond is voor bedrijfsruimte en daarboven kunnen andere werkfuncties of appartementen worden gerealiseerd. Voor bedrijven met een behoefte aan bedrijfsruimte is werken in de plint het meest logisch gezien het gebruiken van machines, ruimte voor opslag, laden en lossen, zichtbaarheid voor bezoekers, et cetera. Hierbij zijn een aantal aspecten van belang. De hoogte van de plint moet minimaal 4 meter maar liever nog 6 meter zijn voor bedrijfsfuncties. Een kavel heeft idealiter een diepte van tenminste 25 meter. Dit biedt voldoende mogelijkheid om zowel productie als magazijn op de begane grond te hebben. De vervoersbewegingen van bedrijven kunnen mogelijk via een binnenstraat geborgen worden, waardoor de logistieke druk aan de straatkant van de plint beperkt wordt. Voor bedrijven met een behoefte aan kantoorruimte is ruimte op de verdieping een optie, maar deze kunnen uiteraard ook in de plint.

4.2 Flexibel en adaptief programmeren

We adviseren om de programmatische uitgangspunten uit dit onderzoek als uitgangspunt te namen, maar realiseer u tegelijk dat deze niet in beton zijn gegoten. Houd het proces voor de ontwikkeling dus flexibel. De ontwikkeling van Spoorzone-Oost zal jaren in beslag nemen. Dit maakt de ontwikkeling gevoelig voor veranderende marktomstandigheden en onzekerheden die vooraf niet bekend zullen zijn. Zet daarom in op een adaptieve strategie om te kunnen anticiperen op nieuwe ontwikkelingen en om te kunnen gaan met deze onzekerheden.

Werk voor het gebied als geheel met een overkoepelende visie. Dit geeft helderheid in de richting van de ontwikkeling en stelt kaders. Door niet alle ontwikkelingen volledig van begin tot eind vast te leggen ontstaat er ruimte om plannen aan te passen. Knip (deel)gebieden daarbij op in verschillende deelontwikkelingen zodat ontwikkelingen niet te veel van elkaar afhankelijk zijn. Op deze wijze ontstaat speelruimte binnen de planontwikkeling. Daarnaast is flexibiliteit belangrijk om van de enorme opgave en verstedelijkingsslag een succes te maken. Wat doe je eerst, wat daarna en wat doe je als iets niet lukt? Hoe zorg je voor succes? Door flexibiliteit in te bouwen kan er bijsturing plaatsvinden waar dat nodig is.

4.3 Keuzes voor invulling Rijnpark en Schaapsdrift vragen om brede blik rondom economie in Arnhem

De invulling van het programma werken in de gebiedsontwikkelingen op Rijnpark en Schaapsdrift kunnen niet los gezien worden van de Arnhemse economie als geheel. Keuzes die gemaakt worden rondom de invulling van het programma vragen om een afweging rondom economie en werklocaties in Arnhem. Denk daarbij aan keuzes als: wat doen we waar? Willen we nog wel alle bedrijfsruimtevraag faciliteren? Moeten we selectief zijn en zo ja op welke manier?

Zo kan Het Broek kan mogelijk voor een deel bepaalde functies opvangen die niet meer in de toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift gevestigd kunnen zijn. Momenteel werkt de gemeente Arnhem (samen met Stec Groep) aan een ambitiedocument/toekomstplan voor Het Broek. Hierin wordt de koers van het terrein richting de toekomst duidelijk. Het zal hierbij onder ander gaan over de invulling qua type activiteiten en

[6] Zie ook bijlage B voor de menganalyse op van de huidige bedrijvigheid op Rijnpark en Schaapsdrift.

ruimtegebruik. Afwegingen rondom Rijnpark en Schaapsdrift hangen dus ook samen met de keuzes voor Het Broek (waaronder bijvoorbeeld ook de ontwikkeling van de kennisas tussen de HAN, via Het Broek naar Industriepark Kleefse Waard [IPKW]) en de ontwikkelingen rondom circulaire economie en energie op IPKW en de Nieuwe Haven. Maar afwegingen rondom Rijnpark en Schaapsdrift hangen bijvoorbeeld ook samen met ontwikkelingen die zich op een grotere afstand plaatsvinden zoals kansen voor herontwikkeling van bedrijfskavels in Arnhem-Zuid.

4.4 Betaalbaarheid is een belangrijke succesvoorwaarde

De betaalbaarheid van bedrijfsruimte is ook een belangrijke succesvoorwaarde. Betaalbaarheid is namelijk een steeds belangrijker vestigingscriterium. In nieuwbouw is het met name voor (kleinschalige) bedrijfsruimtegebruikers lastig om de huurprijzen te kunnen betalen. De huurprijsniveaus van gemengde nieuwbouwontwikkelingen op een goede locatie zullen waarschijnlijk hoger liggen dan wat (kleinschalige) bedrijfsruimtegebruikers kunnen betalen. Zie bijlage A voor realistische huurprijsniveaus voor de kansrijke doelgroepen in de huidige markt. Hierbij merken we op dat per individueel bedrijf de huurprijsniveaus die ze kunnen betalen sterk variëren.

Hiernaast zijn vanuit de kant van de ontwikkelaar betaalbare huren lastig te realiseren in nieuwbouw. U heeft daar als gemeente minder invloed. Maar we adviseren wel om het belang van (ook betaalbare) bedrijfsruimte steeds te blijven benadrukken. Bijvoorbeeld mengbare bedrijven die potentieel in de gebieden gevestigd kunnen blijven, zullen in de nieuwe situatie intensiever van de ruimte gebruik moeten maken. Zij moeten daartoe wel ‘verleid’ worden om niet een vergelijkbaar extensief ruimtegebruik te laten ontstaan als in de huidige situatie. Informeer, inspireer en laat met voorbeelden zien dat intensief ruimtegebruik kan. Of dat parkeeroplossingen mogelijk zijn die ruimte besparen (zoals gedeeld parkeren).

Betaalbaarheid van bedrijfsruimte is ook zeker vanuit een bredere, maatschappelijke beschouwing van groot belang voor Arnhem (behoud van banen, complete en aantrekkelijke stad, voorkomen onnodige mobiliteit, et cetera). Op verschillende plekken in Nederland worden de mogelijkheden voor sociale huur voor bedrijfsruimten in gemengde stedelijke woon-werkgebieden onderzocht. Ook is een ‘werkwaarderingsstelsel’ mogelijk interessant[7]. In het woningwaarderingsstelsel geven we punten voor woonkwaliteit die vervolgens worden vertaald naar een redelijke prijs. Dit kan ook gerealiseerd worden in een ‘werkwaarderingsstelsel’. Zo’n stelsel kan voor sturing en regie zorgen. In de gemeente Amsterdam worden momenteel de eerste stappen gezet richting een ‘werkcorporatie’ met als doel betaalbare bedrijfsruimte voor het mkb[8]. Het concept van deze ‘werkcorporatie’ is dat deze organisatie samenwerkt met de overheid, mkb, projectontwikkelaars en beleggers. Elke partij draagt op zijn eigen manier bij aan de realisatie van betaalbare bedrijfsruimten. De overheid doet dat in eerste instantie door een heldere visie op betaalbare bedrijfsruimte te hebben, gerichte bestemmingsplannen/omgevingsplannen vast te stellen waarin specifiek ruimte is voor betaalbare bedrijfsruimte, geschikte grondprijzen en tendervoorwaarden te hanteren voor ontwikkelingen met betaalbare bedrijfsruimte.

[7] Zie ook: link
[8] Zie ook: link

Bijlage A: Profielen kansrijke verschijningsvormen werkfuncties

We maken onderscheid in de kansrijke verschijningsvormen van werkfuncties tussen: moderne makers, makersplaatsen, stadsdistributie, kleinschalige kantoorruimte en kantorenverzamelgebouw (startups/scale-ups).

Tabel 4: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: moderne makers

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Bedrijfsruimte
	Omvang per bedrijf	500 m^2 tot 2.500 m^2
	Banen per bedrijf	10 tot 50
	Uitstraling vastgoed	Functioneel modern
	Uitstraling omgeving	Functioneel modern
	Bereikbaarheid	Minimaal goed bereikbaar over lokale weg, bereikbaarheid over N-weg pré
	Hinder	Enige vorm van hinder, afhankelijk van type bedrijf. Milieucategorieën lopen tot maximaal 3.2.[9]
	Huurprijsniveau per m^2	€ 75 tot € 110 op toplocaties

[9] De milieucategorieën 3.1 en 3.2 zijn in gemengde woon-werkgebieden met name passend wanneer er wordt gemengd op gebieds- of blokniveau. De milieucategorieën tot maximaal categorie 2 zijn in gemengde woon-werkgebieden ook passend wanneer er wordt gemengd op gebouwniveau.

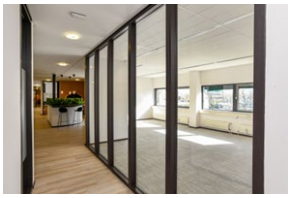
Tabel 5: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: makersplaatsen

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Bedrijfsruimte
	Omvang per bedrijf	Circa 5.000 m^2 tot 10.000 m^2 per makersplaats
	Banen per bedrijf	50 tot 150 per makersplaats, veel eenmanszaken
	Uitstraling vastgoed	Functioneel met creatieve accenten
	Uitstraling omgeving	Functionele uitstraling omgeving is voldoende, levendige/creatieve omgeving pré
	Bereikbaarheid	Minimaal goed bereikbaar via lokale weg, OV is een pre
	Hinder	Enige vorm van hinder, afhankelijk van de typen bedrijven. Milieucategorieën variëren van 2 tot 3.2. Sporadisch evenementen op locatie
	Huurprijsniveau per m^2	€ 60 tot € 100 op toplocaties, lage huurprijzen zijn belangrijk voor makersplaatsen

Tabel 6: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: stadsdistributie

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Bedrijfsruimte
	Omvang per bedrijf	1.000 m^2 tot 5.000 m^2
	Banen per bedrijf	10 tot 30
	Uitstraling vastgoed	Functioneel
	Uitstraling omgeving	Functioneel
	Bereikbaarheid	Centrale ligging ten opzichte van verzorgingsgebied en goede bereikbaarheid van cruciaal belang
	Hinder	Afhankelijk van logistieke afwikkeling, veel vervoersbewegingen maar met goede logistieke inpassing hinder beperkt
	Huurprijsniveau per m^2	€ 80 tot € 115 op toplocaties

Tabel 7: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: kleinschalige kantoorruimte

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
  	Type vastgoed	Kantoorruimte
	Omvang per bedrijf	100 m^2 tot 500 m^2
	Banen per bedrijf	5 tot 25
	Uitstraling vastgoed	Functioneel modern tot hoogwaardig
	Uitstraling omgeving	Verzorgde en levendige uitstraling omgeving
	Bereikbaarheid	Minimaal bereikbaar via N-weg, OV-bereikbaarheid is een sterke pre
	Hinder	Genereert weinig omgevingshinder
	Huurprijsniveau per m^2	€ 120 tot €165 op toplocaties (bijvoorbeeld Arnhem Centraal)

Tabel 8: Kansrijke verschijningsvorm werkfunctie: kantorenverzamelgebouw (start-ups/scale-ups)

Voorbeeld	Kenmerk	Toelichting
	Type vastgoed	Kantoorruimte
  	Omvang per bedrijf	1.000 m^2 tot 2.500 m^2 per verzamelgebouw, 50 tot 500 m^2 per unit
	Banen per bedrijf	1 tot 10 per unit
	Uitstraling vastgoed	Functioneel modern
	Uitstraling omgeving	Verzorgde en levendige uitstraling omgeving
	Bereikbaarheid	Minimaal bereikbaar via N-weg, OV bereikbaarheid is een pré
	Hinder	Genereert weinig omgevingshinder
	Huurprijsniveau per m^2	€ 100 tot €150 op toplocaties (bijvoorbeeld Arnhem Centraal). Betaalbaarheid is voor start-ups/scale-ups sterk van belang.

Bijlage B: Analyses marktbehoefte

B1. Ruimtevraag bedrijfsruimte

B1.1 Trends en ontwikkelingen bedrijventerreinen

Trend	Toelichting
Next economy	Ontwikkelingen en innovaties volgen elkaar in de hedendaagse markt in hoog tempo op. Door technologische ontwikkelingen (digitalisering, nieuwe productietechnieken) en maatschappelijke opgaven (klimaat, energie, circulair) herstructureren bedrijven hun (productie)processen en kiezen zij voor andere vormen van samenwerking. Dit kan grote effecten op het ruimtegebruik van bedrijven hebben.
Verkleuring	In de afgelopen jaren vond toenemende verkleuring van bedrijventerreinen plaats. Het gaat bijvoorbeeld om activiteiten binnen de detailhandels- en vrijetijdssector die steeds vaker op zoek zijn naar ruimte op goed bereikbare locaties, bij voorkeur goedkoper dan de van oudsher populaire binnensteden of wijkcentra. Denk aan kringloopwinkels, dansscholen, kartcentra, indoor speeltuinen, maar ook vormen van persoonlijke dienstverlening zoals kappers, fysiotherapie en schoonheidssalons. Bestaande bedrijventerreinen zijn aantrekkelijke locaties voor dit soort functies vanwege de aanwezige ruimte en de lage huisvestigingslasten.
Transformatie	Door het grote woningtekort en een ruimtelijk beleid dat over het algemeen inzet op zoveel mogelijk bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (onder andere Ladder voor duurzame verstedelijking) neemt de druk op bedrijventerreinen toe, zeker in de grotere steden. Het vizier is daarbij veelal gericht op de oudere terreinen die dicht tegen de binnenstad of bijvoorbeeld aan het water liggen. Dit zijn aantrekkelijke locaties vanuit woonperspectief, maar veelal ook heel waardevolle locaties voor stadsverzorgende bedrijvigheid (loodgieters, stadslogistiek, bouwbedrijven/aannemers, et cetera) en voor ontwikkelingen die in de toekomst hard nodig zijn voor duurzame economische groei, zoals circulaire activiteiten. Gemengde woon-werkmilieus kunnen veel voordelen bieden (efficiënt gebruik van bestaande voorzieningen zoals OV, minder greenfieldontwikkeling, kortere reisafstanden, et cetera).
Duurzame mobiliteit	Veel bedrijventerreinen zijn nu alleen per (vracht)auto uitstekend bereikbaar. Dit is vaak ook logisch, gezien de ligging nabij de snelweg of aan de rand van een gemeente. Het belang van een goede OV-bereikbaarheid of de inzet van mobility oplossingen, waaronder Mobility as a Service of (in de toekomst) zelfrijdende (deel)auto's, neemt toe. Dit komt mede door de verwachte afname van het autobezit met 40% richting 2040. Deze ontwikkeling heeft ook ruimtelijke consequenties voor bedrijventerreinen. Niet alleen het aantal parkeerplaatsen kan dan afnemen (wat intensieve benutting van locaties versterkt), maar de bereikbaarheid per openbaar vervoer en ook (elektrische) fiets moet ook sterk verbeteren.

B1.2 Behoefteraming bedrijventerreinen

De vraag naar bedrijfsruimte in de gemeente Arnhem en de regio Arnhem-Nijmegen baseren we op de meest recente provinciale behoefteraming bedrijventerreinen uit 2019 en het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) Regio Arnhem-Nijmegen uit 2020. Momenteel wordt de provinciale behoefteraming geactualiseerd.

Behoefteraming bedrijventerreinen Gelderland (2019)

De ruimtevraag naar bedrijventerreinen bedraagt circa 213 tot 369 hectare in de periode 2019 tot 2030 in de regio Arnhem-Nijmegen. De vraag naar bedrijventerreinen in de regio Arnhem-Nijmegen komt de komende jaren vooral voort uit de werkmilieus “klassiek – gemengd” en ‘logistiek’.

RPW Regio Arnhem-Nijmegen (2020)

Naar aanleiding van de behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Gelderland heeft de regio Arnhem-Nijmegen in 2020 een RPW opgesteld voor de periode 2021 tot en met 2024. Voor de periode 2020 tot 2030 wordt een ruimtevraag van ruim 270 hectare verwacht. Omgerekend naar de periode 2023 tot 2030 verwachten we een ruimtevraag van 190 hectare in totaal.

Tabel 9: Ruimtebehoefte bedrijventerreinen Arnhem-Nijmegen per werkmilieu tot 2030

Werkmilieu	Ruimtevraag 2020 tot 2030	Ruimtevraag 2023 tot 2030
Klassiek – gemengd	96 hectare	67 hectare
Logistiek	116 hectare	81 hectare
… waarvan regulier	*47 hectare*	*33 hectare*
… waarvan XXL	*69 hectare*	*48 hectare*
(Maak)industrie	42 hectare	29 hectare
Agrifood	16 hectare	11 hectare
Hoogwaardig/kantoren	2 hectare	1 hectare
Totaal	271 hectare	190 hectare

Bron: Regionaal Programma Werklocaties Regio Arnhem-Nijmegen (2020), bewerking Stec Groep (2023).

Aanbod bedrijventerreinen regio Arnhem-Nijmegen

Op basis van IBIS Gelderland (2023) constateren we dat het aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen momenteel bestaat uit zo’n 35 hectare direct uitgeefbaar aanbod en circa 25 hectare in optie. Op regionaal niveau overstijgt de vraag fors het aanbod. Voor de gemeente Arnhem zelf geldt dat het huidige direct uitgeefbare aanbod bestaat uit zo’n 7,6 hectare en 2,5 hectare in optie.

Nieuwe provinciale behoefteraming in de maak

Momenteel is Stec Groep voor de provincie Gelderland bezig met een nieuwe provinciale behoefteraming voor bedrijventerreinen, kantoren en informele locaties. De nieuwe behoefteraming is nog niet bekend maar de eerste inzichten laten zien dat met name in het hoge scenario de nieuwe prognose uitgaat van hogere groeicijfers ten opzichte van de vorige prognose (uit 2019).

Conclusie behoefteraming

We constateren overall dat het huidige aanbod ontoereikend is voor de verwachte ruimtevraag. Ook in het klassiek – gemengde milieu zal de vraag het aanbod overstijgen. We verwachten dat

deze vraag in de nieuwe provinciale behoefteraming zal aanhouden. We voorzien dus een behoefte waar Rijnpark en ook Schaapsdrift in kunnen voorzien.

B1.3 Ruimtevraag 'makersplaatsen'

In de economie zien we een opleving en herwaardering van allerhande kleinschalige ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid. 'Makersplaatsen' bieden niet alleen ruimte aan werken, maar kunnen een (transformatie)gebied ook nadrukkelijk op de kaart zetten. We vinden een makersplaats zeker kansrijk binnen het werkprogramma van Rijnpark. Ook op Schaapsdrift is een makersplaats potentieel kansrijk. Op langere termijn zien we namelijk steeds meer ruimtevraag omdat het aantal kleine bedrijven en zelfstandigen toeneemt. Ook Rijnpark en Schaapsdrift lenen zich voor het type werken dat zich vaak in makersplaatsen vestigt en wel om een aantal redenen. We noemen er hier drie. Daarna gaan we in op randvoorwaarden of aandachtspunten voor de ontwikkeling van een makersplaats binnen Rijnpark en Schaapsdrift.

1 Het type werkgelegenheid binnen een makersplaats is vaak kleinschalig en mede daardoor goed mengbaar met wonen. Een makersplaats kan op verschillende ruimtelijke schaalniveaus gemengd worden met wonen. Een begane grond opgetopt met appartementen is een mogelijkheid. Maar een makersplaats van circa 5.000-10.000 m^2 kan ook een blok innemen tussen (grondgebonden) woningen.
2 Een makersplaats kan een gebied heel sterk op de kaart zetten en echt een vliegwiel zijn voor een gebiedsontwikkeling. Voor Rijnpark en Schaapsdrift als gemengde, nieuwe delen van de stad kan een vliegwiel belangrijk zijn. Als er vanaf het begin ruimte is voor werken in Rijnpark en Schaapsdrift is de kans van slagen voor een echt gemengd woon-werkgebied ook groter.
3 Een makersplaats kan ruimte bieden aan een grote variatie van bedrijvigheid: van (kleinschalige) maakbedrijven tot meer kantoorachtige bedrijvigheid, ook voor zzp'ers. Maar er is mogelijk ook ruimte voor bijeenkomsten, onderwijs, workshops, co-working plekken en ondergeschikte horeca. Dit maakt een makersplaats ook meer dan alleen een ruimte voor bedrijven. Het kan ook een ontmoetingsplaats in de wijk zijn.

Aandachtspunten zijn er uiteraard ook. Denk bijvoorbeeld aan concurrerend aanbod, zoals Makercosmos in Coehoorn. Met een eigen profiel is de kans op concurrentie tussen locaties kleiner. Een ander aandachtspunt is betaalbaarheid. Niet alle gebruikers kunnen de prijzen in nieuwbouw opbrengen.

Kleinschalige ambachtelijke en creatieve werkruimtes

We constateren verschillende trends en ontwikkelingen die wijzen op een groeiende behoefte aan kleinschalige werkruimtes. Denk hierbij niet alleen aan reguliere kantoor- en bedrijfsruimte, maar ook aan atelierruimte en praktijkruimte voor 'makers'. Deze typen werkruimtes passen in een levendig gebied als het toekomstige Rijnpark en Schaapsdrift. In onderstaande tabel bespreken we de belangrijkste trends en ontwikkelingen.

Trend	Toelichting
Het aantal ZZP'ers groeit	• Het aantal zelfstandigen neemt al jaren sterk toe. De afgelopen tien jaar is het aantal zzp'ers in Nederland met zo'n 25% gestegen. Ook in de gemeente Arnhem groeide het aantal zzp'ers. In de afgelopen tien jaar is het aantal zzp'ers met ruim 27% gestegen (CBS, 2022). • De ruimtevraag van zzp'ers hoeft niet per se groot te zijn. Uit onderzoeken blijkt dat veel zzp'ers voor enkele opdrachtgevers werken en dat ook op kantoor van de opdrachtgever doen. Bovendien werken steeds meer mensen aan huis en dat geldt uiteraard ook voor zelfstandigen. zzp'ers zijn daarnaast ook veel te vinden in bijvoorbeeld de zorg en de schoonmaak. Dit levert relatief weinig ruimtevraag op buiten de plaatsen waar deze zelfstandigen werken.

	• zzp'ers kunnen wel een belangrijke, want gezichtsbepalende, rol spelen in ruimtevraag. Een creatieve broedplaats, een gedeeld kantoor of bedrijfspand met gedeelde voorzieningen met zzp'ers kan aantrekkingskracht hebben voor een heel gebied en op andere bedrijven. Deze trend is daarmee zeker ook relevant voor de ontwikkeling van Rijnpark en/of Schaapsdrift.
Bedrijven worden gemiddeld genomen kleiner	• In 2021 zijn er in Nederland netto zo'n 146.000 bedrijven bijgekomen (CBS, 2022). Er zijn dus ruim meer starters dan stoppers op de markt. Dit is een ontwikkeling die al sinds 2012 gaande is. • Vrijwel de gehele bedrijvenpopulatie bestaat uit midden- en kleinbedrijf, waarvan het groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven voornamelijk bedrijven omvat met één tot twee werkzame personen.
Vraag naar kleinschalige werkruimtes neemt afgelopen jaren toe	• De bedrijfsruimtemarkt is steeds tweekoppiger. De segmenten die het in deze tijd goed doen zijn aan de ene kant groot tot zeer groot (XXL) logistieke bedrijven. Aan de andere kant zien we een steeds grotere vraag naar en dynamiek in het segment kleinschalige werkruimtes. • Met name de vraag naar ruimtes kleiner dan 500 m^2 is de afgelopen jaren sterk gestegen. Een voorbeeld hiervan is de sterke groei van het aantal kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen (en garageboxen) op bedrijventerreinen. Hierdoor is de markt de afgelopen jaren krap geworden. Er is op veel plekken een kwantitatief, maar vooral ook een kwalitatief tekort aan kleinschalige werkruimtes.
Makers versterken belevingswaarde centrumgebieden	• De consument heeft een groeiende interesse in producten met een verhaal. Termen zoals ambachtelijk, handgemaakt, vakmanschap en traditioneel worden dan ook steeds vaker gebruikt om de kwaliteit van producten te benadrukken. De consument wil weten waar zijn of haar product vandaan komt en ziet graag hoe het product wordt gemaakt. Deze ontwikkeling biedt kansen voor de belevingswaarde van de centrumgebieden. Door meer ambachten terug te brengen naar de centrumgebieden, waarbij bezoekers ook daadwerkelijk kunnen zien hoe de producten gemaakt worden, neemt de aantrekkelijkheid van het centrumgebied toe. Het vastgoed, de milieuwetgeving en de bereikbaarheid zijn hierbij wel belangrijke voorwaarden om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Bron: CBS (2022), bewerking Stec Groep (2023).

In veel gebiedsontwikkelingen (en vooral bij transformatie van bedrijventerreinen naar gemengd gebied) zien we makers- of broedplaatsen ontstaan. Gelet op bovenstaande analyses en aansluitend bij de ambities voor de gebieden zijn Rijnpark en Schaapsdrift een logische locatie voor een (tijdelijke of permanente) makersplaats. Die dus ook in de fasering goed ingezet kan worden om de ontwikkeling op gang te krijgen. Betaalbaarheid is echter een steeds belangrijker vestigingscriterium. In nieuwbouw is het lastig voor bedrijven om de huurprijzen te kunnen betalen. Betaalbare huren zijn vanuit de kant van de ontwikkelaar lastig te realiseren in nieuwbouw. Hier zit een hiaat waar de overheid volgens ons een rol kan spelen om betaalbare bedrijfsruimte in de stad te kunnen behouden.

Zie bijlage E voor enkele voorbeelden van dit soort permanente en tijdelijke ontwikkelingen met een korrel die grofweg ook passend is binnen Rijnpark en Schaapsdrift. Voor 't Handelshuys en Keilepand zijn in bijlage E meer foto's te vinden.

B1.4 Neutrale stadsdistributiehub potentieel kansrijk in Rijnpark

In 2022 is de Ondersteuningsaanpak Stadsdistributiehubs Arnhem opgesteld. Naar verwachting bestaat de ruimtevraag naar stadsdistributie in de gemeente Arnhem tot 2030 uit circa 6 tot 10 hectare. Deze ruimtevraag overlapt met de provinciale behoefteraming. In de Ondersteuningsaanpak Stadsdistributiehubs Arnhem wordt Rijnpark specifiek benoemd als kansrijke locatie voor een neutrale stadsdistributiehub. Dit is een kleinschalige locatie nabij het centrum. De term neutraal betekent in deze context dat de hub niet door één vervoerder/leverancier gebruikt wordt. Deze hubs bevoorraden voornamelijk het centrumgebied met kleine voertuigen zoals bakfietsen of LEVs. Hierdoor is een kleine afstand tot het afzetgebied gewenst. De 'kleinste vorm' van een stadsdistributiehub is een fietskoerier. Dit type hub heeft een ruimtebehoefte van maximaal 500 m^2 en is goed inpasbaar in gemengde woon-werkmilieus. Door de ligging van Rijnpark, op geringe afstand van het stadscentrum, is een stadsdistributiehub zeer kansrijk. Het realiseren van zo'n hub draagt bij aan de ambitie van de gemeente om het aantal vervoersbewegingen te reduceren en de druk op het centrum te verlichten.

Visie Werklocaties Arnhem 2040

De Visie Werklocaties Arnhem 2040 (opgesteld in 2022) heeft als doel te komen tot een integraal en samenhangend perspectief voor de ontwikkeling van werklocaties in de stad voor de komende jaren ten behoeve van groei van werkgelegenheid in een groeiende stad. De bedrijfsruimtemarkt in de gemeente Arnhem staat momenteel onder druk. Onder andere door de hoge uitgifte op bedrijventerreinen in de afgelopen jaren en het eerder veronderstelde overaanbod dat teruggedrongen is, is er behoefte aan nieuwe ontwikkelingen in de periode tot 2030. De ruimte op bedrijventerreinen in de gemeente Arnhem is echter schaars. Op korte termijn is er in de stad geen ruimte om nieuwe locaties te ontwikkelen. Daarom is er sprake van een hoge druk op de bedrijventerreinenmarkt. Deze druk kan mogelijk benut worden om selectiever te zijn in gewenste typen bedrijvigheid. In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 wordt onder andere ingezet op het herontwikkelen, revitaliseren en verduurzamen van bestaande bedrijventerreinen. Specifiek wordt benoemd dat het voor de stad van belang is het huidige aanbod van bedrijventerreinen te behouden en niet te veel te 'verkleuren' naar woningbouw of andere functies.

In de Visie Werklocaties Arnhem 2040 wordt een toekomstbeeld geschetst van de verschillende werklocaties in de gemeente. Rijnpark ontwikkelt zich van bedrijventerrein tot een gemengde woon-werkomgeving. Gesteld wordt dat er bij de hernieuwde invulling van het gemengde gebied voldoende aandacht moet zijn voor de economische programmering waarbij de economische levensduur van bestaand bedrijfsvastgoed zorgvuldig in beschouwing moet worden genomen. Ook wordt er gesteld dat voor bepaalde typen bedrijven er geen ruimte meer zal zijn op Rijnpark in de toekomst. Voor deze bedrijven zal een nieuwe locaties gezocht moeten worden, bijvoorbeeld op Het Broek, IJsseloord 1 en 2 of Nieuwe Haven. Hierna gaan we in op de mengbaarheidsanalyse die we voor zowel Rijnpark als Schaapsdrift hebben uitgevoerd. Schaapsdrift wordt in de Visie Werklocaties Arnhem 2040 niet specifiek benoemd als werklocatie.

B1.5 Mengbaarheid en ruimtevraag vanuit mengbare bedrijven[10]

Voor de bestaande bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Rijnpark en Schaapsdrift hebben we onze mengbaarheidsanalyse uitgevoerd. Zie bijlage C voor een uitgebreide uitleg over hoe de menganalyse precies in zijn werk gaat. We onderscheiden drie categorieën. Van de categorie 'moeilijk mengbaar' veronderstellen we dat deze bedrijvigheid moeilijk kan mengen met woningen. Deze bedrijvigheid veroorzaakt te veel hinder door bijvoorbeeld verkeer of is een te groot risico in verband met veiligheid/milieuvergunning. De tussencategorie heet 'mengbaar onder voorwaarden'. Denk daarbij aan maatregelen aan de bron zodat bedrijvigheid minder hinder veroorzaakt, expeditiestraten aan de achterzijde van panden, et cetera. Of maatregelen aan woningen, zoals dove gevels. De categorie 'mengbaar' spreekt voor zich. Zie bijlage D voor inspirerende voorbeelden van gemengde woon-werkgebieden en werkfuncties die passen bij gemengde ontwikkelingen.

Mengbaarheidsmeter geeft eerste inschatting

We hanteren een methode om op een hoog schaalniveau de mengbaarheid van bedrijvigheid in te schatten. Het gaat nadrukkelijk om een inschatting op basis van een vestigingenbestand van de gevestigde bedrijvigheid. Op individueel niveau kan dat natuurlijk afwijken van de daadwerkelijke situatie. De mengbaarheidsanalyse gaat dus niet in op de vraag of de huidige gevestigde bedrijven ook bereid zijn om daadwerkelijk op dezelfde locatie terug te willen keren in een gemengd woon-werkmilieu. In die beslissing spelen uiteraard per ondernemer en bedrijf verschillende overwegingen mee. Een belangrijke component zijn de financiële (on)mogelijkheden per ondernemer: huurprijzen in nieuw vastgoed zijn vaak hoger dan in bestaand vastgoed en een verhuizing is voor ondernemers een kostbare operatie. Als bedrijven moeten worden uitgekocht om ontwikkelingen mogelijk te maken zijn hiermee vaak forse kosten gemoeid. Onze analyse gaat niet in op dit deel van de daadwerkelijke realisatie en geeft daarmee dus ook geen inzicht in de financiële component van mengen. Het is vooral bedoeld om een eerste inschatting te geven van welke soorten bedrijvigheid die nu nog op bedrijventerreinen gevestigd zijn, mogelijk kansrijk zijn om zich te vestigen in een gemengd woon-werkgebied als Rijnpark of Schaapsdrift en hoeveel potentiële ruimte er in Rijnpark en Schaapsdrift gemaakt moet worden om deze bedrijven te huisvesten.

De bestaande bedrijvigheid wordt dus geanalyseerd op mengbaarheidspotentie. Voor Rijnpark en Schaapsdrift laten we hieronder een kaartbeeld met de mengbaarheidsanalyse op kavelniveau zien. Daarnaast bevindt zich in bijgevoegde tabel het aantal banen, bedrijfsvestigingen en oppervlakte (in vierkante meters kavel en in vierkante meters bruto vloeroppervlakte [bvo]) per mengcategorie.

Voor Rijnpark concluderen we dat zo'n 85% van de bedrijven op het terrein mengbaar is. Zo'n 15% van het aantal bedrijven is mengbaar onder voorwaarden. Slechts twee bedrijven op Rijnpark zijn moeilijk mengbaar. Qua aantal banen zien we dat 43% mengbaar is, 57% mengbaar onder voorwaarden en slechts vijf banen zijn moeilijk mengbaar. Belangrijk aandachtspunt bij deze aantallen is dat het PostNL sorteercentrum met zo'n 2.750 banen geclassificeerd wordt als

[10] De vraag naar bedrijventerreinen volgens de behoefteraming betreft uitbreidingsvraag, waaronder van alle in Arnhem gevestigde bedrijven. Bedrijven in de mengbaarheidsanalyse hebben dus ook een aandeel in de geraamde uitbreidingsvraag. In de menganalyse berekenen we het huidige ruimtegebruik van mengbare bedrijvigheid. De bedrijven die daaruit als mogelijk mengbaar naar voren komen, zullen ook deels uitbreidingsvraag hebben. In de optelling van totale ruimtevraag is dus sprake van enige dubbeltelling. Mengbare bedrijven die eventueel verplaatsen naar Rijnpark of Schaapsdrift zijn namelijk ook voor een deel verantwoordelijk voor de geraamde uitbreidingsvraag. Die dubbeltelling is klein omdat maar een deel van de bedrijvigheid mengbaar is en voorkeur heeft voor een gemengd milieu.

mengbaar onder voorwaarden. Dit bedrijf verklaart het gros van de banen in de categorie mengbaar onder voorwaarden. Naast dit bedrijf bevinden zich zo'n 260 banen op Rijnpark in de categorie mengbaar onder voorwaarden. Qua kaveloppervlakte zien we dat zo'n 54% mengbaar is, 43% mengbaar onder voorwaarden en 5% moeilijk mengbaar. In deze percentages nemen we de oppervlakte van de kavels waar geen bedrijfsmatige data bekend is niet mee. Wat betreft de oppervlakte aan vastgoed zien we dat zo'n 62% mengbaar is, zo'n 37% is mengbaar onder voorwaarden en 1% is moeilijk mengbaar.

Figuur 4: Mengbaarheidsanalyse Rijnpark



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). *Geen bedrijfsmatige data bekend

Tabel 10: Mengbaarheidsanalyse Rijnpark

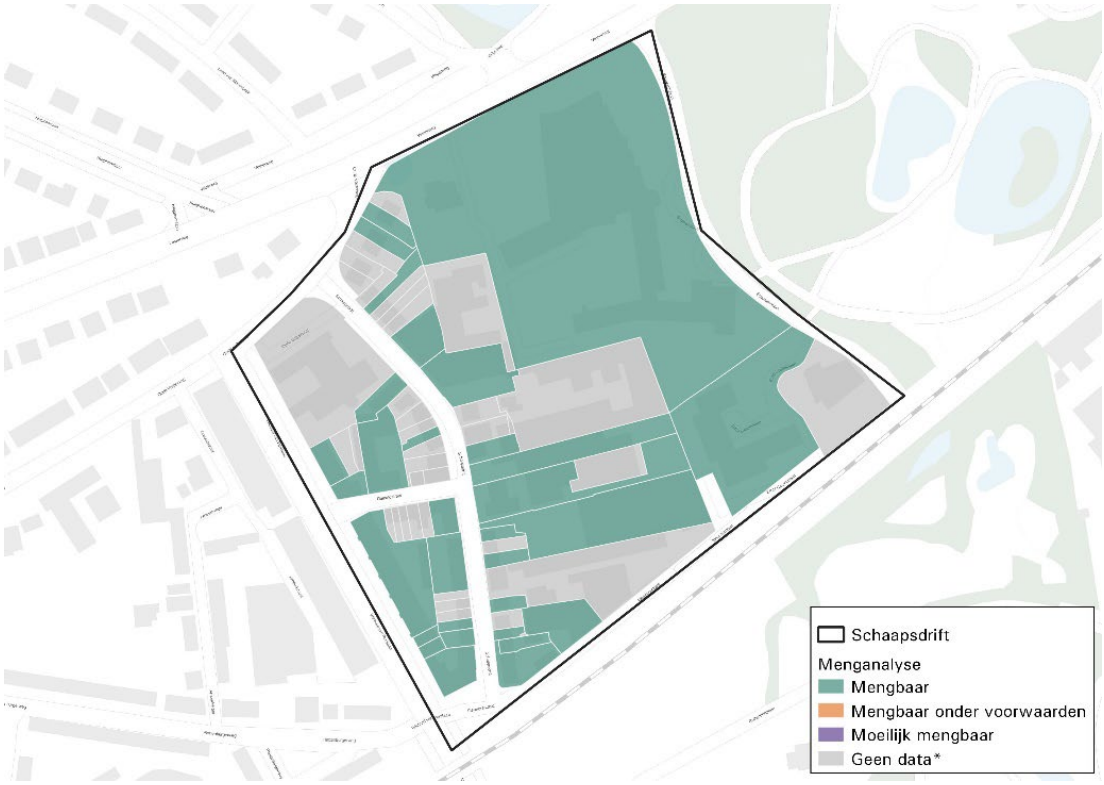
Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte kavel	%[11]	Oppervlakte bvo	%[12]
Mengbaar	2.295	43%	167	85%	150.900	54%	104.000	62%
Mengbaar onder voorwaarden	3.015	57%	30	15%	120.800	43%	62.400	37%
Moeilijk mengbaar	5	0%	2	0%	7.500	3%	800	1%
Geen data*					*257.500*		*61.000*	
Totaal	5.315	100%	199	100%	536.700	100%	228.200	100%

[11] Aandeel oppervlakte kavel per mengcategorie exclusief 'geen data'.
[12] Aandeel oppervlakte bvo per mengcategorie exclusief 'geen data'.

Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). *Geen bedrijfsmatige data bekend

Voor Schaapsdrift concluderen we dat alle bedrijven die zich in het gebied bevinden mengbaar zijn met wonen. Een aandachtspunt bij tabel 6 is dat het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) met bijna 300 banen het gros van de werkgelegenheid in het gebied verklaart.

Figuur 5: Mengbaarheidsanalyse Schaapsdrift



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Tabel 11: Mengbaarheidsanalyse Schaapsdrift

Categorie	Banen	%	Vestigingen	%	Oppervlakte kavel	%[13]	Oppervlakte bvo	%[14]
Mengbaar	430	100%	61	100%	51.000	100%	43.500	100%
Mengbaar onder voorwaarden	-	0%	0	0%	-	0%	-	0%
Moeilijk mengbaar	-	0%	0	0%	-	0%	-	0%
Geen data*					*22.800*		*10.100*	
Totaal	430	100%	61	100%	73.800	100%	53.600	100%

Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023). *Geen bedrijfsmatige data bekend

[13] Aandeel oppervlakte kavel per mengcategorie exclusief 'geen data'.
[14] Aandeel oppervlakte bvo per mengcategorie exclusief 'geen data'.

B1.6 Functiemengingsindex

Aan de hand van de functiemengingsindex (FMI[15]) bepalen we het voorkeursmilieu per bedrijf op Rijnpark en Schaapsdrift. De FMI is een index waarmee de mate van menging van wonen en werken in gebieden wordt uitgedrukt. De FMI is uit het onderzoek 'Menging van wonen en werken' (PBL, 2009) afkomstig. Het voorkeursmilieu is het type vestigingsmilieu waarnaar de voorkeur van het bedrijf uitgaat bij een nieuwe locatiebeslissing.

Het PBL (2009) berekende de gemiddelde FMI per BLM-bedrijfstak[16] (sector bedrijf) en bedrijfsgrootteklasse (aantal werknemers bedrijf) voor heel Nederland. Bedrijven met een sterk industrieel karakter hebben vaker een hoge FMI (richting 100; weinig menging). Bedrijven in zakelijke dienstverlening kennen gemiddeld genomen een lage FMI (richting 50; veel menging). Daarnaast hebben grotere bedrijven gemiddeld een hoge FMI en kleinere bedrijven gemiddeld een lage FMI. Op deze manier heeft het PBL een matrix gemaakt met een gemiddelde FMI per bedrijfssector en bedrijfsgrootteklasse.

We bepalen eerst per bedrijf op Rijnpark en Schaapsdrift welk voorkeursmilieu ze hebben. Als input hiervoor gebruiken we de FMI scores van het PBL per sector-grootteklasse combinatie. We onderscheiden zes soorten voorkeursmilieus:

Monofunctionele locaties:

- Bedrijventerreinen *(panden met een functioneel uiterlijk, relatief ruim opgezet)*
- Kantorenlocaties/kantorenpark *(middelgrote tot grote kantoren, ruim opgezet en buiten of aan rand stedelijk gebied)*

Daarnaast maken we onderscheid tussen vier gemengde milieus:

- Ambachtelijk werkterrein *(binnenstedelijk, minder ruim opgezet met kleinschalig vastgoed)*
- Productielandschap *(industrieel vastgoed, ruim opgezet met grootschaliger vastgoed)*
- Creatief werkterrein *(bijzonder industrieel vastgoed, binnenstedelijk en relatief kleinschalig)*
- Kantoorlandschap *(middelgrote tot grote kantoren, relatief ruim opgezet en binnen stedelijk weefsel)*

De gemengde milieus onderscheiden we naar of ze voornamelijk bedrijfsruimte of kantoren bevatten en of het vastgoed over het algemeen kleinschalig of grootschalig is in het gebied. Zie ook figuur hieronder.

---

[15] De FMI is een index van 0 tot 100 waarbij 0 staat voor een monofunctioneel woongebied. Een score van 100 staat voor een monofunctioneel werkgebied. Logischerwijs staat een score van 50 voor een gebied waar wonen en werken 50/50 gemengd zijn. Het PBL berekende op deze manier voor heel Nederland de mengbaarheid in gridcellen van 100 bij 100 meter (één hectare). De FMI per gebied wordt berekend door het aantal banen in het gebied te delen door het aantal banen plus het aantal woningen in het gebied keer honderd. Werken wordt dus gevat in het aantal banen terwijl wonen wordt gevat in het aantal woningen. PBL berekende een gemiddelde FMI per bedrijfstak én grootteklasse in aantal banen.

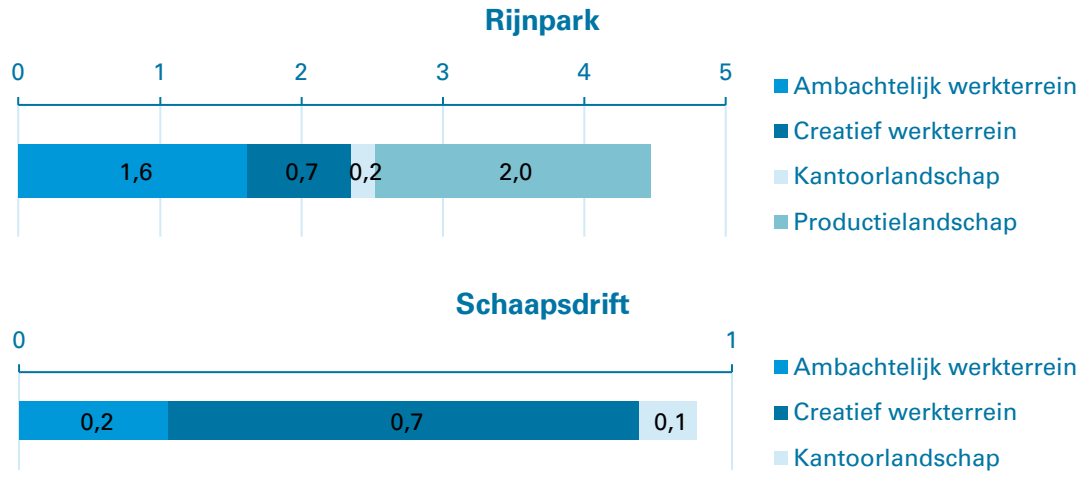
[16] De BLM (Bedrijfslocatiemonitor) bedrijfstakken zijn een vereenvoudiging van SBI-sectoren. De BLM werd (in het verleden) door PBL en CPB voornamelijk gebruikt voor het maken van behoefteprognoses.

Figuur 6: Typologie gemengde vestigingsmilieus en verbeelding bijpassend vastgoed



Aan elke sector-grootteklasse combinatie[17] hebben we een van de bovenstaande voorkeursmilieus toebedeeld op basis van de gemiddelde FMI. Het huidig ruimtegebruik per voorkeursmilieu voor elk bedrijf op Rijnpark en Schaapsdrift tellen we bij elkaar op. We berekenen de vraag naar een gemengde woon-werkgebied op Rijnpark en Schaapsdrift door per sector-grootteklasse combinatie 100 – FMI = x (van de sector-grootteklasse combinatie) uit te rekenen[18]. Vervolgens rekenen we x-procent van de kaveloppervlakte per bedrijf als vraag naar gemengd gebied. Zie onderstaand figuur voor de vraag naar gemengde milieus in hectare. In totaal gaat het voor Rijnpark om circa 4,5 hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus. Voor Schaapsdrift gaat het om circa 1 hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus.

Figuur 7: Vraag naar gemengde milieus vanuit bestaande bedrijvigheid Rijnpark en Schaapsdrift



Bron: PWE Gelderland (2022), BAG (2023), bewerking Stec Groep (2023).

[17] Bijvoorbeeld: Vervaardiging van voedingsmiddelen (SBI-sector) met 1-10 werknemers (grootteklasse)

[18] De aanname die we hierbij hanteren is dat sector-bedrijfsgrootteklasse combinaties met een gemiddelde FMI van rond de 50 (50/50 gemengd) vaker in een gemengd vestigingsmilieu zitten en dus eerder naar een gemengd vestigingsmilieu zullen verplaatsen (of gevestigd willen blijven) dan sector-grootteklasse combinaties met een gemiddelde FMI van 80 (meer werken dan wonen).

Let op: we hebben nu de potentiële vraag naar ruimte voor bedrijvigheid in gemengde woon-werkgebieden in beeld gebracht vanuit bedrijven op Rijnpark en Schaapsdrift. Uiteraard zijn er meer bedrijventerreinen in Arnhem en dus ook meer potentiële vraag. Op dit moment is de situatie voor bedrijvigheid zeer krap. Er is nauwelijks leegstand op de bedrijfsruimtemarkt en er zijn nauwelijks meer kavels uitgeefbaar op nieuwe terreinen. Omdat de situatie op de bedrijventerreinmarkt krap is, is het van groot belang dat Rijnpark en Schaapsdrift ook in de toekomst voldoende ruimte kunnen bieden aan bedrijvigheid voor een goede balans op de bedrijventerreinenmarkt.

B1.7 Conclusie ruimtevraag bedrijfsruimte

We verwachten een ruimtevraag vanuit verschillende typen bedrijfsruimte. In de periode 2023 tot 2030 verwachten we op basis van het RPW (2020) in de regio Arnhem-Nijmegen een ruimtevraag van zo'n 190 hectare. Daar staat momenteel een aanbod van zo'n 35 hectare direct uitgeefbaar aanbod en circa 25 hectare in optie tegenover. De verwachte ruimtevraag overstijgt dus fors het aanbod. We achten met name de vraag naar een klassiek – gemengd werkmilieu kansrijk voor Rijnpark en Schaapsdrift. Ruimte-extensieve bedrijvigheid, zoals bepaalde industriële bedrijvigheid en logistiek zijn veel minder geschikt voor Rijnpark en Schaapsdrift. De vraag naar een klassiek gemengd werkmilieu komt slechts deels van deze ruimte-extensieve sectoren. Een gemengd stedelijk woon-werkgebied als Rijnpark en Schaapsdrift zal vooral bedrijven met een relatief lage terreinquotiënt aantrekken. Zeze bedrijven zullen ook intensiever gaan opereren (denk alleen al aan veel minder ruimte voor parkeerplaatsen, een hogere FSI en gedeelde voorzieningen) dan het huidige gemiddelde op bedrijventerreinen. We schatten in dat een arbeidsplaats op een binnenstedelijke woon-werklocatie circa 60 tot 80 m^2 vastgoed nodig heeft. We houden daarbij rekening met het type bedrijvigheid en een intensiever gebruik dan dat dit soort bedrijvigheid in de huidige situatie hanteert.

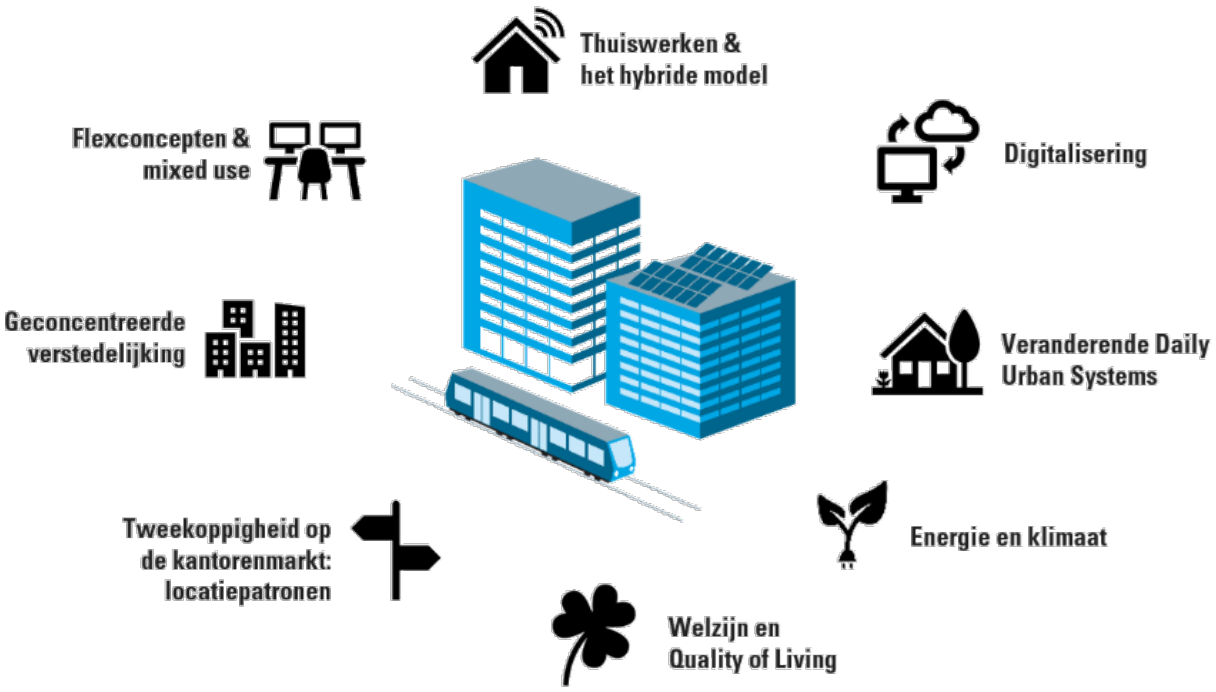
Specifiek verwachten we dat een makersplaats zowel in Rijnpark als in Schaapsdrift kan voorzien in een behoefte. Voor Rijnpark geldt dat een makersplaats van circa 5.000-10.000 m^2 kansrijk is. Voor Schaapsdrift achten we een makersplaats van circa 3.000-8.000 m^2 kansrijk. Ook stadsdistributie is potentieel kansrijk op Rijnpark. In totaal is er in gemeente Arnhem 6 tot 10 hectare ruimtevraag naar stadsdistributie tot 2030. Deze hectares zijn ook onderdeel van de ruimtevraag uit de provinciale behoefteraming en daarmee geen aanvullende vraag. Specifiek is een (kleinschalige) neutrale stadsdistributiehub kansrijk op Rijnpark, denk bijvoorbeeld aan een fietskoerier. Rijnpark is met name door de ligging ten opzichte van een groot afzetgebied (het centrumgebied) een kansrijke locatie. Tot slot hebben we met behulp van de mengbaarheidsanalyse de vraag naar gemengde woon-werkmilieus vanuit de huidige bedrijvigheid gevestigd op Rijnpark en Schaapsdrift in beeld gebracht. In totaal gaat het voor Rijnpark om circa 4,5 hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus. We zien met name vraag naar bedrijfsruimte in verschillende omvangen. Voor Schaapsdrift gaat het om circa één hectare verdeeld over verschillende gemengde milieus. Hier geldt dat het gros van de vraag uitgaat naar kantoorachtig vastgoed.

B2. Ruimtevraag kantoren

B2.1 Trends en ontwikkelingen kantoren

De kantorenmarkt was, en is, volop in beweging. De groeiende kantorenleegstand bepaalde tot voor kort het nieuws. De verduurzamingsopgave en de tweekoppigheid op de kantorenmarkt, aangewakkerd door COVID-19 heeft de belangstelling voor ontwikkelingen op de kantorenmarkt verder vergroot. Op dit moment merkt u in Arnhem vooral ook vraag naar modern kantorenvastgoed. Er lijkt een mismatch te zijn tussen wat nog aangeboden wordt en waar vraag naar is. In deze paragraaf schetsen we eerst kort enkele algemene trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt.

Dé trend die op dit moment speelt en ook op langere termijn impact op de kantorenmarkt zal hebben is de toename van thuis- en hybride werken. Wat op zijn beurt weer tot vragen leidde als: willen mensen nog in hoogstedelijke gebieden blijven wonen als thuiswerken het nieuwe normaal wordt? Wat doet thuiswerken met de productiviteit en creativiteit van werknemers? En vooral: wat is de invloed op hun welzijn en kwaliteit van leven? In de figuur hieronder zijn de bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt gevat in een achttal overkoepelende kernbegrippen.



Wat is het effect van COVID-19 op (bestaande) trends en ontwikkelingen?

Om te beginnen: de genoemde trends en ontwikkelingen zijn al langer van invloed op de kantorenmarkt. Zo leidde digitalisering al langer tot meer thuiswerken. Wel zien we onder invloed van COVID-19 een versnelling in sectoren waar digitalisering en thuiswerken eerder nog niet vanzelfsprekend waren. We concluderen daarom dat COVID-19 vooral een katalysator is geweest, een versterkende kracht die bestaande trends en ontwikkelingen op de kantorenmarkt en daarbuiten versnelt.

De kwantitatieve vraag naar kantoorruimte daalt

Verwacht wordt dat een aantal ontwikkelingen (toename thuiswerken, meer digitalisering, geconcentreerde verstedelijking) versneld tot een vermindering van het aantal kantoormeters kan leiden. Er is bijvoorbeeld minder ruimte nodig om te werken en kantoorgebruikers kunnen overwegen pieken op te vangen in flexkantoren. De invloed van deze trend is dan ook zichtbaar in de provinciale behoefteprognose. Dat de trend dalende is betekent uiteraard niet dat er op bepaalde locaties nog vraag kan zijn. Kwalitatief kan er namelijk sprake zijn van mismatch tussen wat aangeboden wordt en de uitbreidingvragen die partijen in Arnhem hebben. Op totaalniveau (dus van de regio of stad) verwachten we echter een dalende trend in de benodigde aantal kantoormeters. CBRE gaat nog uit van een (lichte) toename (zie verderop in dit hoofdstuk).

De kwalitatieve vraag naar kantoren verandert ook

De inrichting van het kantoorgebouw verandert naar verwachting. Kantoren worden meer en meer een plek om elkaar te ontmoeten. Mede dankzij het vele thuiswerken is deze functie sinds COVID-19 urgenter dan ooit. Het is een oproep naar sociale verbinding in een tijdperk van

individualiteit. Smart buildings en stijgende huurprijzen zijn prikkels voor meer efficiënt gebruik van kantoormeters. Gebouwen met grotere vloervelden (van 2.000 m^2 per verdieping en groter) sluiten beter aan bij de veranderende eisen aan kantoren: minder inefficiënte kantoortuinen en meer ruimte voor (toevallig) ontmoeten.

Locatievoorkeuren blijven gelijk

COVID-19 blijkt geen veranderingen teweeg te brengen in de ruimtelijke patronen die al bestonden. In een enquête onder circa 470 respondenten gaven kantoorgebruikers aan zich niet op een ander soort locatie te willen vestigen als gevolg van COVID-19[19]. Locaties die vóór COVID-19 al interessant waren, blijven dat naar de toekomst toe nog steeds. De voorkeur blijft uitgaan naar hoogstedelijke OV-knooppunten/centrummilieus wanneer verhuizing wel overwogen wordt. Dit is niet alleen dankzij OV-bereikbaarheid maar ook vooral de functiemix die deze locaties te bieden hebben. COVID-19 heeft veel kantoorgebruikers laten zien dat geconcentreerd werken prima thuis kan. De reis naar kantoor ondernemen werknemers dus steeds vaker om creatief samen bezig te zijn, elkaar te ontmoeten en te brainstormen. Het helpt als de kantooromgeving dan bijvoorbeeld ook horeca, cultuur, ontmoetingsplekken of sportfaciliteiten biedt. Voorbeelden van dit milieu in Arnhem zijn het stationsgebied en het centrum.

Tabel 12: Samenvatting impact COVID-19 op ontwikkelingen kantorenmarkt

Leidt deze ontwikkeling tot …	… meer of minder kantoormeters?	… andere ruimtelijke patronen dan voor COVID-19?	… andere inrichting van het gebouw dan voor COVID-19?
1. Thuiswerken en hybride model	↓	✗	✓
2. Digitalisering	↓	✗	✓
3. Flexconcepten	↓	✗	✓
4. Tweekoppigheid kantorenmarkt: locatiepatronen	↓	✗	✓
5. Geconcentreerde verstedelijking	↓	✗	✓
6. Energie en klimaat	−	✗	✓
7. Veranderende Daily Urban Systems	−	✗	−
8. Welzijn en Quality of Living	−	✗	✓

Betekenis van de symbolen

↓	Minder kantoormeters	✓	Ja, COVID leidt tot ander effect

[19] Deze enquête was onderdeel van een opdracht die we uitvoerden voor het ministerie van BZK naar de impact van COVID-19 op de Nederlandse kantorenmarkt. Deze beschrijving van trends en ontwikkelingen is gebaseerd op die studie.

–	Netto blijft aantal kantoormeters gelijk of geen effect	–	Effect neutraal
↑	Meer kantoormeters	✕	Nee, COVID leidt niet tot ander effect

Bron: Stec Groep (2021)

B2.2 Kantorennota Arnhem 2022-2030

In 2022 is het kantorenbeleid van de gemeente Arnhem voor de periode 2022 tot en met 2030 herijkt in de Kantorennota Arnhem 2022-2030. Deze Kantorennota geeft inzicht in de ruimtebehoefte aan kantoren in de gemeente. Hieruit blijkt dat in de huidige Arnhemse kantorenmarkt sprake is van een kwalitatieve mismatch. Zo is er in het stationsgebied Arnhem Centraal fors meer vraag te verwachten dan waarin het aanbod kan voorzien. Op kantorenparken is weliswaar meer aanbod dan vraag, maar dit aanbod sluit slechts gedeeltelijk aan bij de wensen van de markt. Op bedrijventerreinen is meer dan voldoende aanbod van kantoren ten opzichte van de vraag. Overall is kwantitatief bezien echter nog steeds sprake van een aanzienlijk kwantitatief overaanbod. Daarom is het, naast het behouden, versterken en toevoegen van toekomstbestendige kantoorruimte, nog steeds nodig om door transformatie incourant aanbod op ongeschikte locaties uit de markt te halen en/of te benutten voor andere economische functies.

In de Kantorennota Arnhem 2022-2030 is vanwege de kwalitatieve mismatch en verschillende behoefte per locatietype per kantoorlocatie[20] een koers tot 2030 bepaald. De koers voor de zone Rijnpark-Westervoortsedijk beschrijft de transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. Het gebied wordt niet geschikt geacht voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. Ter versterking van de levendigheid van de wijkeconomie in het gebied zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten wel wenselijk. Naast de koers tot 2030 per kantoorlocatie beschrijft de kantorennota specifiek dat de gemeente verspreid door de stad ook mogelijkheden biedt om kleinschalige werk- en kantoorruimten (tot 500 m^2) in te richten of te ontwikkelen ter versterking van de wijkeconomie. De beoordeling van dergelijke initiatieven doet de gemeente op casusniveau, al dan niet als onderdeel van gebiedsontwikkelingen of projecten.

B2.3 Conclusie ruimtevraag kantoren

De toekomstige gemengde woon-werkgebieden Rijnpark en Schaapsdrift achten we niet geschikt voor nieuwe grootschalige kantoorontwikkelingen. De locatie Rijnpark-Westervoortsedijk is in de Kantorennota Arnhem 2022-2030 niet als formele kantoorlocatie opgenomen maar is wel genoemd als bedrijventerrein waar een aantal grotere kantoorgebouwen staan. Ter versterking van de levendigheid van de wijkeconomie in het gebied zijn kleinschalige werk- en kantoorruimten wel wenselijk. Denk hierbij aan een maximale omvang van 500 m^2. Ook voor Schaapsdrift zien we ter versterking van de wijkeconomie mogelijk kansen voor kleinschalige werk- en kantoorruimten met een maximale omvang van 500 m^2.

B3. Ruimtevraag voorzieningen

Specifiek voor Rijnpark zoomen we in op de ruimtevraag aan (maatschappelijke) voorzieningen[21]. De toevoeging van woningen aan het gebied leidt immers tot een aanvullende behoefte aan voorzieningen. In deze paragraaf geven we inzicht in de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen (gezondheid, onderwijs, cultuur en sport) en aan dagelijkse detailhandel.

[20] Onder kantoorlocatie wordt een werklocatie – dit kunnen verschillende typen zijn – met een cluster van kantoren verstaan.
[21] Op Schaapsdrift zijn zorgfuncties potentieel ook kansrijk, zeker gezien de ligging van het Woonzorgcentrum Vreedenhoff (Innoforte) in het gebied. Inzicht in deze specifieke marktbehoefte valt echter buiten de scope van dit onderzoek.

B3.1 Maatschappelijke voorzieningen

B3.1.1 Trends en ontwikkelingen maatschappelijke voorzieningen

Segment	Trends en ontwikkelingen
Zorg	• **Dubbele vergrijzing** - Door dubbele vergrijzing (ouderen worden steeds ouder en er zijn steeds meer ouderen) en een toenemende welvaart (een rijkere samenleving accepteert minder ongemak) stijgt de zorgvraag de komende jaren flink verder. Ruimtelijk vertaalt dit zich in een vraag naar extra zorgvoorzieningen. • **Gezondheidsclusters** - Het aantal solo- en duo-praktijken neemt af. Steeds vaker zijn er samenwerkingen van branches zoals apotheken, fysiotherapeuten en medisch specialisten in gezondheidsclusters. • **Decentralisatie** - Er is een tendens vanuit de overheid om meer (zware) zorg thuis en in de buurt (decentralisatie) te organiseren. Dit heeft als gevolg dat de behandeling van medische zorg op termijn elders in de keten plaatsvindt (extramuralisering en substitutie). Bijvoorbeeld bij een focuskliniek, zelfstandig behandelcentrum (zbc) of eerstelijnscentrum. Er is landelijk bovendien groei in zelfstandige klinieken die minder complexe operaties en behandelingen van ziekenhuizen overnemen.
Kinderopvang & BSO	De vraag naar kinderopvang en combinaties van onderwijs met buitenschoolse activiteiten nam de afgelopen jaren toe, maar tegelijk neemt het aantal geboorten per persoon en daarmee het aantal kinderen af.
Cultuur	Door vergrijzing zal naar verwachting de vraag naar culturele voorzieningen toenemen. Ouderen maken gemiddeld meer gebruik van culturele voorzieningen als een bibliotheek of buurthuis/wijkcentrum.

B3.1.2 Indicatieve ruimtevraag maatschappelijke voorzieningen

Onderstaande tabel geeft indicatieve ruimtevraag aan maatschappelijke voorzieningen in Rijnpark bij een toevoeging van een programma van zo'n 7.000 woningen. Momenteel wordt ingezet op een divers woningbouwprogramma. Hierdoor wordt een breed palet aan type doelgroepen gehuisvest: starters, studenten, expats, kenniswerkers, ouderen en gezinnen. De uiteindelijke ruimtevraag naar maatschappelijke voorzieningen is sterk afhankelijk van het definitieve woningbouwprogramma en daarmee de verdeling van doelgroepen die gehuisvest worden in het toekomstige gemengde woon-werkgebied Rijnpark. Zo zullen ouderen een fors hogere behoefte hebben aan zorgvoorzieningen dan studenten en gezinnen hebben in tegenstelling tot ouderen behoefte aan onderwijsvoorzieningen. Onderstaande tabel laat de indicatieve ruimtevraag naar maatschappelijke voorzieningen in Rijnpark zien. Het gaat in totaal om zo'n 25.000 tot 35.000 m^2 aan maatschappelijk voorzieningen.

Tabel 13: Indicatieve ruimtevraag maatschappelijke voorzieningen Rijnpark[22][23]

Type	Functie	Eenheid	Aantal	Metrages (bandbreedte)
Gezondheids-zorg	Huisarts	Huisartsen	6 tot 7	780 tot 1.120 m²
	Apotheek	Apotheken	2	360 tot 675 m²
	Fysiotherapeut	Fysiotherapeuten	12 tot 15	615 tot 845 m²
	Tandarts	Tandartsenpraktijken	7 tot 9	800 tot 1.000 m²
	Verloskundige	Verloskundige praktijken	3	100 tot 125 m²
	Totaal gezondheidszorg			2.700 tot 3.800 m²
Onderwijs	Kinderdagverblijf	Kinderdagverblijven	6 tot 10	3.330 tot 5.540 m²
	BSO	Buitenschoolse opvanglocaties	5 tot 9	2.930 tot 4.880 m²
	Basisschool	Klassen basisonderwijs	49 tot 61	6.540 tot 8.170 m²
	Voortgezet onderwijs	Klassen voortgezet onderwijs	42 tot 53	4.600 tot 5.750 m²
	Totaal onderwijs			17.400 tot 24.300 m²
Cultuur	Muziek- en creativiteitscentra	Muziek- en creativiteitscentra	0	125 tot 185 m²
	Bibliotheek (aanname: er is al een centrale bibliotheek)	Bibliotheken	1	680 tot 1.095 m²
	Buurthuis / wijkcentrum	Buurthuis / wijkcentrum	2	875 tot 1.3.15 m²
	Totaal cultuur			1.700 tot 2.600 m²
Sport	Indoor	Gymzalen (gedeeld ruimtegebruik met sporthal)	5 tot 6	2.010 tot 2.510 m²
	Indoor	Sporthal, sportzaal	2	1.730 tot 2.330 m²
	Totaal sport			3.700 tot 4.800 m²

[22] In het model maatschappelijke voorzieningen (Stec Groep, 2023) wordt aan de hand van de verwachte inwonersontwikkeling een raming gemaakt naar maatschappelijke functies. Hieraan ligt een extensief rekenblad ten grondslag met daarin kengetallen van zorgdashboards en bronnen als Nivel, CBS, DHV, VNG en Stipo.

[23] Onderstaande metrages laten de bandbreedtes van de verwachte behoefte per meeteenheid zien. De metrages voor basisscholen en voorgezet onderwijs worden bijvoorbeeld uitgedrukt in aantallen klassen. Aanvullend zullen ook vierkante meters nodig zijn voor gemeenschappelijke ruimtes als een aula of kantine. Deze aanvullende metrages zijn sterk afhankelijk van de totale omvang van scholen en variëren dus sterk per school. Deze aanvullende meters zijn om deze reden niet opgenomen in onderstaand overzicht.

B3.2 Dagelijkse detailhandel

Voor Rijnpark gaan we in op de verwachte marktvraag naar dagelijkse detailhandel vanuit de nieuwe beoogde inwoners in het gebied. De niet-dagelijkse marktvraag laten we buiten beschouwing.

B3.2.1 Trends en ontwikkelingen (dagelijkse) detailhandel

Trend	Toelichting
Binnensteden met goede propositie wonnen terrein	Als gevolg van veranderend consumentengedrag is het verschil in functioneren tussen winkelgebieden sterk toegenomen. Pre-corona waren consumenten voor recreatief en doelgericht winkelen steeds meer bereid verder te reizen. Dit maakte dat de concurrentie tussen winkelgebieden toenam. Winkelgebieden met een goede propositie (met een breed en divers aanbod met sterke trekkers, een unieke setting door historisch centrum, een onderscheidende evenementenkalender of een sterke functiemix) trokken aanzienlijk meer consumenten.
Internetwinkelen zet onverminderd door	Internetaankopen stijgen al jaren sterk. Sinds de coronacrisis heeft het internetwinkelen nog eens een extra impuls gekregen. Vooral de recreatieve sector ervaart vraaguitval door fors stijgende internet-bestedingen. Elektronica, media, hobby, mode en sport en spel zijn artikelgroepen waarbinnen consumenten veel online kopen. De dagelijkse boodschappen koopt men nog steeds beperkt online, maar ook hier is een sterke stijging zichtbaar.
Functie van winkels verandert en webshops openen fysieke winkels	Technologische ontwikkelingen bepalen hoe, waar en wanneer producten worden gekocht én geleverd. De noodzaak om winkels te bezoeken neemt af als gevolg van e-commerce, virtual reality technieken en slimme pasprogramma's. De functie van de winkel verandert. Denk aan meer ruimte voor ophalen, testen en retourneren, maar ook aan een groeiend belang van advies, service, vakkennis en marketing om de consument te verleiden. Tegelijkertijd zien webshops steeds meer het belang in van (een beperkt aantal) fysieke winkels. Dit om het onderscheidend vermogen van het merk te vergroten en meer service te kunnen bieden. Vooralsnog oriënteren deze spelers zich vooral op de grootste twintig steden.
Retailers kiezen voor minder fysieke winkels	In het algemeen is er sprake van een krimpende markt voor niet-dagelijkse fysieke winkels. Retailers worden hierdoor gedwongen tot herpositionering en hernieuwd locatiebeleid. Met name het middensegment staat in veel winkelbranches onder druk. In veel gevallen betekent het hernieuwde locatiebeleid minder fysieke winkels, waarbij de vestigingen die onder gemiddeld functioneren uit het straatbeeld verdwijnen. Tegelijkertijd zijn low-budgetwinkels in opkomst en richten luxere winkels zich nog meer op service en klantbeleving, bijvoorbeeld via horeca in de winkel.
In dagelijks sector sprake van groei	• **Groei bestedingen.** De bestedingen in supermarkten groeien al vele jaren op rij. In de periode 2015-2019 was deze groei ruim 12% (Retail Insiders, 2020). Tijdens de coronacrisis stegen de bestedingen in supermarkten nog harder (CBS, 2021). Ten opzichte van een jaar eerder steeg de omzet in 2020 met ruim 7%. In 2021 werd deze omzetplus vastgehouden en zelfs nog iets uitgebreid (+0,5% ten opzichte van 2020). • **Modernisering supermarkten.** Supermarktketens willen profiteren van deze groei en onderscheiden zich meer dan ooit in de markt. Diverse supermarktformules zijn onder een langjarige strategie de supermarktportefeuille aan het moderniseren om aan te sluiten bij de wensen van de consument. Supermarkten zetten daarbij in op ruim opgezette supermarkten, optimale indeling van ruimten (magazijn, laden en lossen,

verkoopvloer) voor efficiënte bedrijfsprocessen, verbreding van assortiment en technologische innovaties zoals zelfscankassa's, handscanners en elektronische prijskaarten.

- **Schaalvergroting**. Al deze ontwikkelingen vragen om een ruimer winkelvloeroppervlak. Sinds 2015 nam het gemiddelde vloeroppervlak toe met ruim 3% (Retail Insiders, 2021). Over de hele linie heeft schaalvergroting plaatsgevonden. Nieuwe supermarkten hebben gemiddeld een oppervlak van circa 1.200-1.500 m² wvo, afhankelijk van segmentering, propositie, concurrentieveld en verzorgingsgebied. Door opschaling van supermarkten beschikt de consument meer dan voorheen over modern dagelijks winkelaanbod dicht bij huis. Hierdoor neemt de lokale oriëntatie op supermarkten toe.
- **Introductie van (food)concepten**. In de supermarktbranche is sprake van zowel schaalvergroting (AH XL, Jumbo Food markt) als van schaalverkleining (AH-to-go, Jumbo City, Spar City). Supermarkten stemmen concepten bewuster af op de wensen van de consument: (a) kleine to-go winkels voor snelheid, (b) middelgrote supermarkten die dichtbij de woning zijn en via een breed assortiment inspelen op gemak, en (c) XXL supermarkten voor optimale beleving en foodconcepten. XXL-supermarkten zijn veelal aan de rand van steden te vinden, waar sprake is van een goede (auto)bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden.
- **Supermarkten versus speciaalzaken.** Tegelijkertijd verliezen de bakker, slager en groentezaak het steeds vaker van de supermarkt. Sinds 2017 daalt de omzet in deze branche. Door de coronacrisis heeft de consument de speciaalzaken de afgelopen twee jaar daarentegen weer herontdekt. Gevolg hiervan is dat de omzet bij speciaalzaken in 2020 en 2021 met respectievelijk 5,8 en 1,7% steeg ten opzichte van een jaar eerder. Het is nog onbekend of dit om een tijdelijk of structureel effect gaat zijn. Speciaalzaken en overig dagelijks aanbod zoals een drogist hebben de grootste overlevingskansen wanneer ze in nabijheid van een supermarkt gevestigd zijn en een duidelijke zichtrelatie hebben, zo blijkt uit onderzoek van DTNP (2021).

B3.2.2 Huidige structuur dagelijkse detailhandel

Onderstaande tabel laat het dagelijks aanbod in Arnhem zien. In totaal zijn er in Arnhem 270 vestigingen in de dagelijkse sector. Deze vestingen hebben een totale winkelvloeroppervlakte (wvo) van zo'n 69.000 m². Ruim 70% van het totale winkelvloeroppervlakte in de dagelijkse sector bevindt zich bij supermarkten.

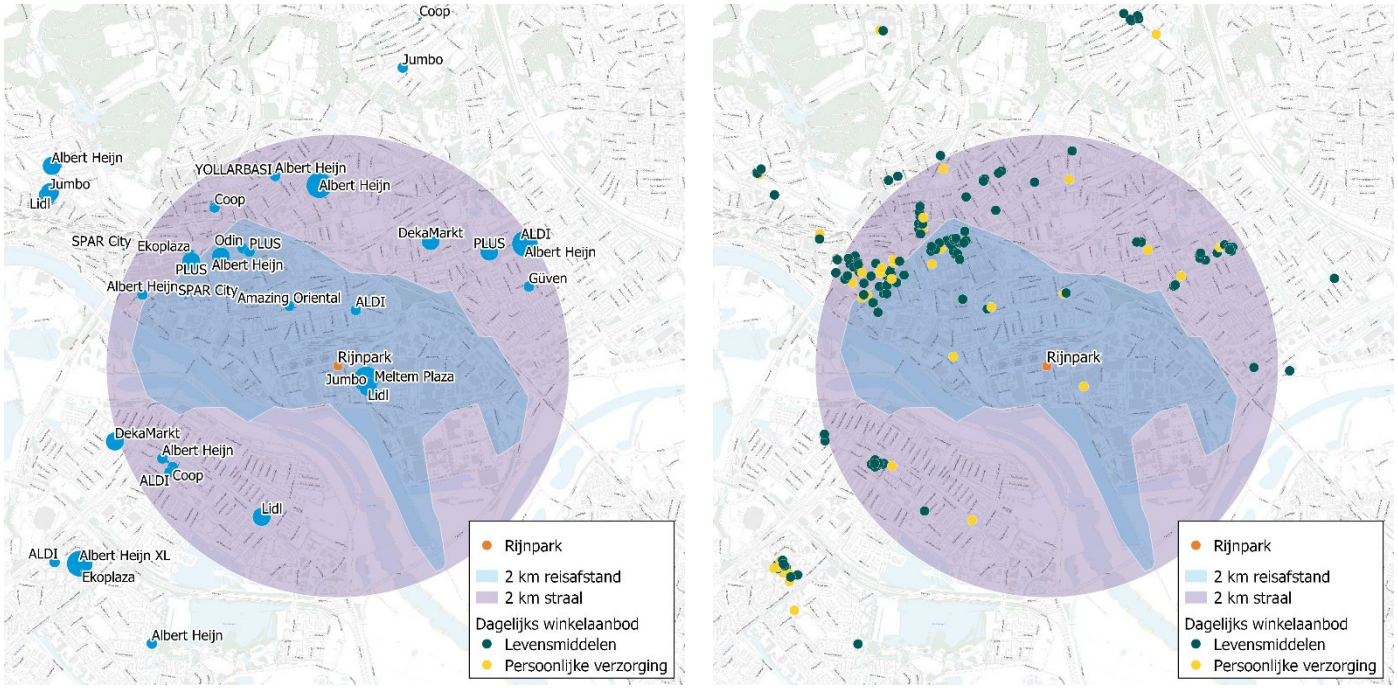
Tabel 14: Dagelijks aanbod in Arnhem

Dagelijks aanbod		Aantal vestigingen	Omvang m² wvo
Levensmiddelen	Supermarkten	49	49.800 m²
	Overige vestigingen levensmiddelen	166	10.600 m²
	Totaal	215	60.500 m²
Persoonlijke verzorging		55	8.500 m²
Totaal		270	68.900 m²

Bron: Locatus (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Op Rijnpark bevinden zich momenteel in De Lely Winkelcentrum drie supermarkten met in totaal zo'n 3.500 m^2 winkelvloeroppervlak (Jumbo [1.700 m^2 wvo], Lidl [1.500 m^2 wvo] en Meltem Plaza [300 m^2 wvo]). Daarnaast bevindt zich in De Lely ook een Kruidvat van 240 m^2 wvo (persoonlijke verzorging). Onderstaande figuren laten het dagelijks aanbod in de nabijheid van Rijnpark zien. De paarse contour laat een straal van twee kilometer rond Rijnpark zien. De blauwe contour is twee kilometer reisafstand vanaf Rijnpark.

Figuur 8: Dagelijks aanbod in Arnhem



Bron: Locatus (2023), bewerking Stec Groep (2023).

Supermarktnota Arnhem 2023

In 2022 heeft Ecorys in opdracht van de gemeente Arnhem een behoefteonderzoek 2022-2032 voor supermarkten uitgevoerd. In dit onderzoek wordt de prognose van het aantal inwoners per wijk van de gemeente Arnhem (november 2022) voor de jaren 2027 en 2032 toegepast. Bij het opstellen van deze prognose is rekening gehouden met de harde en zachte woningbouwplannen voor de komende jaren. De supermarktnota brengt onder andere de distributieve ruimte tot 2032 in beeld. Dan zullen nog niet alle woningen in het plan Rijnpark gerealiseerd zijn. Gedeeltelijk wordt er in de vraag naar supermarkten ook rekening gehouden met de bevolkingsgroei door Rijnpark. Aanvullend aan de Supermarktnota maken we een inschatting van de indicatieve marktpotentie voor dagelijkse detailhandel vanuit het beoogde totale programma op Rijnpark, zie hieronder.

B3.2.3 Indicatieve marktpotentie dagelijkse detailhandel

Voor detailhandel gaan we in op een indicatief programma passend bij de schaal en maat van de beoogde ontwikkeling. Hierbij houden we rekening met het beoogde woon- en werkprogramma. Let wel: deze programmaverkenning is geen Ladder-onderbouwing, er wordt puur gekeken naar de marktpotentie. We focussen ons op de dagelijkse detailhandel. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- **Bevolkingsomvang**: We gaan uit van de toekomstige inwoners van Rijnpark. In Rijnpark worden zo'n 7.000 woningen gerealiseerd. We rekenen met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2. Voor Rijnpark gaat het dus om zo'n 14.000 toekomstige inwoners.
- **Omzet per inwoner**: Om de omzet per inwoner in de supermarktsector te bepalen, baseren we ons op cijfers van Panteia ('Omzetkengetallen 2021', juli 2022). Volgens de meest recente cijfers is de netto omzet per inwoner in de dagelijkse sector € 2.811 per jaar . Indien sprake is van een onder- of bovengemiddeld besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied dient een correctie op de bestedingscijfers te worden toegepast. Volgens de meest recente cijfers (CBS, 2022) ligt het gemiddelde besteedbaar inkomen in de gemeente Arnhem met € 27.500 per jaar lager dan het Nederlandse gemiddelde (€29.200 per jaar). We voeren daarom een inkomenscorrectie uit op basis van inkomenselasticiteit van 0,4 voor de sector dagelijks (conform Panteia, juli 2022). Hierdoor komt de gemiddelde netto omzet per inwoner in de dagelijkse sector uit op € 2.746 per jaar.
- **Koopkrachtbinding:** Dit betreft de omzet die door inwoners van het verzorgingsgebied in het verzorgingsgebied zelf gegenereerd wordt. Over het algemeen zijn inwoners sterk verbonden aan hun eigen gemeente en doen ze de dagelijkse boodschappen met name lokaal. Voor Rijnpark gaan we uit van een koopkrachtbinding van 75% voor de dagelijkse sector waarbij we rekening houden met het aanbod buiten de wijk.
- **Koopkrachttoevloeiing:** Dit betreft het aandeel van de bestedingen in het verzorgingsgebied dat gedaan wordt door inwoners van buiten het verzorgingsgebied. Gelet op het aanbod rondom Rijnpark verwachten we beperkte koopkrachttoevloeiing van buiten het verzorgingsgebied. We schatten in dat een toevloeiing van zo'n 5% realistisch is voor het verzorgingsgebied.
- **Vloerproductiviteit:** De vloerproductiviteit geeft aan wat de gemiddelde netto omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlak bedraagt. De gemiddelde netto omzet per vierkante meter wvo ligt in Nederland volgens de meest recente cijfers op circa € 8.285 voor de dagelijkse sector ('Omzetkengetallen 2021', juli 2022).

Op basis van deze uitgangspunten is onderstaand programma voor dagelijkse detailhandel naar verwachting markttechnisch haalbaar.

Tabel 15: Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) Rijnpark

Dagelijkse sector	Rijnpark
Inwoners	14.000
Bestedingen (€)	€ 2.746
Fysieke bestedingen (€)	€ 38.438.000
Koopkrachtbinding	75%
Gebonden omzet (€)	€ 28.828.000
Koopkrachttoevloeiing	5%

Totale omzet (€)	€ 30.345.000
Gemiddelde omzet in NL per m² (€)	€ 8.285
Potentieel haalbaar aanbod in m² wvo	3.700 m²

Bron: CBS (2022), Panteia (2022), bewerking Stec Groep (2023).

B3.2.4 Conclusie: naar verwachting behoefte aan aanvullend zo'n 4.000 m² dagelijkse detailhandel

We gaan voor de functie (dagelijkse) detailhandel uit van een indicatieve ruimtevraag vanuit de toekomstige inwoners van maximaal 4.000 m² wvo. Momenteel bevindt zich op Rijnpark al 3.740 m² aan dagelijks aanbod. Aanvullend is er dus vanuit de toekomstige bewoners van Rijnpark naar verwachting behoefte aan aanvullend maximaal 4.000 m² wvo.

Bijlage C: Methodiek menganalyse

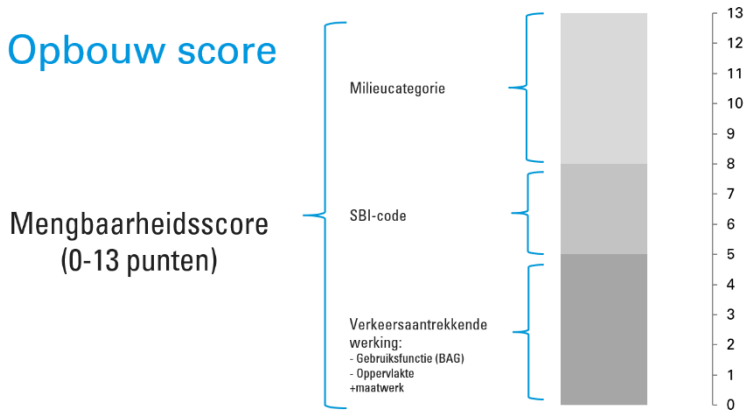
De Mengbaarheidsmeter van Stec Groep geeft inzicht in de potentiële mengbaarheid van individuele bedrijven in een gebied. Aan de hand van kengetallen over bedrijfsactiviteiten, mate van hinder en verkeersaantrekkende werking maken we via deze tool hiervoor een inschatting.

De mengbaarheidsscore uit de Mengbaarheidsmeter bestaat uit drie subscores: verkeersaantrekkende werking (0-5), SBI-code (1-3) en de milieucategorie (1-5). Per bedrijf worden de drie scores opgeteld. Het totaal is de mengbaarheidsscore (2-13). Hieronder wordt uitgelegd per onderdeel hoe deze is opgebouwd.

C1. Subscore verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van een bedrijf heeft consequenties voor de mengbaarheid met wonen van het bedrijf. Bedrijven die meer verkeer aantrekken lenen zich minder goed voor menging met woonfuncties doordat ze onder andere hinderlijke/gevaarlijke verkeerssituaties kunnen veroorzaken. We gaan alleen uit van hinder door vrachtverkeer. Personenverkeer levert relatief veel minder overlast op.

Op het onderdeel verkeersaantrekkende werking kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend door een combinatie van de oppervlakte van het pand waarin het bedrijf gehuisvest is en de BAG gebruiksfunctie van het pand in categorieën in te delen. Grotere en industriële- of winkelpanden trekken gemiddeld meer verkeer aan en krijgen dus een hogere score. Daarentegen trekken bijvoorbeeld kantoren relatief weinig verkeer aan en krijgen dus een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te zien.



Tabel 16: Indeling verkeersaantrekkende werking

Score	Afbakening
0: Minimale verkeersaantrekkende werking	Ligplaats Standplaats Woonfunctie
1: Lichte verkeersaantrekkende werking	Bijeenkomstfunctie Gezondheidszorgfunctie Kantoorfunctie Logiesfunctie Onderwijsfunctie Sportfunctie Winkelfunctie < 1.000 m²

2: Lichte/middelmatige verkeersaantrekkende werking	Overig Winkelfunctie 1.000 m² - 4.999 m² Industriefunctie < 2.000 m²
3: Middelmatige verkeersaantrekkende werking	Winkelfunctie > 5.000 m² Industriefunctie 2.000 m² - 4.999 m²
4: Middelmatige/zware verkeersaantrekkende werking	Industriefunctie 5.000 m² - 14.999 m²
5: Zware verkeersaantrekkende werking	Industriefunctie > 15.000 m²

C2. Subscore SBI-code

De bedrijfsactiviteiten van een bedrijf bepalen deels hoe mengbaar het bedrijf is met wonen. Bedrijven die zwaardere bedrijvigheid uitoefenen zijn moeilijker te mengen met wonen. Een deel van de hinderlijkheid van zwaardere bedrijven is terug te lezen in welke milieucategorie een bedrijf heeft, een deel ook niet. Door een score te gebruiken op basis van SBI-codes nemen we de hinderlijkheid die niet verklaard wordt door de milieucategorie van een bedrijf te meten.

Op het onderdeel SBI-code kan een bedrijf maximaal 3 punten scoren. Hiermee weegt de SBI-code van een bedrijf minder dan de milieucategorie en de verkeersaantrekkende werking wat mengbaarheid betreft. De scores worden toegekend op basis van de SBI-code van een bedrijf. Bedrijven met SBI-codes die stroken met zwaardere bedrijvigheid - zoals industrie en vervoer & opslag - krijgen een hogere score. Bedrijven met SBI-codes die lichtere bedrijvigheid reflecteren – zoals ICT of onderwijs - krijgen een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te bekijken.

Tabel 17: Indeling SBI-code scores

Score	Afbakening
1: Makkelijker mengbaar met wonen	J: Informatie en communicatie K: Financiële instellingen L: Verhuur van en handel in onroerend goed M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening O: Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen P: Onderwijs Q: Gezondheids- en welzijnszorg R: Cultuur, sport en recreatie S: Overige dienstverlening
2: Gemiddeld mengbaar met wonen	F: Bouwnijverheid G1: Detailhandel I: Logies, maaltijd- en drankverstrekking

3: Moeilijker mengbaar met wonen	B: Winning van delfstoffen C: Industrie D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht E: Winning en distributie van water; Afval- en afvalwaterbeheer en sanering G2: Groothandel en reparatie van auto's H: Vervoer en opslag

C3. Subscore milieucategorie

De milieucategorie van een bedrijf is een belangrijke indicator voor de mengbaarheid van een bedrijf. Niet alleen omdat bedrijven met een hogere milieucategorie op basis van onder andere geur, stof en geluid moeilijker te mengen zijn, maar ook omdat woonfuncties niet binnen een bepaalde afstand van bedrijven met een hogere milieucategorie *mogen* staan. De milieucategorieën in dit rapport zijn gehanteerd zoals in de *'Handreiking Bedrijven en milieuzonering'* (VNG, 2009) omschreven staan.

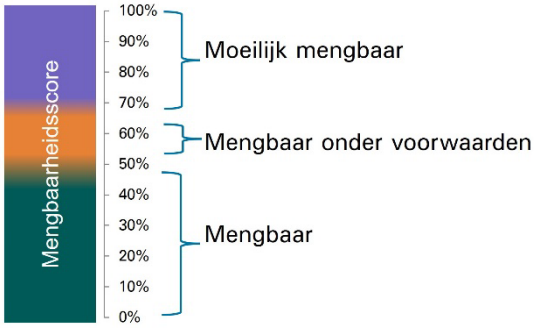
Op het onderdeel milieucategorie kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend met behulp van de richtafstanden horende bij de handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) en praktijkvoorbeelden van verleende vergunningen. De inschatting is gebaseerd op de SBI-code van een bedrijf op het fijnst beschikbare niveau. Bedrijven met een hogere milieucategorie krijgen een hogere score, waarbij een score van 3 niet mogelijk is om een duidelijk onderscheid te maken tussen bedrijven met een hoge milieucategorie (in principe slecht mengbaar) en bedrijven met een lagere milieucategorie (in principe goed mengbaar). Hieronder is de gehele indeling te zien.

Tabel 18: Indeling milieucategorie score

Score	Afbakening
1: Richtafstand tot 30 meter	Milieucategorie 1 Milieucategorie 2
2: Richtafstand tot 100 meter	Milieucategorie 3.1 Milieucategorie 3.2
4: Richtafstand tot 300 meter	Milieucategorie 4.1 Milieucategorie 4.2
5: Richtafstand tot 1000 meter	Milieucategorie 5.1 Milieucategorie. 5.2 Milieucategorie 5.3

C4. Totaalscore voor mengbaarheid

De drie subscores worden opgeteld tot een totaalscore tussen 2 en 13 punten. We onderscheiden op die manier drie categorieën van mengbaarheid.
Mengbare bedrijven hebben een score tussen 2 en 6 punten. Bedrijven met 7 of 8 punten zijn mengbaar onder voorwaarden (denk aan maatregelen aan de bron die productie van geluid of stof verminderen. Of juist aan extra eisen aan woningen zoals dove gevels). Vanaf 9 punten typeren we en bedrijf als 'moeilijk mengbaar'. Het bedrijf scoort dan namelijk minimaal op één subscore 4 punten.



C5. Vertaling van bedrijfsscore naar kaarten

De mengbaarheidsanalyse resulteert in een mengbaarheidsscore per bedrijf. Deze bedrijfsscore vertalen we naar kaarten per bedrijventerrein. Deze kaarten geven het aandeel mengbaar, mengbaar onder voorwaarden en moeilijk mengbaar per terrein weer. Deze informatie presenteren we op kavelniveau. Bedrijven staan geregistreerd op adres. Die adressen hebben we vervolgens gekoppeld aan kadastrale percelen. Daarnaast zijn enkele handmatige aanpassingen gedaan als dat nodig was. Soms worden percelen namelijk niet gekoppeld aan een bedrijf (of bedrijven), terwijl dat op basis van luchtfoto's wel zo lijkt te zijn. We hebben die percelen dan zelf handmatig toegewezen aan een bedrijf.

Zijn er meer bedrijven op hetzelfde kavel gevestigd (dit komt bijvoorbeeld voor bij bedrijfsverzamelgebouwen of adressen met huisnummertoevoegingen) dan rapporteren we de score als volgt op de kaart: we bekijken de bedrijfsgrootte (qua aantal werknemers) per mengbaarheidscategorie en selecteren vervolgens de mengbaarheidscategorie waarin de meeste werknemers werkzaam zijn. Wanneer er geen bedrijfsgegevens bekend zijn in het vestigingenregister worden de percelen weergegeven als 'geen data'.

Bijlage D: Voorbeelden gemengde woon-werkgebieden

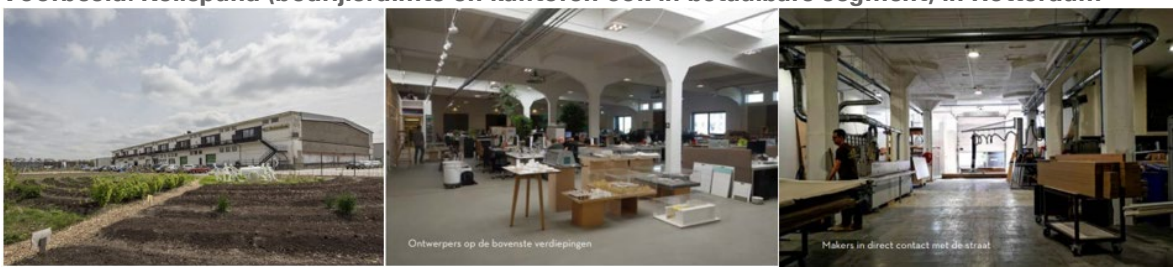
Hieronder geven we voorbeelden van vastgoed waarin allerlei vormen van nieuwe economie zich vestigt. Dit ter inspiratie en illustratie waar u aan kunt denken bij bedrijvigheid in gemengde gebieden.

Voorbeeld: Greenbizz in Brussels (energiepositief gebouw met bedrijfsruimte in gemengd gebied)



Bron foto's: architectura.be, CityDev Brussels en Europese Commissie (meer info: greenbizz.brussels)

Voorbeeld: Keilepand (bedrijfsruimte en kantoren ook in betaalbare segment) in Rotterdam



Bron: Spontaneous City International (2021). *Ecosystemen van werken in de stad*

Andere voorbeelden van bedrijventerreinen die transformeren naar woon-werkgebieden

Twee andere interessante voorbeelden van bedrijventerreinen waar al transformatie heeft plaatsgevonden mét behoud van werkfuncties zijn het Havenkwartier in Deventer en de Mars in Zutphen. We laten deze voorbeelden zien omdat in deze gebieden werkfuncties worden behouden die op het eerste gezicht niet eenvoudig mengbaar zijn met wonen.

Gebouw Staal in Havenkwartier Deventer: wonen en werken (autogarage) in één pand



De Mars in Zutphen: wonen grenzend aan werkfunctie (groothandel bouwmaterialen)



Broedplaatsen

Broedplaatsen zijn vaak plaatsen waar de nieuwe economie als eerste neerslaat, maar kunnen daarmee wel 'stepping stones' zijn voor gebiedsontwikkeling. Vaak maken ze (tijdelijk) gebruik van bestaand vastgoed, zoals in het tweede voorbeeld hieronder. Het eerste voorbeeld is een definitieve oplossing voor een leegstand pand dat ander getransformeerd had moeten worden.

't Handelshuys – Uden

Voormalig pand van ROC de Leijgraaf voor opleidingen hout/metaal en autotechniek. Daarvoor was het pand een fabriek. Ruim 5.000 m^2 onderverdeeld in 't Handelshuys (voor 'maken en zaken'), 't Podiumhuys (kunst) en 't Machinehuys (techniek). Sinds de opening in 2019 huisvest het pand inmiddels meer dan 55 bedrijven. De gemeente had het eerste recht van koop, maar besloot daarvan af te zien. Een private partij kocht het pand en vestigde dit concept. Dit laat zien dat ook in een relatief kleine gemeente behoefte kan zijn aan dit soort concepten.



Bron: afbeeldingen van website 't Handelshuys

Honigcomplex – Nijmegen

Voormalige soepfabriek aangekocht door gemeente en ontwikkelaar nadat in 2012 de productie stopte. Doel was woningbouwontwikkeling realiseren (onderdeel van het plan Waalfront). In de crisis kreeg het complex een tijdelijke broedplaatsfunctie voor verschillende ondernemers, horeca

en evenementen die zeer sterk als placemakers hebben gediend. Aanvankelijk zou het hele complex (33.000 m^2) gesloopt worden om alsnog plaats te maken voor woningbouw, maar inmiddels blijft er in de nieuwbouwplannen plaats voor een deel van de al gevestigde, maar ook nieuwe bedrijven. In omvang zal het complex wel flink kleiner worden. Voor extensieve gebruikers die relatief weinig huur opbrengen (zoals een beachvolleybal hal) is geen plaats in de nieuwe plannen. Wel voor horeca en kleinschalige maakbedrijven. In 2014 verhuisde ook woningcorporatie Talis haar kantoor naar het Honingcomplex (voor een periode van tien jaar). Dit laat zien dat deze locatie van broedplaats is uitgegroeid naar een serieuze locatie voor economie in Nijmegen. In de direct omgeving van het Honigcomplex zijn al woningen gerealiseerd. Juist de aanwezigheid van het complex maakt dit tot een zeer gewilde woonlocatie.





Bron: afbeeldingen van Honigcomplex, Stadsboom en de Smeltkroes

Hieronder geven we wat voorbeelden en referenteis voor werkfuncties die kunnen landen in een gemengd woon-werkgebied. Dit geeft een gevoel bij het type bedrijf en verschijningsvorm dat kan passen bij een gemengde ontwikkeling.

Tabel 19: Voorbeelden/referenties werkfuncties in gemengde woon-werkgebieden

Ontwikkeling/ initiatief	Korte omschrijving	Verbeelding
Harbour Village, Rijswijk	Harbour Village is ontwikkeld op een deel van de Plaspoelpolder, het grootste bedrijventerreinen van Rijswijk (en een van de grootste bedrijventerreinen in de Haagse regio). Het deel van de Plaspoelpolder waar Harbour Village onderdeel van uitmaakt is nu nog bedrijventerrein (met deels ook kantoren). Het gebied wordt getransformeerd naar een gemengd woonwerkgebied. Uitgangspunt is dat de huidige bedrijvigheid behouden blijft en dat circa 2.000 woningen worden toegevoegd. Voor bedrijven die gevestigd blijven is de bedrijfsruimte in Harbour Village gebouwd. De units zijn circa 100-150 m^2 groot, en bevatten zowel bedrijfs- als kantoorruimte. In totaal zijn 66 units gebouwd. Harbour Village huisvest een keur aan bedrijven. Van autobedrijf tot financieel adviesbureau en van schoonmaakbedrijf tot kleermaker. Foto's: Heembouw	 

De Werkplaats, Rotterdam

De Werkplaats is ontwikkeld door het Havenbedrijf Rotterdam. In het transformatiegebied Merwevierhavens wordt een groot deel voormalig haventerrein herontwikkeld naar gemengd stedelijk milieu. Naast makersplaatsen (zie volgende paragraaf) en commerciële voorzieningen blijft ook een deel van het huidige bedrijventerrein behouden. De Werkplaats speelt daarop in. Het gaat om hoogwaardige bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw die zich, volgens de eigen website, bedoeld voor startende en groeiende productiebedrijven in de maritieme of industriële sector. In totaal is het pand 11.000 m^2 groot en het kent units van circa 1.000 m^2. Het pand heeft een interne bouwhoogte van zes meter. Bedrijven die hier gevestigd zijn houden zich bijvoorbeeld bezig met 3D-printing van materialen voor de scheepsbouw of de productie van onderdelen waarmee scheepsmotoren kunnen worden verduurzaamd.

Bron foto's: website M4H.





Brainport Industries Campus (BIC), Eindhoven

De totale omvang van de eerste (reeds ontwikkelde fase) is 60.000 m^2 vastgoed. Het totale gebied waar de campus moet worden ontwikkeld is 180 hectare groot. BIC huisvest grootschalige maakbedrijven in de hightech sector. Het vernieuwende aan dit concept is dat er meerdere bedrijven gevestigd zijn binnen één gebouw. De bedrijven hebben gezamenlijke voorzieningen, zoals afval en schoonmaakservices maar ook horeca en zelfs expeditie is gezamenlijk binnen het pand geregeld. De huisvesting binnen een pand biedt veel voordelen ten opzichte van kavelsgewijze ontwikkeling van individuele bedrijfsgebouwen. Ook het parkeren is gezamenlijk geregeld in een parkeergarage op de campus. BIC werd ontwikkeld door de Campus Ontwikkel Organisatie waarin SDK Vastgoed, provincie en gemeente gezamenlijk optrokken. De eigenaar is een Engelse private investeringsmaatschappij.

Bron foto's: website Brainport Industries Campus





Binck Twins, Den Haag

De Binck Twins is een bedrijfsverzamelgebouw op de Binckhorst in Den Haag met bedrijfsruimte en kantoren. Ook de Binckhorst transformeert van een monofunctioneel bedrijventerrein naar een gemengd woonwerkmilieu. Ook hier geldt dat een deel van de bedrijvigheid behouden blijft. Daarvoor zijn de afgelopen jaren verschillende soorten bedrijfsruimte en kantoren (her)ontwikkeld. De Binck Twins is er daar een van. Het bijzondere is dat er bedrijfsruimte op een tweede maaiveld is ontwikkeld. Door een interne hellingbaan is dat tweede maaiveld te bereiken. Als blikvanger siert een kunstwerk (de Binck Twins) de entree van het complex. In totaal bestaat het complex uit circa 5.000 m^2 kantoor en circa 11.000 m^2 bedrijfsruimte verdeeld over circa 50 units. Er is een keur aan bedrijven gevestigd. Van autoverhuurbedrijf tot tapijtreiniging en van catering tot (pick up points van) webshops.

Bron foto's: van Herk Groep en Metterwoon vastgoed

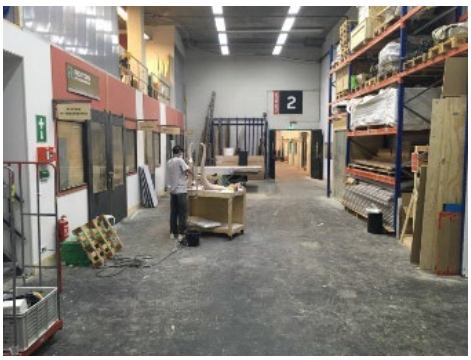




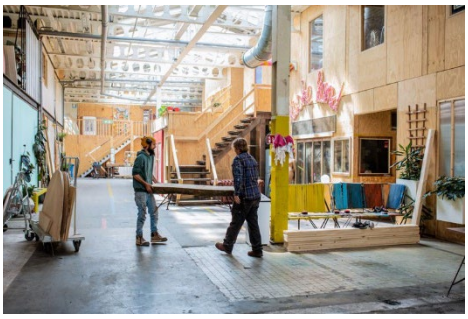
Bijlage E: Voorbeelden ‘makersplaatsen’

Hieronder enkele sprekende voorbeelden van ‘makersplaatsen’ in Nederland.

Tabel 20: Voorbeelden permanente en tijdelijke ‘makersplaatsen’ met ruimte voor maakbedrijvigheid

Ontwikkeling/ initiatief	Korte omschrijving	Verbeelding
Microlab, Strijp-S in Eindhoven	Microlab is gevestigd in Strijp-S, een gemengde woon- en werklocatie die deels gevestigd zijn in oude Phillipsfabrieken en deels in nieuw ontwikkeld vastgoed. Op de begane grond zijn kleinschalige maakbedrijven gevestigd die voorzieningen zoals apparatuur delen. Op de verdiepingen zijn (flex)kantoren te huur. Microlab labelt zichzelf als ‘co-working, maker space en events’ voor ‘makers, creators & innovators’. Dit gemengde karakter van maakbedrijf tot kantoren maakt het een unieke ontwikkeling. Strijp-S richt zich vooral op de creatieve sector van Eindhoven, waar locaties als Strijp-T en de verschillende campussen zich meer op de high tech sector richten. Het gebouw waarin Microlab (maar ook andere bedrijven) gevestigd is heeft een footprint van circa 10.000 m^2. De kantoren zijn op de verdiepingen gevestigd.	 
’t Handelshuys in Uden	‘t Handelshuys in Uden is gevestigd in een voormalig mbo-onderwijsgebouw. Het totale pand bestaat uit verschillende delen die zich richten op verschillende doelgroepen: muziek, entertainment en sport (Podiumhuys), makers (’t Machinehuys) en kantoren (’t Handelshuys). Ook is er een kleine winkel waar gevestigde bedrijven zelfgemaakte spullen verkopen. In totaal beslaat het pand 6.000 m^2 en huisvest het circa 50 bedrijven en onderwijsinstelling ROC de Leijgraaf.	



Keilepand Merwevierhavens in Rotterdam	In het Keilepand zitten zowel kleinschalige maakbedrijven als kantoren. Het pand is door een collectief van ondernemers gekocht en herontwikkeld. Het staat in Merwevierhavens, een rauwe, te herontwikkelen voormalig havengebied van Rotterdam. In de omgeving liggen ook de Keilewerf (maakbedrijven in een pand dat tijdelijk in gebruik is) en ook Studio Roosegaarde. Daarnaast is er stadslandbouw en zijn er (tijdelijke) culturele voorzieningen. Het hele gebied is in beweging naar een gemengd woonwerkgebied. Het totale pand heeft een footprint van circa 8.000 m^2.	 
Maakgemeenschap de Hoop, Achtersluispolder in Zaandam	Maakgemeenschap de Hoop is gevestigd in een voormalige kartonfabriek op de Achtersluispolder te Zaandam. Dit bedrijventerrein huisvest 4.000 banen in industrie, logistiek en groothandelsbedrijven (waarvan een groot deel in een hoge milieucategorie) en is watergebonden (Noordzeekanaal). De Achtersluispolder is in beeld om te transformeren naar een gemengd woon-werkgebied. De transformatie moet leiden tot een verdubbeling van het aantal banen in het gebied. Maar dit betekent wel wat voor het type bedrijvigheid dat nu in het gebied gevestigd is. Maakgemeenschap de Hoop herbergt circa 200 creatieve (maak)bedrijven in een pand met een oppervlak van circa 9.000 m^2.	 

Colofon

Datum: 12 juli 2023
Projectnummer: 23.022
Opdrachtgever: Gemeente Arnhem
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs:

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel ‘Gebiedsvisie Schaapsdrift en omgeving’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

13 december 2023: informatief besproken
17 januari 2024: meningsvormend 1 besproken
31 januari 2024: meningsvormend 1 besproken
21 februari: meningsvormend 1 besproken

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Eliens (PvdD), Van den Broek (CDA), Maref (VVD), Heemskerk (D66), Malda (ChristenUnie), Neutkens (Volt), Coenders (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Visser (PvdA), Luurssen (FvD) en Elfrink (SP). De fracties van DENK, BBA en de PVV waren niet aanwezig.

Bespreking

Tijdens de bespreking zijn de volgende twee amendementen besproken:

1. Amendement 'Inrichting stationsgebied Presikhaaf' (24A06) van de fracties Volt en GroenLinks
2. Amendement 'Aanpassing gebiedsvisie Schaapsdrift e.o.' (24A07) van de fracties VVD en ChristenUnie

Eerste termijn aan de zijde van de raadskamer voor de fracties van de VVD. De rest van de fracties, te beginnen met de mede-indiener CU, hebben nog geen termijn ingevuld.

Het volgende amendement is nog niet besproken.

3. Amendement 'Plan voor sloop en nieuwbouw beperken tot het bedrijventerrein' (24A08) van de fractie SP

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de bespreking van amendementen en moties nog niet is afgerond en dat de bespreking een vervolgbehandeling nodig heeft.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

H. Kumas

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel 'Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039'

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Procedure:

Datum vergadering
20-03-2024

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Start en afronding van de bespreking van moties en amendementen.

Informatieve bespreking:
N.v.t.

Meningsvormende bespreking:
Er wordt in maximaal twee termijnen vergaderd waarin de raadskamer in gesprek gaat met het college.

Voorgesteld besluit / Kernboodschap

De raad wordt voorgesteld het ‘Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039’ vast te stellen en kennis te nemen van de onderwijsagenda als onderlegger van dit IHP.
Financieel gezien wordt voorgesteld om de kosten voor beleidsrijke toevoegingen toe te voegen aan onderwijshuisvesting en de dekking van de investeringen mee te nemen bij de integrale afweging in de perspectiefnota en de begroting en om een afschrijvingstermijn van 40 jaar te hanteren.

Aandachtspunten

Bespreking moties en amendementen
De informatieve en meningsvormende bespreking zijn afgerond. Deze bespreking staat in het teken van de bespreking van moties en amendementen. Zie voor meer informatie over de voorgeschiedenis van de bespreking pagina 2. Concept amendementen en moties worden na ontvangst aan de agenda toegevoegd.

Aandachtspunten
Voor dit voorstel zijn de effecten van het nieuwe beleid in kaart gebracht, deze zijn uitgebreid opgenomen op pagina 2.

Moties en toezeggingen
Met dit raadsvoorstel doet het college een aantal moties en toezeggingen af. Hier is een lijst voor opgenomen op pagina 3.

Contactgegevens

Portefeuillehouder:
Nermina Kundic

Ambtenaar
Miranda Versluis
Miranda.versluis@arnhem.nl
06-21527494

Raadsadviseur
Robin Oosthout
Robin.oosthout@arnhem.nl
06-25776491

Aandachtspunten

Voorgeschiedenis

31 januari 2024: Informatieve bespreking

- In de informatieve fase is een technische briefing verzorgd over de systematiek achter het IHP en de financiën door de ambtenaren onderwijshuisvesting Miranda Versluis, Gert-Jan Braas en business controller Wibo Scherpenisse.
- Drie insprekers hebben hun bijdrage gedeeld: Marjolein van den Broek en Anne Stomph (APCG), Hennie Loeffen (Onderwijsspecialisten, namens gezamenlijke Arnhemse onderwijsbesturen) en Caja Dreuning (Skar, ook namens Partou).

21 februari 2024: meningsvormende bespreking

- Op 21 februari is gestart met de meningsvormende fase. De eerste termijn van de wethouder is niet afgerond. De bespreking begint daarom bij de afronding van de eerste termijn van de wethouder.
- De wethouder heeft op 21 februari de volgende drie toezeggingen gedaan:
    - Toezegging 1500: Opvang nieuwkomers en splitsen van klassen
    - Toezegging 1501: Afspraken toelatingsbeleid scholen
    - Toezegging 1502: Gehoorschade door gymzalen

6 maart 2024: vervolg meningsvormende bespreking

- Op 6 maart is de meningsvormende bespreking afgerond.
- De wethouder heeft op 6 maart de volgende toezeggingen gedaan:
    - Toezegging 1510: Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039
    - Toezegging 1511: Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Inhoudelijke aandachtspunten

- Het IHP geeft een financieel meerjarenperspectief voor de komende 16 jaar. Hiermee wordt aangesloten op de termijn die wordt voorgeschreven in het wetsvoorstel van het ministerie van OCW. Naast de wettelijke opdracht zijn in het IHP ook beleidsrijke toevoegingen verwerkt: extra stimuli op specifieke thema's. Gemeente en schoolbesturen hebben gezamenlijk een Onderwijsagenda opgesteld met speerpunten tot 2027.
- Het totale investeringsbedrag voor de komende 16 jaar tezamen bedraagt €391 miljoen. Hiervan heeft €76 miljoen betrekking op de beleidsrijke toevoegingen.
- In het IHP is een prioriteringslijst opgenomen. Deze lijst is tot stand gekomen door de kwalitatieve analyse van de gebouwen, gekoppeld aan de kwantitatieve vraag en de maatschappelijke situatie. Na invoering van het IHP kan deze prioritering alleen nog worden aangepast op basis van actuele ontwikkelingen. Indien dit het geval is wordt de prognose van het (resterende) IHP inclusief de financiële consequenties ook bijgesteld. In het jaarprogramma wordt per jaar de definitieve planning voor dat jaar weergegeven en definitief budget aangevraagd.

- De kosten van projecten zullen pas tijdens de daadwerkelijke planontwikkeling helder worden. Elk jaar zullen projecten middels het jaarprogramma op basis van de actuele stand en de kosten van projecten opnieuw begroot worden.
- De uitvoering van het volledige voorliggende IHP vraagt om meer middelen dan op dit moment in de begroting is voorzien. Om tot volledige uitvoering van het IHP te kunnen komen dient het financiële kader éénmalig, of in een aantal stappen gefaseerd in de tijd te worden verhoogd.
- In tegenstelling tot het voorgaande IHP zijn in dit IHP de kosten van de consequenties van een scholenbouw- of renovatie-initiatief voor de directe fysieke omgeving en overige interne kosten meegenomen.

Moties en Toezeggingen

De volgende moties en toezeggingen worden met het IHP afgedaan:

- Motie 23M44g: Een realistische basis voor onderwijshuisvesting
- Motie 22M137: Ruimte voor kleinere klassen
- Motie 20M252: Duidelijkheid voor het onderwijs
- Motie 20M67: Tempo vernieuwing scholen vasthouden
- Motie 21M160: Ruimte voor kleinere klassen
- Toezegging 1374: Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 (PO, (V)SO en VO)
- Toezegging 1371: Jaarprogramma Integraal Huisvestingsplan 2023 (PO, (V)SO en VO)
- Toezegging 1360: Perspectiefnota 2024-2027 & Turap 1 2023
- Toezegging 1125: Nota "Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem"
- Toezegging 1123: Nota "Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem"
- Toezegging 1122: Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem

Voorgestelde behandelwijze

Vergaderorde

Ieder amendement en/of motie wordt afzonderlijk besproken in twee termijnen:

- Start eerste termijn aan de zijde van de raad.
    - De indiener(s) van de motie of het amendement krijgt of krijgen als eerste de gelegenheid.
    - Indien fracties vragen hebben aan de indiener kunnen zij die stellen in de eerste termijn van de indiener.
    - De overige fracties worden in hun eigen eerste termijn uitgenodigd om hun voorlopige mening over de motie of het amendement te delen en/of vragen aan de wethouder te stellen.
- Start eerste termijn aan de zijde van het college. Hierin geeft de portefeuillehouder een pre-advies en worden gestelde vragen in de eerste termijn beantwoord.
- Tweede termijn aan de zijde van de raadskamer, waarin weer gestart wordt bij de indiener(s);
- Indien nodig: Tweede termijn aan de zijde van het college;

Interrupties zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken

Mogelijk resultaat:

- Nadat de bespreking is afgesloten en alle concept-moties en -amendementen besproken zijn, besluit de raadskamer of het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende vergadering. Een dergelijk besluit komt tot stand als de fracties waarvan de woordvoerders zich daarachter hebben geschaard, in de raad een meerderheid opleveren (20 zetels of meer).

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M37**
Zaaknummer:	4032448
Status	
Onderwerp:	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Titel:

Betrek leraren bij de totstandkoming van de Onderwijsagenda

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor om voortaan ook de beroepsgroep van leerkrachten en docenten actief te betrekken bij de totstandkoming van de Arnhemse Onderwijsagenda. Op dit moment worden enkel de onderwijsbesturen betrokken en dat doet geen recht aan het gehele onderwijsveld. Hierdoor zitten we met de onwenselijke situatie dat in de huidige Onderwijsagenda geen plek is ingeruimd voor leerkrachten, leraren en docenten.

Omdat we weten dat:

- Arnhem te maken heeft met een groeiend lerarentekort en het zodoende onwenselijk is dat de beroepsgroep niet genoemd wordt in de Arnhemse Onderwijsagenda.
- Arnhemse leerkrachten en docenten uitstekend in staat zijn om een bijdrage te leveren aan de Arnhemse Onderwijsagenda.
- De Algemene Onderwijsbond tijdens de rondetafelbijeenkomst heeft aangegeven dat een Onderwijsagenda kan helpen de aantrekkelijkheid van het onderwijs te vergroten.

Omdat we vinden dat:

- Het onbestaanbaar is wanneer in de Arnhemse Onderwijsagenda de woorden ‘leraar’, ‘leerkracht’ of ‘docent’ niet terugkomen.
- De beroepsgroep van leerkrachten en docenten zeggenschap behoren te hebben over de Arnhemse Onderwijsagenda.
- Er geen recht wordt gedaan aan het belang van de beroepsgroep wanneer er enkel met onderwijsbestuurders wordt gesproken.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- De huidige Onderwijsagenda aan te vullen met inzichten uit (vertegenwoordigers van) de beroepsgroep van leraren en docenten, en daarnaast in de toekomst (vertegenwoordigers van) de beroepsgroep actief te betrekken bij de totstandkoming van de Arnhemse Onderwijsagenda.

Indieners:

Noud Roelen - SP

Arnhem GEMEENTE

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M38**
Zaaknummer:	4032448
Status	
Onderwerp:	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Titel:

Laat de raad meebeslissen over Arnhemse Onderwijsagenda

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor om de Arnhemse Onderwijsagenda in de toekomst onderwerp van politieke besluitvorming te maken, zodat de gemeenteraad in de gelegenheid wordt gesteld kaders mee te geven. Op dit moment is dit niet mogelijk, hetgeen vreemd is aangezien 1) de Onderwijsagenda dient als ‘onderlegger’ bij het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en 2) de Onderwijsagenda een manier is waarmee Arnhem zich kan presenteren als een aantrekkelijke onderwijsstad.

Omdat we weten dat:

- De gemeenteraad nu geen inbreng heeft bij de totstandkoming van de Onderwijsagenda.
- De Onderwijsagenda als onderdeel gebruikt kan worden om Arnhem een aantrekkelijke onderwijsstad te maken.
- In Utrecht de gemeenteraad ook betrokken wordt bij het tot stand brengen van de Onderwijsagenda.
- De Algemene Onderwijsbond tijdens de rondetafelbijeenkomst heeft aangegeven dat een Onderwijsagenda kan helpen de aantrekkelijkheid van het onderwijs te vergroten.

Omdat we vinden dat:

- De huidige Onderwijsagenda een beleidsrijk stuk is waar de gemeenteraad momenteel geen inspraak in heeft.
- Het belangrijk is dat de gemeenteraad inspraak heeft op de Onderwijsagenda om zo kaders mee te kunnen geven.
- Onderwijs – en daarmee de Onderwijsagenda – te belangrijk is om buiten de democratische besluitvorming te laten.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- In de toekomst de Arnhemse Onderwijsagenda niet slechts ter kennisname, maar voortaan ter bespreking en ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Indieners:

Noud Roelen - SP

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M39**
Zaaknummer:	4032448
Status	
Onderwerp:	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Titel:
Financieren van beleidsrijke toevoegingen Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Aan de gemeenteraad
Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:
- Het totale investeringsbedrag voor het voorliggende Integraal Huisvestingsplan (IHP) de komende 16 jaren € 391 miljoen bedraagt. Dit is een forse stijging van het huidige investeringsbedrag, ook boven de vastgelegde investering in het coalitieakkoord.
- Van het investeringsbedrag heeft € 76 miljoen betrekking op de beleidsrijke toevoegingen. Deze zijn grotendeels gerelateerd aan verduurzaming van gebouwen en verbeteren van het binnenklimaat.
- Daarnaast bedragen de investeringen in plan- en ontwikkelingskosten voor de gemeente ongeveer € 68 miljoen.
- Het college schetst in het raadsvoorstel twee financiële scenario's en de Raad vraagt om voorkeuren en de inzet om de financiële zekerheid voor het bewerkstelligen van het IHP.
- Het college de financiële uitgangspunten van het IHP verwerkt in de perspectiefnota, Meerjaren Investeringsplan (MIP) en begroting.
- Het college het IHP, inclusief de beleidsrijke toevoegingen, volledig wil financieren uit één beleidslijn of begroting. En daarbij niet van plan is te putten uit andere begrotingsonderdelen.
- De beleidsrijke toevoegingen in het IHP overlappen met ander gemeentebeleid en bijbehorende financiële middelen.

Omdat we vinden dat:
- Dit IHP een belangrijke stap is naar een verbetering van onderwijshuisvesting met een grotere maatschappelijke impact. En dat een investering in de Arnhemse jeugd prioriteit heeft.
- De beleidsrijke toevoegingen belangrijk zijn, maar dat financiering ervan niet uit onderwijsbudget van de gemeente hoeft te komen, omdat dit niet primair over onderwijs mogelijk maken gaat.
- Het aanstaande “financiële ravijn” en de achteruitlopende financiële positie van de gemeente vraagt om te prioriteren.
- Andere begrotingsonderdelen van de gemeente Arnhem overlappen met de beleidsrijke toevoegingen van het IHP, voor wat betreft bijvoorbeeld het verduurzamen en vergroenen van de publieke ruimte, en dat daar dus ook financiële middelen uit kunnen worden gebruikt voor het IHP.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:
- Bij de uitwerking van het nieuwe Integraal Huisvestingsplan Onderwijs en de bijbehorende dekking van de investeringen in de perspectiefnota, het MIP en de begroting, voorstellen te doen waarbij de beleidsrijke toevoegingen gefinancierd worden uit bestaande begrotingsonderdelen die bij die beleidsrijke doelen passen (bijvoorbeeld klimaat, energie, natuur). Door deze beleidsrijke toevoegingen te

financieren uit reeds bestaande begrotingsonderdelen moet dit ertoe leiden dat de uitgaven van de gemeente beperkt of niet stijgen in de komende jaren.

Indieners:
Klaartje Koorn - CDA
Steffenie Pape - VVD

GEMEENTE Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M40**
Zaaknummer:	4032448
Status	
Onderwerp:	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Titel:

Opgewekte schooldaken voor lagere exploitatie

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- Het Integraal Huisvestingsplan 2024-2039 een forse investering vraagt van € 391 miljoen in 16 jaar, waarvan € 76 miljoen betrekking heeft op de beleidsrijke toevoegingen.
- Deze beleidsrijke toevoegingen grotendeels gerelateerd aan verduurzaming van gebouwen en verbeteren van het binnenklimaat.
- Het Integraal Huisvestingsplan 2024-2029 enkel renovatie en nieuwbouw betreft van de schoolgebouwenvoorraad. En dat dit zo'n 2 schoolgebouwen per jaar betreft.
- Scholen zelf vooral aan de lat staan om bestaande gebouwen te verduurzamen.
- De gemeente een fors bedrag heeft toegezegd om te werken aan verbetering van het binnenklimaat van scholen door de landelijke SUVIS-regeling te co-financieren.
- na inventarisatie op de website www.schooldakrevolutie.nl ruimte is voor ongeveer 2000 extra zonnepanelen op Arnhemse schoolgebouwen met ongeveer 500.000 KW/h per jaar opbrengst en 400 ton CO2-besparing.
- Lagere energiekosten voor scholen leiden tot lagere exploitatielasten en daarmee meer middelen voor het onderwijs zelf.

Omdat we vinden dat:

- Dit IHP een belangrijke stap is, maar dat voor bestaande schoolgebouwen nog steeds een hele grote opgave ligt om te verduurzamen en het binnenklimaat te verbeteren.
- De gemeente een belangrijke rol heeft gespeeld bij de totstandkoming van het nieuwe IHP en uitstekend gepositioneerd is om scholen verder te stimuleren de schoolvoorraad te verduurzamen.
- We in Arnhem meer willen doen aan verduurzaming van onze gebouwde omgeving.
- In meerdere grote gemeenten opwekken van zonne-energie op schooldaken succesvol is gebleken.
- De stichting schooldakrevolutie een positieve rol speelt in de verduurzaming van schooldaken door het plaatsen van zoveel mogelijk zonnepanelen.
- Het plaatsen van zonnepanelen op schooldaken een uitstekende, snel te realiseren en renderende investering zijn. En direct bijdragen aan verlagen van de exploitatielasten voor scholen.

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- Met de Arnhemse scholen, energiebedrijven en maatschappelijke organisaties in gesprek te gaan om op schooldaken in Arnhem minimaal 2000 zonnepanelen te realiseren en aan te sluiten bij de Stichting Schooldakrevolutie.
- Een bedrag van 50.000 euro beschikbaar te stellen vanuit het Stedelijke Programma Klimaat en Energie om dit initiatief van de grond te krijgen en scholen, en andere betrokken organisaties of inwoners over de streep te trekken om te cofinancieren.

GEMEENTE Arnhem

Indieners:
Klaartje Koorn - CDA

GEMEENTE Arnhem

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M42**
Zaaknummer:	4032448
Status	
Onderwerp:	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Titel:

Prioritering beleidsrijke toevoegingen i.v.m. klimaatnoodtoestand

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- het wenselijk is om een prioritering voor de beleidsrijke toevoegingen te hebben
- de klimaatnoodtoestand is uitgeroepen in Arnhem en het college CO2-doelstellingen heeft
- er een mogelijkheid bestaat dat door tekort aan budget, bepaalde beleidsrijke toevoegingen geschrapt kunnen/zullen worden

Omdat we vinden dat:

- verduurzaming aan het gebouw belangrijk zijn om de doelen te behalen
- scholen zo energiezuinig mogelijk moeten zijn. Het doel ‘energieneutraal’ moet zijn of bij voorkeur energiepositief

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- er alles aan te doen om alle beleidsrijke toevoegingen te behalen
- bij te kort aan budget, prioriteit te stellen aan beleidsrijke toevoeging ‘verduurzaming van onderwijshuisvesting’

Indieners:

Floor Hogenhout – Partij voor de Dieren

Motie

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer motie:	**24M43**
Zaaknummer:	4032448
Status	
Onderwerp:	Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Titel:

Circulair en demonteerbaar moet je doen

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen voor:

Omdat we weten dat:

- het college circulariteitsdoelen heeft gesteld
- we steeds meer circulair moeten gaan werken
- de afvalstapel een groot probleem is
- grondstoffentekort een grote uitdaging wordt en is in deze eeuw[2]
- het lijkt alsof circulair bouwen duurder is

Omdat we vinden dat:

- de kosten van demonteerbare en circulaire bouw weliswaar hoger zijn, maar deze kosten geen reëel beeld geven.[1]
- demonteerbare materialen herbruikbaar zijn, waardoor toekomstige kosten voor nieuw materiaal en sloop bespaard kunnen worden
- deze kostenbesparing moet worden meegerekend bij de ontwikkelkosten
- we overal waar mogelijk herbruikbaar materiaal moeten gebruiken om de nu al te grote, afvalstapel niet te vergroten
- er behalve directe en indirecte bouwkosten ook andere kosten moeten worden meegewogen, zoals toekomstige energiekosten, milieukosten, kosten voor klimaatschade en andere negatieve gevolgen van de minder duurzame keuze. [3]

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- te onderzoeken hoe restwaarde en toekomstige besparingen op te nemen in de financiële onderbouwing bij exploitatieplannen
- aan de raad te rapporteren hoe de resultaten bij nieuw te bouwen scholen kunnen worden meegenomen
- regiobreed, bijvoorbeeld via andere gemeentes of via de groene metropoolregio, in gesprek te gaan over hoe circulair en demonteerbaar bouwen financieel aantrekkelijker te maken door positieve factoren mee te wegen in de exploitatie

Arnhem GEMEENTE

Toelichting:

Helaas kunnen we nog niet zoveel zeggen over de restwaarde van circulaire en demonteerbare gebouwen, omdat er nog geen voorbeeld van is die zijn levenseinde heeft bereikt.[1,3] Wel weten we dat de bouwsector wereldwijd verantwoordelijk is voor meer dan 40% van de energieconsumptie, 40% van de materiaalconsumptie, 40% van het afval en voor circa 45% van de CO2 uitstoot.[3] Desalniettemin wijst onderzoek uit dat circulair en demonteerbaar bouwen veelbelovend is en dat kosten financieel aantrekkelijk kunnen zijn. Ook kunnen de hogere investeringskosten gecompenseerd worden door een hogere markt- en verkoopwaarde. We moeten dan wel overstappen naar langetermijndenken in plaats van de korte termijn en dit in de praktijk ook gaan toepassen.

Indieners:

Floor Hogenhout – Partij voor de Dieren

Bronnen:

1: Draaijer, Alexander, C.F. (2020) Circulair bouwen, duurder of goedkoper? - Een kwalitatieve analyse naar het effect van circulair bouwen op de Life Cycle Cost van kantoorgebouwen. Pre-master thesis. Link: https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/3337/.
2: Loppies, W.W. (2015) Bouwen aan de Circulaire Economie: "Een betere wereld begint bij het stellen van een betere vraag". Master thesis. Link: https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid:ef74b3d7-2efa-47ad-bc96-f6ff2624d3ae.
3: Dijken, Carine. (2021) Energieneutraal en circulair bouwen, een goede match? Master thesis. Link: https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/3732/.

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4032448

Onderwerp: Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039

Kernboodschap

Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039 beschrijft voor de komende 16 jaar voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs het pad naar vervanging en renovatie van de huidige schoollocaties. Dit plan is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de onderwijsbesturen. Het plan helpt ons om het Arnhemse onderwijsveld de best mogelijke faciliteiten te bieden, zodat de onderwijspartners in staat zijn om onze kinderen en jongeren optimaal te kunnen faciliteren in hun ontwikkeling.

Voorstel

1. Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039 vast te stellen
2. Kennis te nemen van de onderwijsagenda als onderlegger van dit IHP
3. De kosten voor beleidsrijke toevoegingen toe te voegen aan onderwijshuisvesting
4. De dekking van de investeringen mee te nemen bij de integrale afweging in de perspectiefnota en de begroting
5. Een afschrijvingstermijn voor de kosten van de componenten van nieuwbouw en renovatie van onderwijshuisvesting (casco, installaties en daken) te hanteren van 40 jaar en deze op te nemen in de afschrijvingstabel bij de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.

Inleiding

Elk kind heeft recht op een mooie toekomst met volop kansen om het beste uit zichzelf te halen. Dat uitgangspunt hebben we steeds voor ogen gehad toen we aan de slag gingen met het Integraal Huisvestingsplan voor de Arnhemse scholen. Wat heeft een kind nodig om zich goed te

Arnhem GEMEENTE

ontwikkelen? En wat betekent dat dan voor een schoolgebouw en de schoolomgeving? En dus niet: hoeveel vierkante meter per leerling of hoeveel leslokalen heeft een school nodig? Of welk onderhoud is minimaal nodig om schoolgebouwen open te houden? Schoolgebouwen zijn meer dan een plek waar kinderen les krijgen. Een school is meer dan een plek waar je rekenen, schrijven en taal leert. De school is één van de fundamenten voor een gezonde toekomst van kinderen.

Hoe beter de leeromgeving, hoe beter leerlingen functioneren en hoe beter zij zich kunnen ontwikkelen. Daarom zijn goede, gezonde, inclusieve en inspirerende scholen van groot belang. Dit is echter geen vanzelfsprekendheid: de samenleving verandert snel, en daarmee ook de verwachtingen van onderwijs en de huisvesting daarvan.

Binnen onze gemeente wordt continue gekeken hoe met huisvesting het beste kan worden aangesloten bij het onderwijs van nu. Er is daarom in de afgelopen jaren voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs, per onderwijssoort een integraal huisvestingsplan of visie opgesteld.

- Voor het (voortgezet) speciaal onderwijs ((V)SO) is met de schoolbesturen een apart IHP gemaakt in 2009. Het grootste deel van de nieuwbouw- en renovatieprojecten zijn inmiddels afgerond of in de afrondende fase.
- Voor het primair onderwijs (PO) is in 2017 een IHP 2017-2026 opgesteld.
- Voor het Voortgezet Onderwijs is sinds 2009 geen IHP opgesteld. Daarmee zijn er dus ook geen budgetten gereserveerd. In 2021 bestond daarom de wens om een visie op de onderwijshuisvesting voor het VO neer te leggen. Dat is uitgewerkt in de nota ‘Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem’ (december 2021).

Uw raad heeft aangegeven een integraal huisvestingsplan te willen opstellen voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs dat een vervolg biedt op hier bovengenoemde plannen. Ook gymzalen waar de noodzaak op vervanging vanwege de kwaliteit hoog is, zijn in dit IHP opgenomen. Dit plan beschrijft voor een periode van 16 jaar welke scholen wanneer worden gerenoveerd of nieuw gebouwd. Het plan maakt inzichtelijk wat de gemeente aan wettelijke taken heeft op gebied van onderwijshuisvesting en brengt tevens in beeld welke ambities wij willen realiseren om met onze onderwijshuisvesting op de beste manier aan te sluiten bij onze ambities en doelen. Dit IHP is daarmee een beleidsrijk IHP en verbindt stenen en inhoud. Wij willen met dit IHP niet alleen voldoen aan onze gemeentelijke wettelijke zorgplicht om onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen, wij willen met onderwijshuisvesting Arnhemse kinderen de best mogelijke

omgeving bieden om kansrijk op te groeien. Samen met de onderwijsbesturen is als onderlegger voor dit IHP een gezamenlijke onderwijsagenda opgesteld die wij gezamenlijk zullen uitvoeren. Voor zover deze onderwijsagenda van invloed is op de onderwijshuisvesting, is dit verwerkt in de beleidsrijke toevoegingen van dit IHP.

In het IHP is tevens een aantal moties en toezeggingen verwerkt. In een aparte raadsbrief is toegelicht welke het betreft en op welke wijze ze zijn uitgevoerd en verwerkt.

Beoogd effect

Een kwalitatieve verbetering van de onderwijshuisvesting in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs. Waarin we naast het regelen van de basis (solide en toekomstbestendige gebouwen) ook door middel van beleidsrijke toevoegingen (extra stimuli op specifieke thema's) onze maatschappelijke doelstelling vertalen naar tastbare en direct ondersteunende onderwijsomgevingen.

Argumenten

1.1	*Het IHP als wettelijke verantwoordelijkheid*
	In januari 2025 treedt een wetswijziging in werking met als overkoepelend doel dat gemeenten en schoolbesturen tot een meer planmatige en doelmatige aanpak van bouw, beheer en onderhoud van schoolgebouwen in het funderend onderwijs komen. Hiermee zullen gemeenten in de toekomst verplicht zijn om een IHP voor onderwijshuisvesting op te stellen. In die nieuwe wetgeving wordt ook opgenomen dat renovatie een volwaardig alternatief voor nieuwbouw wordt. De nieuwe wetgeving beoogt vervanging van de jaarcyclus voor aanvragen onderwijshuisvesting door een langere periode, waarin gemeenten na overleg met betrokken schoolbesturen het huisvestingsbeleid en het investeringsprogramma voor een periode van 4 jaar vastleggen in een meerjarenprogramma, met een doorkijk tot ten minste het 16e jaar. Het aangeboden IHP heeft een doorkijk van 16 jaar en anticipeert daarmee rechtstreeks op de nieuwe wetgeving.
1.2	*Bijgevoegd IHP is het resultaat van een intensief traject met schoolbesturen*

	Het proces om te komen tot een nieuw integraal huisvestingsplan is begin 2023 gestart. Dit traject is gezamenlijk doorlopen met de schoolbesturen van het primair, speciaal en voortgezet onderwijs en de kinderopvang. Ook vanuit diverse afdelingen is vanuit de gemeente en andere experts input geleverd. Voorafgaand aan het opstellen van dit IHP is met alle schoolbesturen gesproken over de knelpunten die zij ervaren in de huisvesting van hun scholen, welk toekomstperspectief en ontwikkelingen zij zien en welke wensen er zijn ten aanzien van onderwijshuisvesting. Dit heeft geleid tot een plan van aanpak, waarbij gezamenlijk de kaders zijn vastgesteld. Vervolgens is na een intensief traject over vele thema's met de schoolbesturen gezamenlijk de inhoud van het IHP vastgesteld. Zij ondersteunen het IHP en hebben op 4 december in een op overeenstemmingsgericht overleg ingestemd met het plan.
1.3	*Het IHP als basis voor solide en toekomstbestendige gebouwen*
	Door goede onderwijshuisvesting verbeteren we de kansengelijkheid voor Arnhemse jeugd. Dit IHP beschrijft voor 16 jaar welke gebouwen in welke volgorde in aanmerking komen voor renovatie en nieuwbouw. Met dit plan werken we aan een goede spreiding van schoolgebouwen over de stad, voldoende onderwijsruimte en kwalitatief hoogwaardige gebouwen. Door schoolgebouwen optimaal in te zetten als maatschappelijke voorziening in onze wijken worden schoolgebouwen nog veel meer betekenisvol.
2.1	*Met het IHP en de onderwijsagenda werken we aan de beste leeromgeving voor Arnhemse kinderen en jongeren*
	Schoolbesturen en gemeente hebben gezamenlijk een onderwijsagenda opgesteld voor de komende jaren. In deze onderwijsagenda is uiteen gezet voor welke opgaven de schoolbesturen aan de lat staan en voor welke randvoorwaardelijke opgaven gemeenten samen met allerlei partners in de stad hun bijdrage moet leveren. Met het IHP en de onderwijsagenda samen werken zo aan het beste onderwijs en de beste leeromgeving voor Arnhemse kinderen en jongeren.
3.1	*Het IHP draagt bij aan de realisatie van vele gemeentelijk ambities*
	Door goede onderwijshuisvesting verbeteren we de kansengelijkheid voor Arnhemse jeugd. Daarbij zijn een goede spreiding van schoolgebouwen over de stad, voldoende onderwijsruimte en kwalitatief hoogwaardige gebouwen belangrijke ingrediënten. Door

	conceptueel te kijken naar de structuur van de stad en daarop de onderwijshuisvesting waar mogelijk aan te passen, zetten we schoolgebouwen optimaal in als maatschappelijke voorziening in onze wijken. In dit IHP is in beeld gebracht welke andere aspecten die ons als stad zo aan het hart gaan kunnen worden meegenomen; de beleidsrijke toevoegingen. Tevens zijn de benodigde middelen hiervoor in beeld gebracht. Zo zetten we extra in op flexibiliteit, multifunctionaliteit en het koppelen van andere functies aan het schoolgebouw om de onderwijslocatie als middelpunt van de wijk te laten functioneren. We zetten in op het vergroenen en beweegvriendelijker maken van schoolpleinen, nieuwe gymzalen voldoen aan de Arnhemse norm en zijn daardoor groter ten opzichte van de gebruikelijke afmetingen en het garanderen van fysieke toegankelijkheid is geborgd en gedekt in al onze huisvestingsplannen. Daarnaast leggen we een gezond binnenmilieu als minimale norm vast en bieden de mogelijkheid om in situaties waar dat speelt extra gebouwoppervlakte te creëren voor het faciliteren van bijvoorbeeld ambulante ondersteuning. Ook grijpen we huisvestingsinvesteringen aan om vol in te zetten op vermindering van energieverbruik, versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie én implementatie van onze circulaire ambities. We maken onze ambities expliciet en maken inzichtelijk– samen mét de schoolbesturen – welke middelen hiervoor nodig zijn.
3.2	*Financiering van beleidsrijke toevoegingen werken we eerst nader uit*
	We onderzoeken op basis van recent verschenen inzichten de mogelijkheden om de financiering van de beleidsrijke toevoeging circulariteit op een andere manier vorm te geven. Bij de perspectiefnota maken we dit inzichtelijk en komen we met een nadere uitwerking voor de financiering. Ook voor de andere beleidsrijke toevoegingen brengen we in beeld welke financieringsmogelijkheden er zijn.
4.1	*Om tot volledige uitvoering van het IHP te kunnen komen dient het financiële kader éénmalig, of in een aantal stappen gefaseerd in de tijd te worden verhoogd.*
	In de begroting is zoals afgesproken in het coalitieakkoord een extra jaarlijks budget op genomen voor onderwijshuisvesting van € 3 miljoen per jaar. Op basis van een globale doorrekening van het IHP is de verwachting dat de voorgenomen investeringen waarvan de ingebruikname is voorzien tot en met het jaar 2028 uit het huidige financiële kader kunnen worden gedekt. Om tot volledige uitvoering van het IHP te kunnen komen dient het financiële kader éénmalig, of in een aantal stappen gefaseerd in de tijd te worden verhoogd. In de

	paragraaf financiën waar de doorrekening van het IHP verder wordt toegelicht zijn bovenstaande twee mogelijke scenario's in beeld gebracht. Een besluit over het opnemen van extra structurele middelen voor onderwijshuisvesting in de begroting wordt jaarlijks genomen in het kader van de perspectiefnota en begroting.
5.1	*Door verandering in taken voor onderhoud kunnen we voor de gemeente één afschrijvingstermijn hanteren*
	Tot op heden worden voor onderwijshuisvesting de afschrijvingstermijnen gehanteerd die gebruikelijk zijn voor de diverse componenten van het gebouw: het casco in 40 jaar, installaties in 20 jaar en daken in 15 jaar. Sinds januari 2015 zijn schoolbesturen volledig verantwoordelijk voor het onderhoud en aanpassingen van schoolgebouwen. Tussentijdse kosten aan en vervanging van installaties en daken zijn daarmee de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. De economische levensduur voor de gemeente Arnhem van deze componenten kan dan ook identiek gesteld worden aan die van het gebouw zelf. Voorgesteld wordt dan ook het volledige bedrag van de bekostiging van nieuwbouw/ renovatie af te schrijven in 40 jaar en daartoe de afschrijvingstermijn van de componenten installaties en daken voor onderwijshuisvesting aan te passen. In de doorrekeningen is reeds rekening gehouden met deze aangepaste afschrijvingstermijn van 40 jaar.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Voorlopige prioritering*
	In het IHP is een prioriteringslijst opgenomen. Deze lijst is tot stand gekomen door de kwalitatieve analyse van de gebouwen, gekoppeld aan de kwantitatieve vraag en de maatschappelijke situatie, bijvoorbeeld in Arnhem-Oost waar de scholen voor hun specifieke opgave extra huisvestingsmeters ter beschikking kunnen krijgen. De schoolbesturen hebben hierin gezamenlijk opgetrokken om te bekijken wat nodig is voor de onderwijshuisvesting de komende 16 jaar. Na invoering van het IHP kan deze prioritering alleen nog worden aangepast op basis van actuele ontwikkelingen. Indien dit zich voordoet wordt zorgvuldig afgewogen welke invloed deze ontwikkelingen hebben en of dit noodzakelijkerwijs moet leiden tot aanpassingen. Indien dit het geval is wordt de prognose van het (resterende) IHP inclusief de financiële consequenties ook bijgesteld. In het

	jaarprogramma wordt per jaar de definitieve planning voor dat jaar weergegeven en definitief budget aangevraagd.
1.2	*Realisatie van onderwijshuisvesting vraagt om meer dan een IHP*
	Het IHP geeft duidelijkheid over de richting waarmee we ons onderwijsvastgoed gaan vormgeven. Hierbij wordt ingegaan op de prioritering, waarbij de volgorde en het tempo bepalen welke scholen er worden gerenoveerd of nieuw gebouwd. Realisatie van een schoolgebouw is meestal realisatie van een klein stukje stad dat moet worden ontwikkeld. Onderwijshuisvesting is met andere woorden gebiedsontwikkeling en niet sec het 'beschikbaar stellen van krediet voor een nieuw gebouw'. We moeten ons continue bewust zijn van de consequenties van een scholenbouw- (of renovatie)initiatief voor haar directe fysieke omgeving. Doordat bijvoorbeeld door de wens om te verdichten (meer woningbouw), meer autoparkeerplaatsen vereist zijn, kabels en leidingen om moeten worden gelegd en er duurzaam, circulair en natuur inclusief gebouwd moet worden. Dit nog naast dat er ruimte gevonden moet worden om het gebouw te realiseren, omgevingsplannen mogelijk aangepast moeten worden, vergunningstrajecten moeten worden doorlopen en er burgerparticipatie plaatsvindt. De maatschappelijk opgaven die spelen rond stedelijke ontwikkelingen zijn omvangrijk. Het uitvoeringsvermogen van al deze partijen en van de gemeente staat onder druk. Realisatie van een schoolgebouw duurt gemiddeld vanaf de start tot de oplevering zo'n 6 jaar. Intensieve trajecten die tijd en geld vragen nog voordat gestart wordt met het maken van een ontwerp. In het voorgaande IHP waren de kosten hiervoor en ook de overige interne kosten (bijvoorbeeld voor tijdelijke huisvesting, verwijderen asbest en personele inzet) niet inzichtelijk gemaakt. Uiteraard waren deze kosten er wel, maar deze werden buiten het IHP om financieel geregeld. Een werkwijze die niet duurzaam is en vandaar dat deze kosten nu opgenomen zijn in het IHP. Naast de interne kosten zijn nu dus op financieel gebied de (extra) bouwkosten veroorzaakt door bovenstaande proces meegenomen. Dit betreffen de kosten voor het schoolgebouw, de overige kosten van de gebiedsontwikkeling behoren niet tot de verantwoordelijkheid van onderwijshuisvesting. Echter de wereld verandert continue en daarmee onze rol en de factoren waar we rekening mee moeten houden ook. Dit vraagt dus om continue evaluatie van de ingezette koers en het tijdig bijsturen waar nodig.

1.3	*Het IHP als leidraad, de modelverordening als vangnet*
	Het IHP is niet juridisch bindend: het is een afsprakenkader waarbinnen de gemeente en schoolbesturen met elkaar om gaan. Dat vereist een wederzijdse wens tot samenwerking. Voor het geval in de komende jaren nieuwe schoolbesturen (of aanbieders van kindvoorzieningen) toetreden of schoolbesturen gedurende de uitvoeringsfase zich niet (langer) wensen te houden aan het IHP kan terug gegrepen worden op de Verordening voorzieningen huisvesting onderwijshuis uit 2017, die als vangnet fungeert. Het voornemen bestaat om in 2024 een actualisatie door te voeren op onze verordening, welke opnieuw gebaseerd zal zijn op de modelverordening van de VNG met aanvullingen van reeds geformaliseerd ‘Arnhems’ beleid en aanvullingen vanuit dit IHP. Het is overigens niet de bedoeling dat schoolbesturen per project kunnen kiezen onder welk regime ze een project uitvoeren: alle schoolbesturen actief in het funderend onderwijs in Arnhem tekenen voor en werken mee aan de uitvoering van het IHP.
1.4	*De investeringskosten per project worden pas gedurende de uitvoering duidelijk*
	De geprioriteerde onderwijslocaties – welke in de komende 16 jaar in aanmerking komen voor vervanging of renovatie – zijn financieel vertaald in stichtingskosten. Hierbij is rekening gehouden met alle voorziene bijkomende kosten zoals sloop, asbestsanering, geprognotiseerde leerling stijging et cetera. Bij de doorrekening zijn een aantal aannames gedaan voor aspecten die op dit moment nog niet per locatie inzichtelijk zijn, zoals de vraag in welke mate bestaande panden gerenoveerd kunnen worden. De kosten van projecten zullen pas tijdens de daadwerkelijke planontwikkeling helder worden. Elk jaar zullen projecten middels het jaarprogramma op basis van de actuele stand en de kosten van projecten opnieuw begroot worden. Indien nodig wordt dit aan uw raad worden voorgelegd.
1.5	*Realisatie vraagt om andere wijze van uitvoering*
	De ambitie in de uitvoering van dit IHP vraagt om commitment op een andere aanpak. Professioneler, zodat er tijdwinst te halen is in standaardisatie van processen, ontwerp, aanbesteding en uitvoering. Het vraagt ook om meer gezamenlijkheid in de organisatie, waarbij de gemeente niet met iedere school apart een renovatie of nieuwbouw oppakt, maar geclusterd of over de schoolbesturen/stichtingen heen een aanpak. In risicomanagement om eerder knelpunten of belemmeringen in de uitvoering zoals stikstof, beschikbare ruimte, capaciteit medewerkers of netcongestie te zien aankomen en beheersmaatregelen te kunnen

nemen. Voor het IHP zal nog een uitgebreide risico-analyse worden opgesteld. Zowel schoolbesturen als wij zijn zich bewust dat de realisatie van dit soort projecten complex en weerbarstig kan zijn waardoor wijzigingen kunnen optreden De opgenomen planning is een leidraad waarop we bij de jaarprogramma's en actualisatie van het IHP gezamenlijk bijsturen.

Participatie

Dit IHP is tot stand gekomen door intensief contact met alle Arnhemse schoolbesturen en een vertegenwoordiging van de Arnhemse kinderopvangorganisaties. Zij ondersteunen het IHP en hebben op 4 december in een op overeenstemmingsgericht overleg ingestemd met het plan.

Tijdens de uitvoering van het IHP blijft participatie onverminderd belangrijk. Het bouwen van een school kan alleen slagen als omwonenden en andere betrokkenen hierbij betrokken worden. Daarnaast is het van belang om in een gebiedsontwikkeling te participeren met de andere betrokken om zo tot het beste resultaat te komen.

Uiteraard blijven wij ook in gesprek met de maatschappelijke partners om met elkaar te kunnen evalueren of we de juiste koers inzetten om onze gezamenlijke ambities te behalen.

Financiën

Om inzicht te geven in de omvang van de financiële gevolgen van het IHP voor de begroting is een globale doorrekening gemaakt. De kosten voor de gemeente die volgen uit het IHP bestaan uit:

- Investeringen voor nieuwbouw of renovatie gebaseerd op de VNG-normkostensystematiek verhoogd met de investeringen van beleidsrijke toevoegingen. Deze investeringen leiden tot jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) en tot eigenaarslasten (belastingen en verzekeringen). De beleidsrijke toevoegingen worden daarbij ook toegepast op de scholen die zijn opgenomen in het lopende IHP-PO, waarvoor nog geen bouwbesluit in de vorm van een beschikking is afgegeven.
- Plan- en ontwikkelingskosten, zoals kosten voor tijdelijke huisvesting, verhuiskosten, ontsluiting, parkeren, waterberging, sloopkosten, asbest, kosten gebiedsvisie, stikstofberekeningen, interne kosten voorbereiding sloop en nieuwbouw, bouwrente

Het totale investeringsbedrag voor de komende 16 jaren tezamen bedraagt € 391 miljoen (prijspeil 2023). Hiervan heeft € 76 miljoen betrekking op de beleidsrijke toevoegingen. Verder bedragen de investeringen in plan- en ontwikkelingskosten die voor rekening van de gemeente komen over de totale periode circa € 68 miljoen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een versnelde afschrijving van boekwaarde van gebouwen die worden vervangen en in financiële zin nog niet volledig zijn afgeschreven (circa € 6 miljoen). Ten slotte wordt rekening gehouden met extra jaarlijkse exploitatielasten van circa € 1,2 miljoen per jaar voor voornamelijk tijdelijke huisvesting en extra personeelskosten. De stijging van de eigenaarslasten (belastingen en verzekeringen) als gevolg van de nieuwbouw is ook in de doorrekening verwerkt.

De volgende uitgangspunten zijn voor de doorrekening verder van belang:

- Voor de benodigde investeringen wordt uitgegaan van de in dit IHP opgenomen prioriteitenlijst. De prioritering is bepalend voor de planning van de realisatie van nieuwbouw of renovatie en is daarmee ook bepalend voor het moment waarop de benodigde middelen in de begroting beschikbaar dienen te zijn.
- De rentelasten zijn gebaseerd op de huidige omslagrente van 1,6%. Een toekomstige stijging van de rente zal gelet op de omvang van de investeringsbedragen een forse impact kunnen hebben op de jaarlasten voor de gemeente.
- Voor de berekening van de jaarlijkse afschrijvingskosten wordt rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar voor het totale bedrag van de bekostiging (zie beslispunt 6).
- De begroting gaat uit van actuele prijzen. We sluiten ook voor de berekening van prijsstijgingen aan bij de VNG-normkostensystematiek. Jaarlijks worden de budgetten geactualiseerd als onderdeel van de nominale ontwikkelingen bij de vaststelling van de begroting.
- Alle in de begroting opgenomen middelen voor onderwijshuisvesting blijven beschikbaar voor onderwijshuisvesting. Daartoe worden niet bestede budgetten voor kapitaallasten onderwijs (inclusief de vrijval van kapitaallasten die ontstaat doordat schoolgebouwen geheel zijn afgeschreven) en overige niet bestede onderwijshuisvestingsbudgetten aan de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting toegevoegd. De middelen uit deze bestemmingsreserve worden ingezet ter dekking van de kosten van nieuwe investeringen uit het IHP.

De uitkomsten van de doorrekening worden gedetailleerd toegelicht in deel C van het IHP. De globale conclusie daarbij is dat voor de in het IHP opgenomen investeringen die tot circa 2029 zijn

voorzien de begroting voldoende ruimte biedt om de kapitaallasten en andere exploitatielasten structureel te dekken. De uitvoering van het volledige voorliggende IHP (dat loopt tot 2039) vraagt om substantieel meer middelen dan op dit moment in de begroting is voorzien.

Er zijn twee (uiterste) scenario's in beeld gebracht om in de begroting de hiervoor noodzakelijk extra dekking op te nemen:

- Scenario 1: een éénmalige structurele verhoging van het financiële kader vanaf 2025, waarmee in dekking kan worden voorzien voor alle in het IHP voorgenomen investeringen.
- Scenario 2: een jaarlijkse structurele verhoging van het financiële kader waarmee in dekking kan worden voorzien voor de scholen die in dan voorliggende begrotingsjaren zijn voorzien.

In scenario 1 is sprake van een spaar-variant: De eerste jaren is het (verhoogde) financiële kader hoger dan de lasten, het verschil wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve en ingezet voor latere investeringen. Deze werkwijze sluit aan bij de manier waarop eerdere IHP's werden gefinancierd. Het voordeel daarbij is dat het financiële kader langjarig voldoende is om uitvoering te kunnen geven aan het IHP.

Scenario 1 vereist een verhoging van het jaarlijkse structurele budget vanaf 2025 met €8,9 miljoen per jaar om álle scholen de komende 16 jaar conform het voorliggende IHP te kunnen realiseren. Dit is additioneel, naast de op basis van het coalitieakkoord in de begroting opgenomen €3,0 miljoen per jaar voor onderwijshuisvesting.

In scenario 2 wordt het kader geleidelijk verhoogd, naarmate de uitvoering van het IHP vordert. Omdat de begroting een scope heeft van 4 jaren wordt steeds voorzien in dekking van de investeringen die in die 4 jaren worden geraamd. Bij de jaarlijkse vaststelling van de begroting komt er een nieuw jaar in de scope van de begroting, en moet jaarlijks opnieuw ruimte worden gevonden ter dekking van de investeringen die in het aan de begroting toegevoegde jaar worden voorzien. Omdat in dit scenario geen rekening wordt gehouden met investeringen die buiten de scope van de begroting vallen, wordt ook niet gespaard zoals in scenario 1, en wordt het in de bestemmingsreserve beschikbare saldo direct ingezet ter dekking van de jaarlijkse lasten.

In scenario 2 is het huidige kader van onderwijshuisvesting, inclusief de op basis van het coalitieakkoord toegevoegde €3 miljoen per jaar, mede door de inzet van de middelen uit de

bestemmingsreserve, de eerste jaren voldoende. Vanaf het begrotingsjaar 2029 (dus vanaf de vierde jaarschijf van de begroting 2026-2029) dient het financiële kader jaarlijks te worden verhoogd. Deze jaarlijkse verhoging bedraagt dan gemiddeld circa €1,6 miljoen, afhankelijk van de omvang van de investeringsbedragen waarmee in het desbetreffende jaar rekening moet worden gehouden. Het totale financieel kader zal dan, gefaseerd, uiteindelijk in totaal toenemen met een bedrag van €14,8 miljoen in de jaarschijf 2038, wanneer de laatste investeringen uit dit IHP zijn gerealiseerd.

In de komende begroting (voorafgegaan door de perspectiefnota) zal een voorstel worden opgenomen hoe in de begroting de vereiste dekking wordt gerealiseerd. Het college zal daarbij uitgaan van een scenario dat haalbaar is gelet op de beperkte mogelijkheden om op korte termijn de structurele lasten fors te verhogen, maar wel voldoende basis biedt om te komen tot een tijdige en duurzame financiering van het IHP. Naar verwachting zal dit leiden tot een scenario dat ligt tussen de beide beschreven scenario's in, waarbij het financiële kader reeds vanaf 2025 geleidelijk zal worden verhoogd.

Een besluit over het opnemen van extra structurele middelen voor onderwijshuisvesting in de begroting wordt jaarlijks genomen in het kader van de perspectiefnota en begroting. Investeringskredieten worden jaarlijks voor de komende 4 jaren vastgesteld in het Meerjaren Investeringplan (MIP) als onderdeel van de begroting. Tenslotte wordt jaarlijks het uitvoeringsprogramma onderwijshuisvesting door uw raad vastgesteld, op basis waarvan de definitieve bekostiging voor nieuwbouw of renovatie plaatsvindt.

Cofinanciering schoolbesturen
Voor twee specifieke beleidsrijke toevoegingen wordt uitgegaan van cofinanciering door de schoolbesturen. Het gaat daarbij om de maatregel die betrekking heeft op energetische verbetering, en de maatregel die leidt tot verbetering van de exploitatie door levenscyclus benadering. Door de Arnhemse schoolbesturen worden de genoemde beleidsrijke toevoegingen onderschreven en is een bijdrage vanuit het betreffende schoolbestuur in z'n algemeenheid een redelijke afspraak. Maatwerkafspraken op basis van een businesscase benadering per individueel project moet leiden tot een cofinancieringsbijdrage die passend en haalbaar is voor de schoolbesturen. Projecten zullen pas starten nadat de financiering volledig rond is.

Uitvoering

In 2024 werken we uit hoe we op programmatische wijze aan de slag kunnen met de uitvoering van dit IHP. Tevens wordt samen met de schoolbesturen begonnen met de uitwerking van de vervolgafspraken:

- Arnhemse schoolbesturen en gemeente maken samen afspraken over het toelatingsbeleid van leerlingen om er bijvoorbeeld voor te zorgen dat toekomstige gebouwen blijven aansluiten bij leerlingenaantallen zodat we huisvesting in noodlokalen zo veel als mogelijk kunnen voorkomen en voorkomen dat de aantrekkende werking die nieuwe schoolgebouwen hebben een te groot negatief effect hebben om nabijgelegen scholen.
- We erkennen dat veel scholenprojecten een integrale (gebieds)benadering vereisen. Bij de uitwerking van individuele scholenbouwprojecten vergt het daarom nadrukkelijk om een koppeling met Integraal Accommodatiebeleid dat door de gemeente wordt ontwikkeld. Om daarmee schoolgebouwen te realiseren die flexibel en meervoudig inzetbaar zijn voor de wijk of buurt.
- Gemeente en schoolbesturen beseffen beide dat er een omvangrijk aantal projecten gedefinieerd worden in dit IHP. Het aantal en de complexiteit ervan vragen een andere aanpak waarbij gedacht wordt aan bijvoorbeeld een gezamenlijke uitvoeringsagenda of bouwprocesteam om daarmee de uitvoering te versnellen. Hierover start na vaststelling van het IHP het gesprek om praktische en effectieve afspraken te maken.
- We gaan aan de slag met het uitwerken van een integraal huisvestingsplan bewegingsonderwijs om daarmee een optimale balans te krijgen tussen sportaccommodatie capaciteit en behoefte vanuit onderwijs en verenigingen.
- Voor inclusie wordt via dit IHP budget beschikbaar gesteld voor ondersteuning via huisvesting. In de praktijk blijkt dit om maatwerk te vragen, in een aantal projecten is dit al vormgegeven. Op korte termijn vraagt dit thema echter ook nog nadere aandacht om visie te vormen over de wijze van ondersteuning en stimulering.
- Het besef bestaat dat de verduurzaming van schoolgebouwen blijvend aandacht, urgentie en maatwerk vergt. Waar mogelijk grijpen we kansen om te versnellen om daarmee invulling te geven aan de afspraken in het Klimaatakkoord. Het voornemen is om bij de actualisatie van het IHP meer uit te gaan van de sectorale routekaart die door de sectorverenigingen in het onderwijs zijn opgesteld voor de verduurzaming van scholen.

Jaarlijks wordt een uitvoeringsplan aan uw raad aangeboden met actualisatie van de projecten en de kosten.

Communicatie

Na besluitvorming door uw raad informeren we de schoolbesturen. De voortgang van het IHP wordt besproken in het Maatschappelijk Educatieve Agenda Arnhem.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Concept IHP Onderwijs 2024-2039
- Onderwijsagenda
- Kwaliteitskader voor onderwijsvoorzieningen in het funderend onderwijs

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4032448

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023, nummer: 4032448;

gelet op artikel 147 van de Gemeentewet, hoofdstuk 1, titel IV, afdeling 3 van de Wet op het primair onderwijs en het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026;

besluit:

1. Het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039 vast te stellen
2. De kosten voor beleidsrijke toevoegingen toe te voegen aan onderwijshuisvesting
3. De dekking van de investeringen mee te nemen bij de integrale afweging in de perspectiefnota en de begroting
4. Een afschrijvingstermijn voor de kosten van de componenten van nieuwbouw en renovatie van onderwijshuisvesting (casco, installaties en daken) te hanteren van 40 jaar en deze op te nemen in de afschrijvingstabel bij de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.

De griffier, De voorzitter,

Arnhem GEMEENTE



Integraal huisvestingsplan onderwijs Gemeente Arnhem

Thomas Nobel & Ilse van Milaan

Definitief 21 december 2023 | Versie 1.0

Inhoudsopgave

Voorwoord 5

Ten geleide 6

DEEL A 7

Het beste onderwijs voor alle Arnhemse jeugd 8

DEEL B 14

1. Inleiding 15

2. Huidige situatie van onderwijshuisvesting in Arnhem 16

3. Wettelijk kader 19

4. Gemeentelijke beleidskaders 20

5. Basisafspraken tussen gemeente en schoolbesturen 24

5.1. Basisafspraken over kwalitatief goede huisvesting 24
5.2. Basisafspraken over het bieden van voldoende huisvesting 25
5.3. Basisafspraken over de afweging voor nieuwbouw of renovatie 26
5.4. Basisafspraken over gebruik, beheer en onderhoud 28
5.5. Basisafspraken over IKC beleid 28
5.6. Basisafspraken over de nabijheid van de school 30
5.7. Basisafspraken over schoolpleinen 30

6. Beleidsrijke toevoegingen 31

6.1. Onze schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu 31
6.2. Inzetten op flexibiliteit en meervoudig inzetbare onderwijsgebouwen 32
6.3. Verbetering van fysieke toegankelijkheid schoolgebouwen 32
6.4. Verduurzaming van onderwijshuisvesting 33
6.5. Bewegingsonderwijs voorzieningen sluiten aan bij actuele inzichten op gezondheid en sport 35
6.6. Beweegvriendelijke groene schoolpleinen 35
6.7. Ondersteuning van achterstandsscholen via huisvesting 36
6.8. Sturen op thuisnabij onderwijs voor het primair onderwijs 36

6.9. Door gezamenlijk investeren in schoolgebouwen lagere exploitatiedruk 37
6.10. Behoud erfgoed als onderkomen voor onderwijs 38

7. Systematiek prioritering schoolgebouwen 39

8. Primair onderwijs 42

8.1. Introductie 42
8.2. CSA 42
8.3. Presikhaaf 45
8.4. Noord-Oost 46
8.5. Noord-West 48
8.6. Malburgen 51
8.7. VKR 53
8.8. Elden en De Laar 55
8.9. Schuytgraaf, Elderveld 57

9. Voortgezet onderwijs 59

9.1. Introductie 59
9.2. Schoolbestuur Quadraam 60
9.3. COG 62
9.4. Guido 63

10. Speciaal (basis)onderwijs 64

10.1. Speciaal basisonderwijs 64
10.2. (Voortgezet) speciaal onderwijs 66

11. Bewegingsonderwijs 70

12. De huisvestingsopgave voor de komende periode 72

12.1. Huisvestingsprojecten in de komende 16 jaar 72
12.2. Gebiedsontwikkeling met aanvullende onderwijs huisvestingsbehoefte 73
12.3. Behoefte aan aanvullende initiatieven locatie-overstijgend 73

13. Financiële implicaties 76

13.1. Financiële kaders 76
13.2. Totale investering IHP 78
13.3. Cofinanciering vanuit schoolbesturen 79
13.4. Input voor jaarprogramma's 80

13.5. Aanvullende kosten 80
13.6. Actualisatie van plannen en herijking van het IHP 81

Bijlage 1 van Deel B: Resultaat kwalitatieve beoordeling 82

Bijlage 2 van Deel B: Overzicht schoollocaties 83

DEEL C 84

1. Huidige situatie 85

2. Financiële vertaling IHP 85

2.1. VNG norm, de basis voor solide en toekomstbestendige schoolgebouwen 86
2.2. Beleidsrijke toevoegingen, optimale kansen bieden voor de jeugd 86
2.3. Plan- en ontwikkelingskosten, fundament om het IHP te realiseren 86

3. Financiële uitgangspunten 87

3.1. Afschrijvingsmethodiek 87
3.2. Prijsstijgingen: een realistische basis voor onderwijshuisvesting 88
3.3. Desinvesteringen 88
3.4. Bestaande budgetten blijven beschikbaar voor onderwijshuisvesting 88
3.5. Plan- en ontwikkelingskosten berekend op basis van kengetallen 88

4. Doorrekening financiële dekking IHP 89

4.1. Totale financiële lasten 90
4.2. Nieuw financieel kader 91
4.3. Ontwikkeling bestemmingsreserve 92
4.4. Jaarlijkse bijstelling 93

Bijlage 1 van Deel C: De basis, bekostigd via de VNG norm 94

Bijlage 2 van Deel C: Beleidsrijke toevoegingen 95

Bijlage 3 van Deel C: Plan- en ontwikkelingskosten 96

Voorwoord

In Arnhem staan we er voor dat kinderen zich maximaal kunnen ontwikkelen, kennis kunnen vergaren en hun talenten kunnen ontdekken. Zodat ze kansrijk opgroeien, waar in de stad ze ook worden geboren. Onderwijs is één van de belangrijkste pijlers in de ontwikkeling van kinderen en we vinden het belangrijk dat de schoolgebouwen kinderen een stimulerende leeromgeving bieden. Niets minder is dan ook de inzet van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2024-2039. We hebben ons de vraag gesteld wat een kind nodig heeft om zich goed te ontwikkelen. En wat betekent dat dan voor een schoolgebouw en de schoolomgeving? En dus niet: hoeveel vierkante meter per leerling of hoeveel leslokalen heeft een school nodig? Of welk onderhoud is minimaal nodig om schoolgebouwen open te houden?

Door onze kinderen en hun behoeften steeds bovenaan te zetten, ligt er nu een heel ander Integraal Huisvestingsplan. Een plan waarbij we kijken naar wat nodig is voor het beste onderwijs en niet naar vierkante meters. Een plan waarbij we kijken naar de lange termijn en niet naar het plakken van pleisters. En een plan waarbij we de ambities die we hebben, bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, óók hebben meegenomen. Want als we inwoners en ondernemers uitdagen mee te doen met zulke ambities, dan moeten we zelf het goede voorbeeld geven.

It takes a village to raise a child. We hebben allemaal - gemeente, scholen, leraren, ouders, maatschappelijke organisaties - een verantwoordelijkheid in het creëren van gelijke kansen voor kinderen. Dit huisvestingsplan ondersteunt dit. Op allerlei manieren proberen we daarom de kansen van de jeugd te vergroten. Door hulp en ondersteuning nog voordat kinderen naar school gaan, door schoolmaaltijden of door extra vakken cultuur en sport met de rijke schooldag. En ook met het Nationaal Programma Arnhem-Oost. Zo steken we bijvoorbeeld extra geld in scholen in Arnhem-Oost, waar veel leerlingen met achterstanden zijn. Dat is echt nodig. We willen dan ook dat onze schoolgebouwen een middelpunt in de wijk zijn. Waar buurtgenoten elkaar ontmoeten en waar ruimte is voor voorzieningen die bijdragen aan een gezonde toekomst van onze kinderen. Waar het speelplein ook na schooltijd gewoon beschikbaar is voor buurtkinderen.

Wat hebben we gedaan? We hebben goed in kaart gebracht wat dit op korte én lange termijn betekent. Hoe we kunnen zorgen voor een stimulerende, inspirerende, inclusieve en veilige schoolomgeving. We hebben álles in kaart gebracht. Niet alleen renovaties en nieuwbouw. Maar ook bijkomende zaken als verhuizingen, tijdelijke voorzieningen en sloop. Of wat ontwikkelingen op andere beleidsterreinen voor gevolgen hebben voor de investeringen in onderwijshuisvesting. Hierdoor hebben we een compleet beeld van wat nodig is voor een goede onderwijshuisvesting in de komende decennia, ook financieel. In totaal wordt in het plan de komende 16 jaar rekening gehouden met investeringen van bijna 500 miljoen euro aan investeringen in schoolgebouwen.



Daarom vind ik het zo mooi dat we allemaal, de schoolbesturen en wijzelf, verder konden kijken dan ons eigen belang. Dat we soms ook over onze eigen schaduw heen konden stappen. Dat kostte tijd en moeite, bijvoorbeeld omdat de samenstelling van besturen en betrokken ambtenaren soms wisselden. Daardoor moesten we soms stappen opnieuw zetten of horden nogmaals nemen. Maar het heeft ons ook dichter bij elkaar gebracht, en ons nog meer gericht op dat ene doel: schoolgebouwen realiseren waarbij de toekomst van onze kinderen centraal staat.

Ik ben trots op deze gezamenlijke inzet en kijk uit naar wat we samen nog gaan bereiken. Onze kinderen verdienen het.

Nermina Kundić
Wethouder onderwijs

Ten geleide

Voor u ligt het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs van en voor Arnhem. Gezamenlijk opgesteld door gemeente en schoolbesturen. Een plan dat voor de komende 16 jaar voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs een pad uitstippelt naar vervanging en renovatie van de huidige schoollocaties. Dit plan is natuurlijk geen doel op zich. We maken ons druk om schoolgebouwen om het Arnhemse onderwijsveld de best mogelijke faciliteiten te bieden, zodat de onderwijspartners in staat zijn om onze jeugd optimaal te kunnen faciliteren in hun ontwikkeling.

Het is een ambitieus én broodnodig plan. Een plan dat tot solide en toekomstbestendige onderwijsgebouwen leidt, verankerd door in planontwikkeling van scholenbouw landelijk gedragen normen te hanteren en onszelf in de komende 16 jaar een omvangrijke nieuwbouw- en renovatieopgave op te leggen. Niet alleen voor reguliere schoolgebouwen, maar ook voor gymzalen. Niet alleen voor bestaande situaties, maar ook anticiperend op uitbreiding van de stad en komst van nieuwe leerlingen.

De gemeente en onderwijspartners in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs zijn samen overtuigd om met dit Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (hierna IHP) een omvangrijk, zorgvuldig afgewogen en noodzakelijk investeringsprogramma neer te leggen. Dat levert een enorme positieve spin off op, waarbij gebouwen veel meer zijn dan alleen het onderdak van onze jeugd. Onderwijslocaties die onze jeugd een duurzame, inclusieve, sociale én gezonde plek bieden om te leren en ontwikkelen.

Het IHP 2024-2039 is gericht op de huisvesting van het primair onderwijs, het voortgezet onderwijs en het (voortgezet) speciaal onderwijs binnen de gemeente Arnhem. Het IHP geeft een financieel meerjarenperspectief voor de komende 16 jaar. Hierbij sluiten we aan op de termijn die wordt voorgeschreven in het wetsvoorstel van het ministerie van OCW. Gemeenten krijgen daarin “de wettelijke opdracht tot het vaststellen van een meerjarig Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Het IHP komt tot stand na overleg tussen gemeente en schoolbesturen, waarbij beide partijen zich inspannen om tot een gezamenlijk gedragen besluit te komen.”

Dit IHP is opgebouwd uit drie delen:

Deel A Drijfveer en ambities om via onderwijshuisvesting tal van maatschappelijke uitdagingen aan te pakken.

Deel B Gezamenlijke afspraken tussen gemeente en schoolbesturen over basisafspraken, prioritering, aanvullende maatregelen en investeringsbehoeften per project

Deel C Verantwoording op welke wijze de financiële consequenties van het IHP binnen de gemeentelijke begroting worden ingebed

DEEL A



Het beste onderwijs voor alle Arnhemse jeugd

Onze drijfveer

Opgroeien in Arnhem is opgroeien in een wereldstad vol kansen. De Arnhemse onderwijsbesturen, besturen van voorschoolse voorzieningen, kinderopvang en de gemeente Arnhem zorgen er samen voor dat alle kinderen in Arnhem de kans krijgen om op te groeien tot gelukkige en weerbare wereldburgers die mee kunnen doen in een snel veranderende wereld. Hierbij speelt je achtergrond of waar je geboren bent geen rol: in Arnhem krijgt iedereen gelijke kansen om zich te ontwikkelen. Maar gelijke kansen zijn helaas nog niet vanzelfsprekend. Daar blijven we ons voor inzetten.

Om ervoor te zorgen dat alle leerlingen de kans krijgen het optimale uit hun talenten te halen, staan we ook in Arnhem voor grote opgaven. Zo moeten we borgen dat de jeugd haar basisvaardigheden ontwikkelt om ruimte te maken voor brede ontwikkeling. Goede basisvaardigheden zijn essentieel voor de jeugd. Het helpt hen bij het functioneren in de samenleving. Het is daarom belangrijk dat we met elkaar de basisvaardigheden van jeugd versterken. Taal en rekenen zijn belangrijke basisvaardigheden om mee te kunnen doen in de samenleving. Dat geldt ook voor digitale geletterdheid en (wereld)burgerschap.

Naast basisvaardigheden als essentieel element voor optimale ontwikkeling is het besef groot dat kinderen niet alleen leren op school. We bieden in Arnhem een rijke leeromgeving en benutten de sterke kanten van de wijk of stad. Ook het ondersteunen in doorgaande leerlijnen is cruciaal om zodoende voor alle jeugd in Arnhem het onderwijs aan te bieden dat past bij de individuele behoefte, zoveel mogelijk nabij en breed toegankelijk. We zien de verbrede blik op de leeromgeving en doorgaande leerlijnen als belangrijke randvoorwaarden voor inclusief onderwijs.

Besef van urgentie en relevantie

Om deze wezenlijke voedingsbodem te garanderen staan we als stad voor grote maatschappelijke opgaven die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. Zaken als armoedebestrijding, diversiteit en inclusie en voldoende onderwijsprofessionals zijn randvoorwaardelijke aspecten om onze jeugd überhaupt een krachtige start te bieden.

De opgaven kunnen we alleen realiseren als politiek én maatschappelijke partners de handschoen oppakken. Met alle partners in de stad zorgen we er voor dat de kinderen gezond kunnen opgroeien. We bouwen samen aan een optimaal pedagogisch klimaat. Met commitment, bekostiging en beleid voor de lange termijn: samen richting bepalen voor het onderwijs, voor de ontwikkeling van kinderen. Echte investeringen doe je voor volgende generaties en niet alleen om acute knelpunten op te lossen.

Belang van goede onderwijshuisvesting

Door goede onderwijshuisvesting verbeteren we de kansengelijkheid voor Arnhemse jeugd. Daarbij zijn een goede spreiding van schoolgebouwen over de stad, voldoende onderwijsruimte en kwalitatief hoogwaardige gebouwen belangrijke ingrediënten. Door conceptueel te kijken naar de structuur van de stad en daarop de onderwijshuisvesting waar mogelijk aan te passen, zetten we schoolgebouwen optimaal in als maatschappelijke voorziening in onze wijken. Daarmee worden schoolgebouwen nog veel meer betekenisvol.

Hoewel onderdak een middel is en geen hoger doel, grijpen we alle kansen beet om via investeringen in het schoolgebouw direct of indirect bij te dragen aan onze ambitie voor optimale kansen voor de jeugd. Dit is hét argument om tot een IHP te komen waarin we zowel de basis (solide en toekomstbestendige gebouwen) als met beleidsrijke toevoegingen (extra stimuli op specifieke thema's) onze maatschappelijke doelstelling vertalen naar tastbare en direct ondersteunende onderwijsomgevingen.

Van belang voor het behalen van succes is de wederkerigheid van handelen vanuit gemeente en schoolbesturen. Ieder vanuit eigen rol, positie en verantwoordelijkheid, maar ook ieder met het besef dat een IHP alleen slaagt als we in gezamenlijkheid de uitvoering oppakken.

School als middelpunt van de wijk

Kinderen groeien op binnen de driehoek school, gezin, (huishouden) en omgeving. In het Nationaal Programma Arnhem-Oost zetten we in op de verdere ontwikkeling van de 'pedagogische wijk' waarmee we een grotere gemeenschap van mensen bewegen om te zorgen voor een positief ontwikkelklimaat voor alle kinderen en jongeren in Arnhem-Oost. Zodat alle jeugd in een gezonde en veilige omgeving kansrijk en inclusief kan opgroeien en zijn of haar talenten kan ontwikkelen. Onderwijs en onderwijsgebouwen spelen hierbij een grote rol. De school en het schoolgebouw vormen het middelpunt van de wijk, ook buiten Arnhem-Oost geldt dit. Een plek waarin niet alleen ontmoeting tussen kinderen en jongeren, maar ook tussen buurtgenoten onderling plaatsvindt. Ook na schooltijd wil de gemeente de schoolgebouwen beter benutten, waardoor ze een bredere functie krijgen binnen de wijk of buurt. Onderschreven wordt de weerbarstigheid om gedeeld gebruik van publieke gebouwen te organiseren, bijvoorbeeld avondgebruik van scholen en medegebruik door verenigingen. Juist daarom biedt dit IHP kaders om vooraf aan projectontwikkeling van schoolgebouwen met betrokken partners goede en bindende afspraken te maken over beheer en exploitatie. Zodat organisatorische en praktische barrières zo min mogelijk in de weg staan van deze maatschappelijke ambitie.

Onderwijsagenda als verrijkend ingrediënt voor het IHP

Arnhem staat voor kansrijk opgroeien. Gezond en veilig opgroeien is prominent verankerd in gemeentelijk beleid met een belangrijke rol voor de school als middelpunt van de wijk. In het manifest uit 2021 maakt het Arnhemse onderwijsveld een speerpunt van het bieden van goede kansen aan kinderen. Verlangens en ambities zijn gesteld om samen meer impact te kunnen hebben en van betekenis te kunnen zijn. Dit vergt concrete stappen met elkaar.

De behoefte aan een beleidsrijk IHP voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs in Arnhem biedt momentum om stenen en inhoud te verbinden. Het IHP zou niet alleen recht moeten doen aan de wettelijke zorgplicht van een gemeente om onderwijshuisvesting beschikbaar te stellen, maar ook aan de beleidsrijke doelstellingen om kinderen kansrijk te laten opgroeien binnen deze onderwijshuisvesting. Vandaar dat deze stappen zijn uitgewerkt in een gezamenlijke Onderwijsagenda die nadrukkelijk door gemeente én schoolbesturen is vormgegeven en die een gezamenlijke uitvoering vergt. We kunnen voortbouwen op de vele initiatieven die al zijn gestart en tot mooie kansrijke resultaten leiden. De Onderwijsagenda luidt daarom niet een nieuwe start in, maar is nadrukkelijk bedoeld als doorstart en versnelling van onze koers naar een kansrijke Arnhemse leeromgeving.

In de Onderwijsagenda zijn speerpunten gedefinieerd voor de komende jaren. Hier komen het beleid van de gemeente, het beleid en de wensen van de schoolbesturen en de wensen vanuit de stad (partners, verenigingen, ouders, leerlingen, bedrijven, omwonenden et cetera) samen. De speerpunten betreffen:

1. Voor alle kinderen en jongeren borging van basisvaardigheden en brede ontwikkeling
2. Bieden van een rijke leeromgeving
3. Zorgen voor doorlopende leerlijnen

In samenhang met bovenstaande speerpunten zijn in de Onderwijsagenda een aantal randvoorwaardelijkheden onderkend. Maatschappelijke opgaven die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. Deze randvoorwaardelijke opgaven zijn a. armoedebestrijding, b. onderwijs overstijgende samenwerking en verbinding, c. diversiteit, kansengelijkheid en inclusie en d. aanwezigheid van deskundige professionals in de stad.

De opgetekende speerpunten en randvoorwaardelijke maatschappelijke opgaven benoemd in de Onderwijsagenda zijn input voor dit IHP en vormen tezamen met een aantal bestaande gemeentelijke beleidsmatige toevoegingen waarbinnen de komende jaren de onderwijshuisvestingsportefeuille in Arnhem verder wordt geoptimaliseerd.

Onze ambities voor optimale schoolgebouwen

Het is al eerder gesteld: onderwijshuisvesting is geen doel op zich. Goede onderwijshuisvesting draagt er aan bij de omgeving waarin onze kinderen en jongeren zich ontwikkelen zo optimaal mogelijk is. Een schoolgebouw is zo veel meer dan de plek waarin kinderen hun lesstof krijgen aangereikt. Dit IHP is daarom een integraal, beleidsrijk plan waarmee we belangrijke stappen zetten om onze ambities te realiseren.

❖ Onze schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu

Het binnenmilieu in scholen heeft effect op de gezondheid, leerprestaties en functioneren van leerlingen en onderwijzend personeel. Onze kinderen mogen dan ook rekenen op een leeromgeving die op het vlak van licht, lucht geluid en temperatuur ondersteunend is aan het leer- en ontwikkelproces. Het binnenmilieu in scholen is al jaren onderwerp van discussie. We maken een extra stap om bij nieuwbouw en renovatie onszelf een hoger doel te stellen dan de wet in het bouwbesluit voorschrijft. Gebruik wordt gemaakt van het Kwaliteitskader van Ruimte OK (versie 2023, of vigerend als hier actualisatie op volgt).

❖ Onze schoolgebouwen zijn flexibel en meervoudig inzetbaar

Scholen zijn niet alleen een dak voor onderwijs, het zijn plekken waar mensen elkaar dagelijks ontmoeten. En die functie willen we verder versterken. Flexibiliteit en meervoudige inzetbaarheid van schoolgebouwen is van belang en zal in de toekomst alleen nog maar belangrijker worden om drie redenen:

Ten eerste zetten we in op flexibiliteit en meervoudige inzetbaarheid vanwege de roep om een meer inclusieve Arnhemse gemeenschap en een onderwijsomgeving die daaraan maximaal tegemoet komt. De Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) biedt hierin weliswaar een belangrijke borging en is ook hieronder als aparte beleidsrijke toevoeging opgenomen in dit IHP, maar dekt niet alles. Inclusiviteit vraagt veel meer dan het fysiek toegankelijk maken van een schoolgebouw. Het vraagt ook om onderwijsadaptiviteit: een flexibele gebouwindeling waar een wisselend onderwijsconcept mogelijk is en installaties rekening houden met toekomstige andere indelingen. De meervoudige inzetbaarheid zit vooral in het samenwerken in het gebouw met partners gericht op inclusie (speciaal/ regulier onderwijs, kinderopvang, (jeugd-)zorg. Inclusief onderwijs moet nog beter worden uitgewerkt. We hebben dat nu al in een aantal projecten uitgewerkt (onder meer bij De Zyp / Klaproos, Olympus / Maarten van Rossem, Johannesschool / Mozaïek) en pakken dit straks ook op andere schoollocaties projectmatig op waar het nodig is.

Ten tweede is de behoefte aan onderdak voor zowel primair, voortgezet en speciaal onderwijs (ook wel funderend onderwijs genoemd) als aanpalende activiteiten (zoals buitenschoolse activiteiten, zorg en welzijn) aan verandering onderhevig. Arnhem is geholpen met schoolgebouwen die mee kunnen bewegen met die veranderende behoeften, bijvoorbeeld door de kansen voor uitbreidbaarheid te vergroten, compartimentering van gebouwen voor deelgebruik mogelijk te maken (bijvoorbeeld door een extra entree te creëren voor avondopenstelling van een gymzaal in een school) of (mede)gebruik op gebouw overstijgend niveau te stimuleren. We onderstrepen dat die flexibiliteit niet alleen bereikt wordt door (aanpassing van) het gebouw, maar vooral via gedrag en gebruik.

Ten derde speelt de wijkgerichte aanpak onder de noemer Van Wijken Weten in Arnhem een sterke rol bij het willen inzetten van schoolgebouwen voor de buurt of wijk. Als stad maken we specifiek beleid en bieden we maatwerk ondersteuning op wijk- en buurtniveau. Het wijk- en buurtniveau krijgt invullingen door de doelen die per wijk worden gesteld om te werken aan de leefbaarheid van de wijk. De afgelopen jaren is gebleken dat er bij (vervangende) nieuwbouw van een school steeds vaker sprake is van gebiedsontwikkeling. Prioriteiten vanuit verschillende beleidsvelden van de gemeente verdienen een plek bij een integrale (gebieds)benadering. De gemeente ontwikkelt daarom in de komende periode Integraal Accommodatiebeleid om daarmee handvaten aan te reiken voor het gesprek voor het flexibel en meervoudig inzetbaar maken van schoolgebouwen voor de wijk of buurt.

- Onze scholen zijn fysiek toegankelijk voor iedereen

Als stad staan we pal voor inclusief onderwijs en fysieke toegankelijkheid van schoolgebouwen. Het Rijk heeft in samenspraak met speciaal én regulier onderwijs de ambitie uitgesproken om in 2035 inclusief onderwijs te realiseren. Bij inclusief onderwijs is het onderwijs zo ingericht, dat alle jongeren welkom zijn en erbij horen op de school die ze kiezen. Het doel van inclusief onderwijs is om jongeren met en zonder ondersteuningsbehoeften vaker samen te laten leren op scholen dicht bij huis.

Dat vraagt ook iets van de functionaliteit en toegankelijkheid van gebouwen. Om dit te bereiken, is het belangrijk dat bestaande schoolgebouwen worden aangepast en nieuwbouwplannen worden aangescherpt. Schoolgebouwen moeten toegankelijk zijn en bij nieuwbouw en renovatie voldoen aan de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST). Een toegankelijke entree, stilteruimtes, voldoende brede gangen en deuren, een ruime lift en maatregelen op het gebied van licht en geluid zijn belangrijke aspecten voor een toegankelijke omgeving. Tevens is het van belang om ook de toegankelijkheid van het schoolplein mee te nemen in het ontwerp. Via toepassing van AST voorzien we met fysieke ondersteunende maatregelen in het bewerkstelligen van een inclusieve leeromgeving. Naast de hiervoor al geïntroduceerde doelstelling om schoolgebouwen meer flexibele en meervoudig inzetbaar te laten zijn om ook daarmee de inclusiviteit ambities te ondersteunen.

- We grijpen kansen om duurzame stappen te maken in schoolgebouwen

We grijpen kansen om schoolgebouwen te verduurzamen. Vervanging of renovatie is daarvoor een uniek moment om te verduurzamen. Zowel op energetisch vlak als ook voor wat betreft biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit zijn er mogelijkheden om als stad grote stappen voorwaarts te zetten.

Ook buiten de geijkte renovatie- of nieuwbouwmomenten zien we aanknopingspunten om meer duurzaamheidsstappen te maken in het onderwijsvastgoed. Daarbij stappen we over de traditionele demarcatie van taken en verantwoordelijkheden tussen gemeente en schoolbesturen heen en zoeken gezamenlijk naar wat nodig en mogelijk is op duurzaamheidsvlak. We streven hierbij naar haalbare en ambitieuze prestaties. Hiervoor is inzet en/of meestal een meerinvestering nodig aan de voorkant, maar vertaalt zich dat ook naar (circulaire) restwaarde in de toekomst. Ook sorteren we hiermee voor op toekomstige wet- en regelgeving voor duurzaam bouwen.

- Onze voorzieningen voor bewegingsonderwijs passen bij de actuele inzichten op gezondheid en sport

Voor het bewegingsonderwijs is de ambitie om de kwantiteit en kwaliteit van de voorzieningen op orde te hebben, passend bij actuele inzichten op gezondheid en bewegen voor kinderen. Want voor de leer- en ontwikkelprestaties van onze kinderen is voldoende en goede beweging cruciaal.

In Arnhem constateren we dat een aantal gymzalen technisch ‘op’ zijn en renovatie niet realistisch. Daarnaast constateren we opmerkelijke verschillen in bezetting van voorzieningen. Tijdens schooltijden bestaat er grote ervaren krapte aan capaciteit, terwijl de bezetting van met name zalen bij voortgezet onderwijsinstellingen in de avonduren laag is. Tevens is de observatie dat sportparken (velden) overdag een zeer lage bezetting kennen.

Het sportbedrijf en de gemeente stelden een gezamenlijke visie op over het faciliteren van Arnhemse sporten met voorzieningen. Door deze visie in de komende periode te implementeren anticiperen we op het veranderende gebruik van, en behoefte aan, gymzalen. Reden dus om een Integraal Huisvestingsplan Sport op te stellen en daarmee een actueel beeld te verkrijgen van zowel de behoefte aan sportvoorzieningen als de capaciteit.

- ❖ Alle schoolpleinen maken we beweegvriendelijker en groener

Zowel bij nieuwbouw en renovatie als ook in bestaande situaties verdienen de schoolpleinen aandacht en ligt er potentie om deze buitenruimte meer te benutten. Als plek waar binnen én buiten schooltijden de buurt gebruik kan maken van buiten(sport)voorzieningen. Als plek ook dat letterlijk meer wordt bepaald door groen en door haar inrichting ondersteunt bij vermindering van hittestress, versterking van biodiversiteit en andere duurzame doelen. De wens is daarom om buitenpleinen openbaar terrein te maken. Dat vraagt wellicht nadere afspraken tussen gemeente en schoolbesturen over beheer en aansprakelijkheid.

- ❖ We ondersteunen achterstandsscholen via huisvesting

Extra ruimte in een schoolgebouw voor scholen waar leerlingen extra aandacht nodig hebben, is een welkome ondersteuning bij het tegengaan van onderwijsachterstanden. Met extra meters kunnen bijvoorbeeld kleinere klassen worden gerealiseerd of extra overlegruimtes voor ambulant begeleiders. Aan een school die voldoet aan de definitie van achterstandsschool en vervangen wordt, biedt de gemeente extra ruimte aan. Hierdoor wordt aan alle betreffende scholen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen.

- ❖ Thuisnabij, tenzij … voor het primair onderwijs

Elk Arnhems kind moet in de eigen wijk of buurt naar school kunnen. Elke ouder / verzorger van een Arnhems kind moet keuzevrijheid hebben en daarbij ook keuzemogelijkheden in de nabijheid van het woonadres. Goede spreiding van onderwijsaanbod in de stad is van groot belang. Thuisnabij onderwijs wordt nagestreefd. Zo wordt voorkomen dat kinderen door de stad moeten reizen om naar school te kunnen. In de wijk of buurt naar school draagt ook bij aan de cohesie in de wijk. Tegelijkertijd onderstrepen we met een goede spreiding van onderwijsaanbod over de stad ook de wijkfunctie van scholen en bedienen we onze buurten en wijken, uitgezonderd scholen met een regiofunctie en/of specifiek aanbod.

Op dit moment bestaan er in Arnhem geen specifieke afspraken over spreiding op gemeentelijk niveau. Dat leidt er in sommige gevallen ook toe dat de leerlingen aantallen in de ene wijk sterk stijgt en in de andere afneemt. Met bijbehorende gevolgen voor onderwijshuisvesting. Op het moment dat het aantal leerlingen op een school sterk groeit, moet de gemeente voor extra onderwijs huisvesting zorgen. Vaak wordt de oplossing gevonden in leegstaande lokalen bij andere scholen, maar dit is geen wenselijke situatie.

Het tegengaan van segregatie en het bevorderen van integratie is een verplicht onderwerp in het kader van de Lokale Educatieve Agenda. Daartoe zijn in sommige gemeenten al centraal afspraken gemaakt, waarmee ‘kansrijke’ en ‘kansarme’ leerlingen meer evenwichtig over de scholen in een buurt worden verdeeld, en de scholen qua populatie een betere afspiegeling van hun buurt of wijk vormen. De Arnhemse schoolbesturen en de gemeente willen samen afspraken maken over het toelatingsbeleid van leerlingen.

Scholen en gemeenten zijn niet vrij om zelf alle regels rondom het aanmeldingsbeleid te bepalen. Ongeacht de reden voor de invoering van het toelatingsbeleid, zijn er regels rondom het gelijkheidsbeginsel, over het non-discriminatiebeginsel, over de Wet Medezeggenschap Scholen en over publicatie waaraan voldaan moet worden.

❖ Door gezamenlijk te investeren in schoolgebouwen zorgen we voor een lagere exploitatiedruk

Bij bekostiging van nieuwbouw en grootschalige renovatie brengen we in beeld welke financiële exploitatiegevolgen de planvorming heeft en welke bijdrage vanuit het schoolbestuur verwacht mag worden in de initiële investering. De mate waarin schoolbesturen met cofinanciering bijdragen aan een kwalitatief beter of energiezuiniger pand is totnogtoe in Nederland vaak onderhevig aan willekeur en afhankelijk van de gunst van schoolbesturen. Terwijl vanuit het zogenaamde principe 'Total Cost of Ownership' (TCO) de gehele levenscyclus van een gebouw (investering én exploitatie) het perspectief zou moeten zijn bij financiële besluiten. Als gemeente Arnhem willen we deze eenzijdige blik (investering of vanuit exploitatie) en willekeur doorbreken en maatgevende afspraken maken.

❖ We houden onze monumentale schoolgebouwen in stand als school

Aan onderwijshuisvesting in rijks- of gemeentelijke monumenten wordt veel waarde gehecht. Ook de gemeente Arnhem kent een substantieel aantal gebouwen met een publieke functie (waaronder onderwijs) én een monumentale status. Gestreefd wordt naar behoud van de onderwijsfunctie in Arnhemse monumenten en erkend wordt dat dit aanvullende middelen kost.

IHP als handvat om door te pakken

Dit IHP biedt ons als schoolbesturen en gemeente tal van kaders en afspraken voor toekomstbestendige en passende schoolgebouwen in Arnhem. Met vaststelling van dit plan zijn we er natuurlijk niet. De uitvoering vergt van ons allen blijvende aandacht en focus op gezamenlijkheid. Los van de realisatie van tal van bouwprojecten zien we ook procesmatig een aantal belangrijke acties voor ons na vaststelling van dit IHP zoals:

- Arnhemse schoolbesturen en gemeente maken samen afspraken over het toelatingsbeleid van leerlingen.
- We erkennen dat veel scholenprojecten een integrale (gebieds)benadering vereisen. Bij de uitwerking van individuele scholenbouwprojecten vergt het daarom nadrukkelijk om een koppeling met Integraal Accommodatiebeleid dat door de gemeente wordt ontwikkeld. Om daarmee schoolgebouwen te realiseren die flexibel en meervoudig inzetbaar zijn voor de wijk of buurt.
- Gemeente en schoolbesturen beseffen beide dat er een omvangrijk aantal projecten gedefinieerd worden in dit IHP. Het aantal en de complexiteit ervan vragen een andere aanpak waarbij gedacht wordt aan bijvoorbeeld een gezamenlijke uitvoeringsagenda of bouwteam om daarmee de uitvoering te versnellen. Hierover start na vaststelling van het IHP het gesprek om praktische en effectieve afspraken te maken.
- We gaan aan de slag met het uitwerken van een integraal huisvestingsplan sport om daarmee een optimale balans te krijgen tussen sportaccommodatie capaciteit en behoefte vanuit onderwijs en verenigingen.
- Voor bevorderen van inclusief onderwijs wordt via dit IHP budget beschikbaar gesteld voor toegankelijke onderwijshuisvesting volgens de AST bij nieuwbouw en renovatie. Met separaat onderzoeksbudget doen we onderzoek naar wat het betekent om de hele onderwijshuisvestingsportefeuille te laten voldoen aan de AST-randvoorwaarden en andere voorwaarden voor inclusief onderwijs. Op korte termijn vraagt inclusief onderwijs en de realisatie daarvan om nadere visievorming van gemeente in samenwerking met onderwijsbesturen.
- Het besef bestaat dat de verduurzaming van schoolgebouwen blijvend aandacht, urgentie en maatwerk vergt. Waar mogelijk grijpen we kansen om te versnellen om daarmee invulling te geven aan de afspraken in het Klimaatakkoord. Het voornemen is om bij de actualisatie van het IHP meer uit te gaan van de sectorale routekaart die door de sectorverenigingen in het onderwijs zijn opgesteld voor de verduurzaming van scholen.

DEEL B



1. Inleiding

Dit IHP is een plan dat voor de komende 16 jaar voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs een pad uitstippelt naar vervanging, renovatie en uitbreiding van de geprioriteerde schoollocaties in Arnhem. Het is een ambitieus én broodnodig plan dat tot solide en toekomstbestendige onderwijsgebouwen leidt, verankerd door in planontwikkeling van scholenbouw landelijk gedragen normen te hanteren en onszelf in de komende 16 jaar een omvangrijke nieuwbouw- en renovatieopgave op te leggen. Niet alleen voor reguliere schoolgebouwen, maar ook voor gymzalen. Niet alleen voor bestaande situaties, maar ook anticiperend op uitbreiding van de stad en komst van nieuwe leerlingen.

Afbakening
Het IHP 2024-2039 is uitsluitend gericht op de huisvesting van het primair onderwijs, het voortgezet onderwijs en het (voortgezet) speciaal onderwijs binnen de gemeente Arnhem. Het IHP geeft een financieel meerjarenperspectief voor de komende 16 jaar. Hierbij sluiten we aan op de termijn die wordt voorgeschreven in het wetsvoorstel van het ministerie van OCW. Gemeenten krijgen daarin “de wettelijke opdracht tot het vaststellen van een meerjarig Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHPO). Het IHPO komt tot stand na overleg tussen gemeente en schoolbesturen, waarbij beide partijen zich inspannen om tot een gezamenlijk gedragen besluit te komen.” In datzelfde wetsvoorstel is omschreven dat “het IHP, eenmaal vastgesteld door de gemeenteraad, doorwerkt in het jaarlijkse huisvestingsprogramma dat de gemeente krachtens de wet dient vast te stellen.”

Hoewel het kalenderjaar 2023 feitelijk buiten de scope van dit IHP valt, drukken huisvestingsbesluiten uit het recente verleden een duidelijk stempel op wat er de komende jaren te gebeuren staat bij Arnhemse onderwijsgebouwen. In het jaarprogramma van 2023 zijn immers reeds besloten huisvestingsprojecten met bijbehorende onderwijsinvesteringen opgenomen. Besluitvorming – en bijbehorende financiële verplichtingen – uit het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP) 2023 is meegenomen in dit IHP.

Onderdeel van de onderwijshuisvestingsopgave in het IHP zijn de gymzalen waarin lichamelijke opvoeding aangeboden wordt. Hiermee wordt voldaan aan de wet, die de gemeente verantwoordelijk stelt voor het aanbieden van voorzieningen voor het bewegingsonderwijs. Er zijn in Arnhem ook veel sporthallen. Per wijk en per school zal bekeken moeten worden of er in de nabijheid voorzieningen zijn met de benodigde capaciteit voor de langere termijn. Hiertoe vindt overleg plaats met Sportbedrijf Arnhem. Sportbedrijf Arnhem exploiteert het grootste deel van de sportvoorzieningen in Arnhem. Zij heeft een totaalbeeld van de beschikbare capaciteit per wijk.

Leeswijzer
Dit IHP staat in hoofdstuk 2 kort stil bij de huidige situatie. Vervolgens schetst hoofdstuk 3 kort de landelijke wetgeving en in hoofdstuk 4 de gemeentelijke beleidskaders. Hoofstuk 5 gaat in op basisafspraken tussen gemeente Arnhem en de schoolbesturen in het kader van onderwijshuisvesting. De wetgeving en gemeentelijke beleidskaders vormen samen met de basisafspraken de bouwstenen van dit IHP. Hoofdstuk 6 bevat vervolgens de beleidsrijke toevoegingen met de bedoeling om het IHP te verrijken.

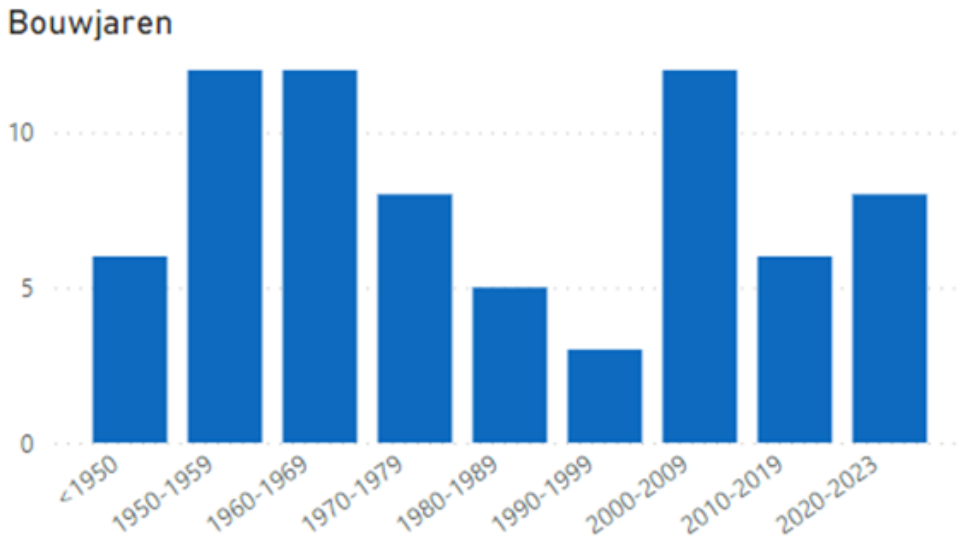
In hoofdstuk 7 wordt de gekozen systematiek toegelicht die resulteert in een prioritering van alle onderwijsgebouwen. Vervolgens geven hoofdstuk 8, 9 en 10 de portefeuille weer van alle schoolgebouwen voor het PO, VO en (V)SO in de gemeente Arnhem. Hoofdstuk 11 gaat in op gebouwen voor bewegingsonderwijs. Het uitvoeringsprogramma, inclusief financiële vertaling, zijn vastgelegd in hoofdstuk 12. Hoofdstuk 13 tot slot beschrijft de indicatieve financiële consequenties van de maatregelen en de te kiezen investeringsstrategie.

2. Huidige situatie van onderwijshuisvesting in Arnhem

De schoolgebouwen
Arnhem kent zo'n 215.000 vierkante meter schoolgebouwen voor primair, voortgezet en speciaal onderwijs. De totale oppervlakte aan basisscholen is gelijk aan die van het voortgezet onderwijs, allebei zo'n 85.000 vierkante meter. Wel telt Arnhem vier keer zoveel reguliere basisscholen dan reguliere middelbare scholen. Het (voortgezet) speciaal onderwijs is met 10 schoollocaties, tezamen met 3 SBO-scholen, qua gebouwomvang met ongeveer 45.000 vierkante meter flink vertegenwoordigd in de stad, onder meer vanwege de regiofunctie. De schoolgebouwen voor voortgezet en basisonderwijs zijn geografisch redelijk verdeeld over de stad. Bijna alle speciaal onderwijs schoollocaties zijn gesitueerd aan de noordzijde van Arnhem. In Bijlage 2 is een overzicht gevoegd van alle onderwijslocaties in het funderend onderwijs in Arnhem.

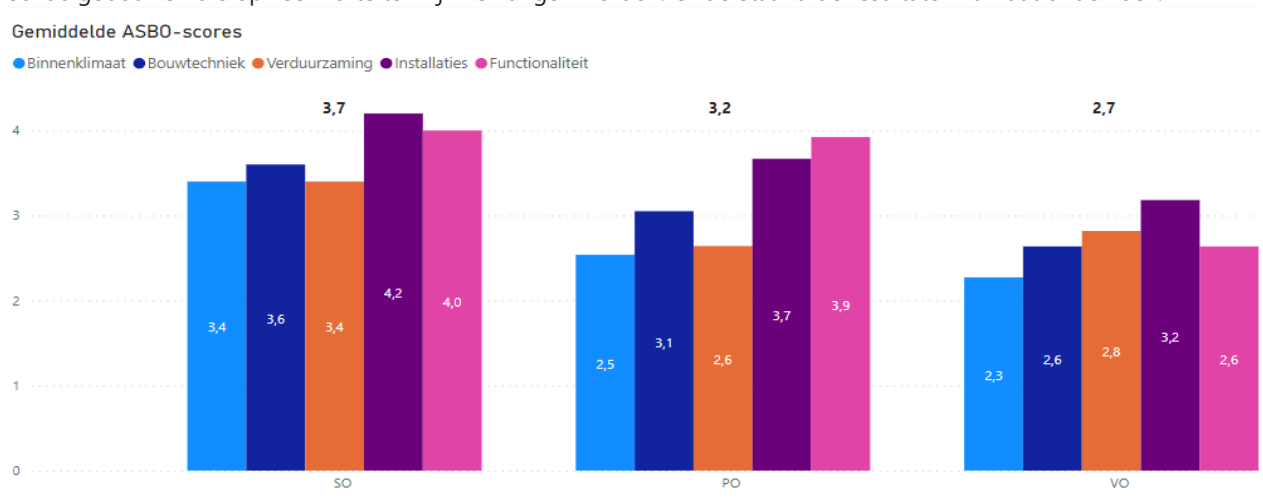
Een opvallend groot aantal schoolgebouwen heeft een monumentale status en ligt vaak op prominente plekken in de stad. Ook karakteriseert veel Arnhemse schoolgebouwen de locatie midden in het groen, nabij sportvoorzieningen of juist letterlijk in het hart van een woonwijk.

De naoorlogse wederopbouw is nog steeds goed terug te zien in het bestand aan Arnhemse schoolgebouwen. Een derde van het gebouwenbestand is gerealiseerd in de '50er en '60er jaren. Duidelijk is ook waarneembaar dat Arnhem de afgelopen twee decennia een flinke vervangingsopgave doormaakte. Een derde is nog geen 20 jaar oud en ook op dit moment zijn grootschalige renovaties en nieuwbouwprojecten gaande.



De kwaliteit

De kwaliteit van onderwijsgebouwen kan landelijk al jaren op veel belangstelling rekenen. Ook in Arnhem is recent getoetst in hoeverre de schoolgebouwen op orde zijn. Vanuit een vijftal perspectieven is door een onafhankelijk derde een oordeel geveld, waarna de resultaten door de schoolbesturen zijn gevalideerd. Op een schaal van 0 tot 5 (van slecht tot uitstekend) zijn alle schoolgebouwen beoordeeld, behoudens de recent nieuw gebouwde scholen en de schoolgebouwen die op zeer korte termijn vervangen worden. Onderstaand de resultaten van dat onderzoek.



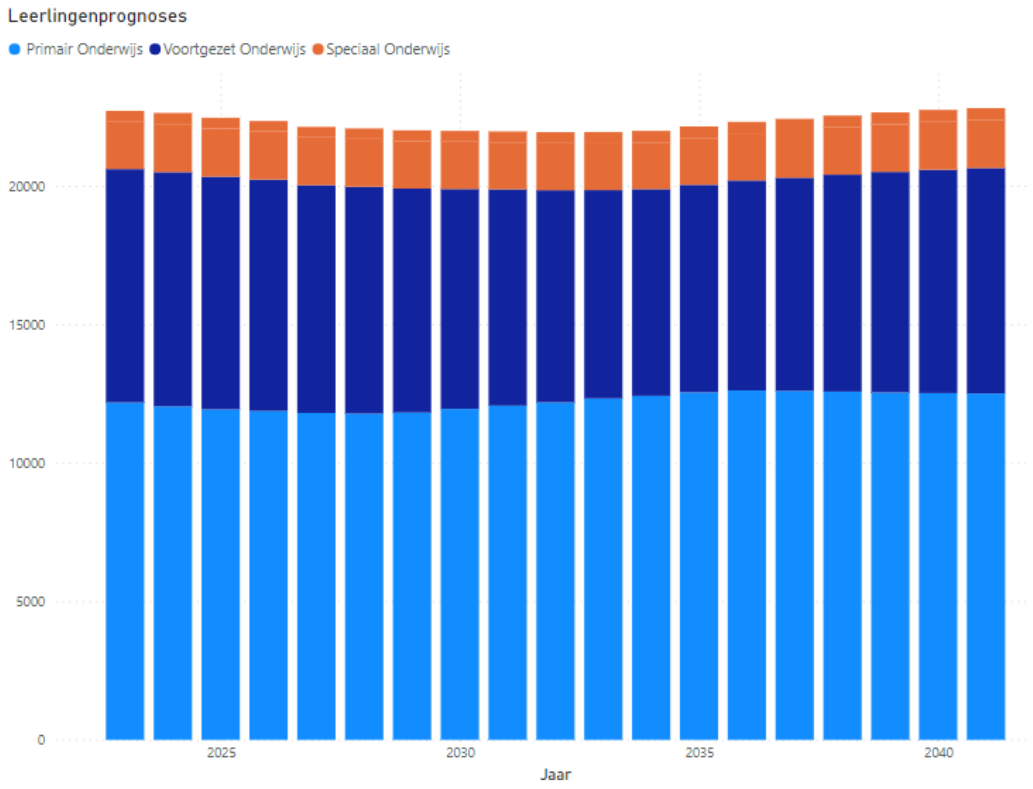
Uit de toets blijkt dat met name op het aspect binnenklimaat veel verbetering mogelijk is en dat bij veel schoolgebouwen nog steeds veel potentie bestaat tot verduurzaming. De gemiddelde kwaliteitsscores in het voortgezet onderwijs liggen het minst hoog en die in het speciaal onderwijs gemiddeld het hoogst.

Het is belangrijk om op te merken dat bovenstaande figuur gebaseerd is op gemiddelde scores. Hoewel deze gemiddelde scores een algemeen beeld schetsen, moet worden erkend dat er aanzienlijke variaties bestaan binnen deze scores. Zoals eerder beschreven, is ongeveer een derde van de scholen in Arnhem nog relatief nieuw. Over het algemeen ‘scoren’ deze nieuwe(re) gebouwen goed in de kwalitatieve toets, wat resulteert in een verhoogd gemiddelde. Daarentegen laten de oudere schoolgebouwen, vooral die uit de wederopbouwperiode, lagere kwaliteitsscores zien.

Bovendien is de toets een momentopname. Een kwaliteitsoordeel is ook altijd gevoelig voor interpretatie. Complicerend in het meten en verbeteren van gebouwkwaliteit is de demarcatie van taken en verantwoordelijkheden over onderwijs-huisvesting in het funderend onderwijs in Nederland. De vraag wie aan de lat staat voor het realiseren en vervolgens in stand houden van een bepaalde kwaliteit is helaas niet op alle fronten eenvoudig te beantwoorden. Desalniettemin representeert het toets resultaat de opgave waar Arnhem samen met haar onderwijspartners voor staat als het gaat om onderwijsgebouw kwaliteit.

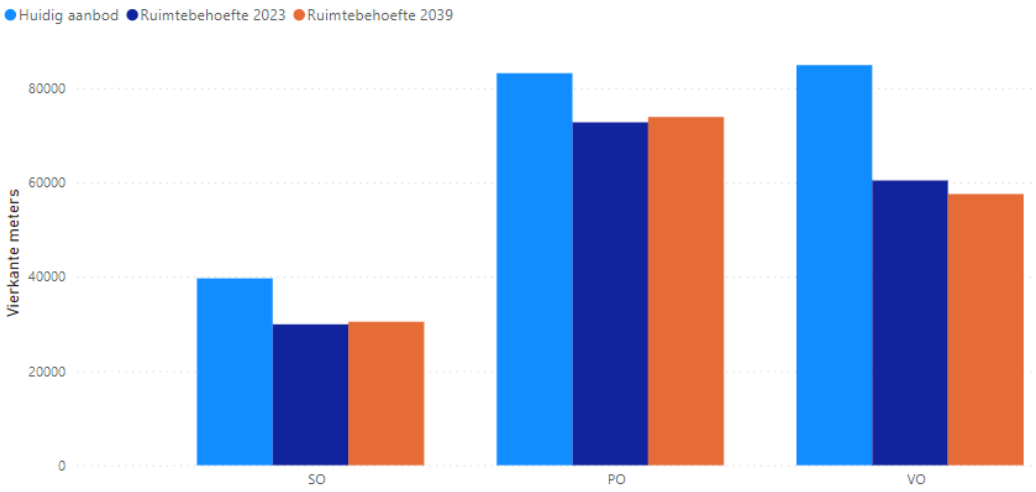
De jeugd in onze schoolgebouwen

Zo’n 22.500 leerlingen in het reguliere basisonderwijs, voortgezet en speciaal onderwijs maken op dit moment gebruik van de Arnhemse schoolgebouwen. Dat aantal daalt in de komende 10 jaar licht, om daarna weer licht te stijgen tot een niveau over 15 jaar die in aantal vergelijkbaar is als in 2023. Deze daling is in het primair onderwijs (logischerwijs) eerder zichtbaar dan in het voortgezet onderwijs, evenals de groei daarna. De veronderstelling dat als gevolg van Passend Onderwijs het aantal deelnemers in het speciaal onderwijs zal dalen is (nog) niet terug te zien in de meest actuele leerling prognoses zoals hieronder getoond.



De kwantitatieve huisvestingsvraag versus het aanbod

In Nederland hanteren we normatieve huisvestingsbehoeften per leerling. Vanuit het Rijk worden per schooltype formules gehanteerd voor het exact berekenen van de 'normatieve' behoefte, afhankelijk van het aantal leerlingen. Afgaand op dat vertrekpunt blijkt in Arnhem het huidige gebouwenbestand in oppervlak voor het speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs zo'n derde groter dan normatief vereist zou zijn. Dat is substantieel en onwenselijk. In het primair onderwijs is de normatieve overcapaciteit zo'n 15%. Middels de opgenomen huisvestingsprojecten in voorliggend IHP wordt deze 'overmaat' op een aantal locaties weggenomen. Het vertrekpunt bij vervanging is immers het realiseren van nieuwe schoolgebouwen die passen bij de normatieve behoefte van de betreffende school.



3. Wettelijk kader

De zorgplicht voor onderwijshuisvesting is vastgelegd in onderwijswetgeving. Deze wetgeving vormt het kader waarbinnen samenwerking tussen de belangrijkste maatschappelijke partners zoals schoolbesturen, aanbieders van voorschoolse en naschoolse voorzieningen en de gemeente dient te leiden tot een strategische visie op onderwijshuisvesting met daaraan gekoppeld een uitvoeringsplan.

De Wet op het Primair Onderwijs (WPO), de Wet op het Voortgezet Onderwijs (WVO) en de Wet op de Expertise Centra (WEC) vormen het algemeen juridische kader waarin alle regels en afspraken over onderwijshuisvesting zijn vastgelegd. In deze wetten is vastgelegd dat de gemeente en schoolbesturen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van het onderwijs en bewegingsonderwijs. De gemeente draagt zorg voor (vervangende) nieuwbouw, uitbreiding, eerste inrichting en onderwijsleerpakketten, herstel van constructiefouten en herstel en vervanging bij schade door bijzondere omstandigheden. Gemeenten ontvangen via de algemene uitkering uit het Gemeentefonds van het Rijk financiële middelen om te kunnen voldoen aan deze zorgplicht.

De uitvoering van de zorgplicht wordt geregeld via een juridisch instrument, de verordening. Op grond van de Gemeentewet (artikel 149), de WPO), de WVO en de WEC is de gemeenteraad verplicht bij verordening een regeling vast te stellen. De verordening bevat de basis van het onderwijshuisvestingsbeleid en regelt uitgangspunten voor onder andere de voorzieningen die schoolbesturen jaarlijks kunnen aanvragen bij een gemeente, criteria voor het toetsen van deze aanvragen en procedurele afspraken.

De Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs Arnhem is voor het laatst vastgesteld door de gemeenteraad in 2017. Momenteel is de VNG bezig met het ontwikkelen van een nieuwe modelverordening die gebaseerd is op de nieuwe wetgeving. Zodra deze nieuwe modelverordening bekend is, zal de verordening uit 2017 worden geactualiseerd. Input voor deze actualisatie zijn de afspraken die in hoofdstuk vijf van dit IHP worden geïntroduceerd.

Bouwbesluit
Alle gebouwen in Nederland dienen te voldoen aan de voorschriften betreffende veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Vanaf 1 januari 2021 dienen nieuwe gebouwen tevens te voldoen aan strengere eisen op het gebied van energieverbruik, namelijk de Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) eis.

Klimaatwet en klimaatakkoord
In de Klimaatwet is vastgelegd dat er in Nederland minder broeikasgassen moeten worden uitgestoten ten opzichte van 1990. Die maatregelen zijn in het Klimaatakkoord afgesproken. Specifiek voor de onderwijssector is gekozen om een sectorale routekaart te maken om verduurzaming van schoolgebouwen te kunnen realiseren. Een aantal belangrijke aanbevelingen van de routekaart zijn:

1) Breng de kwaliteit en duurzaamheid van de huidige onderwijsportefeuille in kaart en bepaal een gezamenlijke visie op onderwijshuisvesting;
2) Stel gezamenlijk IHP op als lokale routekaart. Schoolbesturen geven inzicht in meerjaren onderhoudsplannen;
3) Sluit aan op de wijkgerichte aanpak en de Regionale Energie Strategie;
4) Bouw waar mogelijk voor de eindnorm: Energie Neutraal Gebouw (ENG) en fris.

Met dit IHP zorgen we in Arnhem voor een versnelling van duurzaam handelen.

4. Gemeentelijke beleidskaders

Ten grondslag aan dit IHP liggen – naast het wettelijk kader – ook een aantal kaders die op gemeentelijk niveau zijn bepaald. Het thema van onderwijshuisvesting raakt aan verschillende gemeentelijke beleidsvelden. Hieronder worden kort een aantal onderdelen van het gemeentelijk beleid uitgelicht, waar rekening mee gehouden moet worden:

Meerjaren Programma Begroting

Gezond en veilig opgroeien

"Onderwijs is een cruciale pijler bij het tegengaan van kansenongelijkheid. Kinderen en jongeren moeten in alle wijken in Arnhem kunnen opgroeien in een gezonde en veilige omgeving waar school een wezenlijk onderdeel van is. De gemeente Arnhem wil dat leerlingen zich optimaal en in hun eigen tempo kunnen ontwikkelen. Daarom wil de gemeente middels huisvesting brede brugklassen en doorstroming tussen verschillende onderwijsvormen mogelijk maken. Ook voor hoog- en anders begaafden is het belangrijk dat er voldoende onderwijsaanbod in of in de buurt van Arnhem is."

School als middelpunt van de wijk

"Er moeten voldoende, kwalitatief goede en voor iedereen toegankelijke schoolgebouwen zijn, die optimaal bereikbaar zijn met de fiets, het openbaar vervoer of te voet. De school en het schoolgebouw moeten nog meer een centraal punt in de wijk worden, waarin niet alleen ontmoeting tussen kinderen en jongeren, maar ook tussen buurtgenoten onderling plaatsvindt. Ook na schooltijd wil de gemeente de schoolgebouwen beter benutten, waardoor ze een bredere functie krijgen binnen de samenleving. Bij de verdere verduurzaming van Arnhem worden ook schoolgebouwen meegenomen. Wij willen de schoolgebouwen vergroenen en energiezuinig maken, met een gezond binnenklimaat en groene schoolpleinen die uitnodigen tot spelen en bewegen."

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt de lat hoog gelegd. Bouwregels waaraan moet worden voldaan, zijn het minimum. Nieuwbouw is altijd natuurinclusief, klimaat adaptief en bij voorkeur energiepositief. Bij alles wat we doen, is het streven naar duurzaamheid en brede welvaart ons uitgangspunt.."

Arnhemse visie op het sociaal domein

Deze visie is in 2021 gepresenteerd, met daarin aandacht voor gelijke kansen op persoonlijke ontwikkeling, een stabiele basis voor alle Arnhemmers en in veiligheid en vrijheid kunnen leven.

Jeugdbeleid

In februari 2022 heeft de raad het beleidsplan jeugdbeleid 2021-2025, "Opgroeien in Arnhem: een toekomst vol kansen", vastgesteld. Het doel van het beleidsplan is om alle Arnhemse kinderen en jongeren dezelfde kansen te geven om zich persoonlijk te ontwikkelen, ze een stabiele en gezonde basis te geven zodat ze in veiligheid en vrijheid kunnen leven.

Gelijke Kansen Alliantie Agenda

In juli 2019 heeft de gemeente Arnhem zich gecommitteerd aan het Ministerie van OCW om gezamenlijk de Gelijke kansen alliantie (GKA)-Agenda uit te voeren. In deze agenda zijn gezamenlijke doelen en werkafspraken tussen het ministerie en de gemeente Arnhem weergegeven en wordt ingezet op verbinding, effectiviteit en kennisdeling.

Van Wijken Weten
Van Wijken Weten heeft als doel om bij het vormgeven van alle beleid- en uitvoeringsprocessen het perspectief van de inwoners en ondernemers in de wijk centraal te stellen en als zodanig vorm te geven. Het houdt ook in dat de gemeente zich zoveel mogelijk wijkgericht organiseert, zodat wijk- en stadsbrede prioriteiten geen gescheiden werelden zijn maar in elkaars verlengde liggen. Zo sluit ons werk beter aan bij de leefwereld, behoefte en ambities van de inwoner en het karakter van de wijk en levert uiteindelijk meer tevreden inwoners op.

Onderwijs is bij uitstek een onderwerp dat wijkgericht is: scholen, zeker de basisscholen, staan midden in de wijk en pakken ook steeds meer die centrale rol, door samenwerking aan te gaan met partners (IKC, brede school, wijkteams, bewonersverenigingen). Onderwijshuisvesting is daarbij een middel om te werken aan de doelen in de wijk, maar heeft ook een wijk overstijgend karakter, omdat scholen wel gelijk behandeld dienen te worden en afwegingen op basis van gemeentebrede kaders dienen te worden gemaakt (wettelijk vereiste). Het stedelijk karakter maakt de overdracht van taken, bevoegdheden en budgetten naar de wijken complex. Er is daarom gekozen voor een maatwerkaanpak, waarin de afweging op stadsniveau plaatsvindt en de planvorming en uitvoering op wijkniveau. Het schoolbestuur blijft hierin wel eindverantwoordelijk (dus neemt de uiteindelijke beslissingen) binnen de kaders van dit IHP.

Nationaal programma Arnhem-oost
Het Nationaal Programma Arnhem-Oost heeft als doel om de achterstanden op het gebied van onderwijs, werk en inkomen, wonen, gezondheid, leefbaarheid en veiligheid in de vijf wijken (Klarendal, Geitenkamp, Presikhaaf-West, Malburgen en het Arnhemse Broek) aan te pakken. De gemeente wil huidige en nieuwe generaties een eerlijke en gelijke keuze én kans bieden om hun talenten te ontwikkelen. Het programma is een integrale, lerende aanpak, met een scope van achttien jaar dat wordt uitgevoerd door de Alliantie Arnhem-Oost; bestaande uit de gemeente Arnhem en maatschappelijke partners.

Gemeente Arnhem start in het hier en nu met het bieden van een veilige en leefbare omgeving waarin opvoeden en opgroeien van de jeugd kansrijk en inclusief verloopt, waar (jong)volwassenen een helder perspectief hebben op structureel werk en inkomen en alle huishoudens in kwalitatief goede en duurzame woningen wonen in een gezonde en veilige leefomgeving. Daarbij benut ze het potentieel talent in de wijken en investeert ze in de sociale samenhang. Ook biedt ze een samenleving waarin iedereen meedoet en een eerlijke, gelijke kans krijgt om passende keuzes te maken om zijn of haar talenten te ontplooien. Hoe de gemeente dat willen bereiken staat in het gebiedsplan.

Manifest kansrijk opgroeien Arnhem
Arnhem staat 9e op de lijst van kansarmste gemeenten in Nederland. Het is vanuit het Arnhemse onderwijsveld de gezamenlijke ambitie om kinderen in de gemeente Arnhem goede kansen te bieden. Hoewel het geen gemeentelijke beleidskader is, is relevant te benoemen dat het Manifest kansrijk opgroeien Arnhem samen is gesteld voor en door jongeren van Arnhem. Het manifest heeft ambities gedefinieerd rondom preventieve aanpak, gebiedsgericht werken, kansengelijkheid, diversiteit & inclusie en schaarste arbeidsmarkt.

Voor huisvesting vertaalt dit zich erin dat scholen ook plekken zijn voor sociale ontmoetingen als één van de hoogwaardige, voorliggende voorzieningen in de stad (geldt ook voor sportfaciliteiten). Dat voorschool/VVE en BSO activiteiten in kwetsbare wijken als wezenlijk onderdeel van leren en ontwikkeling wordt beschouwd. En dat inclusief onderwijs meer mogelijk wordt gemaakt door onderwijshuisvesting meer flexibel te maken door duurzaam én toekomstbestendig te bouwen.

Duurzaamheid in gemeentelijk beleid
Arnhem heeft diverse beleidskaders op het gebied van duurzaamheid vastgesteld, die we hieronder kort toelichten:

Circulariteit
Op 7 juli 2021 is de visie 'Circulaire Economie Arnhem' en het bijhorende plan van aanpak 'Op Weg Naar Een Circulair Arnhem' vastgesteld door de Arnhemse gemeenteraad. Met deze visie bekrachtigt de gemeente de doelstelling om in 2030 50% circulair te willen zijn, en in 2050 op 100% te zitten. Aangezien 'Het Nieuwe Normaal' (HNN) nog in ontwikkeling is als nationale standaard voor circulaire economie, heeft de gemeente Arnhem alvast minimale criteria opgesteld voor projecten. Bij de definitieve HNN-norm dienen renovatie-, nieuwbouw-, en sloopprojecten te voldoen aan de inhoudelijke uitgangspunten van HNN.

Klimaatadaptatie
In de Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 zijn ambities benoemd om een grote stap te zetten in het klimaatbestendiger maken van Arnhem. Klimaatadaptatie wordt een integraal onderdeel van gemeentelijke randvoorwaarden voor gebieds- en vastgoedontwikkeling. Klimaattoetsen worden geïntroduceerd om de impact op hitte, droogte en waterveiligheid te beoordelen. Deze toets zal eind 2023 beschikbaar zijn.

Natuurinclusief bouwen
Op 11 mei 2021 heeft de gemeente Arnhem beleidsregels vastgesteld om natuurinclusief bouwen verplicht te stellen bij nieuwe bestemmingsplannen. Ontwerpen moeten een minimum aantal punten scoren door verblijfsplaatsen voor dieren in te bouwen en groene maatregelen rondom het gebouw toe te passen.

Energietransitie
Het doel van de gemeente Arnhem is om klimaatneutraal te zijn in 2050. De uitgangspunten en aanpak zijn vastgesteld in: het 'Programmaplan New energy made in Arnhem (NemiA) 2020 – 2030' (vastgesteld door de raad op 29 januari 2020). In het programma NemiA 2020-2030 wordt aandacht gevraagd voor energie innovaties. Waar in de komende jaren gewerkt wordt aan de gebouwde omgeving vraagt de gemeente waar mogelijk, (Arnhemse) innovatieve bedrijven mee te laten denken en mee te doen. Er zijn al verschillende ondersteuningsmogelijkheden voor het verduurzamen van schoolgebouwen. Bijvoorbeeld Arnhem Zet de knop om, powered by REE, dat helpt bij energie besparen bij bestaande gebouwen.

Toegankelijke en inclusieve schoolgebouwen
Het VN-verdrag Handicap is in 2016 in Nederland ingevoerd om de positie van mensen met een beperking te versterken. Met het uitvoeringsplan VN-verdrag Handicap Arnhem, wil de Gemeente Arnhem samen met de schoolbesturen werken aan het wegnemen van barrières en belemmeringen in de stad. Het plan is ingedeeld in verschillende gemeentelijke domeinen, zoals Wonen, Werk, Openbare Ruimte en Onderwijs. De gemeente vindt het belangrijk dat kinderen van jongs af aan samen naar de school in de wijk te gaan. Kinderen met en zonder een beperking leren zo met elkaar op te groeien en vriendschappen te sluiten. Dat begint al bij een inclusieve peuteropvang, zodat de route makkelijker binnen reguliere scholen gevolgd kan worden. De gemeente Arnhem ondersteunt de beweging naar inclusief onderwijs (2035) dan ook. Bovendien wil de gemeente verder werken aan de toegankelijkheid van schoolgebouwen, in samenwerking met verantwoordelijke schoolbesturen. Zodat de schoolgebouwen die in aanmerking komen voor verbouw of nieuwbouw voldoen aan de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST).

Arnhemse Norm voor bewegingsonderwijs
In Arnhem wordt de zogenaamde 'Arnhemse Norm' bovenop de minimale vereisten voor voorzieningen voor bewegingsonderwijs gehanteerd. Een Arnhemse Norm accommodatie is net iets groter in omvang, waardoor deze beter en meer multifunctioneel in te delen is. Daarnaast beschrijft de Arnhemse Norm een standaard inrichting van de accommodatie.

Arnhems Sport- en Preventieakkoord 2020-2023
Op 29 juni 2018 is het landelijke Sportakkoord getekend. Ook in Arnhem heeft het thema een belangrijke plaats gekregen binnen het sportakkoord en zijn meerdere partijen op zoek gegaan naar een gezamenlijke effectieve aanpak. Op 21 september 2020 is volgend op het landelijke Sportakkoord het Arnhemse Sportakkoord getekend en is in drie pilotwijken het startschot gegeven voor de implementatie van Beweegconcept 2+1+2. Beweegconcept 2+1+2 zet in op meer en beter leren bewegen voor de doelgroep 4- tot 12-jarigen in het primair onderwijs. Het concept omvat het aanbieden van 2 uur hoogwaardig bewegingsonderwijs voor alle leerlingen in het basisonderwijs, samen met 1 extra uur lichaamsbeweging binnen het schoolcurriculum en 2 uur beweging na schooltijd op en rondom het schoolterrein.

Integrale Kindcentra
Een van de gemeentelijke beleidsspeerpunten betreft de vorming van Integrale Kindcentra (hierna IKC). Een IKC is een voorziening voor kinderen van 0 tot 13 jaar, waar zij gedurende de dag komen om te leren, spelen, ontwikkelen en ontmoeten. De omgeving biedt een totaalpakket op het gebied van educatie, opvang en ontwikkeling, dat is afgestemd op de wensen en behoeften van ouders en kinderen in de wijk.

Monumenten
Op dit moment is de afdeling monumenten van de gemeente Arnhem bezig met de ontwikkeling van een handboek dat een overzicht biedt van de mogelijkheden voor verduurzaming van monumenten, evenals de criteria waaraan vergunningaanvragen worden getoetst. Daarnaast zal er een gedetailleerd boek worden gepubliceerd met 100 bouwkundige detailtekeningen, die dienen als best practices.

5. Basisafspraken tussen gemeente en schoolbesturen

In 2017 is door de gemeenteraad de 'Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting' vastgesteld. Deze verordening – gebaseerd op de modelverordening van de VNG – bevat tal van organisatorische, ruimtelijke en financiële uitgangspunten en kaders die tezamen zorgen voor een gestructureerd en eenduidig vertrekpunt bij het voorzien in onderwijshuisvesting in Arnhem.

Al in het IHP 2017-2026 voor het primair onderwijs - vastgesteld in 2016 - zijn samen met de betrokken PO-schoolbesturen een aantal basisafspraken gemaakt, bovenop de verordening. Gekozen is om die afspraken van destijds waar nodig te actualiseren en wederom als basisafspraak op te nemen in voorliggend IHP. In 2024 wordt de Arnhemse Verordening voorzieningen onderwijshuisvesting geactualiseerd. Daarbij nemen we onderstaande basisafspraken mee, maar niet zonder daar expliciet nog met elkaar over te spreken.

5.1. Basisafspraken over kwalitatief goede huisvesting

Als uitgangspunt geldt:

a. Alle gebouwen zijn geschikt voor de activiteiten die er in plaats vinden en voldoen aan alle geldende eisen van (brand-)veiligheid.
b. Partijen streven naar een vergelijkbaar kwaliteitsniveau voor alle gebouwen:
   - bouwkundige kwaliteit: minimaal conform bouwbesluit;
   - onderwijskundige functionaliteit: voldoende flexibiliteit in het gebouw om passend gemaakt te worden op het onderwijskundig concept van de betreffende school, en om mee te kunnen gaan in de ontwikkelingen hierin;
   - binnenmilieu: minimaal conform bouwbesluit, strevend naar frisse scholen klasse B.
c. De scholen gaan over de indeling van het gebouw. De gemeente kan echter wel randvoorwaarden stellen als het gaat om medegebruik en toekomstige bruikbaarheid. Deze randvoorwaarden worden voorafgaand aan een ver- of nieuwbouw in gezamenlijkheid samengesteld en vervolgens vastgesteld. De strekking van deze randvoorwaarde is het behoud van voldoende flexibiliteit in het gebouw om toekomstige gebruikswijzigingen (zoals een veranderende onderwijsvisie) op te kunnen vangen zonder drastisch verbouwgevolgen. Nieuwe gymzalen worden zo gepositioneerd dat zelfstandig gebruik door derden mogelijk is.
d. Huisvesting in noodlokalen wordt vermeden. Capaciteitstekorten worden alleen bij tijdelijkheid en geen mogelijkheid tot medegebruik opgevangen door plaatsing van semipermanente gebouwen.
e. De schoolbesturen zijn verantwoordelijk voor de exploitatie en het onderhoud van hun gebouwen. Zij voeren dit planmatig en controleerbaar uit. Indien vervangende nieuwbouw of renovatie gepland staat voor een gebouw, maken schoolbesturen en gemeente afspraken over het niveau van het onderhoud in aanloop naar deze werkzaamheden.
f. Ten behoeve van dit IHP is een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd van alle schoolgebouwen. Het resultaat hiervan is gebruikt als input voor de prioritering in het IHP. Het resultaat van de scan kan en mag niet gebruikt worden als (enige) onderlegger om besluiten te nemen over onderhoud of de afweging tussen renovatie en vervangende nieuwbouw. In lijn met het nieuwe wetsvoorstel, laat het bevoegd gezag ten minste eenmaal in de vier jaar, een bouwkundige inspectie uitvoeren, ten behoeve van het meerjaren onderhoudsplan.

5.2. Basisafspraken over het bieden van voldoende huisvesting

De zorg voor voldoende onderwijshuisvesting ligt op basis van de WPO, WVO en WEC bij de gemeente. Uitgaande van de wens om het aanbod voor kinderen en leerlingen dicht bij de jeugd te realiseren zorgt de gemeente er voor dat er voor elk kind in de basisschoolleeftijd een plek is op een school in de wijk. Dit gaat echter voorbij aan de verschillende behoeften van jeugd en ouders. Het voorzien in voldoende huisvesting is daarmee ingewikkelder dan in eerste instantie lijkt. Het vaststellen van uitgangspunten is daarom noodzakelijk.

Als uitgangspunt geldt:

a. De benodigde capaciteit voor Primair Onderwijs wordt per wijk in beeld gebracht (indeling Van Wijken Weten), voor het Voortgezet en (Voortgezet) Speciaal Onderwijs stad breed. Naast de behoefte aan onderwijshuisvesting, wordt nadrukkelijk ook de behoefte aan kind- en jeugdvoorzieningen in beeld gebracht.
b. De capaciteit wordt vervolgens naar behoefte aan de in de wijk aanwezige voorzieningen toegekend. Daarbij wordt gekeken naar voedingsgebied, kind- en leerlingstromen, prognoses en samenwerkingsverbanden.
c. De capaciteit van een gebouw wordt bepaald in bruto vierkante meter oppervlak (BVO). Per gebouw worden onderwijscapaciteit en overige capaciteit apart geregistreerd. Gebouwdelen waar geen onderwijs plaatsvindt (kinderopvang et cetera) en/of die onderverhuurd zijn, vallen hier niet onder en worden nadrukkelijk buiten de meting gehouden.
d. De ruimtebehoefte van scholen (in m^2 BVO) wordt berekend aan de hand van de berekeningssystematiek van de Onderwijs huisvestingsverordening. De ruimtebehoefte wordt berekend voor elke school met een eigen BRIN-nummer en voor elke nevenvestiging met een eigen vestigingsnummer. Belangrijk om te melden is dat in cijfers over de huidige gebouwcapaciteit, soms niet alle specifieke kenmerken van de locatie zijn meegenomen. Vertrekpunt is dat bij de behoeftebepaling de normatieve behoefte wordt geconfronteerd met de huidige gebouwcapaciteit. Sommige schoolgebouwen hebben echter een minder gunstige bruto/netto verhouding. Indien voor deze scholen op termijn gekozen wordt voor renovatie, is dat niet geheel op te lossen en zal overcapaciteit misschien nodig zijn. Ook het opvangen van ISK- en AZC-leerlingen, ruimte bieden aan school-in-school constructies en het opvangen van groei (op schoolniveau) kunnen leiden tot een grotere ruimtebehoefte dan is berekend op basis van de prognose van leerlingaantallen. Deze overwegingen bepalen in de uitwerking van het I*HP* de uiteindelijke capaciteit van de schoolgebouwen. Dit wordt per project en in samenspraak tussen gemeente en het betreffende schoolbestuur verder uitgewerkt.
e. Voor speciaal onderwijs geldt het volgende voor ruimtetoekenning. Anders dan bij regulier onderwijs is in het speciaal onderwijs vaak sprake van het functioneren van een nevenvestiging als zelfstandige vestiging. Een mogelijkheid om voorzieningen te delen is er vaak niet en dit zou ook ten koste gaan van onderwijsoppervlak. Een speciaal onderwijsbestuur (met een groot regionaal voedingsgebied en beperkte keuzevrijheid voor ouders) kan niet eenvoudig een nieuwe hoofdvestiging stichten. Aan nevenvestigingen in het speciaal onderwijs wordt een vaste voet toegekend als ware het een hoofdvestiging. Dit impliceert daarom het toekennen van een extra voet van 370 m^2 bvo.
f. Scholen worden gehuisvest in gebouwen die passen bij de omvang van hun ruimtebehoefte. Uitbreiding van de bestaande capaciteit zal alleen plaatsvinden als er sprake is van een aantoonbaar en structureel capaciteitstekort. Ook dient vooraf getoetst worden of er binnen de wijk of aangrenzende wijken geen medegebruik mogelijk is. In geval medegebruik elders aan de orde is, dient vooraf ook getoetst te worden of die specifieke locatie functioneel en kwantitatief voldoende geschikt is om medegebruik toe te laten.
g. Wisselingen in behoefte worden binnen de beschikbare capaciteit door de scholen zelf opgevangen. Daar waar mogelijk wordt per wijk het flexibele deel van de capaciteit expliciet benoemd.

h. Niet-wijkgebonden scholen worden gehuisvest in passende gebouwen, waarbij rekening wordt gehouden met de herkomst van leerlingen, de locatiewens van het schoolbestuur en de bereikbaarheid van de school. Bestaande situaties worden gerespecteerd: verschuivingen vinden alleen in goed overleg plaats.
i. Leegstand in onderwijshuisvesting wordt door alle partijen actief tegengegaan.

5.3. Basisafspraken over de afweging voor nieuwbouw of renovatie

In bestaande situaties zorgt het schoolbestuur ervoor dat een schoolgebouw goed wordt onderhouden en dat het wordt aangepast als veranderingen in onderwijskundige visie hierom vragen. Er komt een moment, in de regel rond het 40e jaar na de nieuwbouw of renovatie van een gebouw, waarop onderhoud en aanpassingen niet meer voldoende zijn om het gebouw als onderwijshuisvesting te blijven gebruiken en er renovatie of vervangende nieuwbouw plaats moet vinden. Dit moment is per situatie verschillend en vraagt maatwerk. Het IHP is hierin een middel om tussen gemeente en schoolbesturen perspectief en helderheid te bieden. Ook stichting van een nieuwe school of leerling groei kunnen aanleiding zijn voor een dergelijke afwegingen.

a. We onderscheiden zes basisvarianten bij dergelijke afwegingen:
    1) **Eerste nieuwbouw:** Eerste nieuwbouw vindt plaats wanneer een school wordt gesticht, er wordt een populatie leerlingen gehuisvest die er daarvoor niet was. Zij stelt een bedrag ter beschikking waarmee kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten van nieuwbouw (bouwbesluit, niveau nieuwbouw) en aanvullende beleidstoevoegingen zoals gesteld in voorliggend IHP. Tevens stelt zij (bouwrijpe) grond ter beschikking.
    2) **Vervangende nieuwbouw:** Vervangende nieuwbouw kan plaats vinden op de huidige positie van het schoolgebouw of op een andere locatie dan het oude schoolgebouw. De sloop van bestaande gebouwen is bij vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie in zijn geheel voor rekening en risico van de gemeente, ook als de uitvoering ervan bij het schoolbestuur is belegd.
    3) **Vernieuwbouw:** Bij deze basisvariant blijft een deel van het oude gebouw staan (vaak casco of alleen de voorgevel) en de rest geheel vervangen c.q. nieuw gebouwd. Soms heeft het deel dat blijft staan bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht. De gemeente verstrekt financiële middelen om een schoolgebouw te realiseren dat minimaal nog eens 40 jaar mee kan.
    4) **Uitbreiding:** Uitbreiding vindt plaats wanneer een school structureel en conform de geldende normen ruimtetekort komt en verwijzing naar beschikbare ruimtecapaciteit niet aan de orde is. Zij stelt een bedrag ter beschikking waarmee kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten van uitbreiding (bouwbesluit, niveau nieuwbouw) en aanvullende beleidstoevoegingen zoals gesteld in voorliggend IHP. Bij leerlinggroei (en fysieke uitbreiding of verwijzing naar elders) van een school kan conform de VNG-verordening systematiek aanspraak ontstaan op vergoeding van 1e inrichting onderwijsleerpakket en meubilair.
    5) **Renovatie:** Een bestaand schoolgebouw wordt zodanig gerenoveerd dat het totale gebouw weer minimaal 40 jaar mee kan. De gemeente stelt een bedrag ter beschikking waarmee kan worden voldaan aan de wettelijke vereisten van renovatie. Vaak vind er dan stripsloop plaats tot maximaal op het casco. Casco en fundering blijven dan behouden en de rest zal opnieuw opgebouwd worden.
    6) **Tijdelijke bouw:** Dit is een uitbreiding van een bestaand schoolgebouw met ruimtecapaciteit met een tijdelijke aard. Ook kan tijdelijke bouw voorkomen als onderkomen voor een gehele school, bijvoorbeeld ter overbrugging van de periode van vervangende nieuwbouw op dezelfde positie. De gemeente verstrekt financiële middelen voor de tijdelijke bouw van een schoolgebouw.

b. Los van de uiteindelijke keuze voor één van de basisvarianten treedt het schoolbestuur, conform de WPO, WVO en WEC op als bouwheer. Zij is er daarmee verantwoordelijk voor dat de vastgestelde kwaliteitseisen binnen het vastgestelde budget worden behaald.
c. Een integrale afweging over nieuwbouw of renovatie (of een aanpalende variant daarop) gaat pas spelen als:
   - De urgentie hiervoor is aangetoond, waarbij breder wordt beschouwd dan enkel technische urgentie. Renovatie, vervangende nieuwbouw of een variant daarop wordt bespreekbaar wanneer het schoolgebouw niet meer voldoet aan de brede kwalitatieve eisen zoals deze in dit IHP zijn benoemd;
   - De urgentie tot renovatie of vervangende nieuwbouw (of een variant daarop) niet ontstaat door zaken die feitelijk achterstallig onderhoud betreffen;
   - De renovatie of vervangende nieuwbouw (of variant daarop) in brede zin leidt tot een levensduur verlenging van minimaal 40 jaar. Dat wil zeggen: de renovatie of vervangende nieuwbouw zorgt niet alleen voor een technische levensduurverlening, maar leidt ook tot een gebouw dat aansluit op het langjarig toekomstperspectief van de school.

   De urgentie wordt dus aangetoond middels genoemde voorwaarden. Indien niet in het IHP opgenomen, moeten worden teruggevallen op de Verordening als vangnet.
d. In geval van een voornemen tot renovatie of vervangende nieuwbouw (of variant daarop) dient altijd een onderzoek te worden gedaan, waarin scenario's inzichtelijk worden gemaakt. Voor het scenario vervangende nieuwbouw dient aangesloten te worden bij de normvergoeding plus beleidsrijke toevoegingen zoals opgenomen in dit IHP. Het scenario renovatie dient inzicht te geven in:
   - De mate waarin het mogelijk is om met een renovatie van de bestaande huisvesting de kwaliteit conform vigerend bouwbesluit (niveau nieuwbouw), aangevuld met de eisen uit het PVE Frisse Scholen 2021 - klasse B en de eisen volgend uit de Renovatiestandaard (label A+++) te behalen;
   - De mate waarin het mogelijk is om met de bestaande huisvesting de door het schoolbestuur gewenste functionele kwaliteit te bereiken;
   - De investeringskosten die hierbij ontstaan;
   - De verwachte exploitatielasten gedurende het gebruik van het gebouw.

   Wanneer de scenario's in beeld zijn gebracht, dient door gemeente en schoolbestuur samen te worden beoordeeld welk scenario leidt tot de kwalitatief meest efficiënte investering.
e. Schoolbestuur en gemeente maken afspraken over het minimaal te hanteren niveau van onderhoud aan bestaande gebouwen bij geplande renovatie of vervangende nieuwbouw. Uitgangspunt is dat het schoolbestuur na ingebruikname van een nieuw of gerenoveerd schoolgebouw, dit vastgoedobject op een behoorlijk onderhoudsniveau houdt. Niet alleen in haar eigen belang als exploitant, maar ook in het belang van de gemeente als economisch eigenaar. Op het moment van terug levering vanuit een schoolbestuur naar de gemeente dient het betreffende pand minimaal te voldoen aan NEN2767, conditiescore 3. Dit geldt voor alle onderdelen en niet alleen op basis van een gemiddelde. Bij ingebruikname wordt deze minimale onderhoudsstaat tussen gemeente en schoolbestuur vastgelegd.

5.4. Basisafspraken over gebruik, beheer en onderhoud

Onderwijshuisvesting is gebaat bij heldere afspraken over het beheer en onderhoud van gebouwen en de financiering ervan. Zowel schoolbesturen als gemeente werken met beperkte budgetten en dienen deze zo efficiënt mogelijk aan te wenden. Dit betekent dat heldere afspraken gemaakt moeten worden over wie waarvoor verantwoordelijk is en hoe deze verantwoordelijkheden worden gefinancierd.

Als uitgangspunt geldt:

a. Alle gebouwen, waarin scholen zijn gehuisvest, worden in principe in juridisch eigendom overgedragen aan de schoolbesturen.
b. Bij de vorming van een Integraal Kindcentrum (IKC) is de eigendomsconstructie afhankelijk van de beheer- en exploitatieafspraken die vooraf met betrokken partners bindend worden gemaakt.
c. Indien de onderwijscapaciteit niet in juridisch eigendom kan worden overgedragen, wordt deze via een gebruiksovereenkomst in gebruik gegeven aan de betreffende schoolbesturen. Hierbij wordt aangesloten bij de situatie als ware het schoolbestuur juridisch eigenaar en gelden ook de gebruikelijke onderhouds- en beheerplichten voor het schoolbestuur.
d. Bij ingebruikgeving van onderwijscapaciteit aan schoolbesturen - dus waarbij het juridisch eigendom bij de gemeente blijft - worden de werkelijke kosten in rekening gebracht. Het betreffende schoolbestuur vergoedt dus de onderhouds- en exploitatiekosten op basis van werkelijke kosten aan de gemeente. De voorwaarden van het ruimtegebruik worden vastgelegd in een (privaatrechtelijke) gebruiksovereenkomst.
e. De juridisch eigenaar brengt bij de gebruikers van niet-onderwijscapaciteit een marktconforme of kostprijsdekkende huur in rekening (en, voor zover van toepassing, een exploitatievergoeding). Hierbij is wetgeving (en specifiek gevolgen van Didam-arrest) leidend.
f. Onderwijscapaciteit die blijvend niet voor onderwijs nodig is wordt uit de onderwijscapaciteit gehaald en her bestemd of afgestoten.
g. De opbrengst uit dubbelgebruik van onderwijscapaciteit (dus het gebruik van onderwijsruimten buiten schooltijd) komt geheel ten goede aan het schoolbestuur.

5.5. Basisafspraken over IKC beleid

De gemeente stimuleert de samenwerking tussen basisscholen (regulier en speciaal onderwijs) en kindvoorzieningen. Zij doet dit door in gebouwen met onderwijscapaciteit huisvesting te reserveren of realiseren voor kindvoorzieningen. Dit mag echter niet ten koste gaan van onderwijshuisvesting. Dit betekent dat er sluitende afspraken dienen te worden gemaakt tussen gemeente, schoolbesturen en samenwerkingspartners over de realisatie, de instandhouding en het gebruik van niet-onderwijscapaciteit.

Als uitgangspunt geldt:

a. Onderwijscapaciteit is bedoeld voor onderwijs. In elk gebouw waarin onderwijscapaciteit aanwezig is, zal deze expliciet benoemd worden. Onderwijscapaciteit wordt alleen ingezet voor andere doeleinden als de capaciteit (tijdelijk) niet nodig is voor het onderwijs; niet-onderwijscapaciteit wordt alleen ingezet voor onderwijs als de capaciteit (tijdelijk) niet nodig is voor overige activiteiten. De verdeling tussen onderwijs- en niet-onderwijscapaciteit wordt periodiek (indicatief om de vier jaar) door de gemeente bekeken en vastgelegd.
b. De vorming van een IKC impliceert niet dat alle deelnemende partijen per sé in hetzelfde gebouw gehuisvest dienen te worden. Samenwerking in een IKC kan ook plaats vinden als de partijen van verschillende gebouwen gebruik maken.
c. Randvoorwaarde voor het realiseren van een IKC is een zorgvuldig doorlopen traject van samenwerken tussen betrokken scholen, schoolbesturen én aanpalende actoren zoals kinderopvang dat leidt tot overeenstemming over beheer, exploitatie en pedagogisch klimaat. Vooraf aan de start van de betreffende projectontwikkeling wordt een visie op samenwerking opgesteld én gezamenlijk vastgesteld. Ook mogelijkheden van bijvoorbeeld cofinanciering vanuit maatschappelijke partners zoals kinderopvanginstellingen dient vooraf afgetast en zo nodig vastgelegd te worden. Afspraken hierover dienen vóór de daadwerkelijke realisatie van het gebouw formeel met elkaar overeen gekomen zijn. Hiermee voorkomen we dat na oplevering partijen alsnog beperkt of helemaal niet samen gaan werken en wonen.
d. De eigendomsconstructie van een IKC is volgend op de inhoudelijke samenwerkingsafspraken die onderling zijn gemaakt en vastgelegd. Een en ander binnen de kaders die de wetgeving hiervoor stelt.
e. Dubbelgebruik c.q. multifunctionaliteit van ruimten wordt zoveel mogelijk gestimuleerd.
f. Schoolbesturen besluiten zelfstandig tot het in gebruik geven van onderwijscapaciteit in dubbelgebruik. Zij hebben hiervoor geen toestemming van de gemeente nodig.
g. Het schoolbestuur kan leegstand in onderwijscapaciteit in gebruik geven aan derden. Zij heeft hiervoor vooraf toestemming nodig van de gemeente en dient hierbij altijd het voorbehoud te maken, dat het gebruik of de huur op korte termijn (3 maanden) kan worden beëindigd, indien de capaciteit benodigd is voor het onderwijs.
h. Daar waar mogelijk zal binnen de bestaande schoolgebouwen en bij ver- en nieuwbouw rekening gehouden worden met de (toekomstige) vorming van een IKC, onder voorwaarde dat:
    - het onderwijsgebruik dit toelaat;
    - er een aanvaardbaar exploitatierisico is voor zowel gemeente als schoolbestuur;
    - het voorsorteren op een toekomstige IKC-vorming niet tot leegstand leidt;
    - in geval van ver- of nieuwbouw, de betrokken partijen een duidelijke, vastgelegde inhoudelijke visie op (de vorming van) het IKC hebben.
i. Indien wijzigingen in inhoudelijk (onderwijs)beleid invloed hebben op het IHP, wordt dit nadrukkelijk bij die beleidswijziging betrokken.

5.6. Basisafspraken over de nabijheid van de school

Onderwijs in Arnhem vindt bij voorkeur dicht bij het woonadres van de leerling plaats. Dit voorkomt onnodige verkeersbewegingen en versterkt de binding van de leerling en de ouders met de wijk en andersom, de binding van de wijkbewoners met de school. Dit laat onverlet dat er redenen zijn om (met name in het reguliere basisonderwijs) niet voor de wijkschool te kiezen, bijvoorbeeld omdat kinderen op speciaal onderwijs zijn aangewezen, of omdat ouders/verzorgers (of leerlingen) om levensbeschouwelijke of pedagogische gronden voor bijzonder onderwijs kiezen. Gemeente en schoolbesturen respecteren deze vrijheid van schoolkeuze.

Als uitgangspunt geldt:

a. Er is voldoende keus voor ouders/verzorgers en leerlingen. Dit betekent niet dat elke denominatie of elk onderwijsconcept in elke wijk vertegenwoordigd moet zijn, maar wel dat er voor ouders/verzorgers en leerlingen iets te kiezen valt.
b. Bij herschikking of nieuwbouw wordt gekeken naar goede spreiding over de buurt en heeft een centrale en (veilig) bereikbare locatie een pré ten opzichte van andere locaties.
c. Scholen, die leerlingen uit diverse wijken trekken, worden zo veel mogelijk gehuisvest in de wijk waaruit relatief gezien de meeste van hun leerlingen afkomstig zijn.

5.7. Basisafspraken over schoolpleinen

Conform de wetgeving behoren de schoolpleinen tot de verantwoordelijkheid van de schoolbesturen. Omdat de scholen meestal midden in de wijk staan, is dubbelgebruik - dus gebruik van de schoolpleinen buiten schooltijd - hier ook voor de hand en sterk wenselijk. Omdat daar (juridisch) haken en ogen aan zitten, dient dergelijk dubbelgebruik goed vastgelegd te worden.

Als uitgangspunt geldt:

a. Schoolpleinen voldoen aan de eisen van wetgeving (omvang en veiligheid speeltoestellen) en alle overige eisen in dit IHP gesteld (waaronder AST-afspraken die ook over de buitenruimte gaan).
b. Bij ver- en nieuwbouw wordt voldoende buitenruimte (onder andere speelruimte én fietsenberging) gerealiseerd en wordt ingezet op voldoende vergroening en biodiversiteit.
c. Bij voorkeur wordt een schoolplein standaard ingericht als een openbaar speelterrein. Dit gebeurt in overleg met het schoolbestuur. In dat geval kan de gemeente de verantwoordelijkheid voor het schoolplein overnemen. Een en ander wordt vastgelegd in een overeenkomst.

6. Beleidsrijke toevoegingen

Goede onderwijshuisvesting draagt bij aan een optimale omgeving waarin onze kinderen en jongeren zich ontwikkelen. Een schoolgebouw is zo veel meer dan de plek waarin kinderen hun lesstof krijgen aangereikt. Om deze wezenlijke voedingsbodem te garanderen staan we als stad voor grote maatschappelijke opgaven die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. Zaken als armoedebestrijding, diversiteit en inclusie en voldoende onderwijsprofessionals zijn randvoorwaardelijke aspecten om onze jeugd überhaupt een krachtige start te bieden. De opgaven kunnen we alleen realiseren als politiek én maatschappelijke partners de handschoen oppakken. Met commitment, bekostiging en beleid voor de lange termijn: samen richting bepalen voor het onderwijs, voor de ontwikkeling van kinderen. Echte investeringen doe je voor volgende generaties en niet alleen om acute knelpunten op te lossen.

Hoewel onderdak een middel is en geen hoger doel, grijpen we alle kansen beet om via investeringen in het schoolgebouw direct of indirect bij te dragen aan onze ambitie voor optimale kansen voor de jeugd. Dit is hét argument om tot een IHP te komen waarin we met solide gebouwen en met extra stimuli op specifieke thema's onze maatschappelijke doelstelling vertalen naar tastbare en direct ondersteunende onderwijsomgevingen.

Dit hoofdstuk vertaalt de beleidsrijke toevoegingen - zoals geïntroduceerd in Deel A - naar specifieke maatregelen.

6.1. Onze schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu

Nieuwe en gerenoveerde schoolgebouwen kennen een gezond binnenmilieu. Zowel op het vlak van licht, lucht, geluid en temperatuur mogen onze kinderen rekenen op een leeromgeving die ondersteunt aan het leer- en ontwikkelproces. Gemeente Arnhem maakt een extra stap om bij nieuwbouw en renovatie zichzelf een hoger doel te stellen dan de wet voorschrijft. Gebruik wordt gemaakt van het Kwaliteitskader van Ruimte OK (versie 2023, of vigerend als hier actualisatie op volgt).

> *Het Kwaliteitskader is een landelijk breed gedragen definitie van 'basiskwaliteit', dit op verzoek van PO-raad, VO-raad en VNG. Het kader biedt schoolbesturen en gemeenten een integraal inzicht en houvast om deze onderwerpen in samenhang te bezien en daarover afspraken te maken. Het kader gaat zowel over basisonderwijs, speciaal bassionderwijs, speciaal onderwijs, voortgezet speciaal onderwijs en voortgezet onderwijs.*
>
> *De kwaliteitscriteria in het Kwaliteitskader zijn richtinggevend en geen norm. Ze komen voort uit praktijkervaringen en vragen aandacht voor zaken die niet door huidige wetgeving (bouwbesluit) worden ondervangen, maar die wel mede de kwaliteit van de huisvesting gedurende de gehele levensduur bepalen. Het kader kijkt daarmee verder dan de minimum Bouwbesluiteisen, maar ook breder dan de technische eisen ten aanzien van het binnenmilieu en duurzaamheid. Het geeft kaders voor A. 'Architectonische kwaliteitscriteria', B. 'Functionele kwaliteitscriteria' en C. 'Technische kwaliteitscriteria'. De in het kwaliteitskader opgenomen kwaliteitscriteria ten aanzien van het binnenmilieu hebben een directe relatie met eisen zoals geformuleerd in het PvE Frisse Scholen (versie 2021). De financiële paragraaf, uitgewerkt door het onafhankelijke kennisinstituut voor bouw(kosten) data BDB, geeft op basis van objectieve maatstaven inzicht in de kosten van de kwaliteitscriteria, vergeleken met de minimumnormen (prijsniveau februari 2023). Er is overigens voor gekozen om niet op maatregelniveau kostenindicaties weer te geven. Dit omdat project specifieke omstandigheden zeer*

bepalend zijn en men inhoudelijke discussies op gedetailleerd niveau wil voorkomen. Daarnaast beïnvloeden sommige maatregelen elkaar, soms in negatieve zin. De door BDB in het Kwaliteitskader afgegeven financiële kostenkengetallen zijn afgestemd op nieuwbouw en niet geschikt voor toepassing bij renovatieprojecten.

Maatregel:

a. Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als kaderstellend minimum de in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'binnenmilieu' opgenomen eisen.
   ➔ 7 % aanvullend stichtingskostenbudget bij nieuwbouw/renovatie ten behoeve van dekking van hogere kosten.

Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als vertrekpunt de in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'functionele criteria' opgenomen eisen. De in dit deel van het kwaliteitskader opgenomen criteria is nadrukkelijk een onderwerp van gesprek tussen gemeente en betreffend schoolbestuur. De gemeente wenst op dit thema niet vooraf kaderstellend of begrenzend te acteren en laat ook ruimte voor inbreng en project specifieke inkleuring, maar onderschrijft wel de algemene richting die het Kwaliteitskader in deze kiest. Vandaar vertrekpunt van planontwikkeling. Voor dit vertrekpunt is geen aanvullend stichtingskostenbudget voor fysieke maatregelen in nieuwbouw- of renovatieprojecten vereist, uitgaande dat dit binnen de ontwerpopgave en kostenneutraal opgepakt wordt.

6.2. Inzetten op flexibiliteit en meervoudig inzetbare onderwijsgebouwen

Schoolgebouwen moeten flexibel en meervoudig inzetbaar zijn om een grotere maatschappelijke rol te vervullen in de wijk dan alleen onderdak voor onderwijs en naar de toekomst toe relevant en geschikt te blijven voor veranderende behoeften.

Maatregel:

b. In elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het (vergroten van) flexibiliteit van het gebouw. Zonder daarin vooraf sturend te zijn wordt gedacht aan het creëren van aanvullende bergingen, compartimentering van het gebouw en anticiperende maatregelen op eventuele toekomstige uitbreidbaarheid.
   ➔ 2 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van hogere bouwkosten en/of een groter oppervlakte ter versterking van het medegebruik (zoals extra bergingen)

Financiële dekking van eventuele fysieke aanpassingen dan wel uitbreidingen van onderwijsgebouwen voor buurt- of wijkfuncties volgt uit andere beleidsvelden. Vanuit onderwijshuisvestingsmiddelen is hier geen dekking voor.

6.3. Verbetering van fysieke toegankelijkheid schoolgebouwen

Als stad staan we pal voor inclusief onderwijs en fysieke toegankelijkheid van schoolgebouwen. Het doel van inclusief onderwijs is om jongeren met en zonder ondersteuningsbehoeften vaker samen te laten leren op scholen dicht bij huis. Dat vraagt ook iets van de functionaliteit en toegankelijkheid van gebouwen. Om dit te bereiken, is het belangrijk dat bestaande schoolgebouwen worden aangepast en nieuwbouwplannen worden aangescherpt. Schoolgebouwen moeten toegankelijk zijn en bij nieuwbouw en renovatie voldoen aan de door de gemeenteraad vastgestelde Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST).

Deze standaard is gebaseerd op de Integrale Toegankelijkheid Standaard (ITS), maar bevat tevens extra procesafspraken die de inbreng van ervaringsdeskundigheid en toegankelijkheid in elke bouwfase waarborgen. Op dit moment wordt landelijk de NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen ontwikkeld. Deze nieuwe norm bouwt voort op de Europese norm NEN-EN 17210:2021, evenals op de ITS. Het plan is om de nieuwe norm over te nemen zodra deze wordt gepubliceerd. Daarbij dienen de procesafspraken wel behouden te blijven.

Maatregel:

c. Voor nieuwbouw of renovatie van scholen geldt inclusief onderwijs en de AST-eis als randvoorwaarde. Voor inclusief onderwijs zou dit in de praktijk kunnen betekenen dat er extra m^2 onderwijsruimte vereist is om specifieke voorzieningen te herbergen, zoals een verzorgingsruimte en (kantoor)ruimte voor ambulante begeleiding, snoezelruimte, optimaal toegankelijke toiletten of rustruimte. Voor de AST-eis is het aannemelijk dat deze eis leidt tot hogere bouwkosten vanwege bijvoorbeeld een grotere lift of bredere deuren.
   - ➔ 1 % aanvullend stichtingskostenbudget t.b.v. kostenverhoging bij nieuwbouw als gevolg van de AST-eis.
   - ➔ 3 % aanvullend stichtingskostenbudget t.b.v. kostenverhoging bij renovatie als gevolg van de AST-eis.

De AST-randvoorwaarde (in toekomst: de NEN 9120) geldt voor alle schoolgebouwen in het primair, voortgezet en speciaal onderwijs van Arnhem. Vanzelfsprekend worden in de komende 16 jaar (scope van dit IHP) niet alle schoolgebouwen gerenoveerd dan wel vervangen. Vandaar dat we – aanvullend op bovenstaande twee maatregelen - ook inventariserend onderzoek doen naar maatregelen om portefeuille-breed de toegankelijkheid te vergroten. Separaat wordt budget gereserveerd voor onderzoek naar de mogelijkheid en consequenties om de hele onderwijshuisvestingsportefeuille te laten voldoen aan AST-randvoorwaarden en inclusief onderwijs.

Deze eenmalige budgetbeschikbaarheid voor inventariserend onderzoek is dus geen beleidsrijke toevoeging in de zin van een budgetverhoging bij renovatie of nieuwbouw, maar een reservering voor onderzoek. In hoofdstuk 12 wordt dit onderzoeksinitiatief opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

6.4. Verduurzaming van onderwijshuisvesting

We grijpen kansen om schoolgebouwen te verduurzamen. Zowel op energetisch vlak als ook voor wat betreft biodiversiteit, klimaatadaptatie en circulariteit zijn er mogelijkheden om als stad grote stappen voorwaarts te zetten.

Maatregel:

d. Maatregel op energetica: Gemeente stelt vanuit haar reguliere bekostiging van renovatie- of nieuwbouwopgaven middelen beschikbaar die passend zijn voor het realiseren van schoolgebouwen op BENG-niveau. Het betreffende schoolbestuur draagt financieel bij in de stichtingskosten door de stap van BENG naar ENG te bekostigen. Van deze energetica-maatregel mag verwacht worden dat die leidt tot structurele verlaging van de exploitatielast van het schoolbestuur voor betreffend schoolgebouw.

   ENG staat voor een gebouw dat net zoveel hernieuwbare energie opwekt als verbruikt voor het gebouwgebonden energieverbruik. Het thema energie is ook één van de vijf thema's die terugkomt in het programma van eisen Frisse Scholen en hangt hiermee ook sterk samen. Zo is Frisse Scholen Klasse C gelijk aan de eisen voor BENG in het bouwbesluit.
   - ➔ Bij nieuwbouwopgaven 2 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de stap van BENG naar ENG, bij te dragen door het schoolbestuur.

➔ Bij renovatieopgaven 2 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de stap van BENG naar ENG, bij te dragen door het schoolbestuur, plus 7% aanvullend stichtingskostenbudget vanuit de gemeente.

Hiermee voldoet het schoolgebouw naar verwachting aan de renovatiestandaard voor onderwijsinstellingen, te weten energielabel A+++. De renovatiestandaard is een vrijwillige richtlijn voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen. Om de klimaatdoelen te halen moeten gebouwen verduurzamen. Na 2030 wordt er een verplichte eindnorm bepaald waaraan de energieprestaties van alle gebouwen moeten voldoen in 2050. De renovatiestandaard is bedoeld om een houvast te geven voordat de eindnorm verplicht wordt. Een gebouw dat aan de renovatiestandaard voldoet is energiezuinig genoeg tot 2050. Deze richtlijn is nog niet verplicht.

e. Maatregel ter versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie: Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwerpproces de vigerende 'Maatregelen catalogus natuur inclusief bouwen Arnhem' gehanteerd te worden. De streefwaardes zijn (op het moment van vaststellen IHP) een score van minimaal 17 voor gebouwgebonden maatregelen bij nieuwbouw en 7 voor renovatie. Ook op terreinniveau kunnen natuurinclusieve maatregelen genomen worden. Dit kan gecombineerd worden met beleidsrijke toevoeging beweegvriendelijke groene schoolpleinen. Daarnaast dient aandacht uit te gaan naar het bereiken van klimaatadaptieve maatregelen aan het gebouw en/of het buitenterrein van schoolgebouwen. Dit ten aanzien van wateroverlast/ infiltratie, hittestress in de omgeving/op het schoolplein en hittestress in het gebouw. Voor zover dit niet is opgepakt onder beleidsrijke toevoeging gezond binnenklimaat. Voorbeeld hiervan is het extra aandacht besteden aan het voorkomen van hittestress in gebouwen. Dit kan worden gerealiseerd door bijvoorbeeld het verminderen van zoninstraling in de zomer en het gebruik van lichte materialen aan de buitenkant van het gebouw. Om een buitenruimte beter bestand te maken tegen hittestress, kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de volgende maatregelen: het vergroten van het aantal grote bomen, het verminderen van verharding en het creëren van waterbronnen in de omgeving.
   ➔ 2 % aanvullend stichtingskostenbudget bij nieuwbouw/ renovatie ten behoeve van dekking van deze ambitie.

f. Maatregel ter stimulering van circulair bouwen: Vanuit circulariteit is het wenselijk om zoveel mogelijk in te zetten op het behouden van bestaande gebouwen en materialen. Renovatie gaat vóór nieuwbouw. Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwikkel- en ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het zoveel mogelijk toepassen van circulaire maatregelen aan het gebouw en/of het buitenterrein van schoolgebouwen. Voor de circulariteitseisen wordt de nationale standaard voor circulair bouwen gevolgd, Het Nieuwe Normaal versie 0.5, ambitieniveau 'hoog'. De reden om voor het hoge niveau te gaan is dat deze in lijn is met Arnhemse ambities om een koploper te willen zijn op circulair gebied en te willen optreden als 'launching costumer' om zo duurzame innovatie aan te jagen. Tevens zorgt dit ambitieniveau ervoor dat we 'Paris-Proof' bouwen, wat betekent dat we ons CO2 budget om binnen de '1,5 graden grens' te blijven als gemeente niet overschrijden.
   ➔ 15 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de kostenverhoging als gevolg van deze circulariteitseis voor nieuwbouw.
   ➔ 5 % aanvullend stichtingskostenbudget ten behoeve van dekking van de kostenverhoging als gevolg van deze circulariteitseis voor renovatie.

   Van belang in deze is het fenomeen 'restwaarde' dat in een volledig circulaire economie in de (verre) toekomst een substantiële invloed kan gaan spelen in de integrale afweging over nieuwbouw dan wel renovatie. Bij nieuwbouw anticiperen op circulariteiteisen (anno 2023 betekent dat ook extra investeren zoals deze maatregel ook is ingezet) betekent bij sloop over een aantal decennia een financiële restwaarde (vanwege onder meer betere losmaakbaarheid) die die initieel hogere investering compenseert.

6.5. Bewegingsonderwijs voorzieningen sluiten aan bij actuele inzichten op gezondheid en sport

In Arnhem constateren we dat een aantal gymzalen technisch 'op' zijn en renovatie niet realistisch. Daarnaast constateren we opmerkelijke verschillen in bezetting van voorzieningen. Tijdens schooltijden bestaat er grote ervaren krapte aan capaciteit, terwijl de bezetting van met name zalen bij voortgezet onderwijsinstellingen in de avonduren laag is. Tevens is de observatie dat sportparken (velden) overdag een zeer lage bezetting kennen.

We anticiperen op het veranderende gebruik van, en behoefte aan, gymzalen. Reden dus om een Integraal Huisvestingsplan Sport op te stellen en daarmee een actueel beeld te verkrijgen van zowel de behoefte aan sportvoorzieningen als de capaciteit. Vervanging of renovatie van sportvoorzieningen is pas aan de orde als op stadniveau blijkt dat deze capaciteit op langere termijn vereist is voor gemeentelijke taken (wettelijke plicht) en/of voor het accommoderen van aanvullend (sport)beleid.

Deze eenmalige budgetbeschikbaarheid is dus geen beleidsrijke toevoeging in de zin van een budgetverhoging bij renovatie of nieuwbouw, maar een reservering voor onderzoek. In hoofdstuk 12 wordt dit onderzoeksinitiatief opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

In dit IHP zijn enkele faciliteiten voor bewegingsonderwijs opgenomen voor renovatie/nieuwbouw, waarbij al is vastgesteld dat de kwaliteit ervan aanzienlijk tekortschiet. In dit IHP is specifiek budget gereserveerd voor deze projecten. Nadere toelichting op deze locaties wordt omschreven in hoofdstuk 11.

6.6. Beweegvriendelijke groene schoolpleinen

Alle schoolpleinen maken we beweegvriendelijker en groener. Elk schoolplein vergt een eigen aanpak en specifieke maatregelen bij het beweegvriendelijker en groener maken. Voor bestaande schoolpleinen kan door schoolbesturen per schoolplein aanspraak gemaakt worden op de reeds bestaande gemeentelijke 'subsidieregeling groenblauwe initiatieven'. De gemeentelijk bijdrage wordt toegekend aan de hand van een toetsingskader en spelregels en is op basis van cofinanciering. Het IHP biedt voor het beweegvriendelijk en groener maken van schoolpleinen geen aanvullende ondersteuning.

Voor nieuwe situaties (vervangende nieuwbouw, grootschalige renovaties en/of stichting van nieuwe scholen) wordt het moment aangegrepen om de buitenruimte beweegvriendelijk en 'groen' uit te voeren. Vanzelfsprekend geldt voor schoolpleinen – net als bij de schoolgebouwen – dat een geode fysieke toegankelijkheid een must is. Hiervoor biedt het IHP wel separaat ondersteuning.

Maatregel:

g. Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwikkel- en ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het beweegvriendelijk maken van schoolpleinen en zoveel mogelijk vergroenen van de buitenruimte.
   - ➔ 0,3 % aanvullend stichtingskostenbudget bij nieuwbouw ten behoeve van dekking van deze ambitie
   - ➔ 0,5 % aanvullend stichtingskostenbudget bij renovatie ten behoeve van dekking van deze ambitie

6.7. Ondersteuning van achterstandsscholen via huisvesting

Extra ruimte in een schoolgebouw voor scholen waar leerlingen extra aandacht nodig hebben, is een welkome ondersteuning bij het tegengaan van onderwijsachterstanden. We volgen de onderwijsachterstandenindicator van het Centraal Bureau voor de Statistiek (in opdracht van het ministerie van OCW) voor de bestempelen van een achterstandsschool. Een school die voldoet aan de definitie van achterstandsschool en vervangen wordt (nieuwbouw of vernieuwbouw), ontvangt een toevoeging van vierkante meters aan de zogenaamde vaste voet. Door deze 'basis' te verhogen wordt aan alle betrokken scholen die aan de achterstandsnorm voldoen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen. Dit geldt ook voor uitbreidingsvraagstukken en renovatie, alleen in gevallen waar de extra ruimtelijke toekenning nog niet heeft plaats gevonden.

De toe te kennen meters kunnen in het ontwerp door de schoolbesturen op een door henzelf – in samenspraak met de gemeente – te bepalen wijze ingezet te worden. Suggesties zijn bijvoorbeeld het realiseren van kleinere lokalen voor kleine groepjes of extra overlegruimten voor ambulant begeleiders.

Deze beleidstoevoeging geldt vanzelfsprekend niet voor alle schoollocaties in het IHP. Of een school een achterstandsschool zal worden in de toekomst is ook niet bekend. Vandaar dat deze maatregel niet als percentage extra budget bovenop stichtingskosten wordt opgenomen, maar als een separaat budget dat gedurende de looptijd van dit IHP hiervoor beschikbaar is. In hoofdstuk 12 wordt deze maatregel opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

6.8. Sturen op thuisnabij onderwijs voor het primair onderwijs

Elk Arnhems kind moet in de eigen wijk of buurt naar school kunnen. Thuisnabij onderwijs wordt nagestreefd. Zo wordt voorkomen dat kinderen door de stad moeten reizen om naar school te kunnen. In de wijk of buurt naar school draagt ook bij aan de cohesie in de wijk. Tegelijkertijd onderstrepen we met een goede spreiding van onderwijsaanbod over de stad ook de wijkfunctie van scholen en bedienen we onze buurten en wijken, uitgezonderd scholen met een regiofunctie en/of specifiek aanbod.

Op dit moment bestaan er in Arnhem geen specifieke afspraken over spreiding op gemeentelijk niveau. Dat leidt er in sommige gevallen ook toe dat de leerlingen aantallen in de ene wijk sterk stijgt en in de andere afneemt. Met bijbehorende gevolgen voor onderwijshuisvesting. We gaan daarom als onderwijspartners (gemeente en onderwijsbesturen) gezamenlijk afspraken maken over het toelatingsbeleid van leerlingen. Het voorstel hiertoe heeft geen direct effect op huisvestingsplannen, maar is wel één van de beleidsrijke toevoegingen die we in het IHP doen.

6.9. Door gezamenlijk investeren in schoolgebouwen lagere exploitatiedruk

In Nederland hebben we het zo georganiseerd dat gemeenten via het Gemeentefonds financiering ontvangen voor het voorzien in onderwijshuisvesting. Dit betekent het beschikbaar stellen van voldoende capaciteit en het vervangen of grootschalig renoveren van capaciteit dat technisch niet meer voldoet. Schoolbesturen ontvangen Rijksbekostiging voor de materiele instandhouding van schoolgebouwen. Hier betalen zij de exploitatiekosten van, waaronder energielasten en onderhoud.

Breed maatschappelijk wordt erkend dat een kwaliteitsimpuls bij nieuwbouw of renovatie en/of een energiebesparende maatregel leidt tot lagere exploitatielasten tijdens de ingebruikname. Deze relatie heeft zich landelijk nog niet vertaald in een andere bekostiging c.q. beleid. De afweging omtrent investering verhogende maatregelen bij onderwijshuisvesting wordt dan ook bij elk project beïnvloed door het fenomeen van 'gescheiden geldstromen'. De mate waarin schoolbesturen met cofinanciering bijdragen aan een kwalitatief beter of energiezuiniger pand is daardoor onderhevig aan willekeur en afhankelijk van de gunst van schoolbesturen. Terwijl vanuit het zogenaamde principe 'Total Cost of Ownership' (TCO) de gehele levenscyclus van een gebouw (investering én exploitatie) het perspectief zou moeten zijn bij financiële besluiten. Als gemeente Arnhem willen we deze eenzijdige blik (investering of vanuit exploitatie) en willekeur doorbreken en maatgevende afspraken maken.

Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als vertrekpunt van gesprek het hanteren van de levenscyclus benadering die in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'exploitatie' en 'onderhoud' opgenomen criteria (versie 2023, of vigerend als hier actualisatie op volgt). De in dit deel van het Kwaliteitskader opgenomen criteria zijn nadrukkelijk een onderwerp van gesprek tussen gemeente en het betreffende schoolbestuur. De gemeente wenst op dit thema niet vooraf kaderstellend of begrenzend te acteren en laat ook ruimte voor inbreng en project specifieke inkleuring, maar onderschrijft wel de algemene richting die het Kwaliteitskader in deze adviseert. Vandaar vertrekpunt van planontwikkeling.

Maatregel:

h. Bij elke nieuwbouw- of renovatieopgave in onderwijshuisvesting draagt het betreffende schoolbestuur financieel bij aan het plan om daarmee de latere exploitatielasten te laten dalen. Gedacht kan worden aan onderhoudsvriendelijkere materialisering en een betere (lees goedkopere) schoonmaakbaarheid.
   - ➔ 2 % aanvullende financiële bijdrage vanuit schoolbestuur bovenop de betreffende stichtingskosten voor nieuwbouw of renovatie. Deze maatregel (en cofinanciering) komt ook bovenop de cofinanciering vanuit het schoolbestuur voor de stap van BENG naar ENG (zie maatregel d). Deze extra financiële impuls mag niet leiden tot kwantitatieve vergroting van het schoolgebouw.

6.10. Behoud erfgoed als onderkomen voor onderwijs

De gemeente Arnhem kent een substantieel aantal gebouwen met een publieke functie (waaronder onderwijs) én een monumentale status. Aan onderwijshuisvesting in rijks- of gemeentelijke monumenten wordt veel waarde gehecht. Gestreefd wordt naar behoud van de onderwijsfunctie in Arnhemse monumenten. Tegelijkertijd zorgt deze monumentenstatus in praktische zin nogal eens voor beperkingen, efficiency en kosten stijgende effecten.

Om antwoord te bieden aan de eventuele belemmeringen van de monumentenstatus van een onderwijsgebouw en om te stimuleren dat onderwijs gebruik blijft maken van de monumenten waarin ze gehuisvest zijn wordt via dit IHP een maatregel getroffen.

Bij elke renovatieopgave in onderwijshuisvesting van gebouwen met een monumentenstatus gaat expliciet aandacht uit naar het functioneel in blijven zetten van deze bestaande objecten. Dat betekent kwalitatieve ingrepen en/of aanvullende maatregelen om de esthetische en cultuurhistorische waarde te behouden, zonder dat dit tot onoverkomelijke belemmeringen leidt voor het reguliere onderwijsproces. Ook dient in de voorbereiding van renovatieplannen aandacht uit te gaan naar het zoeken van balans tussen erfgoed behoud en circulaire en duurzaamheidsdoelen.

Bovenstaande geldt vanzelfsprekend niet voor alle schoollocaties in het IHP. Of een schoolgebouw een monument is of zal worden in de toekomst is niet bekend. Ook renovatie en omvorming tot schoolgebouw van een nog niet bekend monumentaal pand in Arnhem is denkbaar. Vandaar dat deze maatregel niet als een standaard percentage extra budgetopslag worden opgenomen, maar als een separaat budget die gedurende de looptijd van dit IHP hiervoor beschikbaar is. In hoofdstuk 12 wordt deze maatregel opnieuw aangehaald en financieel gedefinieerd.

7. Systematiek prioritering schoolgebouwen

Introductie systematiek
Uitgaande van de wettelijke verantwoordelijkheid van de gemeente voor het blijvend beschikbaar stellen van onderwijshuisvesting is voor dit IHP een methodiek ontwikkeld om een selectie te maken tussen locaties waar de komende 16 jaar naar alle verwachting wel of geen aandacht naartoe hoeft te gaan vanuit de gemeente. Vanwege de omvang en complexiteit van de onderwijshuisvestingsportefeuille, is gekozen voor een systematiek op basis van zo veel als mogelijk objectieve criteria.

De benadering die we volgen is gebaseerd op objectieve en cijfermatige methoden, in lijn met het eerdere IHP Primair Onderwijs 2017-2026 en de Nota Op weg naar een IHP VO Arnhem uit 2021. Bij het bepalen van de prioriteiten worden de volgende twee aspecten in overweging genomen:

1. (Wettelijke) zorgplicht voor voldoende capaciteit: De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende onderwijshuisvesting.
2. Kwaliteit van bestaande onderwijsgebouwen. Schoollocaties die kwalitatief minder goed zijn, krijgen hogere prioriteit bij het afwegen van nieuwbouw of renovatie dan locaties waarvan de kwaliteit op orde is.

Hieronder volgt een nadere toelichting op deze twee aspecten en hoe ze onderling worden afgewogen. Vervolgens wordt een derde perspectief geïntroduceerd, te weten:

3. Prioritering op basis van maatschappelijke overwegingen. Om andere redenen dan kwaliteit van het gebouw of onvoldoende gebouwcapaciteit kan een schoollocatie aandacht van de gemeente vergen die kunnen leiden tot nieuwbouw of renovatie.

Prioritering op basis van kwantitatieve overweging
Om inzicht te verkrijgen in de mate waarin de Arnhemse schoolgebouwen qua vloeroppervlakte aansluiten bij de normatieve behoefte, is de beschikbare onderwijscapaciteit vergeleken met de huidige normatieve ruimtebehoefte aan onderwijscapaciteit. De leerlingenprognoses zijn de basis voor de berekening van de ruimtebehoefte. Firma Postmus Advies heeft in opdracht van de gemeente begin 2023 de geactualiseerde leerling prognose voor het primair, voortgezet en speciaal onderwijs aangeleverd. De leerlingenprognoses zijn ter controle voorgelegd aan de schoolbesturen. De vloeroppervlakten zijn berekend volgens NEN 2580:2007 door ASBO B.V..

Vanwege haar (wettelijke) verplichting om te zorgen voor voldoende onderwijshuisvesting is de gemeente verplicht extra capaciteit aan te bieden wanneer er op basis van de prognose op korte termijn een ruimtetekort ontstaat van:

- Meer dan 55 m^2 bij basisonderwijs
- Meer dan 50 m^2 bij speciaal basisonderwijs
- Meer dan 50 m^2 bij (voortgezet) speciaal onderwijs
- Meer dan 10% bij voortgezet onderwijs (met een minimum van 100 m^2)

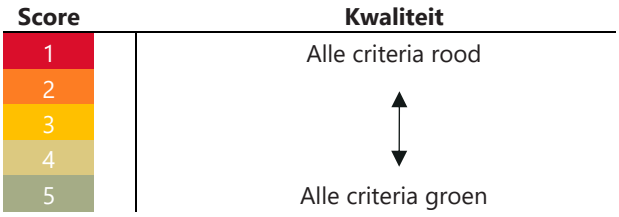
Een daadwerkelijk ruimtetekort op basis van de normatieve behoefte vraagt om gerichte actie. Dat betekent het bijbouwen van tijdelijke dan wel permanente onderwijsruimte of het verwijzen van de school naar beschikbare onderwijscapaciteit in de directe omgeving van deze school.

Prioritering op basis van kwalitatieve overweging
De kwaliteit van de onderwijsgebouwen in de gemeente Arnhem is op basis van verschillende kenmerken in kaart gebracht. De firma ASBO B.V. heeft in opdracht van de gemeente begin 2023 met behulp van een QuickScan de algemene staat van de gebouwen vastgesteld. De gebouwen zijn op deze vijf criteria beoordeeld:

- **Functionaliteit**: waardering voor onder meer onderwijskundige mogelijkheden, routing en compactheid.
- **Bouwtechniek**: waardering voor onder meer de staat van daken, wanden en kozijnen.
- **Installaties**: waardering voor onder meer E- en W installaties (centrale verwarming, verlichting, riolering, sanitair enz.).
- **Binnenklimaat**: waardering voor onder meer ventilatie, temperatuur en CO2-metingen.
- **Verduurzaming**: waardering voor onder meer de isolatie, energieopwekking en mate van “gasloosheid”.

ASBO heeft aan alle gebouwen en op alle vijf criteria scores toegekend op een driekleurenschaal voor elk criterium: functioneert naar wens (groen), verbetering gewenst (oranje) of verbetering noodzakelijk (rood). Deze kleuren zijn vervolgens omgezet naar scores, waarbij rood een waarde van 1 krijgt, oranje een 3 en groen een waarde van 5.

Het gemiddelde van deze vijf criteria is berekend, wat resulteert in een prioriteringslijst van het kwaliteitsniveau op een schaal van 1 tot en met 5.



Een minimum acceptatieniveau voor de kwaliteit van de onderwijshuisvesting is vastgesteld op 3. Dit betekent dat als een gebouw gemiddeld lager scoort dan een 3, er in de beschouwingsperiode van 16 jaar van dit IHP maatregelen genomen moeten worden om het kwaliteitsniveau te verbeteren. Daarbij bepaalt de score de onderlinge prioritering tussen schoollocaties.

In bijlage 1 is het resultaat opgenomen van de QuickScan die begin 2023 is uitgevoerd, waarna de resultaten met de betreffende schoolbesturen zijn gevalideerd.

Prioriteit op basis van maatschappelijke overweging
Naast kwalitatieve of kwantitatieve overwegingen kunnen ook maatschappelijke overwegingen aanleiding zijn om een schoollocatie te prioriteren. Hieraan ten grondslag ligt geen cijfermatige methode. Deze overweging kan ook leiden tot de wens of noodzaak om huisvestingsmaatregelen te treffen. De aanleiding voor deze maatschappelijke overweging kan zeer uiteenlopend zijn. Zo kan een overweging zijn om de school te verbouwen vanwege een wijkgerichte aanpak van sociaal-maatschappelijke knelpunten, bijvoorbeeld voor Arnhem-oost. Ook vervanging vanwege de lokale energietransitie is denkbaar evenals een gebiedsontwikkeling waarbij een bestaande school fysiek op een positie staat die is bestemd voor een andere functie. Genoemde redenen kunnen leiden tot het versnellen van vervanging of het initiëren van een renovatie, terwijl daarvoor geen kwalitatieve reden hoeft te zijn of sprake is van onvoldoende capaciteit. Deze prioriteitsstelling is niet objectief te bepalen en zeer afhankelijk van de situatie ter plaatse.

Merkbaar is dat de maatschappelijke redenatie ook vaak voort komt uit het vormen van inclusief onderwijs. Dit is zichtbaar in het hele funderend onderwijs. Zo is er de afgelopen periode gekeken hoe samenwerking binnen basisschool de Zyp en De Klaproos in samenwerking met speciaal onderwijs tot een inclusieve leeromgeving kan leiden. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er ook een fysieke samenvoeging komt van de scholen ongeacht of dit in overeenstemming is met de ASBO scores. Ditzelfde geldt ook voor het voortgezet onderwijs. Doel is een inclusieve campus in Arnhem Zuid te creëren waar een breed onderwijsaanbod van VMBO tot VWO en ruimte voor voortgezet speciaal onderwijs samenkomt. Een maatschappelijke redenatie kan ook komen vanuit de rol die de school heeft voor de wijk. Samenvoeging kan dan synergie opleveren, waardoor de leerlingen en hun omgeving nog beter ondersteund kunnen worden.

Genoemde en vele andere redenen leiden tot een – in nauwe samenwerking met de schoolbesturen - lijst van schoollocaties die in de beschouwingsperiode van dit IHP (16 jaar) aandacht vanuit de gemeente vergen op huisvestingsvlak. Verwezen wordt naar hoofdstuk 13 voor de definitieve prioriteitenlijst waarvoor breed draagvlak bestaat bij gemeente én schoolbesturen.

Een maatschappelijke redenatie om specifiek aandacht te hebben voor een school betekent overigens niet per definitie dat die school stijgt op de prioriteitsrangorde die gevormd is vanuit kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling. Het betekent wel dat de prioritering meer volgend is op externe factoren (zoals gebiedsontwikkelingen en/of wijkgerichte aanpak van Arnhem Oost) dan op basis van integrale prioritering op basis van kwaliteit en kwantiteit.

Anticiperen op wijkontwikkeling Rijnpark

Los van genoemde maatschappelijke redenen om de prioritering te willen wijzigen is in de prioriteitenlijst van dit IHP ook aanvullende onderwijscapaciteit meegenomen ten behoeve van planontwikkeling van Rijnpark. De voorgenomen plannen voor Rijnpark zijn van een dergelijke omvang (aantallen woningen) dat het aannemelijk is dat de behoefte aan funderend onderwijs op de lange duur substantieel groeit. Hoewel zeer veel zaken in deze gebiedsontwikkeling nog ongewis zijn en de behoefte aan onderwijs op termijn lastig te voorspellen is op dit moment, anticiperen we desalniettemin via dit IHP graag op onderwijs huisvestingsbehoeften die te voorzien zijn binnen de scope van 16 jaar. Bovenop de leerling ontwikkelingen opgenomen in de leerlingprognoses van de individuele scholen stellen we dat in de scope van 16 jaar na nu vereist zijn:

- Drie reguliere PO schoollocaties met ieder een omvang van 2.000 m^2 BVO.
- Één voortgezet onderwijslocatie met een omvang van 4.000 m^2 BVO.
- Drie reguliere gymzaaldelen met ieder een omvang 456 m^2 BVO.

8. Primair onderwijs

8.1. Introductie

De gemeente Arnhem kent in totaal 48 basisscholen, verspreid over 35 locaties. De totale capaciteit van de in gebruik zijnde accommodaties van het basisonderwijs in 2023 bedraagt ca. 90.000 m² bvo. De basisscholen tellen op 1 oktober 2022 in totaal 12.179 leerlingen. De gemeente heeft leerlingenprognoses laten opstellen die een beeld geven van de leerlingenaantallen op de lange termijn. Deze prognoses zijn gebaseerd op lange-termijn demografische ontwikkelingen en de bestaande belangstelling voor scholen. Deze prognoses laten zien dat het leerlingenaantal in het basisonderwijs daalt en vervolgens weer toeneemt. In 2039 bedraagt deze ca. 12.500 leerlingen. De totalen per wijk zijn in figuur 7.1 weergegeven.

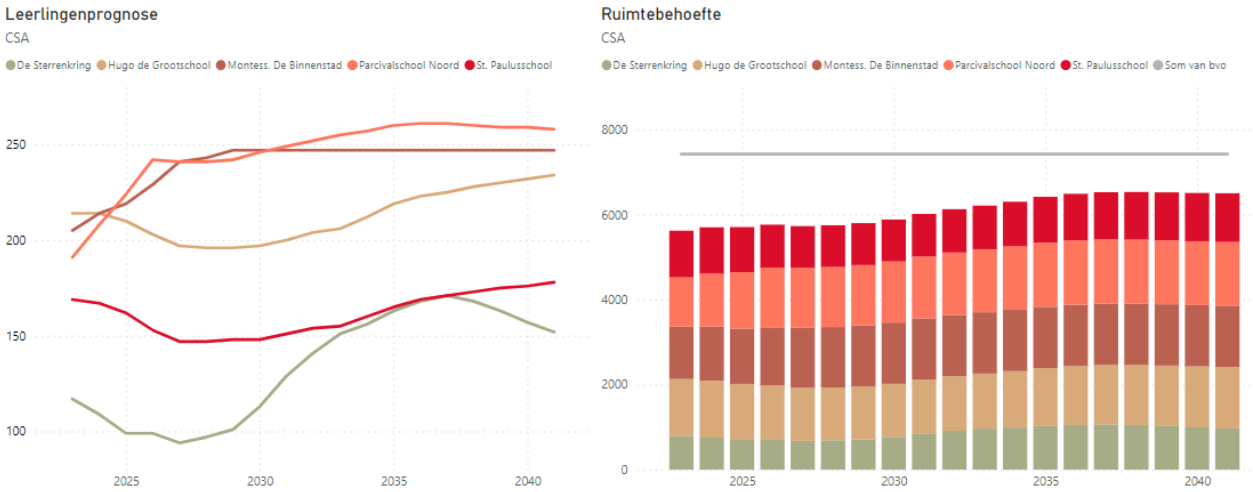
	Prognoses				Capaciteit	Ruimtebehoefte				Vraag en aanbod			
	2024	2029	2034	2039	Totaal m2 BVO	2024	2029	2034	2039	2024	2029	2034	2039
CSA	912	934	1.032	1.074	7.425	5.702	5.800	6.304	6.525	1.723	1.625	1.121	900
Presikhaaf	847	914	979	1.042	4.691	5.080	5.433	5.777	6.112	-389	-742	-1.086	-1.421
Noord-Oost	1.455	1.406	1.470	1.435	9.162	8.360	8.114	8.432	8.252	802	1.048	730	910
Noord-West	2.083	1.905	2.037	2.173	15.870	12.113	11.217	11.882	12.567	3.757	4.653	3.988	3.303
Malburgen	1.676	1.653	1.777	1.821	15.669	10.251	10.096	10.730	10.963	5.418	5.573	4.939	4.706
VKR	1.403	1.341	1.423	1.479	8.738	8.545	8.228	8.643	8.928	193	510	95	-190
Elden en de Laar	1.172	1.083	1.058	986	8.710	7.134	6.683	6.553	6.191	1.576	2.027	2.157	2.519
Schutgraaf, Elderveld	2.491	2.578	2.641	2.530	12.316	14.149	14.586	14.903	14.343	-1.833	-2.270	-2.587	-2.027
Totaal	**12039**	**11814**	**12417**	**12540**	**82.581**	**71.334**	**70.157**	**73.224**	**73.881**	**11.247**	**12.424**	**9.357**	**8.700**

Figuur 8.1: Leerlingenprognose, ruimtebehoefte en capaciteit Primair Onderwijs Gemeente Arnhem.

In de volgende paragrafen worden de basisscholen achtereenvolgens in de volgende gebieden besproken: CSA, Presikhaaf, Noord-Oost, Noord-West, Malburgen, VKR, Elden en de Laar en Schutgraaf - Elderveld.

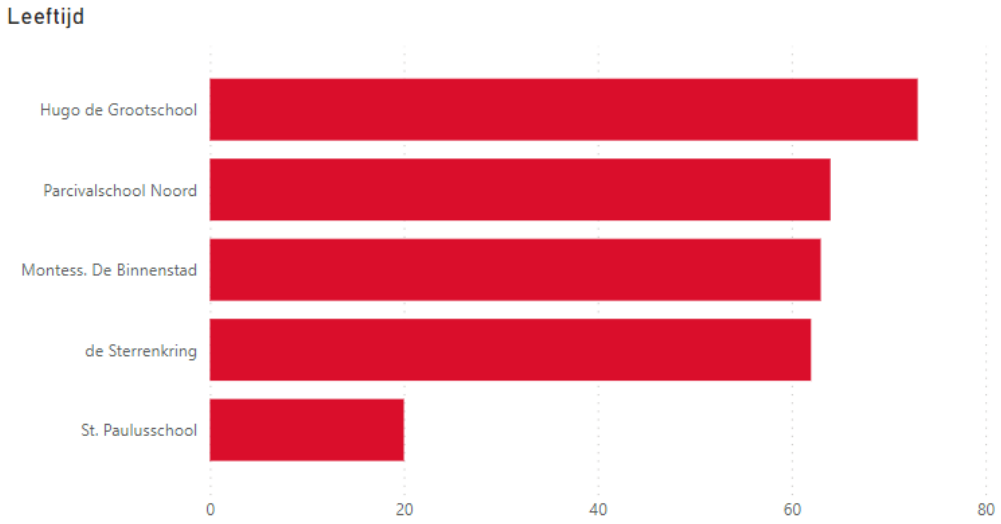
8.2. CSA

Het gebied CSA beslaat het centrum en gebied ten oosten van het centrum en omvat de wijken Centrum, Spijkerkwartier en Arnhemse Broek. In dit gebied zijn 5 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu 896 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een stijging van het aantal leerlingen in het gebied CSA.



Figuur 8.2: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs CSA.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren '60 en hebben sindsdien geen grote renovatie meer ondergaan. De kwaliteit van de scholen wordt dan ook matig tot slecht beoordeeld.



Figuur 8.3: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs CSA

De Sterrenkring
De Sterrenkring is gehuisvest aan de Blekerstraat 2 in een gebouw dat in 1961 is gerealiseerd. Het pand is opgenomen is in het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026 en bevindt zich momenteel in de initiatieffase voor renovatie.

Montessori de Binnenstad
Montessori de Binnenstad is gehuisvest aan de Damstraat 6 in een gebouw dat in 1960 is gerealiseerd. Het pand is opgenomen is in het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026 en bevindt zich momenteel in de initiatieffase om te renoveren en uit te breiden.

Hugo de Grootschool
De Hugo de Grootschool is gehuisvest aan de Thorbeckestraat 21 in een gebouw dat in 1950 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. De prognose voor het aantal leerlingen geeft aan dat dit de komende jaren redelijk stabiel zal blijven. Echter, deze cijfers worden beïnvloed door de instroom van kinderen uit het asielzoekerscentrum (AZC).

Parcivalschool Noord
De Parcivalschool Noord is momenteel gevestigd aan de Brugstraat 6 in een gebouw dat in 1959 is gerealiseerd. De school is daar 5 jaar geleden gehuisvest als nevenvestiging van de Parcivalschool. De school is sindsdien flink gegroeid en het gebouw is te klein voor het huidige aantal leerlingen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. Aankomend schooljaar verhuist de school naar een wissellocatie aan de Spiekmanlaan.

St. Paulusschool
De St. Paulusschool is gevestigd aan Valckenierstraat 5 in een gebouw uit 2003. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als redelijk goed beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 200 m^2. Volgens de leerlingprognose stijgt het aantal leerlingen de komende jaren redelijk.

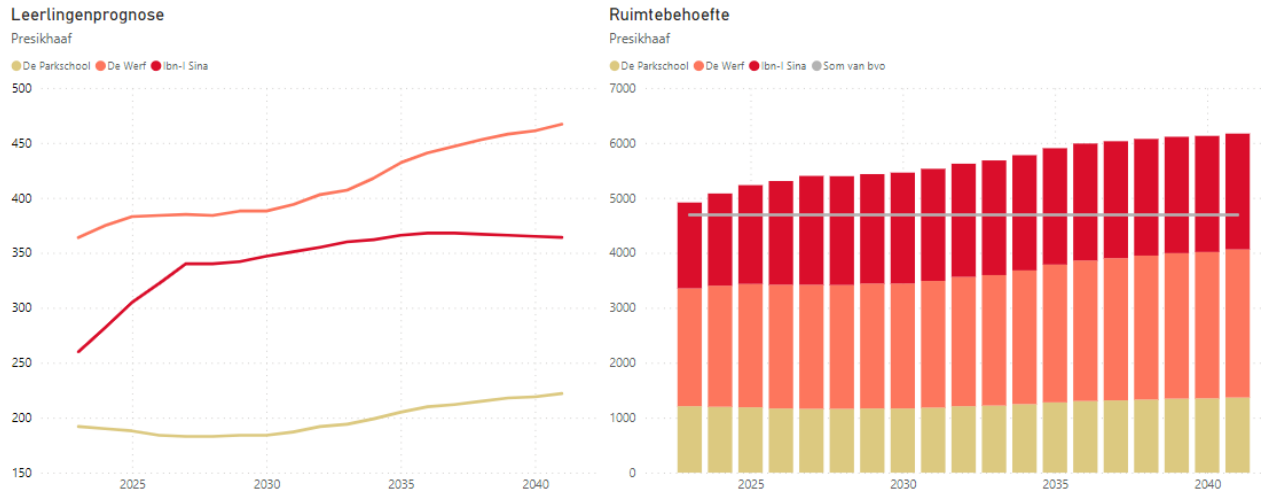
Ontwikkelingen Rijnpark
Het industrieterrein Rijnpark wordt momenteel ontwikkeld tot een woonwijk met substantieel veel woningen om aan een groot deel van de woningbehoefte in Arnhem te voldoen. Vanzelfsprekend hoort bij deze gebiedsontwikkeling ook de vertaling naar wijkvoorzieningen zoals onderwijscapaciteit. Het IHP houdt rekening met deze behoefte aan scholen. Hoofdstuk 12 bevat hiervoor de uitgangspunten, die vervolgens in hoofdstuk 13 financieel zijn vertaald.



Figuur 8.4: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen CSA.

8.3. Presikhaaf

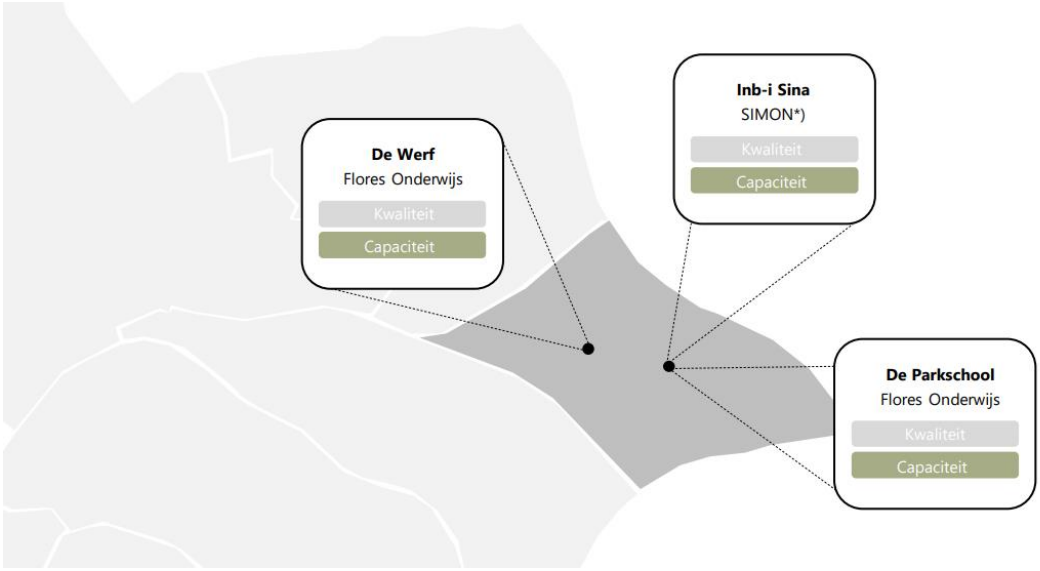
Het gebied Presikhaaf beslaat het gebied ten oosten van het centrum en omvat de wijken. Presikhaaf West en Presikhaaf Oost. In dit gebied zijn met de komst van de Ibn-I Sina in de zomer van 2023 drie basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt inclusief de Ibn-I Sina ca. 800 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke stijging van het aantal leerlingen in het gebied Presikhaaf, met name voor de Werf en de Ibn-I Sina.



Figuur 8.5: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Presikhaaf.

De Werf
De Werf maakt deel uit van Multifunctioneel centrum Presikhaven aan de Laan van Presikhaaf 7. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

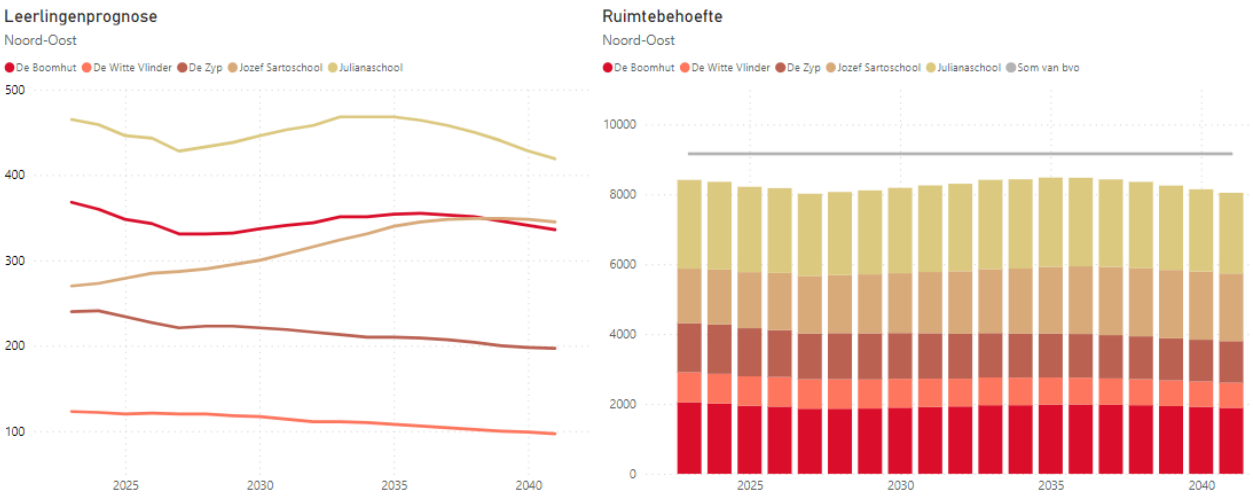
Ibn-i Sina en de Parkschool
De Ibn-i Sina en de Parkschool zijn vanaf schooljaar 2023-2024 gehuisvest in het nieuwe schoolgebouw aan de Kinderkamp 5, waarbij de scholen een bibliotheek, speellokaal en een multifunctioneel ruimte delen. Beide scholen hebben een eigen schoolplein voor de kleuters en zij delen een groot schoolplein met de midden- en bovenbouw. Volgens het schoolbestuur van de Ibn-i Sina zullen de leerlingenaantallen de komende jaren naar verwachting blijven toenemen en is de capaciteit van de school nu al ontoereikend.



Figuur 8.6: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Presikhaaf

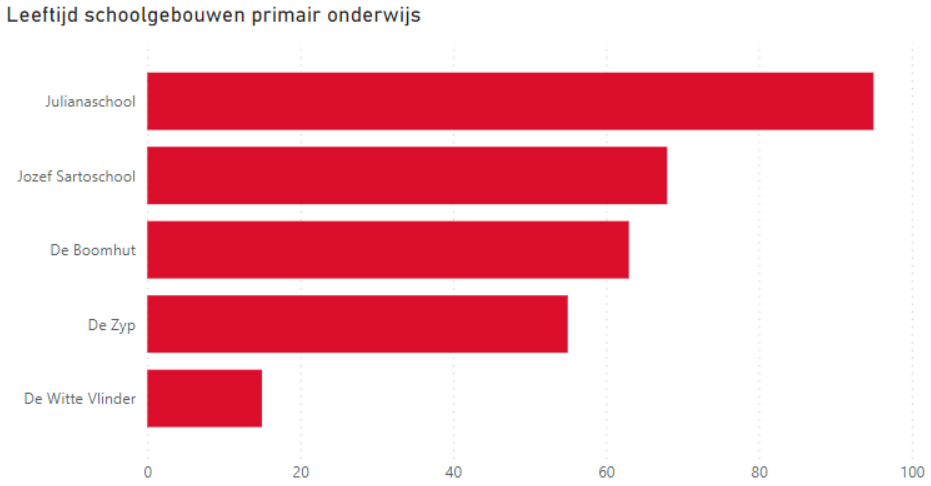
8.4. Noord-Oost

Het gebied Noord-Oost omvat de wijken Velperweg e.o., Alteveer & Cranevelt, Geitenkamp en Monnikenhuizen. In dit gebied zijn 5 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu 1466 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een lichte daling van het aantal leerlingen in het gebied Noord-Oost. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 1000 m².



Figuur 8.7: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Noord-Oost.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren ‘60 en hebben sindsdien geen grote renovatie meer ondergaan. De kwaliteit van de scholen wordt dan ook matig tot slecht beoordeeld.



Figuur 8.8: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Noord-Oost

Jozef Sartoschool
De Jozef Sartoschool is gehuisvest aan Beeldhouwerstraat 27a in een gebouw uit 1955. In 2021 heeft een uitbreiding plaats gevonden om het capaciteit tekort op te lossen. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als matig beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

De Boomhut
De Boomhut is gehuisvest aan de Bernhardlaan 10 in twee gebouwen die in 1960 zijn gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw aan de Julianalaan wordt slecht beoordeeld. Door de ligging in het park is de kwaliteit sneller achteruit gegaan. De staat van het andere pand is beter en is van aanzienlijke omvang. De wens vanuit het schoolbestuur is om naar één gebouw te gaan. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Julianaschool
De Julianaschool is gevestigd aan de Alberdingk Thijmstraat 5 in een gebouw uit 1928. In 2001 is er een uitbreiding gerealiseerd. De Julianaschool is gehuisvest in een pand met monumentale uitstraling, maar dat brengt beperkingen met zich mee. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. Volgens het schoolbestuur zijn met name de functionaliteit en het binnenklimaat ontoereikend. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

De Witte Vlinder
Het schoolgebouw van De Witte Vlinder is in 2008 na een brand op precies dezelfde wijze herbouwd aan de Kloosterstraat 85a. Bij de herbouw was al bekend dat dit pand op deze wijze niet erg geschikt was voor modern onderwijs. Ook scoort de huisvesting van de Witte Vlinder op de onderdelen installaties, binnenklimaat en duurzaamheid (on)voldoende. Het pand is opgenomen in het IHP PO 2017-2026. Het project is nog niet gestart.

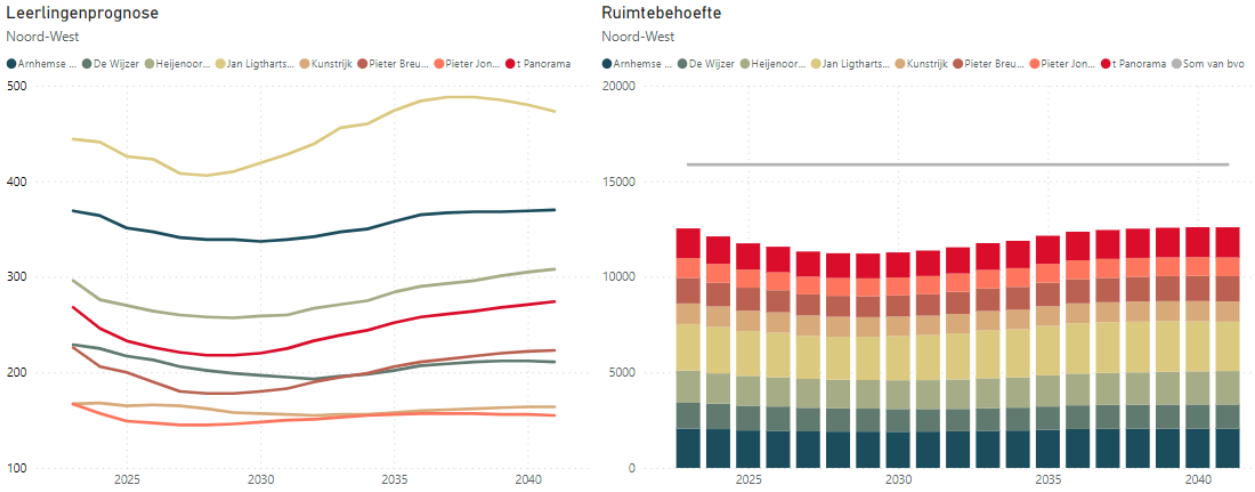
De Zyp
De Zyp is gehuisvest aan de Peter van Anrooylaan 3 in een gebouw dat in 1968 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. De school is opgenomen in IHP PO 2017-2026 en bevindt zich momenteel in de initiatieffase.



Figuur 8.9: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Noord-Oost.

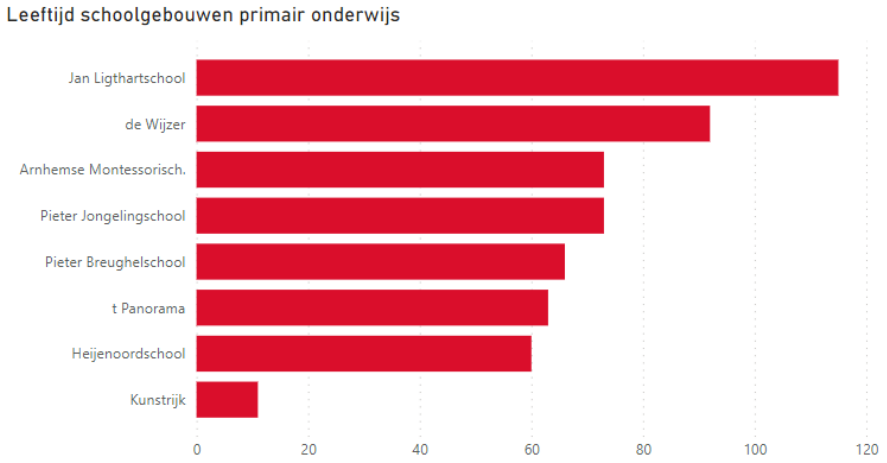
8.5. Noord-West

Het gebied Noord-west omvat de wijken Sint Maarten-Sonsbeek, Klarendal, Burgemeesterswijk/ Hoogkamp, Schaarsbergen, Heijenoord-Lombok en Klingelbeek. In dit gebied zijn 9 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 2166 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose blijft de komende periode van het aantal leerlingen in het gebied Noord-West redelijk constant. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 4000 m^2.



Figuur 8.10: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Noord-West.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren ‘50 en ‘60 Een deel daarvan is rond 2020 is gerenoveerd.



Figuur 8.11: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Noord-West

De Wijzer
De Wijzer is gevestigd aan de Dalweg 40 in een gebouw uit 1931. Het karakteristieke pand heeft de status van gemeentelijk monument verkregen. In 2020 heeft de school een renovatie ondergaan, waarbij er tevens een uitbouw is toegevoegd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als slecht beoordeeld. Een renovatie van het dak is recent uitgevoerd. Met name op het gebied vaan binnenklimaat, duurzaamheid en bouwtechniek. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 300 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Kunstrijk
Kunstrijk is gevestigd in het multifunctionele centrum Klarendal, gelegen aan het Kazerneplein 2. In dit gebouw, dat dateert uit 2012, bevindt zich ook een kinderopvang, peuterwerk en buitenschoolse opvang Beestenboel. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt goed beoordeeld. Desalniettemin kampt de school met aanzienlijke overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Pieter Jongelingschool
De Pieter Jongelingschool is gehuisvest op het adres Zijpendaalseweg 163, in een gebouw dat uit 1950. Uit de kwalitatieve toets in 2023 blijkt dat de kwaliteit van het schoolgebouw over het algemeen als goed wordt beoordeeld. Niettemin heeft het schoolbestuur aangegeven dat er een knelpunt is met betrekking tot de ventilatie en duurzaamheid van de leslokalen. Het later aangebouwde middendeel van de school voldoet wel op het gebied van ventilatie en duurzaamheid, maar dat gedeelte wordt voornamelijk gebruikt voor kantoren, een teamkamer en een speellokaal. Het gebouw heeft een normatieve overcapaciteit van ca. 300 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

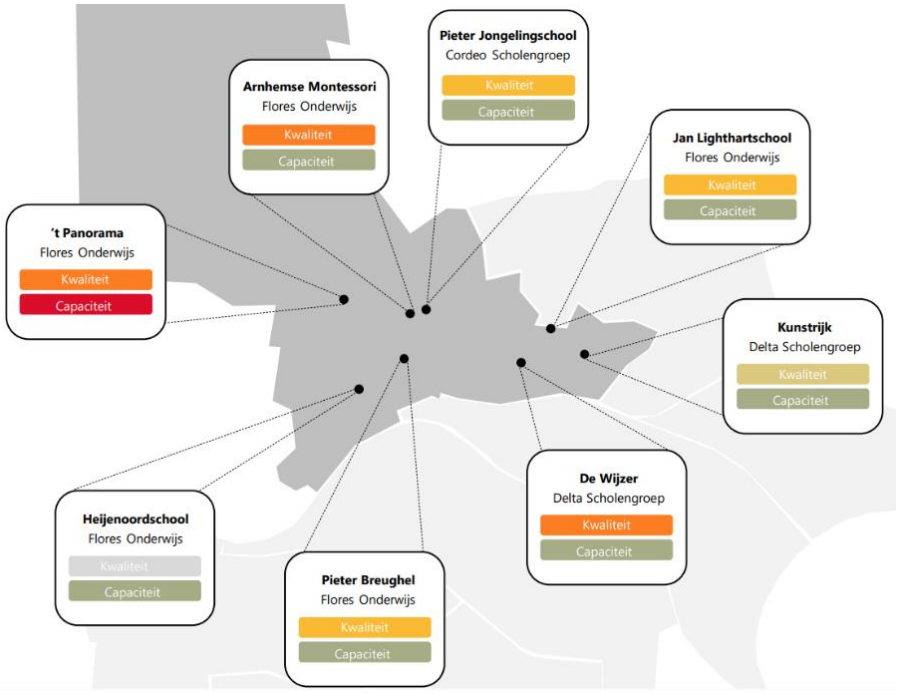
Jan Ligthartschool
De Jan Ligthartschool is gehuisvest in twee gebouwen aan de Van Slichtenhorststraat 27a en 39. Het schoolgebouw dateert van 1897 en is een Rijksmonument. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als matig beoordeeld. Met name op het gebied van binnenklimaat, duurzaamheid en flexibiliteit scoort het gebouw laag volgens het schoolbestuur. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

Arnhemse Montessorischool
De Arnhemse Montessorischool is gehuisvest aan Nicolaas Maesstraat 6 in twee gebouwen die in 1950 en 1977 gerealiseerd zijn. De gymzaal is gevestigd op het terrein naast de school. De panden hebben een karakteristieke charme en passen goed bij de doelgroep. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt echter als matig beschouwd. Met name op het gebied van duurzaamheid en binnenklimaat. Het gebouw heeft een geringe overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Pieter Breughelschool
De Pieter Breughelschool is gevestigd aan de Bauerstraat 6 in twee gebouwen uit 1957 en 1959. De kwaliteit van de schoolgebouwen wordt als slecht beoordeeld. Volgens het schoolbestuur zijn met name de functionaliteit en het binnenklimaat ontoereikend. Het schoolbestuur geeft aan dat de school te maken heeft met een tweededeling door de vanwege de ruimtelijke scheiding van de gebouwen. Daarnaast zijn de gebouwen inflexibel en moeilijk aan te passen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

't Panorama
't Panorama is gehuisvest aan Mesdaglaan 70 in een gebouw uit 1960. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. De school kampt met capaciteitsknelpunten. Momenteel wordt het capaciteitstekort opgelost door tijdelijke huisvesting voor het kinderdagverblijf aan te bieden. Vanuit het perspectief van het schoolbestuur heeft het gebouw echter meer nodig dan alleen een uitbreiding. De huisvesting van 't Panorama scoort volgens het schoolbestuur onvoldoende op de onderdelen functionaliteit, binnenklimaat en duurzaamheid.

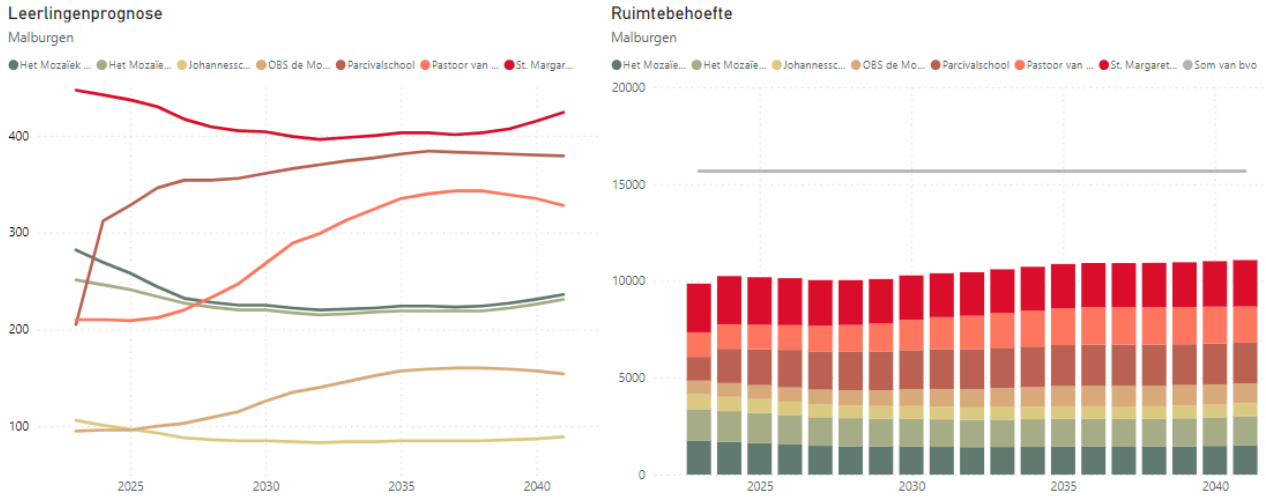
Heijenoordschool
De hoofdlocatie van de Heijenoordschool is gehuisvest aan de Gentiaanstraat 25 in een pand uit 1963. Bovendien beschikt de school over een kleine dependance aan de Diependalseweg 2. De kwaliteit van het hoofdgebouw wordt als matig beoordeeld. Het gebouw heeft een lichte overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel. Het pand is opgenomen is in het Integraal Huisvestingsplan Primair Onderwijs 2017-2026. Het project bevindt zich in de initiatieffase.



Figuur 8.12: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Noord-West

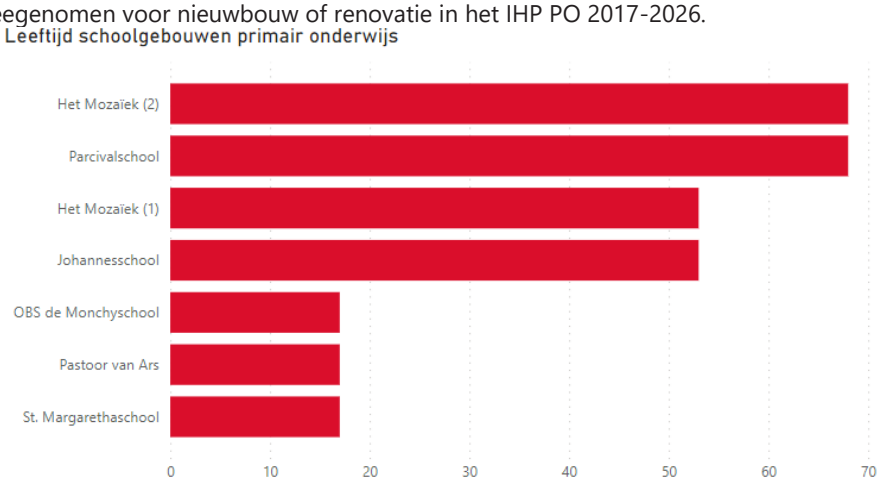
8.6. Malburgen

Het gebied Malburgen omvat de wijken Malburgen West, Malburgen Oost-noord en Malburgen Oost-zuid. In dit gebied zijn 7 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 1596 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke stijging van het aantal leerlingen in het gebied Malburgen, met name voor de Monchysschool, de Parcivalschool en de Pastoor van Ars. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 5000 m².



Figuur 8.13: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Malburgen.

De schoolgebouwen in Malburgen zijn gebouwd in clusters uit een zelfde tijdsperiode. De oudste gebouwen dateren uit 1955. Het Mozaïek en de Johannesschool uit 1970 en de nieuwste scholen uit 2006. De schoolgebouwen uit 1955 en 1970 zijn al meegenomen voor nieuwbouw of renovatie in het IHP PO 2017-2026.



Figuur 8.14: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Malburgen

St. Margarethaschool

De St. Margarethaschool is gevestigd aan de Graslaan 97b in Brede School (MFC) Malburcht. Het schoolgebouw uit 2006 wordt kwalitatief goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

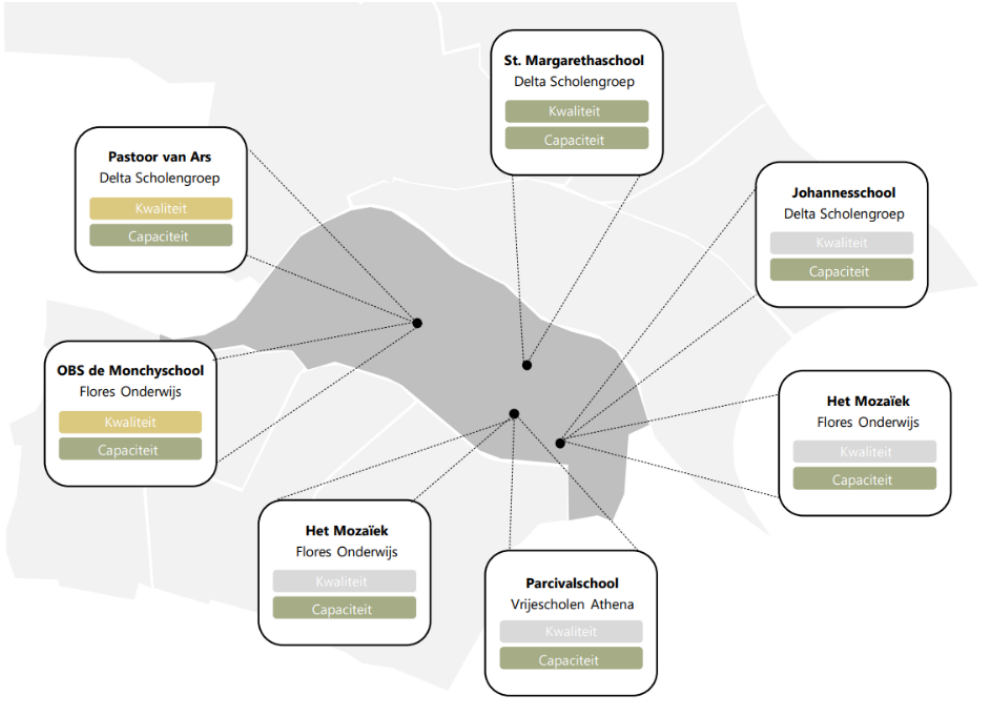
OBS de Monchyschool en Pastoor van Ars
OBS de Monchyschool en Pastoor van Ars maken deel uit van Multifunctioneel centrum de Spil aan de Lupinestraat 12. De kwaliteit van het gebouw uit 2007 wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. In de komende jaren is veel woningbouw gepland in deze buurt.

Het Mozaïek
Het Mozaïek is gehuisvest aan de Eimerssingel-Oost in een gebouw uit 1970. De schoollocatie is - tezamen met de huisvesting van de Johannesschool - opgenomen is in het IHP PO 2017-2026. Het project is in de initiatieffase.

Johannesschool
De Johannesschool is gehuisvest aan de Eimerssingel-Oost in een gebouw uit 1970. De schoollocatie is – tezamen met de huisvesting van Het Mozaïek - opgenomen is in het IHP PO 2017-2026. Het project is in de initiatieffase.

Parcivalschool
De Parcivalschool is gevestigd aan de Zwanebloemlaan 4 in een pand uit 1955. In 1988 is de Parcivalschool in dit gebouw gehuisvest. Het gebouw is destijds gerenoveerd, maar er heeft sindsdien geen renovatie of groot onderhoud plaatsgevonden. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beschouwd. Het gebouw staat op de planning voor nieuwbouw/renovatie en is al opgenomen in het IHP 2017-2026, maar bevindt zich momenteel nog niet in de initiatieffase. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

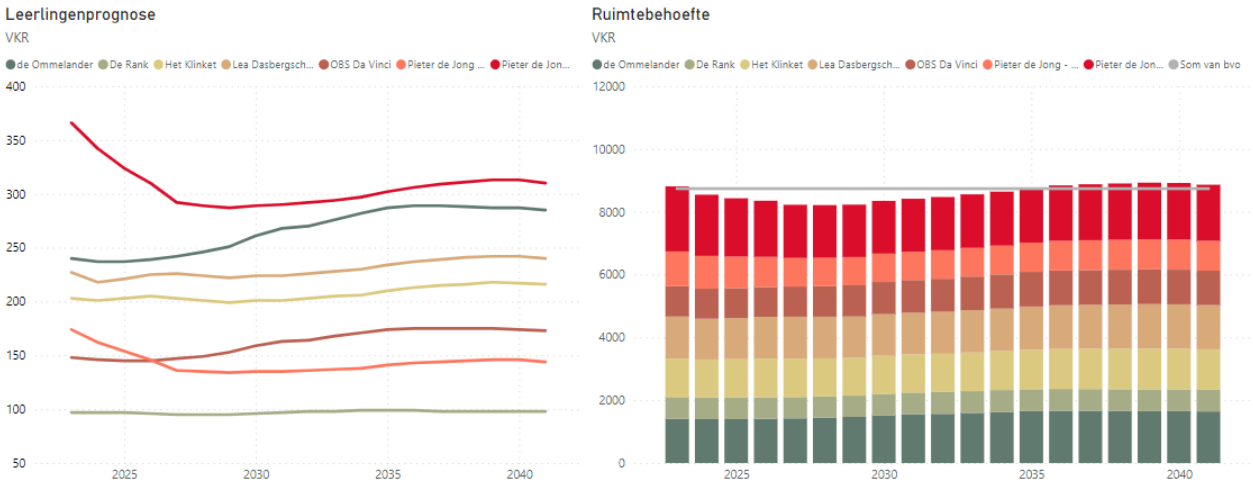
Het Mozaïek Zwanebloemlaan
Het Mozaïek is gevestigd in een pand uit 1955 aan de Zwanebloemlaan 2. Het schoolgebouw is van slechte kwaliteit. Ook is er een gebrek aan capaciteit, dat wordt momenteel opgelost met tijdelijke huisvesting. De school is opgenomen in het IHP PO 2017-2026, maar nog niet in voorbereiding.



Figuur 8.15: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Malburgen

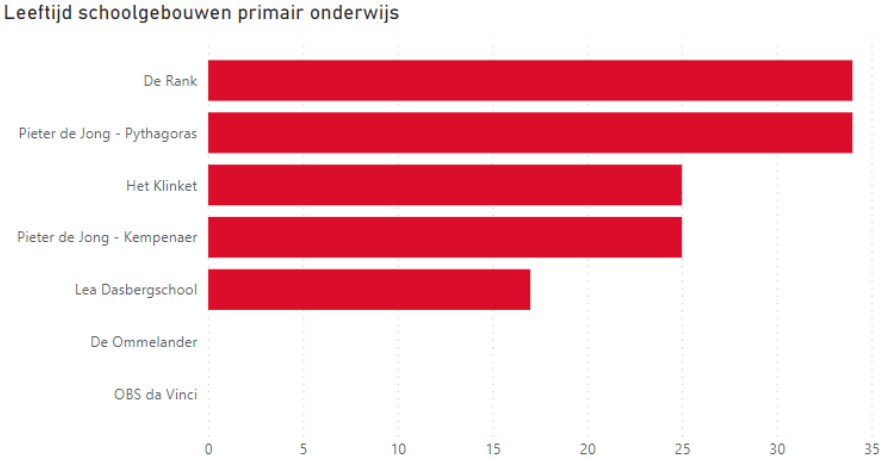
8.7. VKR

Het gebied VKR bestaat uit twee wijken: Vredenburg-Kronenburg en Rijkerswoerd. In dit gebied zijn 7 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 1450 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen in het gebied VKR. Waarna rond 2030 een stijging van het aantal leerlingen zal plaatsvinden. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat.



Figuur 8.16: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs VKR.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen in het gebied VKR zijn gebouwd in de jaren '80 en '90. De Ommelander en OBS da Vinci zijn in de zomer van 2023 opgeleverd. Over het algemeen is de kwaliteit van de scholen nog goed.



Figuur 8.17: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs VKR

Pieter de Jong - Pythagoras

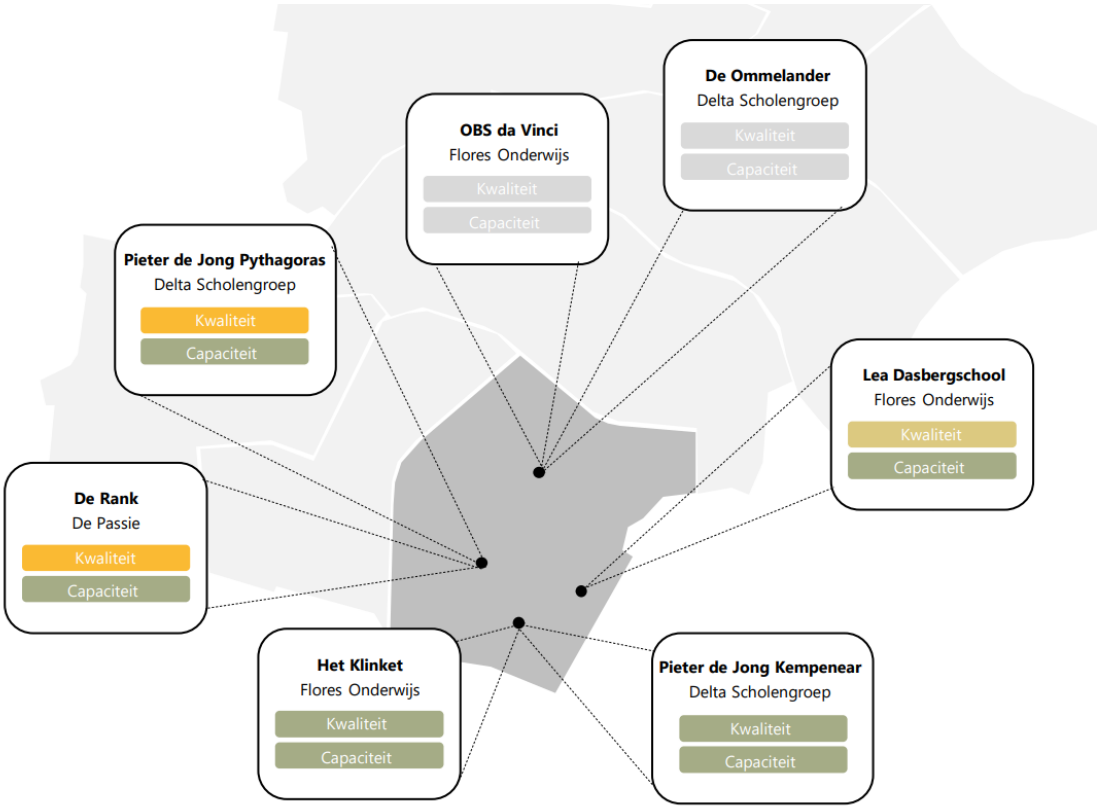
De Pieter de Jong - Pythagoras is gevestigd aan de Pythagorasstraat 3 in een gebouw uit 1989. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld, met name op het gebied van bouwtechniek en binnenklimaat. Het gebouw lijkt een ondercapaciteit te hebben, maar volgens het schoolbestuur blijkt dit in de praktijk niet het geval. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

De Ommelander en OBS da Vinci
De Ommelander en OBS da Vinci zijn vanaf schooljaar 2023-2024 gevestigd in Kindcentrum Het Middelpunt aan de Slochterenweg 27. De nieuwbouw is in de zomer van 2023 opgeleverd.

De Rank
De Rank school is gehuisvest aan de Pythagorasstraat 9 in een gebouw dat in 1989 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld en scoort voornamelijk onvoldoende op het onderdeel duurzaamheid. In het gebouw zit een behoorlijke overcapaciteit waardoor het gebouw gedeeltelijk leeg staat. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Het Klinket en Pieter de Jong-Kempenaer
Basisscholen het Klinket en Pieter de Jong-Kempenaer maken deel uit van Brede school de Kempenaer aan de Kempenaersingel 4. In de Brede school komen onderwijs en kinderopvang bijeen. De kwaliteit van het schoolgebouw uit 1998 wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen voor het Klinket en dalen de leerlingenaantallen voor Pieter de Jong-Kempenaer.

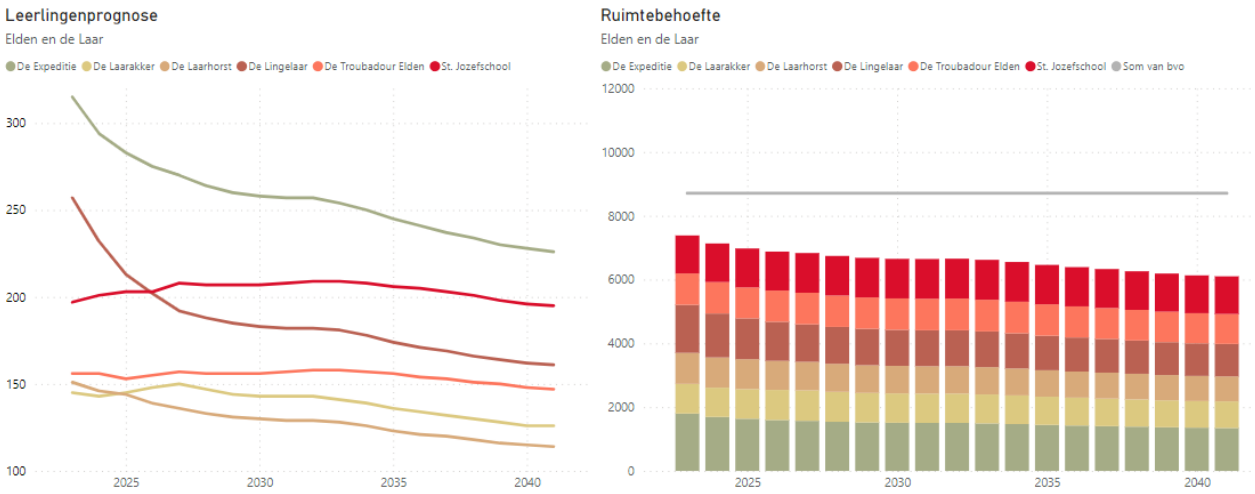
Lea Dasbergschool
De Lea Dasbergschool is gevestigd aan de Emily Brontesingel 1a in Brede School De Opmaat. Het schoolbestuur geeft aan dat het gebouw uit 2006 te maken heeft met constructie- en binnenklimaatproblemen. De gemeente en het schoolbestuur onderzoeken momenteel de oplossingen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.



Figuur 8.18: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen VKR

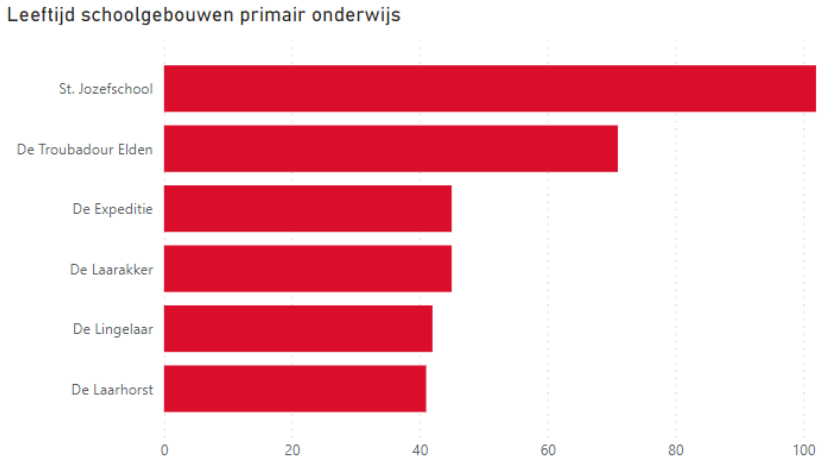
8.8. Elden en De Laar

Het gebied Elden en De Laar omvat de gelijknamige wijken Elden en De Laar. In dit gebied zijn 6 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 1221 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose is de komende periode sprake van een aanzienlijke daling van het aantal leerlingen in het gebied Elden en de Laar, met name voor de Expeditie en de Lingelaar. Binnen het gebied is sprake van een normatieve overmaat van ca. 2000 m².



Figuur 8.19: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Elden en de Laar.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen in Elden en de Laar zijn gebouwd in de jaren '80, behalve de Sint Jozefschool en de Troubadour (bouwjaren 1921 en 1952).



Figuur 8.20: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Elden en de Laar

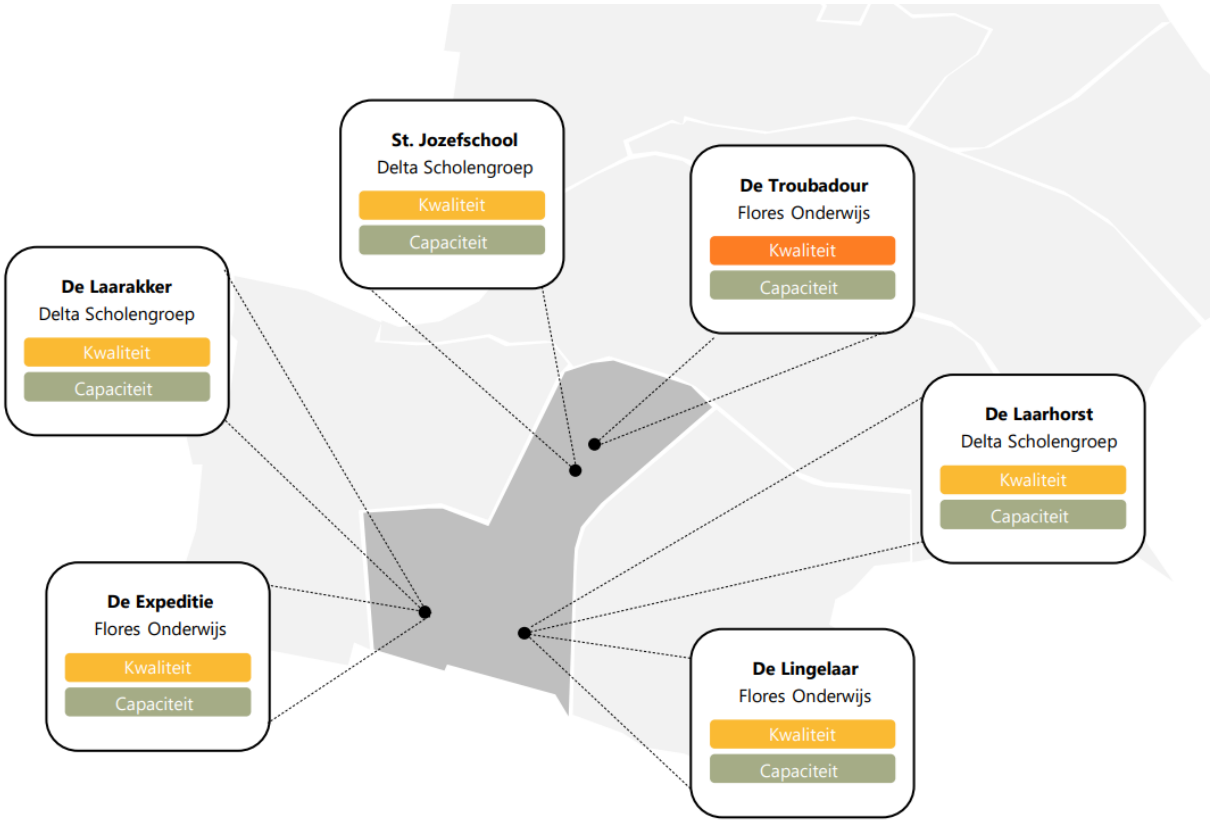
St. Jozefschool

De St. Jozefschool is gevestigd aan de Rijksweg-West 29 in een monumentaal pand uit 1921. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als redelijk beoordeeld. In 2021 heeft er nog een renovatie plaatsgevonden. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

De Troubadour Elden
De Troubadour Elden is gevestigd aan de Rijksweg West 63 in een pand met monumentale uitstraling uit 1952. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het schoolbestuur constateert dat het gebouw te maken heeft met en capaciteitsvraagstuk. Ondanks meerdere uitbreidingen van het gebouw heeft de school nog steeds capaciteitsknelpunten. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

De Lingelaar en de Laarhorst
De Lingelaar en de Laarhorst zijn gehuisvest aan de Venlosingel 212-220 in een gebouw dat in 1981 is gerealiseerd. De scholen zijn gevestigd in Brede School Het Startblok. In deze Brede School zijn naast twee basisscholen ook een kinderdagverblijf van Partou en een BSO gevestigd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 1000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren flink dalen.

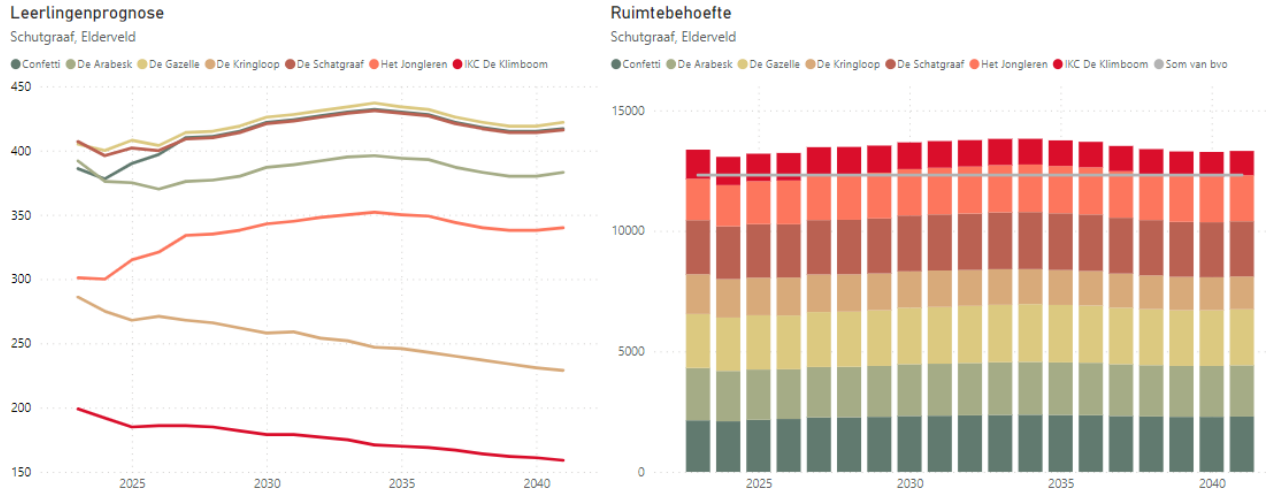
De Laarakker en de Expeditie
Op een kilometer afstand van de Lingelaar en de Laarhorst liggen basisscholen de Laarakker en de Expeditie. De Laarakker en de Expeditie zijn gehuisvest aan de Brabantweg 101-105 in een gebouw dat in 1978 is gerealiseerd. Dit betreft voornamelijk gemeenschappelijke ruimtes die ook beschikbaar zijn voor verhuur aan wijkteams. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van bijna ca. 800 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.



Figuur 8.21: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Elden en de Laar

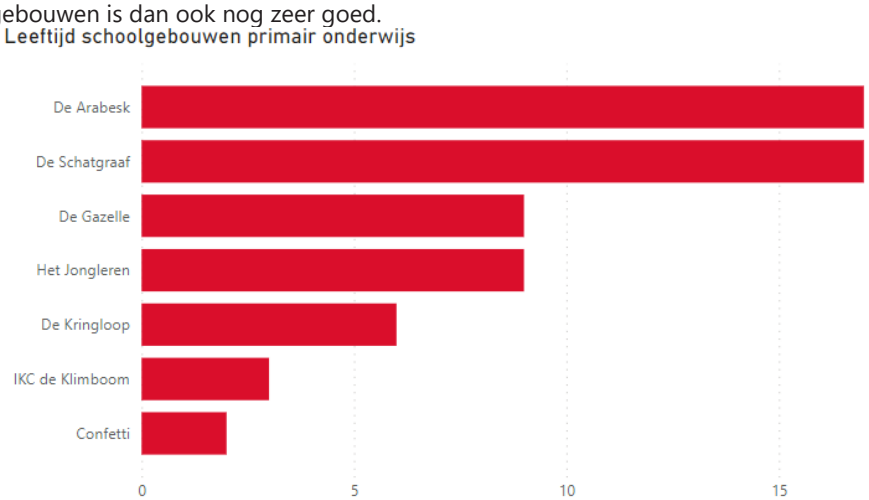
8.9. Schuytgraaf, Elderveld

Het gebied Schuytgraaf, Elderveld omvat de gelijknamige wijken Schuytgraaf en Elderveld. In dit gebied zijn 7 basisscholen gesitueerd. Het aantal leerlingen in het gebied bedraagt nu ca. 2563 leerlingen. Volgens de leerlingenprognose blijft de komende periode het aantal leerlingen in het gebied Schuytgraaf, Elderveld redelijk constant. Binnen het gebied is sprake van een normatieve ondermaat van ca. 1000 m^2.



Figuur 8.22: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Primair Onderwijs Schuytgraaf, Elderveld.

De schoolgebouwen in gebied Schuytgraaf, Elderveld zijn redelijk nieuw en pas in of na 2006 opgeleverd. De kwaliteit van deze schoolgebouwen is dan ook nog zeer goed.



Figuur 8.23: Leeftijd schoolgebouwen Primair Onderwijs Schuytgraaf, Elderveld

De Kringloop

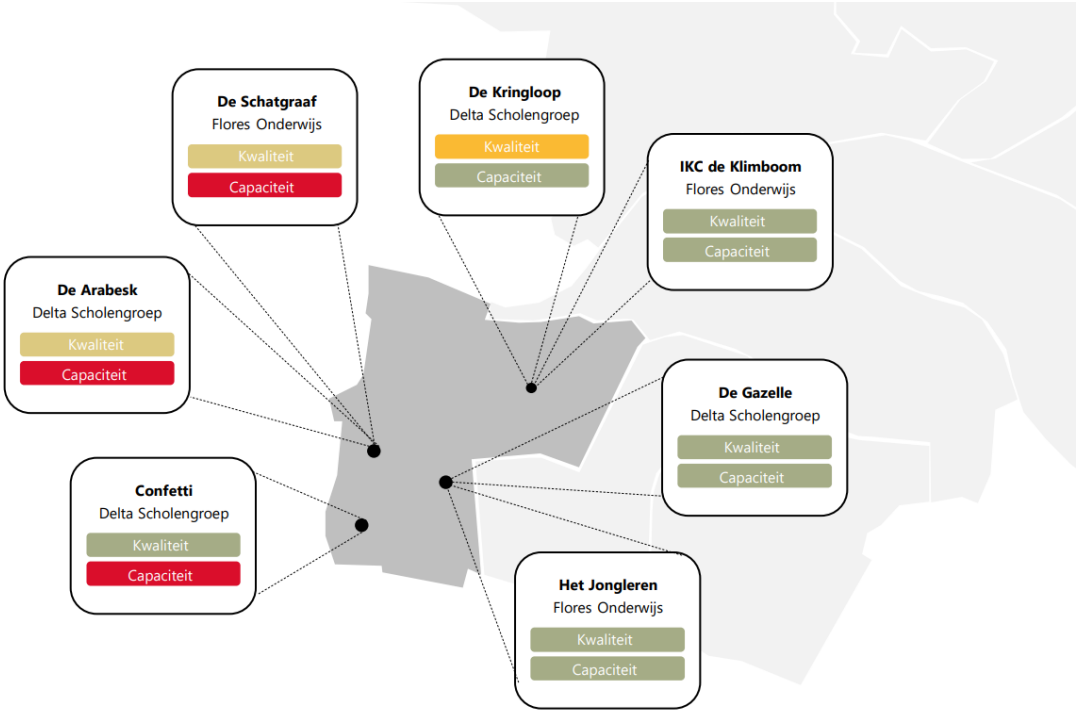
De Kringloop is gevestigd aan het Breezandpad 7 in een gebouw uit 2017. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Volgens het schoolbestuur zijn er problemen met de kozijnen en ook op het gebied van bouwtechniek scoort het gebouw laag. Het gebouw heeft een lichte overcapaciteit. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

IKC de Klimboom
Het schoolgebouw van IKC de Klimboom aan het Breezandpad 5 is opgeleverd in 2020. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Het gebouw heeft een normatieve overcapaciteit van bijna ca. 600 m^2. De berekende normatieve overcapaciteit lijkt erg hoog, maar er is sprake van niet-onderwijscapaciteit die structureel wordt verhuurd aan de samenwerkende kinderopvangorganisatie.

Het Jongleren en de Gazelle
Het Jongleren en de Gazelle maken deel uit van Multifunctioneel centrum Omnibus aan het Pallas Atheneplein 2. Omnibus biedt onderdak aan twee basisscholen, een sportzaal, een peuterspeelzaal, kinderopvang, buitenschoolse opvang, een consultatiebureau en wijk- en jongerenactiviteiten. De kwaliteit van het schoolgebouw uit 2014 wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

De Schatgraaf en de Arabesk
De Schatgraaf en de Arabesk maken deel uit van brede school De Salamander aan de Meikers 3. In het Multifunctioneel centrum De Salamander komen onderwijs, kinderopvang, naschoolse opvang en sportactiviteiten bijeen. Het gebouw heeft een capaciteitsknelpunt. Hierdoor worden momenteel noodlokalen ingezet. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. De uitbreiding van het gebouw is opgenomen in het jaarprogramma 2023. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld.

Confetti
Basisschool De Confetti is gevestigd aan Vederwolk 17 in een nieuw gebouw dat in 2021 is opgeleverd. De school is echter te klein en kampt met capaciteitsproblemen. Dit wordt tijdelijk opgelost met behulp van noodlokalen. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen. De uitbreiding van de school is opgenomen in het jaarprogramma 2023.



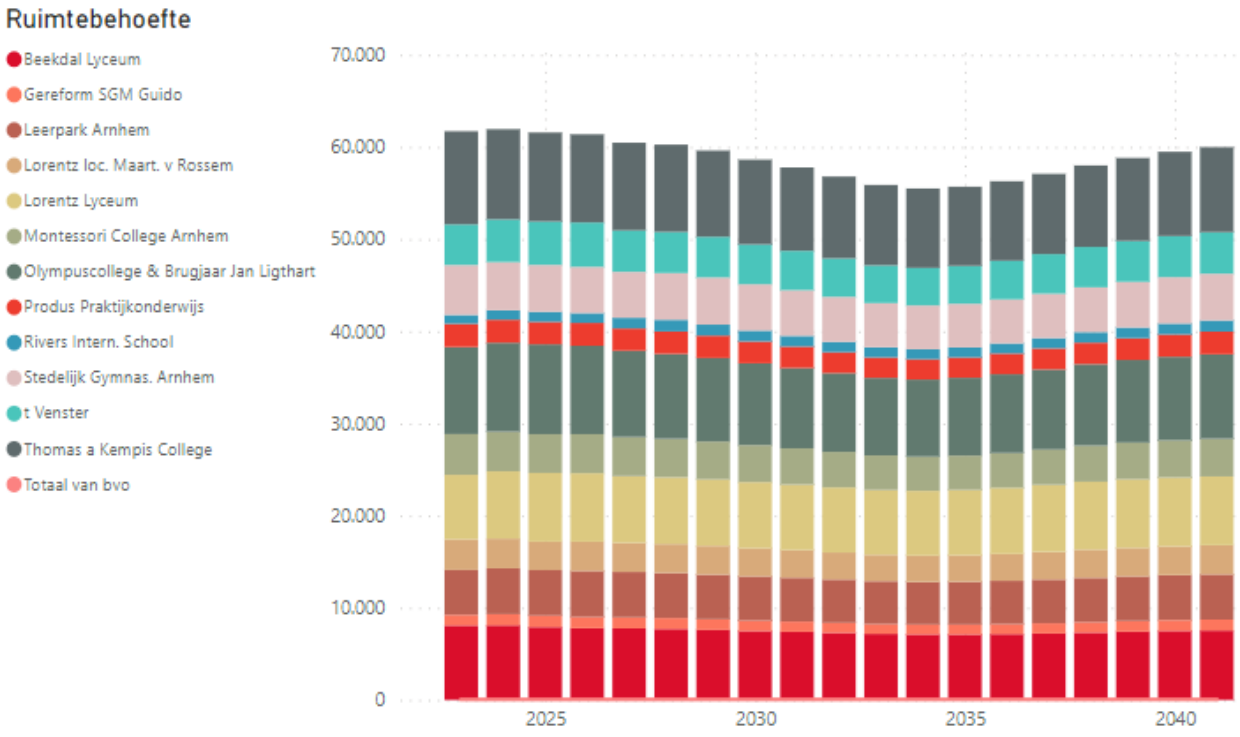
Figuur 8.24: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Schuytgraaf, Elderveld.

9. Voortgezet onderwijs

9.1. Introductie

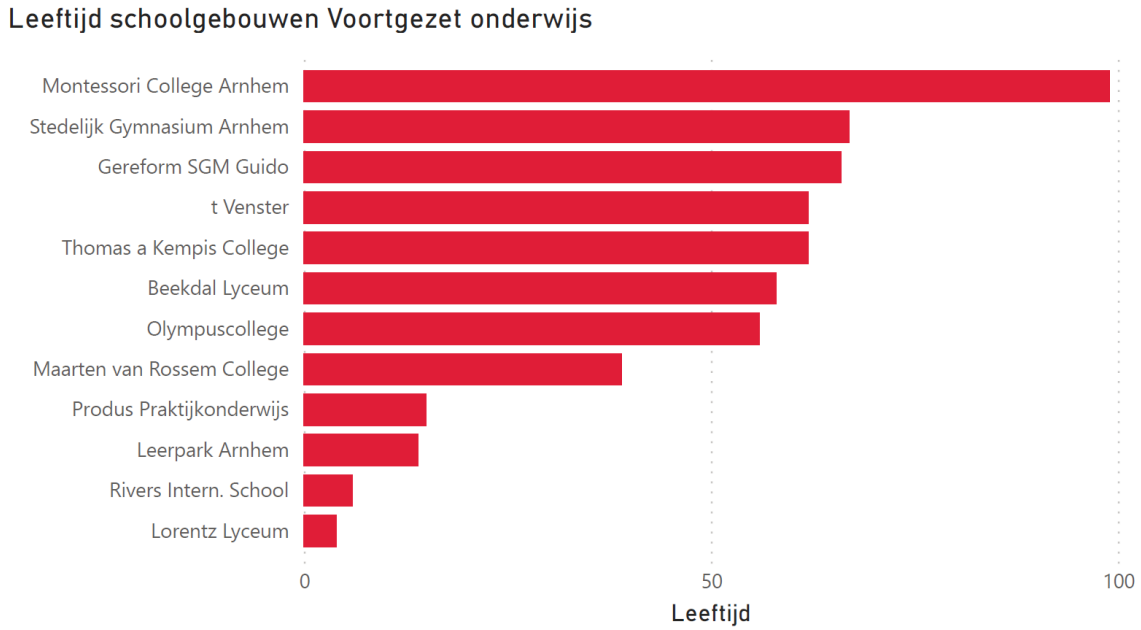
Het voortgezet onderwijs in de gemeente Arnhem heeft een wijk-overstijgende en vaak ook regionale functie en wordt daarom op stedelijk niveau in dit hoofdstuk in beeld gebracht. In Arnhem zijn er drie schoolbesturen die voortgezet onderwijs aanbieden: Christelijke Onderwijs Groep (COG), Guido en Quadraam. Verdeeld over de drie besturen zijn er twaalf scholen voor voortgezet onderwijs.

Het voortgezet onderwijs in de gemeente Arnhem heeft ca. 8500 leerlingen. De afgelopen jaren is in Arnhem een terugloop van het aantal leerlingen in het Voortgezet onderwijs te zien. Dit sluit aan bij de landelijke situatie en is mede het gevolg van vergrijzing en ontgroening. De leerlingenaantallen blijven de komende periode dalen, daarna zal het weer stijgen. Binnen het voorgezet onderwijs is sprake van een normatieve overmaat van ca. 20.000 m².



Figuur 9.1: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Voortgezet Onderwijs Gemeente Arnhem

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen is gebouwd in de jaren ‘50 en ‘60. Een deel daarvan is rond 2005 gerenoveerd. De verschillende bouw- en renovatieperioden van de gebouwen in het verleden hebben geleid tot kwaliteitsverschillen. Deze gebouwen hebben een relatief grote bruto oppervlakte in verhouding tot hun werkelijke functionele bruikbare oppervlakte.



Figuur 9.2: Leeftijd schoolgebouwen Voortgezet Onderwijs Gemeente Arnhem

9.2. Schoolbestuur Quadraam

Quadraam heeft een voorstel gemaakt voor de scholen in Arnhem, waarbij de realisatie van twee campussen wordt beoogd: één in Arnhem-Zuid en één in Arnhem-Noord. De eerste prioriteit van het schoolbestuur ligt bij de vernieuwing en nieuwbouw van de Campus Arnhem-Zuid, waar het Olympus College, het Maarten van Rossem en mogelijk het VSO een plek zullen krijgen.

Olympus College en Brugjaar Jan Ligthart
Het Olympus College en Brugjaar Jan Ligthart zijn beide gevestigd aan de Olympus 11. Op deze locatie is ook een nevenvestiging VSO de Brouwerij gevestigd. Het schoolcomplex bestrijkt verschillende gebouwen die verspreid over verschillende jaren zijn gebouwd. Het "stergebouw" dateert uit 1963, terwijl het M en B gebouw in het begin van de jaren '70 zijn gerealiseerd. Het hoofdgebouw, aangeduid als H-gebouw, stamt uit 1996, en het T-gebouw is opgetrokken in 2003. De algehele kwaliteit van de schoolgebouwen worden als matig beoordeeld. Met name het ‘stergebouw’ (gemeentelijk monument) scoort laag op technische kwaliteit, functionaliteit en duurzaamheid. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 3000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren redelijk stabiel.

Maarten van Rossem
Het Maarten van Rossem is gehuisvest aan de Groningensingel 1235 in een gebouw dat in 1984 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Voornamelijk het binnenklimaat kent relatief veel knelpunten en de daken zijn in een slechte conditie. Het aantal leerlingen is de afgelopen decennia sterk afgenomen. Het gebouw heeft daardoor een overcapaciteit van bijna 5000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Stedelijk Gymnasium Arnhem
Het Stedelijk Gymnasium Arnhem is gevestigd aan de Thorbeckestraat 17. Het gebouw uit 1957 is een gemeentelijk monument dat in 2007 gedeeltelijk is gerenoveerd inclusief een kleine uitbreiding. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Met name de techniek in het gebouw is in matige staat en ook energetisch betreft is het een duur gebouw. Het schoolbestuur geeft aan dat de functionaliteit van het gebouw goed aansluit bij de behoefte. Het gebouw heeft momenteel een overcapaciteit van 3000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Montessori College Arnhem
Het Montessori College Arnhem is gehuisvest aan Utrechtseweg 174 in een rijksmonument uit 1924. Het gebouw uit is in 2007 gedeeltelijk gerenoveerd en uitgebreid. De algehele kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Het schoolbestuur geeft echter aan dat de uitbreiding grotendeels voldoet aan de kwaliteitseisen, maar dat het oude gebouw de nodige knelpunten kent op het gebied van functionaliteit, technische kwaliteit en duurzaamheid. Het gebouw heeft een overcapaciteit van ca. 1500 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Beekdal Lyceum
Het Beekdal Lyceum is gehuisvest aan de Bernhardlaan 49. Dit gebouw uit 1965 is in 2006 ten dele gerenoveerd en beperkt uitgebreid. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Volgens het schoolbestuur is het grootste knelpunt het binnenmilieu in sommige delen van het gebouw, waaronder temperatuurbeheersing, ventilatie en akoestiek. Voor Beekdal Lyceum is het gewenst om op korte termijn het binnenklimaat in het gehele gebouw op orde te brengen, zodat in het gebouw weer comfortabel onderwijs mogelijk is. Het gebouw heeft een overcapaciteit van bijna 3000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

't Venster
't Venster is gehuisvest aan de Thomas a Kempislaan in een gebouw dat in 2004 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als matig beoordeeld. Met name bij de inpandige oudbouw is het binnenklimaat moeilijk beheersbaar en de functionaliteit beperkt. Het gebouw heeft een flinke overcapaciteit van 4000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel. Aangezien de toelating van ISK-studenten wordt beïnvloed door externe factoren, is de prognose voor de school minder betrouwbaar.

Produs Praktijkonderwijs
Produs is gevestigd aan de Leidenweg 60 in een gebouw dat in 2008 is opgeleverd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van slechts 66 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren lichtelijk dalen.

Rivers Internationale school
Rivers Internationale school aan de Parnassusstraat 20 is in 2017 opgeleverd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt dan ook als goed beoordeeld. Quadraam houdt nu omwille van de flexibiliteit en aantrekkelijkheid overcapaciteit aan in het gebouw. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

Lorentz Lyceum
Het Lorentz Lyceum aan de Metamorfosenallee 100 is in 2020 opgeleverd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt dan ook als goed beoordeeld. Het gebouw heeft een ondercapaciteit van bijna 1400 m^2. In de praktijk wordt de krapte ervaren en is zelfs sprake van een toelatingsbeleid. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen.

9.3. COG

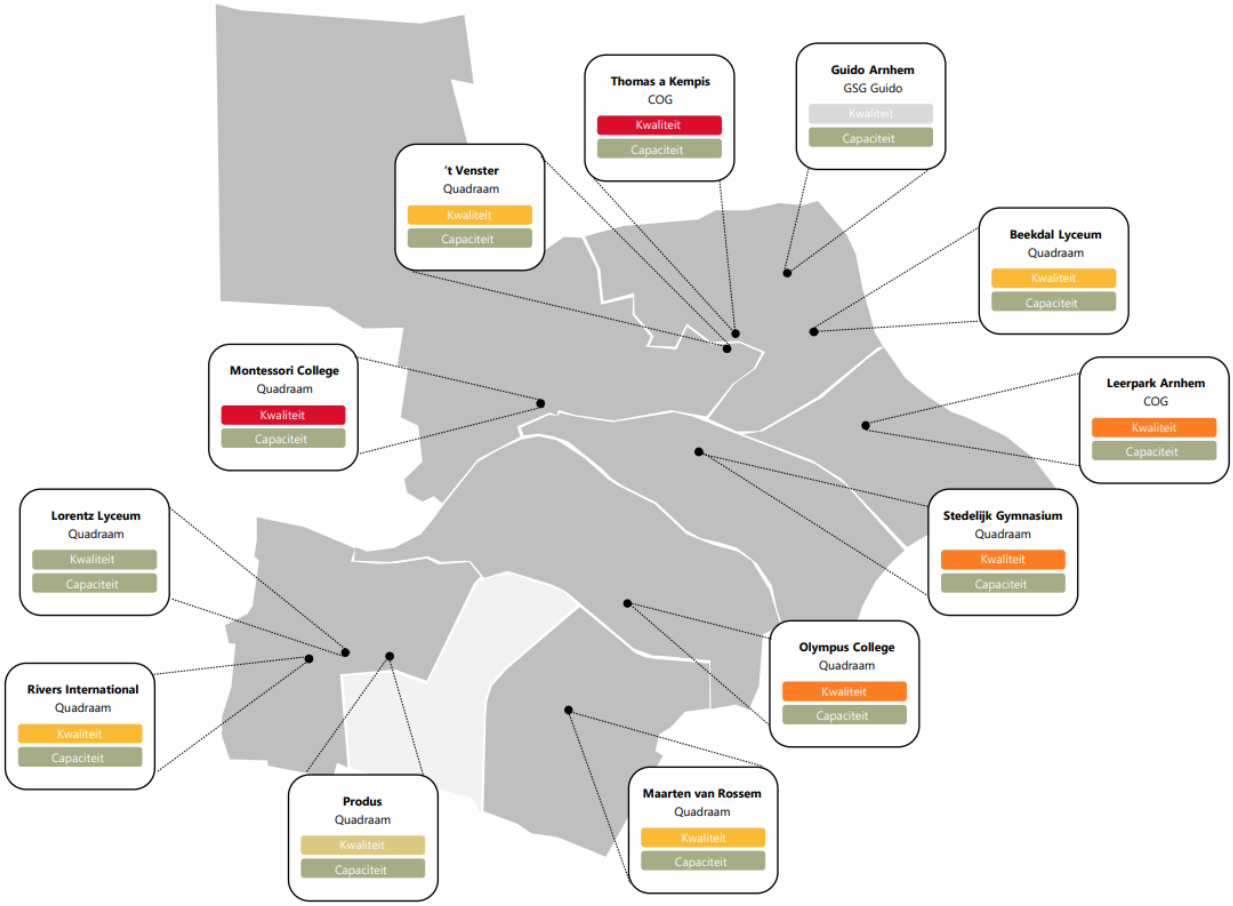
Leerpark Arnhem
Het Leerpark Arnhem is gehuisvest aan IJssellaan 89 in een gebouw dat in 2009 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Voor de constructie van het gebouw is echter dezelfde bouwmethode gebruikt als voor de parkeerplaats bij Eindhoven Airport, die tijdens de bouw deels is ingestort. Het pand is veilig verklaard, maar heeft gebruiksbeperkingen. Zo kan de indeling van het pand niet zomaar worden aangepast en kunnen de zonnepanelen niet op het dak worden geplaatst. Het gebouw heeft op papier een ondercapaciteit. In de praktijk valt de leegstand echter mee aangezien het praktijkonderwijs ook buiten de schoolmuren plaats vindt. Kentalis College (VSO) maakt van meerdere lokalen gebruik (school-in-school constructie). Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Thomas a Kempis College
Het Thomas a Kempis College is gevestigd aan de Thomas a Kempislaan 25 in een gebouw uit 1961. In 2004 is het schoolgebouw gerenoveerd en heeft aan de entreezijde een kleine uitbreiding plaatsgevonden. De kwaliteit van zowel het schoolgebouw als de gymzalen wordt als slecht beoordeeld. Het schoolbestuur geeft aan dat de gebouwen sterk verouderd zijn en het binnenklimaat moeilijk te reguleren is. Bovendien heeft de school een aantal noodlokalen geplaatst om de ruimtegebrek op te vangen voor de komende jaren. Het gebouw heeft een ondercapaciteit van bijna 500 m^2. Volgens de leerlingenprognose gaat het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

9.4. Guido

Gereformeerd SGM Guido

De Scholengemeenschap Guido krijgt met ingang van schooljaar 2025-2026 een nieuw schoolgebouw aan de Grensweg 2. Vanwege het feit dat voor deze school recent huisvestingsbesluiten zijn genomen, wordt in dit IHP niet verder ingegaan op deze school.

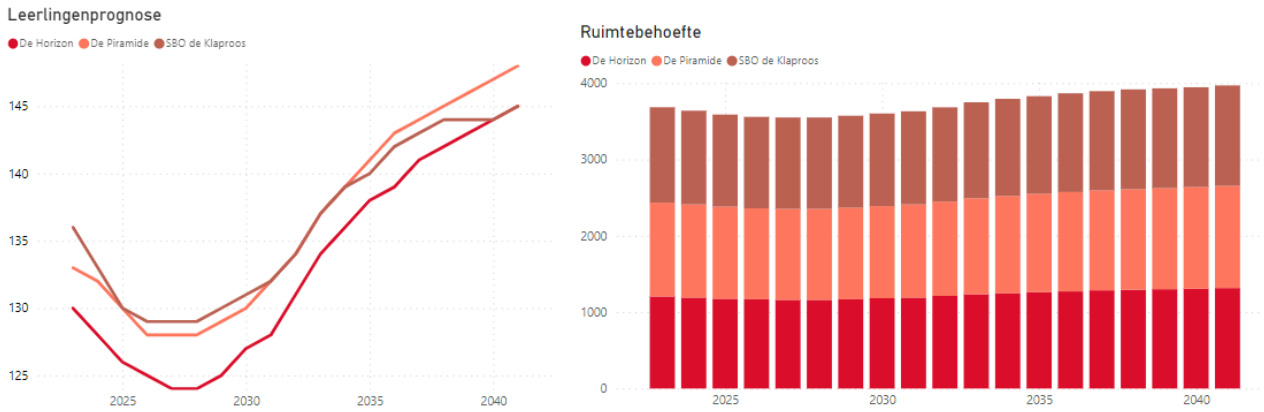


Figuur 9.3: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen Voortgezet Onderwijs

10. Speciaal (basis)onderwijs

10.1. Speciaal basisonderwijs

De gemeente Arnhem heeft drie scholen voor speciaal basisonderwijs (SBO) gehuisvest in twee gebouwen. De scholen maken deel uit van het Samenwerkingsverband PassendWijs. Het Samenwerkingsverband is verantwoordelijk voor het inrichten en realiseren van Passend Onderwijs binnen het primair onderwijs in de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal. Het speciaal basisonderwijs is niet op wijkniveau georganiseerd maar heeft een functie voor de gehele gemeente. Daarom is het speciaal basisonderwijs op stedelijk niveau in beeld gebracht.



Figuur 10.1: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Speciaal Basisonderwijs Gemeente Arnhem.

Het aantal leerlingen in het SBO bedraagt nu ca. 400 leerlingen. De prognoses laat de komende jaren een lichte daling zien waarna vanaf 2030 de leerlingenprognose weer toeneemt. De totale capaciteit van de huisvesting voor het SBO is toereikend, er is sprake van een ruimteoverschot. Zowel de schoolgebouwen van de Horizon, de Piramide als de Klaproos hebben een ruimteoverschot.

De Piramide en de Horizon
De schoolbesturen van de Piramide en de Horizon hebben recentelijk hun gezamenlijke ambitie bekrachtigd om als één school binnen één fysiek gebouw samen te werken. Deze school is gehuisvest op het adres Groningensingel 1185. Het oorspronkelijke schoolgebouw van de Piramide werd in 1978 opgeleverd als een semipermanente constructie, waar later het schoolgebouw van de Horizon bovenop is gebouwd. De huidige kwaliteit van schoolgebouw de Piramide wordt als ondermaats beoordeeld. Het gedeelte krijgt nieuwbouw vanuit het IHP 2017-2026; het project bevindt zich momenteel in de voorbereidingsfase. Voor het gedeelte van de Horizon zijn geen aanpassingen voorzien.

De Klaproos

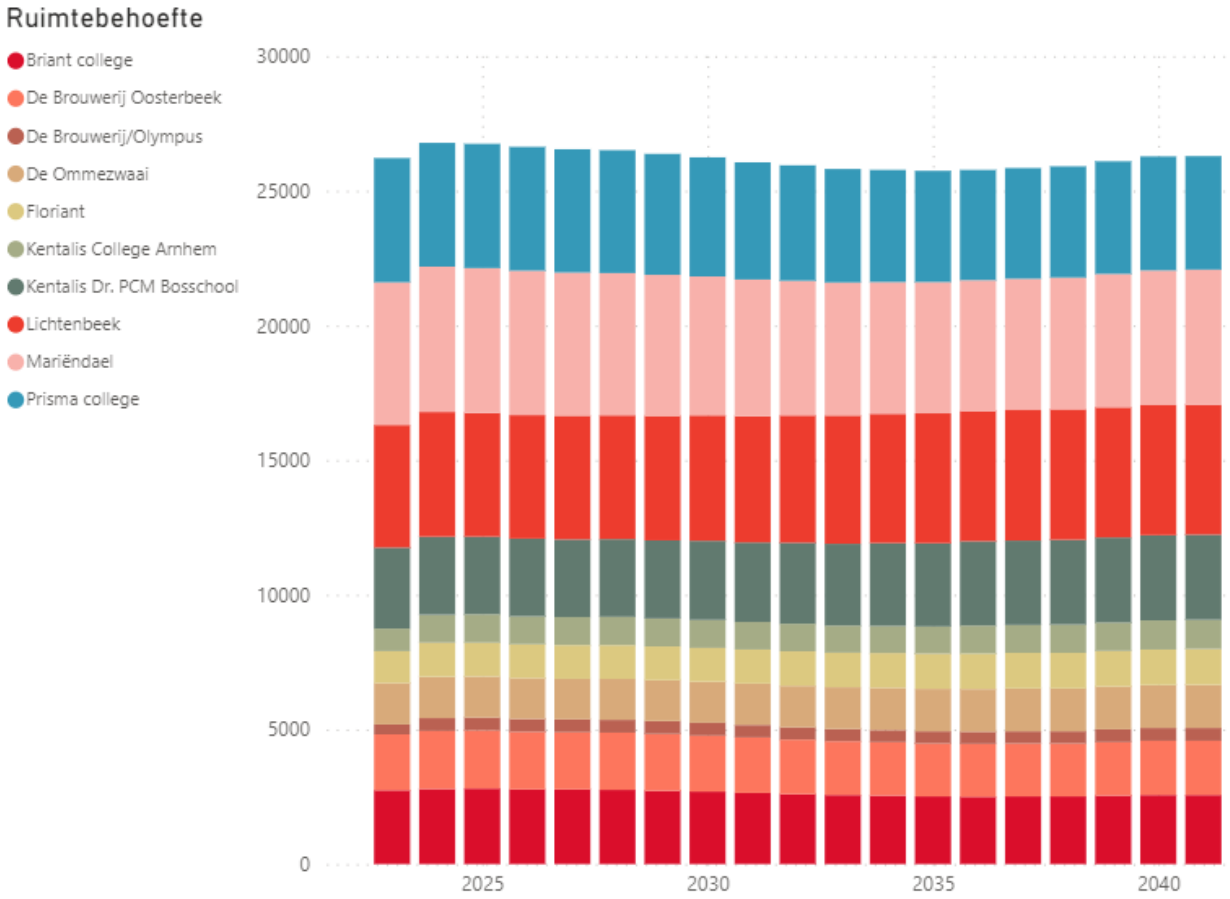
SBO de Klaproos is gehuisvest aan de Kluizeweg 189 in een gebouw dat in 1974 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als slecht beoordeeld. Het gebouw heeft een overcapaciteit van bijna 600 m². In verband met de renovatie van het naastgelegen gebouw De Zyp kan het interessant zijn om De Klaproos direct in het renovatie/ nieuwbouwplannen op te nemen. De Klaproos heeft een samenwerkingsverband met zowel de Zyp als met Floriant en Lichtenbeek. Ook de naastgelegen gymzaal moet worden meegenomen.



Figuur 10.2: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen speciaal basisonderwijs

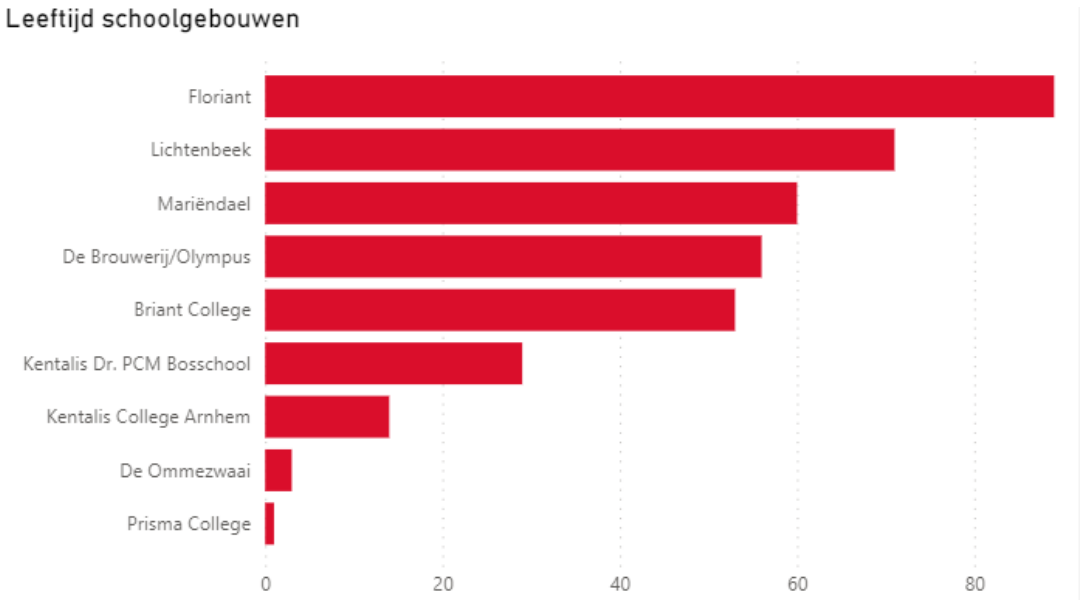
10.2. (Voortgezet) speciaal onderwijs

Het (voortgezet) speciaal onderwijs in de gemeente Arnhem heeft een wijk-overstijgende en vaak ook regionale functie en wordt daarom op stedelijk niveau in dit hoofdstuk in beeld gebracht. In Arnhem zijn er twee schoolbesturen die voortgezet onderwijs aanbieden: De Onderwijsspecialisten en Kentalis. Verdeeld over de twee besturen zijn er tien scholen voor (voortgezet) speciaal onderwijs. Het voortgezet onderwijs in de gemeente Arnhem heeft ca. 2000 leerlingen.



Figuur 10.3: Leerlingenprognose en ruimtebehoefte Speciaal (Voortgezet) onderwijs Gemeente Arnhem.

Een aanzienlijk deel van de schoolgebouwen zijn gebouwd in de jaren zestig Een deel daarvan is rond 2020 gerenoveerd. De verschillende bouw- en renovatieperioden van de gebouwen in het verleden hebben geleid tot kwaliteitsverschillen.



Figuur 10.4: Leeftijd schoolgebouwen Voortgezet Onderwijs Gemeente Arnhem

Mariëndael
VSO Mariëndael is sinds 2015 gehuisvest in het gebouw aan de Middachtensingel 12. Oorspronkelijk was het de bedoeling dat dit tijdelijk was en zou er een nieuwe school worden gerealiseerd op de oude locatie. Doordat de locatie en het schoolgebouw goed bevielen is er voor gekozen om in het schoolgebouw te blijven en deze uitgebreid te renoveren. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

Het Briant College
Het Briant College is gehuisvest aan Bethanienstraat 250 in een gebouw uit 1970. Het gebouw is recentelijk gerenoveerd en heeft gedeeltelijk nieuwbouw gekregen. De renovatie en nieuwbouw is opgeleverd in 2021. Hoewel de kwaliteit van het schoolgebouw hierdoor is verbeterd, is er op het gebied van duurzaamheid nog ruimte voor verbetering. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren dalen.

De Ommezwaai
De Ommezwaai is vanaf 2020 gehuisvest in het nieuwe schoolgebouw aan de Bethanienstraat 244. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel. Voor de Ommezwaai zijn deze IHP-periode geen bijzondere huisvestingsactiviteiten te verwachten.

Floriant
Floriant is tijdelijk gehuisvest aan de Bakenbergseweg 76. Zowel de gemeente als het schoolbestuur hebben zich ingespannen om permanente huisvesting voor de school te vinden. De school zal uiteindelijk verhuizen naar de gemeente Renkum.

VSO De Brouwerij Oosterbeek
Tussen de gemeenten Renkum en Arnhem bestaat een bestuursovereenkomst waarbij de gemeente Arnhem VSO de Brouwerij uit Oosterbeek zal huisvesten. Medio 2024 moet de school verhuizen uit het huidige gebouw in Oosterbeek in verband met woningbouw. Daarvoor moet er voor de school tijdelijk of definitieve huisvesting zijn in Arnhem.

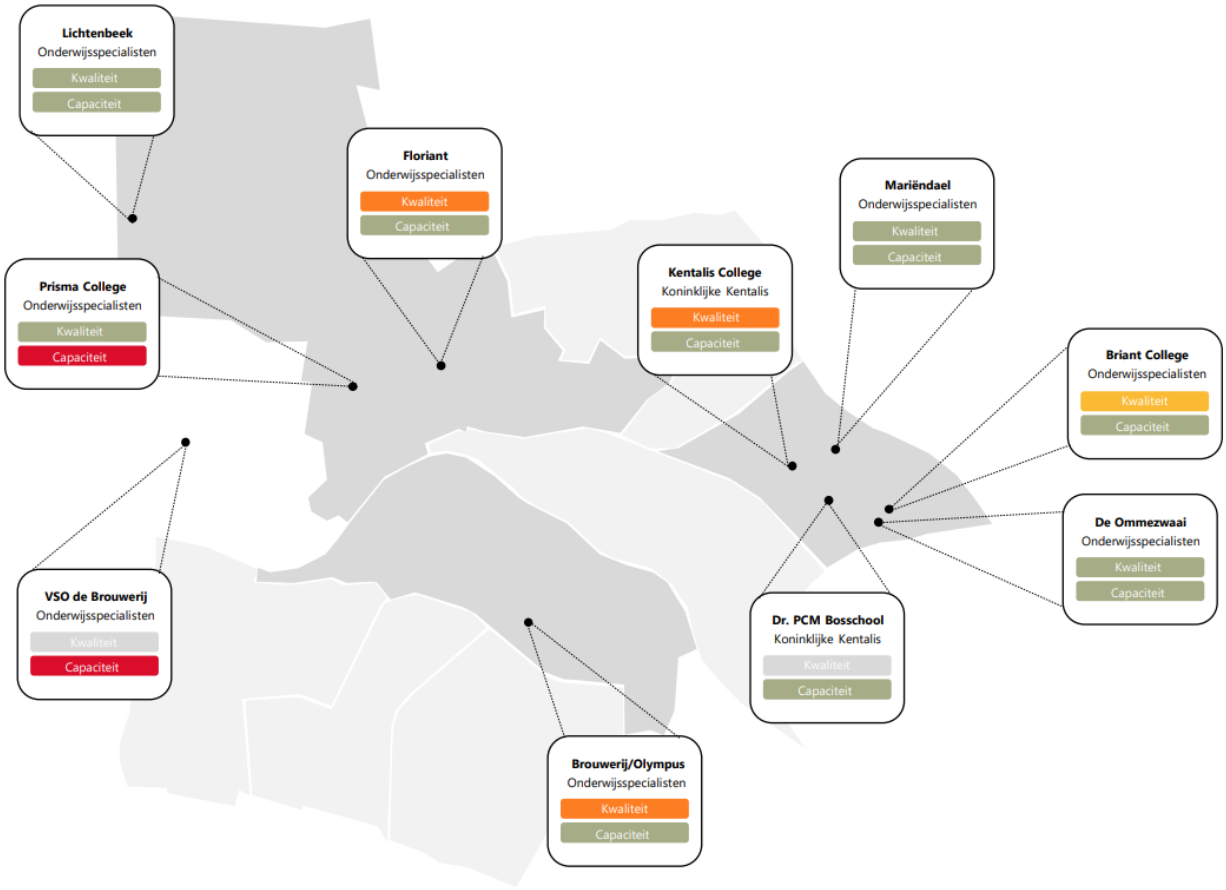
VSO De Brouwerij/Olympus
De locatie aan de Olympus 11 is een nevenvestiging van VSO De Brouwerij waar de school gebruik maakt van een aantal lokalen (school-in-school constructie).

Prisma College
Het Prisma College is gevestigd aan de Heijenoordseweg 7 in een gebouw dat in 2022 is opgeleverd. Hoewel de kwaliteit van de schoolgebouwen goed is, heeft de school nu al te maken met capaciteitsproblemen. Er is tijdelijke huisvesting gevonden voor de school om de ondercapaciteit op te vangen. In de tussentijd zal er gezocht moeten worden naar een permanente oplossing. Het gebouw heeft een ondercapaciteit van bijna ca. 1000 m^2. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren licht dalen.

Lichtenbeek
Lichtenbeek is gehuisvest aan Wekeromseweg 6 in een gebouw dat in 1952 is gerealiseerd, maar in de loop van de jaren is uitgebreid. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Onlangs is er in het gebouw geïnvesteerd om het binnenklimaat van het bestaande schoolgebouw te verbeteren (SUVIS). Het schoolbestuur geeft aan dat het gebouw te maken heeft met een capaciteit tekort. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stijgen

Kentalis College Arnhem
Het Kentalis College Arnhem is als school-in-school constructie gehuisvest bij het Leerpark Arnhem aan de IJssellaan 89, in een gebouw dat in 2009 is gerealiseerd. De kwaliteit van het schoolgebouw wordt als goed beoordeeld. Volgens de leerlingenprognose blijft het aantal leerlingen de komende jaren stabiel.

Kentalis Dr. P.C.M. Bosschool
De Dr. P.C.M. Bosschool is gehuisvest aan de Hommelseweg 403a en aan de Bethaniestraat 5. De locatie aan de Hommelseweg wordt gerenoveerd. Na de renovatie (naar verwachting in 2025) zullen de leerlingen aan de Bethaniestraat weer terug verhuizen naar het hoofdgebouw. Vanwege ontwikkelingen in het kader van het passend onderwijs zijn er gesprekken gaande met reguliere onderwijsinstellingen over school-in-school constructies voor de doof/sh leerlingen (ca. 50 leerlingen). Bij het opstellen van het Integraal Huisvestingsplan (IHP) dient rekening gehouden te worden met de benodigde financiële middelen voor de huisvesting van deze 50 leerlingen. Het meest wenselijke scenario zou zijn dat er een school is met voldoende beschikbare ruimte, zodat de 50 leerlingen zonder aanzienlijke verbouwingen of aanpassingen daar gehuisvest kunnen worden.



Figuur 10.5: Overzicht gebouwkwaliteit en capaciteit schoolgebouwen (voortgezet) speciaal onderwijs

11. Bewegingsonderwijs

Binnen het IHP-proces is een eerste stap gezet om de kwaliteit van sportaccommodaties binnen de gemeente Arnhem helder in kaart te brengen. Hierbij is gebruik gemaakt van beschikbare gebouwgegevens van de gymzalen en een kwaliteitsscan van de locaties. Het overzicht dat daardoor is ontstaan en hieronder is weergegeven houdt echter geen rekening met het gebruik van sportvoorzieningen door bijvoorbeeld sportverenigingen. Onderzoek naar de verhouding tussen aanwezige sportgebouwcapaciteit en behoefte vanuit onderwijs én andere gebruikers valt buiten dit IHP.

Gymzaal Viottastraat
Het gebouw met daarin twee op elkaar gesitueerde gymzalen gelegen aan de Viottastraat 10 wordt momenteel gedeeld door zowel Basisschool De Zyp als SBO De Klaproos. De huidige kwaliteit van het gebouw, dat stamt uit 1974, laat te wensen over. Ook zijn er knelpunten voor wat betreft toegankelijkheid (AST). Daarom wordt voorgesteld om de nieuwbouwplannen voor beide scholen te omvatten en ook de twee gymzalen in de vernieuwing op te nemen.

Gymzaal Eimers
De gymzaal Eimers gevestigd aan de Eimerssingel-Oost 262 is een losstaande gymzaal uit 1974 en staat op terrein bij de Johannesschool en het Mozaïek. Beide scholen worden vervangen. Daarom wordt voorgesteld om bij de nieuwbouwplannen ook een gymzaal in de vervangingsopgave mee te nemen.

Gymzalen Olympus
De gymzalen van het Olympus College zijn momenteel tijdelijk ondergebracht in noodunits en hebben al 33 jaar dienst gedaan. In het jaar 2000 is er een aanbouw toegevoegd aan deze gymzalen. De school heeft aangegeven dat er een tekort is aan sportruimte. Dit IHP voorziet in een gereserveerd budget voor de vervanging of renovatie van 3 gymzalen.

Gymzaal Bauerstraat
Gymzaal Bauerstraat is gelegen aan de Bauerstraat 10. Het gebouw uit 1960 is toe aan vervanging. Via dit IHP wordt budget gereserveerd ter vervanging dan wel renovatie van deze gymzaal.

Gymzalen Thomas a Kempis College
De gymvoorziening van het Thomas a Kempis College uit 1961 is sterk verouderd en bieden bovendien beperkte mogelijkheden voor gedeeld gebruik. Daarom wordt voorgesteld om met de ontwikkeling van de Thomas a Kempis College ook de voorziening voor lichamelijke opvoeding aan te pakken en te moderniseren. Daarbij is medegebruik vanuit de wijk en sportverenigingen (in avonden en weekenden) een nadrukkelijke wens.

Gymzaal Bernhard
De Boomhut beschikt over een inpandige gymzaal uit het jaar 1960. Helaas voldoet de huidige kwaliteit van de gymzaal niet meer aan de huidige normen op het vlak van duurzaamheid en toegankelijkheid (AST). Daarom wordt voorgesteld om bij de ontwikkeling van De Boomhut tevens een losstaande gymzaal te integreren.

Gymzaal Arnhemse Montessorischool

De gymzaal bij de Arnhemse Montessorischool, gelegen aan de Nicolaas Maesstraat 6B, dateert uit 1970 en staat los van het hoofdgebouw. Helaas voldoet de huidige kwaliteit van deze gymzaal niet meer aan de hedendaagse normen op het vlak van duurzaamheid en toegankelijkheid (AST). Om deze reden wordt voorgesteld om de ontwikkeling van de Arnhemse Montessorischool inclusief de gymzaal aan te pakken en te moderniseren.

Gymzalen Rijnpark

De voorgenomen plannen voor Rijnpark zijn van een dergelijke omvang (aantallen woningen) dat het aannemelijk is dat er behoefte aan funderend onderwijs is en dus ook behoefte aan gymzaalcapaciteit. Hierop anticiperen is verstandig. Vandaar dat de realisatie drie extra gymzalen in dit gebied worden voorzien via het IHP. Zie ook paragraaf 11.2 voor een nadere toelichting.

Kaders voor Arnhemse gymzalen

Op bovengenoemde gymzaal-projecten hebben alleen beleidsrijke toevoegingen aangaande duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit betrekking. Bij de financiële doorrekening van de stichtingskosten is met genoemde beleidsrijke toevoeging rekening gehouden. Hierbij is geen sprake van een schoolbestuurlijke bijdrage. Vandaar dat het percentage voor energetica met 2% is verhoogd van 3,5% naar 5,5% (gemeente bekostigd dus ook de 2% die bij reguliere onderwijsgebouwen door de schoolbesturen wordt bijgedragen).

Ook wordt ruimtelijk uitgegaan van de ‘Arnhemse norm’ voor sportvoorzieningen. In Arnhem hanteren we deze 'Arnhemse Norm' bovenop de minimale vereisten voor bewegingsonderwijs. Een Arnhemse Norm accommodatie is groter, waardoor deze beter en meer multifunctioneel in te delen is. Daarnaast beschrijft de Arnhemse Norm een standaard inrichting van de accommodatie. De Arnhemse Norm in een notendop:

- Aanpassing van de sportruimte/ oefenruimte t.b.v. bewegingsonderwijs naar 16 X 24 meter (384 m^2) i.p.v. 12 X 21 meter (252 m^2), Aanpassing kleedkamers 3 X 6 meter (18 m^2) i.p.v. 5 X 5 meter (25 m^2), kleinere wasruimten 3 X 2,2 meter (6,60 m^2) i.p.v. 3 X 5 meter (15 m^2) en grotere berging 4 X 15/20 meter (60/80 m^2) i.p.v. 4 X 10 meter (40 m^2);
- Aanpassing inrichting sportruimte/oefenruimte t.b.v. sporten en bewegingsonderwijs;
- Toepassen van materialen en constructies die multifunctioneel gebruik mogelijk maken;
- Toepassen van duurzame, onderhoudsvrije en onderhoudsarme materialen.

Vanwege deze ruimtelijke verruiming ten opzichte van de VNG, wordt ook financieel afgeweken van de VNG-normkostenniveau. Voor Arnhemse gymzalen wordt 37% meer budget beschikbaar gesteld dan de VNG-norm, gelijk aan het volumestijging ten opzichte van de VNG.

12. De huisvestingsopgave voor de komende periode

12.1. Huisvestingsprojecten in de komende 16 jaar

De vervangings- c.q. renovatiebehoeften van schoollocaties - tezamen met de uitbreidingsbehoeften bij enkele locaties en de locaties waar om maatschappelijke overweging investeringen wenselijk zijn - leiden tot onderstaande overzicht van projectdefinities.

In gebruik name	*Schoolnaam*
2023	Spiekmanlaan
2024	Brouwerij Oosterbeek
2025	Dr. Bosschool Kentalis
2025	Gereform SGM Guido
2025	Fluitekruid
2025	Tijdelijke uitbreiding Prisma
2025	Tijdelijke huisvesting Kentalis
2025	Schatgraaf + Arabesk
2026	De Piramide (/ Horizon)
2026	Thomas a Kempis College 3 gymzalen
2026	Beekdal Lyceum
2026	Confetti
2027	Montessori de Binnenstad
2027	de Sterrenkirng
2028	Uitbreiding Ibn-i Sina + Gymzaal
2028	Hugo de Grootschool + St. Paulusshool + extra ruimte Rijnpark
2028	Heijenoordschool
2029	Prisma College + Parcival Noord
2029	de Wijzer
2029	Parcival + Mozaiek Zwanebloem
2029	Floriant Bakenbergseweg
2029	Johannesschool + Mozaiek Eimerssingel + 50 Kentalis
2029	Gymzaal Eimers
2030	Montessori College Arnhem
2030	Thomas a Kempis College
2030	De Zyp + Klaproos + 35 leerlingen Floriant + 2 gymzalen Viottastraat
2031	Olympus college + Maarten van Rossem + VSO Brouwerij
2031	Stedelijk Gymnas. Arnhem
2032	De Witte Vlinder
2032	Gymzaal Bauerstraat (Pieter Breughel)
2032	Jozef Sartoschool
2033	Pieter Breughelschool
2033	t Panorama
2033	Gymzaal Bernhard (Beekdal)
2034	PO school Rijnpark + Gymzaal
2034	1 VO school Rijnpark
2035	Gymzaal Arnhemse Montessorischool
2035	Arnhemse Montessorischool
2035	Julianaschool
2036	De Laarhorst + De Lingelaar
2036	De Troubadourschool
2037	De Boomhut
2038	Jan Ligthartschool
2038	PO school Rijnpark + 2 gymzalen
2039	De Laarakker + De Expeditie
2039	Pieter de Jong - Pythagoras
2039	Leerpark Arnhem

12.2. Gebiedsontwikkeling met aanvullende onderwijs huisvestingsbehoefte

De voorgenomen plannen voor Rijnpark zijn van een dergelijke omvang (aantallen woningen) dat het aannemelijk is dat de behoefte aan funderend onderwijs op de lange duur substantieel groeit. Hoewel zeer veel zaken in deze gebiedsontwikkeling nog ongewis zijn en de behoefte aan onderwijs op termijn lastig te voorspellen is op dit moment, anticiperen we desalniettemin via dit IHP graag op onderwijs huisvestingsbehoeften die te voorzien zijn binnen de scope van 16 jaar. Bovenop de leerling ontwikkelingen opgenomen in de leerlingprognoses van de individuele scholen stellen we dat in de scope van 16 jaar na nu vereist zijn:

- Drie reguliere primair onderwijs schoollocaties met ieder een omvang van 2.000 m² BVO.
- Één voortgezet onderwijslocatie met een omvang van 4.000 m² BVO.
- Drie reguliere gymzaaldelen met ieder een omvang 456 m² BVO.

Bovengenoemde initiatieven zijn integraal verwerkt in het overzicht met project initiaties.

12.3. Behoefte aan aanvullende initiatieven locatie-overstijgend

De volgende locatie onafhankelijke c.q. overstijgende aanvullende initiatieven worden geïntroduceerd via het IHP. Deze eenmalige budgetbeschikbaarheid is dus geen beleidsrijke toevoeging in de zin van een budgetverhoging bij renovatie of nieuwbouw.

Onderzoek naar implementatie AST en voldoen aan inclusief onderwijs
Het Rijk heeft de ambitie uitgesproken om in 2035 inclusief onderwijs te realiseren. Bij inclusief onderwijs is het onderwijs zo ingericht, dat alle jongeren welkom zijn en erbij horen op de school die ze kiezen. Het doel van inclusief onderwijs is om jongeren met en zonder ondersteuningsbehoeften (vaker) samen te laten leren op scholen dicht bij huis. Het landelijke financieringssysteem werpt drempels op, maar inclusiever onderwijs is nu al mogelijk. Dat vraagt ook iets van de functionaliteit en toegankelijkheid van gebouwen. Om dit te bereiken, is het belangrijk dat bestaande schoolgebouwen worden aangepast. Schoolgebouwen moeten toegankelijk zijn en bij nieuwbouw en renovatie voldoen aan de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST).

Momenteel hanteert de gemeente de AST. Deze standaard is gebaseerd op de Integrale Toegankelijkheid Standaard (ITS), maar bevat tevens extra procesafspraken die de inbreng van ervaringsdeskundigheid en toegankelijkheid in elke bouwfase waarborgen. Op dit moment wordt landelijk de NEN 9120 Toegankelijkheid van Gebouwen ontwikkeld. Deze nieuwe norm bouwt voort op de Europese norm NEN-EN 17210:2021, evenals op de ITS. Het plan is om de nieuwe norm over te nemen zodra deze wordt gepubliceerd. De AST-randvoorwaarde (in toekomst: de NEN 9120) geldt voor alle schoolgebouwen in het funderend onderwijs van Arnhem. Vanzelfsprekend worden in de komende 16 jaar (scope van dit IHP) niet alle schoolgebouwen gerenoveerd dan wel vervangen. We stellen eenmalig € 200.000 beschikbaar voor onderzoek naar de mogelijkheid en consequenties om de hele onderwijshuisvestingsportefeuille te laten voldoen aan AST-randvoorwaarde en inclusief onderwijs (flexibel ontwerp/ extra ruimten/ prikkelarme ruimten). Aanbevelingen en eventuele te adviseren maatregelen in bestaande situaties - volgend uit de inventarisatie - worden ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De eventuele maatregelen zelf – volgend uit het advies en besluit daarover – vergt aanvullende middelen die niet gedekt kunnen worden uit onderstaande eenmalige budget voor onderzoek.

> *Eenmalig € 200.000 vanuit de gemeente voor onderzoek naar implementatie AST in bestaande schoolgebouwen en aanvullend ook inventariserend onderzoek naar maatregelen om portefeuille-breed de toegankelijkheid te vergroten.*

Uitvoeren Integraal Huisvestingsplan Sport
We anticiperen op het veranderende gebruik van, en behoefte aan, gymzalen. Kansen en behoeften bestaan om het Arnhemse aanbod aan lichamelijk onderwijs anders vorm te geven door bijvoorbeeld meer in de buitenlucht te sporten. Die behoefte doet wat met de vereiste gymzaalcapaciteit en buitensportaccommodaties. Hierop anticiperen is verstandig en noodzakelijk om scheefgroei te voorkomen tussen behoefte en capaciteit. Ook bestaat de behoefte van het Sportbedrijf om bij nieuwbouw meerdere gymzalen te clusteren tot een sporthal. Daardoor wordt de voorziening vooral buiten onderwijstijd bruikbaar voor verenigingen.

Reden dus om een integraal onderzoek te doen en een actueel beeld te verkrijgen van zowel de behoefte aan sportvoorzieningen als de capaciteit.

Eenmalig € 75.000 vanuit de gemeente voor behoefte- en capaciteitsonderzoek van sportaccommodaties

Behoud erfgoed als schoolgebouw
De gemeente Arnhem kent een substantieel aantal gebouwen met een publieke functie (waaronder onderwijs) én een monumentale status. Aan onderwijshuisvesting in rijks- of gemeentelijke monumenten wordt veel waarde gehecht. Gestreefd moet worden naar behoud van de onderwijsfunctie in Arnhemse monumenten. Om antwoord te bieden aan de eventuele belemmeringen van de monumentenstatus van een onderwijsgebouw en om te stimuleren dat onderwijs gebruik blijft maken van de monumenten waarin ze gehuisvest zijn wordt via dit IHP budget gereserveerd om bij monumentale schoolgebouwrenovaties extra budget beschikbaar te hebben.

Zodoende kan meer expliciet aandacht uitgaan naar het functioneel in blijven zetten van deze bestaande objecten. Dat betekent kwalitatieve ingrepen en/of aanvullende maatregelen om de esthetische en cultuurhistorische waarde te behouden, zonder dat dit tot onoverkomelijke belemmeringen leidt voor het reguliere onderwijsproces.

Deze beleidstoevoeging geldt vanzelfsprekend niet voor alle schoollocaties in het IHP. Of een schoolgebouw een monument is, is bekend. Of een schoolgebouw een monument zal worden in de toekomst is echter niet geheel bekend. Ook renovatie en omvorming tot schoolgebouw van een monumentaal pand in Arnhem is denkbaar. Vandaar dat deze maatregel niet als een standaard percentage extra budgetopslag wordt opgenomen, maar als een separaat budget dat gedurende de looptijd van dit IHP hiervoor beschikbaar is.

Eenmalig budget van € 3.000.000 vanuit de gemeente voor dekking van hogere renovatiekosten dat gedurende de looptijd van het IHP toegevoegd wordt aan stichtingskosten van renovatieprojecten van monumentale schoolgebouwen.

Ondersteuning van achterstandsscholen via huisvesting
Een school die voldoet aan de definitie van achterstandsschool en vervangen wordt (nieuwbouw of vernieuwbouw), heeft recht op een toevoeging van vierkante meters aan de zogenaamde vaste voet. Aan het te realiseren of te renoveren huisvestingsvolume van een school kan een extra gebouwcapaciteit toegevoegd worden. Het gaat om een fysieke vergroting van het aantal vierkante meter met 2% plus een extra uitbreiding van 50 m^2 BVO (ter illustratie: bij 1.500 m^2 BVO normatieve onderwijsbehoefte betekent dat 80 m^2 BVO meer). Dit wordt financieel gedekt door de gemeente en beschikbaar gesteld via de stichtingskostenvergoeding.

Door deze 'basis' te verhogen wordt aan alle betrokken scholen die aan de achterstandsnorm voldoen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen. Dit geldt ook voor uitbreidingsvraagstukken en renovatie, alleen in gevallen waar de extra ruimtelijke toekenning nog niet heeft plaats gevonden.

De eventueel toe te kennen extra vierkante meters worden niet bekostigd in de materiele instandhouding van een school. Bij extra toekenning van vloeroppervlak gebouw levert dat het schoolbestuur extra exploitatielast waar geen dekking tegenover staat. Vandaar dat een dergelijke ruimtelijke toevoeging van geval tot geval een weloverwogen keuze moet zijn van gemeente én betreffende schoolbestuur. Deze beleidsrijke toevoeging is dus een uitdrukkelijke keuze en geen automatisme.

> *Eenmalig budget van € 1.500.000 vanuit de gemeente voor dekking van extra meters onderwijshuisvesting die gedurende de looptijd van het IHP toegevoegd worden aan achterstandsscholen die gerenoveerd dan wel vervangen worden. De betreffende investeringsbudgetten worden verhoogd ter dekking van het te vergroten renovatie- of nieuwbouwplan.*

Financiële speelruimte voor onvoorziene omstandigheden
In voorliggend IHP willen we voor de komende 16 jaar zo compleet mogelijk zijn in te verwachten onderwijs huisvestingsprojecten en locatie overstijgende ambities met schoolgebouwen. Tegelijkertijd is er besef dat niet alles vooraf te voorspellen en te plannen is. Vandaar de behoefte aan een niet nader vooraf bestemd financieel budget voor het dekken van huisvestingszaken die nu nog onvoorzien zijn. Te denken valt aan het anticiperen op snelle leerlinggroei met (tijdelijke) extra capaciteit of het herstellen van constructieve mankementen aan schoolgebouwen.

Van groot belang is en blijft om bij het inzetten van dit budget continu de demarcatie van rollen, taken en verantwoordelijkheden scherp te blijven houden tussen gemeente en schoolbesturen. Deze gemeentelijke budgetruimte is uitdrukkelijk niet bedoeld voor dekking van instandhoudingskosten en/of het herstel van achterstallig onderhoud van schoolgebouwen.

> *Eenmalig budget van € 2.000.000 vanuit de gemeente voor dekking van onvoorziene huisvestingsbehoeften die gedurende de looptijd van het IHP aan de orde raken.*

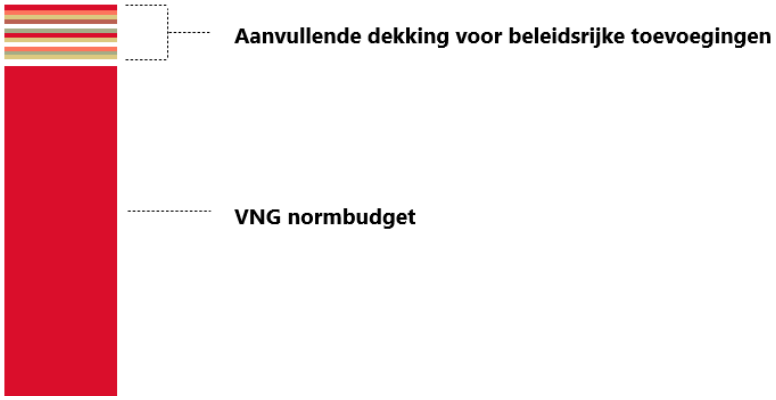
Resumé
De vier eenmalige budgetposten tellen tezamen op tot een aanvullend bedrag – bovenop de stichtingskosten inclusief beleidsrijke toevoegingen – tot **€ 6.775.000.**

13. Financiële implicaties

In de voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de opgaven zijn voor het onderwijs en bewegingsonderwijs, voor de korte, middellange en lange termijn, om de geconstateerde knelpunten op te kunnen lossen. In dit hoofdstuk zijn de financiële consequenties inzichtelijk gemaakt.

13.1. Financiële kaders

Om alle in dit IHP beschreven maatregelen in praktijk te brengen zijn grote uitgaven nodig. Voor deze wettelijke taak ontvangt de gemeente via het gemeentefonds een rijksbijdrage. Deze is echter ontoereikend voor het volledig realiseren van de geformuleerde ambities. De schoolbesturen ontvangen rijksmiddelen voor de materiële instandhouding van hun gebouwen. De dekking van de beleidsrijke toevoegingen wordt door zowel de gemeente als het schoolbestuur gedragen, afhankelijk van de beleidstoevoeging.



VNG normbudget
Bij het berekenen van onderwijs huisvestingsinvesteringen hanteren we de VNG-normkostensystematiek als uitgangspunt. Momenteel wordt nog steeds de Arnhemse Norm toegepast voor het Primair Onderwijs. Hoewel de gemeentelijke ambities onveranderd zijn gebleven, is de VNG in de afgelopen jaren dichter in de buurt gekomen van de Arnhemse Norm. Bovendien biedt de VNG-benadering meer nuancering per onderwijssoort én anticipeert op omvangverschillen per school. Door toepassing van de VNG-benadering sluiten we tot slot aan bij de indexering die zij jaarlijks doorvoeren.

Beleidsrijke toevoegingen
In hoofdstuk 6 van dit IHP zijn de beleidsrijke kaders uitgewerkt. Deze hebben de volgende financiële consequentie.

Nr.	*Maatregel*	*Toevoeging aan VNG-normbudget*	
		gemeente	*schoolbestuur*
a.	Bij elk nieuwbouw- en renovatieproject geldt als kaderstellend minimum de in het Kwaliteitskader Huisvesting, onderdeel 'binnenmilieu' opgenomen eisen.	7 %	
b.	In elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het (vergroten van) flexibiliteit van het gebouw.	2 %	
c.	Voor nieuwbouw of renovatie van scholen geldt inclusief onderwijs en de AST-eis als randvoorwaarde. Voor de AST-eis is het aannemelijk dat deze eis leidt tot hogere bouwkosten vanwege bijvoorbeeld een grotere lift of bredere deuren.	1 / 3 % (gem. 2 %)	
d.	Maatregel op energetica	0 % bij nieuwbouw / 7 % bij renovatie (gem. 3,5 %)	2 %
e.	Maatregel ter versterking van biodiversiteit en klimaatadaptatie	2 %	
f.	Maatregel ter stimulering van circulair bouwen	15 / 5 % (gem. 10 %)	
g.	Bij elk nieuwbouw- of renovatieproject dient in het ontwikkel- en ontwerpproces aandacht uit te gaan naar het beweegvriendelijk maken van schoolpleinen en zoveel mogelijk vergroenen van de buitenruimte.	0,3 / 0,5 % (gem. 0,4 %)	
h.	Bij elke nieuwbouw- of renovatieopgave in onderwijshuisvesting draagt het betreffende schoolbestuur financieel bij aan het plan om daarmee de latere exploitatielasten te laten dalen		2 %
	Financiële toevoeging aan stichtingskosten bovenop VNG-normbudget	**26,9 %**	**4 %**

Opmerking: Bij maatregel d is de gemeentelijke bijdrage niet gemiddeld 3,5% maar 5,5% omdat bij gymzalen er geen sprake is van een schoolbestuurlijke bijdrage voor de beleidsrijke maatregel met betrekking tot energetica.

13.2. Totale investering IHP

In deze paragraaf wordt de prioritering uit hoofdstuk 11 gekoppeld aan de financiële kaders vanuit de VNG én de financiële implicaties van toepassing van de beleidsrijke toevoegingen in hoofdstuk 5. Deze koppeling resulteert in een financiële doorkijk op de vereiste ingrepen. Op basis van de geschetste uitgangspunten is de benodigde investering van het IHP inzichtelijk gemaakt.

nr.	Start project voorbereiding	Afgifte van beschikking	In gebruik name	Schoolnaam	totaal incl. BTW prijspeil 2023
1			2023	Spiekmanlaan	€ 2.019.500
2	2024		2024	Brouwerij Oosterbeek	€ 7.521.623
3			2025	Dr. Bosschool Kentalis	€ 8.651.566
4			2025	Gereform SGM Guido	€ 7.000.000
5			2025	Fluitekruid	€ 2.640.000
6			2025	Tijdelijke uitbreiding Prisma	€ 4.190.501
7			2025	Tijdelijke huisvesting Kentalis	€ 1.154.790
8	2024	2024	2025	Schatgraaf + Arabesk	€ 3.019.734
9			2026	De Piramide (/ Horizon)	€ 4.806.966
10	2024	2024	2026	Thomas a Kempis College 3 gymzalen	€ 7.166.235
11	2025	2025	2026	Beekdal Lyceum	€ 21.725.121
12	2024	2025	2026	Confetti	€ 741.107
13	2024	2024	2027	Montessori de Binnenstad	€ 5.139.257
14	2024	2024	2027	de Sterrenkirng	€ 3.863.841
15	2025	2026	2028	Uitbreiding Ibn-i Sina + Gymzaal	€ 4.314.598
16	2025	2026	2028	Hugo de Grootschool + St. Paulusshool + extra ruimte Rijnpark	€ 10.847.970
17	2025	2026	2028	Heijenoordschool	€ 5.973.183
18	2026	2027	2029	Prisma College + Parcival Noord	€ 20.140.435
19	2024	2026	2029	de Wijzer	€ 4.599.658
20	2024	2026	2029	Parcival + Mozaiek Zwanebloem	€ 12.369.461
21	2029	2029	2029	Floriant Bakenbergseweg	
22	2024	2028	2029	Johannesschool + Mozaiek Eimerssingel + 50 Kentalis	€ 12.471.679
23	2024	2028	2029	Gymzaal Eimers	€ 2.388.745
24	2028	2028	2030	Montessori College Arnhem	€ 12.186.641
25	2028	2028	2030	Thomas a Kempis College	€ 26.140.861
26	2024	2026	2030	De Zyp + Klaproos + 35 leerlingen Floriant + 2 gymzalen Viottastraat	€ 15.251.321
27	2024	2027	2031	Olympus college + Maarten van Rossem + VSO Brouwerij	€ 43.162.338
28	2029	2029	2031	Stedelijk Gymnas. Arnhem	€ 14.921.568
29	2025	2028	2032	De Witte Vlinder	€ 2.971.663
30	2029	2030	2032	Gymzaal Bauerstraat (Pieter Breughel)	€ 2.388.745
31	2027	2929	2032	Jozef Sartoschool	€ 6.721.264
32	2028	2030	2033	Pieter Breughelschool	€ 4.725.360
33	2028	2030	2033	t Panorama	€ 5.464.243
34			2033	Gymzaal Bernhard (Beekdal)	€ 2.388.745
35	2031	2032	2034	PO school Rijnpark + Gymzaal	€ 9.811.477
36	2029	2031	2034	1 VO school Rijnpark	€ 13.263.598
37	2031	2033	2035	Gymzaal Arnhemse Montessorischool	€ 2.388.745
38	2030	2032	2035	Arnhemse Montessorischool	€ 7.006.393
39	2030	2032	2035	Julianaschool	€ 8.116.250
40	2032	2034	2036	De Laarhorst + De Lingelaar	€ 6.316.564
41	2031	2033	2036	De Troubadourschool	€ 3.646.162
42	2032	2034	2037	De Boomhut	€ 6.666.077
43	2033	2035	2038	Jan Ligthartschool	€ 8.812.210
44	2033	2035	2038	PO school Rijnpark + 2 gymzalen	€ 12.277.017
45	2034	2036	2039	De Laarakker + De Expeditie	€ 7.506.135
46	2034	2036	2039	Pieter de Jong - Pythagoras	€ 6.239.917
47	2034	2036	2039	Leerpark Arnhem	€ 9.559.311
					€ 390.678.577

De volgende opmerkingen zijn relevant ter toelichting op bovenstaand overzicht:

- De gepresenteerde bedragen hierboven zijn prijspeil ultimo 2023 en inclusief btw.
- Voor beleidsrijke toevoeging
    - c (AST-eis als randvoorwaarde) is voor nieuwbouw 1% en voor renovatie 3% beschikbaar. Rekenkundig wordt voor de hele IHP-periode rekening gehouden met gemiddeld 2%.
    - d (energetica) is vanuit de gemeente bij renovatie 7% beschikbaar en wordt vanuit het schoolbestuur een cofinancieringsbijdrage verwacht van 2%. Bij nieuwbouw is de bijdrage van het schoolbestuur ook 2% en draagt de gemeente hieraan niet bij. Rekenkundig wordt voor de hele IHP-periode rekening gehouden met gemiddeld 3,5% bijdrage vanuit de gemeente.
    - D (energetica) wordt bij gymzalen gemiddeld rekening gehouden met 5,5% in plaats van 3,5%. Dit omdat er geen schoolbestuurlijke bijdrage is voor gymzalen, maar de energetische beleidsrijke toevoeging wel geldt.
    - f (circulair bouwen) is voor nieuwbouw 15% en voor renovatie 5% beschikbaar. Rekenkundig wordt voor de hele IHP-periode rekening gehouden met gemiddeld 10%.
    - g (beweegvriendelijke en groene schoolpleinen) is voor nieuwbouw 0,3% en voor renovatie 0,5% beschikbaar. Rekenkundig wordt voor deze hele IHP-periode rekening gehouden met een gemiddelde van 0,4%.
    - H (levenscyclus benadering) wordt vanuit het schoolbestuur 2% cofinancieringsbijdragen verwacht. Vanuit de gemeente wordt hieraan niet bijgedragen.
- Op bovengenoemde gymzaal-projecten hebben alleen beleidsrijke toevoegingen aangaande duurzaamheid en circulariteit betrekking. Bij de financiële doorrekening van de stichtingskosten is met genoemde beleidsrijke toevoeging rekening gehouden.
- In de berekening wordt uitgegaan van de normatieve ruimtebehoefte over 15 jaar (2039) volgend uit de meest actuele leerling prognoses van Postmus.
- Naast het geplande ingebruiknamejaar is ook het geplande ‘startjaar’ opgenomen waarin de planvoorbereiding start. Tevens is het verwachte jaar van afgifte beschikking weergegeven.

13.3. Cofinanciering vanuit schoolbesturen

Zoals bovenstaand beschreven wordt bij maatregel D (energetische verbetering) en maatregel H (verbetering exploitatie door levenscyclus benadering) een cofinanciering verwacht van ieder 2% vanuit het betreffende schoolbestuur.

Door de Arnhemse schoolbesturen worden de genoemde beleidsrijke toevoegingen onderschreven en is een bijdrage vanuit het betreffende schoolbestuur in z’n algemeenheid een redelijke afspraak. Wel wensen de Arnhemse schoolbesturen een voorbehoud te maken bij deze cofinanciering en de verplichting tot bijdragen te wijzigen in een facultatieve bijdrage. Maatwerkafspraken op basis van een businesscase benadering per individueel project moet leiden tot een cofinancieringsbijdrage die passend en haalbaar is voor de schoolbesturen.

Ook bestaat behoefte bij sommige schoolbesturen om tussen gemeente en hen te verkennen of en hoe voorfinanciering van investeringen door een schoolbestuur mogelijk is. Om daarmee eerdere ingebruikname van een project te bewerkstelligen. De mogelijkheden hiertoe worden na vaststelling van het IHP verkend.

13.4. Input voor jaarprogramma's

Genoemde IHP-projecten worden opgenomen in één van de komende jaarprogramma's afhankelijk van de prioritering. In het jaar van opname in het jaarprogramma wordt de hoogte van het stichtingskostenbudget bepaald op basis van:

- VNG-normkostenniveau zoals op dat moment vigerend. Zoals gesteld in paragraaf 12.1 volgen we de VNG-normkostensystematiek die ook naar de toekomst toe jaarlijks wordt geïndexeerd;
- Aanvullende financiële toevoegingen vanuit gemeente op basis van beleidsrijke toevoegingen;
- Indexatie van bovenstaande twee elementen naar het verwachte moment van ingebruikname, op basis van het gemeentelijke indexcijfer van 2% per jaar.

13.5. Aanvullende kosten

Naast de investeringsvereisten (inclusief beleidsrijke toevoegingen) vergt een onderwijshuisvestingsinvestering ook aanvullende budgetten. Zowel voor de gemeente als voor het betreffende schoolbestuur. Voor de gemeente zijn de aanvullende kosten te verdelen naar:

1. Gebiedsontwikkel kosten (zoals sloopkosten, asbestsanering, parkeercapaciteiten eventuele knelpunten met betrekking tot netcongestie).
2. Tijdelijke huisvesting.
3. Ambtelijk apparaatskosten (zoals adviseur onderwijshuisvesting, stedenbouwkundige, verkeerskundige, groendeskundige, vastgoedadviseur en adviseur participatie).
4. Eventuele eenmalige vroegtijdige afschrijvingen van eerdere investeringen.
5. Eventuele koppeling van scholenbouwinitiatief aan wijkfuncties die ook om een nieuw gebouw vragen (zoals buurthuis, welzijnscentrum, bibliotheek fysiek gekoppeld aan de nieuwe school) en koppeling met woningbouw.
6. Grondkosten (bij verplaatsing van de schoollocatie).

r het schoolbestuur moet rekening gehouden worden met onder meer:

a. Losse en vaste inrichting.
b. Eventuele eenmalige vroegtijdige afschrijvingen van eerdere investeringen.
c. Proceskosten (begeleidingskosten tijdens oriëntatiefase van een bouwproject).

Bij vaststelling van voorliggend IHP worden bovengenoemde gemeentelijke kosten zoveel als mogelijk inzichtelijk gemaakt. De nadrukkelijke oproep aan zowel gemeente als schoolbesturen om deze aanvullende kosten vroegtijdig in beeld te brengen en mee te nemen in de besluitvorming van specifieke projecten in de jaarprogramma's.

Gezien de grootschalige investeringen die dit IHP in zich draagt en de verbinding die onderwijshuisvesting heeft met tal van thema's en gebiedsopgaven, verdient het zowel aan de zijde van de gemeente als aan de zijde van het betreffende schoolbestuur een professionele organisatie met passende procesafspraken. Hier dient voldoende bewustzijn voor te zijn vooraf én gedurende de uitrol van IHP-initiatieven.

13.6. Actualisatie van plannen en herijking van het IHP

De WPO, WVO en WEC schrijven bindend voor hoe voorzieningen in de huisvesting kunnen worden toegekend. Naast het IHP zal er continu aanleiding zijn om aanvullend huisvestingsinitiatieven te nemen als gemeente of te anticiperen op basis van aanvragen vanuit schoolbesturen.

Naast continue veranderende omstandigheden (waaronder ontstane capaciteitsopgaven door leerlinggroei) zullen ook IHP-projecten geactualiseerd moeten worden alvorens ze tot uitvoering kunnen worden gebracht. Daarom blijft er gewerkt worden met een jaarprogramma. Op die wijze is ook eenvoudig een relatie te leggen met de aanvragen die onder de verordening binnenkomen.

De projecten die in het IHP staan hoeven niet opnieuw aangevraagd te worden; het financiële kader en de prioritering uit het IHP zijn hierin leidend. In het jaarprogramma zullen de uit te voeren projecten uit het IHP, geactualiseerd op omvang en financiën (én eventueel toe te kennen aanvragen op grond van de verordening) worden opgenomen. De gemeente bereidt het opstellen van het jaarprogramma en overzicht voor. Conform de wetgeving worden het programma en overzicht voor 1 januari van het jaar waarover ze gaan vastgesteld in het bestuurlijk overleg (MEAA), de Raad en door het college.

Het voorliggend IHP is opgesteld als indicatief en richtinggevend voor de daarop volgende 16 jaar. Bij ongewijzigde omstandigheden is het aannemelijk dat voorliggende plan zoals omschreven tot uitvoering wordt gebracht. Iedere vier jaar wordt vervolgens het IHP geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door de raad. Het plan wordt geactualiseerd aan de ontwikkelingen in het onderwijs en wijzigingen in onderwijswetgeving. Ook worden de maatregelen herijkt op basis van geactualiseerde leerlingenprognoses, demografische ontwikkelingen en budgettaire ruimte van de gemeente en eventuele gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Bijlage 1 van Deel B: Resultaat kwalitatieve beoordeling

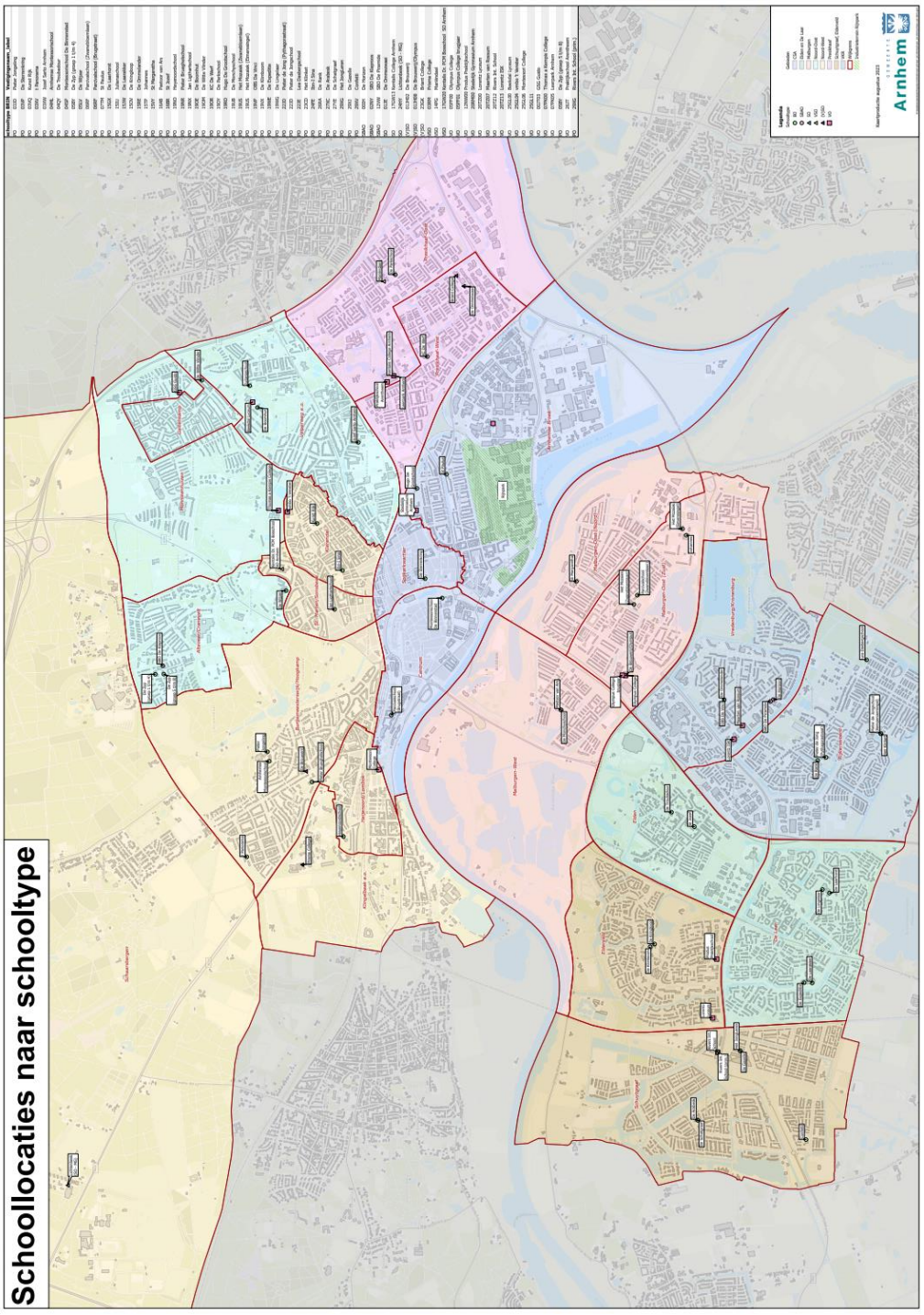
Onderstaande overzicht bevat de 'scores' vanuit de kwalitatieve toets die in opdracht van de gemeente voorjaar 2023 is uitgevoerd op een overgroot deel van alle schoollocaties. Schoollocaties die recent zijn gerealiseerd of na renovatie opnieuw in gebruik genomen zijn niet getoetst op kwaliteit. Ook de schoollocaties die reeds opgenomen waren in het IHP 2016-2026 voor primair onderwijs zijn in die toets buiten beschouwing gelaten.

Nr.	schoolnaam	adres	schoolbestuur	functionaliteit	bouwtechniek	installaties	binnenklimaat	verduurzaming	prioritering
75	Thomas à Kempis College sporthal	Thomas à Kempislaan 25	St Chr.Ond.Groep	1	1	1	1	1	1
72	Montessori College Arnhem	Utrechtseweg 174	Quadraam	1	1	3	1	1	1,4
75	Thomas à Kempis College	Thomas à Kempislaan 25	St Chr.Ond.Groep	1	1	3	1	1	1,4
10	De Wijzer	Dalweg 40	Delta Scholengroep	3	1	3	1	1	1,8
30	Hugo de Grootschool	Thorbeckestraat 21	Flores Onderwijs	3	1	3	1	1	1,8
57	Olympus College	Olympus 11	Quadraam	1	1	3	1	3	1,8
63	Olympus College	Zeegsingel 2	Quadraam	1	1	3	1	3	1,8
4	t Panorama	Mesdaglaan 70	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
5	Jozef Sartoschool	Beeldhouwerstraat 27A-29	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
6	Arnhemse Montessorischool	Nicolaas Maesstraat 6	Flores Onderwijs	5	1	3	1	1	2,2
7	De Troubadour Elden	Rijksweg West 63	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
9	De Zyp	Peter van Anrooylaan 3	Flores Onderwijs	3	1	3	1	3	2,2
12	Parcivalschool Noord	Brugstraat 6	St. Vrije Scholen Athena	3	3	3	1	1	2,2
15	Julianaschool	Alberdingk Thijmstraat 5	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
26	De Boomhut	Bernhardlaan 10	Flores Onderwijs	3	3	3	1	1	2,2
56	De Brouwerij	Bakenbergseweg 76	Onderwijsspecialisten	5	1	3	1	1	2,2
65	Stedelijk Gymnas. Arnhem	Thorbeckestraat 17	Quadraam	3	1	3	1	3	2,2
76	Leerpark Arnhem	IJssellaan 89	St Chr.Ond.Groep	1	3	3	3	1	2,2
14	De Laarhorst	Venlosingel 220	Delta Scholengroep	5	3	3	1	1	2,6
23	Heijenoordschool	Gentiaanstraat 25	Flores Onderwijs	5	1	3	3	1	2,6
24	Pieter Breughelschool	Bauerstraat 6/8	Flores Onderwijs	5	3	3	1	1	2,6
25	Jan Ligthartschool	Van Slichtenhorststr 27a	Flores Onderwijs	3	3	5	1	1	2,6
27	De Witte Vlinder	Kloosterstraat 85a	Flores Onderwijs	3	3	3	3	1	2,6
39	Pieter de Jong - Pythagoras	Pythagorasstraat 3	Delta Scholengroep	5	1	3	1	3	2,6
51	SBO de Klaproos	Kluizeweg 189	Flores Onderwijs	5	3	3	1	1	2,6
70	Beekdal Lyceum	Bernhardlaan 49	Quadraam	3	3	3	1	3	2,6
1	Pieter Jongelingschool	Zijpendaalseweg 163	Cordeo Scholengr.	5	3	3	1	3	3
13	St. Paulusschool	Valckenierstraat 5	Delta Scholengroep	3	3	3	3	3	3
16	De Laarakker	Brabantweg 105	Delta Scholengroep	5	5	3	1	1	3
37	De Expeditie	Brabantweg 101	Flores Onderwijs	5	3	3	3	1	3
38	De Lingelaar	Venlosingel 212-214	Flores Onderwijs	5	3	3	3	1	3
44	De Rank	Pythagorasstraat 9	de Passie	5	3	3	3	1	3
67	Maarten v Rossem (SPH)	Groningensingel 1235	Quadraam	5	3	3	1	3	3
68	Rivers Intern. School	Parnassusstraat 20	Quadraam	3	3	3	3	3	3
17	De Kringloop	Breezandpad 7	Delta Scholengroep	5	1	5	3	3	3,4
22	St. Jozefschool	Rijksweg-West 29	Delta Scholengroep	5	3	3	3	3	3,4
58	Briant College	Bethanienstraat 250	Onderwijsspecialisten	5	3	5	3	1	3,4
67	Lorentz (VO)	Groningensingel 1235	Quadraam	5	3	3	3	3	3,4
70	Beekdal Lyceum sporthal	Bernhardlaan 49	Quadraam	5	3	3	3	3	3,4
71	Openb. SGM Arnhem Noord	Thomas a Kempislaan 82	Quadraam	3	5	3	3	3	3,4
3	Kunstrijk	Kazerneplein 2	Delta Scholengroep	3	3	5	5	3	3,8
41	Lea Dasbergschool	Emily Brontesingel 1-A	Flores Onderwijs	3	3	5	5	3	3,8
46	De Schatgraaf	Meikers 3	Flores Onderwijs	1	5	5	3	5	3,8
57	Olympus College sporthal	Olympus 11	Quadraam	5	5	3	3	3	3,8
61	Kentalis College Arnhem	IJssellaan 89	Koninklijke Kentalis	5	3	3	3	5	3,8
64	Produs Praktijkonderwijs	Leidenweg 60	Quadraam	5	3	3	3	5	3,8
21	Pastoor van Ars	Lupinestraat 12	Delta Scholengroep	3	5	3	5	5	4,2
31	OBS de Monchyschool	Lupinestraat 12	Flores Onderwijs	5	5	3	3	5	4,2
45	De Arabesk	Meikers 3	Delta Scholengroep	3	5	5	3	5	4,2
50	De Horizon	Groningensingel 1183	Delta Scholengroep	3	5	5	5	3	4,2
28	MFC Presikhaven	Laan van Presikhaaf 7	Flores Onderwijs	5	3	5	5	5	4,6
40	Pieter de Jong - Kempenaer	Kempenaersingel 4C	Delta Scholengroep	5	3	5	5	5	4,6
42	Het Klinket	Kempenaersingel 4A	Flores Onderwijs	5	3	5	5	5	4,6
47	Het Jongleren	Pallas Atheneplein 2	Flores Onderwijs	5	5	5	3	5	4,6
49	Confetti	Vederwolk 17	Flores Onderwijs	3	5	5	5	5	4,6
55	Lichtenbeek (SO-MG)	Wekeromseweg 6	Onderwijsspecialisten	3	5	5	5	5	4,6
59	Prisma College	Heijenoordseweg 7	Onderwijsspecialisten	3	5	5	5	5	4,6
66	Lorentz Groep	Metamorfosenallee 100	Quadraam	3	5	5	5	5	4,6
20	St. Margarethaschool	Graslaan 97-B	Delta Scholengroep	5	5	5	5	5	5
36	IKC de Klimboom	Breezandpad 5	Flores Onderwijs	5	5	5	5	5	5
48	De Gazelle	Pallas Atheneplein 2	Delta Scholengroep	5	5	5	5	5	5
53	De Ommezwaai	Bethanienstraat 244	Onderwijsspecialisten	5	5	5	5	5	5
60	Mariëndal	Middachtensingel 12	Onderwijsspecialisten	5	5	5	5	5	5
60	Mariëndal sporthal	Middachtensingel 12	Onderwijsspecialisten	5	5	5	5	5	5

Legenda kwalitatieve analyse:

5	Functioneert naar wens
3	Verbetering gewenst
1	Verbetering noodzakelijk

Bijlage 2 van Deel B: Overzicht schoollocaties



DEEL C



Vertaling IHP onderwijs in gemeentelijke begroting

Om een gedegen besluit te kunnen nemen over het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs zijn de financiële effecten van de diverse keuzes in beeld gebracht.

1. Huidige situatie

Jaarlijks ontvangen wij een vergoeding vanuit de rijksmiddelen voor de bekostiging van onderwijshuisvesting. Deze vergoeding maakt onderdeel uit van de algemene uitkering die de gemeente van het Rijk ontvangt, en is gebaseerd op diverse kenmerken zoals aantallen leerlingen. Dit zou in de basis voldoende moeten zijn om de kosten te dekken die voortvloeien uit de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor onderwijshuisvesting. Deze bekostiging wordt toegevoegd aan de algemene middelen. Dit is de grondslag voor bekostiging vanuit het IHP.

In 2017 is er een IHP voor het PO vastgesteld. Hierin is een prioriteringslijst opgenomen met scholen die in aanmerking komen voor sloop/nieuwbouw en/of renovatie. Al deze scholen zijn opgenomen in het Meerjaren Investeringsprogramma (MIP). De kapitaallasten (rente en afschrijving) die voortkomen uit deze investeringen zijn reeds opgenomen in de exploitatiebegroting.

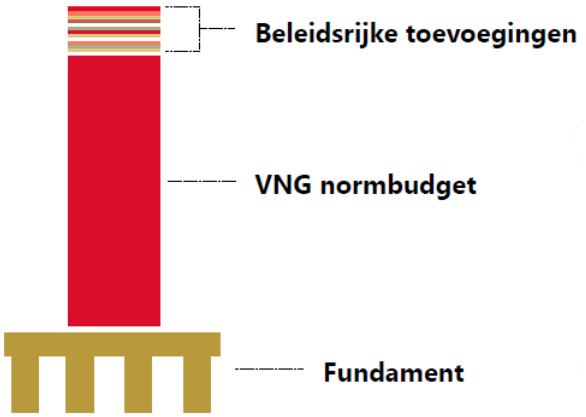
Op 18 mei 2022 is de nota “Op weg naar een Integraal Huisvestingsplan voor het voortgezet onderwijs in Arnhem” vastgesteld. In het coalitieakkoord 2022-2026 is vervolgens afgesproken dat er één plan komt voor de volledige onderwijshuisvesting (zowel PO, VO als SO). In de begroting is op basis van het coalitieakkoord vanaf 2023 een extra structureel bedrag van €3 miljoen per jaar beschikbaar gesteld voor onderwijshuisvesting.

Het huidige jaarlijkse budget voor kapitaal- en exploitatielasten te samen met het extra beschikbaar gesteld bedrag bepalen het stabiele financiële kader, waarbinnen de onderwijshuisvestingslasten bekostigd dienen te worden. Dit financieel kader is ook de basis voor de dekking van het nu vast te stellen IHP en de toekomstige lasten die hierbij horen.

2. Financiële vertaling IHP

Het IHP dat voorligt bestaat uit drie financiële ‘bouwstenen’.

1) De basis, bekostigd via de VNG norm
2) Beleidsrijke toevoegingen, extra bekostiging om de optimale kansen te bieden voor het jeugd via het onderwijs, waarmee ook invulling wordt gegeven aan ambities die de gemeente heeft op andere beleidsterreinen dan onderwijs.
3) Plan- en ontwikkelingskosten, fundament om het IHP te realiseren.



2.1. VNG norm, de basis voor solide en toekomstbestendige schoolgebouwen

De onderwijswetgeving schrijft voor dat de gemeenteraad normen vaststelt aan de hand waarvan de bedragen worden vastgesteld voor de toegekende voorzieningen in de huisvesting. Het zogenaamde normbedrag. Dit normbedrag is taakstellend. Het schoolbestuur is als bouwheer gehouden om met dit bedrag de huisvestingsvoorziening te realiseren. Voor de schoolbesturen is hiermee het financiële kader op voorhand duidelijk. Wanneer buiten de invloedsfeer van het schoolbestuur omstandigheden zich voordoen waardoor het normbedrag niet toereikend blijkt te zijn, vindt daarover overleg plaats tussen de gemeente en het schoolbestuur. Het vaststellen van normbedragen vergroot daarnaast de rechtsgelijkheid voor schoolbesturen. Elk schoolbestuur heeft in gelijke omstandigheden aanspraak op een gelijk bedrag.

In IHP voor het onderwijs zoals dat eind 2016 voor de periode 2017 – 2026 is vastgesteld, is opgenomen hoe te komen tot een normbedrag per m2 BVO. In Arnhem is, in afwijking van de landelijk gehanteerde norm, gekozen om de Arnhemse Norm hiervoor te hanteren. De Arnhems norm was hoger dan vanuit de VNG werd geadviseerd, en daarmee maakte het de ambitie voor kwalitatief goed onderwijs in Arnhem mogelijk.

Bij het berekenen van onderwijs huisvestingsinvesteringen voor dit IHP wordt voorgesteld de VNG-normkostensystematiek als uitgangspunt te hanteren. De VNG-norm is in de afgelopen jaren hoger uitgekomen dan de Arnhemse Norm en sluit daardoor beter aan bij de Arnhemse ambities. Bovendien biedt de VNG-benadering meer nuancering per onderwijssoort én anticipeert deze op omvangverschillen per school. Door toepassing van de VNG-benadering sluiten we tot slot aan bij de indexering die zij jaarlijks doorvoeren.

2.2. Beleidsrijke toevoegingen, optimale kansen bieden voor de jeugd

In Arnhem zijn veel ambities om de jeugd optimale kansen te bieden via het onderwijs. Daarbij wordt in dit IHP ook invulling gegeven aan ambities die de gemeente heeft op andere beleidsterreinen dan onderwijs. Er is vanuit diverse ambities van de gemeente Arnhem gekeken naar wat er nodig is om dit te kunnen realiseren. Hieruit volgend zijn de beleidsrijke ambities ontstaan. De kosten hiervan staan weergeven in deel B, hoofdstuk 13, en in Deel C; bijlage 3. In totaal is dit 26,9% van de stichtingskosten (VNG-norm). Het financiële effect hiervan is meegenomen in de doorrekening van het financieel kader. Dit is een plus die in het voorgaande IHP niet is opgenomen.

2.3. Plan- en ontwikkelingskosten, fundament om het IHP te realiseren

Naast de bekostiging van schoolgebouwen op basis van de VNG-norm met beleidsrijke toevoegingen wordt ook rekening gehouden met andere kosten die voor rekening van de gemeente komen, en samenhangen met de realisatie of renovatie van (nieuwe) schoolgebouwen. Bijvoorbeeld voor kosten van onderzoek, ontsluiting of openbare ruimte. Verder wordt rekening gehouden met de kosten van tijdelijke huisvesting, onvoorziene projectkosten door asbest, enzovoorts. Deze kosten worden in bijlage 3 verder uitwerkt.

3. Financiële uitgangspunten

Hierboven staan de 'bouwstenen' die leiden tot het beleidsrijke IHP. In deze paragraaf worden een aantal uitgangspunten toegelicht op basis waarvan het IHP financieel is doorgerekend. De uitkomsten van deze doorrekening staan in hoofdstuk 4 weergegeven.

3.1. Afschrijvingsmethodiek

In het jaar 2021 is de nota Investeren, waarderen en afschrijven vastgesteld. Binnen de gemeente Arnhem zijn hierbij voor materiële vaste activa afschrijvingstermijnen vastgesteld die zijn gebaseerd op de economische levensduur. Voor activeren en afschrijven wordt de componentenbenadering gehanteerd, wat inhoudt dat verschillende samenstellende delen van een gebouw afzonderlijk worden geactiveerd en de verschillende delen worden afgeschreven op basis van de bij die componenten horende afschrijvingstermijn.

Tot op heden betekende dit voor onderwijshuisvesting de volgende afschrijvingstermijnen per component:

- Grond: geen afschrijving
- Gebouw/Casco: 40 jaar afschrijving
- Installaties: 20 jaar afschrijving
- Daken: 15 jaar afschrijving

Sinds januari 2015 zijn schoolbesturen volledig verantwoordelijk voor het buitenonderhoud en aanpassingen van schoolgebouwen. Bovenstaande afschrijvingstermijnen impliceren echter dat er bijvoorbeeld na 15 jaar kosten gemaakt dienen te worden in verband met het vervangen van een dak. De verantwoordelijkheid van de gemeente is enkel de gehele nieuwbouw/renovatie te realiseren indien het pand technisch niet meer voldoet, dit is gemiddeld 40 jaar na nieuwbouw/renovatie. Eventuele tussentijdse kosten aan installaties en daken zijn de verantwoordelijkheid van de school waardoor de economische levensduur voor de gemeente Arnhem van deze componenten identiek gesteld kan worden als die van het gebouw zelf. Voorgesteld wordt dan ook het volledige bedrag van de bekostiging van nieuwbouw/renovatie af te schrijven in 40 jaar en daartoe de afschrijvingstermijn van de componenten installaties en daken voor onderwijshuisvesting aan te passen.

In de doorrekeningen is reeds rekening gehouden met deze aangepaste afschrijvingstermijn van 40 jaar. Na goedkeuring van deze aanpassing in afschrijvingstermijnen zal deze wijziging voor onderwijshuisvesting tevens opgenomen worden in de afschrijvingstabel bij de nota Investeren, Waarderen en Afschrijven.

Wat doen we nu?	**Wat stellen we voor?**
○ Grond: geen afschrijving ○ Gebouw/Casco: 40 jaar afschrijving ○ Installaties: 20 jaar afschrijving ○ Daken: 15 jaar afschrijving	○ Grond: geen afschrijving ○ De totale bekostiging door de gemeente voor het gebouw inclusief installaties en daken: 40 jaar afschrijving

In het kader van de circulaire ambities worden spelregels en kaders geformuleerd in dit IHP over circulariteit. Meer nadrukkelijk inzetten op losmaakbaarheid van schoolgebouwen kan leiden tot (financiële) restwaarde van een schoolgebouw op de lange duur. Vanwege onzekerheid op juist die lange termijn is gekozen om in dit IHP financieel geen rekening te houden met restwaarde.

3.2. Prijsstijgingen: een realistische basis voor onderwijshuisvesting

De aangenomen motie “Een realistische basis voor onderwijshuisvesting” (23M44g) roept op om bij de begroting een dusdanig budget voor onderwijshuisvesting op te nemen dat prijsstijgingen door stijging van bouwkosten en/of aanscherping van bouwregels (lokaal of landelijk) kunnen worden opgevangen. In het MIP staan de investeringen opgenomen die de komende vier jaren gepland zijn. Deze investeringen worden geraamd op actueel prijspeil. Hierbij wordt de VNG norm gehanteerd. Voor ramingen in de opvolgende jaren wordt daarnaast rekening gehouden met 2% indexatie per jaar.

Budgetten die in de begroting – veelal in de vorm van een stelpost – beschikbaar zijn voor latere investeringen uit het IHP worden ook jaarlijks als onderdeel van de autonome ontwikkelingen voor prijscompensatie geïndexeerd.

3.3. Desinvesteringen

Wanneer door vervangende nieuwbouw het oude gebouw wordt gesloopt, wordt rekening gehouden met versnelde afschrijving van de dan nog aanwezige boekwaarde, Niet alle boekwaarden van panden die zijn opgenomen in het IHP worden versneld afgeschreven, aangezien een aantal investeringen betrekking hebben op uitbreiding van bestaande schoollocaties of op renovatie van het pand. Daarnaast zijn er tevens investeringen in monumentale panden voorzien, ook hier is een versnelde afschrijving niet van toepassing.

3.4. Bestaande budgetten blijven beschikbaar voor onderwijshuisvesting

Belangrijk uitgangspunt is dat alle in de begroting opgenomen middelen voor onderwijshuisvesting beschikbaar blijven voor onderwijshuisvesting. Daartoe worden niet bestede budgetten voor kapitaallasten onderwijs (inclusief de vrijval van kapitaallasten die ontstaat doordat schoolgebouwen geheel zijn afgeschreven) en overige niet bestede onderwijshuisvestingsbudgetten aan de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting toegevoegd. De middelen uit deze bestemmingsreserve worden ingezet ter dekking van de kosten van nieuwe investeringen uit het IHP.

3.5. Plan- en ontwikkelingskosten berekend op basis van kengetallen

De plan- en ontwikkelingskosten betreffen zowel investerings- als exploitatiekosten. Deze kosten worden geraamd op basis van kengetallen. In bijlage 3 staan alle kosten vermeld met daarbij de gebruikte kengetallen.

4. Doorrekening financiële dekking IHP

Het voorliggende IHP vereist een extra investeringsbedrag van gemiddeld € 26 miljoen per jaar. Voor de 16 jaren die dit IHP omvat bij elkaar opgeteld, bedraagt het totale investeringsbedrag € 421 miljoen. Dit bedrag is als volgt samengesteld:

€ 337.506.194	Investeringsbedragen VNG norm	zie bijlage 1
€ 86.345.690	Beleidsrijke toevoegingen	zie bijlage 1 en 2
€ 62.696.129	Investeringskosten gemeente	zie bijlage 3
€ 5.400.000	Locatieoverstijgende kosten	zie bijlage 3
€ 491.948.013	*Subtotaal*	
€ 71.233.811	-/- Beschikbaar budget oude IHP	
€ 420.714.202	**Totale investeringsvolume**	

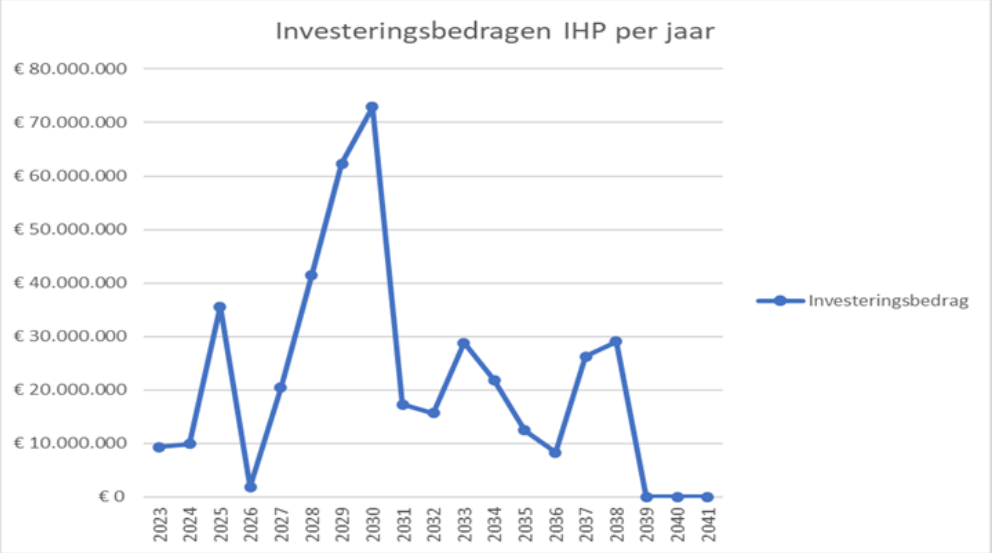
Een aantal investeringen zijn reeds geïnitieerd in het IHP 2016-2026 maar zijn nu conform de nieuwe IHP-kaders (inclusief beleidsrijke toevoegingen) vertaald. Het reeds beschikbaar gestelde bedrag voor deze investering is in mindering gebracht. Er wordt alleen rekening gehouden met het extra noodzakelijke budget. Het totale berekende benodigde investeringsvolume bedraagt, op basis van de berekening met bovenstaande uitgangspunten, € 421 miljoen. In bijlage 1 tot en met 3 staan alle kosten vermeld waarop dit IHP financieel is doorgerekend.

Naast de investeringskosten ontstaan er ook aanvullende exploitatiekosten. Met de onderstaande lasten is rekeningen gehouden in de financiële doorrekening:

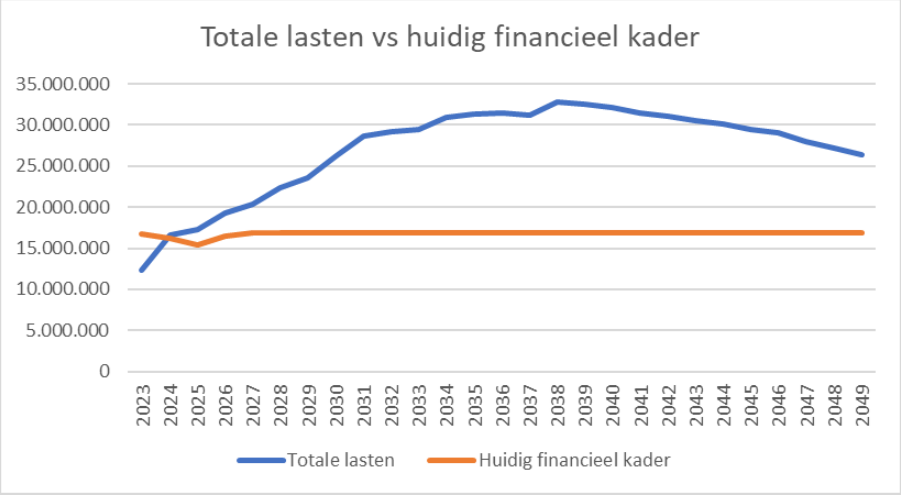
€ 5.984.183	overige eenmalige kosten	zie bijlage 3
€ 1.200.000	Jaarlijkse lasten	zie bijlage 3

4.1. Totale financiële lasten

Investeringskredieten worden jaarlijks voor de komende 4 jaren vastgesteld in het Meerjaren Investeringsplan (MIP) als onderdeel van de begroting. Uitgangspunt daarbij is dat in de begroting steeds voldoende structurele dekking aanwezig is voor deze investeringen. Op basis van de opgenomen prioriteringslijst zijn de volgende investeringskredieten de komende 16 jaar noodzakelijk:



In bovenstaande grafiek is te zien dat de investeringen niet gelijkmatig verdeeld zijn waardoor er tevens een piek in kapitaallasten te zien is.



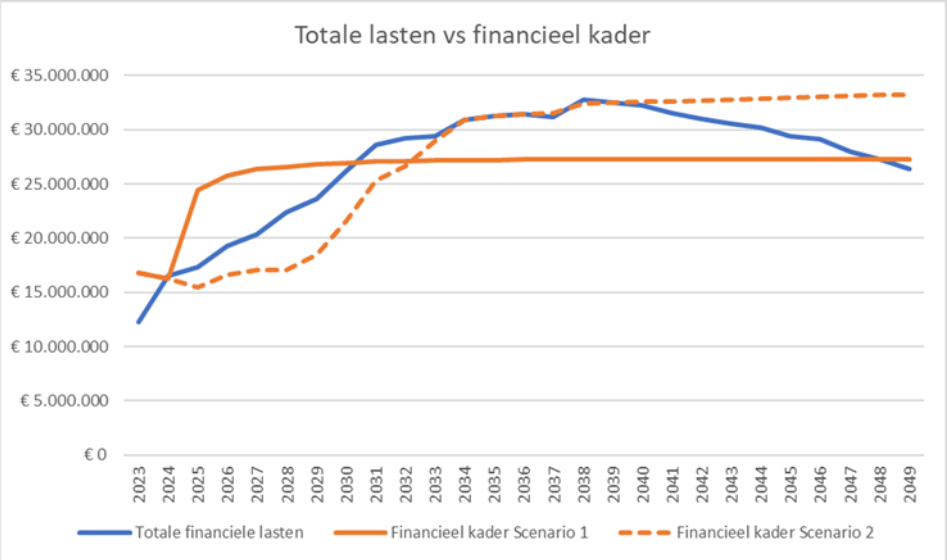
De kapitaallasten nemen toe naarmate meer investeringen hebben plaatsgevonden. De totale lasten stijgen per jaar van €16,5 miljoen in 2024 naar een bedrag van €32,8 miljoen in het jaar 2038. De jaren daarna nemen de lasten in de grafiek weer af, omdat hier nog geen rekening wordt gehouden met investeringen die aan de orde zullen komen in volgende IHP's.

Het huidig financieel kader bedraagt op dit moment €16 miljoen, inclusief de reeds beschikbaar gestelde €3 miljoen. Er zijn in het huidig financieel kader onvoldoende middelen aanwezig om aan de totale financiële lasten van het voorliggende IHP te voldoen.

4.2. Nieuw financieel kader

Er zijn twee scenario's denkbaar om in de begroting de noodzakelijk extra dekking op te nemen en waarbij tevens ook voor investeringen uit toekomstige IHP's dekking zal zijn:

- Scenario 1: een éénmalige structurele verhoging van het financiële kader vanaf 2025, waarmee in dekking kan worden voorzien voor alle in het IHP voorgenomen investeringen.
- Scenario 2: een jaarlijkse verhoging van het structurele financiële kader waarmee in dekking kan worden voorzien voor de scholen die in dan voorliggende begrotingsjaren zijn voorzien.
-



Scenario 1: Eénmalige structurele verhoging financieel kader
Scenario 1 vereist een verhoging van het jaarlijkse structurele budget vanaf 2025 met €8,9 miljoen per jaar om álle scholen de komende 16 jaar conform het voorliggende IHP te kunnen realiseren. Dit is additioneel, naast de op basis van het coalitieakkoord in de begroting opgenomen €3,0 miljoen per jaar voor onderwijshuisvesting. Het totale financieel kader zal dan uiteindelijk €27,2 miljoen bedragen.

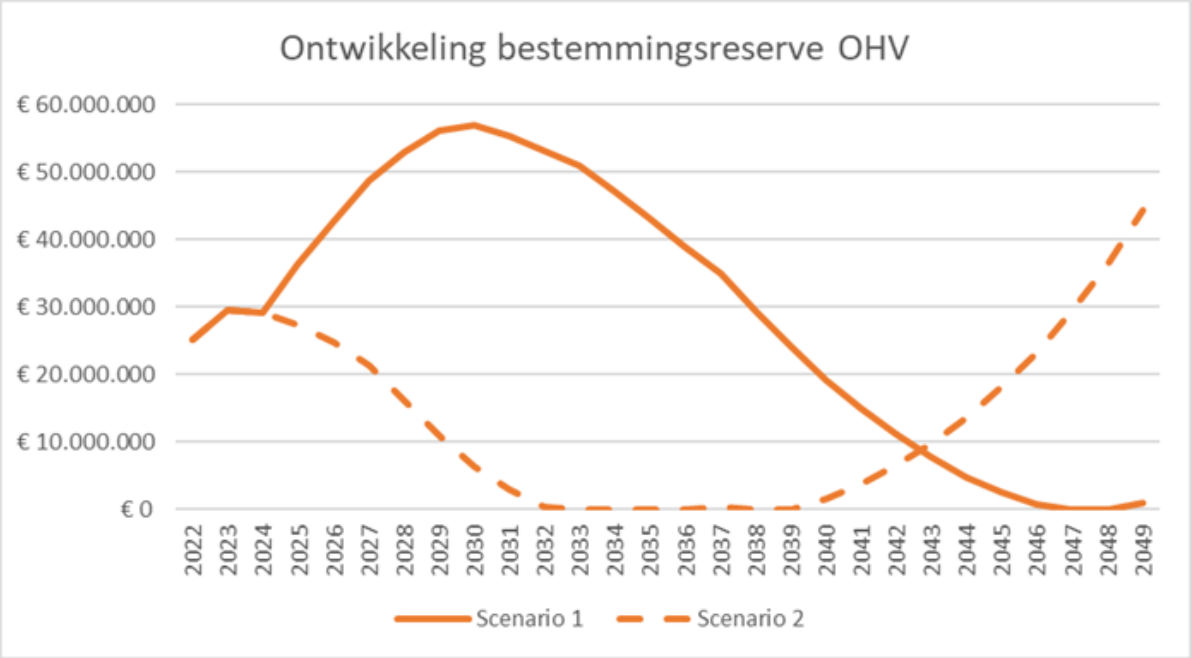
t scenario is sprake van een spaar-variant: De eerste jaren is het (verhoogde) financiële kader hoger dan de :elijke lasten, het verschil wordt toegevoegd aan de bestemmingsreserve en ingezet voor latere investeringen. Deze :wijze sluit aan bij de manier waarop eerdere IHP's werden gefinancierd. Het voordeel daarbij is dat het financiële kader langjarig voldoende is om uitvoering te kunnen geven aan het IHP. Niet eerder dan vanaf de jaarschijf 2049 zijn de lasten zover gedaald dat het financieel kader ruimte biedt voor additionele investeringen uit toekomstige IHP's,

Scenario 2: Jaarlijkse verhoging van het financieel kader
In scenario 2 wordt het financieel kader geleidelijk verhoogd, naarmate de uitvoering van het IHP vordert. Omdat de begroting een scope heeft van 4 jaren wordt steeds voorzien in dekking van de investeringen die in die 4 jaren worden

geraamd. Bij de jaarlijkse vaststelling van de begroting komt er een nieuw jaar in de scope van de begroting, en moet jaarlijks opnieuw ruimte worden gevonden ter dekking van de investeringen die in het aan de begroting toegevoegde jaar worden voorzien. Omdat in dit scenario geen rekening wordt gehouden met investeringen die buiten de scope van de begroting vallen, wordt ook niet gespaard zoals in scenario 1, maar wordt het in de bestemmingsreserve beschikbare saldo direct ingezet ter dekking van de jaarlijkse lasten.

In scenario 2 is het huidige kader van onderwijshuisvesting, inclusief de op basis van het coalitieakkoord toegevoegde €3 miljoen per jaar) de eerste jaren voldoende. Vanaf het begrotingsjaar 2029 (dus de vierde jaarschijf van de begroting 2026-2029) dient het financiële kader jaarlijks te worden verhoogd. Deze jaarlijkse verhoging bedraagt dan gemiddeld circa €1,6 miljoen, afhankelijk van de omvang van de investeringsbedragen waarmee in het desbetreffende jaar rekening moet worden gehouden. Het totale financieel kader zal dan, gefaseerd, uiteindelijk in totaal toenemen met een bedrag van €14,8 miljoen in de jaarschijf 2038, wanneer de laatste investeringen uit dit IHP zijn gerealiseerd. Het totaal financieel kader bedraagt dan ongeveer € 32,6 miljoen. Vanaf 2039 zijn de lasten zover gedaald dat het financieel kader ruimte biedt voor additionele investeringen uit toekomstige IHP's. Er zal op dat moment bezien kunnen worden of het financieel kader naar beneden bijgesteld kan worden of dat deze aangewend kan worden voor toekomstige investeringen.

4.3. Ontwikkeling bestemmingsreserve



In bovenstaande grafiek is het effect van de twee scenario's op de ontwikkeling van de bestemmingsreserve opgenomen. Niet bestede budgetten voor kapitaallasten onderwijs (inclusief de vrijval van kapitaallasten die ontstaat doordat schoolgebouwen geheel zijn afgeschreven) en overige niet bestede onderwijshuisvestingsbudgetten zijn in het verleden aan de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting toegevoegd. Per 1 januari 2023 bedraagt het saldo van de bestemmingsreserve onderwijshuisvesting €25 miljoen.

In scenario 1 is te zien dat er tot de jaarschijf van 2030 aan de bestemmingsreserve gedoteerd wordt. Dit wordt veroorzaakt doordat het financieel kader in de jaarschijf 2025 met €8,9 miljoen opgehoogd wordt naar €24,4 miljoen terwijl de lasten in dat jaar €17,7 miljoen bedragen. Het saldo in de bestemmingsreserve loopt op tot €56,9 miljoen in 2030 maar is in de jaren daarna noodzakelijk om de kosten uit hoofde van dit IHP te bekostigen. Vanaf de jaarschijf 2049 is te zien dat er weer aan de bestemmingsreserve gedoteerd wordt, er ontstaat weer ruimte voor aanvullende investeringen.

In scenario 2 is te zien dat de bestemmingsreserve direct noodzakelijk is voor geplande investeringen. Hierdoor zal het saldo van de bestemmingsreserve een aantal jaren rond € 0 bedragen. Doordat het financieel kader vervolgens jaarlijks structureel toe zal gaan nemen op basis van de begrote lasten zal het financieel kader een aantal jaar gelijk zijn aan de lasten. Vanaf de jaarschijf 2039 is te zien dat er weer gedoteerd wordt aan de bestemmingsreserve, de jaarlijkse lasten zijn lager dan het structureel beschikbaar financieel kader. Op dat moment kan er bezien worden of het financieel kader bijgesteld kan worden of dat er nieuwe investeringen gepland worden.

4.4. Jaarlijkse bijstelling

Een beleidsrijk IHP, zoals nu voorligt, kan alleen gefinancierd worden door in de toekomst extra financiële middelen in de begroting op te nemen.

In beide scenario's worden er in de komende begrotingsronde investeringskredieten opgenomen voor onderwijslocaties die ook de komende begrotingsperiode opgestart worden.
Vervolgens worden bij elke jaarschijf nieuwe investeringskredieten van de dan op te starten projecten, op basis van de ruimte behoefte, daaraan toegevoegd. Tevens ontvangt de raad op basis van het geldende IHP voor onderwijsinstellingen ter vaststelling jaarlijks een jaarprogramma. Daarin is aangegeven welke investeringen in het betreffende jaar in onderwijshuisvesting worden gedaan en wat de planning daarvoor is. Tenslotte zal dit IHP elke vier jaar opnieuw herzien/bijgesteld worden. De raad wordt tijdens dit gehele proces op diverse momenten geïnformeerd.

Bijlage 1 van Deel C: De basis, bekostigd via de VNG norm

De in het IHP opgenomen investeringen conform VNG norm bedragen in totaal € 315 miljoen op prijspeil 2023. Inclusief de beleidsrijke toevoegingen bedraagt het investeringsbedrag van de bekostiging aan de schoolbesturen € 391 miljoen. Bij de financiële doorrekening wordt verder rekening gehouden met een indexering tot het prijspeil wat behoort bij de begrotingsjaren 2024-2027.

Investeringsbedragen (16 jaren)

	VNG-norm 2023	VNG-norm incl. index	beleidsrijke toevoegingen 2023	Incl. Index	Totaal Prijspeil 2023	Totaal inc. index
IHP 2024-2039	€ 315.160.010	€ 337.506.194	€ 75.518.567	€ 86.345.690	€ 390.678.577	€ 423.851.884

Bijlage 2 van Deel C: Beleidsrijke toevoegingen

De in het IHP opgenomen beleidsrijke toevoegingen bedragen 26,9% van de VNG norm. Dit resulteert, op basis van het prijspeil 2023, in een investeringsbedrag van € 75,5 miljoen voor de komende 16 jaar.

Beleidsrijke toevoegingen

pp 2023	bedrag	%
a. binnenmilieu	€ 18.439.207	7,0%
b. flexibiliteit gebouw	€ 5.268.345	2,0%
c. AST	€ 5.268.345	2,0%
d. maatregelen energetica	€ 10.683.964	3,5%
e. verbeteren klimaat adaptatie	€ 5.800.840	2,0%
f. stimuleren circulair bouwen	€ 29.004.198	10,0%
g. beweegvriendelijk en vergroenen buitenruimte	€ 1.053.669	0,4%
h. verlagen exploitatie lasten		0,0%
i. monumenten [seperaat budget]		0,0%
	€ 75.518.567	26,9%

Bijlage 3 van Deel C: Plan- en ontwikkelingskosten

In deze bijlage worden de plan- en ontwikkelingskosten verder uitgewerkt. De plan- en ontwikkelingskosten bestaan uit investeringskosten en exploitatiekosten.

Investeringskosten

Naast de investeringsbedragen op basis van VNG normering en beleidsrijke toevoegingen wordt rekening gehouden met aanvullende gemeentelijke investeringskosten van € 67,3 miljoen in totaal voor de komende 16 jaar:

Investeringskosten gemeente	
- Parkeren, inrichten Kiss & Ride	€ 15.619.408
- Waterberging	€ 3.123.882
- Sloopkosten	€ 13.216.143
- Interne projecturen	€ 6.247.763
- Kosten gebiedsvisie	€ 6.247.763
- Aankoop grond	€ 1.671.475
- Stikstof berekeningen	€ 75.600
-Voorbereidingskosten sloop/nieuwbouw	€ 6.247.763
-Rentekosten	€ 10.246.332
	€ 62.696.129

Locatieoverstijgend	
- hogere renovatiekosten monumentaire gebouwen	€ 3.000.000
- Kosten asbestsanering	€ 1.600.000
	€ 4.600.000

Omgevingsvoorzieningen

Als een school wordt gebouwd betekent dit ook wat voor de omgeving. Kinderen worden gebracht en gehaald en bewegen zich rondom de school. Veilige en doeltreffende ontsluitingen zijn hierbij van belang. Evenals voldoende ruimte voor parkeren en Kiss & Ride voorzieningen. De aanleg van een schoolzone bevordert de veiligheid en zichtbaarheid van de kinderen.

Uit eerdere projecten is gebleken dat de kosten hiervoor ongeveer 5% van de het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Waterberging

Bij de bouw van een school dient in het kader van klimaat adaptief bouwen ook een waterberging gerealiseerd te worden. Bij voorkeur op eigen terrein, indien dit niet realiseerbaar is moet het elders gecompenseerd worden. De kosten hiervan variëren, maar uit eerdere projecten is gebleken dat de kosten hiervoor ongeveer 1% van het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Sloopkosten
Doelstelling is, indien mogelijk, een school op dezelfde kavel te behouden bij nieuwbouw. Dit betekent bij nieuwbouw vaak dat het oude school gebouw wordt gesloopt en vervolgens weer wordt herbouwd. De kosten hiervoor zijn gekoppeld aan een landelijk gehanteerd normbedrag van € 125 per vierkante meter.

Interne projecturen
Om een goed proces te doorlopen is input nodig van diverse functionarissen binnen de gemeente Arnhem. Hierbij valt te denken aan de inzet van adviseurs vastgoed, mobiliteit, groen, enzovoorts. De kosten hiervoor zijn berekend op basis van ervaringscijfers. Hierbij is uitgegaan 600 uur per project, dit is gemiddeld 2% van het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Kosten gebiedsvisie
Steeds vaker zien we dat het niet meer alleen gaat om het (her)bouwen van een school, maar om een gebiedsontwikkeling waar de school onderdeel van is. Hierdoor is een wijziging van een bestemmingsplan vaker noodzakelijk en/of afstemming met andere betrokkenen. Hierbij is uitgegaan 600 uur per project, dit is gemiddeld 2% van het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Stikstof berekeningen
Voor elk bouwproject moet aangetoond worden dat de realisatie niet bijdraagt aan een vergroting van de stikstofuitstoot, zo ook voor schoolgebouwen. Hiervoor wordt externe expertise ingeschakeld. De kosten die hiervoor zijn opgenomen, zijn gebaseerd op eerder uitgevoerde berekeningen.

Voorbereidingskosten sloop/nieuwbouw
Bij aanvang van een project dienen er kosten te worden gemaakt te worden om sloop/nieuwbouw mogelijk te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grondwerk, voorbereiding voor een bouwplaats of aanrij routes. De kosten hiervan variëren, maar uit eerdere projecten is gebleken dat de kosten hiervoor ongeveer 2% van de het gemiddelde investeringsbedrag (zonder beleidsrijke toevoegingen) bedragen.

Rentekosten
Gedurende de looptijd van het project worden bedragen beschikt voor bouw van de school. Deze beschikkingen dienen bekostigd te worden en daarvoor wordt geld aangewend. Over dit geld dient rente betaald te worden. Het rentepercentage bedraagt op dit moment 1,6%.

Asbest
De kosten voor asbest zijn op te splitsen in directe en indirecte kosten. De directe kosten zijn verwijderingskosten voor het verwijderen van de asbest. Als asbest in het project wordt vastgesteld heeft dit naast verwijderingskosten, ook invloed op het verdere bouwproces. De kosten hiervan zijn opgenomen in de indirecte kosten. Juist deze indirecte kosten zijn, indien aanwezig, fors. De gehanteerde bedragen zijn gebaseerd op ervaringscijfers.

Aankoop grond
Indien een school op een andere locatie wordt terug gebouwd of het een nieuwe school is kan er sprake zijn van grond aankoop. De prijzen per vierkante meter hangen af van het soort grond en de vraag. Om toch een beeld te kunnen geven is op basis van de nota grondbeleid een kengetal gehanteerd van € 185 per m2 (prijspeil 2024).

Exploitatiekosten

Naast de investeringskosten ontstaan er ook aanvullende exploitatiekosten. Met de onderstaande lasten is rekeningen gehouden in de financiële doorrekening.

Overig éénmalige kosten	
- desinvestering	€ 5.709.183
- onderzoek AST bestaande gebouwen	€ 200.000
- onderzoek behoefte/capaciteits sportaccommodaties	€ 75.000
	€ 5.984.183

Jaarlijkse lasten	Per jaar
- uitbreiding budget tijdelijke huisvesting	0,9
- verhuiskosten	pm
- extra personeelsformatie	0,3
- eigenaarslasten	pm

Tijdelijke huisvesting

Mede vanwege bovengenoemde streven is tijdelijke huisvesting vaak benodigd. Het zorgdragen voor kwalitatief goede huisvesting is een verantwoordelijkheid van de gemeente. In het geval van tijdelijke huisvesting blijft de gemeente juridisch eigenaar. Echter er wordt wel een bijdrage doorgerekend aan de scholen ter (gedeeltelijke) compensatie van de exploitatiekosten. De kosten voor de nutsvoorzieningen worden volledig doorgerekend.

Er wordt geprobeerd veel gebruik te maken van bestaande (leegstaande) schoolpanden als tijdelijke huisvesting. Echter niet altijd is dit voorradig of passend. In die gevallen moet er tijdelijk vastgoed worden aangetrokken, hierbij kan gedacht worden aan een bestaand pand te huren of nood units te plaatsen. Deze laatste opties zijn erg kostbaar. Er is voor de komende 16 jaar € 17 miljoen gereserveerd voor de bekostiging van alle tijdelijke huisvesting. Dit bedrag is berekend op basis van de opgenomen scholen in het IHP, waarbij uitgegaan is dat ongeveer 50% van deze scholen tijdelijke huisvesting benodigd hebben voor een periode van 2 jaar.

Verhuiskosten

Indien een school in aanmerking komt voor nieuwbouw of renovatie zijn verhuiskosten onvermijdelijk. Conform de verordening dient de gemeente in dat geval de verhuiskosten te vergoeden op basis van feitelijke kosten. De kosten voor verhuizing verschillen per type school en soort onderwijs. Om toch een kengetal te kunnen geven zijn diverse offertes opgevraagd. Op basis hiervan is een gemiddeld bedrag geformuleerd.

Extra formatie

Er is financieel rekening gehouden met een noodzakelijke formatieruimte van in totaal 2,43 FTE conform gemeentelijke functieschaal 11 voor uitvoerende werkzaamheden uit hoofde van dit IHP. Er is nog geen rekening gehouden met overheadkosten.

Eigenaarslasten

- **OZB:** Jaarlijkse dient de gemeente het eigenaarsdeel van de OZB af te dragen over de totale onderwijsportefeuille. Dit wordt berekend aan de hand van een vast percentage per jaar. Dit percentage wordt gerekend over de stichtings- of WOZ waarde. Indien de gemeente ook juridisch eigenaar is dient ook het gebruikersgedeelte door de gemeente bekostigd te worden.

- **Verzekeringen** De gemeente is als eigenaar verplicht de opstalverzekering van alle schoolpanden te regelen en te bekostigen. De verzekering hanteert hiervoor een bedrag per 1000 euro bouwkosten. Hierbij is sprake van een eigen risico.

Klik of tik om tekst in te voeren.

Onderwijsagenda Arnhem – 2023 tot 2027

Inclusief en kansrijk!

Opvoeden en opgroeien doe je samen

18 september 2023

Opgroeien in Arnhem. Wereldstad vol kansen, maar gelijke kansen zijn helaas nog niet vanzelfsprekend. Daar blijven we ons voor inzetten. Naast inhoudelijke speerpunten (focus) hebben we vooral ook nagedacht over de manier waarop we onze samenwerking gaan versterken.

Om ervoor te zorgen dat alle leerlingen de kans krijgen het optimale uit hun talenten te halen, staan we ook in Arnhem voor grote opgaven. Naast investeringen door de overheden vraagt dit ook om een heldere koers. In deze agenda schetsen we daarvoor ankerpunten. De opgaven kunnen we echter alleen realiseren als ook politiek en overheden de handschoen oppakken. Met commitment, bekostiging en beleid voor de lange termijn: samen richting bepalen voor het onderwijs, voor de ontwikkeling van kinderen. Echte investeringen doe je voor volgende generaties en niet alleen voor de komende vier jaar.

De Arnhemse onderwijsbesturen, besturen van voorschoolse voorzieningen, kinderopvang en de gemeente Arnhem zorgen er samen voor dat alle kinderen in Arnhem de kans krijgen om op te groeien tot gelukkige en weerbare wereldburgers die mee kunnen doen in een snel veranderende wereld. Hierbij speelt je achtergrond of waar je geboren bent geen rol: in Arnhem krijgt iedereen gelijke kansen om zich te ontwikkelen.

De compacte onderwijsagenda versterkt samenwerking en focus. Op de agenda staan de belangrijkste speerpunten die we alleen samen kunnen realiseren. Tot 2027 werken we aan de volgende speerpunten:

1. Voor alle kinderen en jongeren borgen we de ontwikkeling van basisvaardigheden en maken we ruimte voor hun brede ontwikkeling

   Goede basisvaardigheden zijn essentieel voor de jeugd. Het helpt hen bij het functioneren in onze én hun samenleving. Het is daarom belangrijk dat we met elkaar de basisvaardigheden van jeugd versterken. Taal en rekenen zijn belangrijke basisvaardigheden om mee te kunnen doen in de samenleving. Dat geldt ook voor digitale geletterdheid en (wereld)burgerschap.

   Onze kinderen leren het beste uit zichzelf te halen. Dat geldt voor taal en rekenen en er is zoveel meer (brede ontwikkeling). Een kind ontwikkelt zich in zijn totaliteit (de hele mens). Bij brede ontwikkeling gaat het ons erom dat kinderen zich ontwikkelen tot gelukkige en competente mensen. Daaronder verstaan we het vermogen om te denken, te voelen en te handelen. Kinderen krijgen hiermee grip op de (sociale) wereld en leren hun plaats te bepalen in deze wereld.

2. We bieden kinderen een rijke leeromgeving

   Een rijke leeromgeving stopt niet bij het schoolplein! We benutten de sterke kanten van de wijk of stad om te leren. De wijk of stad wordt de klas en de opvang meer in gehaald en de kracht van onderwijs is ook buiten de school merkbaar. Er wordt aangesloten bij de directe omgeving van de school en opvang, maar ook bij de kansen binnen bedrijven. Een rijke leeromgeving zien we als een belangrijke voorwaarde voor inclusief onderwijs.

3. We zorgen voor doorlopende leerlijnen vanaf kinderopvang, met aandacht voor de doorstroom van en naar het (speciaal) basisonderwijs en naar voortgezet (speciaal) onderwijs en vervolgonderwijs

   Doorlopende leerlijnen vragen allereerst om gezamenlijke leerdoelen. Alle jeugd in Arnhem kan het onderwijs volgen dat past bij haar mogelijkheden en talenten. In Arnhem zien we doorlopende leerlijnen als een freerunning parcours: leerlingen begeven zich door de stedelijke mogelijkheden en leren obstakels te benutten als hulpmiddel, zonder dat de continuïteit van hun ontwikkeling (flow) wordt onderbroken.

   In Arnhem kunnen daardoor alle kinderen in de nabije omgeving naar kinderopvang en onderwijs dat past bij hun mogelijkheden en talenten. De doorstroom naar een volgende of andere onderwijsvorm verloopt soepel. Bij overgangsmomenten is er een goed beeld van de kindbehoefte en is er sprake van een warme overdracht. Een dekkend aanbod bestaat ook uit goede zomerscholen die voor ieder kind toegankelijk zijn.

In samenhang met bovenstaande speerpunten staan we als stad voor grote maatschappelijke opgaven, die vragen om samenwerking dwars door sectoren, organisaties en instituties heen. We vinden het belangrijk om deze opgaven hier te benoemen, maar het vergt een bredere samenwerking dan deze onderwijsagenda. Hierin zoeken de deelnemers van de MEAA sterk de verbinding met andere maatschappelijke partners in de stad en ook met gemeentelijke programma's zoals 'Perspectief voor de Jeugd', 'Nationaal programma Arnhem Oost' en de 'Human Capital Agenda Arnhem'.

a) Als eerste willen we graag samen nadenken over de wijze waarop we samen blijvende aandacht voor armoede kunnen organiseren en wat we vanuit de MEAA gezamenlijk kunnen bijdragen om jeugdigen en hun ouders die met deze problematiek te maken hebben zo goed mogelijk te ondersteunen. Het is een te groot thema om als een strategisch doel van de Onderwijsagenda op te nemen, maar als 'de grote kansenremmer' vraagt het onze voortdurende aandacht en actie.
b) Ten tweede vragen we aandacht voor de samenwerking tussen onderwijs, kinderopvang, welzijn en jeugdzorg. Een belangrijk, maar ook ingewikkeld onderwerp, die apart aandacht vraagt. De aansluiting onderwijs, kinderopvang, welzijn en jeugdhulp zal opgenomen worden in het programma 'Perspectief voor de Jeugd van Arnhem'. Hier zal dit thema verder opgepakt worden en hier sluiten we vanuit de MEAA graag op aan om bij te dragen aan deze samenwerking.
c) Ten derde komen we terug op onze ondertitel: 'Opvoeden en opgroeien doe je samen'. Diversiteit is een rijkdom in de ontwikkeling van kinderen en jongeren. Kansengelijkheid en inclusie zijn belangrijke voorwaarden. We breken de muren af die kinderen belemmeren in hun ontwikkeling en zorgen ervoor dat relevante maatschappelijke partners elkaar goed weten te vinden. Hier ligt een directe relatie met het gemeentelijke programma Inclusie en Diversiteit.
d) Om goed onderwijs te kunnen bieden, zijn er voldoende en deskundige professionals nodig. Onderwijs en gemeente zetten zich er beide voor in om het werken in Arnhem aantrekkelijk te maken. Krapte binnen de kinderopvang en het onderwijs zijn beide opgenomen in de Human Capital Agenda, waarbij de gemeente dus kan ondersteunen wanneer het gaat om bijvoorbeeld huisvesting van deze professionals.

Proces

We stellen bovengenoemde strategische doelen gezamenlijk vast. Daarna vertalen we deze in een Uitvoeringsagenda. Voor de doelen 1, 2 en 3 nemen de schoolbesturen het initiatief en betrekken daar de overige partners bij. Voor de maatschappelijke opgaven a t/m d neemt de gemeente het initiatief, waarbij er in het najaar een bijeenkomst georganiseerd wordt met de eerder betrokken ketenpartners om tot deze concretisering te komen. Daarnaast krijgen de bovengenoemde doelen ook een plek in het integraal huisvestingsplan voor zover het raakt aan onze schoolgebouwen: we zien het als de beleidsrijke toevoeging.

KWALITEITSKADER HUISVESTING

Kwaliteitscriteria voor onderwijsvoorzieningen in het Funderend Onderwijs

‘Bouwen aan de wereld van morgen’

Werkversie 2021

Update 2023



RuimteOK kenniscentrum

INLEIDING



Huisvesting is één van de middelen om nu en in de toekomst goed onderwijs aan te bieden. Kwalitatief goed onderwijs vraagt om kwalitatief goede gebouwen. Om in dit verband tot een landelijk breed gedragen definitie van 'basiskwaliteit' te komen, is het Kwaliteitskader Huisvesting tot stand gekomen. Dit op verzoek van PO-Raad, VO-raad en VNG en met inbreng van huisvestingsprofessionals uit het onderwijs en van gemeenten.

Over het Kwaliteitskader Huisvesting
Het realiseren van een nieuw schoolgebouw, dan wel het aanpassen van een bestaand gebouw, is een complexe opgave waarin veel onderwerpen samen komen. Het Kwaliteitskader biedt schoolbesturen en gemeenten een integraal inzicht en houvast om deze onderwerpen in samenhang te bezien en daarover afspraken te maken. Het Kwaliteitskader opent daarnaast de deur naar nieuwe samenwerkings- en investeringsmogelijkheden en naar een meer integrale levensduurbenadering van het onderwijsvastgoed.

Zie het Kwaliteitskader als een werkdocument met een reeks eenduidige, herkenbare en praktisch toepasbare kwaliteitscriteria op het gebied van Beleving, Gebruik en Techniek van een onderwijsgebouw. Dit voor zowel basisonderwijs (BaO), speciaal basisonderwijs (sBaO), speciaal onderwijs (SO), voortgezet speciaal onderwijs (VSO) en voortgezet onderwijs (VO).

Het Kwaliteitskader vertrekt vanuit de kennis dat een goed onderwijsgebouw een positief effect heeft op het gedrag, welbevinden en leerproces van de leerlingen en leerkrachten die het gebouw dagelijks gebruiken. De kwaliteitscriteria zijn daarbij richtinggevend en geen norm. Ze komen voort uit praktijkervaringen en vragen aandacht voor zaken die niet door huidige wetgeving (bouwbesluit) worden ondervangen, maar die wel mede de kwaliteit van de huisvesting gedurende de gehele levensduur bepalen. Het kader kijkt daarmee verder dan de minimum Bouwbesluiteisen, maar ook breder dan de technische eisen ten aanzien van het binnenmilieu (o.a. PvE Frisse Scholen) en duurzaamheid (o.a. Klimaatakkoord).

Dit Kwaliteitskader Huisvesting vervangt de eerder verschenen versies in 2014 en 2016. In de nieuwe opzet zijn de Kwaliteitskaders voor het Primair en Voortgezet Onderwijs geïntegreerd.

Hoe te gebruiken?
Het Kwaliteitskader is op diverse manieren te gebruiken:

1. **Als praktisch hulpmiddel voor overleg met betrokken partijen**
   De kwaliteitscriteria bieden houvast voor overleg tussen schoolbesturen, gemeenten en andere betrokkenen. Zo ontstaat onderling een duidelijk beeld van het gewenste kwaliteitsniveau. Het inzetten van het Kwaliteitskader helpt gerichter te investeren in de (gebruiks)kwaliteit en verduurzaming van het onderwijsvastgoed.

2. **Als sturingsinstrument voor integraal beleid**
   De kwaliteitscriteria kunnen worden gebruikt om richting te geven aan integraal beleid rondom de huisvesting. Dit kan alleen als alle betrokken partijen het Kwaliteitskader als leidraad (en niet als keurslijf) onderschrijven. Het is aan te raden om een gewenst kwaliteitsniveau voor de gebouwen 'locatie overstijgend' vast te leggen in een integraal meerjarig huisvestingsplan. Zo hoeft de discussie niet voor elk project opnieuw gevoerd te worden.

3. **Als checklist voor een gebouwscan**
   Het Kwaliteitskader kan gebruikt worden als checklist of als 'gebouwscan' voor bestaande gebouwen. Door het gebouw aan de kwaliteitscriteria te toetsen wordt een prima eerste indruk verkregen van de bestaande kwaliteit.

INLEIDING



4. Als basis voor een prestatiecontract
De wijze waarop de kwaliteitscriteria zijn geformuleerd maakt het mogelijk om deze geheel of gedeeltelijk als opdracht mee te geven aan adviseurs, ontwerpers en bouwers. De op hoofdlijnen geformuleerde definities zijn helder en eenduidig. Hierdoor zijn ze eenvoudig te borgen in prestatiecontracten. Marktpartijen kunnen daardoor objectief worden beoordeeld en afgerekend op het geleverde resultaat.

5. Als basis voor een op te stellen business case
De kwaliteitscriteria helpen bij het bepalen van het investeringsprogramma, dat nodig is voor het gewenste kwaliteitsniveau van een gebouw. Het Kwaliteitskader helpt zodoende om ambities al in een vroeg stadium in het proces inzichtelijk te krijgen en de benodigde investering/ financiering hier op af te stemmen.

Financiële uitwerking
Het Kwaliteitskader is voorzien van een financiële paragraaf. Deze paragraaf geeft op basis van objectieve maatstaven inzicht in de kosten van de kwaliteitscriteria, vergeleken met de wettelijke minimumnormen. Hierbij wordt nog uitgegaan van een traditionele aanpak. Door standaardisering, bundeling en professionalisering is er winst te behalen als het gaat om de investering om tot een goed gebouw te komen. De financiële paragraaf dient jaarlijks te worden geïndexeerd op actuele prijsontwikkelingen. Om de ambities in het Kwaliteitskader Huisvesting te kunnen realiseren is een goede organisatie van huisvestingsvraagstukken van belang. Niet een beredenering vanuit normkosten, maar met de focus op het proces om zo tot een optimale en duurzame businesscase te komen.

Oppervlakten
De in dit document aangegeven oppervlakten, dienen als richtlijn c.q. rekenregel (m2 FNO: Functioneel Netto Oppervlak) om te kunnen komen tot een functioneel ontwerp. Met deze rekenregels kan inzicht worden verkregen in de benodigde (netto) omvang van bepaalde ruimte(n).

Het Kwaliteitskader doet geen uitspraak over de totale omvang (m2 BVO: Bruto Vloer Oppervlak) van een project. Voor inzicht in ruimtebehoefte (m2 BVO) verwijzen we naar de lokale Verordening Onderwijshuisvesting.

Koppeling met overig beleid

Duurzaamheid & binnenklimaat
De in dit document geformuleerde kwaliteitscriteria kennen een duidelijke afstemming met nationale opgaven die er liggen vanuit het Klimaatakkoord, het Grondstoffenakkoord en benodigde verbetering van het binnenklimaat op scholen. Er is een duidelijke koppeling met de Sectorale Routekaart voor Verduurzaming van Schoolgebouwen, Het Programma Frisse Scholen, GPR-Gebouw, de Kostenconfigurators voor PO en VO en het programma Scholen op Koers naar 2030.

Arbocatalogus
De kwaliteitscriteria uit het Kwaliteitskader kennen een afstemming met de praktische beschrijvingen uit de Arbocatalogus PO en de Arbocatalogus-VO op gebied Veiligheid en Gezondheid van schoolgebouwen. De relatie met de kwaliteitscriteria uit het Kwaliteitskader is opgenomen in bijlage C.

Passend Onderwijs
Een school die ruimte wil bieden aan kinderen met een speciale ondersteuningsbehoefte dient rekening te houden met extra kwaliteitscriteria. Deze zijn omschreven in bijlage F.

Kinderopvang
Voor kinderopvang is een eigen Kwaliteitskader opgesteld (versie 2019). Dit Kwaliteitskader heeft dezelfde opbouw als het Kwaliteitskader voor het onderwijs. Het Kwaliteitskader spreekt daarmee voor alle betrokken partijen (gebruiker, eigenaar, vastgoedadviseur) een eenduidige en begrijpelijke taal. Het Kwaliteitskader voor de Kinderopvang is te downloaden op www.WaarborgfondsKinderopvang.nl

INLEIDING



Verantwoording
De VO-raad, PO-Raad en VNG hebben Kenniscentrum Ruimte-OK gevraagd het Kwaliteitskader Huisvesting uit te werken, te beheren en te onderhouden. Neem voor vragen en/of ondersteuning contact op met Ruimte-OK - www.Ruimte-OK.nl.

Leeswijzer
Het Kwaliteitskader Huisvesting voor funderend onderwijs bestaat uit drie delen:

Deel A: "Architectonische kwaliteitscriteria" die inzicht geven in de prestatie die verwacht mag worden van de belevingswaarde van het gebouw. Denk aan verschijningsvorm en uitstraling.

Deel B: "Functionele kwaliteitscriteria" die inzicht geven in de prestatie die verwacht mag worden van de gebruikswaarde van het gebouw. Denk aan de omvang, situering en indeling van ruimten.

Deel C: "Technische kwaliteitscriteria" die inzicht geven in de prestatie die verwacht mag worden van de bouwkundige waarde van het gebouw. Denk aan gezondheid, duurzaamheid en het onderhoud.

Gebruik
Het Kwaliteitskader is zo opgezet dat het te gebruiken is voor het beoordelen van de kwaliteit van de bestaande bouw, het doorvoeren van levensduur verlengende maatregelen (renovatie) of bij een resultaatgerichte-uitvraag voor de te realiseren nieuwbouw. Waar het specifieke kwaliteitscriteria betreft, zijn deze als 'additioneel' aangemerkt.

Bij de actualisatie in 2021 zijn de eisen voor het Primair en Voortgezet Onderwijs gecombineerd. Als bepaalde eisen enkel voor het Primair of Voortgezet Onderwijs gelden staat dit duidelijk vermeld.

INHOUD



INHOUDSOPGAVE

PROCES	**Voordat u begint**	
A. BELEVING	**Architectonische criteria**	
EXTERIEUR	A.1	uitstraling en identiteit
	A.2	entree(s) en ontvangst
INTERIEUR	A.3	zichtlijnen en uitzicht
	A.4	routing en looplijnen
	A.5	sfeer en inrichting
B. GEBRUIK	**Functionele criteria**	
	B.1	algemeen
LOCATIE	B.2	ligging
	B.3	verkeersveiligheid
	B.4	toegankelijkheid
RUIMTEN	B.5	buitenspelen - buitenruimte
	B.6	leren - instructieruimte
	B.7	leren - praktijkruimte
	B.8	sporten - bewegingsruimte
	B.9	pauzeren - ontmoetingsruimte
	B.10	werken - kantoorruimte
	B.11	overig - bergruimte
C. TECHNIEK	**Technische criteria**	
BINNENMILIEU	C.1	licht
	C.2	lucht
	C.3	geluid
	C.4	temperatuur
EXPLOITATIE	C.5	energie
	C.6	milieu en flexibiliteit
	C.7	onderhoud en hygiëne
	C.8	data en connectiviteit

BIJLAGEN

Bijlage A	Koppeling PvE Frisse Scholen versie 2021
Bijlage B	Koppeling GPR Gebouw
Bijlage C	Koppeling Arbocatalogus PO-VO
Bijlage D	Financiële Paragraaf PO-VO
Bijlage E	Minimale basisvereisten PO-VO
Bijlage F	Aanvullende Kwaliteitscriteria Passend Onderwijs

Voordat u begint! Randvoorwaarden voor het definiëren en borgen van gewenste kwaliteitsniveau

Om het Kwaliteitskader Huisvesting goed te kunnen gebruiken is het van belang zorg te dragen voor een goede inrichting van het proces. De praktijk leert dat onderstaande 5 onderwerpen daarbij specifieke aandacht vragen.

1. Opdrachtgeverschap

a Opdrachtgeverschap is duidelijk ingevuld (rollen en verantwoordelijkheden zijn afgesproken)

b Vaardigheden om dit opdrachtgeverschap in te kunnen vullen zijn aanwezig

2. Samenwerking

a Over gewenste mate van autonomie en samenwerking zijn afspraken gemaakt met alle betrokken partijen.

b Planvorming sluit aan op gezamenlijke visie van organisaties en kan rekenen op draagvlak in de wijk (participatiewet)

3. Vastgoedstrategie

a Er is een duidelijke visie/ strategisch beleid ten aanzien van de huisvesting op langere termijn (denk aan Duurzaam Integraal Huisvestings Plan, Duurzaam Meerjaren Gebouwen Beheer, Gebiedsgerichte Wijkaanpak, etc).

b Dit beleid is voorbereid op de richting(en) waarin het onderwijs zich beweegt

4. Projectambities

a Er zijn vooraf afspraken gemaakt over (gewenste) basiskwaliteitsniveau van de huisvesting (zie ook bijlage E)

b Er wordt bij nieuwbouw en renovatie een oplevertoets gevraagd welke voldoet aan de gestelde eisen voor kwaliteitsborging conform het PvE Frisse Scholen klasse C op alle onderdelen (energie, lucht, temperatuur, licht en geluid)

c Zorg dat de huisvesting op de juiste manier wordt gebruikt. Een goed binnenklimaat en energiezuinigheid vraagt om bewustwording en discipline van gebruikers.

5. Businesscase

a Financiële consequenties van projectambitie(s) zijn vooraf doorgerekend (er ligt een sluitende businesscase)

b Er is vooraf duidelijkheid over de kostenverdeling en wijze waarop rekening wordt gehouden met ontwikkeling van de bouwkosten.

Architectonische kwaliteitscriteria ten aanzien van belevingswaarde/ beeld- en sfeerverwachting

Exterieur

A.1 uitstraling en identiteit
beeldverwachting, karakter, herkenbaarheid, gebouwvorm

a. Gebouw draagt positief bij aan de uitstraling van de wijk
- gebouw heeft een open uitnodigende uitstraling (open geveloppervlakte minimaal 30%)
- gebouw is goed (te) onderhouden en nodigt niet uit tot vandalisme → Zie ook C.7
- gebouw is aantrekkelijk voor verhuur/ andersoortig gebruik → Zie ook C.6

b. Gebouw heeft aantrekkelijke buitenruimte(n)
- gebouw heeft een avontuurlijk (groen) schoolplein → Zie ook B.5

A.2 entree(s) en ontvangst
entreebenadering, aankomst, eerste indruk, ontvangst

a. Gebouw is goed benaderbaar
- bezoekersentree (= hoofdentree) is duidelijk vindbaar en zichtbaar bij aankomst
- vanuit de omgeving is er goed zicht op het gebied rondom de entree(s) → Zie ook B.4
- entree zones en looproutes naar de fiets en auto zijn 's avonds goed verlicht
- vuilopslag ligt niet zichtbaar op de route naar bezoekersentree → Zie ook B.5
- gebouw voor het VO heeft aparte leveranciersentree (ivm veiligheid)

b. Entreeruimtes zijn representatief en uitnodigend
- bezoekersentree is ruim (→12m2) van opzet
- leerlingenentrees liggen (bij voorkeur) aan zonzijde van gebouw → Zie ook B.2
- leerlingentree voor het VO kent geen opstoppingen in piektijden

Interieur

A.3 zichtlijnen en uitzicht
gebouwindeling, ruimtelijkheid, overzicht, wandopeningen, doorzichten

a. Gebouwopzet sluit aan bij de onderwijsvisie
- het gebouw kent meerdere doorkijkjes op kijkhoogte van specifieke gebruikersgroep
- ramen zijn voorzien van veiligheidsglas tot 1,4 meter

b. Daglicht speelt een duidelijke rol in verkeers- en verblijfsruimten → Zie ook C.1
- verkeersruimten hebben altijd een (in)directe zichtrelatie naar buiten
- groepsruimten PO hebben bij voorkeur daglicht van 2-kanten
- afstand van vloer tot onderkant (verlaagd) plafond is in onderwijsruimten 3,2 meter (Frisse Scholen klasse A)

c. Er is voldoende overzicht om toezicht uit te kunnen oefenen
- wanden en ruimten langs verkeersruimten zijn voorzien van ramen (sociale controle)
- deuren (op die van bergingen/ magazijnen na) zijn voorzien van grote glasopeningen of een zijlicht
- groepsruimten onderbouw PO hebben directe zichtrelatie met voorruimte van toiletten en werkruimte(n) voor leerlingen
- gebouw voor het VO biedt voldoende overzicht om toezicht uit te kunnen oefenen conform Arbocatalogus-VO

A.4 routing en looplijnen

vindbaarheid, oriëntatie, verkeersruimte, trappen

a. Gebouwindeling heeft duidelijke structuur

- gebruikers kunnen zich gemakkelijk oriënteren
- logistiek is afgestemd op gebruikstijden gebruikersgroepen
- looproutes in het gebouw zijn kort, duidelijk en veilig
- trappen zijn zodanig gesitueerd dat onnodig geloop door het gebouw wordt voorkomen
- trappen hebben een minimale aantrede van 27 cm en maximale optrede van 18 cm
- trappen in ruimten waar kinderen tot zes jaar komen zijn voorzien van leuning op kinderhoogte (60 cm)
- trappen voor het VO zijn van leuningen voorzien conform norm Arbocatalogus-VO
- niveauverschillen zijn visueel gemarkeerd door pictogrammen of verschil in kleur/ materiaal

b. Gebouwindeling biedt maximale ruimte aan onderwijsbeleving

- bruto-netto factor ligt tussen 1,30 -1,45 (verhouding Bruto Vloer Oppervlak en Functioneel Nuttig/Netto Oppervlak)
- verkeersruimte die (indien onderdeel PvE) gebruikt wordt als onderwijsruimte is minimaal drie meter breed
- trappen kunnen (indien onderdeel PvE en rekening houdend met toegankelijkheidseisen) ook functioneren als gebruiksruimte of tribune (speel- theater- leesplek)

A.5 sfeer en inrichting

kleur- en materiaalgebruik, geborgenheid, domeinvorming, veiligheidsgevoel

a. Gebouwinrichting past bij uitstraling van de te huisvesten doelgroep(en)

- kleur, materiaalgebruik en meubilair is op elkaar en op de gebruikers afgestemd
- schaal en sfeer sluit aan bij functie van ruimten en de gebruikers
- gebruikersgroepen hebben een 'eigen herkenbare plek' in het gebouw (veilig en vertrouwd)
- interieur is goed (te) onderhouden → Zie ook C.7

b. Gebouw voorziet in divers ruimteaanbod (verschillende sferen en groepsgroottes)

- ruimte past bij de doelgroep en (groeps)activiteit → Zie ook B.5- B.10
- zonering van ruimten kent een afstemming met installaties
- inrichting, speeltoestellen en meubilair voldoen aan Arbo- en veiligheidseisen

Functionele kwaliteitscriteria ten aanzien van gebruikswaarde/ geschiktheid en omvang

B.1 algemeen

a Gebouw voldoet aan ruimtebehoefte/ minimale capaciteit (m2 BVO) conform "Verordening Onderwijshuisvesting bijlage III"

b. Gebouw voldoet aan minimum eisen uit het vigerende Bouwbesluit (o.a. brandveiligheid, toegankelijkheid, balustrades, trappen, ventilatie, daglicht, sanitair)

c. Gebouw voldoet aan minimale Arbo eisen conform de Arbocatalogus (Arbocatalogus PO en VO)

Locatie

B.2 ligging

locatie, positionering op kavel, nabijheid voorzieningen

a. Gebouw heeft een goede ligging

- bij positionering is rekening gehouden met fijnstof, omgevingslawaai en bezonning → Zie ook C.2, C.3 en C.4
- gebouw en buitenruimte hebben optimale zonoriëntatie → Zie ook A.2, B.5, C.4 en C.5
- positionering buiten(speel)ruimte houdt rekening met aangrenzende woonbebouwing (i.v.m. (geluid)overlast)

b. Gebouw PO ligt bij voorkeur in nabijheid van andere maatschappelijke (kind)voorzieningen

- gebouw voor het PO ligt bij voorkeur naast een (openbaar) park of speeltuin → Zie ook B.5
- in de directe nabijheid basisonderwijs is ruimte aanwezig voor zorg- enof (kinder)opvang activiteiten
- ruimten voor de voor- en naschoolse opvang hebben (indien aanwezig) een directe relatie met buitenruimte

*) ADDITIONEEL INDIEN (INTEGRAAL) KINDCENTRUM
Gebouwen die conform landelijke ontwikkelingen ruimte willen bieden voor activiteiten op het gebied van de kinder(dag)opvang, sport, cultuur, welzijn en/of zorg kennen (aanvullende) specifieke ruimtebehoeften. Om deze goed in te vullen kan gebruik worden gemaakt van het overzicht met rekenregels uit Bijlage 3 van de Publicatie Huisvestingsvraagstukken Kindcentra2020 (2016) of het Kwaliteitskader Huisvesting voor de Kinderopvang (2019).

B.3 verkeersveiligheid

verkeer circulerende maatregelen, aanrijroutes, parkeren

a. Locatie is goed en veilig bereikbaar (bij voorkeur lopend of per fiets)

- verkeersstromen rondom het gebouw leveren geen onveilige situaties op
- verschillende verkeersstromen zijn (bij voorkeur) van elkaar gescheiden
- gebouw is via veilige fiets- en looproutes bereikbaar → Zie B.4
- gebouw voor het VO is goed bereikbaar met openbaar vervoer (OV halte op max. 500 meter en frequentie ← 15 minuten)
- donkere plekken zijn voorkomen (bv. buitenverlichting)

b. Gebouw beschikt over voldoende parkeerruimte

- reken per 5 fietsen 4 m²
- reken per parkeerplaats ca. 25 m² (parkeervak 2,5 x 5 meter)
- reken (afhankelijk van locatie) op ruimte voor parkeerplaatsen voor halen en brengen (kort parkeren)
- reken (conform lokale parkeernorm / CROW-norm) op 1 parkeerplaats per 50 leerlingen (personeel)
- loopafstand van parkeervoorziening tot (bezoekers) entree is maximaal 100 meter

B.4 toegankelijkheid

gebouwbeheer, zelfstandigheid, gelijkwaardigheid, openingstijden

a. Gebouw is goed toegankelijk (ook voor mensen met beperking)

- in directe nabijheid van de bezoekersentree is een gehandicaptenparkeerplaats
- alle verdiepingen zijn eenvoudig en zelfstandig bereikbaar voor mensen met een beperking (= aanwezigheid lift)
- entreedeuren (met drangers) kunnen door kinderen en rolstoelgebruikers zelfstandig worden geopend
- entreedeuren hebben een maximale bedieningsweer stand ↖30 Newton
- netto breedte verkeersruimte, exclusief garderobe/ werkplekken, is tenminste 1.80 m

- niveauverschillen (bij voorkeur geen) mogen geen belemmering opleveren voor rolstoelgebruikers/ slechtzienden
- ruimte(n) rondom entree, lift, miva, groepsruimten hebben voldoende manoeuvreerruimte voor rolstoelgebruikers
- deurbel en bedieningsknoppen bij de entree zijn zodanig geplaatst (hoogte: 900- 950 mm) zodat kinderen en rolstoelgebruikers deze zelfstandig kunnen bedienen → Zie ook C.8
- toiletruimten zijn zelfstandig te bereiken en te gebruiken door rolstoelgebruikers (oa. drempelvrij)
- vluchtroutes zijn duidelijk en toegankelijk

b. Toegang tot het gebouw is controleerbaar
- (bezoekers)entree is voorzien van een tochtportaal
- deur (bezoekers)entree is op afstand te openen door videofoon/ intercom met timerfunctie voor piektijden
- in het VO is tochtportaal voorzien van automatische schuifdeuren (vrije doorgang 1.800 mm)
- bezoekersentree in het PO is voorzien van elektrische deuropener
- ruimten die voor medegebruik open staan, liggen dicht bij de entree en zijn afzonderlijk afsluitbaar → Zie ook C.7

c. Gebouw houdt rekening met postbode, inzet hulpdiensten of verhuisbedrijf
- gebouw kent goede bewegwijzering BHV-materialen en inzet hulpdiensten
- gebouw heeft goed te vinden brievenbus van voldoende grootte
- per bouwlaag is verhuisraam of dubbele deur aanwezig, zodat vrije doorgang kan worden gecreëerd van min. 2,4 x 1,8 m

*) ADDITIONEEL INDIEN SPECIAAL ONDERWIJS
Gebouwen die conform wetgeving ruimte dienen te bieden voor Passend Onderwijs kennen aanvullende kwaliteitscriteria. Een specificatie naar Cluster staat aangegeven in bijlage F.

*) UITGANGSPUNT TOEGANKELIJKHEID
Voor een volledige aanpak op het gebied van fysieke toegankelijkheid (bijvoorbeeld een juiste toilet indeling) wordt verwezen naar de Integrale Toegankelijkheid standaard (ITstandaard 2020). Deze is online te raadplegen via www.pbtconsult.nl

Ruimten

B.5 buitenspelen- buitenruimte
terreininrichting, terreinafscheiding, openbaarheid, natuurbeleving

a. Er is voldoende buiten(speel)ruimte beschikbaar (ook buiten schooltijd)
- minimaal 5 m2 speelterrein per leerling PO, waarvan ten minste 2m2 onverhard (stedelijke omgeving kan afwijken)
- minimaal 0,8 m2 per leerling VO (maximum 600m2 in stedelijke omgeving)
- terrein voorziet in separate stallingsruimte voor fietsen; 0,8 m2 per te stallen fiets (per situatie omvang onderzocht)
- terrein voorziet bij VO in stallingsruimte voor scooters; reken 1,5 m2 per scooter (per situatie omvang onderzocht)
- stalling fietsen/ scooters in VO is zodanig gesitueerd dat direct toezicht of effectief toezicht met camera's mogelijk is
- schoolplein is openbaar (en ook buiten schooltijden) toegankelijk

b. Gebouw PO heeft een avontuurlijke (groene) buitenruimte
- inrichting nodigt uit tot beweging, fantasiespel en natuurbeleving
- buitenruimte (verhard en onverhard) is geschikt voor buitenspel en geven van buitenles(sen)
- situering bij voorkeur zuidwest (zodat kinderen tussen 10-16u in zon kunnen spelen)
- speelplaats heeft een relatie met groene- onverharde ruimte (groen, zand en water)
- ingericht met zon- en schaduwplekken en (bij voorkeur) niveauverschillen
- ingericht op verschillende leeftijdsgroepen
- overlast speelplaats voor aangrenzende onderwijsruimten en omwonenden is tot minimum beperkt
- stalling fietsen mag spel kinderen niet hinderen
- zandbak is afgeschermd met een vocht doorlatende dekking
- zandbak ligt voor deel van de dag in de zon om algengroei te voorkomen

- groene inrichting buitenruimte maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp (groene schoolpleinen)
- bij inrichting van terrein worden geen giftige planten en planten met stekels of doornen gebruikt
- buitenruimte heeft wateraansluiting met beveiligde kraan (terrein/ gevel)
- buitenruimte is uitgerust met drinkwaterpunt
- buitenruimte heeft goede afwatering (afschot /drainage) bij voorkeur door zichtbare wateropvang op eigen terrein
- speelplaats voor kinderen tot 6 jaar is direct vanuit de 'eigen' onderwijsruimte toegankelijk
- speelplaats voor kinderen tot 6 jaar is afsluitbaar (te maken) van de openbare weg
- afscheiding voor kinderen tot 6 jaar is minimaal 1.200 mm hoog
- speelplaats heeft rondom de entree voldoende opstelruimte voor wachtende ouders
- speelplaats heeft toegang tot minstens één (gemakkelijk te bereiken) toilet
- speelplaats geeft toegang tot 'eigen' bergruimte, voorzien van stellingen

c. Gebouw V(S)O heeft aantrekkelijke buitenruimte

- inrichting bij V(S)O nodigt uit tot verblijf (zicht op groen, zitelementen 1 per 100 leerlingen)
- buitenruimte is bij voorkeur gesitueerd op zuidwesten
- groene inrichting buitenruimte maakt integraal onderdeel uit van het ontwerp (groene schoolpleinen)
- heeft bij voorkeur niveauverschillen
- overlast schoolterrein voor omwonenden is tot minimum beperkt
- buitenruimte is uitgerust met drinkwaterpunt
- buitenruimte heeft goede afwatering (afschot /drainage) bij voorkeur door zichtbare wateropvang op eigen terrein

d. Gebouw, terreininrichting en afscheidingen nodigen niet uit tot vandalisme

- gevels en hemelwaterafvoeren zijn niet opklimbaar → Zie C.7
- openbaar toegankelijke delen van buitenruimte zijn uitgerust met slagvaste buitenverlichting
- vluchttrappen (indien aanwezig) liggen inpandig of zijn afgeschermd (ivm vandalisme)
- over inrichting, beheer en onderhoud buitenterrein zijn afspraken gemaakt met de gemeente
- buitenruimte is rookvrij en voorzien van meerdere prullenbakken, 1 per 250 m2 verhard oppervlak
- op buitenterrein (of nabij) is een plek ingericht voor het (zo mogelijk ondergronds) gescheiden opslaan van afval

*) UITGANGSPUNT GROENE OPENBARE SCHOOLPLEINEN
Uitgangspunt is dat alle nieuwe schoolpleinen openbaar toegankelijk zijn na schooltijd en in de weekenden. De openbaarstelling van het schoolplein is van belang voor het creëren van meer en veilige buitenspeelplekken in eigen buurt. Nieuwe schoolpleinen worden onderdeel van de openbare ruimte. Het schoolbestuur maakt met de gemeente afspraken over inrichting, beheer en onderhoud. Bij openbaarstelling is het uitgangspunt om geen hek te plaatsen. Mocht een afscheiding nodig zijn, dan wordt een alternatieve, groenere afscheiding toegepast.
Door vaste educatieve elementen (denk aan: speelaanleidingen, insectenhotel, vogelhuisjes, krijtbord, rustige (zit)plekjes op te nemen in de inrichting van de buitenruimte, kan de ruimte fungeren als buitenlokaal (klein amfitheater oid) waar verschillende lessen buiten gegeven kunnen worden. De school wordt daarmee een beweeg- en leerplein voor zowel leerlingen als de buurt.

B.6 leren – instructieruimte

onderwijsvisie, ruimte voor instructie, werkvormen, leerpleinen

a. Gebouw voorziet in passende onderwijsruimte voor verschillende instructievormen/ groepsgroottes

- gebouw vormt de (fysieke) vertaalslag van een visie op leren en ontmoeten
- gebouw kan zowel klassikaal als omgevingsgericht onderwijs in zich op nemen
- ruimten voor onderwijsactiviteiten zijn afgestemd op minimaal 2m2 per leerling en 4m2 voor de leerkracht
- ruimten waar klassikale instructie wordt gegeven bieden plaats aan ten minste 25 (PO)/ 30 (VO) leerlingen
- groepsruimten hebben minimaal 12m2 vrij wandoppervlak (voor presentatie-doeleinden)

*) ADDITIONEEL INDIEN SPECIAAL ONDERWIJS:
Gebouwen voor vormen van speciaal onderwijs kennen een hogere ruimtebehoefte voor B.6, B.7 en B.10
Zie ook publicatie 'Samen! Passende huisvesting voor Passend Onderwijs'

B.7 leren - praktijkruimte

onderwijsvisie, ruimte voor verbeelding, praktijkonderwijs, bedrijfsleven

a. Gebouw PO biedt ruimte voor creatieve, muzikale, technische en/of expressieve activiteiten

- gebouw cultiveert en bevordert nieuwsgierige houding van leerlingen
- gebouw biedt ruimte om het werk van leerlingen te exposeren
- ruimten die voor medegebruik geschikt zijn, liggen bij voorkeur dicht bij een entree en keukenvoorziening → Zie B.9 en C.6

b. Gebouw V(S)O biedt ruimte voor praktijkonderwijs

- gebouwopzet stimuleert samenwerking met buitenwereld (bedrijfsleven, culturele instellingen en sportverenigingen)
- ruimten voor praktijkgerichte onderwijsactiviteiten zijn afgestemd op de ruimtebehoefte van die onderwijsactiviteit (vaklokalen: 3,5 m2 per persoon/ vrije hoogte 3.200 mm, werkplaatsen: 8,0 m2 per persoon/ vrije hoogte 4.000 mm)
- vaklokalen en werkplaatsen zijn geclusterd (beperking geluidsoverlast/ stramienmaat en hoogte)
- in het ontwerp is rekening gehouden met juiste/veilige opslag van (mogelijk aanwezige) chemicaliën
- in het ontwerp van ruimte voor houtbewerking is rekening gehouden met opstelruimte voor ventilatievoorzieningen
- hoogte van praktijklokalen is afgestemd op de behoefte (o.a. aard werkzaamheden en bezettingsgraad)
- inrichting vak- en practica lokalen (demonstratietafels, zuurkasten) voldoen aan norm Arbocatalogus-VO
- bij praktijkruimten is rekening gehouden met de aan- en afvoer van materialen conform norm Arbocatalogus-VO
- machinale timmerwerkplaats, en las-/slijpwerkruimten zijn gescheiden van andere ruimten conform norm Arbocatalogus-VO
- ruimten voor techniekonderwijs voldoen aan normen uit Arbocatalogus-VO (lasdampen, stofexplosiegevaar, noodstopschakelaars, wasgelegenheden, vaste aansluitingen voor machines etc.)

B.8 sporten - bewegingsruimte

Sportvoorziening, ruimte voor sport, bewegingsonderwijs

a. Gebouw biedt ruimte aan bewegingsonderwijs (of in directe nabijheid conform lokale verordening)

- ruimten bewegingsonderwijs voldoen aan normen conform Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO)
- ruimte voor meerdere sporten (buurtfunctie) heeft conform KVLO minimale zaalmaat 14 x 22 x 5,5 m
- ruimte met enkelzijdig gebruik bewegingsonderwijs heeft afwijkende zaalmaat van 12 x 21m
- zien sporten doet sporten, een sportvoorziening (indien onderdeel PvE) heeft bij voorkeur prominente plek in gebouw
- ruimte heeft daglichtvoorziening met te openen raamdeel voor spuiventilatie → zie C.1 en C.2
- een evt. fitnessruimte (indien onderdeel PvE VO) behoeft separate kleedruimte en extra ventilatie
- ruimte heeft een eigen ingang (voor verhuur/ medegebruik buiten onderwijstijd)

b. Gebouw PO beschikt (indien onderdeel PvE) over 'eigen' speellokaal

- speellokaal (84 m2) heeft bergruimte (6m2) en vrije hoogte van minimaal 3,5 m1
- speellokaal is (voor bijeenkomsten) te combineren met de aula/ centrale ontmoetingsruimte → zie B.7
- wanden speellokaal zijn (constructief) geschikt voor ophanging groot spelmateriaal

*) UITGANGSPUNT BEWEGINGSONDERWIJS

Landelijk heeft de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) aangegeven wat de beste omvang van een gymzaal is voor bewegingsonderwijs. Veel gemeenten stimuleren sport en bewegen. Dat ondersteunt de realisatie van een grotere gymzaal bij nieuw te bouwen scholen. Voor een PO school is de gymzaal conform de KVLO normen 14 x 22 meter groot en 5,5 meter netto hoog, totaal 552 m2 BVO. Uitgangpunt is dat de gymvoorziening (buiten de schooltijden) opengesteld wordt voor deelgebruik met derden en separaat van de school toegankelijk is. Over de inrichting, beheer en onderhoud (exploitatie) van de sportvoorzieningen worden afspraken gemaakt met de gemeente.

B.9 pauzeren- ontmoetingsruimte
lunchvoorziening, ruimte voor vrije tijd, informeel overleg, ontmoeten

a. Gebouw beschikt over (multifunctionele) centrale ontmoetingsruimte/ pauzeruimte voor leerlingen
- gebouw is zodanig opgezet dat zij geschikt is voor het houden van voorstellingen met cultureel karakter
- gebouw(inrichting) moedigt leerlingen aan om vanuit verschillende perspectieven naar de wereld om hen heen te kijken
- centrale ontmoetingsruimte is (indien onderdeel PvE) berekend op 0,5 m2 per persoon
- overblijfruimte PO maakt onderdeel uit van groepsruimte of leerplein → Zie B.1
- groepsruimten PO beschikken over een nabijgelegen waterpunt → Zie C.7

b. Gebouw beschikt over (centraal) gelegen keukenvoorziening voor multifunctioneel gebruik
- keukenvoorziening PO/ VO is voorzien van kookgelegenheid (afzuiging), vaatwasser, oven, koelkast en opslagruimte
- gebouw heeft kookvoorziening(en) op basis van inductie
- keukenvoorziening VO is gekoppeld aan pauzeruimte t.b.v. cateringwerkzaamheden (geen grootkeuken)
- in gebouw VO moeten pauzeruimte, cateringruimte en een toiletgroep als eenheid apart te exploiteren zijn → Zie C.6

B.10 werken - kantoorruimte
werkplekken, ruimte om te werken, teamkamer, vergaderruimte

a. Gebouw beschikt over voldoende pauzeruimte en/of werkruimte voor leerkrachten
- gebouw beschikt over personeelsruimte (2m2 per fte, afh. van PvE) als pauzeruimte en/of werkruimte
- personeelsruimte school is ingericht met (of in nabijheid) een pantry, garderobe en eigen sanitair
- gebouw PO beschikt over separate werkplekken voor leerkrachten buiten de groeps- instructieruimte, indien deze na schooltijd voor andere doeleinden dan onderwijs wordt gebruikt
- werkplekken voldoen aan Arbo-eisen zoals beschreven en toegelicht in Arbocatalogus PO/ VO

b. Gebouw beschikt over kantoorruimte voor directie, administratie en overige functies
- reken bij gebouw PO op ruimte voor directie, administratie, intern begeleider en ICT-beheer
- reken voor kantoorwerkplek minimaal 8 m² (Arbo); indien incl. kastruimte 10-12 m²
- baliewerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd conform norm Arbocatalogus
- werkruimtes zijn zodanig gelegen dat deze ook een toezichtfunctie en sociale/ centrale aanspreekfunctie vervullen

c. Gebouw beschikt over ruimte(n) die kan functioneren als vergader-, werk- of overlegruimte met ouders
- gebouw beschikt minstens over één spreekkamer annex kleine vergaderruimte voor overleg leerlingen/ ouders
- reken voor spreekruimte/ teamruimte voor vier personen ca. 12 m² (per persoon extra+ 2 m²)
- deze ruimte is bij voorkeur gesitueerd in nabijheid van bezoekersentree

B.11 overig - bergruimte
garderobe, ruimte om op te bergen, werkkast, opslag

a. Gebouw beschikt over voldoende opbergmogelijkheden voor o.a. jassen, tassen
- garderobes PO zijn zoveel als mogelijk geïntegreerd in bouwkundige wanden
- garderobes PO voorzien in opbergmogelijkheid voor jassen, tassen en schoenen (indien onderdeel PvE)
- garderobes PO liggen niet direct in de onderwijsruimte
- garderobehaken (minimaal 150 mm h.o.h.) zijn met de open zijde naar de muur geplaatst
- gebouw VO voorziet in ruimte voor kluisjes (1 per leerling), zodanig gesitueerd dat toezicht gewaarborgd is en dat er geen logistieke knelpunten optreden

b. Gebouw beschikt over voldoende bergruimte voor algemene opslag
- reken bij PO op tenminste 1m2 per 4 leerlingen, verspreid door het gebouw

- reken op extra bergruimte bij evt. activiteiten multifunctioneel (mede)gebruik
- bergruimte is afsluitbaar en voorzien van wandcontactdozen
- gebouw VO beschikt over archiefruimte, kleine werkplaats voor conciërge en een opslagruimte (materialen)
- kopieerapparaten (indien aanwezig) worden in aparte, geventileerde ruimten geplaatst conform Arbocatalogus PO/ VO

c. Gebouw beschikt over voldoende opslagruimte schoonmaakmiddelen

- op iedere bouwlaag is een werkkast aanwezig (minimaal 3 m²) → Zie ook C.7
- opslagruimte(n) voor gevaarlijke stoffen voldoen aan norm Arbocatalogus PO / VO
- ruimte is voorzien van ophangsysteem zodat bezems en andere materialen niet op grond staan
- ruimte is niet toegankelijk voor leerlingen

Technische kwaliteitscriteria ten aanzien van gezondheid, duurzaamheid en onderhoud

Binnenmilieu

C.1 licht

visueel comfort, gevelopeningen, verlichting, lichtniveau

a. Gebouw maakt optimaal gebruik van daglicht

- daglicht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- ruimtevolume voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- helderheidswering voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- onderwijsruimten hebben (bij voorkeur); 2-zijdig daglicht en daglichttoetreding van links, vanuit kindperspectief gezien, en van boven kleuren op wanden en plafonds onderwijsruimten met hoge reflectiewaarde (lichte tinten)
- ontworpen daglichtoplossingen zijn (integraal) afgestemd met zonwerende voorzieningen → zie C.4
- sportruimte heeft daglichtvoorziening → zie C.2

b. Gebouw heeft een goed werkende verlichtingsinstallatie

- kunstlicht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- verlichtingssterkte kunstlicht sluit aan bij gebruik van ruimten;
  onderwijs- en kantoorruimten minimaal 500 lux
  technische ruimten minimaal 200 lux
  verkeersruimte minimaal 150 lux
- gebouw is rondom voorzien van adequate bewegings- en daglicht gestuurde (slagvaste) buitenverlichting
- bezoekersentree (=hoofdentree) is voorzien van buiten- en binnenverlichting (veiligheid)

c. Gebruiker kan lichtniveau beïnvloeden

- individuele beïnvloeding licht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- verlichting in de aula/ pauzeruimte VO school is traploos dimbaar en in delen apart te schakelen (bv. podium)

C.2 lucht

luchtkwaliteit, ventilatiecapaciteit, bedieningsgemak, nachtventilatie

a. Gebouw heeft een goed werkend ventilatiesysteem

- luchtverversing in onderwijsruimten voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- luchtverversing in pauzeruimte VO voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- kwaliteit toevoerlucht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- ruimtevolume voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- ventilatievoorzieningen groepsruimten zijn CO2-gestuurd
- ventilatieregeling (insteltijden) houdt rekening met openingstijden medegebruikers pand en schoolvakanties → Zie C.5
- ventilatieopeningen bevinden zich niet achter de zonwering om nadelige opwarming te voorkomen → Zie C.4
- aanzuigrooster luchtbehandelingskast is dusdanig gesitueerd, dat aangezogen verse buitenlucht niet onnodig wordt opgewarmd of vervuild
- afvoervoorziening voor (centrale) keukenvoorziening vindt onafhankelijk van de overige ventilatie plaats
- luchtverversing in sportvoorziening (gymzaal) bedraagt min. 40m3 per leerling per uur

b. Gebouw heeft goede spuiventilatie voorzieningen

- spuiventilatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- te openen raamdelen zijn gemakkelijk te openen door het personeel
- daglichtvoorziening sportruimte (zie C.1) heeft te openen raamdeel voor spuiventilatie

c. Schadelijke stoffen worden vermeden

- emissies van materialen voldoen aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- emissies van apparatuur voldoen aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- schoonmaakbaarheid voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- eisen tabaksrook conform PvE Frisse Scholen klasse C

- toiletten voldoen aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- eisen legionella conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- eisen asbest conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.7
- gebouwen van voor 1970 zijn gecontroleerd op aanwezigheid loden leidingen → Zie ook C.7

*) ADDITIONEEL INDIEN SCHOOL GELEGEN IS OP (FIJNSTOF) BELASTE LOCATIE

Een gebouw dat is gelegen op een belaste locatie moet minimaal voldoen aan de eisen voor Fijnstof conform het PvE Frisse Scholen klasse C. Het PvE Frisse Scholen (versie 2021) stelt aanvullende eisen voor scholen die zijn gelegen op belaste locaties (nabij drukke wegen en/of veehouderijen). Op een belaste locatie gelden hogere eisen ten aanzien van de filterkwaliteit in mechanische ventilatiesystemen. Ook gelden er aanvullende eisen voor de aanzuiglocatie van buitenlucht voor ventilatie, voor koeling en voor de luchtdichtheid van de gevel.

C.3 geluid

akoestisch comfort, ruimteakoestiek, geluidwering, installatiegeluid

a. Gebouw heeft een goede (ruimte)akoestiek

- ruimteakoestiek voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- vloer- wand- en plafondafwerking is afgestemd op gewenste ruimteakoestiek
  gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte open leeromgeving bedraagt maximaal 0,6 s
  gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte centrale ontmoetingsruimte ligt gem. tussen de 1,2 en 1,5 sec
  gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte personeels- en werkruimte bedraagt maximaal 0,8 s
  gemiddelde nagalmtijd ingerichte ruimte voor bewegingsonderwijs voldoet aan richtlijnen KVLO
- indien geperforeerde akoestische panelen worden toegepast is een Moire-effect voorkomen

b. Geluidsoverlast wordt vermeden

- geluidwering van de gevel voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- installatiegeluid voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- luchtgeluidisolatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- contactgeluidisolatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- geluidsintensieve ruimten (speellokaal, gymzaal, muzieklokaal of installatieruimten) grenzen niet direct aan onderwijs- en/of kantoorruimten of voldoen aan verhoogde eisen

C.4 temperatuur

thermisch comfort, verwarmingssysteem, tocht, zonregulering, (passieve) koeling

a. Gebouw heeft een goed werkend verwarmingssysteem

- temperatuur winter voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- individuele beïnvloeding temperatuur (stook- en koelseizoen) voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- tocht voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- lokaal thermisch discomfort voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- capaciteit verwarmingssysteem is afgestemd op doelgroep en ruimten;
  ontwerptemperatuur speel-, toilet- en verkeersruimten is min. 18 graden
  ontwerptemperatuur onderwijs, kantoor, keuken, personeelsruimten is min. 20 graden
  sportzaal VO school kent mogelijkheid voor verhoogde temperatuurinstelling t.b.v. ander gebruik (bijv. examens)
- keuze verwarmingssysteem sluit aan bij (toekomstige) warmtevisie van de wijk verwarmingssysteem heeft aanvoertemperatuur max. 35 graden (=laag temperatuursysteem)
- er wordt rekening gehouden met interne warmtelast (personen, apparatuur en oriëntatie) ter voorkoming temperatuuroverschrijdingen (reken op 70 W per persoon, 200-400 W voor apparatuur en 10 W/m² voor verlichting)
- schakelklok (insteltijden) houdt rekening met openingstijden medegebruikers pand en schoolvakanties
- losse, verplaatsbare verwarmingselementen zijn niet toegestaan

- (leerling)entrees zijn voorzien van tochtportaal met minimale diepte van 3m

b. Oververhitting wordt vermeden
- temperatuur zomer en tussenseizoen voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- ventilatieve koeling voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C → Zie ook C.2
- er is een hitteprotocol voor warme dagen (temperatuur binnen → 26 graden)
- gebouw heeft voorzieningen voor passieve afvoer opgewarmde lucht, eventuele lichtstraten zijn voorzien van zonwering en elektrisch te openen delen voor afvoer van warmte
- losse, verplaatsbare airco-units zijn niet toegestaan
- op alle daglichtopeningen (inclusief daklichten) behoudens de noordzijde is buitenzonwering (bijvoorbeeld screens of uitvalschermen of vaste zonwering zoals overstekken) aanwezig → Zie ook C.5
- buitenzonwering is automatisch, vanuit de ruimte bedienbaar (of te overrulen) en voorzien van centrale zongevoelige programmering, glazenwasser- en stormschakeling
- te openen raamdelen/ spuiventilatie voorzieningen zijn tegelijkertijd met buitenzonwering te gebruiken (screens mogen luchtstroom niet belemmeren) → Zie ook C.2
- gebouw kent voorzieningen voor (extra) spuicapaciteit / automatische regeling voor zomernachtventilatie

Exploitatie

C.5 energie

energievraag, trias energetica, energieopwekking, gebouwschil, luchtdichtheid

a. Gebouw is maximaal voorbereid op energieneutraal
- energieprestatie nieuwbouw en ingrijpende renovatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A- Nieuwbouw
- energieprestatie renovatie bestaande bouw voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A- Bestaande bouw
- scholen worden (bij voorkeur) gebouwd in twee (← 5.000 m2 BVO) of drie (→ 5.000 m2 BVO), maximaal vier bouwlagen
- in het gebouw wordt zichtbaar aandacht besteed aan energiebesparing (bewustwording - gedrag)

b. Gebouw maakt optimaal gebruik van duurzame energiebronnen
- aandeel hernieuwbare energie bij bestaande bouw voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- daadwerkelijke COÐ -emissie nieuwbouw is (zoveel mogelijk) klimaatakkoord bestendig (Parisproof)
- verwarmingssysteem met externe warmtebron heeft aanvoertemperatuur van maximaal 35 C → Zie ook C.4

c. Gebouw is voorzien van energiemonitoring
- energiebeheer voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- gebouw is uitgerust met gebouwbeheersysteem welke zonder al te veel kennis van zaken uitleesbaar is
- gebouw is uitgerust met tussenmeters voor verschillende gebouwdelen/ functies/ (hoofd)gebruikers
- prestaties en evaluatie van installaties (incl. afhandeling storingen) zijn contractueel geregeld

TOELICHTING ENERGIEPRESTATIE

Vanaf 1 januari 2021 dient alle nieuwbouw (op basis bepalingsmethode NTA 8800) wettelijk te voldoen aan de drie Energie Prestatie-eisen (EP-eisen) van een Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG).

EP-eis 1 = max. energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
EP-eis 2 = max. primair fossiel energiegebruik (verwarming, ventilatie, verlichting) in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar
EP-eis 3 = min. aandeel hernieuwbare energie in procenten

Bouwbesluit hanteert:	Frisse School hanteert:		
	klasse C	klasse B	klasse A
EP-eis 1: 190	← 190	← 152	← 114 (min. 40% lager dan BB)
EP-eis 2: 70	← 70	← 52,5	← 35 (min. 50% lager dan BB)
EP-eis 3: 40%	↗ 40	↗ 55	↗ 70 (aandeel min. 70%)

Om gemaakte afspraken uit het Klimaatakkoord (2019) en de daaruit volgende Sectorale Routekaart verduurzaming schoolgebouwen (2020) te halen is het verstandiger alle nieuwbouw direct Energie Neutraal uit te voeren. Nu investeren in een Bijna Energieneutraal gebouw, vraagt vroeg of laat een extra investering naar Energie Neutraal. Het Kwaliteitskader Huisvesting hanteert dan ook het uitgangspunt dat het gebouw maximaal dient te worden voorbereid op de doelstellingen van het Klimaatakkoord. Onder ingrijpende renovatie wordt verstaan een renovatie met levensduurverlenging van ten minste 25 jaar.

ADDITIONEEL INDIEN BESTAAND GEBOUW:
- thermische isolatie gebouwschil voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse A
- energie-efficiëntie ventilatie voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- energie-efficiëntie verlichting voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- energie-efficiëntie koeling voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse C
- energie-efficiënte verwarming voldoet aan eisen conform PvE Frisse Scholen klasse B
- stooklijn is weersafhankelijk in te regelen → Zie ook C.4
- zomergrens en -blokkering van weersafhankelijke stookregelingen is zo laag mogelijk geprogrammeerd
- bij gebruik warmtepomp wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van een water-water systeem (geothermische bron)
- seizoens gemiddelde rendement van warmtepomp is minimaal SCOP 4
- streven: naar passieve koeling via gebouwmassa en/of groen (vegetatie) dak

C.6 milieu en flexibiliteit

milieubelasting, groendaken, draagstructuur, multifunctionaliteit

a. Gebouw faciliteert optimaal (her)gebruik grondstoffen
- materiaalgebruik is beperkt door compacte bouw (beperkte buitengevels/ leidinglengtes)
- streven: gebouw heeft bij voorkeur droog demontabel bouwsysteem (vanwege circulaire waarde)
- vloerafwerking bevat geen PVC's met schadelijke weekmakers of andere gezondheidsschadelijke componenten
- afvalstoffen worden gescheiden ingezameld en afgevoerd
- kranen hebben instelbare stroomtijd (bijvoorbeeld drukknopkranen)
- urinoirs zijn voorzien van sensoren (automatische doorspoeling)
- hoeveelheid van het terrein af te voeren (regen)water is beperkt (verwerking op locatie)
- GPR gebouw score is nergens lager dan 6
- gebouw heeft Milieu Prestatie Gebouw (MPG) grenswaarde van 1,0

b. Gebouw is met de tijd aanpasbaar (indelingsflexibiliteit)
- gebouw is voorbereid op richting(en) waarin het onderwijs zich beweegt
- streven: drager en inbouw zijn gescheiden (toepassing niet dragende binnenwanden)
- ruimten zijn zowel bouwkundig als ook installatietechnisch gemakkelijk samen te voegen of op te splitsen
- installatietechnische voorzieningen zijn tegen redelijke investeringen aan te passen (groei leerlingaantal)
- situering trap is niet belemmerend voor toekomstige indeling van ruimten en medegebruik (buiten schooltijd)

ADDITIONEEL INDIEN GROEI-PERSPECTIEF:
Overweging bij toekomstige groei en/of krimp van leerlingaantallen:
- gebouw is zo ontworpen (op het terrein) dat uitbreiding met 10- of 25% in de toekomst mogelijk is
- gebouw is ontworpen op vast stramien, bij voorkeur op een veelvoud van 3,6 x 3,6 meter
- gebouw is zo ontworpen dat gebouw te 'verkavelen' is (verhuur afzonderlijke gebouwdelen)

- gebouw heeft vrije overspanning van →=7,5 m (ivm vrije indeelbaarheid)
- installatietechnische voorzieningen zijn met oog op flexibiliteit tegen 'redelijke' investeringen aan te passen (denk aan dimensionering capaciteit/ diameters kanalen en leidingen)
- constructie (fundering en draagconstructie) is zo ontworpen dat hiermee kan worden ingespeeld op een toekomstige uitbreiding

ADDITIONEEL INDIEN KLIMAATADAPTIEF:
Vergroening van gebouwen, beweeg-, leer- schoolpleinen en hergebruik van materialen creëren een hoge milieuwaarde.
Overweging bij gewenste duurzame uitstraling, groenbeleving, passieve koeling, zonnepanelen of wateropslag.

- dakconstructie is berekend op het gewicht van een vegetatie-of zonnedak
- lager gelegen delen van het gebouw zijn voorzien van een vegetatiedak
- het gehele gebouw is voorzien van vegetatiedaken
- bij de inrichting van de buitenruimte is maximaal rekening gehouden met klimaatadaptatie

ADDITIONEEL INDIEN MONUMENT:
Het vernieuwen & verduurzamen van een gebouw met een monumentale status (Rijks of gemeentelijk) vraagt een aanpak en begroting die project specifiek is. De levensduur van de vernieuwing (bijvoorbeeld 15 jaar, 25 jaar of 50 jaar) is bepalend voor het kwaliteitsniveau van de vernieuwing.

c. Gebouw stimuleert dubbel gebruik van ruimten

- ruimtes in het gebouw maken dubbel/ multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk (welzijn, kinderopvang, zorg, cultuur)
- gebouw kent een compartimentering die multifunctioneel gebruik/ medegebruik/ verhuur mogelijk maakt
- compartimentering installaties (o.a. alarmsysteem, verwarming en verlichting) is afgestemd op medegebruik van ruimten
- compartimentering brandveiligheid valt (zo veel als mogelijk) samen met gebruikscompartimentering
- gebouw kent dusdanige compartimentering dat er geen brandmeldinstallatie met volledige bewaking nodig is
- gebouw stimuleert natuur inclusief, diervriendelijk bouwen (bijvoorbeeld nestkasten, gevel- en dak begroeiing)

ADDITIONEEL INDIEN MULTIFUNCTIONEEL:
Gebouwen die worden gebruikt voor meerdere doeleinden dan het onderwijs kennen doorgaans een andere bekostiging, ruimtebehoefte en exploitatie dan die voor (de beschikbare m2 vanuit) het onderwijs. Voor multifunctionaliteit (lees gebruik voor meerdere doeleinden/ breder dan onderwijs) gelden additionele kwaliteitscriteria. Deze kwaliteitscriteria zijn dus niet van toepassing bij een solitaire onderwijsvoorziening.

Overweging bij gewenste multifunctionaliteit (langere openingstijden, buurtfunctie, intensief gebruik)

- gebouw is zo ontworpen dat gebouw te 'herverkavelen' is (verhuur afzonderlijke gebouwdelen)
- buitenruimte is ingericht om meer en beter (leren) bewegen onder en na schooltijd te stimuleren en faciliteren
- vloerafwerking multifunctioneel te gebruiken ruimten is afgestemd op 'intensief' gebruik
- sleutelplan en positionering entree dient rekening te houden met het medegebruik van ruimten
- ruimten die voor medegebruik open staan, liggen dicht bij een entree en zijn afzonderlijk afsluitbaar
- 'centraal deel' van het gebouw is geschikt voor het houden van bijzondere evenementen buiten schooltijd
- vloerbelasting van dit 'centrale deel' wordt gedimensioneerd op 5 kN/m2
- 'centraal deel' is omwille van multifunctionaliteit toegerust met één of twee afsluitbare bergruimtes
  (deze voorzien in opslagruimte voor spullen huurder, bijvoorbeeld instrumenten van plaatselijke fanfare)
- 'centraal deel' is als compartiment afsluitbaar en daardoor afzonderlijk te verhuren voor medegebruik

AANDACHTSPUNT:
Naast additionele kwaliteitscriteria is een belangrijke voorwaarde voor multifunctionaliteit een professionele organisatie van de exploitatie. De exploitatie van het gehele gebouw vraagt niet alleen afstemming van de verschillende gebruikstijden, de gebruikers, de ruimten, maar ook van het dagelijks beheer en onderhoud. Daarnaast leert de praktijk dat een fysiotherapeut, of muziekvereniging meer bergruimte nodig heeft dan een logopedist. Per situatie dient dan ook te worden bekeken hoe een exacte omvang van ruimten kan worden bepaald. Bij te maken afspraken (kosten verdeelsleutel) dient vooraf duidelijk te zijn hoe om te gaan met toekomstige wijzigingen in bezetting/ m2 gebruik.

Onderhoud

C.7 onderhoud en hygiëne

materialisatie, afwerking van vloeren, wanden, plafonds, deuren, ramen en trappen, schoonmaakbaarheid

a. Gebouw is goed (te) onderhouden

- materiaalkeuzes zijn afgestemd op intensief gebruik
- gebouw streeft naar conditiescore van tenminste 3 volgens de NEN 2767
- keuze van materialen is afgestemd op 'total cost of ownership'
- gevels, wanden en wandafwerking dienen zo min mogelijk kwetsbaar te zijn voor vervuiling, vandalisme en graffiti
- van hemelwaterafvoer is de onderste twee meter grenzend aan de straatgevel uitgevoerd in Loro-x
- bij voorkeur worden goed isolerende kozijnen toegepast van circulaire materialen
- kozijnen, deuren, hang- en sluitwerk zijn zwaar uitgevoerd en bestand tegen hoogfrequent en intensief gebruik
- ruimten zijn (indien onderdeel PvE) afzonderlijk afsluitbaar
- wanden en deuren van sanitaire ruimten kunnen tot minimaal 1,50 meter hoogte geen vocht opnemen
- in vochtige ruimten worden corrosie vaste materialen toegepast
- wanden zijn molestbestendig, stof arm, afwasbaar en vochtbestendig
- materialen die intensief, frequent en kostbaar onderhoud vergen worden niet toegepast
- in het gebouw is geen asbest aanwezig dat een actueel risico oplevert → Zie ook C.2
- in het gebouw zijn geen loden waterleidingen aanwezig → Zie ook C.2
- er is een contract voor het technisch beheer en onderhoud van installaties
- voor toegepaste materialen en installaties geldt bij normaal gebruik een leverings-/ en kwaliteitsgarantie van 10 jaar

b. Gebouw is goed schoon te maken/ houden

- materiaalkeuzes en detaillering zijn afgestemd op schoonmaakbaarheid (Frisse Scholen klasse C)
- gevels zijn vanaf maaiveld met eenvoudig materieel bereikbaar voor reiniging en onderhoud
- opslagruimte (voorkeur ondergronds) vuilnis ligt (dicht bij leveranciersentree VO en) is bereikbaar vanaf openbare weg
- ramen school VO zijn te reinigen volgens norm Arbocatalogus-VO
- inloopvuil wordt voorkomen (bv. door effectieve schoonloopzones bij ingangen; lengte minimaal drie meter)
- ter plaatse van (leerling)entrees zijn buiten verdiepte schraaproosters toegepast over volledig breedte van de doorgang
- vloeren zijn van een materiaal dat goed (nat) te reinigen is
- vloer en wand (tot min. 70 cm hoogte) sanitaire ruimten heeft urinedichte afwerking (Frisse scholen klasse C)
- wanden in groeps- en verkeersruimten zijn glad en goed afwasbaar
- wanden rondom keukengedeelten/ wasplaatsen zijn goed schoon te houden/ te reinigen (norm Arbocatalogus-VO)
- plafonds school VO bij vaklokalen met keukeninrichting voldoen aan HACCP-normen
- vloer school VO is voldoende stroef en kan geen struikelgevaar veroorzaken (norm Arbocatalogus-VO)
- kasten van brandslanghaspels worden verzonken/vlak in de wand aangebracht en geïntegreerd met handmelders
- spiegels zijn vast/ verdiept opgenomen in het tegelwerk
- richels en hoger gelegen 'liggende randen/ oppervlakten' zijn vermeden (i.v.m. stofopeenhoping)
- ventilatiesysteem is gemakkelijk bereikbaar voor onderhoud → Zie ook C.2
- schoonmaakonderhoud ventilatiesystemen is contractueel meegenomen in periodiek onderhoud → Zie ook proces en C.2

c. Gebouw beschikt over schoon water en sanitair

- onderwijsruimten in het PO hebben beschikking over een wastafel met koudwatervoorziening
- warmwatervoorzieningen zijn voorzien van thermostaat die is ingesteld op max. 38C (uitzondering is werkkast)
- installatie voor warm en koud tapwater voldoet aan eisen voor Legionella conform PvE Frisse Scholen klasse C
- waterpunten zijn te bedienen door rolstoelgebruikers
- gebouw beschikt (bij voorkeur) over gender neutrale toiletten

- toiletten zijn voorzien van hangtoiletten met inbouwreservoir
- toiletten voor kinderen vanaf 6 jaar zijn (bij voorkeur) geclusterd
- toiletten voor kinderen tot 6 jaar grenzen direct aan onderwijsruimten en zijn voorzien van raam voor toezicht
- iedere bouwlaag is voorzien van een MIVA toilet (Integraal Toegankelijk Toilet)
- wasbakken bij leerling toiletten VO zijn voorzien van drukknopkraan met instelbare stroomtijd: onder elke wasbak bevindt zich een ballofix in de waterleiding
- urinoirs zijn voorzien van sensoren (automatische doorspoeling)
- MIVA toilet is tevens voorzien van douchemogelijkheid
- werkkast is voorzien van uitstortgootsteen met emmerrooster en koud/ warm watervoorziening → Zie B.11
- per bouwlaag is een afsluiter voor het water aanwezig

C.8 Data en connectiviteit

datanetwerken ICT, datavoorzieningen, beveiligingsklasse (Marsch), data-, telefoon-,elektra-aansluitingen, digiborden

a. Gebouw heeft toekomstbestendige ICT infrastructuur

- gebouw maakt verbinding tussen visie, inrichting en de digitale leer- en werkomgeving
- installaties voor communicatie, beveiliging en gebouwbeheer zijn integraal ontworpen en op elkaar afgestemd (IP-protocol)
- integratie vindt plaats op gebied van bekabeling, centrale apparatuur en functionaliteit
- ICT voorzieningen zijn afgestemd op onderwijskundig concept: hieruit volgt keuze vaste aansluitingen en/of wifi netwerk
- gebouw is uitgerust met goede en toekomst bestendige internetverbinding (op dit moment alleen mogelijk met glasvezel)
- gebouw is uitgerust met gecertificeerd datanetwerk type UTP Cat 6 of Cat 6a en is geschikt voor POE (Power Over Ethernet)
- indien gekozen wordt voor wifi-netwerk, dan heeft dit voldoende (piek) capaciteit met dekking in hele gebouw
- afhankelijk van telefonieconcept is telefooninstallatie uitgerust (data-bekabeld) voor VoIP
- gebouw voor het VO beschikt over een lesbelinstallatie die in alle ruimten en buiten duidelijk te horen is en tevens te gebruiken is als omroepinstallatie: lesbel is bij voorkeur een softwareoplossing die met meerdere schakelprogramma's te programmeren is
- data aansluitpunten voorzien van Cat 6 data kabel, aangesloten op patchkast in serverruimte
- ruimte met patchkast is zodanig ingericht dat 50% van de ruimte beschikbaar is voor gebruikers apparatuur
- maximale lengte netwerkkabel 90 meter (anders tussenstation of glasvezel toepassen)

b. Gebouw beschikt over voldoende elektravoorzieningen

- gebouw beschikt over aansluitingen voor een mobiele geluidsinstallatie (invulling afhankelijk van omvang school)
- aula/ pauzeruimte VO school op/bij het podium heeft 2 krachtstroomgroepen (t.b.v. losse licht-/geluidsinstallaties)
- ieder digitaal schoolbord is voorzien van 2 dubbele data-aansluitingen en een dubbele WCD
- wanden in onderwijsruimten (voor instructie) zijn voorzien met achterhout voor ophanging digitaal schoolbord
- brandmeld- en inbraakinstallatie is (naast brandweer) ook afgestemd op eisen verzekeraar
- voor bel/ intercominstallatie → zie ook B.4
- reken op minimaal 1 dubbele wandcontactdoos (WCD) per 10 m1 (ook in verkeersruimten)
- onderwijsruimten en gebruiksruimten zijn boven het plafond voorzien van een access point
- ruimten met elektrisch te bedienen zonwering zijn voorzien met WCD boven plafond
- fiets en parkeervoorzieningen zijn voorzien van meerdere oplaadpunten
- bedieningselementen als deurbel, deurkruk/ drukknop en gebruiksvoorzieningen als de intercom en de brievenbus worden minimaal 500 mm uit elke inwendige hoek en tussen 900 en 1.200 mm boven vloerpeil geplaatst → Zie ook B.4

ADDITIONEEL INDIEN VOORTGEZET ONDERWIJS:

Overwegingen bij benodigde extra veiligheidsmaatregelen (beveiliging, toegangscontrole);

- er is rekening gehouden met de eisen van de gebruiker i.v.m. toepassingen als beveiliging, sleutelplan/beheer, informatiesystemen/borden, VoIP, speaker/omroep, toegangscontrole, gsm, camera's (binnen en buiten)

- verkeersruimten en algemene ruimten (boven het systeemplafond) hebben elke 15 m1 een data-aansluiting en een WCD t.b.v. mogelijk aan te sluiten IP camerasysteem
- op buitenhoeken van het gebouw, bij de ingangen en bij de fietsenstallingen zijn UTP-aansluitingen met 230V voorbereid voor het aansluiten van buitencamera's, zodanig geplaatst dat een volledige beelddekking kan worden verkregen

BIJLAGE A

Koppeling naar PvE Frisse Scholen (versie 2021)

De in het Kwaliteitskader Huisvesting opgenomen kwaliteitscriteria ten aanzien van het binnenmilieu en energieprestatie hebben een directe relatie met eisen zoals geformuleerd in het PvE Frisse Scholen (versie 2021). Het voor het Kwaliteitskader gekozen ambitieprofiel is gebaseerd op de ervaring van meerdere gemeenten en schoolbesturen en een door hen gemaakte afweging ten aanzien van de investerings- en exploitatiekosten en het ervaren effect op het comfort. Hieronder het ambitieniveau zoals toegepast in het Kwaliteitskader op de belangrijkste onderdelen. Voor een volledige opsomming en uitleg van onderliggende eisen wordt verwezen naar het PvE Frisse Scholen 2021.

Energie: (Zie C.5)

Energieprestatie Nieuwbouw en renovatie → Klasse A
- Zie opgenomen toelichting in Kwaliteitskader Huisvesting

Energieprestatie Bestaande bouw → Klasse A
- Renovatie heeft energieprestatie die minimaal overeenkomt met Energielabel A+

Duurzame energie → Klasse A
- Aandeel hernieuwbare energie bij bestaande bouw is minimaal 40% van (gebouwgebonden) energiebehoefte

Thermische isolatie gebouwschil → Klasse A
- Goed geïsoleerde buitenschil (gevel, dak, kozijnen en vloer)
- Goede kierdichting/ luchtdichtheid en voldoet minimaal aan qv;10 ← 0,15 dm³/s.m² (luchtdichtheidsklasse 3)

Energie-efficiëntie ventilatie → Klasse C

Energie-efficiëntie verwarming → Klasse B
- Warmtevoorziening dient bij volledige vervanging hoofdzakelijk aardgasvrij te worden uitgevoerd
- Warmte-opwekking wordt minimaal geregeld op basis van kloktijden (inclusief een weekend- en vakantieprogramma)

Energie-efficiëntie koeling → Klasse C

Energie-efficiëntie verlichting → Klasse B
- Verlichting in bergingen en toiletruimten is geschakeld met aanwezigheidsdetectie
- Verlichting in verblijfsruimten is voorzien van daglichtafhankelijke regeling en aanwezigheidsdetectie, welke kan worden overruled door de gebruiker

Energiebeheer → Klasse C
- Gebouw wordt opgeleverd met energiemonitoring. Het elektragebruik, het gasverbruik, de afname van stadswarmte en/of stadskoeling wordt per kwartier gemeten en opgeslagen, zodat deze geanalyseerd kan worden.

Lucht: (Zie A.3, B.2, C.1, C.2 en C.7)

Luchtverversing → Klasse B
- COÐ-concentratie in onderwijsruimten is in 95% van de gebruikstijd maximaal 950 ppm
- Klasse B vereist ventilatiecapaciteit van minimaal 8,5 dm3/s (30,6 m3/uur) per persoon)
- Ventilatielucht wordt zo toe- en afgevoerd dat een goede doorspoeling van de ruimte mogelijk is (hoge ventilatie-effectiviteit)

Spuiventilatie → Klasse C
- Capaciteit van de spuiventilatievoorzieningen is minimaal 6 dm3/s per m² vloeroppervlak

Ruimtevolume → Klasse A
- Afstand van vloer tot onderkant (verlaagd) plafond is in onderwijsruimten minimaal 3,2 meter

Kwaliteit van de toevoerlucht → Klasse C

Fijnstof → Klasse C

Emissies van materialen → Klasse C

Emissies van apparatuur → Klasse C

Schoonmaakbaarheid → Klasse C

Tabaksrook → Klasse C
- In het gebouw en op het schoolterrein wordt niet gerookt

Toiletten → Klasse C
- Geurverspreiding vanuit toiletten naar elders in het gebouw wordt voorkomen
- Toiletruimten staan op onderdruk en lucht wordt direct uit deze ruimten naar buiten afgevoerd

Legionella → Klasse C

Asbest → Klasse C
- Gebouwen van voor 1994 zijn in bezit van asbestinventarisatie, uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf

BIJLAGE A

Temperatuur: (Zie C.2 en C.4)

Temperatuur winter → Klasse B
- Operatieve temperatuur voor groepsruimten in het stookseizoen tussen 19 en 24 graden

Temperatuur zomer → Klasse B

Individuele beïnvloeding → Klasse C
- Temperatuur is per (verblijfs)ruimte handmatig regelbaar met +2 of -2 graden rondom standaard uitgangspunt

Ventilatieve koeling → Klasse C
- Leslokalen hebben ten minste vier te openen ramen

Tocht → Klasse B
- Luchtsnelheden in de leefzone in de winter zijn niet hoger dan 0,16 m/s
- Luchtsnelheden in de leefzone in de zomer zijn niet hoger dan 0,20 m/s

Lokaal thermisch discomfort → Klasse B
- Verticale temperatuurgradiënt mag niet meer dan 3 K/m bedragen

Licht: (Zie C.1)

Kunstlicht → Klasse B
- Onderwijs- en kantoorruimten minimaal 500 lux op werkvlakniveau met gelijkmatigheidsindex van minimaal 0,6
- UGRL waarde voor armaturen in onderwijsruimten ↖ 19
- Kleurweergave-index (Ra waarde) van verlichting is minimaal 80 of vergelijkbaar. Bij ledverlichting: R9-waarde minimaal 10
- Ledverlichting heeft flickerfrequentie van minimaal 100Hz en flickerpercentage ← 3%

Daglicht → Klasse B
- Daglichtfactor DT is in onderwijsruimten minimaal 2,1% in meer dan 50% van de ruimte

Helderheidswering → Klasse C
- Alle ramen in lesruimten (ook noordzijde) zijn voorzien van helderheidswering om hinderlijk tegenlicht te voorkomen

Individuele beïnvloeding → Klasse C
- Verlichting moet in elke ruimte (handmatig) afzonderlijk aan- en uitgeschakeld kunnen worden
- Helderheidswering kan per onderwijsruimte worden bediend

Geluid: (Zie C.3)

Geluidwering van de gevel → Klasse C

Installatiegeluid → Klasse C
- Geluidniveau in lesruimten t.g.v. installaties (L I;A) is maximaal 35 dB
- Geluidniveau t.g.v. installaties (L I;A) is max 30 dB in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied

Ruimteakoestiek → Klasse B
- Gemiddelde nagalmtijd (T30) ingerichte onderwijsruimte bedraagt maximaal 0,6 s

Luchtgeluidisolatie → Klasse C

Contactgeluidisolatie → Klasse C

Kwaliteitsborging: (ZieProces)

Oplevertoets Energie → Klasse C

Oplevertoets Lucht → Klasse C
- Ventilatiesysteem wordt opgeleverd met gedegen gebruiksinstructie en monitoring
- Periodiek en systematisch onderhoud conform VLA onderhoudsbestek of gelijkwaardig,

Oplevertoets Temperatuur → Klasse C

Oplevertoets Licht → Klasse C

Oplevertoets Geluid → Klasse C

BIJLAGE B

Koppeling naar GPR Gebouw

Met GPR Gebouw kan duurzaamheid van bestaande bouw, nieuwbouw en grootschalige renovatie in vijf thema's zichtbaar worden gemaakt. Gebruik van GPR levert een integraal beeld op van de duurzame kwaliteit van het gebouw. Het helpt om de duurzaamheidsprestatie van bepaalde maatregelen tijdens het ontwerpproces te kunnen beoordelen op de bijdrage aan de duurzaamheidsdoelen voor het gebouw. Voor een goede koppeling van de GPR thema's naar de onderwerpen uit het Kwaliteitskader wordt verwezen naar onderstaand overzicht.

Thema - Energie		verwijzing in kwaliteitskader
1.1	energieprestatie	→ C.5
Thema - Milieu		
2.1	milieuprestatie	→ C.6 en C.7
2.3	water	→ C.6
Thema - Gezondheid		
3.1	geluid	→ C.3
3.2	luchtkwaliteit	→ B.2 en C.2
3.3	thermisch comfort	→ C.4
3.4	licht en visueel comfort	→ C.1
Thema - Gebruikskwaliteit		
4.1	toegankelijkheid	→ A.1, A.2, A.4 en B.4
4.2	functionaliteit	→ A.4 t/m B.11
4.3	technische kwaliteit	→ C.7 en C.8
4.4	sociale veiligheid	→ A.2, A.3, B.2 en B.4
Thema - Toekomstwaarde		
5.1	toekomstgerichte voorzieningen	→ Proces
5.2	flexibiliteit	→ C.6
5.3	belevingswaarde	→ A.1 t/m A.5

BIJLAGE C

Koppeling naar Arbocatalogus PO

Overzicht van praktische beschrijvingen Arbocatalogus PO op gebied Veiligheid en Gezondheid schoolgebouwen (V&G)

Onderwerp	verwijzing in kwaliteitskader
Asbest	→ C.2
Beeldschermwerk	→ B.10
Binnenklimaat en COÐ	→ C.2 en C.7
Daglicht en kunstlicht	→ C.1
Elektrische voorzieningen	→ C.8
Emailleren	→ B.7
Gevaarlijke stoffen - Verpakking en etikettering	→ C.2 en C.7
Gymnastieklokaal - Legionellapreventie	→ B.8 en C.7
Gymnastieklokaal - Lawaai en akoestiek	→ B.8 en C.3
Gymnastieklokaal - Onderhoud en veiligheid	→ B.8 en C.7
Gymnastieklokaal - Temperatuur	→ B.8 en C.4
Kantoorwerkplekken	→ B.10
Klaslokaal - Akoestiek	→ C.3
Klaslokaal - Digitaal schoolbord	→ C.8
Klaslokaal - Lawaai	→ C.3
Klaslokaal - Temperatuur	→ C.4
Klaslokaal - Vloerafwerking	→ C.7
Ladders en trappen	→ C.7
Meubilair voor leerlingen	→ A.5
Meubilair voor medewerkers	→ B.10
Pauzeruimte voor personeel	→ B.10
Praktijklokalen - Algemeen	→ B.7
Printers en kopieerapparaten	→ C.2
Sanitaire voorzieningen	→ C.7
Schoonmaak	→ C.7
Trappen	→ A.4
Veiligheid en Voorkomen risico's gereedschap	→ B.7

BIJLAGE C

Koppeling naar Arbocatalogus-VO (VOION)

Overzicht van normen uit Arbocatalogus-VO in relatie tot onderwerpen Kwaliteitskader Huisvesting

Arbonorm	verwijzing in kwaliteitskader
Arbobeleid	
Norm Begeleiding en toezicht leerlingen	→ A.3
Norm Personeelsvoorzieningen	→ B.10
Bedrijfshulpverlening	
Norm Nooduitgangen en Vluchtmogelijkheden	→ B.1
Norm Bedrijfshulpverlening en Schoolnoodplan	→ B.4
Gevaarlijke stoffen	
Norm Opslag gevaarlijke stoffen	→ B.11
Norm Asbest	→ C.2 en C.7
Lokalen	
Norm Theorielokaal (algemeen)	→ B.6
Norm Theorielokaal (binnenklimaat)	→ C.1 tot C.5
Norm Praktijk- vaklokaal (algemeen)	→ B.7
Norm Praktijklokaal (binnenklimaat)	→ C.1 tot C.5
Norm Gymnastieklokaal	→ B.8
Schoolgebouw	
Norm Toegang en Schoolplein	→ A.2, A.4, B.3 en B.5
Norm Liften	→ B.4
Norm Kantoorwerkplekken	→ B.10
Norm Inrichting studieruimtes	→ B.6
Norm Beeldschermwerk	→ B.10
Norm Ergonomische inrichting balies en recepties	→ B.11
Norm Printers en kopieerapparaten	→ B.11
Norm Sanitaire voorzieningen	→ C.7
Schoonmaak en onderhoud	
Norm Onderhoud, orde en netheid	→ D.14
Norm gevelreiniging	→ D.14
Machines en gereedschappen	
Norm Machine veiligheid	→ B.7

BIJLAGE D

Financiële Paragraaf

Update 2023

Het Kwaliteitskader Huisvesting voor funderend onderwijs is net als in de eerdere edities voorzien van een financiële paragraaf. Dit als onderbouwing en inzicht in de bouwkosten die horen bij een gewenst kwaliteitsniveau voor een schoolgebouw. Door een gesprek over de financiële uitgangspunten en het bijhorende kwaliteitsniveau al in een vroeg stadium van de besluitvorming te betrekken, is integrale afstemming van ambities en budget mogelijk.

De financiële paragraaf, uitgewerkt door het onafhankelijke kennisinstituut voor bouw(kosten) data BDB, geeft op basis van objectieve maatstaven inzicht in de kosten van de kwaliteitscriteria, vergeleken met de wettelijke minimumnormen. De financiële paragraaf is opgenomen in de uitgebreide printversie, welke is te downloaden via de website van kenniscentrum Ruimte-OK.

De genoemde kostenkengetallen (prijspeil februari 2023) in de uitgewerkte financiële paragraaf gaan uit van referentiegebouwen met traditionele bekostiging en bouwvorm. De financiële doorrekening van een project zal in de praktijk sterk afhankelijk zijn van de lokale situatie.
Door standaardisering, bundeling en professionalisering is er winst te behalen als het gaat om de investering om tot een goed gebouw te komen.

De financiële paragraaf dient gezien te worden als vertrekpunt voor het te voeren overleg over financiële uitgangspunten. De praktijk laat zien dat alternatieve vormen van financiering, aanbesteding en beheer een andere kostprijs per m2 kan geven. Voor het maken van goede kwalitatieve en financiële afweging, is het daarnaast raadzaam om de volledige levensduurkosten mee te wegen bij het nemen van investeringsbeslissingen.

Om de ambities in het Kwaliteitskader Huisvesting te kunnen realiseren is een goede organisatie van huisvestingsvraagstukken van belang. Niet een beredenering vanuit normkosten, maar met de focus op het proces om zo tot een optimale en duurzame businesscase te komen.

Naast een indicatie van de bouwkosten zoals opgenomen in de financiële paragraaf door BDB, zijn er landelijk ook diverse instrumenten en tools beschikbaar die kunnen helpen om een indicatie van investeringskosten te krijgen. Zo zijn er onder andere de volgende drie online-tools beschikbaar:

1. De beslisboom verduurzaming scholen
   (www.BeslisBoomverduurzamingScholen.nl)
   (tool die inzicht geeft in kosten verduurzaming en eventueel aardgasvrij maken van bestaande schoolgebouwen)
2. De kostenconfigurator van Bouwadviesbureau HEVO
   (Nieuwbouwkosten-configurator | HEVO)
   (tool die inzicht geeft op financiële consequenties gewenste kwaliteitsniveaus)
3. De rekentool Aardgasvrije en Frisse scholen
   (www.AardgasvrijeScholen.nl)
   (tool die inzicht geeft in kosteneffectiviteit van verduurzamingsmaatregelen bij levensduur verlengende renovatie)

Op de website van het kenniscentrum www.Ruimte-OK.nl zijn kennisdocumenten te vinden op vlak van bekostiging en financiering.

BDB Postbus 310 6800 AH Arnhem 088 – 426 16 00 info@bdb.nl



KWALITEITSKADER HUISVESTING

Kwaliteitscriteria voor onderwijsvoorzieningen in het Funderend Onderwijs

- FINANCIËLE PARAGRAAF -

Versie 2023 v1.0

COLOFON

Opdrachtgever	:	Landelijk kenniscentrum Ruimte voor Onderwijs en Kinderopvang (Ruimte-OK)
Project	:	Kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs, financiële paragraaf
Projectnummer	:	BDB.PI.1372
Datum	:	27 maart 2023
Versie	:	Versie 2023 v1.0
Auteur(s)	:	M. (Marjan) Peppelman H. (Hans) van Vroonhoven

SAMENVATTING

De doelstelling van deze financiële paragraaf is om een financieel kader te geven voor de kosten die horen bij de basiskwaliteit van een schoolgebouw. De financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting heeft als doel betrokken partijen (onder meer rijksoverheid, gemeenten en schoolbesturen) inzicht te geven in de kosten die horen bij een gewenst kwaliteitsniveau voor een schoolgebouw.

De resultaten van de financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting zijn:

- De minimale stichtingskosten voor een onderwijsgebouw volgens minimale wettelijke eisen.
- De basis voor indexatie van de structurele kosten van een onderwijsgebouw.
- Kostenkengetallen van de kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's (ten opzichte van het wettelijk minimum).
- De basis voor het monitoren van de invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving op de kosten.

De gegevens in de financiële paragraaf van het kwaliteitskader zijn generieke gegevens en vertegenwoordigen een gemiddeld schoolgebouw dat gerealiseerd wordt volgens een traditioneel ontwerp- en aanbestedingsproces. Projectspecifieke omstandigheden kunnen er voor zorgen dat deze gegevens afwijken van de werkelijke situatie. Aan de gegevens in deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

De financiële paragraaf omvat de kosten voor het bouwen van een onderwijsgebouw volgens de minimale eisen geldend op 1 februari 2023 (wettelijke eisen inclusief de noodzakelijke voorzieningen voor het geven van onderwijs) en de kosten voor het toepassen van één of meerdere kwaliteitsthema's. De huidige financiële paragraaf is afgestemd op nieuwbouw- of grootschalige uitbreidingsprojecten. De weergegeven kosten zijn niet geschikt voor toepassing bij renovatie- en/of verbouwprojecten.

Om de kosten voor onderwijsgebouwen te bepalen is gebruik gemaakt van referentiegebouwen: voor zowel basisonderwijs als voortgezet onderwijs is een referentie op bouwbesluitniveau gedefinieerd (verder genoemd: referentiegebouw bouwbesluitniveau). Deze referentiegebouwen zijn schoolgebouwen gebaseerd op de minimale wettelijke en functionele eisen voor onderwijsgebouwen. In specifieke situaties kunnen aanvullende voorzieningen benodigd zijn. Een sportvoorziening en/of voorzieningen voor multifunctionele gebouwen zijn bijvoorbeeld niet voorzien in deze financiële paragraaf.

De stichtingskosten van het referentiegebouw zijn bepaald op basis van het structurele prijsniveau van februari 2023. Het conjuncturele kostenniveau op moment van contractvorming (marktwerking) is niet meegenomen in de hierbij behorende kostenkengetallen. Per situatie zal er gekeken moeten worden naar de afwijking ten opzichte van de referentiesituatie. Als gevolg van deze afwijking kan er een correctie worden doorgevoerd op deze referentie.

Het resultaat van het bepalen van de kosten van de referentiegebouwen bouwbesluitniveau zijn in tabel 1 opgenomen.

Kosten	€ totaal	€/eenheid
Basisonderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 2.474.734	€ 1.886 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 2.920.186	€ 2.226 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 3.533.425	€ 2.693 €/m² BVO
Voortgezet onderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 8.217.791	€ 1.644 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 9.696.993	€ 1.939 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 11.733.361	€ 2.347 €/m² BVO

Tabel 1: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouwen bouwbesluitniveau. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

De financiële paragraaf heeft als doel inzicht te geven in de kwaliteitseisen welke reeds zijn opgenomen in bestaande wet- en regelgeving en voor welke kwaliteitseisen aanvullende middelen benodigd zijn. De gedefinieerde kwaliteitsthema's in het kwaliteitskader met als doel om het gewenste kwaliteitsniveau van een schoolgebouw op lokaal niveau te kunnen bepalen. Door de kosten van de aanvullende kwaliteitsthema's inzichtelijk te maken wordt het mogelijk om op lokaal niveau ambities en budget integraal op elkaar af te stemmen.

De aanvullende kosten voor de kwaliteitseisen zijn per kwaliteitsthema weergegeven. De basis voor het bepalen van deze kosten is het referentiegebouw bouwbesluitniveau. Daarnaast zijn de in hoofdstuk 4 omschreven uitgangspunten van toepassing op de aanvullende kosten voor de kwaliteitsthema's. Net als de kostenkengetallen voor de basisreferentie bouwbesluitniveau, zijn de kostenkengetallen voor de drie kwaliteitsthema's in beginsel niet geschikt om te hanteren in een renovatiesituatie. De eisen zoals omschreven in het kwaliteitskader kunnen wel gehanteerd worden, de kostenkengetallen niet.

De aanvullende kosten voor het kwaliteitsthema's zijn in tabel 2 opgenomen.

Aanvullende kosten kwaliteitskader	€/eenheid	
Basisonderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	613	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	723	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	875	€/m² BVO
Aanvullende kosten ten opzichte van referentiegebouw	32%	
Voortgezet onderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	535	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	632	€/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	764	€/m² BVO
Aanvullende kosten ten opzichte van referentiegebouw	33%	

Tabel 2: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) aanvullende eisen kwaliteitskader. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke aanvullende kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's zijn projectspecifiek en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 15% en + 15% ten opzichte van het referentiebedrag.

INHOUDSOPGAVE **pagina**

SAMENVATTING **3**

1. INLEIDING **7**

1.1 Doelstelling 7

1.2 Toepassingsmogelijkheden 7

1.3 Uitgangspunten 7

1.4 Werkwijze 7

1.5 Resultaat 8

1.6 Volledigheid 8

1.7 Aansprakelijkheid 8

2. DEFINITIES **9**

3. UITGANGSPUNTEN REFERENTIEGEBOUWEN **10**

3.1 Algemene omschrijving 10

3.2 Gebouwomvang en gebouwvorm 10

3.3 Bouwmethodiek en materialisatie 10

4. STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEGEBOUWEN BOUWBESLUITNIVEAU **12**

4.1 Bouwkosten 12

4.2 Stichtingskosten 13

4.3 Uitsluitingen 13

4.4 Resultaten stichtingskosten 14

5. AANVULLENDE STICHTINGSKOSTEN KWALITEITSTHEMA'S **15**

5.1 THEMA'S 15

5.2 Aanvullende kosten kwaliteitskader 16

6. VERGELIJK NORMVERGOEDING - KOSTEN **19**

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN **21**

Bijlage 1: Vormgegevens en vormfactoren referentiegebouwen
Bijlage 2: Bouwmethodiek en materialisatie referentiegebouwen
Bijlage 3: Bouw- en stichtingskosten referentiegebouw bouwbesluitniveau
Bijlage 4: Aanvullende stichtingskosten per kwaliteitsthema
Bijlage 5: Technische omschrijving referentiegebouw bouwbesluitniveau

1. INLEIDING

In onderstaand hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het waarom van deze financiële paragraaf, hoe deze gebruikt kan worden, waarop deze is gebaseerd, de werkwijze en de resultaten van deze financiële paragraaf.

1.1 Doelstelling

De doelstelling van deze financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting is om partijen inzicht te geven in de kosten en de daarbij behorende bandbreedten voor een schoolgebouw voor basisonderwijs of voortgezet onderwijs in relatie tot het lokaal gedefinieerde kwaliteitsniveau, zoals dat met het kwaliteitskader kan worden bepaald. De financiële paragraaf maakt daarvoor een onderscheid in de kosten voor het bouwen van een onderwijsgebouw volgens de minimale wettelijke verplichtingen (wettelijke eisen inclusief de noodzakelijke voorzieningen voor het geven van onderwijs) en de aanvullende kosten voor het toepassen van één of meerdere kwaliteitsthema's.

1.2 Toepassingsmogelijkheden

De financiële gegevens zoals weergegeven in de financiële paragraaf zijn in beginsel toepasbaar voor nieuwbouw projecten of uitbreiding van bestaande panden voor het basisonderwijs of voortgezet onderwijs. De weergegeven kosten zijn in beginsel niet van toepassing op renovatie- en/of verbouwprojecten. De kosten hiervoor zijn sterk afhankelijk van de huidige staat van het pand en daarnaast zijn de kosten voor sloopwerk niet voorzien in de kostenkengetallen. Ook bijkomende werkzaamheden als gevolg van de huidige situatie zijn niet voorzien. De eisen zoals gesteld in de kwaliteitsthema's zijn echter wel bruikbaar voor het bespreekbaar maken van de gewenste kwaliteitseisen. De bijbehorende kosten dienen specifiek voor dat project bepaald te worden.

1.3 Uitgangspunten

De volgende documenten hebben gediend als uitgangspunt voor het opstellen van de financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting:

- Bouwwerkbesluit 2012 inclusief wijziging die ingaat op 1 januari 2021.
- Modelverordening huisvesting voorzieningen onderwijs 2023.
- Kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs (februari 2021).
- NEN2580: Oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- NEN2699: Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken.

De kosten van de BDB basisreferentie zijn op een structureel kostenniveau. Dit wil zeggen dat in de weergegeven kosten geen marktwerking is meegenomen.

1.4 Werkwijze

De werkwijze voor het opstellen van de financiële paragraaf omvat een aantal stappen.

1. ***Het vaststellen van de stichtingskosten van de referentiegebouwen bouwbesluitniveau.***
   - Het definiëren van de omvang, de vorm en de materialisatie van de referentiegebouwen op basis van de wettelijke geldende eisen en de minimale voorzieningen om de schoolgebouwen te kunnen laten functioneren.
   - Het begroten van de stichtingskosten van de referentiegebouwen op basis van het per februari 2023 geldende structurele prijsniveau.

2. ***Het vaststellen van de stichtingskosten van de maatregelen per kwaliteitsthema.***
   In het kwaliteitskader zijn drie kwaliteitsthema's gedefinieerd. Per kwaliteitsthema zijn de kosten voor het toepassen hiervan bepaald. Deze zijn bepaald op basis van de gedefinieerde referentiegebouwen.
   - Het definiëren van de maatregelen die genomen moeten worden om aan de eisen zoals omschreven in de kwaliteitsthema's te voldoen.
   - Het opstellen van de stichtingskosten per kwaliteitsthema voor het toepassen van de kwaliteitsthema's.
   - Het bepalen van de effecten die de maatregelen van de verschillende thema's op elkaar hebben en deze verwerken in de stichtingskosten per thema.

1.5 Resultaat

De resultaten van de financiële paragraaf van het kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs zijn:

- De structurele stichtingskosten voor een schoolgebouw volgens minimale wettelijke eisen inclusief een bandbreedte.
- De basis voor indexatie van de structurele kosten van een schoolgebouw.
- Kostenkengetallen van de kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's (ten opzichte van het wettelijk minimum).
- De basis voor het monitoren van de invloed van wijzigingen in wet- en regelgeving op de kosten van een schoolgebouw.

1.6 Volledigheid

Het referentiegebouw bouwbesluitniveau is gebaseerd op de minimale wettelijke en functionele eisen voor onderwijsgebouwen. In specifieke situaties kunnen aanvullende voorzieningen benodigd zijn. De specifieke voorzieningen zijn zoveel mogelijk benoemd.

1.7 Aansprakelijkheid

De gegevens in de financiële paragraaf van het kwaliteitskader zijn generieke gegevens en vertegenwoordigen een 'gemiddeld' schoolgebouw inclusief een bandbreedte. Projectspecifieke omstandigheden kunnen er voor zorgen dat deze gegevens afwijken van de werkelijke situatie. Aan de gegevens in deze rapportage kunnen geen rechten worden ontleend.

2. DEFINITIES

Om onderliggende rapportage goed te kunnen lezen en begrijpen, en verwarring omtrent begrippen te voorkomen, worden hieronder de belangrijkste definities van de kwaliteitsniveaus omschreven.

Referentiegebouwen
De referentiegebouwen zijn twee nieuwbouw schoolgebouwen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs. De uitgangspunten hiervan zijn opgenomen in hoofdstuk 3. De referentiegebouwen zijn gebaseerd op de minimale eisen geldend per 1 februari 2023, aangevuld met de meest basale eisen om de gebouwen te kunnen laten functioneren als onderwijsgebouw. In deze rapportage wordt gesproken over referentiegebouwen.
Deze referentiegebouwen zijn de basis voor het bepalen wat de extra te treffen maatregelen zijn als gevolg van de aanvullende prestatie-eisen zijn die zijn opgenomen in het kwaliteitskader huisvesting.

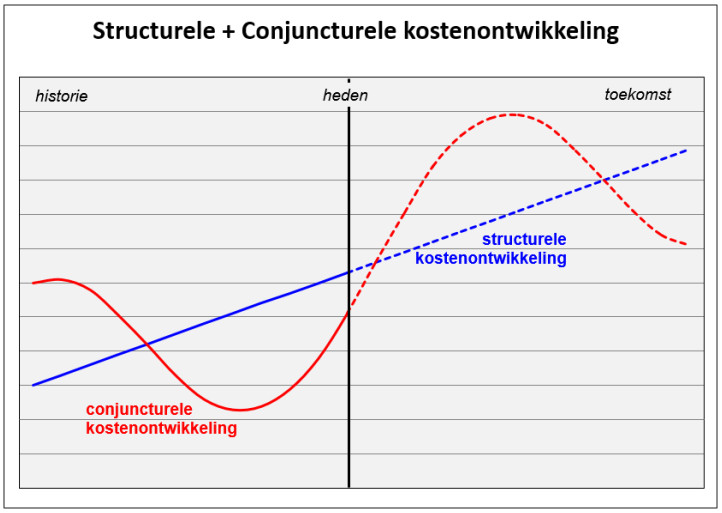
Referentiebegroting
Op basis van de gedefinieerde referentiegebouwen is een indicatie van de kosten bepaald. Deze begroting noemen we de referentiebegroting. Deze begroting vormt de basis voor het bepalen van de meerkosten voor de verschillende aanvullende eisen vanuit het kwaliteitskader huisvesting onderwijs.

Kwaliteitsthema's
De kwaliteitsthema's zijn de aanvullende eisen op het wettelijk minimum om te komen tot het basisreferentieniveau. Deze zijn omschreven en geclassificeerd in een drietal kwaliteitsthema's in het kwaliteitskader huisvesting funderend onderwijs.

BVO (bruto vloer oppervlak)
Het bvo zoals gehanteerd in deze rapportage betreft het bvo volgens de definitie in de NEN 2580.

Structurele kostenontwikkelingen
De structurele kostenontwikkelingen omvatten de prijsontwikkelingen van de productiekosten bij een onveranderde vraag, zie grafiek 1.

Conjuncturele kostenontwikkelingen
De conjuncturele kostenontwikkeling vindt plaats wanneer de algemene prijsontwikkeling wordt veroorzaakt door een verschuiving van de vraag bij een onveranderd aanbod. Deze kostenontwikkeling heeft betrekking op de aanbestedingsmarkt. Deze markt beweegt zich om de structurele kostenontwikkeling heen, zie grafiek 1.



Grafiek 1: Theoretisch verloop structurele en conjuncturele kostenontwikkeling.

3. UITGANGSPUNTEN REFERENTIEGEBOUWEN

In dit hoofdstuk volgt een omschrijving van de referentiegebouwen met betrekking tot het gebouwtype, de omvang en de vorm van het gebouw en de materialisatie. Daarnaast geven wij aan welke onderdelen zijn inbegrepen in de stichtingskosten en welke locatie-gebonden kosten zijn uitgesloten van de referentie.

3.1 Algemene omschrijving

De BDB referentiegebouwen nieuwbouw huisvesting basisonderwijs en voortgezet onderwijs bouwbesluitniveau (verder genoemd referentiegebouwen) zijn schoolgebouwen die voldoen aan de wettelijke eisen geldend per 1 februari 2023, aangevuld met de minimale eisen om een school voor redelijkerwijs te kunnen laten functioneren. Een voorbeeld van een dergelijke aanvulling is de aansluitpunten voor de digiborden. Een sportvoorziening en/of voorzieningen voor multifunctioneel gebruik zijn niet voorzien in deze financiële paragraaf. Voor een sportvoorziening geldt een andere normering.
In deze referentiegebouwen gaan wij uit van schoolgebouwen, gericht op het geven van ‘traditioneel’ klassikaal onderwijs.

3.2 Gebouwomvang en gebouwvorm

De omvang van de referentieprojecten komt overeen met een omvang zoals deze momenteel regelmatig worden gerealiseerd.

Basisonderwijs: 1.312m^2 bvo
Voortgezet onderwijs: 5.000m^2 bvo

In het bvo voor het basisonderwijs zijn een speellokaal en bergruimte voor buitenspeelgoed voorzien. Op basis van deze bvo’s zijn de referenties bouwbesluit opgesteld waarop de structurele indexatie gebaseerd wordt.

Voor de vorm van het gebouw maken we gebruik van de gegevens van BDB Vormfactoren & Kostenkengetallen. BDB Vormfactoren en Kostenkengetallen zijn generieke vormfactoren en kostenkengetallen van generieke gebouwen en gebouwtypen (gebouwclassificatie). De vormfactoren en de kostenkengetallen geven inzicht in de verhoudingen van kenmerkende onderdelen van een bouwwerk en de bouwkosten per bouwwerk en per elementcluster. De basis voor de vorm van het referentiegebouw wordt afgeleid van de gemiddelden van de beschikbare geanalyseerde projecten

Uitgangpunt is dat het gebouw volledig zelfstandig is en geen onderdeel is van een complex met meerdere gebouwtypen. In bijlage 1 zijn de vormfactoren en de vormgegevens voor de basisreferenties voor de schoolgebouwen weergegeven. De basisreferentiebegroting wordt op deze hoeveelheden gebaseerd.

De gedefinieerde gebouwreferenties betreffen een gebouw met een redelijke compacte vorm bestaande uit twee bouwlagen (basisonderwijs) of drie bouwlagen (voortgezet onderwijs), waarbij geen rekening wordt gehouden met overstekken, schijngevels, vides etc.

3.3 Bouwmethodiek en materialisatie

De keuze voor de bouwmethodiek is gebaseerd op de meest gangbare bouwmethode, een professionele benadering en de meest voor de hand liggende oplossingen. De omschreven bouwmethodiek (zie tabel 5 in bijlage 2) is geschikt voor de meest gangbare ontwerpen van schoolgebouwen. Ook vanuit financieel oogpunt is deze methodiek in de meeste situaties een van de meest gunstige keuzemogelijkheden.
De vaste en de losse inrichting worden afzonderlijk vergoed. Deze zijn als gevolg hiervan geen onderdeel van de in de financiële paragraaf opgenomen stichtingskosten.

De uitgangspunten voor de bouwmethodiek van de basisreferentie zijn omschreven in tabel 5 in bijlage 2.

Voor de keuze van de materialisatie zijn er diverse mogelijkheden. Er is een keuze gemaakt uit de meest gangbare materialen van recente schoolgebouwen. Naast het voldoen aan de wettelijke eisen is een belangrijk uitgangspunt dat het schoolgebouw functioneel is: alle voorzieningen voor het geven van onderwijs moeten aanwezig zijn en worden voorzien binnen de basisreferentie.

In tabel 5 (bijlage 2) zijn in hoofdlijnen de keuzes voor de materialisatie van de referentiegebouwen opgenomen. Een uitgebreide materialisatie is vastgelegd in de volledige technische omschrijving. Deze is opgenomen in de bijlage 3.

4. STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEGEBOUWEN BOUWBESLUITNIVEAU

In het onderliggende hoofdstuk worden de uitgangspunten genoemd en toegelicht zoals die zijn aangenomen en vastgesteld voor het bepalen van de kosten van de referentiegebouwen. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de bouwkosten en de stichtingskosten en geven aan welke onderdelen in de referentiebegrotingen zijn opgenomen.

4.1 Bouwkosten

De bouwkosten zijn de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (= het bouwen) van de bouwwerken. Deze kosten bestaan uit loonkosten, materiaal- en materieelkosten.

De bouwkosten van de basisreferenties zijn bepaald op basis van het structurele prijsniveau van februari 2023. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Het gebouw ligt centraal in Nederland.
- De bouwtijd bedraagt 10 maanden (basisonderwijs) of 12 maanden (voortgezet onderwijs).
- De uitvoering kan aaneengesloten plaats vinden.
- Het bouwterrein heeft voldoende grootte en is goed bereikbaar.
- De opslagen zijn gebaseerd op ‘normale’ marktomstandigheden en bedragen voor de Algemene Kosten (AK) 6% en voor Winst & Risico (W&R) 3%. Overige opslagen zijn niet opgenomen in de basisreferentie.
- Basisonderwijs: er is sprake van hoofdaanneming. Dit wil zeggen dat alle bouwwerkzaamheden worden aangenomen door de hoofdaannemer. Eventuele onderaannemers zullen werken onder de verantwoordelijkheid van deze hoofdaannemer.
- Voortgezet onderwijs: er is sprake van nevenaanneming. Dit wil zeggen dat er een coördinerende hoofdaannemer is, die de uitvoerende nevenaannemers coördineert. Hiervoor krijgt de coördinerende hoofdaannemer een coördinatievergoeding van 3% over de totale kosten voor de werkzaamheden van de nevenaannemers. Uitgangspunt hier is dat de bouwkundige aannemer de coördinatie voert en dat dat de werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties en de terreinafwerking en –inrichting door nevenaannemers wordt uitgevoerd. De overige werkzaamheden vallen onder de verantwoordelijkheid van de bouwkundig aannemer.
- De aanbestedingswijze betreft een ‘openbare aanbesteding’.
- De aanbestedingsvorm is het aanbesteden van de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

De projectspecifieke omstandigheden, bijvoorbeeld als gevolg van de ligging van een gebouw, kunnen er voor zorgen dat de kosten afwijken van de kosten van de hier gekozen standaard. Per situatie zal er gekeken moeten worden naar de afwijking ten opzichte van het referentiegebouw bouwbesluit. Als gevolg van deze afwijking kan er een correctie worden doorgevoerd op het referentiegebouw.

Onderdelen die normaliter bekostigd moeten worden door de schoolbesturen en niet uit het door de gemeente beschikbaar gestelde bouwbudget en daarom niet zijn inbegrepen in de bouwkosten zijn:

- CAI aansluiting en bekabeling.
- Voorzieningen voor toegangscontrole.
- Databekabeling (wel voorzien zijn de loze leidingen).
- Inbraakbeveiliging.
- Bewegwijzering en naamborden.
- Kluisjes/lockers.
- Specifieke onderwijskundige inrichting (zuurkasten, werktafels etc.).
- Digiborden.
- Bijzondere terreininrichting.

4.2 Stichtingskosten

De stichtingskosten zijn alle kosten die voor de stichting van de onroerende zaak (het bouwwerk) nodig zijn (NEN2699).
De onderdelen van de stichtingskosten zoals voorzien in de financiële paragraaf zijn:

- De bouwkosten zoals omschreven in de technische omschrijving.
- Bijkomende kosten zoals legeskosten vergunningen, aansluitkosten, grond- en bodemonderzoek, notariskosten.
- De honoraria van de architect en benodigde adviseurs, de honoraria van de bouw- en uitvoeringsbegeleiding.
- Startkosten, zoals de schoonmaakkosten voor de eerste oplevering, verhuiskosten, openingskosten.
- Btw.

De hierboven niet genoemde onderdelen van de stichtingskosten zijn niet opgenomen in de financiële paragraaf.

Voor het bepalen van de stichtingskosten worden er percentages gehanteerd die als toeslag gelden op de bouwkosten. Deze percentages zijn gebaseerd op ervaringscijfers van BDB en zijn een gemiddelde van de toeslagen die gelden voor de stichtingskosten voor een basisschool.

De volgende percentages zijn gehanteerd als toeslag op de bouwkosten om tot de totale stichtingskosten te komen.

Toeslagen stichtingskosten:

- Bijkomende kosten: 3%
- Honoraria: 14%
- Startkosten: 1%
- Btw: 21%

De totale toeslag voor de stichtingskosten bedraagt 18% exclusief de btw.
De werkelijke toeslag voor de stichtingskosten is projectspecifiek en zal vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde percentages. Veel bijkomende kosten zijn gemeente afhankelijk en zullen variëren
De werkelijke toeslag begeeft zich binnen een indicatieve bandbreedte van 15% tot 20% ten opzichte van de bouwkosten.

4.3 Uitsluitingen

De meest voorkomende onderdelen zijn opgenomen in de stichtingskosten van de basisreferentie. Hieronder is een opsomming van onderdelen die minder gebruikelijk of projectgebonden zijn en niet zijn opgenomen in de stichtingskosten.

Onderdelen die zijn uitgesloten van de stichtingskosten zijn:

- Grondkosten.
- Locatie-gebonden kosten, zoals:
  - Sloopkosten.
  - Kosten voor specifieke locatie-gebonden geluidswerende voorzieningen.
  - Kosten voor specifieke locatie-gebonden voorzieningen ten behoeve van de luchtkwaliteit.
  - Kosten voor extra voorzieningen in verband met een monumentale status.
  - Kosten als gevolg van door de gemeente gestelde parkeereisen.
  - Kosten als gevolg van het bestemmingsplan.
  - Stedenbouwkundige eisen die extra kosten met zich mee brengen.
  - Kosten als gevolg van voorzieningen voor binnenstedelijk bouwen.
  - Extra gemeentelijke eisen.

- Faseringskosten.
- Losse inrichting.
- Honoraria van adviseurs tijdens de initiatieffase.
- Rente tijdens de bouw.
- Reserveringen.
- Kosten tijdelijke huisvesting.

4.4 Resultaten stichtingskosten

Op basis van de in de vorige hoofdstukken omschreven uitgangspunten, zijn de structurele kosten voor de referentiegebouwen vastgesteld. De stichtingskosten van de referentiegebouwen zijn bepaald op basis van het structurele prijsniveau van februari 2023. Het conjuncturele kostenniveau op moment van prijsvorming (marktwerking) is niet meegenomen in de kosten.

Projectspecifieke omstandigheden, bijvoorbeeld ten gevolge van de ligging van een gebouw, kunnen er voor zorgen dat de kosten afwijken van de kosten van de hier gekozen standaard. Per situatie zal er gekeken moeten worden naar de afwijking ten opzichte van de referentiesituatie en de bijbehorende kosten. Als gevolg van deze afwijking kan er een correctie worden doorgevoerd op deze referentiekosten.

De bedragen in deze financiële paragraaf zijn bedoeld voor nieuwbouw of grootschalige uitbreidingsprojecten. Deze kostenkengetallen zijn niet geschikt om te hanteren in een renovatiesituatie. Het resultaat van het bepalen van de kosten van de referentiegebouwen zijn in tabel 3 opgenomen. De onderbouwing op elementclusterniveau is weergegeven in bijlage 3.

Kosten	€ totaal	€/eenheid
Basisonderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 2.474.734	€ 1.886 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 2.920.186	€ 2.226 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 3.533.425	€ 2.693 €/m² BVO
Voortgezet onderwijs		
Totaal bouwkosten exclusief btw	€ 8.217.791	€ 1.644 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	€ 9.696.993	€ 1.939 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	€ 11.733.361	€ 2.347 €/m² BVO

Tabel 3: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouw bouwbesluitniveau. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

5. AANVULLENDE STICHTINGSKOSTEN KWALITEITSTHEMA'S

De financiële paragraaf heeft als doel inzicht te geven in de prestatie-eisen welke reeds zijn opgenomen in bestaande wet- en regelgeving en voor welke prestatie-eisen aanvullende middelen benodigd zijn.
Door de kosten van de aanvullende kwaliteitsthema's inzichtelijk te maken wordt het mogelijk om op lokaal niveau ambities en budget integraal op elkaar af te stemmen.

Deze aanvullende kwaliteitseisen zijn soms op te lossen in het ontwerp door integraal en kostenefficiënt te ontwerpen. In enkele gevallen zijn aan het toepassen van de kwaliteitseisen kosten verbonden die hoger liggen dan de kosten voor het realiseren van huisvesting op het niveau van het wettelijk minimum.
Om deze aanvullende kosten inzichtelijk en bespreekbaar te maken zijn de aanvullende kosten en de uitgangspunten weergegeven.

5.1 THEMA'S

Om deze aanvullende eisen overzichtelijk te kunnen rangschikken zijn ze geclusterd in zeven thema's:

1.	Energie Neutraal;	aanvullende eisen om een schoolgebouw energieneutraal te maken.
2.	Duurzaamheid;	aanvullende duurzaamheidseisen, met name met betrekking tot materiaalgebruik, flexibiliteit en circulariteit.
3.	Frisse Scholen;	aanvullende eisen overeenkomstig het pve frisse scholen 2021.
4.	Exploitatie;	aanvullende eisen voor het beperken van de exploitatiekosten gedurende de gebruiksperiode.
5.	ICT;	aanvullende eisen voor de ICT prestatie en gebouwbeheer.
6.	Kwaliteit buitenruimte;	aanvullende eisen voor het verbeteren van de kwaliteit van de buitenruimte (groene schoolpleinen etc.).
7.	Overige kwaliteitseisen.	Aanvullende eisen met onder andere betrekking tot toegankelijkheid.

Per thema zijn er meerdere kwaliteitseisen gesteld. Per eis zijn de volgende mogelijkheden:

1. De eis vraagt extra voorzieningen en/of kwaliteit.
2. De eis kan in het ontwerp worden verwerkt door middel van creativiteit en vindingrijkheid.
3. Aan de eis wordt reeds voldaan in het referentiegebouw bouwbesluitniveau.
4. De eis is niet beïnvloedbaar binnen het school- en terreinontwerp (bijvoorbeeld externe stedenbouwkundige eisen).
5. Een eis die niet specifiek voor de onderwijsvoorziening van toepassing is. Dit betreft vaak een eis voor multifunctioneel gebruik van het schoolgebouw.
6. Een eis die uit een ander budget bekostigd wordt (eerste inrichting zoals digiborden en gebruiksinstructie en monitoring van het gebouw).

De eisen onder punt 1 'eisen die extra voorzieningen en/of extra kwaliteit vragen' zijn de onderdelen die aanvullende kosten tot gevolg hebben. Voor deze eisen zijn er maatregelen omschreven en zijn de meerkosten ten opzicht van de referentiebegroting bepaald (§5.2).

Daar waar genoemde basisprestatie-eisen geen aanvullende kosten tot gevolg hebben zijn deze doorgaans op te lossen binnen het ontwerp. Deze prestatie-eisen zijn over het algemeen te verdisconteren door integraal en kostenefficiënt te ontwerpen.

5.2 Aanvullende kosten kwaliteitskader

De aanvullende kosten voor de kwaliteitseisen zijn als totaal per kwaliteitsthema weergegeven. De basis hiervoor zijn de referentiegebouwen zoals beschreven in hoofdstuk 4. Bij het bepalen van de kosten zijn dezelfde opslagen voor AK, W&R en de stichtingskosten gehanteerd als voor de begroting van het referentiegebouw. Daarnaast zijn alle in hoofdstuk 4 omschreven uitgangspunten van toepassing op de aanvullende kosten voor de kwaliteitsthema's.

Er is voor gekozen om niet de kosten op maatregelniveau weer te geven. Dit is gedaan omdat dit zorgt voor een zeer inhoudelijke discussie op gedetailleerd en inhoudelijk niveau en dit is niet de doelstelling van het kwaliteitskader. Het doel is om de gewenste kwaliteit te definiëren en bespreekbaar te maken en op basis van de indicatieve kosten een beslissing over het toe te passen kwaliteitsniveau te kunnen nemen.

De projectspecifieke omstandigheden zorgen er voor dat de werkelijke kosten vrijwel altijd zullen afwijken van de aanvullende kosten. Daarnaast zijn er maatregelen die elkaar beïnvloeden. Dit kan in versterkende zin zijn, maar ook in tegengestelde zin. Dit effect is verwerkt in de totalen per thema en niet in de afzonderlijke maatregelen. De maatregelen dienen integraal te worden beschouwd, daarom is het niet mogelijk bedragen per maatregel te geven. Wanneer eisen binnen meerdere thema's passen, zijn de kosten toegedeeld aan het thema waarop de maatregelen de meeste invloed hebben.

Deze bedragen behorende bij de maatregelen zijn bedoeld voor nieuwbouw of grootschalige uitbreidingsprojecten. Deze kostenkengetallen zijn niet geschikt om te hanteren in een renovatiesituatie. De eisen zoals omschreven in het kwaliteitskader kunnen wel gehanteerd worden, de genoemde kostenkengetallen niet. Per situatie dient men te bekijken wat de aanvullende kosten voor de maatregelen zijn ten opzichte van het referentiegebouw bouwbesluitniveau.

De invloed van het kiezen van bepaalde eisen op de exploitatiekosten is nog niet bepaald en meegenomen. Waar mogelijk zijn maatregelen gekozen die een gunstig effect hebben op de exploitatiekosten. Deze zijn echter niet als zodanig gekwantificeerd.

Kosten	€/m² bvo
Basisonderwijs	
Totaal bouwkosten exclusief btw	613 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	723 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	875 €/m² BVO
Voortgezet onderwijs	
Totaal bouwkosten exclusief btw	535 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten exclusief btw	632 €/m² BVO
Totaal stichtingskosten inclusief btw	764 €/m² BVO

Tabel 4: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De resultaten van de berekening van de aanvullende kosten voor het kwaliteitsthema's zijn in tabel 5 opgenomen.

Thema	Basisonderwijs		Voortgezet onderwijs	
	Stichtingskosten inclusief btw *€/m² bvo*	Aandeel van aanvullende kosten *%*	Stichtingskosten inclusief btw *€/m² bvo*	Aandeel van aanvullende kosten *%*
Energieneutraal	€ 116	13%	€ 109	14%
Duurzaamheid	€ 417	48%	€ 375	49%
Frisse scholen	€ 169	19%	€ 163	21%
Exploitatie	€ 55	6%	€ 47	6%
ICT	€ 18	2%	€ 16	2%
Kwaliteit buitenruimten	€ 38	4%	€ 13	2%
Overige kwaliteitseisen	€ 62	7%	€ 41	5%
Totaal	**€ 875**		**€ 764**	

Tabel 5: Verdeling aanvullende stichtingskosten totaal (structureel kostenniveau) inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke aanvullende kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's zijn projectspecifiek en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 15% en + 15% ten opzichte van het referentiebedrag.

Per kwaliteitsthema is er een verdeling gemaakt naar bouwkundige en installatietechnische eisen en eisen die betrekking hebben op de buitenruimte. In bijlage 4 is deze verdeling weergegeven.
Daaruit komt duidelijk naar voren dat de bouwkundige kwaliteitseisen het grootste aandeel hebben, zie tabel 6. Dit komt met name door de kwaliteitseisen op het gebied van duurzaamheid, zoals flexibel, demontabel en natuurvriendelijk bouwen. Laat men de kosten voor de bouwkundige kwaliteitseisen op het gebied van duurzaamheid buiten beschouwing dan hebben de kosten voor de installatie technische kwaliteitseisen het grootste aandeel.

Kosten	€/m² bvo	% van totaal
Basisonderwijs		
Bouwkundig	€ 569	65%
Installatie technisch	€ 242	28%
Buitenruimte	€ 64	7%
Voortgezet onderwijs		
Bouwkundig	€ 520	68%
Installatie technisch	€ 220	29%
Buitenruimte	€ 24	3%

Tabel 6: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

ADDITIONEEL

In het kwaliteitskader zijn ook additionele kwaliteitseisen opgenomen. Deze zijn met name van belang om te overwegen om in het ontwerp te verwerken in het geval van nieuwbouwprojecten. Deze additionele kwaliteitseisen zijn niet opgenomen in de financiële paragraaf omdat dit te maken heeft met strategische beslissingen wat betreft gebouwgebruik en beheer. Dit gaat verder dan alleen de bouw- en stichtingskosten. Het betreft kwaliteitseisen met betrekking tot toegankelijkheid, milieu en flexibiliteit, ligging, temperatuur, buitenspelen - buitenruimte en energie.

MULTIFUNCTIONELE GEBOUWEN EN SPORTVOORZIENINGEN

In het kwaliteitskader zijn ook een aantal eisen omschreven ten aanzien van multifunctionele gebouwen. Deze zijn niet in de financiële paragraaf inbegrepen omdat deze studie zich richt op onderwijsgebouwen en niet op huisvesting voor andere functies of een combinatie hiervan. In de eisen van het kwaliteitskader zijn deze eisen wel opgenomen om in het geval van multifunctionele gebouwen hieraan toch aandacht te kunnen schenken en deze eisen bespreekbaar te maken. Voorbeelden van functies die in combinatie met onderwijsgebouwen worden uitgevoerd zijn bijvoorbeeld sportvoorzieningen, cultuurvoorzieningen (waaronder buurthuizen) en voorzieningen voor kinderopvang.

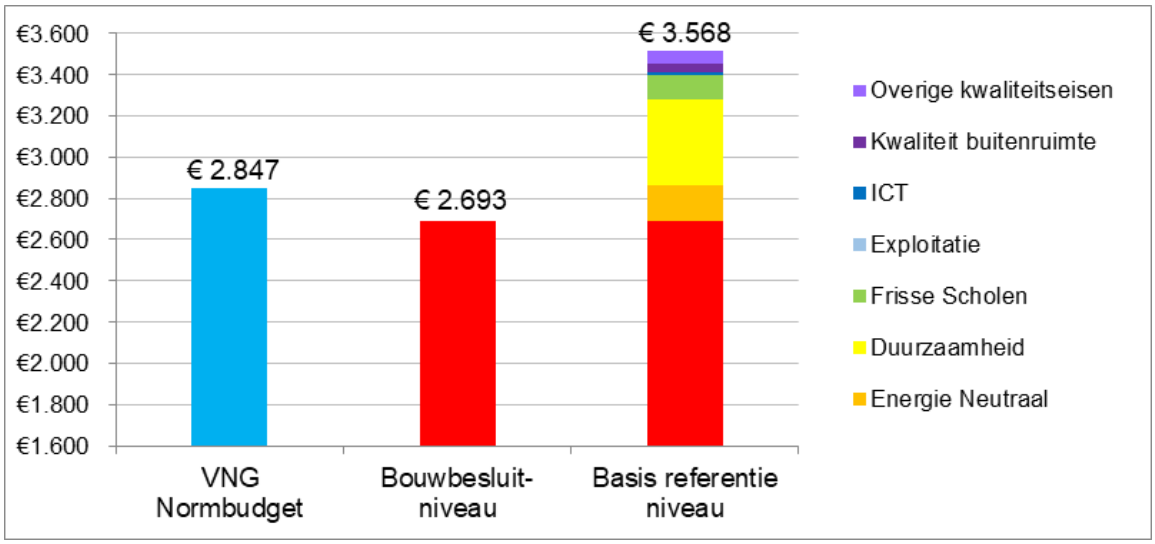
6. VERGELIJK NORMVERGOEDING - KOSTEN

Op basis van de door VNG vastgestelde normbedragen modelverordening voorzieningen huisvesting onderwijs bedraagt de normvergoeding voor onze referentiegebouwen per januari 2023 € 2.847,-- per m² bvo voor basisonderwijs en € 2.368,-- voor voortgezet onderwijs. In de grafieken 2 en 3 is de hoogte van de VNG normkostenvergoeding weergegeven in verhouding tot de kosten voor de referentiegebouwen en de kosten voor de referentiegebouwen inclusief de kwaliteitsthema's.
De stichtingskosten van het referentiegebouw voor basisonderwijs liggen 5% lager per m² bvo dan de VNG normkostenvergoeding en de kosten voor het referentiegebouw voor voortgezet onderwijs liggen 1% lager dan de VNG normkostenvergoeding.

Basisonderwijs

	VNG Normbudget	Bouwbesluitniveau	Basis referentie niveau
Kosten €/m² bvo	2.847	2.693	3.568
% ten opzichte van VNG normbudget		-/- 5%	25%
% ten opzichte van referentiegebouw			32%

Tabel 7: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

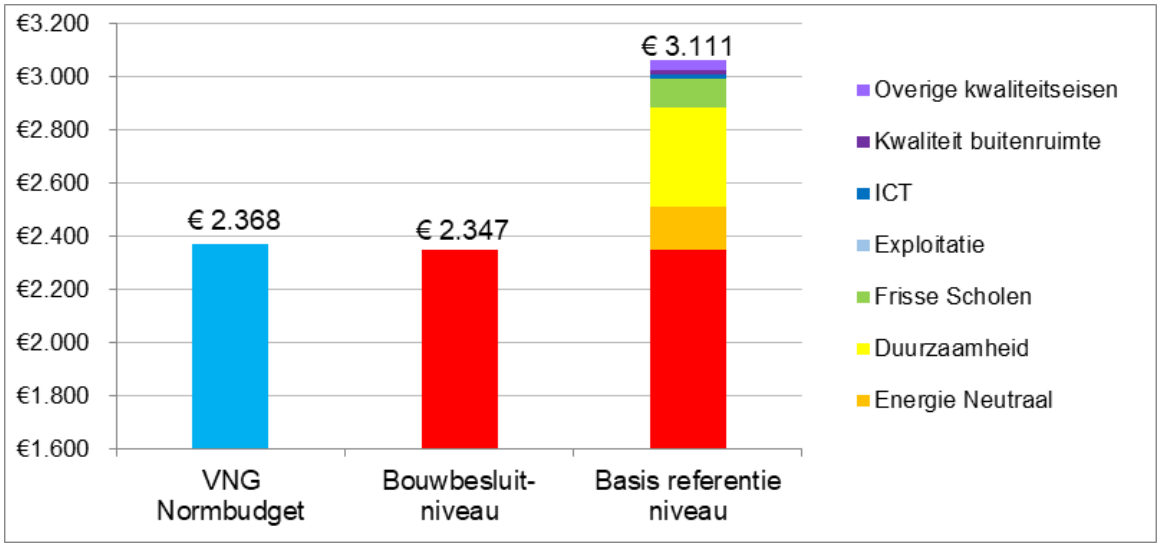


Grafiek 2: Verhouding van de normvergoeding VNG, stichtingskosten referentiegebouw basisonderwijs, zowel exclusief als inclusief de kwaliteitsthema's (structureel niveau) inclusief btw. Peildatum februari 2023.

Voortgezet onderwijs

	VNG Normbudget	Bouwbesluitniveau	Basis referentie niveau
Kosten €/m² bvo	2.368	2.347	3.111
% ten opzichte van VNG normbudget		-/- 1%	31%
% ten opzichte van referentiegebouw			33%

Tabel 8: Aanvullende kosten (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.



Grafiek 3: Verhouding van de normvergoeding VNG, stichtingskosten referentiegebouw voortgezet onderwijs, zowel exclusief als inclusief de kwaliteitsthema's (structureel niveau) inclusief btw. Peildatum februari 2023.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Deze financiële paragraaf is gericht op het weergeven van de indicatieve initiële kosten van de nieuwbouw van een onderwijsgebouw voor basisonderwijs of voortgezet onderwijs. Hiertoe zijn referentiegebouwen opgesteld op het niveau van het huidige bouwbesluit. Op basis van deze referentiegebouwen zijn de structurele stichtingskosten bepaald. De werkelijke kosten voor nieuwbouw van een specifieke basisschool of school voor voortgezet onderwijs zullen hoogstwaarschijnlijk hiervan afwijken, omdat geen project exact overeenkomt met de referentiegebouwen. Daarom is een bandbreedte bepaald die aangeeft dat de werkelijke kosten zich begeven in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van de referentiebegrotingen. Zo kunnen bijvoorbeeld bouwvorm en locatie kostenverhogend of -verlagend werken.

Daarnaast zijn kostenkengetallen opgesteld van de kosten voor het toepassen van de kwaliteitsthema's ten opzichte van het referentiegebouw. Ook hierbij geldt dat projectspecifieke aspecten invloed hebben op de daadwerkelijke kosten. Daarnaast dient er nauwkeurig bepaald te worden welke kwaliteitsthema's wenselijk en benodigd worden geacht.

Bij het bepalen van de stichtingskosten is uitgegaan van een traditionele aanpak en traditioneel ontwerp- en aanbestedingsproces. Een andere aanpak, bijvoorbeeld door standaardisering, bundeling en professionalisering kan leiden tot een financieel voordeel. Door middel van alternatieve contract- en aanbestedingsvormen en/of financieringsvormen is het mogelijk om op een andere wijze de financiering van onderwijsgebouwen vorm te geven.

De marktwerking is in deze kosten niet meegerekend. De huidige gespannen aanbestedingsmarkt zorgt voor een kostenverhogend effect. In een gespannen markt bestaat het risico dat men kwaliteit zal moeten inleveren om toch binnen het budget te kunnen blijven. Deze marktomstandigheden zullen wijzigen.

Voor het maken van goede kwalitatieve en financiële afwegingen, is het daarnaast raadzaam om de volledige lifecycle mee te wegen bij het nemen van investeringsbeslissingen. Deze financiële paragraaf geeft geen inzicht in:

- De gevolgen voor de exploitatiekosten (energie, onderhoud en beheer) als gevolg van de maatregelen van het kwaliteitskader.
- De gevolgen van minder ziekteverzuim van zowel leerlingen als leerkrachten als gevolg van een beter binnenmilieu.
- De effecten op de leerprestaties als gevolg van een beter binnenmilieu.

-- BIJLAGE 1 –

VORMGEGEVENS EN VORMFACTOREN VAN DE REFERENTIEGEBOUWEN

Referentiegebouw basisonderwijs

Onderdeel	Hoeveel-heid	Een-heid	Onderdeel		Vorm-factor
Bruto inhoud gebouw (BI)	4.933	m³	Gemiddelde verdiepingshoogte (m¹)	BI/BVO	3,76
Aantal leerlingen	221	leerling	Oppervlak per leerling (m²)	BVO/leerling	5,94
Bruto vloeroppervlak (BVO)	1.312	m²	Aantal bouwlagen	BVO/BBO	1,78
Bebouwd oppervlak (BBO)	737	m²	Bebouwings-percentage	BBO/BTO	0,56
Bruto geveloppervlak (BGO)	879	m²	Gevelfactor	BGO/BVO	0,67
Oppervlak gevelopeningen (OG)	308	m²	Open gevelfactor	OG/BGO	0,35
Bruto dakoppervlak (BDO)	781	m²	Dakfactor	BDO/BBO	1,06
Oppervlak dakopeningen (OD)	2	m²	Open dakfactor	OD/BDO	0,00
Omsloten oppervlak (OO)	2.397	m²	Omsluitingsfactor	OO/BVO	1,83
Bruto binnenwandoppervlak (BBWO)	1.089	m²	Binnenwandfactor	BBWO/BVO	0,83
Oppervlak binnenwand-openingen (OBWO)	196	m²	Open binnenwandfactor	OBWO/BBWO	0,18
Bruto terreinoppervlak (BTO)	1.312	m²			

Tabel 9: Hoeveelheden en vormfactoren referentiegebouw bouwbesluitniveau

Referentiegebouw voortgezet onderwijs

Onderdeel	Hoeveel-heid	Eenh eid	Onderdeel		Vorm-factor
Bruto inhoud gebouw (BI)	18.450	m³	Gemiddelde verdiepingshoogte (m¹)	BI/BVO	3,69
Aantal leerlingen	750*	leerling	Oppervlak per leerling (m²)	BVO/leerling	6,67
Bruto vloeroppervlak (BVO)	5.000*	m²	Aantal bouwlagen	BVO/BBO	3,02
Bebouwd oppervlak (BBO)	1.656	m²	Bebouwings-percentage	BBO/BTO	0,47
Bruto geveloppervlak (BGO)	2.600	m²	Gevelfactor	BGO/BVO	0,52
Oppervlak gevelopeningen (OG)	1.092	m²	Open gevelfactor	OG/BGO	0,42
Bruto dakoppervlak (BDO)	1.672	m²	Dakfactor	BDO/BBO	1,01
Oppervlak dakopeningen (OD	50	m²	Open dakfactor	OD/BDO	0,03
Omsloten oppervlak (OO)	5.928	m²	Omsluitingsfactor	OO/BVO	1,19
Bruto binnenwandoppervlak (BBWO)	3.300	m²	Binnenwandfactor	BBWO/BVO	0,66
Oppervlak binnenwand-openingen (OBWO)	726	m²	Open binnenwandfactor	OBWO/BBWO	0,22
Bruto terreinoppervlak (BTO)	3.500	m²			

Tabel 10: Hoeveelheden en vormfactoren referentiegebouw bouwbesluitniveau

-- BIJLAGE 2 –

BOUWMETHODIEK EN MATERIALISATIE

Basisonderwijs

Elementcluster	Bouwmethodiek	Materialisatie
Grondgebonden	Bouwput met heiwerk, fundering met gewapende balken	Prefab betonnen heipalen, in situ beton funderingsbalken
Ruwbouw	Dragend lijmwerk, prefab systeemvloeren	Kalkzandsteen draagconstructie, prefab betonnen systeemvloeren, prefab betonnen trappen
Gevel	Gemetseld voorgetrokken binnenspouwblad	Kalkzandsteen lijmwerk binnenblad, metselwerk buitenblad
Dak	Prefab systeemvloeren op vlakke dakvlakken	Bitumineuze dakbedekking
Inbouw	Normale inbouw, natte en droge afbouw	Standaard afwerkingsniveau
W-installaties	Verwarming en ventilatie, compleet	Verwarming en ventilatie, minimaal
E-installaties	E-installaties, beveiliging en data	E-installaties, data en beveiliging, minimaal
T-installaties	Liftinstallaties	Liftinstallatie aanwezig
Vaste inrichting	Geen vaste inrichting	Basis inrichting, standaard kwaliteit
Losse inrichting	Geen losse inrichting	Niet van toepassing
Terrein	Basis terreininvulling	Betonbestrating

Tabel 11: Omschrijving globale uitgangspunten bouwmethodiek en materialisatie referentiegebouw basisonderwijs.

Voortgezet onderwijs

Elementcluster	Bouwmethodiek	Materialisatie
Grondgebonden	Bouwput met heiwerk, fundering met gewapende balken	Prefab betonnen heipalen, in situ beton funderingsbalken
Ruwbouw	Dragend lijmwerk, prefab systeemvloeren	Kalkzandsteen draagconstructie, prefab betonnen systeemvloeren, prefab betonnen trappen en bordessen
Gevel	Gemetseld voorgetrokken binnenspouwblad	Kalkzandsteen lijmwerk binnenblad Metselwerk buitenblad
Dak	Prefab systeemvloeren op vlakke dakvlakken	Bitumineuze dakbedekking
Inbouw	Normale inbouw, natte en droge afbouw	Standaard afwerkingsniveau
W-installaties	Verwarming en ventilatie, compleet	Verwarming en ventilatie, minimaal
E-installaties	E-installaties, beveiliging en data (loze leidingen)	E-installaties, data en beveiliging, minimaal
T-installaties	Liftinstallaties	Liftinstallatie aanwezig
Vaste inrichting	Basis inrichting	Basis inrichting, standaard kwaliteit
Losse inrichting	Geen losse inrichting	Niet van toepassing
Terrein	Basis terreininvulling	Betonbestrating

Tabel 12: Omschrijving globale uitgangspunten bouwmethodiek en materialisatie referentiegebouw voortgezet onderwijs.

-- BIJLAGE 3 –

BOUW- EN STICHTINGSKOSTEN REFERENTIEGEBOUW BOUWBESLUITNIVEAU

Basisonderwijs

Op basis van de in de vorige hoofdstukken omschreven uitgangspunten, zijn de structurele kosten voor de BDB Basisreferentie bouwbesluitniveau vastgesteld. In tabel 13 zijn deze kosten weergegeven op elementclusterniveau.

Kosten	hoeveelheid	eenheid	€/eenheid	€ totaal
Sloopkosten	1.312	m² BVO	€ -	€ -
Grondgebonden	737	m² BBO	€ 158	€ 116.249
Ruwbouw	1.312	m² BVO	€ 197	€ 258.487
Gevel	879	m² BGO	€ 466	€ 409.329
Dak	781	m² BDO	€ 172	€ 134.274
Inbouw	1.312	m² BVO	€ 314	€ 412.170
Vaste inrichting	1.312	m² BVO	€ 4	€ 5.807
Losse inrichting	1.312	m² BVO	€ -	€ -
W-installaties	1.312	m² BVO	€ 277	€ 362.777
E-installaties	1.312	m² BVO	€ 193	€ 253.095
T-installaties	1.312	m² BVO	€ 39	€ 51.131
Terrein	1.312	m² BTO	€ 61	€ 79.689
Subtotaal	**1.312**	**m² BVO**	**€ 1.588**	**€ 2.083.007**
Algemene Uitvoeringskosten	8,8%	% van subtotaal		€ 183.648
Staartkosten	9,2%	% van subtotaal + AUK		€ 208.079
Totaal bouwkosten excl. BTW	**1.312**	**m² BVO**	**€ 1.886**	**€ 2.474.734**
Toeslag stichtingskosten	18%	% van bouwkosten		€ 445.452
Totaal stichtingskosten excl. BTW	**1.312**	**m² BVO**	**€ 2.226**	**€ 2.920.186**
Btw	21%	% van stichtingskosten		€ 613.239
Totaal stichtingskosten incl. BTW	**1.312**	**m² BVO**	**€ 2.693**	**€ 3.533.425**

Tabel 13: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouw bouwbesluitniveau inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw voor basisonderwijs zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

Voortgezet onderwijs

Op basis van de in de vorige hoofdstukken omschreven uitgangspunten, zijn de structurele kosten voor de BDB Basisreferentie bouwbesluitniveau vastgesteld. In tabel 14 zijn deze kosten weergegeven op elementclusterniveau.

Kosten	hoeveelheid	eenheid	€/eenheid	€ totaal
Sloopkosten	5.000	m² BVO	€ -	€ -
Grondgebonden	1.656	m² BBO	€ 202	€ 335.123
Ruwbouw	5.000	m² BVO	€ 229	€ 1.144.247
Gevel	2.600	m² BGO	€ 451	€ 1.173.774
Dak	1.672	m² BDO	€ 136	€ 226.890
Inbouw	5.000	m² BVO	€ 296	€ 1.481.585
Vaste inrichting	5.000	m² BVO	€ 4	€ 19.062
Losse inrichting	5.000	m² BVO	€ -	€ -
T-installaties	5.000	m² BVO	€ 13	€ 65.848
Subtotaal (directe kosten)	**5.000**	**m² BVO**	**€ 889**	**€ 4.446.530**
Algemene Uitvoeringskosten	10%	% van subtotaal	€ 4.446.530	€ 444.653
Staartkosten	9%	% van subtotaal + AUK	€ 4.891.183	€ 449.011
Subtotaal 1	**5.000**	**m² BVO**	**€ 1.068**	**€ 5.340.193**
W-installaties	5.000	m² BVO	€ 335	€ 1.674.207
E-installaties	5.000	m² BVO	€ 188	€ 938.536
Terrein	2.000	m² BTO	€ 91	€ 181.041
Subtotaal (directe kosten)	**5.000**	**m² BVO**	**€ 559**	**€ 2.793.784**
Coördinatiekosten	3%		€ 2.793.784	€ 83.814
Subtotaal 2	**5.000**	**m² BVO**	**€ 576**	**€ 2.877.597**
Subtotaal 1+2 = totale bouwkosten	**5.000**	**m² BVO**	**€ 1.644**	**€ 8.217.791**
Toeslag stichtingskosten	18%		€ 8.217.791	€ 1.479.202
Totaal stichtingskosten excl. BTW	**5.000**	**m² BVO**	**€ 1.939**	**€ 9.696.993**
Btw	21%		€ 9.696.993	€ 2.036.369
Totaal stichtingskosten incl. BTW	**5.000**	**m² BVO**	**€ 2.347**	**€ 11.733.361**

Tabel 14: Stichtingskosten (structureel kostenniveau) referentiegebouw bouwbesluitniveau inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

De werkelijke kosten voor een schoolgebouw voor voortgezet onderwijs zijn projectspecifiek (onder andere vorm, locatie-gebonden eisen) en zullen vrijwel altijd afwijken van de hierboven genoemde kosten. De werkelijke kosten begeven zich in een indicatieve bandbreedte van -/- 5% en + 10% ten opzichte van het referentiebedrag.

-- BIJLAGE 4 --

AANVULLENDE STICHTINGSKOSTEN PER KWALITEITSTHEMA

Basisonderwijs

Thema	Stichtingskosten aanvullende eisen kwaliteitskader			
	Totaal per thema	Bouwkundig	Installaties	Buitenruimte
	€/m² bvo	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*
Energieneutraal	€ 116	€ 16	€ 100	
Duurzaamheid	€ 417	€ 364	€ 32	€ 21
Frisse scholen	€ 169	€ 113	€ 56	
Exploitatie	€ 55	€ 39	€ 12	€ 5
ICT	€ 18		€ 18	
Kwaliteit buitenruimten	€ 38			€ 38
Overige kwaliteitseisen	€ 62	€ 38	€ 24	
Totaal	**€ 875**	**€ 569**	**€ 242**	**€ 64**
		65%	28%	7%

Tabel 15: Aanvullende kosten basisonderwijs (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema verdeeld naar bouwkundig, installaties en buitenruimte, inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

Voortgezet onderwijs

Thema	Stichtingskosten aanvullende eisen kwaliteitskader			
	Totaal per thema	Bouwkundig	Installaties	Buitenruimte
	€/m² bvo	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*	*€/m² bvo*
Energieneutraal	€ 109	€ 15	€ 94	
Duurzaamheid	€ 375	€ 333	€ 32	€ 10
Frisse scholen	€ 163	€ 105	€ 59	
Exploitatie	€ 47	€ 34	€ 11	€ 1
ICT	€ 16		€ 16	
Kwaliteit buitenruimten	€ 13			€ 13
Overige kwaliteitseisen	€ 41	€ 33	€ 8	
Totaal	**€ 764**	**€ 520**	**€ 220**	**€ 24**
		68%	29%	3%

Tabel 16: Aanvullende kosten voortgezet onderwijs (stichtingskosten structureel kostenniveau) per kwaliteitsthema verdeeld naar bouwkundig, installaties en buitenruimte, inclusief btw. Prijspeildatum februari 2023.

-- BIJLAGE 5 --

TECHNISCHE OMSCHRIJVING REFERENTIEGEBOUW BOUWBESLUITNIVEAU

Technische omschrijving referentiegebouw bouwbesluitniveau

In deze bijlage is een omschrijving van de technische uitgangspunten op bouwdeelniveau voor het vastgestelde referentiegebouw genomen. Deze lijst geeft een globale omschrijving en maakt direct duidelijk welke zaken onderdeel uitmaken van het gedefinieerde referentiegebouw bouwbesluitniveau. Deze lijst is niet volledig, maar omschrijft het grote geheel. Kleine onderdelen die kostentechnisch weinig invloed hebben, zijn hierin niet omschreven.

00	ALGEMENE UITVOERINGSKOSTEN (AUK)	
00.10	algemene arbeid / hulp aan derden / opleveren	staf- en indirecte kosten
00.20	bouwplaats inrichting	benodigde keten, opslagcontainers en dergelijke
00.30	bouwinstallaties	benodigde W- en E-installaties op de bouwplaats
00.40	transportmiddelen	kraan, bouwlift
00.50	bewerkings- en verwerkingsmiddelen	benodigde apparatuur en materieel
00.60	Arbo voorzieningen	veiligheidsvoorzieningen
00.70	management	personeelskosten
00.80	hulpconstructies (in directe kosten)	onderdeel van de directe kosten
00.90	ad hoc	niet van toepassing

11	BODEMVOORZIENINGEN	
11.10	peilen en maten	uitzetten en maatvoering
11.30	grondverzet	ontgraven en aanvullen, beperkte drainage
11.40	grond- en waterkering	niet van toepassing
11.50	waterbeheersing	minimale bemaling
11.60	voorzieningen belendingen	niet van toepassing
11.70	bodemstabiliteitsvoorzieningen	niet van toepassing
11.90	ad hoc	niet van toepassing

13	VLOEREN OP GRONDSLAG	
13.10	vloeren constructief	vloer liftput, beton
13.20	vloeren niet constructief	niet van toepassing
13.90	ad hoc	niet van toepassing

16	FUNDERINGSCONSTRUCTIE	
16.10	sloven	niet van toepassing
16.20	stroken	niet van toepassing
16.30	balken	in situ beton balken, gewapend beton
16.40	wanden	niet van toepassing
16.50	poeren	niet van toepassing
16.60	platen	niet van toepassing
16.70	bodemafsluiting	50mm schoon zand in kruipruimte
16.90	ad hoc	niet van toepassing

17	PAAL- & DIEPFUNDERINGEN	
17.10	grondverdringend paalsysteem	prefab betonnen heipalen
17.20	grondverwijderend paalsysteem	niet van toepassing
17.30	bodemstabilisatie	niet van toepassing
17.40	puttenfundatie	niet van toepassing
17.50	diepwanden	niet van toepassing
17.90	ad hoc	niet van toepassing

21	**BUITENWANDEN**	
21.10	massieve wanden	wand liftput, beton
21.20	spouwwanden	kalkzandsteen lijmwerk behangklaar (gedeeltelijk dragend), isolatie, waalformaat, halfsteens verband metselwerk, platvol voegwerk, steigerwerk
21.30	framewanden	niet van toepassing
21.40	vliesgevels	niet van toepassing
21.90	ad hoc	niet van toepassing
22	**BINNENWANDEN**	
22.10	massieve wanden	kalkzandsteen lijmwerk behangklaar (gedeeltelijk dragend)
22.20	spouwwanden	niet van toepassing
22.30	framewanden	niet van toepassing
22.40	systeemwanden vooraf vervaardigd	sanitair wandsysteem voor indelingswanden toiletruimten
22.50	verplaatsbare wanden	niet van toepassing
22.90	ad hoc	niet van toepassing
23	**VLOEREN**	
23.10	platen	niet van toepassing
23.20	bekistingsplaatvloer	niet van toepassing
23.30	combinatievloeren (ps-vloer)	niet van toepassing
23.40	balk- en plaatelementen tt-plaat	niet van toepassing
23.50	balkelementen	niet van toepassing
23.60	plaatelementen	geïsoleerde kanaalplaatvloer (begane grond) en kanaalplaatvloer (verdieping)
23.90	ad hoc	niet van toepassing
24	**TRAPPEN EN HELLINGEN**	
24.10	hellingen	niet van toepassing
24.20	bordessen	prefab beton tussenbordes
24.30	rechte trappen	prefab betontrappen, stalen vluchttrap
24.40	spiltrappen	niet van toepassing
24.50	trappen met verdrijving	niet van toepassing
24.60	beweegbare trappen	niet van toepassing
24.70	ladders	niet van toepassing
24.80	klimijzers	niet van toepassing
24.90	ad hoc	niet van toepassing
27	**DAKEN**	
27.10	platte daken	kanaalplaatvloer
27.20	hellende daken	niet van toepassing
27.30	vouwdaken	niet van toepassing
27.40	schaal-, hyparschaaldaken	niet van toepassing
27.50	hangdaken	niet van toepassing
27.60	torendaken	niet van toepassing
27.70	luifelconstructies	niet van toepassing
27.80	luifels	niet van toepassing
27.90	ad hoc	niet van toepassing
28	**HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE**	
28.10	kolommen	incidentele aanvullende draagconstructie betonkolommen
28.20	schijven	niet van toepassing
28.30	portaalconstructies	incidentele aanvullende draagconstructie

31	BUITENWANDOPENINGEN	
31.10	puien, compleet	niet van toepassing
31.20	kozijnen	meranti kozijnen inclusief draaiende delen, HR++ beglazing (>1,2m boven vloerhoogte), schilderwerk, vensterbanken, raamdorpelstenen, steigerwerk
31.30	draaiende delen	opgenomen in 31.20
31.40	panelen	opgenomen in 31.20
31.50	beglazing	opgenomen in 31.20
31.60	lateien, en dergelijke	opgenomen in 31.20
31.70	vensterbank/waterslagen en dergelijke.	opgenomen in 31.20
31.80	zonwering	handbediende uitvalschermen
31.90	ad hoc	niet van toepassing

32	BINNENWANDOPENINGEN	
32.10	puien	niet van toepassing
32.20	kozijnen	meranti kozijnen inclusief deuren, beglazing (>1,2m boven vloerhoogte), schilderwerk
32.30	draaiende delen	opgenomen in 32.20
32.40	panelen	opgenomen in 32.20
32.50	beglazing	opgenomen in 32.20
32.60	lateien, en dergelijke.	opgenomen in 32.20
32.70	vensterbank	opgenomen in 32.20
32.80	verduistering ed.	niet van toepassing
32.90	ad hoc	niet van toepassing

33	VLOEROPENINGEN	
33.10	verhoogde vloeren	niet van toepassing
33.20	podia	niet van toepassing
33.30	luiken	geïsoleerd kruipluik
33.40	roosters	niet van toepassing
33.50	lichtopeningen	niet van toepassing

34	BALUSTRADES EN LEUNINGEN	
34.10	balustrades	metalen spijlenhek langs trappen en bordessen
34.20	leuningen	metalen leuning langs trappen
34.90	ad hoc	niet van toepassing

37	DAKOPENINGEN	
37.10	dakluiken / -ramen	geïsoleerd dakluik met schaartrap
37.20	dakkapellen	niet van toepassing
37.30	lichtkoepels	niet van toepassing
37.40	lichtstraten	niet van toepassing
37.50	glasdaken, vast	niet van toepassing
37.60	glasdaken, beweegbaar	niet van toepassing
37.90	ad hoc	niet van toepassing

38	INBOUWPAKKET	
38.00	inbouwpakket	in specifieke onderdelen benoemd

41	BUITENWANDAFWERKINGEN	
41.10	oppervlakte afwerking	voegwerk opgenomen in (21.20)
41.20	pleisterafwerking	behangklaar is onderdeel van (21.10/21.20)
41.30	coatingafwerking	niet van toepassing
41.40	keramische afwerking	niet van toepassing
41.50	delen / panelen / claddings	niet van toepassing
41.60	slap en baanvormige afwerking	niet van toepassing
41.90	ad hoc	niet van toepassing

42	BINNENWANDAFWERKINGEN	
42.10	oppervlakte afwerking	behangklaar maken is onderdeel van (22), een afwasbare wandafwerking in de leslokalen en gangwanden
42.20	pleisterafwerking	niet van toepassing
42.30	coatingafwerking	niet van toepassing
42.40	keramische afwerking	keramisch gelijmd wandtegelwerk in de sanitaire ruimten en werkkasten.
42.50	delen / panelen	meranti plinten in alle ruimten
42.60	slap en baanvormige afwerking	glasvliesbehang met sauswerk in personeelsruimten
42.70	tapijtafwerking	niet van toepassing
42.90	algemeen	niet van toepassing

43	VLOERAFWERKINGEN	
43.10	oppervlakte afwerking	niet van toepassing
43.20	onder- en dekvloeren	cementdekvloer cw30
43.30	coatingafwerking	niet van toepassing
43.40	keramische afwerking	keramisch (gelijmd) tegelwerk in de sanitaire ruimten en werkkasten
43.50	delen /panelen / claddings	niet van toepassing
43.60	slap en baanvormige afwerking	marmoleum afwerking in alle ruimten waar geen tegelwerk is.
43.70	tapijtafwerking	schoonloopmat entree
43.90	algemeen	niet van toepassing

44	TRAP-/ HELLINGAFWERKING	
44.10	oppervlakte afwerking	spuitwerk aan de onderzijde van de trappen en bordessen
44.20	pleisterafwerking	niet van toepassing
44.30	coatingafwerking	niet van toepassing
44.40	keramische afwerking	niet van toepassing
44.50	delen / panelen / claddings	niet van toepassing
44.60	slap en baanvormige afwerking	marmoleum afwerking met antislip profiel
44.70	tapijtafwerking	niet van toepassing
44.90	ad hoc	niet van toepassing

45	PLAFONDAFWERKINGEN	
45.10	oppervlakte afwerking	niet van toepassing
45.20	pleisterafwerking	niet van toepassing
45.30	coatingafwerking	niet van toepassing
45.40	panelen / delen	HWC geïsoleerd plafond in entreeruimte
45.50	systeemplafonds	systeemplafonds in alle ruimten, systeemplafond voor natte ruimten in sanitaire ruimten
45.90	ad hoc	niet van toepassing

47	DAKAFWERKING	
47.10	pannen	niet van toepassing
47.20	leien	niet van toepassing
47.30	baanvormige afwerking	bitumineuze afwerking, afschotisolatie, 5% daktegels, 95% ballast laag grind
47.40	naadloze afwerking	niet van toepassing
47.50	vlakke plaatafwerking	niet van toepassing
47.60	geprofileerde plaatafwerking	niet van toepassing
47.70	rieten dakafwerking	niet van toepassing
47.90	ad hoc	dakrandafwerking, valbeveiliging

51	WARMTE-OPWEKKING	
51.10	warmte opwekking lokaal	niet van toepassing
51.20	warmte opwekking centraal	warmtepomp
51.30	warmte opwekking toegeleverde warmte	niet van toepassing
51.40	warmte krachtkoppeling	niet van toepassing
51.50	bijzondere warmte opwekking	niet van toepassing
52	**AFVOEREN**	
52.10	afvoeren regenwater	PVC leidingen
52.20	afvoeren fecaliën	PVC leidingen
52.30	afvoeren afvalwater	PVC leidingen
52.40	afvoeren gecombineerd	niet van toepassing
52.50	afvoeren speciaal	niet van toepassing
52.60	afvoeren vast vuil	niet van toepassing
52.70	gasafvoer en schoorstenen	onderdeel van (51.20)
53	**WATERVOORZIENING**	
53.10	drinkwater	kunststof leidingwerk, kranen
53.20	verwarmd tapwater	elektrische boiler in personeelspantry en werkkasten
53.30	bedrijfswater	niet van toepassing
53.40	gebruiksstroom-condens	niet van toepassing
53.50	waterbehandeling	niet van toepassing
54	**GASSEN**	
54.10	gassen brandstof	niet van toepassing
54.20	gassen perslucht / vacuüm	niet van toepassing
54.30	gassen medisch	niet van toepassing
54.40	gassen technisch	niet van toepassing
54.50	gassen bijzonder	niet van toepassing
55	**KOUDE-OPWEKKING/DISTR.**	
55.10	lokaal	airco-unit in de serverruimte
55.20	opwekking centraal	niet van toepassing
55.30	distributie-centraal	niet van toepassing
56	**WARMTE DISTRUBUTIE**	
56.20	radiatoren / water	paneelradiatoren inclusief kunststof leidingwerk t.b.v. lage temperatuur systeem
56.30	ventilatie convectoren / stroom	niet van toepassing
56.40	inductie / lucht	niet van toepassing
57	**LUCHTBEHANDELING**	
57.10	natuurlijke ventilatie	niet van toepassing
57.20	mechanische afzuiging lokaal	niet van toepassing
57.30	mechanische afzuiging centraal	niet van toepassing
57.40	mechanische ventilatie lokaal	niet van toepassing
57.50	mechanische ventilatie centraal	mechanische aan- en afvoer, CO2 gestuurd, inclusief warmteterugwinning
57.60	luchtbehandeling lokaal	niet van toepassing
57.70	luchtbehandeling centraal	niet van toepassing
58	**REGELINGSINSTALLATIE**	
58.00	algemeen	niet van toepassing
59	**LOODGIETERSWERK**	
59.00	algemeen	loodgieterswerk is onderdeel van de overige omschreven elementen

61	CENTR.ELEKTRISCHE VOORZ.	
61.10	energie noodstroom	niet van toepassing
61.20	aarding	algemene aarding
61.30	kanalisatie	stalen kabelgoten, PVC leidingen
61.40	energie, hoogspanning	niet van toepassing
61.50	energie, laagspanning	verdeelkasten, bedrading, WCD's, zonnepanelen
61.60	energie, zeer lage spanning	niet van toepassing
61.70	bliksemafleiding	algemene bliksembeveiliging

62	KRACHTSTROOM	
62.10	hoogspanning	niet van toepassing
62.20	laagspanning, onbewaakt	niet van toepassing
62.30	laagspanning, bewaakt	niet van toepassing
62.40	laagspanning, gestabiliseerd	niet van toepassing
62.50	laagspanning, gecompenseerd	niet van toepassing

63	VERLICHTING	
63.10	standaard, onbewaakt	LED verlichting
63.20	calamiteiten	noodverlichtingsarmaturen
63.30	bijzonder, onbewaakt	niet van toepassing
63.40	standaard bewaakt	niet van toepassing
63.50	calamiteiten, centraal	niet van toepassing

64	COMMUNICATIE	
64.10	signalen	deurbelinstallatie, schoolbelinstallatie
64.20	geluiden	niet van toepassing
64.30	beelden	niet van toepassing
64.40	data	patchkast, utp-kabels categorie 6, aansluitpunten
64.50	geïntegreerde systemen	niet van toepassing
64.60	antenne systemen	niet van toepassing

65	BEVEILIGING	
65.10	brand	ontruimingsinstallatie met automatische melders, brandslanghaspels
65.20	braak	inbraaksignalering met doormelding
65.30	overlast detectie, alarmering	niet van toepassing
65.40	sociale alarmering	signalering MIVA toilet
65.50	milieu oeverlast, detectie, alarmering	niet van toepassing
65.60	explosie beveiliging	niet van toepassing
65.70	stralingsbeveiliging	niet van toepassing

66	TRANSPORT	
66.10	personenlift	personenlift
66.20	roltrappen, banen	niet van toepassing
66.30	goederenliften	niet van toepassing
66.40	documenten	niet van toepassing
66.50	hefplateau's	niet van toepassing

67	GEBOUWBEHEERSSYSTEEM	
67.10	bedieningen en signalering	niet van toepassing
67.20	automatisering	niet van toepassing
67.30	regel installatie, sanitair op afstand	niet van toepassing

71	VASTE VERKEERSVOORZIEN.	

71.10	wegbewijzering borden	beperkt aanwezig
71.20	decoratieve aankleding	niet van toepassing
71.20	kunst voorwerpen	niet van toepassing
71.30	verkoopapparaten	niet van toepassing
71.50	balies	niet van toepassing
71.60	meubilering	niet van toepassing
72	**VASTE GEBRUIKERSVOORZIEN.**	
72.00	algemeen	kapstokhaken aan de wand, 30 per lokaal
73	**VASTE KEUKENVOORZIENINGEN**	
73.00	algemeen	pantry personeelsruimte inclusief aansluitingen, kranen, wcd's en dergelijke
74	**VASTE SANITAIRE VOORZIENGEN**	
74.10	sanitaire units	niet van toepassing
74.20	badcombinaties	niet van toepassing
74.30	wastafelcombinaties	wastafel in sanitaire ruimten, leslokalen, wastrog in werkkasten
74.40	toiletcombinaties	in sanitaire ruimten, 1 miva toilet
74.60	douche combinaties	niet van toepassing
74.70	accessoires	niet van toepassing
750	**VASTE ONDERHOUDSVOORZ.**	
75.0	algemeen	niet van toepassing
76	**OPSLAGRUIMTEN**	
76.00	algemeen	voorzien in bouwkundige en installatietechnische onderdelen
77	**TECHNISCHE RUIMTEN**	
77.00	algemeen	voorzien in bouwkundige en installatietechnische onderdelen
78	**BIJGEBOUWEN/RUIMTEN**	
78.00	algemeen	voorzien in bouwkundige en installatietechnische onderdelen

81	**LOSSE VERKEERSINVENTARIS**	
81.00	algemeen	niet van toepassing
82	**LOSSE GEBRUIKERSINVENTARIS**	
82.00	algemeen	niet van toepassing
83	**LOSSE KEUKENINVENTARIS**	
83.00	algemeen	niet van toepassing
84	**LOSSE SANITAIRE INENTARIS**	
84.00	algemeen	niet van toepassing
85	**LOSSE SCHOONMAAKINVENTARIS**	
85.00	algemeen	niet van toepassing
86	**LOSSE OPSLAGINVENTARIS**	
86.00	algemeen	niet van toepassing
87	**LOSSE INVENTARIS TECHNISCHE RUIMTEN**	
87.00	algemeen	niet van toepassing
88	**LOSSE INVENTARIS BIJGEBOUWEN/RUIMTEN**	
88.00	algemeen	niet van toepassing

91	**BODEMVOORZIENINGEN TERREIN**	
91.10	verwijderen obstakels	niet van toepassing
91.20	grondwater verlaging	niet van toepassing
91.30	drainage voorzieningen	niet van toepassing
91.40	grond stabiliserende voorzieningen	niet van toepassing
92	**OPSTALLEN**	
92.10	gebouwen met speciale functie	niet van toepassing
92.20	overkappingen	niet van toepassing
93	**OMHEININGEN**	
93.10	muren	niet van toepassing
93.20	hekwerken	afscheiding schoolplein, spijlenhekwerk, 2 poorten
93.30	overige afscheidingen	niet van toepassing
93.40	toegang	niet van toepassing
93.50	wind- en privacyschermen	niet van toepassing
94	**TERREINAFWERKINGEN**	
94.10	slijtlagen	niet van toepassing
94.20	beplantingen	niet van toepassing
94.30	bestratingen	tegelbestrating beton 300x300mm
94.40	waterpartijen	niet van toepassing
94.50	keerwanden	niet van toepassing
94.60	pergola's	niet van toepassing
95	**TERREIN W-INSTALLATIES**	
95.10	leidingen en kruipgaten	hemelwaterafvoer
95.20	vuilafvoer	niet van toepassing
95.30	septic tanks	niet van toepassing
95.40	watervoorz. en bronnen	niet van toepassing
95.50	gas	niet van toepassing
95.60	verwarming en wijkverwarming	niet van toepassing
96	**TERREIN E-INSTALLATIES**	
96.10	elektrische installatie	niet van toepassing
96.20	verlichting	niet van toepassing
96.30	communicatie	niet van toepassing
96.40	transport	niet van toepassing
96.50	beveiligingsinstallaties	niet van toepassing
97	**VASTE TERREININRICHTING**	
97.10	mededelingenborden	niet van toepassing
97.20	straatmeubilair	fietsenrekken
97.30	drooglijnen	niet van toepassing
97.40	vlaggenmasten	niet van toepassing
97.50	recreatietoestellen	niet van toepassing
98	**LOSSE TERREININRICHTING**	
98.00	algemeen	niet van toepassing

	STICHTINGSKOSTEN	
00.0	grondkosten	exclusief
10.0	bouwkosten	zie bovenstaande elementenomschrijving
20.0	bijkomende kosten	legeskosten vergunningen, verzekeringen, aansluitkosten, grondonderzoek.
30.0	losse inrichting	exclusief
40.0	voorbereidings- en begeleidingskosten	honorarium architect, adviseurs, bouw- en uitvoeringsbegeleiding.
50.0	rente	niet van toepassing
60.0	reserveringen	niet van toepassing
70.0	aanloopkosten	schoonmaakkosten eerste oplevering, verhuiskosten, openingskosten

BIJLAGE E

Minimale basisvereisten PO en VO 2021

Uit de praktijk is de behoefte gebleken om op basis van het landelijke Kwaliteitskader Huisvesting een standaard werk-set minimale basisvereisten op te stellen. Dit als basis voor een te maken afweging renovatie of sloop-nieuwbouw, of om als onderlegger/ checklist te dienen voor het op uniforme wijze vergelijkbaar maken van een scholenbestand. In onderstaande basis-set zijn op basis van het Kwaliteitskader Huisvesting 25 richtinggevende basis-kwaliteitscriteria opgenomen. Voor een volledige uitleg wordt verwezen naar het actuele Kwaliteitskader Huisvesting en onderliggende PvE Frisse Scholen.

Beleving - Uitstraling → A.1 t/m A.5
Gebouw draagt positief bij aan de uitstraling van de wijk
Gebouw heeft een uitnodigende leeromgeving

Functionaliteit - Toegankelijkheid → B.1 t/m B.4
Locatie is goed en veilig bereikbaar
Gebouw is goed toegankelijk (ook voor mensen met beperking)

Functionaliteit - Buitenruimte → B.5
Gebouw heeft een avontuurlijke (groene) buitenruimte

Functionaliteit - Onderwijsruimten → B.6 t/m B.11
Gebouw voorziet in passende (en voldoende) onderwijsruimte

Binnenklimaat - Licht → C.1
Gebouw maakt optimaal gebruik van daglicht (daglicht)
Gebouw heeft een goed werkende verlichtingsinstallatie (kunstlicht)

Binnenklimaat - Lucht → C.2
Gebouw heeft goed werkend ventilatiesysteem (luchtverversing) → Frisse School Klasse B
Gebouw heeft goede spuiventilatie voorzieningen (spuiventilatie) → Frisse School Klasse C
Schadelijke stoffen worden vermeden (overig luchtkwaliteit) → Frisse School Klasse C

Binnenklimaat - Geluid → C.3
Gebouw heeft een goede (ruimte)akoestiek → Frisse School Klasse B
Geluidsoverlast wordt vermeden → Frisse School Klasse C

Binnenklimaat - Temperatuur → C.4
Gebouw heeft een goed werkend verwarmingssysteem → Frisse School Klasse B
Oververhitting wordt vermeden → Frisse school Klasse B

Exploitatie - Energieprestatie → C.5
Gebouw is maximaal voorbereid op energieneutraal → Frisse school Klasse A
Gebouw maakt optimaal gebruik van duurzame energiebronnen → Frisse school Klasse A

Exploitatie - Flexibiliteit → C.6
Gebouw faciliteert optimaal (her)gebruik grondstoffen
Gebouw is met de tijd aanpasbaar (indelingsflexibiliteit)
Gebouw stimuleert dubbel gebruik van ruimten (multifunctionaliteit)

Exploitatie - Onderhoud → C.7
Gebouw is goed (te) onderhouden

Exploitatie - Connectiviteit → C.8
Gebouw heeft toekomstbestendige ICT infrastructuur

Kwaliteitsborging → Proces
Na realisatie wordt oplevertoets gevraagd welke voldoet aan kwaliteitsborging conform PvE Frisse Scholen Klasse C
Gebouw is voorzien van CO2 monitoring
Gebouw is voorzien van energiemonitoring

BIJLAGE F

Aanvullende kwaliteitscriteria gebouwen t.b.v. Passend Onderwijs

Scholen die ruimte bieden aan kinderen met een extra ondersteuningsbehoefte dienen rekening te houden met aanvullende kwaliteitscriteria. Een overzicht van deze aanvullende criteria voor het speciaal basisonderwijs (sBaO), speciaal onderwijs (SO) en voortgezet speciaal onderwijs (VSO) staan hieronder weergegeven.

A.4 Routing en looplijnen
- Gebouw voor (V)SO kent hogere Bruto-netto factor (minimaal 1,5)

A.5 Sfeer en inrichting
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte hebben baat bij een 'prikkelarme' omgeving
- Gebouw heeft logische structuur in het kleurgebruik (donkere vlakken op vloer/ traptreden vermijden)
- Kinderen met visuele beperking hebben baat bij aanpassingen in contrast in kleur en textuurgebruik (min. reflectiewaarde 0,3)

B.2 Ligging
- Aantal parkeerplaatsen is afgestemd op aantal medewerkers (in (V)SO hoger dan BaO)

B.3 Verkeersveiligheid
- Nabij het gebouw is een parkeergelegenheid voor leerlingenvervoer

B.4 Toegankelijkheid
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte hebben baat bij gevoel van zelfstandigheid
- Vrije doorgang deuren is 85 cm
- Bedieningsweerstand van binnendeuren is ↖30N en buitendeuren ↖40N
- Bedieningselementen in het gebouw bevinden zich tussen 0,9 en 1,2 m hoogte
- Bedieningsknoppen voor verlaten gebouw bevinden zich op 1,8 m hoogte
- Gebouw biedt voldoende opstelplaatsen voor stalling hulpmiddelen en rolstoelen
- Deuren zijn door rolstoelgebruiker te openen met een drukknop

* Belangrijke routes zijn voorzien van een duidelijk contrast

B.5 Buitenruimte
- Voorziet in ruimer speelterrein dan bij regulier basisonderwijs
- Voorziet in tegels met reliëf voor duiding looplijnen bij kinderen met visuele beperking
- Gebouw voor VSO beschikt over praktijkgerichte schooltuin (Wet VSO)

B.7 Leren - praktijkruimte
- Gebouw voor VSO voorziet in praktijklokalen gericht op de richtingen: Horeca/ Zorg&Welzijn, Techniek (monteren, produceren, installeren), Groen en Dienstverlening/ Economie/ ICT (Multimedia)
- Inrichting praktijklokalen VSO (indien onderdeel PvE) voldoet aan normen Arbocatalogus VO

B.10 Werken - kantoorruimte
- Gebouw beschikt over therapie- en behandelruimte(n)
- Gebouw voorziet in overlegruimten (overleg ouders, instanties, hulpverleners en samenwerkingsverbanden)

B.11 Overig
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte hebben baat bij ruimten waarin zij zich even kunnen terugtrekken
- Gebouw beschikt over eigen rustruimte/ slaapgelegenheid
- Gebouw voorziet in afzonderlijke luwte- of time-outruimte

C.1 Licht - daglicht
- Onderwijsruimten hebben daglicht van 2-kanten
- Tegenlicht en grote contrasten worden voorkomen (bij voorkeur lichttoegang op het Noorden)

C.3 Geluid - ruimteakoestiek
Kinderen met extra ondersteuningsbehoefte kunnen snel overprikkeld raken van geluid
- Nagalmtijd ingerichte ruimten voldoet aan eisen PvE Frisse School Klasse A
- Materiaalkeuze ondersteunt auditieve oriëntatie bij kinderen met visuele beperking (contrast/ reliëf)
- Wandafwerking gymvoorziening is bij voorkeur zacht en geluidswerend (tegengaan overprikkeling)

C.7 Onderhoud en hygiëne
Kinderen met lichamelijke/ verstandelijke beperkingen of ernstige gedragsproblemen vragen in gebouw om;
- Verzorgings-, verschoon- en wasruimte
- Opbergruimte ten behoeve van medicijnen/ opslag

C.8 Data en connectiviteit
- Gebouw kent oplaadpunten voor rolstoelen

BIJLAGE F

Typering leerlingen met extra ondersteuningsbehoefte:

- Kinderen met leer- en opvoedingsmoeilijkheden (sBaO: speciaal basisonderwijs)

- Kinderen met visuele beperking (blind of slechtziend, van oudsher Cluster 1 SO of VSO)
- Kinderen met ernstige taal, spraakmoeilijkheden (doof of slechthorend, van oudsher Cluster 2 SO of VSO)
- Kinderen met lichamelijke, verstandelijke of meervoudige beperkingen en/of langdurig zieke kinderen (van oudsher Cluster 3 SO of VSO)
- Kinderen met ernstige gedrags- en/of psychiatrische problemen (van oudsher ZMOK Cluster 4 SO of VSO)



Totstandkoming
Het Kwaliteitskader Huisvesting funderend onderwijs betreft een doorontwikkeling van de eerder verschenen versies uit 2014 en 2016 (PO-Raad, VO-raad, VNG en Ruimte-OK). Deze actualisatie komt voort uit gemaakte afspraken in het Klimaatakkoord, de invoering van Energie Prestatie-eisen per 1 januari 2021 en de actualisatie van het PvE Frisse Scholen 2021. Daarnaast zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd welke voortkomen uit praktisch gebruik door gemeenten, schoolbesturen en de advies-bouwpraktijk.

Afgestemd met/ gebruik gemaakt van
- Eindadvies werkgroep Londo 11 februari 1985
- Wenkenblad -gebouwen voor het onderwijs; Ministerie van OCW (uitgave 1986)
- Technische leidraad scholenbouw; VNG uitgeverij (uitgave 2005)
- De schoolgebouwenmonitor, indicatoren voor kwaliteit schoolgebouwen; Agion Vlaanderen, Belgie (2008)
- Programma van Eisen binnenmilieu scholen; Gemeente Utrecht (2009)
- Instrument voor duurzame scholenbouw; GO! AGION evr-Architecten (versie mei 2010)
- Handleiding Bouwen aan Frisse Scholen; Rijksdienst voor Ondernemend NL (2010)
- Duurzame kwaliteitsrichtlijn huisvesting Primair Onderwijs; Hevo (uitgave 2011)
- Scholenbouwwaaier; Atelier Rijksbouwmeester i.s.m. Servicecentrum Scholenbouw (uitgave 2011)
- Basis Programma van Eisen Nieuwbouw; Stichting de Haagse scholen; (werkdocument 2011)
- Naar een kwaliteitsstandaard voor schoolgebouwen; Onderzoek mogelijkheden en draagvlak VNG (2011)
- RI&E- inventarisatielijst 2: Veiligheid en Gezondheid Schoolgebouw ; Arbomeester (uitgave 2011)
- GPR gebouw; WE-adviseurs (uitgave 2020)
- Publicatie 'Samen, Passende huisvesting voor Passend Onderwijs'; Toth uitgeverij (uitgave 2012)
- Naar een optimale huisvestingskwaliteit voor onderwijs en kinderopvang; 3TU/ ADMS (2013)
- Basiscriteria certificaten Vignet Gezonde School (uitgave 2013)
- Kwaliteitskader Huisvesting Basisonderwijs; VNG, PO-Raad, Ruimte-OK (versie 2014- 2016)
- Arbocatalogus-PO en Arbocatalogus VO (website 2021)
- Meerjarig investeringsplan Onderwijshuisvesting 2015-2024; Regionaal VOPlatform Haaglanden (2014)
- Bouwbesluit 2012; Rijksoverheid (update 2015)
- Richtlijn Kwaliteit Onderwijshuisvesting (RKO) Eigen uitgave vereniging Ons Middelbaar Onderwijs (2016)
- Recente ontwikkelingen en documenten Onderwijshuisvesting bij G4 gemeenten (periode 2017-2020)
- Sectorale Routekaart verduurzaming schoolgebouwen (PO-Raad, VO-raad en VNG 2020)
- Programma van Eisen Frisse Scholen; Rijksdienst Voor Ondernemend NL (versie 2021)
- Manifest 'Bewegen het nieuwe normaal'; oproep zeven sporticonen (2020)

Feedback of vragen?
Het Kwaliteitskader moet worden gezien als een dynamisch document dat vooral op basis van feedback en praktijkervaringen wordt bijgesteld. Uw feedback, vragen en/of ervaringen horen we graag via info@ruimte-ok.nl.

COLOFON



Colofon | Uitgave
Het Kwaliteitskader Huisvesting funderend onderwijs is als digitale versie beschikbaar gesteld door Kenniscentrum Ruimte-OK in overleg met de VO-raad, PO-Raad en de VNG. Hoewel het met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kan Ruimte-OK geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele fouten.

Kenniscentrum Ruimte-OK
Info@ruimte-ok.nl
www.ruimte-ok.nl

Meer weten & aan de slag?
Kenniscentrum Ruimte-OK is een onafhankelijk kenniscentrum voor scholen en gemeenten. We delen praktische kennis en actieve ondersteuning bij het werken aan kwalitatieve, duurzame en gezonde scholen. Zo streven we naar betere kwaliteit van huisvesting en een gezonde exploitatie in onderwijs en kinderopvang.

Wilt u met het Kwaliteitskader aan de slag of weten hoe het in uw situatie kan worden ingezet? Neem dan contact met ons op via www.ruimte-ok.nl

Oproep
Ruimte-OK is op zoek naar scholen en gemeenten die ervaring hebben opgedaan met het Kwaliteitskader Huisvesting. We delen uw praktijkervaring graag zodat anderen ervan kunnen profiteren. We roepen u op deze met ons te delen om het Kwaliteitskader verder te optimaliseren. Dank!

April 2021

Beeld
Het Noorderhuis, Noordeloos (voorblad)
ontwerp: De Zwarte Hond
fotograaf: Scagliola Brakkee

MFA Klarendal, Arnhem (blad 2)
ontwerp: De Zwarte Hond
fotograaf: Scagliola Brakkee

Kindcentrum De Wereldboom, Amsterdam (blad 3)
ontwerp: Berger Barnett
fotograaf: Leonard Faustle

Lyceum Schravenlant, Schiedam (blad 4)
ontwerp: LIAG architecten en bouwadviseurs
fotograaf: Ben Aarts

IKC 't Noorderlicht, Doetinchem (blad 5)
ontwerp: RoosRos architecten
fotograaf: Rene de Wit

I/O gebouw Faculteit Educatie, Nijmegen (blad 33)
ontwerp: LIAG architecten en bouwadviseurs
fotograaf: Ben Vulkers

MFA Groene Borg, Westerbork (blad 34)
ontwerp: BDG Architecten
fotograaf: Gerard van Beek

RuimteOK
kenniscentrum

RuimteOK
kenniscentrum

Integraal huisvestingsplan Arnhem



GEMEENTE Arnhem

Onze ambities

In Arnhem staan we er voor dat kinderen zich maximaal kunnen ontwikkelen, kennis kunnen vergaren en hun talenten kunnen ontdekken.

Zodat ze kansrijk opgroeien, waar in de stad ze ook worden geboren.

“It takes a village to raise a child.”





Ambities verankeren

- Beleidsrijke toevoegingen;

toevoegingen die ervoor zorgen dat kinderen kansrijk kunnen opgroeien, in een veilige en gezonde omgeving.

- Gezond binnenklimaat;

beheersing temperatuurbeheersing

- Ondersteuning door meer ruimte;

Extra aandacht mogelijk maken

- Co financiering;

business case opstellen.

“Goede onderwijshuisvesting draagt bij aan een optimale omgeving waarin onze kinderen en jongeren zich ontwikkelen.”

Ambities waarmaken

- Prioritering
  - Kwantitatief
  - Kwalitatief
  - Maatschappelijk

- Uitvoering

“School als middelpunt van de wijk”

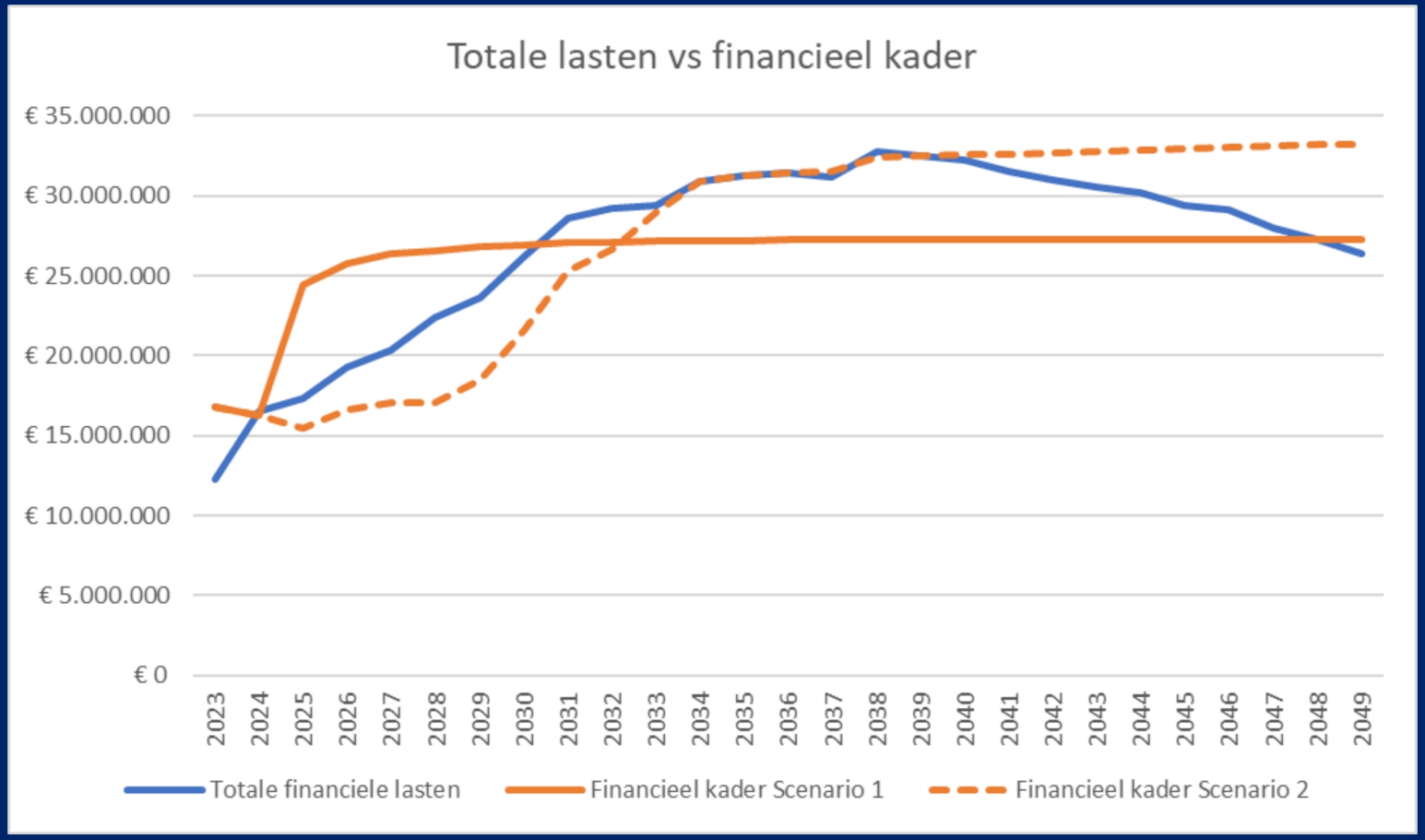


Algemene uitgangspunten

- Stabiel financieel kader
- Jaarlijkse prijscompensatie
- Middelen blijven beschikbaar voor onderwijs:
  → vrijval kapitaallasten
  → onderbesteding
  → sparen

  BR Onderwijshuisvesting
- Scope 16 jaren (iedere 4 jaar actualisatie)
- Afschrijvingstermijn 40 jaar

Kosten en dekking voor het integrale IHP



Aan de gemeenteraad

Datum	: 19 december 2023
Zaaknummer	: 4032448
Contactpersoon	: Susanne Boerhof
Telefoonnummer	: 06-50740141

Onderwerp: Afdoening moties en toezeggingen bij het IHP

Geachte voorzitter en leden,

Bij de totstandkoming van het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) is ook de uitvoering van een aantal moties en toezeggingen gerealiseerd. Met deze raadsbrief informeren we u welke moties en toezeggingen het betreft en op welke wijze deze zijn afgedaan.

Moties

23M44g: Een realistische basis voor onderwijshuisvesting

Dictum:

Bij de begroting een dusdanig budget voor onderwijshuisvesting (in de vorm van dotaties aan de BR Onderwijs) op te nemen dat:

- Geen verdere vertraging hoeft op te treden bij de uitvoering van de door de raad vastgestelde kaders van het bestaande IHP PO (2017) en de plannen uit het pakket toekomstige huisvesting (Voortgezet) Speciaal Onderwijs (voor zover nog van toepassing);
- Er uitvoering kan worden gegeven aan de door de raad vastgestelde kaders voor het IHP VO;
- Prijsstijgingen door stijging van bouwkosten of aanscherping van bouwregels (lokaal of landelijk) kunnen worden opgevangen

Reactie:

Het IHP beschikt over een financiële paragraaf die middels enkele scenario's inzichtelijk maakt wat voor de financiering van het IHP noodzakelijk is en die de gemeenteraad de mogelijkheid geeft te kiezen op welke wijze zij de financiering in de komende begroting willen verwerken.

In het MIP staan de investeringen opgenomen die de komende vier jaren gepland zijn. Deze investeringen worden geraamd op actueel prijspeil. Hierbij wordt de VNG norm gehanteerd. Voor ramingen in de opvolgende jaren wordt daarnaast rekening gehouden met 2% indexatie per jaar.

Budgetten die in de begroting – veelal in de vorm van een stelpost – beschikbaar zijn voor latere investeringen uit het IHP worden ook jaarlijks als onderdeel van de autonome ontwikkelingen voor prijscompensatie geïndexeerd.

22M137: Ruimte voor kleinere klassen

Dictum:

In de toegezegde actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan voor het primair onderwijs mee te nemen dat:

1. Specifiek voor scholen met veel onderwijsachterstanden géén bestaande ruimtes aan het onderwijs worden onttrokken als deze nodig zijn voor onderwijs in kleinere groepen;
2. Voor nog uit te werken nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsplannen rekening gehouden wordt met de ambities uit de Arnhem Oost Aanpak

Reactie:

Kinderen groeien op binnen de driehoek school, gezin, (huishouden) en omgeving. In het Nationaal Programma Arnhem-Oost zetten we in op de verdere ontwikkeling van de ‘pedagogische wijk’ waarmee we een grotere gemeenschap van mensen bewegen om te zorgen voor een positief ontwikkelklimaat voor alle kinderen en jongeren in Arnhem-Oost. Zodat alle jeugd in een gezonde en veilige omgeving kansrijk en inclusief kan opgroeien en zijn of haar talenten kan ontwikkelen. Onderwijs en onderwijsgebouwen spelen hierbij een grote rol.

In het IHP is verwerkt wat nodig is voor schoolgebouwen om onze ambities in Arnhem-Oost te verwezenlijken. Zo is opgenomen dat scholen die vervangen worden (nieuwbouw of vernieuwbouw) binnen Arnhem-Oost en scholen die voldoen aan de definitie van achterstandsschool elders in Arnhem, een toevoeging van vierkante meters aan de zogenaamde vaste voet ontvangen. Door deze ‘basis’ te verhogen wordt deze scholen een extra voorziening geboden die los staat van het aantal leerlingen. Dit geldt ook voor uitbreidingsvraagstukken en renovatie, alleen in gevallen waar de extra ruimtelijke toekenning nog niet heeft plaats gevonden.

De toe te kennen meters kunnen in het ontwerp door de schoolbesturen op een door henzelf – in samenspraak met de gemeente – te bepalen wijze ingezet te worden. Suggesties zijn bijvoorbeeld het realiseren van kleinere lokalen voor kleine groepjes of extra overlegruimten voor ambulant begeleiders.

20M252: Duidelijkheid voor het onderwijs

Dictum:

1. Samen met schoolbesturen en met inachtneming van bovenstaande, er zorg voor te dragen dat Arnhemse scholen voldoen aan wet- en regelgeving, waaronder de BENG-normen, en een gezonde onderwijsomgeving bieden, ook in relatie tot COVID-19;
2. Voor 1 december met een overzicht te komen wat nodig is om de huidige schoolgebouwen aan te passen m.b.t. COVID-19, inclusief een financieel beeld waarin duidelijk wordt welke lasten terecht komen bij onderwijs, rijk en gemeente;
3. Ook voor de ambitie om BENG te bouwen met een financieel beeld te komen waar welke lasten terecht komen;
4. Hierbij rekening te houden met de wens van de raad om vernieuwing van onderwijshuisvesting niet verder te vertragen

Reactie:

In het voorliggend IHP zijn beleidsrijke toevoegingen uitgewerkt waaronder wat nodig is voor de ambitie om alle schoolgebouwen ENG te bouwen. Daarmee is inzichtelijk wat nodig is voor de scholen die de komende 16 jaar nieuw worden gebouwd of worden gerenoveerd. Dit IHP geeft daarmee ook duidelijkheid voor de scholen die de komende jaren die niet geprioriteerd zijn dat zij op andere wijze aan de slag moeten met het binnenklimaat en energie besparende maatregelen. Daarover gaan wij met de schoolbesturen in gesprek. Het voornemen is om bij de actualisatie van het IHP meer uit te gaan van de sectorale routekaart die door de sectorverenigingen in het onderwijs zijn opgesteld voor de verduurzaming van scholen.

20M67: Tempo vernieuwing scholen vasthouden

Dictum:

- Bij een knellend budget voor de verschillende projecten uit het vastgestelde IHP Primair Onderwijs als gevolg van nieuwe ambities op andere beleidsterreinen, deze nieuwe ambities niet te financieren uit het budget voor onderwijshuisvesting maar budget te zoeken of vrij te maken binnen de beleidsterreinen waar de nieuwe ambities zijn vastgelegd, en projecten als gevolg van deze nieuwe ambities dus niet verder te temporiseren;
- Bovenstaande als uitgangspunt te hanteren voor volgende jaarprogramma's;
- De raad direct te informeren als duidelijk wordt dat projecten niet lopen conform het tijdpad zoals aangegeven bij vaststellen van dit jaarprogramma.

Reactie:
Met het voorliggende IHP hebben we een systematiek ontwikkeld waarmee alle kosten voor alle ambities (beleidsrijke toevoegingen) die we willen realiseren in beeld hebben gebracht. Binnen de diverse beleidsterreinen is onvoldoende budget beschikbaar om de ambities te realiseren. Om deze reden stellen wij voor om: de kosten voor beleidsrijke toevoegingen toe te voegen aan onderwijshuisvesting (beslispunt 3 raadsvoorstel). Richting de perspectiefnota en begroting zullen we dit nader uitwerken. Jaarlijks blijven we jaarplannen maken om eventuele veranderingen in prioriteringen kostenstijgingen of onvoorziene zaken die van invloed zijn op de realisatie van het IHP ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

Motie 21M160:
Dictum:
In de toegezegde actualisatie van het Integraal Huisvestingsplan voor het primair onderwijs mee te nemen dat:

- Specifiek voor scholen met onderwijsachterstanden géén bestaande ruimtes aan het onderwijs worden onttrokken als deze nodig zijn voor onderwijs in kleinere groepen;
- Voor nog uit te werken nieuwbouw-, renovatie- en uitbreidingsplannen rekening gehouden wordt met de ambities uit de Arnhem-Oost aanpak.

Reactie:
Deze motie is verwerkt in een beleidsrijke toevoeging voor het IHP die weergeeft op welke wijze ondersteuning van achterstandsscholen en de scholen in Arnhem-Oost wordt vormgegeven.

Toezeggingen

Toezegging 1374: Wethouder Kundic zegt toe bij de volgende IHP een vergelijking te maken met de (opbouw van de) normbedragen van andere gemeenten.
Reactie:
In voorliggend IHP wordt voor de bekostiging van onderwijshuisvesting gebruik gemaakt van het door de VNG vastgestelde normbedrag. Daarmee volgen we de landelijke trend bij vaststelling van het normbedrag. Naast het normbedrag is er in dit IHP ook een opslag voor de beleidsrijke toevoegingen voorgesteld. Dit is specifiek gekoppeld aan dit IHP en wordt hierin ook verder uitgewerkt.

Voor het opstellen van het IHP zijn vele plannen van andere gemeenten bekeken en geanalyseerd. Daaruit blijkt dat allen de VNG-norm als basis hanteren. Afhankelijk van de ambities van de gemeente worden (beleidsrijke) toevoegingen gedaan. Aangezien deze bovenop het VNG-norm bedrag komen, verschillen de bedragen per gemeente aanzienlijk. Dat maakt een vergelijking lastig.

Toezegging 1371: Wethouder Kundic zegt toe in het volgende IHP een systematiek te ontwikkelen waarin de kosten voor kleine uitbreidingen correct worden geraamd.

Reactie:

Bij kleine uitbreidingen zal de systematiek 'Bouwkosten Kleinschalig' gebruikt worden die bedoeld is voor het budgetteren en calculeren van kleinschalige projecten.

Toezegging 1360: Wethouder Kundic zegt ten aanzien van motie 23M44 toe dat na het vaststellen van het Integraal Huisvestingsplan en de bijbehorende financiële systematiek eind dit jaar de dekking en de uitwerking daarvan een plek krijgen in de P&C cyclus van volgend jaar.

Reactie:

Dit IHP maakt de financiële systematiek die nodig is voor realisatie van het plan inzichtelijk. Na besluitvorming door de gemeenteraad worden de financiën meegenomen in de komende P&C cyclus.

Toezegging 1125: Wethouder Roelofs zegt toe dat het college als uitgangspunt neemt om geen noodhuisvesting in te zetten, maar kan nooit 100% garanderen dat noodhuisvesting niet nodig is. Op basis van deze toezegging is amendement 22A32 ingetrokken.

Reactie:

In de afgelopen jaren is het helaas meerdere keren voorgekomen dat na ver- of nieuwbouw al vrij snel bleek dat de opgeleverde school te klein was. Dit zou kunnen komen doordat de ingeschatte leerlingprognoses niet helemaal overeen kwamen met de werkelijkheid, maar het blijkt ook dat een nieuw schoolgebouw leidt tot hogere aanmeldingen van leerlingen. In het IHP hebben we een aantal afspraken vastgelegd met de schoolbesturen die we in de komende tijd willen uitwerken. Een van de afspraken heeft betrekking op aanname beleid van de scholen dat samenhangt met deze problematiek.

Toezegging 1123: Wethouder Roelofs zegt toe dat de flexibiliteit van de gebouwen in de toekomst onderdeel zal zijn van de verdere uitwerking van het IHP VO.

Reactie:

Een andere manier om te voorkomen dat gebruik gemaakt moet worden van noodgebouwen is er voor te zorgen dat scholen flexibel, modulair worden gebouwd. Sterkere groei dan verwacht kan worden opgevangen met modulair bouwen, ook overmaat als gevolg van teruglopende leerlingaantallen kan worden opgevangen.

Toezegging 1122: Wethouder Roelofs zegt toe om betreffende motie 21M300 'Integraal Huisvestingsplan 2021-2022' nog voor de zomervakantie van 2022 met een procesvoorstel te komen en de daadwerkelijke gesprekken dan plaats te laten vinden na deze zomervakantie.

Reactie:

Aan deze toezegging is invulling gegeven door een IHP te maken voor PO, SO en V(S)O in samenspraak met de schoolbesturen.

Gelet op het hiervoor beschrevene beschouwen wij de genoemde moties en toezeggingen hiermee als afgedaan.

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

J.H. de Baas A. Marcouch

BEHANDELRESULTAAT

Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039
31-01-2024

Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	N. Kundic

Resultaat van bespreking:

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Lu (PvdD), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Van Munster (PvdA), Zijlstra (ChristenUnie), Noomen (GroenLinks), Roelen (SP), Schrijvers (VVD), Lukkassen (FvD), Heemskerk (D66), Groot (CDA), De Vries (Volt)

Niet aanwezig waren de fracties DENK, PVV en BurgerBelang Arnhem.

Verder aanwezig: Nermina Kundic (wethouder), Gert-Jan Braas, Miranda Versluis, Wibo Scherpenisse (ambtelijke ondersteuning).

Insprekers: Marjolein van den Broek, Anne Stomph (APCG), Hennie Loeffen (Onderwijsspecialisten, ook namens besturen PO en VO), Caja Dreuning (Skar, ook namens Partou).

Bespreking
De bespreking is gestart met een technische briefing door de ambtelijke organisatie. De raadsleden hebben hierna technische vragen gesteld. Daarna is vervolgd met de inspraak. De insprekers hebben hun bijdrage gedeeld. De raadsleden hebben vervolgens vragen gesteld. Omwille van de tijd is er niet meer gestart met de eerste meningsvormende behandeling (M1).

Toezeggingen
Er zijn geen toezeggingen gedaan.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond en dat vervolgd kan worden met de eerste meningsvormende behandeling (M1) .

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

S. Kemperman

Tekst t.b.v. het inspreken bij de informatieve/meningsvormende Raadsvergadering op 31 januari 2024 aangaande het raadsvoorstel 'Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039'.

Geachte leden van de gemeenteraad van Arnhem, geachte leden van het College van Burgemeester en Wethouders,

Mijn naam is Hennie Loeffen, een van de twee bestuurders van De Onderwijsspecialisten, maar vanavond spreek ik tot u namens de gezamenlijke Arnhemse onderwijsbesturen van Flores Onderwijs, Delta Scholengroep, Quadraam, COG en De Onderwijsspecialisten.

In december 2022 besprak u in deze vergaderzaal de Handreiking Onderwijshuisvesting van de Rekenkamer Arnhem (RKA). Veel van de adviezen van de RKA werden door u overgenomen en aan de wethouder onderwijs werd gevraagd een Integraal Huisvesting Plan (IHP) onderwijs op te stellen voor het primair, het gespecialiseerd en het voortgezet onderwijs.

Belangrijk was om ook te komen tot een gezamenlijke visie en onderwijsagenda, die het fundament zou kunnen vormen onder de uitwerking van het IHP.

Gedurende 2023 heeft wethouder Kundiç met ambtelijke en externe ondersteuning - en samen met de onderwijsbesturen – haar tanden gezet in deze opdracht. Een stevige en complexe opdracht, waarbij ook de organisaties voor Kinderopvang goed betrokken waren. Het vroeg enige tijd om goed op gang te komen, maar naarmate het IHP meer inhoud en vorm kreeg, verliep de samenwerking ook steeds beter. Onderlinge afstemming en samenwerking werd vanzelfsprekender en zorgden voor betere en gedragen inhoud.

Als schoolbesturen kijken we tevreden terug op deze samenwerking: met elkaar, maar zeker ook met de wethouder en de ambtelijke ondersteuning. En daarom staan hier vanavond niet 5 bestuurders voor eigen parochie te spreken, maar sta ik hier namens ons allen!

Het opstellen van een hernieuwde Arnhemse Onderwijsagenda – zoals bijgevoegd aan uw agendastukken van dit agendapunt - liep parallel aan het opstellen van het IHP. U heeft kennis kunnen nemen van dit document 'Inclusief en Kansrijk; opvoeden en opgroeien doe je samen'. Het resultaat: drie speerpunten waarbij de onderwijsbesturen het voortouw zullen nemen en vier opgaven waarbij de gemeente - samen met veel maatschappelijke partners - in de lead is. Belangrijke thema's en opgaven die van invloed zijn op de ontwikkeling van kinderen en daarmee ook op de eisen die gesteld worden aan de onderwijshuisvesting.

De thema's uit de nieuwe Onderwijsagenda zijn daarmee een belangrijke onderlegger van het beleidsrijke deel van het IHP geworden. Als schoolbesturen zijn we zeer te spreken over

de wijze waarop beleidsrijke thema's een plek hebben gekregen in dit IHP. Hiermee krijgt dit IHP niet alleen een integraal karakter (over de verschillende onderwijssectoren heen), maar is er ook aandacht voor samenwerking met andere maatschappelijke partners, en belangrijke thema's als duurzaamheid en het binnenmilieu.

Arnhem laat hiermee niet alleen zien dat goed onderwijs vraagt om goede onderwijshuisvesting, maar ook dat er binnen onderwijshuisvesting extra faciliteiten nodig zijn voor tal van initiatieven die van belang zijn in de samenwerking tussen onderwijs en andere maatschappelijke partners. Dit toont visie en karakter! Arnhem pakt daarmee ook een sterke voorbeeldfunctie in de regio.

We realiseren ons als schoolbesturen dat dit IHP een fors plan is met een stevig investeringsvraagstuk. Dit is echter geen luxe, maar echte noodzaak! Met dit IHP zet Arnhem een flinke stap voorwaarts in het verbeteren van de onderwijshuisvesting. Vijftien jaar vooruit kijken is lang, zeker in de huidige tijdsgeest. Goed dus om samen jaarlijks en voorafgaand aan een nieuwe collegeperiode vooruit te kijken en af te stemmen of de voorgenomen planning van dit IHP voortgang vindt en kan vinden zoals gepland of dat het vraagt om bijstellingen.

In het IHP staat al aangegeven dat u als Raad regelmatig wordt geïnformeerd en wordt betrokken bij de voortgang van de uitvoering en de ontwikkelingen die hierop van invloed zijn. Ook wij als schoolbesturen vinden het belangrijk dat u als Raad aangesloten blijft bij de uitvoering van dit traject en gaan hier dan ook graag regelmatig met u over in gesprek.

Tot slot,

Voor u ligt een gedragen IHP met beleidsrijke onderleggers. Een mooie prestatie van de wethouder onderwijs, het College van Burgemeester & Wethouders, alle ambtelijke collega's en andere maatschappelijke partners. En natuurlijk ook van ons als gezamenlijke Arnhemse Onderwijsbesturen.

Samen met u willen we er voor zorgen dat we de opgestelde planning evenals de beleidsrijke thema's ook daadwerkelijk waar gaan maken.

We willen naast het realiseren van kwalitatief en functioneel goede gebouwen echt het verschil maken met de aandacht voor de aanzetten voor inclusiever onderwijs en de leerlingen in achterstandsituaties, met daarbij in het bijzonder de verbinding van dit IHP met de Arnhem-Oost ambities.

Maar voor nu is onze oproep aan u om de noodzakelijke investeringsruimte unaniem te omarmen.

Laten we in deze verdeelde tijd een sterk signaal geven aan onze Arnhemse kinderen en jongeren: jullie ontwikkeling kan op ons rekenen.

Beste raadsleden en fractievolgers,

Op woensdag 31 januari waren wij aanwezig bij de raadsvergadering over het Integraal Huisvestingsplan en de Onderwijsagenda.
In de bijlage vindt u onze schriftelijke reactie, met ook wat verwijzingen naar bijvoorbeeld een Europees onderzoek over inclusief onderwijs.
Wij hopen dat u onze punten meeneemt in uw verdere overwegingen over het IHP en de Onderwijsagenda.
Mocht u nog aanvullende vragen voor ons hebben, neem dan vooral contact met ons op.

Namens voorzitter Marjolein van den Broek

Vriendelijke groet,

Els van der Waal
Secretariaat Apcg
026-3894488
Telefonisch bereikbaar op ma-wo-do van 09.30 – 12.00 uur



Inspraakreactie Apcg op Integraal Huisvestingsplan en Onderwijsagenda
9 februari 2024

Inclusief onderwijs is de basis van een inclusieve samenleving. Nederland behoort tot de landen in Europa (en daarbuiten) met het meest gesegregeerde onderwijssysteem. Door kinderen op grond van hun beperking uit te sluiten van 'regulier' onderwijs, wordt kansenongelijkheid vergroot en leren kinderen met en zonder beperking van jongs af aan dat het normaal is om niet mee te kunnen doen wanneer je een beperking hebt.
Eind oktober verscheen een vergelijkende Europese studie over stand van inclusief onderwijs in Europa. Wij wijzen graag op het artikel wat Ieder(in) over dit onderzoek publiceerde. Daarin vatten zij samen wat de succesfactoren zijn om te komen tot inclusief onderwijs, met ook een goed Nederlands voorbeeld.

In zowel het Integraal Huisvestingsplan (IHP) als de onderwijsagenda wordt inclusief onderwijs wel genoemd, maar niet gedefinieerd wat daarmee bedoeld wordt. Dit is wel noodzakelijk, om er zeker van te zijn dat we allemaal hetzelfde bedoelen. Wanneer wij spreken over inclusief onderwijs, bedoelen we dat (ouders van) kinderen met en zonder beperking dezelfde keuzevrijheid hebben bij de keuze van een school. Natuurlijk kunnen mensen om bijv. religieuze of pedagogische redenen kiezen voor een bepaald type onderwijs, maar het hebben van een beperking mag hierbij geen belemmering zijn. Bij inclusief onderwijs worden kinderen niet geweigerd door/ weggestuurd van een school op grond van een beperking/chronische ziekte. Inclusief onderwijs is dus veel meer dan speciaal en regulier onderwijs in één gebouw stoppen. Bij inclusief onderwijs volgen kinderen echt samen onderwijs.

Hoewel dus niet duidelijk staat beschreven wat ermee bedoeld wordt, wordt inclusief onderwijs wel veel genoemd in het IHP. Tegelijkertijd zien wij ook veel uitspraken die hier juist strijdig mee zijn, zoals:

- Op pagina 17 wordt gerefereerd aan Passend Onderwijs in relatie tot leerlingaantallen, waarom is hier niet gekozen om inclusief onderwijs als uitgangspunt te nemen? Immers 2035, het jaar waarin in Nederland inclusief onderwijs gerealiseerd moet zijn, valt binnen het tijdsbestek van dit IHP.
- Op pagina 20 wordt gesproken over dat er voldoende aanbod in Arnhem/ regio moet zijn voor hoog- en anders begaafde kinderen. Vanuit het VN verdrag (handicap en kinderrechten) zouden ook deze kinderen op de school in de buurt terecht moeten kunnen, dat is het uitgangspunt met inclusief onderwijs.
- Bij de basisafspraken over kwalitatief goede onderwijshuisvesting (pag. 24) is inclusief onderwijs niet als uitgangspunt genoemd.
- En bij basisafspraken over voldoende huisvesting (pag. 25) wordt de behoefte aan speciaal onderwijs stad breed in kaart gebracht en niet per wijk zoals wel voor regulier onderwijs het geval is. Er van uitgaande dat (op termijn) alle kinderen op een school in de buurt terecht moeten kunnen, zou ook de behoefte aan speciaal onderwijs per wijk bekeken moeten worden.

Wanneer inclusief onderwijs daadwerkelijk de ambitie van de gemeente is, dan is het belangrijk dat dit ook in het gehele IHP als uitgangspunt wordt meegenomen.

Wat ons betreft heeft de gemeente bij het vaststellen van de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) zich al uitgesproken voor inclusieve onderwijshuisvesting. Dat is niet wat we nu teruglezen in het IHP. Daarin wordt nu onderscheid gemaakt tussen de AST en inclusief onderwijs. Een verschil wat volgens er ons niet is. Immers, in de AST is toegankelijkheid gedefinieerd als ergens kunnen doen wat je er volgens de bestemming moet kunnen doen. Voor schoolgebouwen betekent dat dus dat ieder kind er onderwijs moet kunnen volgen en elke docent onderwijs moet kunnen geven. Dat maakt scholen binnen de AST een bijzondere categorie gebouwen en daarom hebben wij er steeds op gewezen dat goed moet worden uitgewerkt wat er nodig is om hieraan te kunnen voldoen. Goed dat er nu een onderzoek komt om dit in kaart te brengen.

Wat ons zorgen baart, is dat hier nu geen rekening mee gehouden wordt in het budget wat in het IHP gereserveerd is voor de AST. Op dit moment zijn enkel de voorwaarden opgenomen die voldoende zijn om een school te kunnen bezoeken. Voor het kunnen volgen/ geven van onderwijs zijn aanvullende zaken nodig. Denk bijvoorbeeld aan ruimtes voor zorg, prikkelarme/ rust ruimtes, een plek om bijvoorbeeld logopedie op school te kunnen krijgen etc. Het is te verwachten dat dit hogere kosten met zich mee zal brengen dan nu begroot.
De vraag die wij dan ook hebben, is of op basis van het voorgenomen onderzoek het IHP en de budgetten zoals nu begroot voor AST ook zullen worden aangepast?

Daarbij zouden wij graag willen dat in het onderzoek ook in kaart gebracht wordt op welke ‘reguliere’ scholen kinderen met een beperking nu al onderwijs kunnen (en mogen) volgen. Dit voorziet in een informatiebehoefte van ouders van kinderen met een beperking, die graag inzicht willen in waar hun kind naar school zou kunnen gaan. En tegelijkertijd geeft het een goed beeld van hoe we er nu in Arnhem voor staan.

In dat kader willen we ook benadrukken dat inclusief onderwijs niet alleen iets vraagt van de onderwijshuisvesting, maar natuurlijk ook van hoe het onderwijs zelf wordt georganiseerd. In de onderwijsagenda wordt inclusief onderwijs 1x genoemd, maar onduidelijk is wat hiermee bedoeld wordt. Verder komt vervolgens nergens meer terug hoe dit onderwerp concreet wordt opgepakt in, bijvoorbeeld de Maatschappelijk Educatieve Agenda Arnhem (MEAA). Terwijl het wel één van actiepunten is in het Arnhemse uitvoeringsplan VN verdrag Handicap.

De oproep om nu echt werk te maken van inclusief onderwijs komt niet alleen van ons of Bijzonder in Arnhem. Er ligt ook een duidelijke opgave vanuit het ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap om vanaf 2035 in Nederland inclusief onderwijs te hebben. Hiervoor werd in maart vorig jaar de Werkagenda Route naar inclusief onderwijs 2035 gepresenteerd.
Vanuit bouwen bekeken klinkt dat als heel snel, aangezien gebouwen voor 40 jaar worden neergezet.
Maar vanuit mensen bekeken duurt 11 jaar veel te lang. Dat wil zeggen dat we voor de kinderen die nu op de basisschool beginnen nog accepteren dat zij geen gelijke

kansen krijgen. We hebben er daarmee voor gekozen om nog een hele generatie kinderen op te laten groeien in een stad waarin het normaal is dat kinderen op grond van hun beperking/ chronische ziekte worden uitgesloten van ‘regulier’ onderwijs en in speciale busjes naar speciale scholen worden gebracht. Een inclusief Arnhem kan niet zonder samen opgroeien en dat wil zeggen dat we geen tijd te verliezen hebben!

BEHANDELRESULTAAT

M1 Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039
21-02-2024

Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039

Zaaknummer:	
Portefeuillehouder:	N. Kundic
Resultaat van bespreking:	

Aanwezig
De raadsleden/fractievolgers Noomen (GroenLinks), De Vries (Volt), Roelen (SP), Schrijvers (VVD), Heemskerk (D66), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Aydemir (DENK), Lu (PvdD), Groot (CDA), Nede (ChristenUnie), Van Munster (PvdA).

Niet aanwezig waren de fracties Burger Belang Arnhem, FvD, PVV.

Verder aanwezig: Nermina Kundic (wethouder), Miranda Versluis (ambtelijke ondersteuning)

Bespreking
De bespreking is gestart met de eerste termijn van de raad. De fracties hebben vragen gesteld. De wethouder is daarna begonnen aan haar eerste termijn. Omwille van de tijd is de eerste termijn van de wethouder niet afgerond.

Toezeggingen
- Wethouder Kundic zegt toe te onderzoeken wat de afspraken zijn als het gaat om de opvang van nieuwkomers en het splitsen van klassen.

- Wethouder Kundic zegt toe de raad te informeren over de uitwerking van de gemaakte afspraken rondom het toelatingsbeleid van scholen.

- Wethouder Kundic zegt toe in het huisvestingsplan bewegingsonderwijs de maatregelen tegen gehoorschade door gymzalen bij docenten mee te nemen.

Conclusie
De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de eerste meningsvormende fase niet is afgerond en dat in een volgende bespreking vervolgd moet worden met de eerste meningsvormende fase. Deze bespreking start dan met het einde van de eerste termijn van de wethouder.

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

N. Eppich

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel ‘Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☑ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

- 31 januari 2024: informatieve bespreking
- 21 februari 2024: meningsvormende bespreking
- **6 maart 2024: vervolg meningsvormende bespreking**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Lu (PvdD), Noomen (GroenLinks), De Vries (Volt), Schrijvers (VVD), Heemskerk (D66), Van Munster (PvdA), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Bal (DENK) en Groot (CDA).

De fracties van SP, PVV, FvD, ChristenUnie en Burger Belang Arnhem waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Kundic (wethouder), Versluis (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking

De bespreking is vervolgd met de eerste termijn van de wethouder. Deze is afgerond. Ook de tweede termijn van de raadskamer en de wethouder zijn afgerond.

Toezeggingen

- Wethouder Kundic zegt toe om de verschillen in kosten tussen het gebruik van de VNG norm en de Arnhemse norm voor het IHP in kaart te brengen en de raad hierover te infomeren.

- Wethouder Kundic zegt toe binnen twee maanden een overzicht van de stand van zaken van de Suvisregeling aan de raad te doen toekomen.

Conclusie

Aan het einde van de vergadering is geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking is afgerond. De fracties Partij voor de Dieren, CDA, VVD en D66 overwegen een motie en/of amendement. Het raadsvoorstel wordt daarom doorgeleid naar de bespreking van amendementen en moties.

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

H. Kumas

Van: Miranda Versluis
Verzonden: donderdag 14 maart 2024
Onderwerp: RE: Technische vraag n.a.v. IHP Onderwijs

Geachte heer Roelen,

Hierbij ontvangt u de beantwoording op de door uw gestelde technische vraag.
Mocht u na het lezen van deze mail nog vragen/onduidelijkheden hebben, laat het dan gerust weten.

Wanneer een school (OAS) kleinere klassen van 20 lln. wil creëren, met welk percentage zou de vaste voet dan verhoogd moeten worden? Of is het ook mogelijk een bandbreedte in het IHP op te nemen die, in overleg met de directie van de betreffende school, ingevuld kan worden naar gelang de wensen van die school?

Het IHP heeft via de beleidsrijke toevoegingen extra aandacht voor de extra ruimtebehoefte van AOS scholen, dit naast de extra vierkante meters die zij al krijgen vanuit de standaard berekening van de ruimtebehoefte. De schoolbesturen, die intensief betrokken zijn bij de totstandkoming van het IHP, hebben niet aangegeven dat zij behoefte hebben aan nog meer vierkante meters. Het lijkt dan ook niet noodzakelijk om de vaste voet nog verder te verhogen of een extra bandbreedte op te nemen in het IHP.

Ter informatie
Voor een basisschool is het aantal leerlingen en de gewichtensom bepalend voor de huisvestingsbehoefte, dit is ook zo opgenomen in de onderwijshuisvestingsverordening. Op basis van het opleidingsniveau van de ouders van leerlingen wordt bepaald (door het CBS) hoeveel gewichtenleerlingen een basisschool heeft. Hiermee wordt de achterstand score en gewichtensom bepaald. De gewichtensom wordt vermenigvuldigt met 1,4 om de extra vierkante meter behoefte, naast de basisbehoefte, te berekenen.

AOS scholen krijgen op basis van de achterstandsscore dus extra ruimte toegekend. Deze toeslag zorgt voor extra ruimte, waarmee deze kinderen de gewenste begeleiding kunnen krijgen. In het nieuwe IHP is naast deze toeslag nog een extra toeslag opgenomen om zo een nog beter onderwijsklimaat te kunnen creëren in Arnhem. Het gaat hierbij om een fysieke vergroting van het aantal vierkante meters van 2% plus een extra uitbreiding van 50m2. Hiermee wordt de stap naar kleinere klassen (nog meer) mogelijk gemaakt, echter het is aan de school zelf hoe zij de vierkante meters inzetten afhankelijk van hun visie op het onderwijs.

Belangrijk hierbij om te realiseren is dat de gemeente de extra vierkante meters via de stichtingskosten bekostigd. De exploitatielasten hiervan zijn echter voor rekening van de school, dit betekent dat extra vierkante meters ook ieder jaar voor extra kosten zorgen die, in het geval van de extra toevoeging vanuit het IHP, niet worden vergoed via de rijk bekostiging.

Door een combinatie van beide regelingen verwachten wij dan ook dat dit aansluit bij de ruimtebehoefte van de AOS scholen en dat hiermee ook kan worden voldaan aan een eventuele wens van kleinere klassen.

Met vriendelijke groet,

Miranda Versluis
Bestuursadviseur
onderwijshuisvesting

Cluster Strategie, Beleid en Regie
Sociaal en economisch domein

GEMEENTE Arnhem

Bezoekadres
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem



GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel ‘Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024 - 2039’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

- 31 januari 2024: informatieve bespreking
- 21 februari 2024: meningsvormende bespreking
- 6 maart 2024: vervolg meningsvormende bespreking
- **20 maart: bespreking moties en amendementen**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Schrijvers (VVD), Roelen (SP), Lu (PvdD), Groot (CDA), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Van Munster (PvdA), De Vries (Volt), Noomen (GroenLinks), Zijlstra (ChristenUnie), Brandts (D66).

De fracties van PVV, FvD, DENK en Burger Belang Arnhem waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Kundic (wethouder), Versluis (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking

De bespreking is gestart met de bespreking van moties en amendementen. Alle ingediende moties zijn op onderstaande volgorde in twee termijnen besproken:

- 24M37: Betrek leraren bij de totstandkoming van de Onderwijsagenda
  - *Preadvies: negatief*
- 24M38: Laat de raad meebeslissen over de Arnhemse Onderwijsagenda
  - *Preadvies: negatief*
- 24M39: Financieren van beleidsrijke toevoegingen Integraal huisvestingsplan onderwijs 2024-2039
  - *Preadvies: negatief*
- 24M40: Opgewekte schooldaken voor lagere exploitatie
  - *Preadvies: positief*
- 24M42: Prioriteren beleidsrijke toevoegingen i.v.m. klimaatnoodtoestand
  - *Preadvies: negatief*
- 24M43 Circulair en demonteerbaar moet je doen
  - *Preadvies: positief*

Toezeggingen

Beleidsrijke toevoegingen IHP uit bestaande budgetten

- Wethouder Kundic zegt toe zich in de uitvoering van het IHP maximaal in te zetten om de financiering van de beleidsrijke toevoegingen waar mogelijk uit bestaande budgetten te verzorgen.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Conclusie

Aan het einde van de vergadering is geconcludeerd dat de bespreking van amendementen en moties is afgerond. Het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende vergadering als bespreekstuk.

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

G. Van der Laak

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel ‘Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Procedure:

Datum vergadering
20 maart 2024

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Start en afronding bespreking van amendementen en/of moties.

Bespreking amendementen en/of moties:
Ieder amendement of motie wordt afzonderlijk in maximaal twee termijnen besproken.

Voorgesteld besluit / Kernboodschap

Het college stelt voor om de nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets volgens het bijgevoegde concept vast te stellen als toevoeging op het Welstandsbeleid 2015.

Aandachtspunten

Vergaderorde

Ieder amendement en/of motie wordt afzonderlijk besproken in twee termijnen:

1. Start eerste termijn aan de zijde van de raad.
   - De indiener(s) van de motie of het amendement krijgt of krijgen als eerste de gelegenheid.
   - Indien fracties vragen hebben aan de indiener kunnen zij die stellen in de eerste termijn van de indiener.
   - De overige fracties worden in hun eigen eerste termijn uitgenodigd om hun voorlopige mening over de motie of het amendement te delen en/of vragen aan de wethouder te stellen.
2. Start eerste termijn aan de zijde van het college. Hierin geeft de portefeuillehouder een pre-advies en worden gestelde vragen in de eerste termijn beantwoord.
3. Tweede termijn aan de zijde van de raadskamer, waarin weer gestart wordt bij de indiener(s);
4. Indien nodig: Tweede termijn aan de zijde van het college;
5. Interrupties zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

Aandachtspunten
Het raadsvoorstel noemt een aantal mogelijke nadelen van het beleid (=kanttekeningen) en geeft informatie over de participatie die is gehouden tijdens het opstellen van het beleid. Zie voor meer informatie pagina 2.

Contactgegevens

Portefeuillehouder:
Cathelijne Bouwkamp
Bob Roelofs

Ambtenaar
Boukje Overbeek
boukje.overbeek@arnhem.nl
06 - 31114801

Raadsadviseur
Steffan Vos
steffan.vos@arnhem.nl
06 - 31114958

Aandachtspunten

- Deze nieuwe regels geven pandeigenaren meer mogelijkheden om zonnepanelen te plaatsen op een pand, waar dat eerst niet toegestaan was. Een kanttekening hierbij is dat het ervoor kan zorgen dat er zonnepanelen in het zicht komen, waar dat eerst niet was toegestaan.
- Deze aanpassing van de regels binnen het ‘Welstandsbeleid 2015’ zullen op termijn herzien worden, als onderdeel van de Omgevingswet. Om deze aanpassing snel mogelijk te maken is ervoor gekozen om zonnepanelen apart mogelijk te maken en niet te wachten op deze geplande wijzigingen.
- Bij de totstandkoming van dit beleid is gesproken met corporaties met veel erfgoedbezit en met een aantal bezitters van erfgoed, om te kijken of de (nieuwe) regels in de praktijk zouden werken, dat was het geval.

Moties en Toezeggingen

Niet van toepassing

Mogelijk resultaat bespreking:

Nadat de bespreking is afgesloten, alle concept-amendementen en/of -moties besproken zijn, besluit de raadskamer of het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende vergadering.

- Een dergelijk besluit komt tot stand als de fracties waarvan de woordvoerders zich daarachter hebben geschaard, in de raad een meerderheid opleveren (20 zetels of meer).

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer amendement:	**24A04**
Zaaknummer:	4024032
Status	
Onderwerp:	Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets

Titel:

Goede uitleg van begrip ‘belang voor beleving’

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

1. In de voorgestelde nieuwe Bijlage V van de Welstandsnota onder het kopje “Beleving van daken” (pagina 37) toe te voegen:

   De mate waarin een dak van belang is voor de beleving van een beschermd stadsgezicht verschilt. Het onderscheid tussen daken die van groot belang zijn voor de beleving en daken die minder van belang zijn, wordt gemaakt op basis van de volgende uitgangspunten:
   a. De mate waarin het dakvlak vanuit de openbare ruimte zichtbaar is. Dit heeft te maken met de maat van de openbare ruimte en de helling van het dak. Een zeer flauw hellend dak in een smalle straat waar je er niet van afstand naar kan kijken, is minder van belang dan een steil dak aan een grote open ruimte.
   b. Het aandeel van het dakvlak in het totale straatbeeld. Bij een dak dat een relatief groot deel van het pand vormt, is het belang van het dak groter dan bij een gebouw waar het dak slechts een klein deel van uitmaakt.
   c. Specifieke eigenschappen van het betreffende beschermd stadsgezicht. Indien een beschermd stadsgezicht mede zijn waarde ontleent aan het belang van de daken, is dit terug te vinden in de toelichting op het aanwijzingsbesluit.

2. In de voorgestelde nieuwe Bijlage V van de Welstandsnota na “… veel hellende daken in categorie 4.” (pagina 37) toe te voegen:

   De categorie waarin een dak op basis van bovenstaande uitgangspunten is ingedeeld, is terug te vinden in de digitale kaart op de gemeentelijke website.

Toelichting:

Of een dak van groot belang is voor de beleving van een beschermd stadsgezicht, is voor veel mensen moeilijk te bepalen. Gelukkig volgt er op korte termijn een duidelijke kaart, waarin duidelijk wordt onder welke categorie welk dak valt.

Arnhem GEMEENTE

Tegelijkertijd kunnen bij het maken van een dergelijke kaart fouten worden gemaakt en dient ook de tekst van de welstandsnota op zichzelf duidelijk te zijn voor zoveel mogelijk mensen.

In het voorstel wordt met een tweetal voorbeelden (Geitenkamp en Spijkerkwartier) uitgelegd wat verstaan wordt onder “bepalend voor de beleving”. Algemene uitgangspunten op basis waarvan de kaart voor alle beschermde stadsgezichten wordt gemaakt, ontbreken nog. Met de tekst uit dit amendement is er een algemeen uitgangspunt, waarna de bestaande tekst met voorbeelden dit illustreert en de digitale kaart uitsluitsel geeft voor individuele bewoners en eigenaars.

Indieners:

Mattijs Loor - D66

GEMEENTERAAD ARNHEM

Amendement

Datum raadsvergadering:	27 maart 2024
Nummer amendement:	**24A05**
Zaaknummer:	4024032
Status	
Onderwerp:	Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets

Titel:

Vereenvoudigen waar het kan

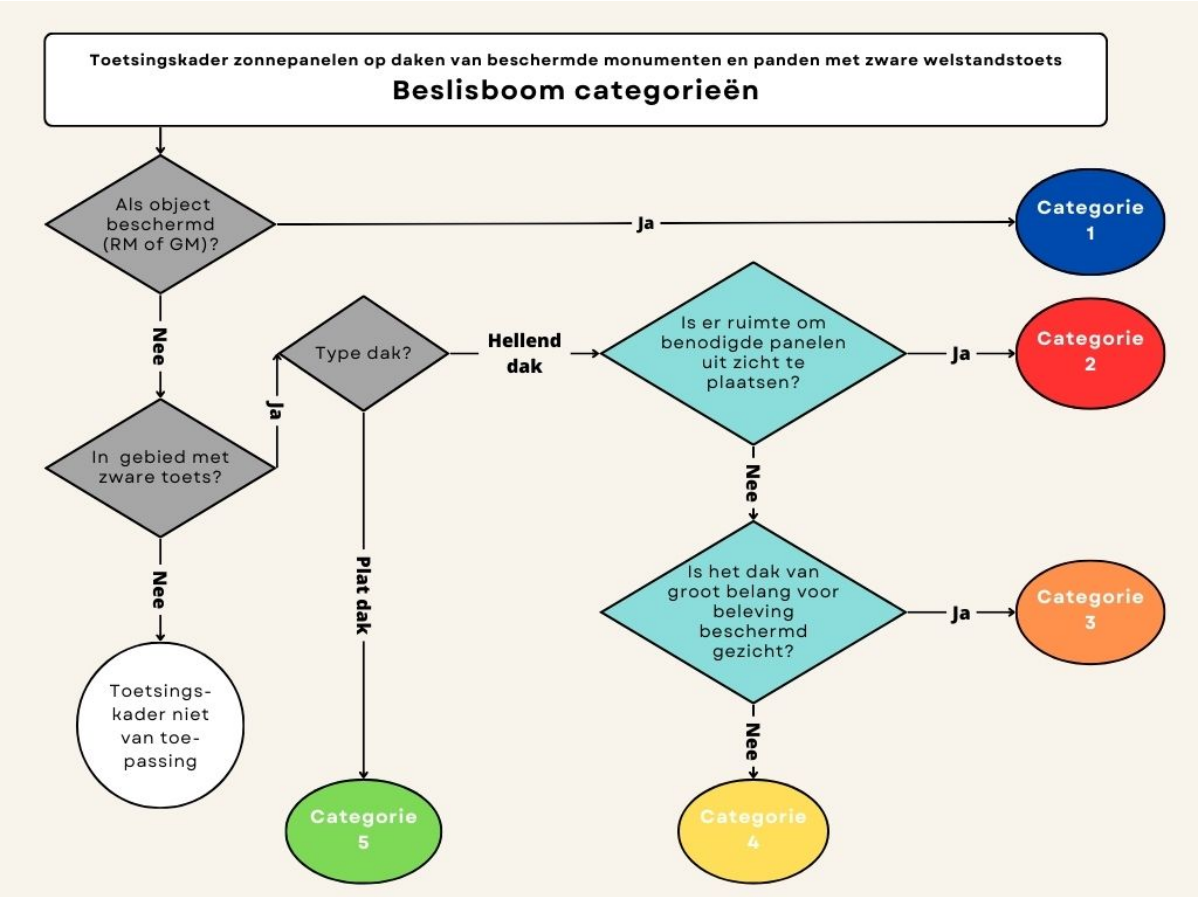
Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden stellen de volgende wijziging voor:

1. In de beslisboom in de voorgestelde nieuwe Bijlage V van de Welstandsnota het criterium “Heeft het dak uitzonderlijke of iconische (beeld)waarde?” te schrappen.

   De beslisboom wordt hiermee als volgt:

Gemeente Arnhem



2. De bijbehorende tekst “Daken met uitzonderlijke waarden … t/m … zijn hier niet toegestaan.” op pagina 37 onderaan te schrappen.

Toelichting:

Het criterium van uitzonderlijke of iconische waarde voor het straatbeeld is moeilijk te objectiveren en het blijft onduidelijk om welke daken het dan gaat. In de praktijk blijkt dat deze daken over het algemeen de daken van beschermde monumenten (RM of GM) zijn. De wethouder bevestigde in de raadskamer dat een uitzonderlijk of iconisch dakvlak bij een pand niet zijnde een monument niet voorkomt en dit criterium in de ambtelijke uitwerking al niet meer wordt gebruikt.

Het opnemen van het criterium “uitzondelijke of iconische waarde” maakt het geheel niet alleen nodeloos ingewikkeld en daarmee moeilijk te begrijpen voor bewoners en eigenaars, maar brengt ook het risico met zich mee dat een tussencategorie ontstaat: panden die we behandelen als een monument terwijl we ze niet als zodanig hebben aangewezen (met de procedures, rechten en plichten die daarbij horen).

Met deze wijziging blijft categorie 2 “Hellende daken waarbij zonnepanelen in het zicht niet zijn toegestaan” wel bestaan. Deze categorie is van toepassing op panden waarbij het mogelijk is het

volledige benodigde vermogen uit het zicht op te stellen. Bijvoorbeeld bij panden in het Spijkerkwartier met een grotendeels plat dak en een klein deel hellend dak in het zicht.

Indieners:

Mattijs Loor - D66

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4024032

Onderwerp: Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets

Kernboodschap

Het aanbrengen van zonnepanelen op daken zien wij als een belangrijk onderdeel van de energietransitie. Dit willen wij ook mogelijk maken bij beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets (panden binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht).
We willen echter ook zorgvuldig omgaan met de erfgoedwaarden en de omgevingskwaliteit. Wij hebben daarom nieuwe regels opgesteld voor zonnepanelen op erfgoed.

Voorstel

1. De nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets volgens bijgevoegd concept vast te stellen als toevoeging op het Welstandsbeleid 2015.

Inleiding

Op het gebied van energiezuinigheid en comfort scoren historische panden nu over het algemeen niet bijzonder goed. Het beeld bestaat dat verbetering van deze situatie ook nauwelijks mogelijk is, omdat er bij een beschermd monument of bij een pand in een beschermd stads- of dorpsgezicht van de gemeente 'bijna niks mag'. Omdat we deze situatie willen verbeteren - en het verduurzamen van erfgoed juist willen versnellen en versoepelen - werken we sinds het begin van 2023 aan het Actieplan Verduurzaming Erfgoed, als onderdeel van de Arnhemse Aanpak Woningisolatie.
Eén van de acties uit het Actieplan Verduurzaming Erfgoed is het opstellen van een nieuw toetsingskader voor zonnepanelen op erfgoed. In gesprekken die we met verschillende doelgroepen (typen erfgoedeigenaren) hebben gehad, kwam namelijk duidelijk naar voren dat er grote behoefte is in de stad aan een duidelijker, transparanter, maar vooral ook soepeler toetsingskader op dit thema.

Bij gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten geldt dat het aanbrengen van zonnepanelen altijd vergunningplichtig is. Als uitgangspunt wordt hierbij tot nu toe gehanteerd dat de panelen niet of nauwelijks zichtbaar mogen zijn vanaf openbaar terrein; dit uitgangspunt is echter niet uitgewerkt in transparante regels of criteria.

Arnhem GEMEENTE

Bij panden in een beschermd gezicht (geen gemeentelijk monument of rijksmonument zijnde) zijn er in veel gevallen vergunningvrij mogelijkheden om zonnepanelen aan te brengen op het achterdakvlak. Als gevolg van de formulering van het huidige welstandsbeleid zijn de mogelijkheden daarbuiten in feite nihil.
Al met al is het huidige beleid erg behoudend als het gaat om zonnepanelen op erfgoed.

Arnhem heeft naar verhouding veel sociale huurwoningen met een erfgoedstatus. Door de hoge energieprijzen en het toenemen van (energie)armoede, neemt de vraag naar zonnepanelen juist bij dit soort woningen toe. Het lukt niet om deze zonnepanelen allemaal vergunningvrij c.q. uit het zicht te plaatsen, wat het huidige beleid vraagt. Extra uitdaging hierbij is dat in Arnhem veel van deze woningen, zoals op de Geitenkamp en de Mussenberg, rode daken hebben, waardoor conventionele zwarte zonnepanelen extra opvallen in het beschermde straatbeeld.

In overleg en samenwerking met Portaal hebben we een pilot opgestart die tot doel had een acceptabele oplossing te vinden voor zonnepanelen in het zicht op rode daken op de Geitenkamp. In oktober 2022 zijn in het kader van deze pilot door Portaal als proefopstelling rode panelen geplaatst op een woning en bijgebouw aan het Schuttersbergplein.
De proefopstellingen zijn beoordeeld door Team Welstand en Monumenten. Naar aanleiding van de proefopstelling hebben we geconcludeerd dat we met de rode panelen van de proefopstelling een acceptabele oplossing hebben gevonden voor de toepassing van zonnepanelen op beschermde rode daken; ook wanneer deze in het zicht liggen. Dit heeft een belangrijke basis gelegd voor de nieuwe regels voor zonnepanelen op erfgoed.

Beoogd effect

Het hoofddoel van de nieuwe regels is het aanbrengen van zonnepanelen op erfgoed ingrijpend te versoepelen. Daarnaast geven we met deze regels gehoor aan de vraag vanuit de stad om duidelijke en transparante regels op te stellen over dit thema.
Met de nieuwe regels zal het bij nagenoeg alle beschermde monumenten en panden in het beschermd gezicht mogelijk worden om zonnepanelen aan te brengen. De vraag is niet zozeer meer óf er zonnepanelen kunnen worden aangebracht, maar hóe dit gebeurt.

Argumenten

1.1	*Het Welstandsbeleid is in zijn huidige vorm te beperkend als het gaat om zonnepanelen op daken van panden met een erfgoedstatus.*
	In het huidige welstandsbeleid staat dat in gebieden waar een zware welstandstoets geldt (de beschermde gezichten), de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op daken zijn beperkt tot ‘dat wat vergunningvrij mogelijk is’. In de praktijk is gebleken dat de mogelijkheden daarbuiten in feite nihil zijn. Met de voorliggende toevoeging aan het welstandsbeleid wordt deze te beperkende regel vervangen door nieuwe, soepelere regels.

1.2	*Met deze nieuwe regels maken we het mogelijk dat ook beschermde monumenten en panden in de beschermde gezichten mee kunnen doen aan de energietransitie.*
	De nieuwe regels zorgen voor een ingrijpende versoepeling rondom zonnepanelen op erfgoed. Met de nieuwe regels zal het bij nagenoeg alle beschermde monumenten en panden in het beschermd gezicht mogelijk worden om zonnepanelen aan te brengen voor het eigen gebouwgebonden en huishoudelijk gebruik. Uitgangspunt is dat eerst gekeken wordt of de benodigde panelen uit het zicht kunnen worden geplaatst. En wanneer dit niet kan, hoe de impact op het monument of het beschermde gevelbeeld zo beperkt mogelijk kan worden gehouden. Hierbij wordt sterk meegewogen wat de rol van het dak is in de beleving van het monument of het beschermde gevelbeeld. Bij een dak dat nauwelijks beleefbaar is vanaf de straat gelden minder strenge regels dan bij een dak dat prominent in het zicht ligt.
1.3	*De nieuwe regels zijn transparant en worden door de uitwerking in kaarten goed toegankelijk.*
	De panden waar de nieuwe regels voor gelden worden ingedeeld in één van de totaal vijf categorieën. Per categorie geldt een eigen set met helder geformuleerde regels. De indeling van de panden in een categorie gebeurt door de ODRA en de vakgroep erfgoed van de gemeente aan de hand van een beslisboom. Deze beslisboom is onderdeel van de ter vaststelling voorliggende regels. Daarnaast maken we, na vaststelling van de nieuwe regels, met behulp van de beslisboom een kaart waarop alle panden waarvoor de regels gelden zijn ingedeeld in een categorie (zie voorbeeldkaarten in de bijlage). Wanneer deze kaart gereed is wordt deze openbaar gemaakt, zodat eigenaren/bewoners/aanvragers zelf heel makkelijk kunnen zien in welke categorie hun pand valt en welke regels dus gelden.

Kanttekeningen en risico's

2.1	*Met deze regels zullen bij een aanzienlijk deel van panden met een erfgoedstatus zonnepanelen in het zicht mogelijk worden. Dit heeft een impact op de het uiterlijk van de beschermde objecten en gebieden.*
	Bij panden waar geen andere mogelijkheden zijn om een realistisch aantal panelen te plaatsen, accepteren we zonnepanelen in het zicht. We willen de energietransitie ook bij panden met een erfgoedstatus door laten gaan. Om de impact van deze nieuwe, soepeler regels op de beschermde erfgoedwaarden te beperken, worden voorwaarden verbonden aan de plaatsing van zonnepanelen in het zicht. Bij daken in een beschermd gezicht, die belangrijk zijn voor de beleving van het straatbeeld, wordt bijvoorbeeld als voorwaarde gesteld dat de panelen - voor zover ze zich in het zicht bevinden - in kleur aansluiten bij de dakbedekking. Bij rode pannen zal dan gekozen moeten worden voor rode zonnepanelen. Dit uitgangspunt sluit aan bij ‘Advieslijn zonnepanelen op monumenten’ van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
2.2	*Wanneer een aanvrager gekleurde panelen toe moet passen brengt dit extra kosten met zich mee.*

	De toepassing van rode panelen zal met name voorkomen in beschermde gezichten als Geitenkamp en Mussenberg. Hier is veel coöperatiebezit. Voor de coöperaties is inmiddels een subsidieregeling in het leven geroepen om bij te dragen aan meerkosten van rode panelen. Wij werken ook aan een subsidieregeling voor particuliere eigenaren.
2.3	*Deze toevoeging op het Welstandsbeleid 2015 loopt vooruit op een totale herziening van het welstandsbeleid in het kader van de Omgevingswet.*
	Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zijn wij als gemeente verplicht om in de komende jaren ons welstandsbeleid tegen het licht te houden en uit te bouwen tot een meer integraal beleid voor omgevingskwaliteit als onderdeel van het omgevingsplan. Gezien de urgentie rondom energietransitie en (energie)armoede willen wij met de nieuwe regels voor zonnepanelen niet wachten op dit omgevingskwaliteitsbeleid. Wij stellen daarom voor om de nieuwe regels vooruitlopend hierop als toevoeging op het bestaande Welstandsbeleid 2015 vast te stellen.

Participatie

In het voortraject hebben wij, mede in het kader van de pilot met rode zonnepanelen op de Geitenkamp, veel contact gehad over dit onderwerp met Portaal en de andere corporaties met veel erfgoedbezit (Vivare en Volkshuisvesting). Zij hebben hun input geleverd bij de totstandkoming van de nieuwe regels. Daarnaast zijn de regels besproken met Team Welstand en Monumenten en de ODRA. Zij staan achter de inhoud en de vorm van de nieuwe regels.
Ook hebben wij de nieuwe regels getest bij drie praktijkvoorbeelden. Deze praktijkvoorbeelden betroffen informele aanvragen van erfgoedeigenaren/-bewoners voor zonnepanelen. De gevraagde zonnepanelen zijn in het huidige beleid niet toegestaan. Samen met de betreffende eigenaren/bewoners hebben we gekeken hoe de nieuwe regels voor hun pand zouden uitvallen. In alle drie gevallen bieden de nieuwe regels voldoende ruimte om tegemoet te komen aan de vraag van de eigenaar/bewoner. De betreffende eigenaren/bewoners gaven aan de nieuwe regels realistisch en toepasbaar te vinden. Opgemerkt werd dat de beoogde kaart, waarop alle panden zijn ingedeeld in een categorie, een goede toevoeging is op de regels en beslisboom. Dit maakt de regels beter toegankelijk voor aanvragers.

Financiën

Voor het opstellen van de kaart is een bedrag van 20.000 euro nodig. Deze kosten worden gedekt vanuit de Arnhemse Aanpak Woningisolatie.

Uitvoering

Na vaststelling kunnen we direct op basis van de nieuwe regels toetsen door per aanvraag de beslisboom te doorlopen. Ondertussen werken we aan de hand van de beslisboom aan de kaart waarop alle panden waarvoor het toetsingskader geldt, zijn ingedeeld in een categorie. De verwachting is dat de kaart in Q1 van 2024 gereed is.

Communicatie

Dit besluit en de gevolgen van dit besluit voor initiatiefnemers en andere betrokkenen plaatsen we op onze gemeentelijke website. Hierbij geven we aan wat het besluit betekent voor aanvragen. Daarnaast zorgen we ervoor dat ambtenaren van de gemeente Arnhem klaar zijn om vragen te beantwoorden over deze nieuwe werkwijze. Ook wordt het besluit officieel bekend gemaakt in het Digitale gemeenteblad en is het terug te vinden op www.overheid.nl.
De kaart wordt na gereedkoming ook op de gemeentelijke website geplaatst.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad
- Aangepast Welstandsbeleid 2015
- Voorbeeldkaarten

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	4024032

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023, nummer: 4024032;

gelet op artikel 147 en 149 van de Gemeentewet, artikel 12a van de Woningwet;

besluit:

vast te stellen de wijziging van de Welstandsnota Arnhem 2015

Artikel I Wijzigingen Welstandsnota Arnhem 2015

A. In paragraaf 2.1 wordt aan alinea 5, na de zin ‘Voor rijks- en gemeentelijke monumenten wordt altijd maatwerk geleverd, de criteria gelden voor deze categorie niet’, het volgende toegevoegd: “Uitzondering hierop vormen de ‘regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets’(bijlage V); deze gelden wél bij rijks- en gemeentelijke monumenten.”

B. In paragraaf 2.7 wordt onder het kopje ‘daken’ de volgende bullet toegevoegd:
   - Voor zonnepanelen op daken gelden de ‘regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets’ zoals opgenomen in bijlage V bij deze welstandsnota.

C. In de laatste bullet van paragraaf 2.7 onder het kopje ‘daken’ wordt het woord ‘zonnepanelen’ verwijderd.

D. Aan de Welstandsnota wordt toegevoegd:
“Bijlage V genaamd ‘regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets’.”

Arnhem GEMEENTE

Artikel II Inwerkingtreding en citeertitel

1. Dit besluit treedt in werking na de bekendmaking ervan
2. Dit besluit wordt aangehaald als: Welstandsnota Arnhem 2015, herziening 2024

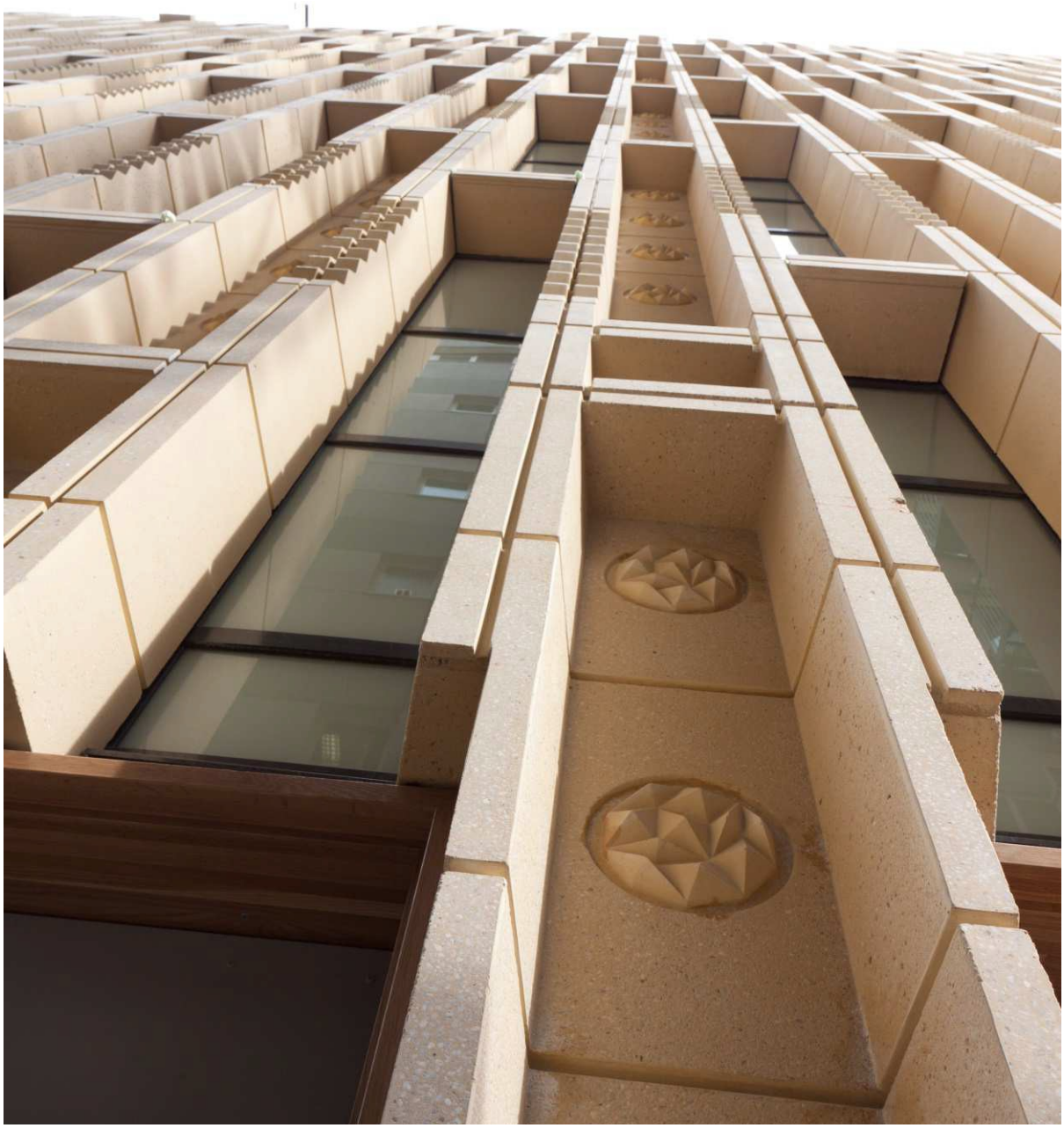
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Arnhem in de vergadering van ….

De griffier, De voorzitter,

Toelichting op het wijzigingsbesluit

Welstandsnota Arnhem 2015	**Welstandsnota Arnhem 2015, herziening 2024**
Paragraaf 2.1 Voor rijks- en gemeentelijke monumenten wordt altijd maatwerk geleverd, de criteria gelden voor deze categorie niet.	Paragraaf 2.1 Voor rijks- en gemeentelijke monumenten wordt altijd maatwerk geleverd, de criteria gelden voor deze categorie niet. **Uitzondering hierop vormen de 'regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets'(bijlage V); deze gelden wél bij rijks- en gemeentelijke monumenten.**
Paragraaf 2.7 ○ Het aanbrengen van een dakterras mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk van de monumentale kwaliteit van het bouwwerk of van het beschermde stadsgezicht. Een dakterras op een gebouw betreft maatwerk en is sterk ondergeschikt van aard en is vanaf openbaar gebied niet zichtbaar. De afstand van een dakterras tot de voorgevel bedraagt ten minste 2,00 meter en in de achtergevel ten minste 1,00 m. ○ Voor overige toevoegingen in het dakvlak zoals dakramen, *zonnepanelen*, lichtstraten etc. is maximaal toelaatbaar hetgeen vergunningvrij mogelijk is.	Paragraaf 2.7 ○ Het aanbrengen van een dakterras mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk van de monumentale kwaliteit van het bouwwerk of van het beschermde stadsgezicht. Een dakterras op een gebouw betreft maatwerk en is sterk ondergeschikt van aard en is vanaf openbaar gebied niet zichtbaar. De afstand van een dakterras tot de voorgevel bedraagt ten minste 2,00 meter en in de achtergevel ten minste 1,00 m. ○ **Voor zonnepanelen op daken gelden de 'regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets' zoals opgenomen in bijlage V bij deze welstandsnota.** ○ Voor overige toevoegingen in het dakvlak zoals dakramen, lichtstraten etc. is maximaal toelaatbaar hetgeen vergunningvrij mogelijk is.
	Bijlage V **Regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets**

Welstandsnota Arnhem 2015



Vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 13 juli 2015

Inwerkingtreding met ingang van 1 september 2015

Inhoud

1 Inleiding 3
1.1 Waarom een welstandsnota? 3
1.2 Welstandsbeleid in Arnhem 3
1.3 Naar een modern welstandsbeleid in 2013 4
1.4 Naar een efficiënte en integrale uitvoering in 2015 5
1.5 Wijzigingen ten opzichte van de vorige nota 5
2 De welstandscriteria 6
2.1 Uitgangspunten 6
2.2 De excessenregeling 7
2.3 De algemene welstandscriteria 7
2.4 Algemene regels voor reclame 8
2.5 Gebieden zonder toets 10
2.6 Welstandscriteria in gebieden met een lichte toets 11
2.7 Welstandscriteria in gebieden met een zware toets 17
2.8 Trendsetters 22
3 Welstand in de praktijk 23
3.1 Werkwijze 23
3.2 Resultaat welstandstoets 24
3.3 Mogelijkheid tot vooroverleg 24
3.4 Welstand bij (her)ontwikkelingsopgaven 25
3.5 Optreden tegen excessen 26
3.6 Gemotiveerd afwijken van de regels 26
Bijlagen 27
I. Welstandstoets per ‘karakteristiek ruimtelijke milieu’ 27
II. Welstandsniveau per wijk 29
III. Vigerende kwaliteitsplannen 32
IV. Monumenten 34
~~IV.~~ V. Regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets 35

1 Inleiding

1.1 Waarom een welstandsnota?

Arnhem is een aantrekkelijke stad om te wonen en te verblijven. Het uiterlijk van de stad draagt daar aan bij. De gemeente wil dat zo houden.

Veranderingen in de stad gaan vaak heel geleidelijk. Door kleine bouwinitiatieven van particulieren en door grotere ontwikkelingen verandert de stad voortdurend. Het welstandsbeleid is één van de middelen waarmee de gemeente stuurt op het uiterlijk van de stad. Andere instrumenten zijn bijvoorbeeld het bestemmingsplan, erfgoedbeleid en beleid voor de openbare ruimte. Het welstandsbeleid is dus geen geïsoleerd instrument maar onderdeel van het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van de gemeente. De Woningwet bepaalt sinds 2003 dat gemeenten die welstandstoezicht toepassen daar beleid voor moeten vaststellen. Daarom hebben we in Arnhem een Welstandsnota.

De Woningwet over gemeentelijk welstandsbeleid:

> *Het gemeentelijk beleid moet worden vastgelegd in een welstandsnota. Met de welstandsnota 'bekent de gemeente vooraf kleur' en weet de bewoner welke regels er gelden voor een bouwplan. Een welstandsnota mag niet volstaan met algemene, globaal geformuleerde criteria. Criteria moeten zo concreet en objectief mogelijk zijn en zo veel mogelijk zijn toegesneden op verschillende soorten bouwwerken. Inwoners en andere belanghebbenden moeten via een inspraakprocedure vooraf de gelegenheid hebben gekregen om te reageren op het gemeentelijke welstandsbeleid.*

Bij welstandsbeleid gaat het om de kwaliteit van de bouwplannen op zich en in relatie tot hun omgeving. We dagen initiatiefnemers uit om iets moois voor zichzelf te maken maar ook een bijdrage te leveren aan de kwaliteit van de stad als geheél. De kenmerken van de bestaande stad geven daar aanknopingspunten voor dus: kijk om je heen en gebruik wat je ziet als inspiratie! Hiermee kan de gemeente sturen op het uiterlijk van gebouwen en van andere bouwwerken. Zo beschermen we de bestaande kwaliteit in de stad en geven we ruimte om de stad nog beter te maken.

In de welstandsnota is alleen het welstandsbeleid vastgelegd; er vindt in deze nota geen beleidvorming plaats op aanverwante beleidsvelden voor ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor wordt verwezen naar onder meer de structuurvisie, de erfgoednota en bestemmingsplannen.

1.2 Welstandsbeleid in Arnhem

Het doel van het Arnhemse welstandsbeleid is:

- behouden en versterken van de beeldkwaliteit
- de spelregels voor welstand duidelijk maken
- een objectieve en transparante beoordeling van bouwplannen
- een kleine en slagvaardige welstandsorganisatie

Alle wijken zijn even belangrijk en hebben allemaal hun eigen kwaliteit. In de heel Arnhem streeft de gemeente daarom naar behoud en versterking van de beeldkwaliteit. Maar daarvoor is niet overal welstandstoetsing nodig of effectief. De boodschap is: variatie in bouw waar het kan, bescherming van het karakter waar het moet. Hiermee zorgen we dat het unieke karakter van Arnhem behouden blijft.

Omdat inwoners vrijheid, vertrouwen en eigen verantwoordelijkheid verdienen, is een indeling gemaakt van de stad in drie categorieën: gebieden waar vergunningaanvragen niet op welstand worden getoetst, gebieden waar slechts licht op welstand wordt getoetst en gebieden waar zwaar wordt getoetst op welstand. Om mensen te inspireren plannen te maken die passen bij de karakteristieken van de stad is de uitnodiging: kijk naar wat er al is en gebruik de bestaande stad als inspiratie. Op de website van de gemeente zijn de criteria op adres opvraagbaar. Dit maakt het voor de initiatiefnemer eenvoudig om op te zoeken welke regels van toepassing zijn.

Gebieden zonder welstandstoets
In wijken met veel variatie in bouwstijl, in type woningen, oriëntatie van gebouwen op de openbare ruimte en dergelijke, hoeven bouwaanvragen niet meer voorgelegd te worden aan de commissie. Voorbeelden hiervan zijn gebieden met een dorps karakter (Elden), villawijken (Schaarsbergen) en wijken die gebouwd zijn tussen 1970 en 1985. Als de wetgeving zegt dat een vergunning nodig is voor (ver)bouw dan blijven altijd de regels gelden die in het bestemmingsplan staan, zoals regels over grootte, bouwhoogte e.d. Daarnaast gelden er wél voorschriften ten aanzien van reclame. Maar de keuze voor materiaal, vorm en kleur is in deze gebieden helemaal vrij. Om uitspattingen als paarse gevels te voorkomen is er een aantal excessen benoemd. In die gevallen kan daar handhavend tegen opgetreden worden, maar er is dus géén toets vooraf.

Gebieden met lichte welstandstoets
In wijken die zich kenmerken door samenhang in het straatbeeld – bijvoorbeeld door een eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik – blijven we erop toezien dat dit eigen karakter bewaard blijft. In bijvoorbeeld een lange en overzichtelijke Malburgse straat, met doorlopende dak- en gootlijnen en met overal rode dakpannen - kan één verkeerd vormgegeven dakkapel het beeld van de hele straat teniet doen.

Gebieden met zware welstandstoets
Voor gebieden met een bijzondere kwaliteit, zoals de binnenstad of Geitenkamp, blijven strengere regels voor de welstand gelden.

Spelregels
In zijn algemeenheid willen we dat nieuwe bouwwerken passen in hun omgeving. De bestaande stad is dus het referentie- en inspiratiekader. Voor de meest voorkomende bouwwerken zijn verder in deze nota gebiedsgerichte criteria opgenomen. Deze criteria zijn per gebied (‘géén toets’, ‘lichte toets’ en ‘zware toets’) anders. De spelregels geven vóóraf duidelijkheid bij concrete, kleinschalige (ver)bouwplannen, zoals een dakkapel of uitbouw. Voor heel Arnhem gelden voorschriften ten aanzien van reclame en is de excessenregeling van kracht. Het is onmogelijk om voor álle soorten bouwplannen beoordelingscriteria vast te leggen. Daarom hebben we daarnaast ook algemene criteria.

Voor grootschalige (her)ontwikkelingen in de hele stad is een aparte werkwijze opgenomen. Door het proces te organiseren en niet de criteria vooraf vast te leggen wordt in deze opgaven maximaal de ruimte geboden voor creativiteit terwijl we goed blijven toezien op de kwaliteit van de plannen voor de stad.

In de Welstandsnota zijn de beleidsregels vastgelegd. Die moeten in principe gevolgd worden maar er kan gemotiveerd van worden afgeweken.

1.3 Naar een modern welstandsbeleid in 2013

De eerste Arnhemse welstandsnota is van 2004. Daar hebben we meer dan negen jaar mee gewerkt. Met de vaststelling door de gemeenteraad van de nieuwe welstandsnota in 2013 is een belangrijke stap voorwaarts gezet om het ruimtelijke kwaliteitsbeleid in Arnhem te moderniseren. De focus kwam meer te liggen op integrale sturing op ruimtelijke kwaliteiten aan de voorkant van het ontwerpproces, om zodoende het grootste effect te kunnen bereiken.

Dit werd onder meer bereikt door de Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie) meer als sparringpartner van de ambtelijke organisatie in te zetten bij de planvorming, in plaats van als controle achteraf. Voor een aantal specifieke complexe en langdurige ontwikkelingsprojecten functioneren daarnaast een aantal kwaliteitsteams die qua opdracht en samenstelling zijn toegesneden op dat specifieke project.

Een andere belangrijke stap was dat de burgers van Arnhem bij (ver-)bouwen veel meer verantwoordelijkheid in eigen handen kregen voor het realiseren en handhaven van ruimtelijke kwaliteit in de stad. Dit in het vertrouwen dat een welstandstoetsing vooraf hiervoor meestal niet nodig is. Voor ongeveer tweederde van de stad is daarom sinds 2013 géén toets op welstand meer uitgevoerd bij aanvragen voor een bouwvergunning. Wel geldt voor het gehele grondgebied van Arnhem regels voor het aanbrengen van reclame en is er een excessenregeling.

Minder regeldruk, meer vrijheid, vertrouwen en eigen verantwoordelijkheid. Dat zijn de kernwaarden van de welstandsnota 2013, en die lijn wordt doorgezet in de nieuwe nota. Inwoners moeten invloed hebben op de kwaliteit van hun leefomgeving. De raad heeft destijds aangegeven deze ontwikkeling scherp te willen volgen om ongewenste en onomkeerbare ontwikkelingen in de stad tijdig een halt te kunnen roepen. Uit het jaarverslag 2013 van de Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit en de actuele jaarcijfers over 2014 blijkt dat zich niet of nauwelijks situaties voordoen in de "welstandsvrije" gebieden waar handhavend moet worden opgetreden. Er heeft zich in 2013 slechts één exces voorgedaan, in 2014 geen enkele.

1.4 Naar een efficiënte en integrale uitvoering in 2015

Met deze nieuwe nota wordt weer een volgende stap gezet in het realiseren van integrale ruimtelijke kwaliteit in Arnhem en in de stroomlijning van planontwikkeling en het vergunningproces. Namelijk door de welstandstoets -in de delen van de stad waar deze nog wordt uitgevoerd- op te nemen in de algemene ruimtelijke beoordeling die ambtelijk toch al wordt uitgevoerd, zonder hierover extern advies te vragen. Deze werkwijze biedt meer ruimte om de diverse aspecten tegen elkaar af te wegen en tot optimale keuzes te komen.

Dit betekent dat van de inzet van de huidige Arnhemse Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit geen gebruik meer gemaakt behoeft te worden. Ambtelijk worden sleutelfiguren aangewezen die zorg dragen voor een correcte en controleerbare toetsing en het betrekken van de juiste deskundigheid bij deze beoordeling. Naast vereenvoudiging van de procesgang en het vergemakkelijken van integrale besluitvorming leidt dit tot besparing van kosten. Om te kunnen blijven sparren met externe deskundigen bij complexe, langdurige stedelijke ontwikkelingen blijft het mogelijk om kwaliteitscommissies te benoemen, op projectbasis en met projectfinanciering.

Door de uitvoering van het welstandsbeleid meer nadrukkelijk mee te nemen in het bredere Arnhemse ruimtelijke kwaliteitsbeleid speelt de nieuwe werkwijze al in op de nieuwe Omgevingswet die vermoedelijk rond 2018 zal worden ingevoerd. De nieuwe welstandsnota kan te zijner tijd direct opgenomen worden in het toekomstige Arnhemse Omgevingsplan.

Omdat de Monumentenwet het inwinnen van onafhankelijk deskundig advies bij beslissingen op monumentenvergunningen verplicht stelt zal er wel een Monumentencommissie blijven bestaan die aan de eisen van de wet voldoet.

1.5 Wijzigingen ten opzichte van de vorige nota

Het welstandsbeleid als zodanig blijft nagenoeg onveranderd, de wijzigingen betreffen hoofdzakelijk de uitvoering ervan. Ten opzichte van de welstandsnota uit 2013 zijn in deze nieuwe nota zijn de tekstdelen geschrapt die betrekking hebben op de inzet van de Commissie voor ruimtelijke kwaliteit. Een beschrijving van de nieuwe werkwijze is toegevoegd. Hoofdstuk 4 over de kwaliteitsborging bij (her)ontwikkelopgaven is herschreven naar de actualiteit.

Voorts zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd in de kaart met welstandsgebieden, die het gevolg zijn van een consequentere 'doorvertaling' van de indeling in ruimtelijke karakteristieken uit de Arnhemse Structuurvisie[1].

De regels voor reclame voor gebieden met lichte welstandstoets verschilden in de nota van 2013 op maar een paar punten van die voor gebieden zonder welstandstoets. In de huidige nota gelden de iets ruimere regels voor de gebieden zonder welstandstoets nu ook voor gebieden met lichte welstandstoets.Ten slotte is het overzicht met beeldkwaliteitsplannen die gelden voor specifieke gebieden fors beperkt door de minder relevante en oudere plannen te schrappen. Een klein aantal recente plannen is toegevoegd.

[1] Tevens zijn uit de kaart dubbelingen met de monumentenlijst geschrapt. Het gaat om monumenten die een gebied betreffen in plaats van een gebouw, zoals bijvoorbeeld begraafplaatsen. De vermelding op de monumentenlijst biedt al voldoende bescherming. Niet te verwarren met de Rijks- en gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten, die wel op de welstandskaart zijn opgenomen en die de categorie 'zware toetsing' vormen.

2 De welstandscriteria

De Woningwet over gebiedsgerichte criteria en welstandsvrije gebieden:
De gemeente mag gebiedsspecifieke criteria opstellen, bijvoorbeeld per wijk, om rekening te kunnen houden met de beeldbepalende karakteristieken van de verschillende gebieden. Ook kan de gemeente bepalen dat in bepaalde gebieden of voor bepaalde bouwwerken geen of minder strenge welstandseisen gelden.

2.1 Uitgangspunten

“De wortels van de toekomstige stad liggen in de actuele stad. De wortels van de actuele stad liggen in de historische stad”, zo staat het in de structuurvisie (2012). Vanuit die gedachte is het de opgave om nieuwe ontwikkelingen zó vorm te geven dat ze aansluiten op de bestaande karakteristieken ofwel de ‘DNA’ van de stad. Om mensen te inspireren plannen te maken die passen bij de karakteristieken van de stad is de uitnodiging: kijk naar wat er al is en gebruik de bestaande stad als inspiratie.

Er gelden alleen welstandscriteria in gebieden waar de ruimtelijke karakteristiek door middel van welstandsregels gewaarborgd moet worden. Dus: daar waar het kan géén welstandstoets. Bij de indeling in welstandsniveaus is gebruik gemaakt van de ‘karakteristieke ruimtelijke milieus’ (uit de Arnhemse structuurvisie 2012). Daarin zijn 15 gebiedstypen onderscheiden die van elkaar verschillen door de ruimtelijke kenmerken en samenhang. Dit gebiedstype is bepalend voor het gehanteerde welstandsniveau:

- gebieden met een grote variatie in bouwstijl, soort woningen en oriëntatie op de openbare ruimte. Dit zijn de gebieden waar vergunningaanvragen niet aan welstandsregels getoetst worden. (Een uitzondering geldt voor reclame, dat in heel Arnhem wel aan regels is gebonden);
- gebieden met een samenhang in het straatbeelden, bijvoorbeeld door de eenheid in dakvormen, architectuur of materiaalgebruik. Dit zijn de welstandsluwe gebieden waar slechts licht getoetst wordt;
- gebieden die een bijzondere status hebben als bescherm stads- en dorpsgezicht. Hier gelden strenge regels voor welstand.

In de gebieden waar licht of zwaar getoetst wordt op welstand gelden de *gebiedsgerichte welstandscriteria*. De criteria zijn opgesteld voor meest voorkomende bouwwerken. Voor alle andere bouwwerken gebruiken we de *algemene welstandscriteria*. Hierin staat in algemene bewoordingen beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen.

Ongeacht het welstandsniveau is in de hele stad de excessenregeling van toepassing. Ook gelden overal beperkingen voor reclame. Reclame kan sterk overheersen en zo een negatief effect hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Daarom zeggen we: reclame mag, maar moet wel aan een aantal spelregels voldoen.

Voor rijks- en gemeentelijke monumenten wordt altijd maatwerk geleverd, de criteria gelden voor deze categorie niet. Uitzonderding hierop vormen de ‘regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets’ (bijlage V); deze gelden wél bij rijks- en gemeentelijke monumenten.

Samenvattend:
- Waar mogelijk géén welstandscriteria, wel *altijd* regels voor reclame en het voorkomen van excessen
- Op basis van gebiedstypering waar nodig een lichte of zware welstandstoets (zwaar in beschermde stadsgezichten)
- Maatwerk voor rijks- en gemeentelijke monumenten

2.2 De excessenregeling

Ook al is een bouwactiviteit vergunningvrij of welstandsvrij, we willen uitspattingen voorkomen. Daarom hebben we een excessenregeling. Met deze regeling kunnen we uitspattingen aanpakken die de kwaliteit van de stad echt aantasten. De regeling geldt voor het hele grondgebied van Arnhem.

Een exces is een buitensporige situatie in het aanzien van een bouwwerk wat ook voor niet-deskundigen overduidelijk is. Hier is sprake van als een (deel van een) bouwwerk op zichzelf, maar vooral ook in relatie tot de omgeving, ernstig in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Er is in ieder geval sprake van een exces bij:

- Het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden (bijv. door het op onevenwichtige wijze aantasten van architectonische monumentaliteit of `(spiegel)symmetrie)
- Armoedig materiaalgebruik of materialen waarvan bekend is dat die onevenredig 'lelijk' verouderen en/of die een groot contrast vormen met de kwaliteit van de bestaande materialen
- Gebruik van felle of sterk contrasterende kleuren, als daar geen redelijke aanleiding voor is
- LCD / LED schermen en lichtkranten
- Te opdringerige en te overheersende reclames
- Ernstig verval van bouwwerken, zoals achterstallig onderhoud

2.3 De algemene welstandscriteria

Het is onmogelijk om voor alle mogelijke soorten bouwplannen beoordelingscriteria vast te stellen. Denk bijvoorbeeld aan objecten die zelden voorkomen zoals een viaduct, een boortoren, een kunstwerk of een schuilhut in het bos. Waar de gebiedscriteria niet voldoende houvast bieden gebruiken we de algemene welstandscriteria om te bekijken of de plannen voldoen aan ‘redelijke eisen van welstand’. De algemene welstandscriteria zijn alleen van toepassing bij vergunningplichtige bouwactiviteiten in gebieden met een lichte en een zware toets.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
We vinden het waardevol als er een relatie is tussen het uiterlijk van een gebouw, het gebruik ervan en de manier waarop het gemaakt is. Het ontwerp moet daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica hebben, want de vorm van een gebouw is meer dan de optelsom van gebruik en constructie. Maar hoe bijzonder het ontwerp ook is, als de vorm niet klopt met het gebruik en de constructie dan verliest het gebouw aan begrijpelijkheid.

Relatie tussen gebouw en omgeving
We vinden het waardevol als een gebouw bijdraagt aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Hoe belangrijker een gebouw of een plek is voor het grote publiek, hoe hoger de eisen zijn die we stellen aan het ontwerp. Ook een gebouw wat contrasteert met haar omgeving kan kwaliteit toevoegen aan de openbare ruimte, als het maar zorgvuldig is ontworpen en op de omgeving reageert.

Sociaal-culturele betekenis van vormen
We vinden het waardevol als de concepten in een gebouwontwerp iets zeggen over de tijd waarin het is gebouwd (of verbouwd). Voor vormgeving gelden in iedere tijd en cultuur bepaalde regels, net zoals de grammaticale regels in een taal. Als mensen bepaalde vormen regelmatig in een bepaald verband hebben gezien dan krijgen die vormen een betekenis op zich, dan roepen ze associaties op. Zoals zuilen die doen denken aan Griekse tempels, of gevels van glas en metaal die associaties oproepen met techniek en vooruitgang.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
We vinden het waardevol als de vorm en het aanzicht van een gebouw of bouwwerk duidelijk is, zonder dat het saai wordt. Een gebouw met een heldere vorm is een herkenningspunt. Door bijvoorbeeld symmetrie, een bepaald ritme en herkenbare materialen kunnen mensen gemakkelijk het beeld onthouden en herkennen. Herkenbaarheid mag niet doorslaan naar simpelheid. Een bouwwerk moet mensen blijven prikkelen.

Schaal en maatverhouding
We vinden het waardevol als maten in samenhang terug komen. De schaal van een gebouw heeft te maken met waar het gebouw voor bedoeld is, met de bouwopgave. De maatverhouding bepaalt hoe mensen een gebouw beleven. Wat we weten is dat gebouwen of bouwwerken met een duidelijke

samenhang en hiërarchie in de maatvoering, voor mensen gevoelsmatig ‘kloppen’. Spannende afwijkingen kunnen best maar daar moet vanuit de architectuur wel goed over nagedacht zijn. Maatverhoudingen zijn vooral belangrijk in de gevelopbouw, het dak en toegevoegde elementen zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector. De maten van deze onderdelen moeten niet te groot zijn ten opzichte van het hoofdvolume. Het is een ondergeschikte toevoeging aan het oorspronkelijke beeld.

Materiaal, textuur, kleur en licht
We vinden het waardevol als materiaal, textuur, kleur en licht bijdragen aan het karakter en de kwaliteit van een gebouw. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig erg ruim. Die keuzevrijheid maakt het risico van een onsamenhangend beeld groter. Als materialen en kleuren géén ondersteunende functie hebben aan de architectuur van het gebouw maar worden gekozen om hun decoratieve waarde dan gaat dat ten koste van de betekenis van het gebouw. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer toegepaste materialen en kleuren ‘vloeken’ met de materialen en kleuren die in de ontstaansperiode van het bouwwerk gebruikelijk waren.

2.4 Algemene regels voor reclame

Algemene regels voor reclame gelden voor de gebieden zonder- en met lichte welstandstoets. In gebieden met een zware toets gelden bijzondere regels, die zijn opgenomen in paragraaf 2.7.

Algemeen
- Reclame is perceelsgebonden aan de economische bedrijvigheid ter plaatse;
- Bewegende, verlichte reclames als leds, lichtkranten, lcd’s en projecties zijn niet toegestaan;
- Reclame op een plat dak of op een hellend dak (boven de gootlijn) is niet toegestaan;
- Reclame mag niet boven de dakrand uitsteken.



Woonhuis

- Reclame voor aan huis gebonden beroep is ondergeschikt van aard en omvang
- Eén onverlichte reclame met een maximum oppervlak van 0,75 m2 is mogelijk.

Winkel
- Gevelreclame mag alleen in de economische zone worden gesitueerd, dat wil zeggen niet hoger dan de onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping
- De gevelreclame heeft een maximale breedte van 75% van de gevelbreedte waar de economische bedrijvigheid plaats vindt en een hoogte van maximaal 0,60 m. Een andere verdeling van deze maximale oppervlakte is denkbaar mits de architectuur dit mogelijk maakt
- Per gevel gericht naar het openbaar gebied is één haaks reclamebord met een maximaal oppervlak van 1,00 m2 mogelijk. Het bord mag maximaal 1.20 m. uitsteken voor de gevel.



Bedrijven / kantoren

- Reclame is ondergeschikt van aard en omvang
- Aan een bedrijfsverzamelgebouw, waarin meerdere bedrijven zijn gehuisvest, is een ontworpen en architectonische ingepaste reclamezone met een maximaal oppervlak zoals hierna genoemd mogelijk waarin de verschillende gebruikers ieder een (uitwisselbare) plek kunnen krijgen

…in een woonomgeving

- Reclame op gevels die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht heeft een maximale oppervlakte van 8% van dat geveloppervlak en is gesitueerd in de economische zone, d.w.z. onder de onderdorpel van de kozijnen op de 1e verdieping
- Indien losse letters worden toegepast is de maximale oppervlakte van de buitencontouren van de reclame niet groter dan 10% van het geveloppervlak
- Op eigen terrein is één (gezamenlijke) vrijstaande zuil met een maximale afmeting(bxh) van 1,25 x 3,50 m. mogelijk. Van een zuil bij een gebouw hoger dan 20 m. kan de maximale afmeting (bxh) 1,50 x 5,00 m. zijn.



…in een bedrijvenomgeving

- Reclame op gevels die naar het openbaar toegankelijk gebied zijn gericht heeft een maximale oppervlakte van 10% van het geveloppervlak waar de economische bedrijvigheid plaats vindt
- Indien losse letters worden toegepast is de maximale oppervlakte van de buitencontouren van de reclame niet groter dan 15% van het geveloppervlak
- Op eigen terrein is één (gezamenlijke) vrijstaande zuil met een maximale afmeting (bxh) van 1,25 x 4,50 m. mogelijk. Van een zuil bij een gebouw hoger dan 20 m. kan de maximale afmeting (bxh) 1,50 x 6,00 m. zijn.



2.5 Gebieden zonder toets

Ruimtelijke kwaliteit is niet in elk deel van de stad afhankelijk van zaken die met welstandscriteria geregeld worden, zoals een bepaalde architectuur of materiaalgebruik. Dit zijn gebieden met een stevige ruimtelijke structuur en gebieden die opvallen door een grote variatie. In deze gebieden wordt de ruimtelijke kwaliteit doorgaans al voldoende geborgd middels het bestemmingsplan en worden vergunningaanvragen niet op welstand getoetst.

Met een ‘stevige ruimtelijke structuur’ wordt bedoeld dat de beeldkwaliteit van een wijk of gebied als geheel niet snel aangetast zal worden door een (sterk) afwijkende of in het oog springende ingreep aan een gebouw. Dit zijn bijvoorbeeld de delen van de stad waar het landschap als geheel het beeld bepaalt en niet de individuele gebouwen. Voorbeelden zijn het noordelijke buitengebied en een aantal ruim opgezette villawijken in de bossen. Maar ook de woonwijken met een sterk onregelmatig patroon van straten en bebouwing, zoals Elderveld en De Laar, en vrijwel alle bedrijventerreinen hebben een ‘robuuste ruimtelijke structuur’.

Met gebieden die opvallen door variatie worden de wijken bedoeld met een gevarieerd bebouwingsbeeld, die om die reden makkelijk nog meer variatie op kunnen nemen zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor de dorpsgebieden van Schaarsbergen en Elden.

Voor de gebieden die welstandsvrij zijn gelden alleen de excessenregeling en de voorschriften ten aanzien van reclame.







Van boven naar beneden: dorpskern Elden, Elderveld, Hazegrietje

2.6 Welstandscriteria in gebieden met een lichte toets

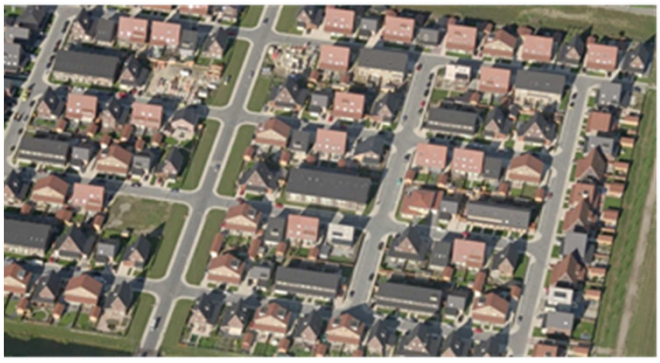
Welstandsluw zijn de delen van de stad met een sterke samenhang in het straatbeeld. Een afwijkende of in het oog springende ingreep aan een gebouw zal hier al snel het kenmerkende straatbeeld aantasten. In een lange en overzichtelijke Malburgse straat, met doorlopende dak- en gootlijnen en met overal rode dakpannen kan één verkeerd ontworpen of geplaatste dakkapel het beeld van de hele straat teniet doen.

We hebben het hier over de wijken die volgens een rationeel patroon zijn opgebouwd, zoals Presikhaaf bijvoorbeeld (uit de modernistische 'CIAM-periode') en het oudere Sonsbeekkwartier Zuid (uit de periode van 'stratenplan en speculatiebouw'). Of over delen van de stad die volgens een samenhangend concept of een thema zijn ontworpen, zoals Schuytgraaf en het stationsgebied Arnhem Centraal.

Welstandsregels voor dit niveau zijn beperkt en gaan alleen over het gevelbeeld en de daken die vanaf de straat zichtbaar zijn. Voor de achterkanten van gebouwen gelden geen regels, die zijn dus welstandsvrij. De regels zijn bedoeld om de kenmerken van het gevelbeeld in relatie tot het openbaar gebied in stand te houden. Doorgaande nok- en gootlijnen zijn daarbij het uitgangspunt. Het totale gevelbeeld wordt op hoofdlijnen gehandhaafd maar kleine ingrepen zijn geen probleem. Het veranderen van materiaalgebruik of van kozijnen bijvoorbeeld is mogelijk wanneer het totale straatbeeld niet wordt aangetast. De excessenregeling en beperkingen met betrekking tot reclame zijn ook in deze gebieden van toepassing.







Van boven naar beneden: Alteveer, Presikhaaf, Schuytgraaf

Materiaalgebruik

- De bestaande toepassing van materialen in de gevel wordt zoveel mogelijk in stand gehouden
- Andere, niet oorspronkelijke materialen (zoals kunststof), zijn toegestaan voor kozijnen, ramen, betimmeringen met behoud van bestaande indeling.

Architectuur

Woning

- De bestaande gebouwvorm en architectuur wordt op hoofdlijnen gerespecteerd. Voor nieuwbouwinvullingen zijn afwijkende architectonische invullingen denkbaar. De oorspronkelijke samenhang blijft goed leesbaar.
  - Bestaande gevelritmes, goothoogten en nokhoogten in hoofdzaak respecteren;
  - Eventuele wijzigingen aan deze basis elementen dienen qua maat en schaal ondergeschikt te zijn;
  - Incidentele wijzigingen zoals een kozijnvergroting /-verkleining zijn mogelijk;
  - Sluit aan bij bestaande karakteristieke straatbeelden, gevelbeelden, schaalgrootte, gevelindeling en gevelritmiek. Aanpassingen mogen ook op een eigentijdse wijze gebeuren;
  - Toevoegingen zoals een schotelantenne, een airco-unit of andere (technische) installatie o.i.d. zijn niet toegestaan.



- Toevoeging van een aangebouwde erker, serre, luifel, balkon past bij de bestaande architectuur.
  - Een erker, serre, luifel of balkon sluit qua ontwerp aan op het bestaande architectonische gevelbeeld, heeft een ondergeschikt karakter en dissoneert niet met de bestaande gevelarchitectuur.



- Een toe te voegen koekoek is nagenoeg onzichtbaar en ondergeschikt van aard.
  - Een kelder mag niet van buitenaf ontsloten worden;
  - Het verlagen van het maaiveld voor extra daglicht-toetreding in de kelder is niet toegestaan;
  - Een koekoek(en) voor daglicht in de kelder heeft een maximale breedte van 50% van de gevelbreedte en niet dieper (haaks op de gevel gemeten) dan 1.00 m;
  - De koekoek wordt middels een rooster afgedekt; toepassen van hekwerken is niet mogelijk.

Winkel

- Presenteren zich aan de straatzijde, waarbij puien en gevelindelingen de aanwezige gevelarchitectuur respecteren of zelfs verbeteren
    - Winkelpuien zijn voor ten minste 50% transparant, vertonen samenhang met de gehele gevel en dissoneren niet in het straatbeeld;
    - Sluit, eventueel op een eigentijdse wijze, aan bij bestaande straatbeelden of verbeter het beeld;
    - Winkelrolluiken in naar het openbaar gebied gerichte gevels zijn niet mogelijk, tenzij de transparantie van het rolluik ten minste 75% bedraagt;
    - Folie, etsglas of plakletters op transparante puien zijn mogelijk tot een oppervlakte van maximaal 20 % van het glasoppervlak van de gevelpui.



Bedrijf en kantoor

- De bestaande gebouwde kwaliteiten en vormentaal in de omgeving wordt gerespecteerd. De gebouwde omgeving is een inspiratiebron voor het ontwerp. Aandacht voor rangorde, ordening en ritmering van bouwmassa's op het perceel.
    - Sluit aan bij bestaande karakteristieke straatbeelden, gevelbeelden, schaalgrootte, gevelindeling en gevelritmiek. Aanpassingen mogen ook op een eigentijdse wijze gebeuren;
    - De totale compositie van de bebouwing op één perceel blijft samenhangend;
    - Toevoegingen aan het hoofdvolume hebben vormverwantschap met het hoofdvolume en hebben een ondergeschikt karakter.

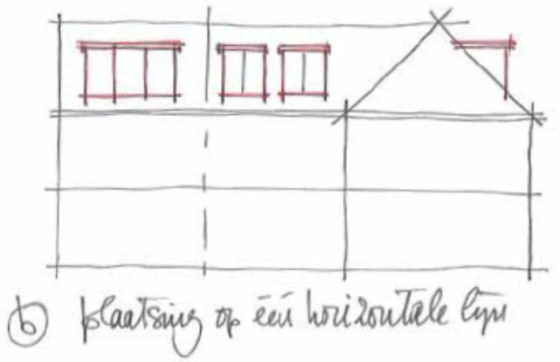


Daken

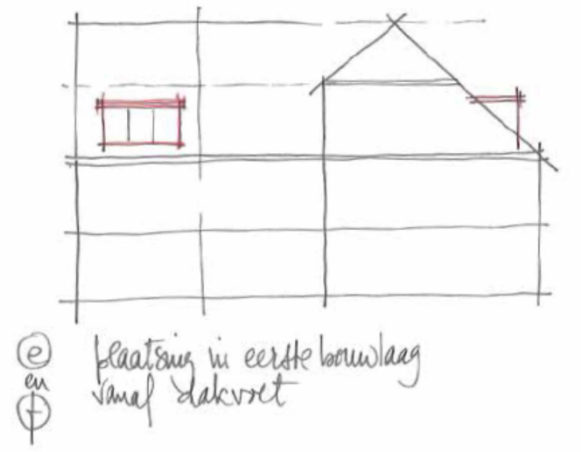
Woning voorzijde (= gericht naar het openbaar toegankelijk gebied)



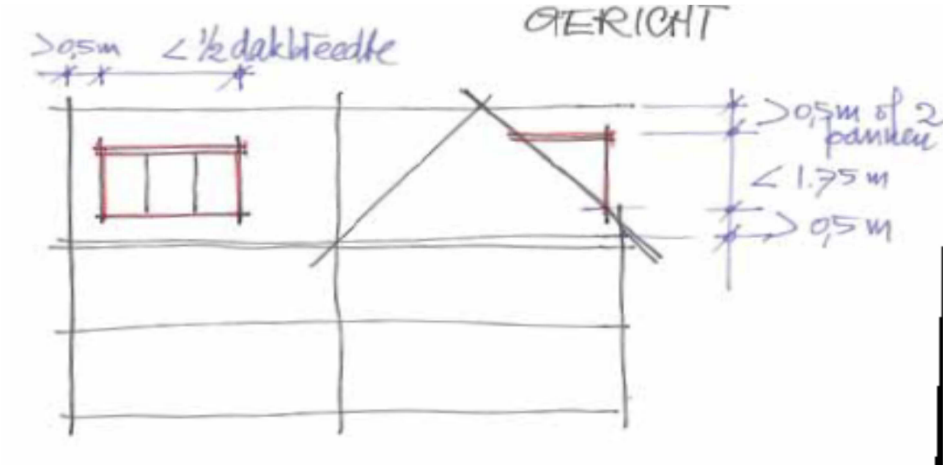
- Het oorspronkelijk daklandschap wordt gehandhaafd.
- Kapbeelden van de bestaande omgeving zijn een inspiratiebron voor het ontwerp.
    - Bij een toevoeging blijft het oorspronkelijke dakvlak goed herkenbaar; de randen van de bestaande dakvlakken blijven gehandhaafd.
- Een toevoeging in het dakvlak is ondergeschikt van aard en omvang.
- Per dakvlak is er ruimte voor één dakkapel of voor enkele kleinere op gelijke hoogte.
- Bij meer dan één dakkapel op één doorgaand dakvlak (bijvoorbeeld van een woningblok) is de vormgeving van de dakkapellen gelijk en worden ze regelmatig gerangschikt op één horizontale lijn.



- Een dakkapel is zo transparant mogelijk, m.u.v. de zijwangen.
- Stapeling van dakkapellen over meerdere bouwlagen is niet mogelijk.
- Bij daken die zich uitstrekken over meerdere bouwlagen wordt de dakkapel geplaatst in de eerste bouwlaag vanaf de dakvoet.

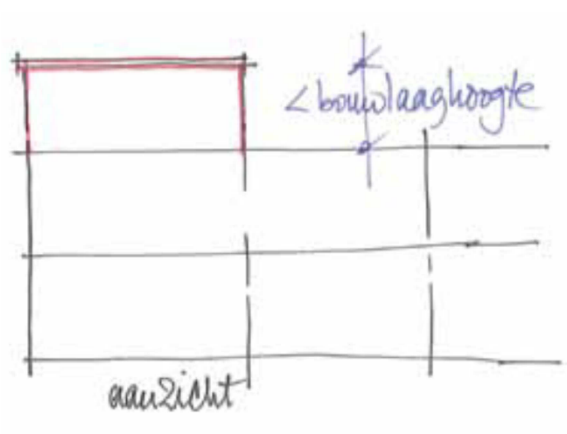


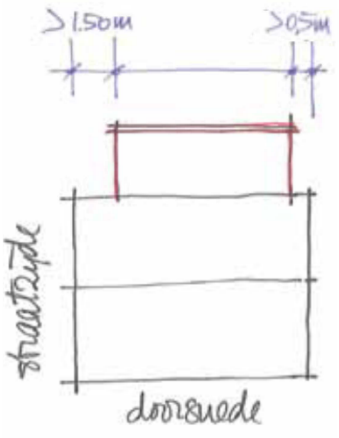
- Maximale afmetingen dakkapel:
    - de breedte is minder dan 50% van de gebouwbreedte of de breedte van het betreffende dakvlak;
    - de zijkant ligt minstens 0,50 meter uit de gevel of gebouwscheiding;
    - in een schilddak ligt de zijkant van de dakkapel minstens 0,50 m uit de hoekkeper;
    - de bovenzijde ligt minstens 0,50 meter onder de nok, in bijzondere gevallen kan deze afstand worden aangepast tot minimaal 2 dakpannen onder de nokvorst;
    - de onderkant ligt minstens 0,50 m boven de dakvoet;
    - de dakkapel is in totaliteit niet hoger dan 1,75 m.
    - de dakkapel wordt plat afgedekt, tenzij er reeds een andere vorm in het dakvlak aanwezig is;

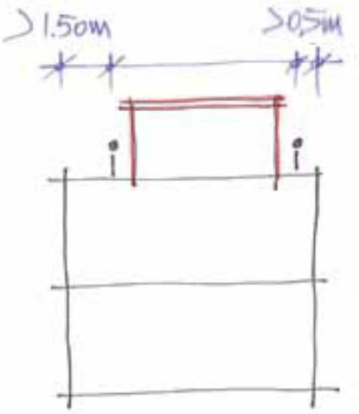


- Boven het dakvlak uitstekende dakramen e.d. zijn niet toegestaan.

- Het hoofdvolume blijft bij een toevoeging op een plat dak herkenbaar. Toevoegingen zijn ondergeschikt van aard en omvang.
    - Een dakopbouw of dakterras met bijbehorend hekwerk bovenop een plat dak ligt ten minste 1.50 m. terug ten opzichte van de voorgevel en ten minste 0.50 m. terug ten opzichte van de achtergevel.

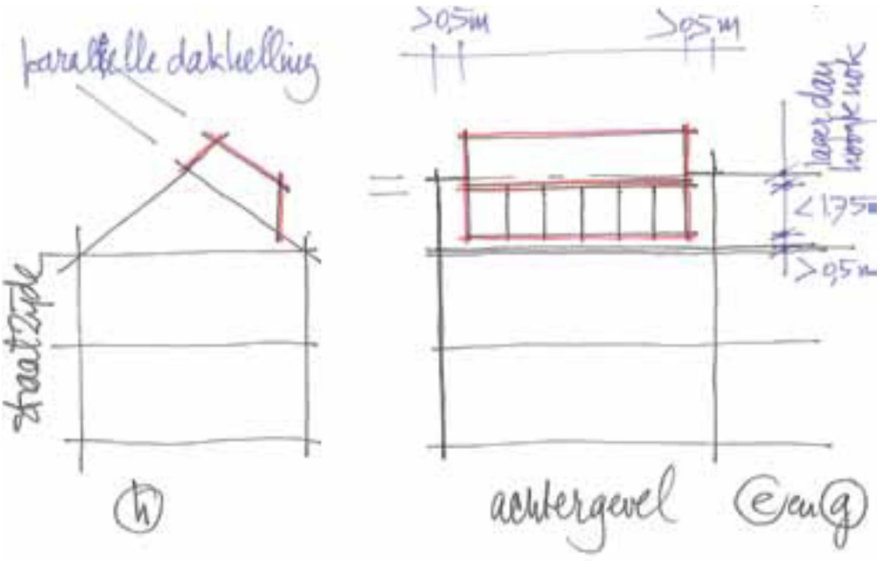






Woning achter (tuinzijde)

- De oorspronkelijke hoofdvorm is te herleiden.
- De hoogte van een dakopbouw /-dakkapel ligt niet hoger dan de bestaande nok en de zijkanten liggen minstens 0,50 m. uit de gevel of gebouwscheiding.
- Een nokverhogende dakkapel is mogelijk indien:
    - deze wordt geplaatst op een bestaande zolderverdieping;
    - de kap uit maximaal één bouwlaag bestaat;
    - de zijkant ligt minstens 0,50 meter uit de gevel of gebouwscheiding;
    - de goot van de opbouw niet hoger ligt dan de bestaande nok;
    - de kozijnhoogte maximaal 1.75 m. bedraagt;
    - het bestaande dakmateriaal (zoals pannen, leien) wordt doorgezet.



Winkels, bedrijven en kantoren (straatzijde)

- Aangesloten wordt bij bestaande karakteristieken in de directe omgeving. Een architectonisch verbijzonderde kapvorm is denkbaar.
- Het hoofdvolume blijft bij een toevoeging op een plat dak herkenbaar. Toevoeging zijn ondergeschikt van aard en omvang
- De totale compositie van het daklandschap vertoont samenhang op perceelniveau en met de directe omgeving.
- Technische installaties op het dak zijn niet zichtbaar of zijn geïntegreerd in het ontwerp.
- Bestaande dakvormen blijven gehandhaafd.
- Dakopbouwen zijn ondergeschikt van karakter; een nieuw architectonisch ontwerp vertoont samenhang met het hoofdvolume

2.7 Welstandscriteria in gebieden met een zware toets

Een zware toets geldt alleen voor die delen van de stad waar de kwaliteiten voor een belangrijk deel bepaald worden door aspecten die alleen met welstandsregels gestuurd kunnen worden, zoals de architectuur en het materiaalgebruik. Het gaat om gebieden met bijzondere cultuurhistorische waarde die een formele beschermde status hebben als rijks- of gemeentelijk beschermd stads- en dorpsgezicht. Voorbeelden zijn de oude Arnhemse binnenstad, de Burgemeesterswijk en Geitenkamp.

Uitzondering is Arnhem Centraal, dit gebied is niet formeel beschermd maar hier geldt wel de zware welstandstoets. Het is een ‘nieuw’ stukje stad waar in de planvorming veel aandacht is geweest voor de beeldkwaliteit, omdat het een centrale en drukbezochte plek is.

Voor dit welstandsniveau gelden alle ‘traditionele’ welstandsregels. De regels zijn bedoeld om de bijzondere en karakteristieke kenmerken te behouden. Ze gelden voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf het openbaar gebied. Uitgangspunt is dat bij aanpassingen de bestaande gevelindeling, materiaalgebruik en detailleringen worden gerespecteerd. Wanneer het om een gemeentelijk- of rijksmonument gaat dan gelden de standaard criteria niet maar wordt altijd maatwerk geleverd. De excessenregeling en beperkingen met betrekking tot reclame zijn ook in deze gebieden van toepassing.



Van boven naar beneden: Centrum, Mussenbuurt, Park Sonsbeek

Algemeen

- Handhaaf het oorspronkelijk bebouwings- en architectuurbeeld, parcellering en hoofdvolumes, waarbij toevoegingen altijd een ondergeschikt karakter hebben en samenhang vertonen met de bestaande architectuur of een betekenisvolle architectonische kwaliteit toevoegen.
- Bij eventuele (ver)nieuwbouw aansluiten bij bestaande karakteristieke straatbeelden, gevelbeelden, dakvormen, schaalgrootte, gevelindeling en gevelritmiek.
- Materialen en kleuren maken wezenlijk onderdeel uit van de architectuur van een gebouw en zijn van grote invloed op het straatbeeld. Eenheid in kleur en materiaal versterkt de kwaliteit van zowel de gebouwen als het straatbeeld.
    - Oorspronkelijke materialen (bakstenen, pleisterwerk, keramische dakpannen, houten of stalen kozijnen etc), kleuren, detailleringen en raamindelingen blijven gehandhaafd.
    - In de naar het openbaar gebied gerichte gevels(s) zijn niet oorspronkelijke materialen zoals kunststof- of aluminium niet mogelijk. Het eventueel in voorkomende gevallen toepassen van een aluminium renovatieprofiel ter vervanging van staal is maatwerk.
    - Oorspronkelijke kleuren voor kozijnen, ramen, deuren, gootbetimmeringen, gevel, gevelbeschietingen, ornamenten worden gehandhaafd of worden weer teruggebracht.
    - Het stukadoren of aan de buitenzijde isoleren van metselwerkgevels is niet mogelijk.



Architectuur

Woning

- De opbouw van de gevel is een essentieel onderdeel van het gebouwaanzicht en de samenhang in het straatbeeld. Incidentele gevelwijzigingen verstoren de samenhang en de gevelritmiek in straatwanden niet.
    - Handhaaf de oorspronkelijke, veelal monumentale gevelarchitectuur en kenmerkende detailleringen of herstel het oorspronkelijke beeld.
    - Ondergeschikte wijzigingen zijn mogelijk mits het karakter van de (oorspronkelijke) gevelcompositie wordt gerespecteerd c.q. hersteld.
    - Sluit met nieuwe gevelarchitectuur aan op bestaande cultuurhistorische waarden die in de directe omgeving aanwezig zijn.
    - Breng samenhang aan in de verschillende gevels van een gebouwcompositie.
    - Een erker, luifel, balkon o.i.d. in een naar het openbaar gebied gerichte gevel is alléén mogelijk wanneer aantoonbaar is dat deze ook oorspronkelijk aanwezig was en de architectonische vormgeving daarvan is afgeleid.
    - Een kelderontsluiting aan een naar het openbaar gebied gerichte gevel is alleen mogelijk wanneer deze oorspronkelijk aanwezig was.
    - Een kelder mag alleen van buitenaf via de zijgevel of via de achtergevel ontsloten worden en wanneer door deze ingreep de bestaande cultuurhistorisch waarden niet worden geschaad.

- Het verlagen van het maaiveld voor extra daglichttoetreding van kelderkoekoeken die op de straat zijn gericht, is niet toegestaan.
- Een koekoek(en) voor daglicht in de kelder is qua breedte sterk ondergeschikt aan de bestaande gevelbreedte en beperkt van diepte (haaks op de gevel)
- De koekoek wordt middels een rooster afgedekt; toepassen van hekwerken is niet mogelijk.

- Bijbehorende bouwwerken voor zover niet behorend tot het “vrije bouwen” zijn qua vormgeving ondergeschikt van aard en verwant aan de architectuur van de hoofdbouwmassa
  - Bijbehorende bouwwerken, voor zover niet behorend tot het “vrije bouwen” zijn duidelijk achter de voorgevelrooilijn gesitueerd zodat de oorspronkelijke hoofdbouwmassa duidelijk herkenbaar blijft.
  - De hoogte van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is niet hoger dan één bouwlaag.





- Incidentele toevoegingen aan een gebouw zijn slechts bij uitzondering mogelijk en stralen kwaliteit uit door een zorgvuldige detaillering en afstemming van kleuren en materialen
  - Plaatsing van een schotelantenne, een airco-unit of andere (technische) installatie o.i.d. is niet toegestaan aan gevels gericht naar het openbaar gebied.
  - Aan overige gevels is alleen een ondergeschikte plaatsing van airco's e.d. mogelijk en mits niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied.
  - Het aanbrengen van houten luiken / blinden is alleen mogelijk aan gevels gericht naar het openbaar gebied, wanneer uit historisch materiaal duidelijk is dat deze oorspronkelijk aanwezig waren.
  - Het ontwerp sluit qua vormgeving, detaillering en kleurstelling aan bij het oorspronkelijke beeld.
  - Rolluiken aan naar het openbaar gebied gerichte gevels zijn alleen mogelijk binnen de vergunningvrije criteria.

Winkel

- Winkels presenteren zich aan de straatzijde, waarbij puien en gevelindelingen zijn afgestemd op de aanwezige gevelarchitectuur in de straat en de invulling van de puien transparant is.
- De bestaande bouwhistorische kwaliteiten blijven gehandhaafd,
- De oorspronkelijke vormgeving wordt zoveel mogelijk teruggebracht of sluit zoveel mogelijk aan bij de bestaande architectuur.
  - Winkelgevels presenteren zich naar de openbare weg met een gevel die een grote mate van transparantie vertoont.
  - Winkelgevels staan door middel van portalen duidelijk en stevig op de grond en sluiten aan bij het bestaande of originele architectonische beeld. De portalen bestaan uit natuurlijke en historisch verantwoorde materialen (metselwerk, natuursteen, pleisterwerk en dergelijke).
  - Folie, etsglas of plakletters op (etalage)ruiten is mogelijk tot een oppervlakte van maximaal 5% van het glasoppervlak.
  - Voor rolluiken is niet meer mogelijk dan hetgeen dan vergunningvrij is omschreven.



Bedrijf en kantoor

- De bestaande stedenbouwkundige structuur en architectuur blijven gehandhaafd. De architectuur is van een hoogwaardige kwaliteit.
- Bebouwing op utilitaire terreinen is ontworpen op zowel representativiteit als op functionaliteit.
- De vormgeving van gevels is expressief (reliëf, vlakken, openingen, onderlinge verhoudingen, parceleringen etc.) en sluit aan bij de oorspronkelijke architectuur functies van ruimten zijn in de gevels afleesbaar.
- Er is sprake van een evenwichtige uitwerking van het beoogde kwaliteitsniveau en samenhang door het hele ontwerp heen (van gevelcompositie tot en met de detaillering).
- Ontwerpen van uitbreidingen sluiten minimaal aan op kwaliteiten van de bestaande architectuur op het perceel zelf als ook in de directe omgeving. <u>Materiaalgebruik.</u>

<u>Daken</u>

- Kappen zijn de bekroning van een gebouw en accentueren de autonomie van afzonderlijke bouwvolumes.
- De oorspronkelijke kapvorm, welke een essentieel onderdeel is van het gebouwaanzicht wordt gehandhaafd of gereconstrueerd.
- Door verschillende kapvormen en kaprichtingen is er sprake van een te handhaven markant en waardevol daklandschap.
    - Handhaaf de oorspronkelijke dakvorm (zadeldak, mansarde dak, schilddak, lessenaarsdak, plat dak o.i.d.) of breng deze in originele staat terug.
    - Handhaaf specifieke dakkenmerken, en handhaaf oorspronkelijke doorbrekingen zoals gemetselde schoorste(e)n(en), sierelementen o.i.d.
    - Toevoegingen hebben een sterk ondergeschikt karakter en sluiten aan op de bestaande architectuur.
    - Bij (ver)nieuwbouw worden de karakteristieken van de oorspronkelijke dakvorm (zadeldak, mansarde dak, schilddak, lessenaarsdak, plat dak o.i.d.) teruggebracht of sluiten met het kapbeeld aan op hetgeen in de omgeving aanwezig is.
    - Het is niet mogelijk dakkapellen te plaatsen in dakvlakken die zijn gericht op het openbaar gebied, tenzij aantoonbaar is dat oorspronkelijk een dakkapel aanwezig is geweest en dat deze qua positionering, vormgeving, detaillering en afmeting wordt overgenomen.
    - Dakkapellen in dakvlakken die niet zijn gericht op het openbaar gebied vormen een architectonische eenheid met het gebouw waarop deze worden geplaatst en moeten passend ontworpen worden in het (oorspronkelijke) architectonische beeld.
    - Per dakvlak mag één dakkapel worden geplaatst. In daken over meerdere bouwlagen wordt de dakkapel in de eerste bouwlaag vanaf de dakvoet geplaatst.
    - Wanneer meerdere dakkapellen op één doorgaand dakvlak worden geplaatst (bijvoorbeeld een aaneengesloten woningblok) is er sprake van een ensemble met uniform ontworpen exemplaren, plaatsing op regelmatige afstanden en een rangschikking op één horizontale lijn in het dakvlak.

- Stapeling van dakkapellen is niet mogelijk.
- Het plaatsen van een (platte of nokverhogende) dakopbouw op een bestaand gebouw met een kap of plat dak is alleen mogelijk indien aantoonbaar is dat deze oorspronkelijk ook aanwezig was.
- Het aanbrengen van een dakterras mag niet leiden tot een onevenredige afbreuk van de monumentale kwaliteit van het bouwwerk of van het beschermde stadsgezicht. Een dakterras op een gebouw betreft maatwerk en is sterk ondergeschikt van aard en is vanaf openbaar gebied niet zichtbaar. De afstand van een dakterras tot de voorgevel bedraagt ten minste 2,00 meter en in de achtergevel ten minste 1,00 m.
- Voor zonnepanelen op daken gelden de 'regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets' zoals opgenomen in bijlage V bij deze welstandsnota.
- Voor overige toevoegingen in het dakvlak zoals dakramen~~, zonnepanelen~~, lichtstraten etc. is maximaal toelaatbaar hetgeen vergunningvrij mogelijk is.



Reclame

Algemeen
- Reclame is perceelsgebonden aan de economische bedrijvigheid ter plaatse.
- Reclame is ondergeschikt van aard en karakter en is ingepast in de gevelarchitectuur.
- De reclame is van een hoogwaardige kwaliteit.
- Bewegende, verlichte reclames als leds, lichtkranten, lcd's en projecties zijn niet mogelijk.
- Reclame op een plat dak of op een hellend dak (boven de gootlijn) is niet toegestaan.

Wonen
- Reclame betreft een aan huis gebonden beroep
- De maat van een onverlichte reclame is maximaal 0,50 m2.
- Doek of textiel als materiaaltoepassing voor een onverlichte reclame is niet mogelijk.

Winkels
- Gevelreclame mag alleen in de economische zone worden aangebracht; dat wil zeggen onder de onderdorpel van de kozijnen op de eerste verdieping.
- De hoeveelheid gevelreclame per pand is gemaximeerd op een tweetal keuzes uit:
  - één haaks uithangbord van max. 0,80 m2 en max. 1.00 m. diep, haaks op de gevel gemeten;
  - een gevelreclame (bord, lichtbak of losse letters) over een breedte van maximaal 75% van de gevelbreedte van de betreffende winkel en met een maximale hoogte van 0.45 m;
  - één vrijstaande reclamezuil met een maximale hoogte van 2,00 m. en een maximale breedte van 0,80 mits een voortuindiepte aanwezig is van minstens 5 m.
  - Textiele reclames zoals banieren, vlaggen en spanvlaggen (vrijstaand of bevestigd aan de

gevel) zijn niet toegestaan.



Bedrijven / kantoren

- Alleen de hoofdgebruiker van een pand mag reclame maken aan de gevel of bij het gebouw.
- Meerdere reclameaanduidingen van gebruikers van een bedrijfs- of kantoorverzamelgebouw zijn alleen mogelijk wanneer deze in samenhang worden ontworpen nabij de hoofdentree of er dient een integraal architectonisch ontwerp aanwezig te zijn, afgestemd op de gevelarchitectuur
- Reclame bestaat bij voorkeur uit losse letters met een max. breedte van 75% van de gevelbreedte waar de economische bedrijvigheid plaatsvindt en een hoogte van max. 0,45 m. Een andere verdeling van deze maximale oppervlakte is denkbaar als de architectuur dit noodzaakt.
- Per straatgerichte gevel is één haaks bord met een max. opp. van 1 m2 mogelijk.
- Op eigen terrein is één (gezamenlijke) vrijstaande zuil met een maximale afmeting (bxh) van 0,80 x 2,50 m mogelijk. Van een zuil bij een gebouw hoger dan 20 meter kan de maximale afmeting (bxh) 1.00 x 4.00 m zijn.
- Per perceel zijn maximaal 2 reclamevlaggen toegestaan.





2.8 Trendsetters

Bij (her-)ontwikkelingsprojecten in gebieden met een lichte toets en zware toets, wordt aan de architecten gevraagd om toevoegingen die misschien later gewenst zijn, zoals dakkapellen, mee te ontwerpen. Die kunnen dan later als optie worden aangeboden. Als dat niet gebeurt wordt het oorspronkelijke ontwerp gebruikt als kader voor het advies. Het eerste ontwerp geldt dan als “trendsetter”. In die situaties worden de algemene welstandscriteria gebruikt om te beoordelen of de plannen aan de kwaliteitseisen voldoen.

3 Welstand in de praktijk

3.1 Werkwijze

Burgemeester en wethouders hebben sinds 1 maart 2013 de bevoegdheid om te beslissen of voor de welstandstoets al dan niet een welstandscommissie wordt ingeschakeld, op grond van de 'kan-bepaling' in het Besluit Omgevingsrecht (Bor). De gemeente Arnhem heeft ervoor gekozen van deze bevoegdheid maximaal gebruik te maken door de toetsing aan redelijke eisen van welstand volledig ambtelijk te laten uitvoeren.

De ambtelijke welstandstoets wordt belegd bij twee functionarissen:

- Hoofdadviseur van de afdeling Stedenbouw en Landschap
- Secretaris welstand van de ODRA

De basishouding van het toets team is: oplossingsgericht, samenwerken, meebewegen, ondersteunen en stimuleren in plaats van uitsluitend toetsen en voorschrijven.

De secretaris welstand selecteert de omgevingsvergunningaanvragen waarvoor de regels voor welstand of monumenten aan de orde zijn.De eenduidige aanvragen die concreet getoetst kunnen worden aan de de criteria in de welstandsnota handelt hij zelf af volgens de reeds bestaande werkwijze.

De overige aanvragen neemt hij wekelijks op een vast moment door met de hoofdadviseur Stedenbouw en Landschap. Samen bepalen zij voor welke aanvraag welke interne (of eventueel externe) expertise betrokken moeten worden om tot een goede en verantwoorde toets te komen. Dat is in ieder geval aan de orde wanneer de aanvraag majeure projecten betreft, politieke gevoeligheid aanwezig is of wanneer objectivering van de toets noodzakelijk is.

Aanwezigheidschema functionarissen/deskundigen bij verschillende soorten aanvragen:

	Secretaris ODRA	Senior stedenbouw en landschap	Senior erfgoed	Externe deskundige ruimtelijke algem.	Externe deskundige monumenten	Senior andere beleidsterreinen
Eenduidige toets	■					
Toets met bijzondere context (*)	■	■	▒	▒	▒	▒
Betreft monument	■		■		■	
Monument met bijzondere context (*)	■	■	■	▒	■	▒

■ Altijd
▒ Op afroep

(*)Bijzondere context: aanvraag in strijd met bestemmingsplan; majeur project; politiek gevoelig; objectivering noodzakelijk; in beschermd stads- en dorpsgezicht.

Voor de gebieden waarvoor een kwaliteitsteam is ingesteld (momenteel zijn dat Zuidelijke Binnenstad, Arnhem Centraal en Schuijtgraaf) leveren deze kwaliteitsteams voor hun te realiseren projecten een advies hierover aan het gemeentelijk toetsteam. Leden van deze kwaliteitsteams hebben aangegeven in incidentele gevallen, als externe deskundigheid gewenst is, ook te willen voorzien in advies over onderwerpen buiten hun plangebied.

Externe onafhankelijke deskundigheid is altijd noodzakelijk bij de toetsing van monumentenaanvragen. Deze inzet wordt momenteel geleverd door één van de leden (architect / monumentendeskundige) van de huidige commissie voor ruimtelijke kwaliteit. Deze inzet wordt gecontinueerd. Daarnaast wordt de interne monumentendeskundigheid van de hoofdadviseur erfgoed betrokken bij het toetsingsproces. Indien complexe zaken aan de orde zijn waarbij meer en bredere deskundigheid zoals cultuurhistorie aan de orde zijn, zal deze expertise op incidentele basis van buitenaf worden ingehuurd.

De feitelijke toetsing gebeurt op vaste momenten. Vergaderingen van het toetsteam zijn altijd openbaar, behalve wanneer gevallen aan de orde zijn zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur. Het advies (en de verslaglegging) over ruimtelijke plannen is openbaar tenzij er dringende redenen zijn om dit niet te doen. Het kan dan gaan over politiek gevoelige onderwerpen, plannen die nog niet door het college zijn vastgesteld of plannen die nog niet gecommuniceerd zijn met de directe omgeving. In dat geval is ook het verslag van het overleg niet openbaar. Het is beschikbaar voor het college, de raadscommissie, betrokken ambtenaren, de opdrachtgever en architect/ontwerper.

Indien door de aanvrager of een derde belanghebbende de uitgevoerde welstandstoets in bezwaar / beroep wordt bestreden, dan wordt de uitgevoerde toets voor een second opinion voorgelegd aan externe deskundigen. Dat kan de Gelderse Welstandsfederatie zijn of bijvoorbeeld de Nijmeegse welstandscommissie. In het enkele geval dat het ambtelijk advies welstand onder druk komt te staan door interne of externe belangen wordt de route bestuurlijke staf - besluit door B&W als escalatie-route gevolgd.

3.2 Resultaat welstandstoets

De uitgevoerde toets kan de volgende vormen hebben:

- Akkoord: het ingediende plan voldoet volgens de criteria aan redelijke eisen van welstand. Als deze toets in de fase van vooroverleg of bij een conceptaanvraag wordt gegeven, mag de planindiener erop vertrouwen dat bij de formele vergunningaanvraag tot hetzelfde oordeel wordt gekomen.
- Niet akkoord, tenzij: het ingediende plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand, tenzij het op onderdelen wordt aangepast. Hierbij wordt precies aangegeven welke onderdelen het betreft en waarom deze niet voldoen. De indiener kan het plan vervolgens aanpassen.
- Niet akkoord: het ingediende plan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand. Het ingediende plan zal op hoofdzaken moeten worden gewijzigd. De toets wordt onderbouwd met verwijzing naar de welstandscriteria waarmee het plan strijdig is.
- Verdagen: de aanvrager kan worden verzocht om aanvullende informatie (bijvoorbeeld een uitgebreide inventarisatie van het pand en/of de omgeving, aanvullend fotomateriaal, een maquette). Dit kan er toe leiden dat de termijn waarbinnen de vergunning moet worden verleend, niet wordt gehaald. In die gevallen zal overleg worden gepleegd met de aanvrager op welke wijze de aanvraag wordt afgehandeld.

3.3 Mogelijkheid tot vooroverleg

Een initiatiefnemer kan zijn plannen ook in een ontwikkelstadium onder andere laten beoordelen op de welstandsaspecten. Dit kan door een verzoek in te dienen om vooroverleg. Hierbij kan op basis van een schetsplan op hoofdlijnen aangegeven worden of een te zijner tijd in te dienen definitief plan aan redelijke eisen van welstand kan gaan voldoen. Zo heeft de initiatiefnemer al vóór hij een concept- of definitieve vergunningaanvraag indient, inzicht of de plannen toekomst hebben of dat hij zich moet herbezinnen op de opgave.

3.4 Welstand bij (her)ontwikkelingsopgaven

Kwaliteitskaders
Bij ontwikkelingsprojecten, waarbij professionele opdrachtgevers en architecten betrokken zijn en die gefaseerd of in lange tijd gerealiseerd worden, is het noodzakelijk dat de kwaliteitscriteria ruimte bieden voor nadere invulling en dat deze criteria in tijd en omstandigheid kunnen "meebewegen". Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij omvangrijkere planmatige ingrepen in de stad (zoals in de zuidelijke binnenstad, Arnhem Centraal en Schuytgraaf) of ontwikkelingen waarbij in een afgebakend gebied op langere termijn af en toe bouwplannen worden gerealiseerd (zoals in Arnhems Buiten of op Papendal).

Voor die ontwikkelingen kunnen speciale uitgangspunten en criteria voor ruimtelijke en architectonische kwaliteit worden opgesteld, in bijvoorbeeld een masterplan,een beeldkwaliteitplan of beeldkwaliteitparagraaf. Het college van B&W stelt deze kwaliteitskaders vast voordat met de uitwerking van de plannen wordt begonnen. Voor de duur van de planvorming, vergunningverlening en de realisatie wordt dat kader gebruikt bij het beoordelen van de plannen. Een dergelijk kwaliteitskader kan worden vastgesteld voor elk deel van de gemeente, dus ook voor ontwikkelingen in gebieden zonder toets. Als het project is afgerond wordt automatisch het toetsniveau dat is aangegeven op de toetsingskaart weer van kracht, tenzij dit door het college anders wordt besloten.

Kwaliteitsteams
Bij sommige complexe en langlopende plannen is het noodzakelijk de kwaliteitsbewaking goed te organiseren. Kwaliteitsteams zijn daarvoor een breed gewaardeerd middel. Complexe plannen worden vaak over een langere periode tot stand gebracht en gerealiseerd. Conjuncturele en maatschappelijke ontwikkelingen hebben invloed op de manier van invulling van de planstrategie. Deze langere termijnen vereisen een flexibele houding ten opzichte van de (invulling van de) opgave. Met de instelling van een kwaliteitsteam kan de regievoering op de kwaliteit van plannen en samenhang tussen de deelprojecten en samenhang met de omgeving zeker gesteld worden.

Het doel van een kwaliteitsteam is het stimuleren van het bereiken van optimale integrale kwaliteit voor de totale planvorming (stedenbouw, architectuur en openbare ruimte), voor deelgebieden, de onderlinge samenhang daartussen en de samenhang met de omgeving. Daartoe wordt intensief samengewerkt met het gemeentebestuur, de betreffende (project)organisatie inclusief marktpartijen, met opdrachtgevers, ontwerpers. Deze optimale kwaliteit vraagt om verankering in de stad waarbij ook het team een rol als ambassadeur en pleitbezorger van het plan kan hebben.

Het kwaliteitsteam moet het geweten van een plan zijn en zorgen dat de essenties van het planconcept overeind blijven in een steeds veranderende context van markt en maatschappij. Het kwaliteitsteam moet ook de noodzakelijke nieuwe interpretaties van de essenties kunnen aangeven op basis van de vastgelegde uitgangspunten.

Kwaliteitsteams hebben een rol bij de volgende activiteiten:
- begeleiding van ontwerpstappen (openbare ruimte, stedenbouw, architectuur):
- begeleiding van bouwprojecten (inclusief architectenselectie);
- bepaling beeldkwaliteit (vorm kan zijn beeldkwaliteitplannen of briefings);
- monitoren en bewaken van de kwaliteit van de projecten, tijdens en na de realisatie;

De basishouding van een kwaliteitsteam team is: oplossingsgericht, samenwerken, meebewegen, ondersteunen en stimuleren in plaats van toetsen en voorschrijven.

De samenstelling van het team is maatwerk voor de betreffende opgave. Afhankelijk van het specifieke karakter van de opgave wordt specifieke deskundigheid opgenomen. Denk daarbij aan cultuurhistorie en monumenten, landschap, architectuur, stedenbouw, openbare ruimte, etc. Naast de vakinhoudelijke expertise dienen de leden te beschikken over een aantal aanvullende competenties om tot succes te kunnen komen. Vakkennis, autoriteit op het vakgebied, ambitie, onafhankelijkheid en afstand zijn daarbij van belang, net als integraliteit, breedte, oplossingsgerichtheid, kennis van en band met de stad, samenwerkingsbereidheid en constructief denken. Bovendien moet er als team samengewerkt kunnen worden.

Om de adviesrol goed te kunnen invullen is onafhankelijkheid van groot belang. De deelname van externe adviseurs is daarvoor noodzakelijk. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat het team in zijn advisering te ver van de organisatie en de "couleur locale" vandaan raakt. In Arnhem zijn er positieve ervaringen met een mix van interne en externe deskundigheid in het team.

3.5 Optreden tegen excessen

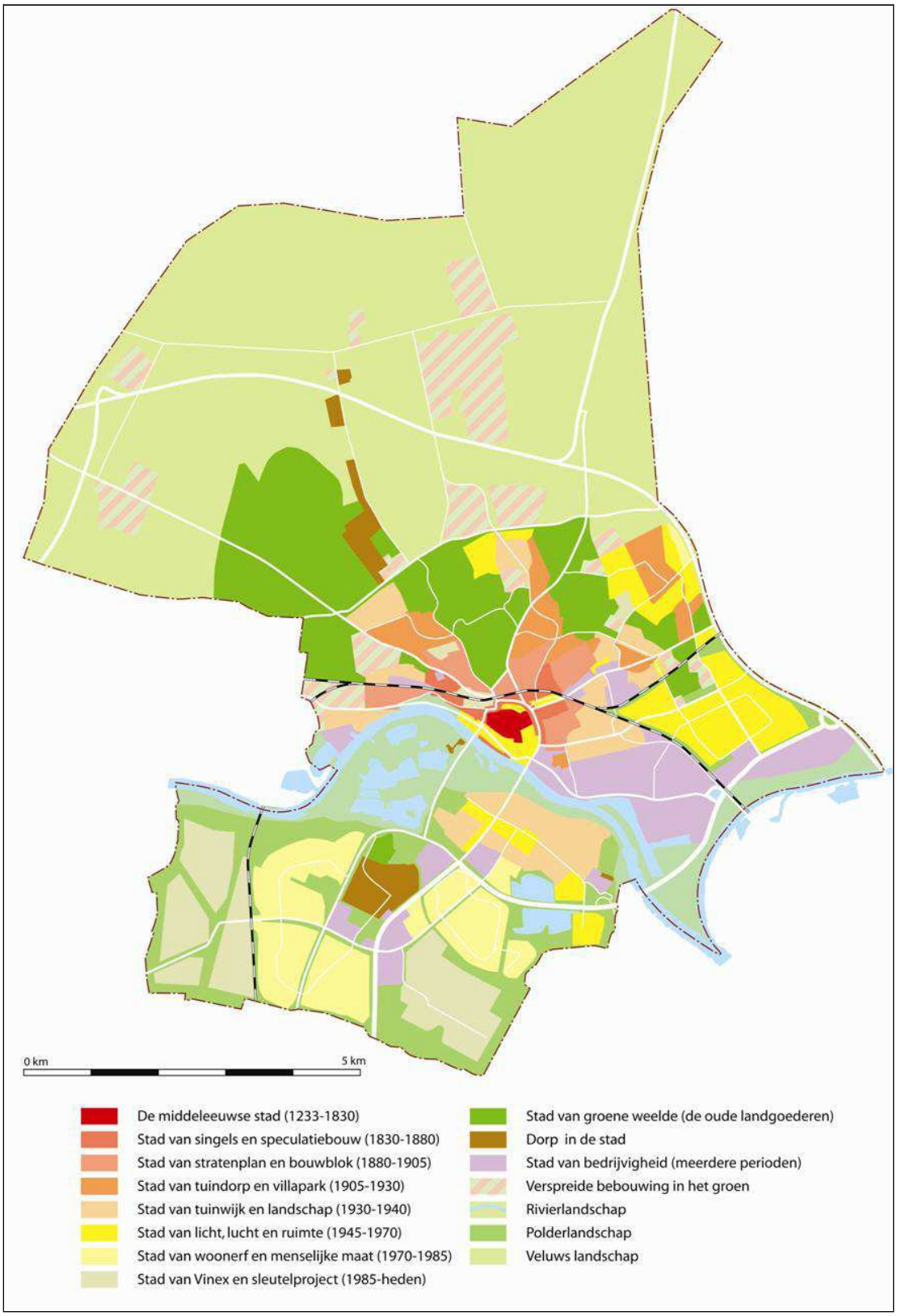
Voor een bouwwerk dat níet vergunningplichtig is wordt géén preventieve welstandstoets uitgevoerd. Vergunningvrij betekent niet dat zomaar alles kan. In de excessenregeling hebben we vastgelegd wat we op welstandgebied onacceptabel vinden, ook voor vergunningvrije bouwwerken. De Woningwet biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om op te treden tegen excessen. Een overtreder wordt in de gelegenheid gesteld om hetgeen niet door de beugel kan aan te passen. Als dat niet gebeurt kan het college via het toepassen van bestuursdwang of het opleggen van een dwangsom het exces ongedaan maken.

3.6 Gemotiveerd afwijken van de regels

Als het belangrijk is voor de beeldkwaliteit om af te wijken van de criteria in deze Welstandsnota dan kan dat met een goede onderbouwing.

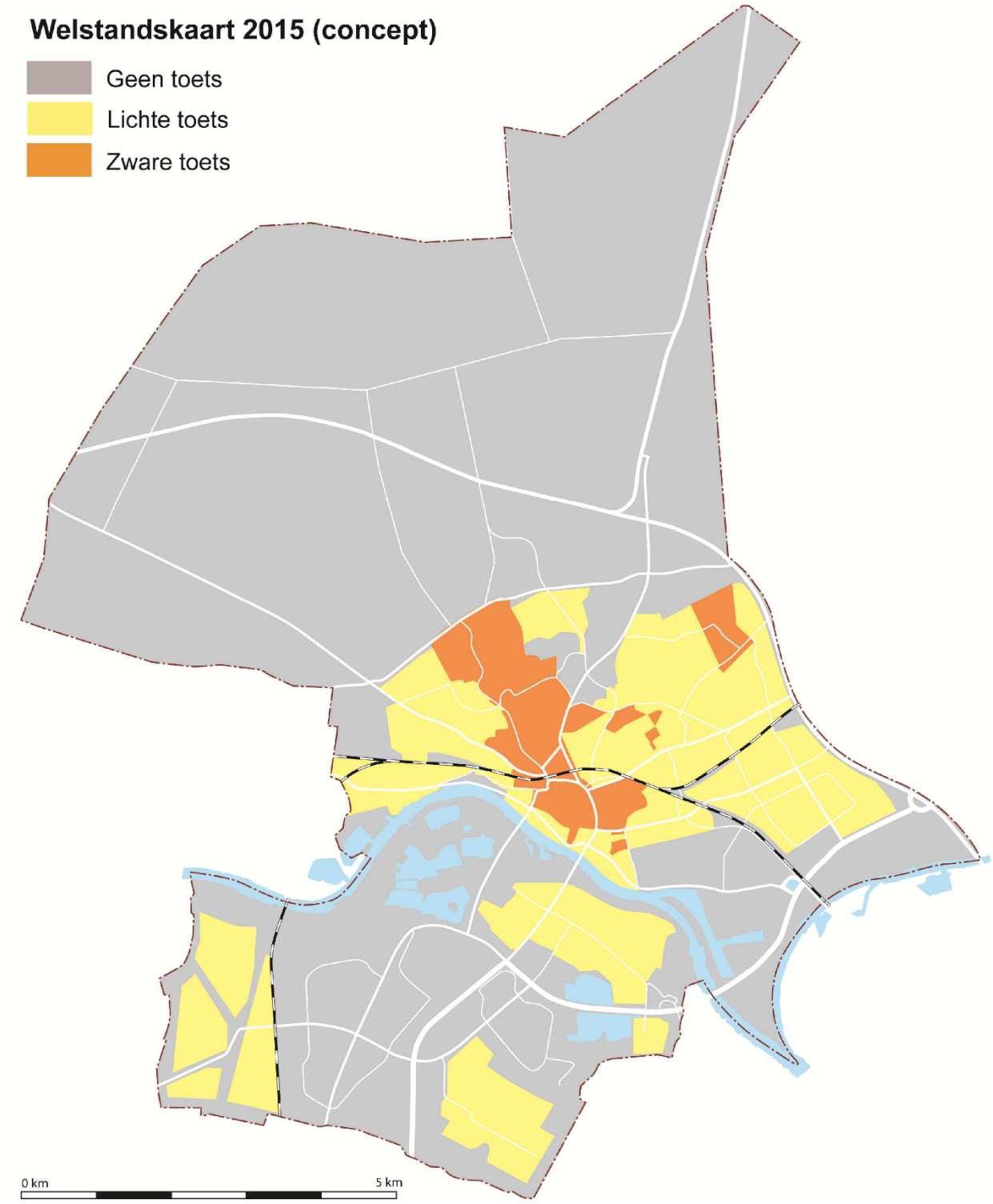
Bijlagen

I. Welstandstoets per 'karakteristiek ruimtelijke milieu'



Ruimtelijk milieu (bron: structuurvisie)	Toets?	Opmerking
De middeleeuwse stad (1233-1830)	Ja	
Stad van singels en speculatiebouw (1830-1880)	Ja	
Stad van stratenplan en bouwblok (1880-1905)	Ja	
Stad van tuindorp en villapark (1905-1930)	Ja /Nee	Ja: Tuindorpen, Nee: Villa's in bos
Stad van tuinwijk en landschap (1930-1940)	Ja	
Stad van licht, lucht en ruimte (1945-1970)	Ja	
Stad van woonerf en menselijke maat (1970-1985)	Nee	
Stad van Vinex en sleutelproject (1985-heden)	Ja	
Stad van groene weelde	Ja/Nee	Afhankelijk van omliggend milieu
Dorp in de stad	Nee	
Stad van bedrijvigheid	Nee	
Verspreide bebouwing in het groen	Nee	
Rivierlandschap	Nee	
Polderlandschap	Nee	
Veluws landschap	Nee	

II. Welstandsniveau per wijk

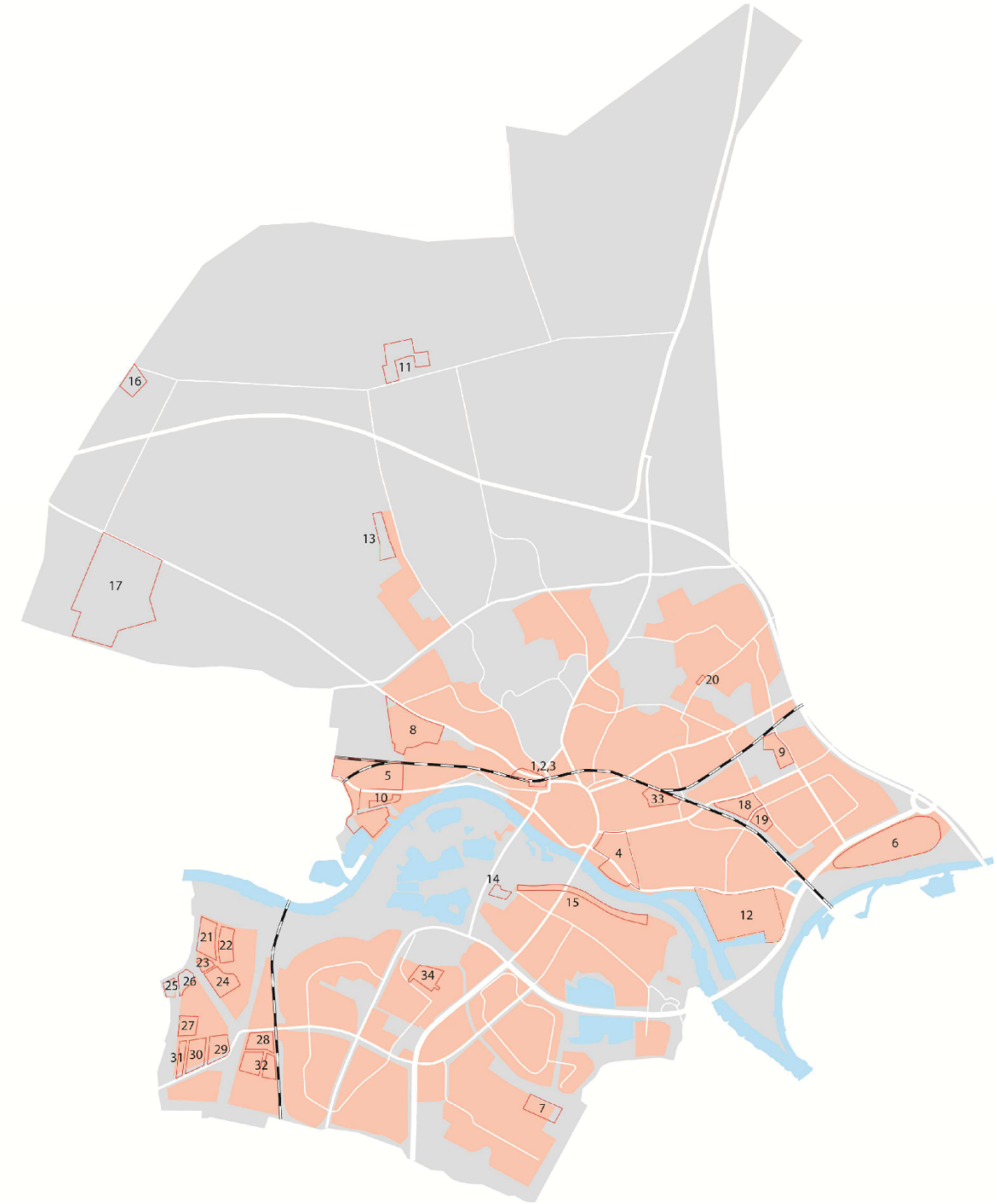


Wijken Arnhem Zuid	geen toets	lichte toets	zware toets
Bedrijventerrein Bakenhof	X		
Bedrijventerrein de Overmaat	X		
Bedrijventerrein Rijkerswoerd West	X		
De Laar Oost	X		
De Laar West	X		

De Praets	X		
't Duifje		X	
Elden	X		
Elderhof	X		
Elderveld	X		
Gaardenhage		X	
Gelderse Poort	X		
Gelredome eo.	X		
Holthuizen	X		
Kronenburg	X		
Malburgen Oost		X	
Malburgen West		X	
Meijnerswijk / Stadsblokken	X		
Rijkerswoerd		X	
Rijnhalgebied	X		
Schuytgraaf		X	
Vredenburg	X		
Wijken Arnhem Noord			
(Nieuw) Monnikenhuizen		X	
't Broek		X	
Alteveer		X	
Angerenstein Noord		X	
Angerenstein Zuid		X	
Arnhems Buiten		X	
Arnhemse Allee		X	
Bedrijventerrein 't Broek	X		
Bedrijventerrein IJsseloord I	X		
Bedrijventerrein IJsseloord II	X		
Bedrijventerrein Westervoortsedijk	X		
Buitengebied	X		
Burgemeesterswijk			X
Centrumgebied			X
Cranevelt		X	
Elsweide		X	
Geitenkamp			X
Gulden Bodem		X	
HAN gebied		X	
Hazegrietje	X		
Heijenoord		X	
Hoogkamp		X	
Hoogstede / Klingelbeek		X	
Kazerneterreinen	X		
Klarendal		X	
Kleefsewaard / Koningspleij	X		
Klimmendal / Het Dorp		X	
Lombok		X	
Menthenberg	X		
Molenbeke		X	
Moscowa			X
Mussenbuurt			X
Over Het Lange Water		X	
Paasberg		X	
Plattenburg		X	
Presikhaaf I, II en III		X	
Rijnstate / Braamberg		X	
Rosandepolder	X		
Saksen Weimar		X	

Schaarsbergen	X		
Sonsbeek / St Marten		X	
Sonsbeekkwartier Noord			X
Spijkerkwartier			X
Spoorhoek		X	
Sportpark Cranevelt	X		
Statenkwartier		X	
Sterrenberg		X	
Transvaalbuurt			X
Van Verschuerwijk			X
Vogelwijk			X
Wellenstein		X	
Winkelcentrum Presikhaaf		X	

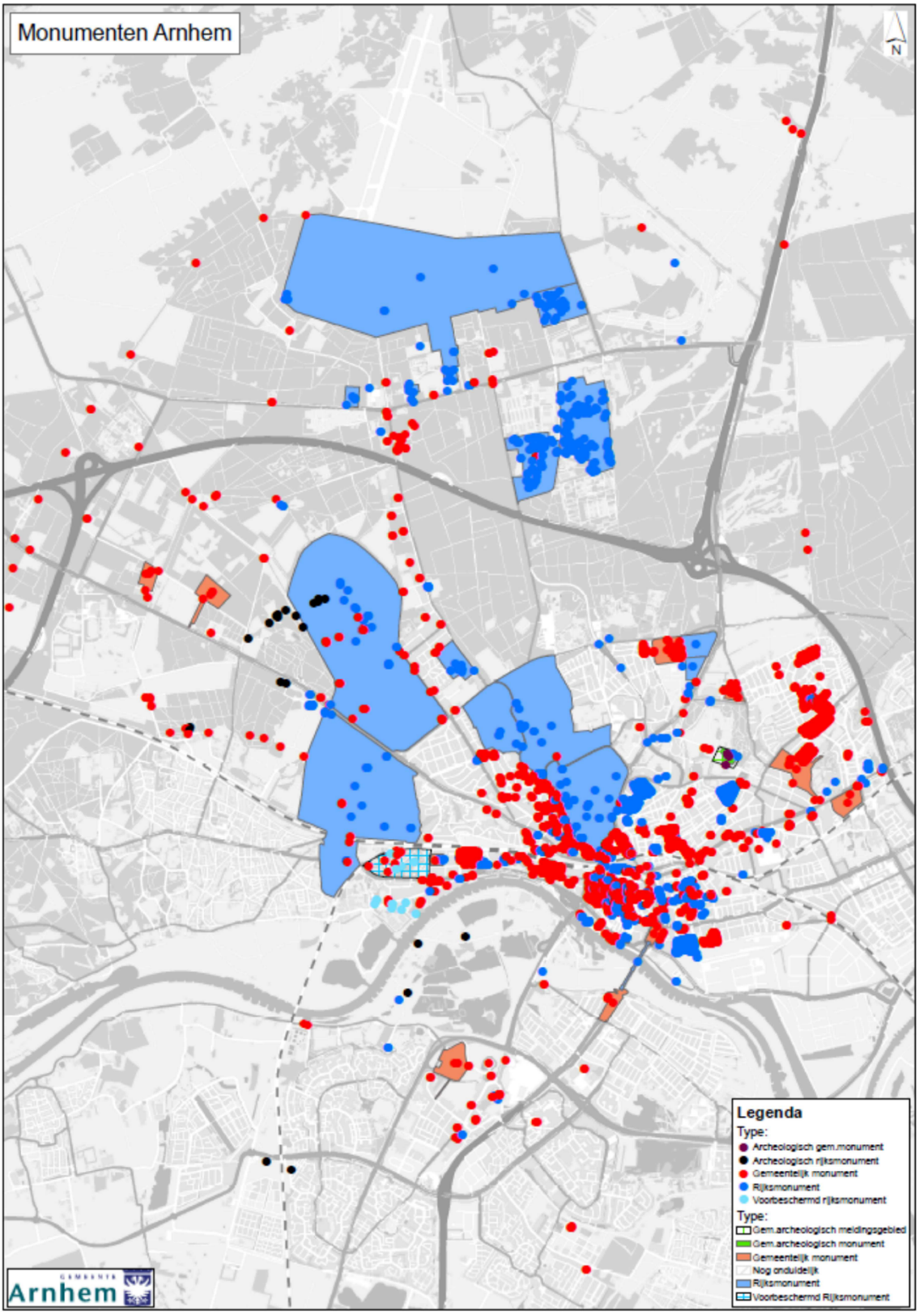
III. Vigerende kwaliteitsplannen



1	Arnhem Centraal K3 en K7	Kwaliteitseisen/BKP
2	Arnhem Centraal Noord	Ruimtelijk kader K8, K12
3	Arnhem Centraal Oost	NvRVW
4	Arnhem Centrum Oost	Stedenbouwkundig plan en BKP
5	Arnhems Buiten	Masterplan
6	IJsseloord II	BKP
7	Hagen / John Grosmanstraat (Gaardenhagen)	BKP
8	Gebiedsvisie 3 Noord / Het Dorp	Gebiedsvisie en masterplan
9	Han Locaties	Masterplan

10	Hoogstede Klingelbeek	Stedenbouwkundig plan en BKP
11	Buitenplaats Koningsweg Noord en 7 Provincien	BKP
12	Kleefsewaard Koningspley	Masterplan en BKP
13	Landgoed Laag Erf	BKP en Inrichtingsplan
14	Malburgen WW3 en WW4	Stedenbouwkundig plan
15	Malburgen Dijkzone	NVRVW en BKP
16	Natuurbegraafplaats Heidepol	Ruimtelijke randvoorwaarden
17	Papendal	Masterplan optimalisatie
18	Presikhaaf Delta kwartier	Stedenbouwkundig plan
19	Presikhaaf Nieuwe Vaart	BKP
20	Rosendaalseweg voormalig Shellstation	Gebiedsvisie / BKP
21	Schuytgraaf Veld 1	BKP
22	Schuytgraaf Veld 2	BKP
23	Schuytgraaf Veld 4	BKP
24	Schuytgraaf Veld 5	BKP
25	Schuytgraaf Veld 7	BKP
26	Schuytgraaf Veld 8	BKP
27	Schuytgraaf Veld 14	BKP
28	Schuytgraaf veld 15	BKP
29	Schuytgraaf Veld 16	BKP
30	Schuytgraaf Veld 17	BKP
31	Schuytgraaf Veld de Eilanden	BKP en Verkavelingsvoorstel
32	Schuytgraaf Veld 18 en 19	BKP en Addendum
33	Spijkerbroek	BKP
34	Tuin van Elden	Dorpsbouwkundig plan en BKP

IV. Monumenten



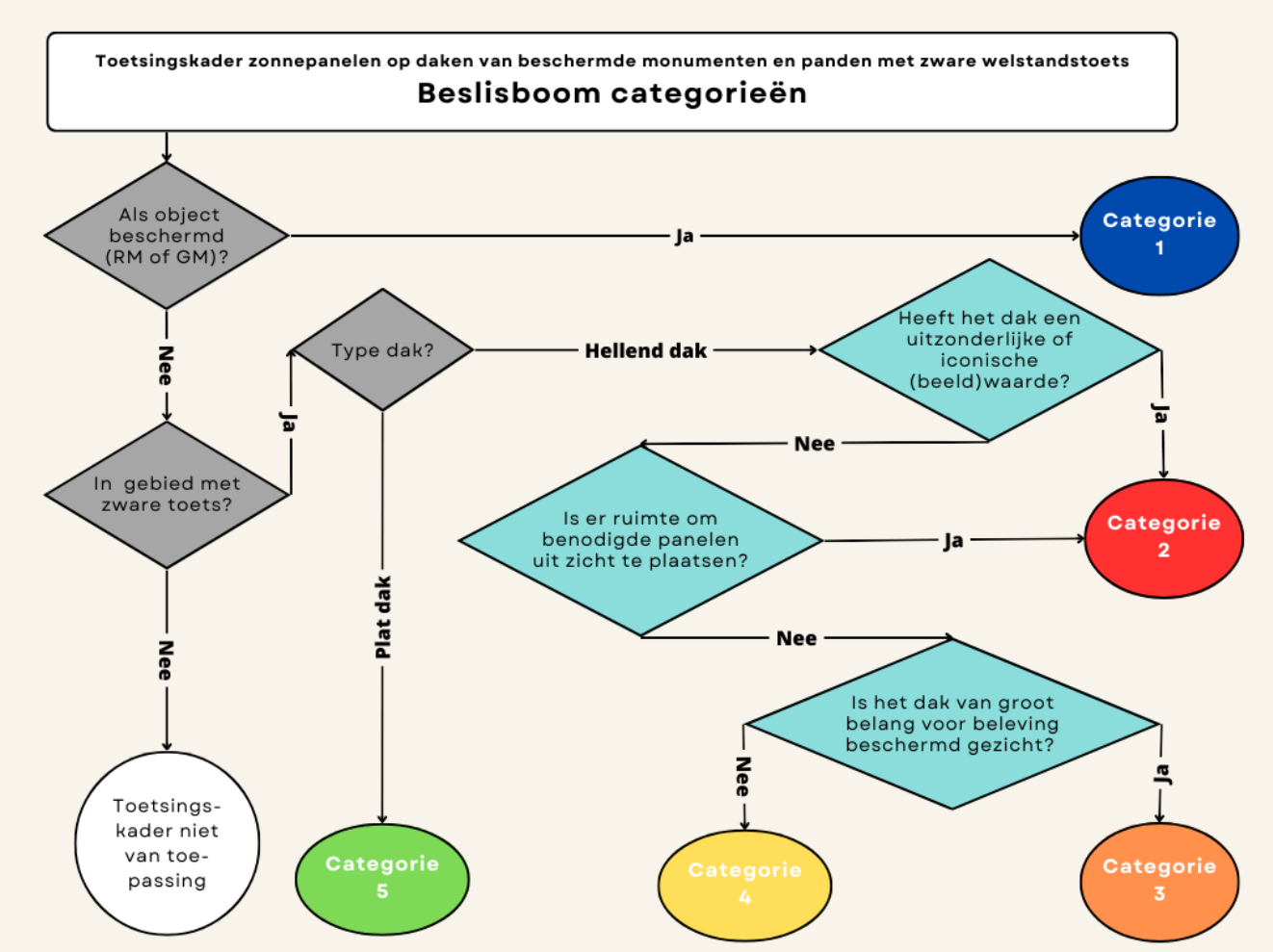
V. Regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met zware welstandstoets

Aanleiding

Het aanbrengen van zonnepanelen op daken zien wij als een belangrijk onderdeel van de energietransitie. Dit willen wij ook mogelijk maken bij beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets (panden binnen een beschermd gezicht).
Wij willen echter ook zorgvuldig omgaan met de erfgoedwaarden en de omgevingskwaliteit. In dit toetsingskader wordt aangegeven welke regels we hanteren om dit te waarborgen.

Categorieën

Alle panden waarvoor deze regels gelden, vallen in één van onderstaande categorieën. Bij bepaling van deze categorie wordt door de gemeente en de Omgevingsdienst Regio Arnhem onderstaande beslisboom gehanteerd. Deze beslisboom is tevens de basis van de kaart waarop alle betreffende panden door middel van een kleurcodering zijn ingedeeld in categorie 1, 2, 3, 4 of 5.



Uitgangspunten bij doorlopen beslisboom

Benodigd aantal panelen
De invloed van het aanbrengen van zonnepanelen op het monument en/of het beschermde straatbeeld is sterk afhankelijk van de hoeveelheid panelen die wordt voorgesteld.
In dit toetsingskader gaan we ervan uit dat de zonnepanelen worden gebruikt voor het gebouwgebonden en huishoudelijk gebruik van het betreffende pand. Voor een eengezinswoning is 12 zonnepanelen een realistisch aantal. Meer energie opwekken, en dus meer zonnepanelen plaatsen, is alleen mogelijk wanneer dit uit het zicht kan en zonder verstoring van erfgoedwaarden en omgevingskwaliteit.

Voorbeeld:
Een pand (eengezinswoning) heeft twee dakvlakken die qua bezonning geschikt zijn voor zonnepanelen. Het zuidoostelijke dakvlak ligt uit het zicht; hier kunnen 15 panelen op. Op het zuidwestelijk dakvlak zouden ook nog 9 panelen kunnen; deze zouden echter dan volledig in het zicht komen.
Aangezien 15 panelen voldoende is voor het gebouwgebonden en huishoudelijk gebruik, is het niet nodig om ook panelen in het zicht te leggen. Het dak van dit pand komt in categorie 2: alleen de panelen uit het zicht op het zuidoostelijke dakvlak zijn toegestaan.

Definitie van 'in het zicht'
Panelen liggen in het zicht wanneer deze vanaf openbaar toegankelijk gebied te zien zijn. Een aanvrager kan gevraagd worden om een foto(montage) aan te leveren waarmee wordt aangetoond of de panelen wel of niet in het zicht liggen.

Beleving van daken
Het bebouwingsbeeld in de gebieden waarbinnen een zware toets geldt, verschilt onderling vrij sterk. In de Geitenkamp zien we veel seriematige woningbouw van één laag met een aaneengesloten dwarskap. De daken zijn hier door de hoogteverschillen in de wijk, de rode pannen en de bijzondere kapvormen, erg bepalend voor de beleving van de wijk. Zonder dit opvallende daklandschap zou de Geitenkamp de Geitenkamp niet zijn.
In een wijk als het Spijkerkwartier ligt dit anders. Klassieke lijstgevels bepalen hier grotendeels het historisch straatbeeld. Door de (naar verhouding) smalle straten, de gesloten bouwblokken en de (naar verhouding) hoge gevels zijn de daken hier veel minder bepalend voor het gevelbeeld.
De mate waarin het dak van belang is voor de beleving van het gebied, is bepalend voor de impact van een zonnepaneel. Dit aspect wordt meegewogen bij de indeling van daken in de categorieën. In de Geitenkamp komen veel daken in categorie 3 terecht; in het Spijkerkwartier veel hellende daken in categorie 4.

Daken met uitzonderlijke waarden
Binnen de gebieden met een zware welstandstoets hebben niet alle daken evenveel waarde. In deze gebieden zijn daken aan te wijzen die door hun ligging op een kruispunt, in een as of zichtlijn of door hun grote hoogte of bijzondere vorm een uitzonderlijke (misschien zelfs iconische) rol spelen in het straatbeeld. Veel van deze uitzonderlijke daken zullen onderdeel uitmaken van een beschermd gemeentelijk monument of rijksmonument en hiermee in categorie 1 van dit toetsingskader vallen, waardoor er zeer zorgvuldig naar de toepassing van zonnepanelen wordt gekeken. Het kan echter ook voorkomen dat een dak met uitzonderlijke waarden niet is beschermd als gemeentelijk monument of rijksmonument. Deze daken komen dan in categorie 2 terecht (zie beslisboom); zonnepanelen in het zicht zijn hier niet toegestaan.

Regels

Regels voor panden in categorie 1 – Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Algemene regels

- Het aanbrengen van zonnepanelen op beschermde monumenten is maatwerk.
- De zonnepanelen worden bij voorkeur op een plat dak of een niet beschermd bijgebouw geplaatst.
- Zonnepanelen worden zodanig aangebracht dat ze reversibel zijn en geen schade opleveren aan het monument. De panelen worden over de bestaande dakbedekking aangebracht.
- De bij de panelen horende installaties worden uit het zicht geplaatst.
- Bestaande daken mogen alleen versterkt worden ten behoeve van het aanbrengen van zonnepanelen indien de monumentale waarde van de inwendige constructie niet wordt aangetast.
- De benodigde installatie en bekabeling naar de meterkast zodanig aanleggen dat bestaande monumentale waarden niet worden aangetast.
- De gehele installatie wordt op deugdelijke en (brand)veilige wijze aangebracht.
- Vanwege verhoogd risico op brand respectievelijk lekkage, zijn zonnepanelen op rieten en leien daken niet toegestaan.

Regels bij plaatsing op platte daken

- Bij plaatsing op een plat dak worden de panelen op voldoende afstand van de dakrand geplaatst: deze afstand is minimaal de hoogte van de panelen ten opzichte van de dakbedekking. Bij een verhoogde dakrand of borstwering kan deze afstand kleiner zijn, mits de panelen niet hoger zijn dan de dakrand of borstwering.
- De zonnepanelen worden uitgevoerd in zwart/antraciet.
- Frames en bevestigingen steken niet buiten het vlak van de zonnepanelen en glimmen niet.

Regels bij plaatsing op hellende daken

- Wanneer plaatsing op een hellend dak van een beschermd onderdeel de enige optie is, worden de zonnepanelen zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst.
- Panelen op zijdakvlakken, uitgezonderd naar de zijstraat gekeerde dakvlakken van hoekpanden, zijn mogelijk, mits deze niet in belangrijke zichtlijnen zijn gelegen en minimaal 4 meter achter de voorgevelrooilijn en binnen de nokbeëindiging worden geplaatst.
- Panelen in het zicht zijn alleen mogelijk wanneer er geen andere opties zijn om een realistisch aantal zonnepanelen te plaatsen en de waarden van het betreffende monument niet onevenredig worden aangetast.
- Bij plaatsing op hellende daken is de hellingshoek van de panelen gelijk aan dat van het dakvlak. Bij bijzondere dakvormen (bijvoorbeeld gebogen), vraagt dit om passende maatwerkoplossingen.
- De panelen worden per dakvlak in een eenduidig, rechthoekig vlak geplaatst, dat in positie en afmetingen is afgestemd op de architectuur en de totale bouwmassa.
- Zonnepanelen die op grijze (gesmoorde) dakpannen en/of uit het zicht zijn gelegen worden uitgevoerd in volledig zwart/antraciet, inclusief de randen. In overige gevallen wordt de kleur van het zonnepaneel afgestemd op de bestaande dakbedekking.
- Bij seriematige bouw worden zonnepanelen geplaatst volgens één samenhangend principe.
- Per dakvlak wordt één type panelen toegepast.
- De onderzijde van de panelen ligt maximaal 8 cm boven de dakbedekking.
- Bij hellende daken is er rondom het vlak met panelen minimaal 2 dakpannen of 50 cm afstand tot de dakrand, kapvoeten, kil- en hoekkepers, frontons, dakkapellen en/of schoorstenen.
- Frames en bevestigingen steken niet buiten het vlak van de zonnepanelen en glimmen niet.

Regels voor panden in categorie 2 – Hellende daken waarbij zonnepanelen in het zicht niet zijn toegestaan

- De zonnepanelen worden uit het zicht geplaatst en in ieder geval niet op voordakvlakken en in belangrijke zichtlijnen.
- Panelen op zijdakvlakken, uitgezonderd naar de zijstraat gekeerde dakvlakken van hoekpanden, zijn mogelijk, mits deze niet in belangrijke zichtlijnen zijn gelegen en minimaal 4 meter achter de voorgevelrooilijn en binnen de nokbeëindiging worden geplaatst.
- De hellingshoek van de panelen is gelijk aan dat van het dakvlak. Bij bijzondere dakvormen (bijvoorbeeld gebogen), vraagt dit om passende maatwerkoplossingen
- De zonnepanelen worden uitgevoerd in volledig zwart/antraciet, inclusief de randen.
- De panelen worden in een eenduidig, rechthoekig vlak geplaatst, dat in positie en afmetingen is afgestemd op de architectuur en de totale bouwmassa.
- De onderzijde van de panelen ligt maximaal 8 cm boven de dakbedekking.
- Rondom het vlak met panelen is minimaal 2 dakpannen of 50 cm afstand tot de dakrand, kapvoeten, kil- en hoekkepers, frontons, dakkapellen en/of schoorstenen.
- Frames en bevestigingen steken niet buiten het vlak van de zonnepanelen en glimmen niet.
- De bij de panelen horende installaties worden uit het zicht geplaatst.
- De gehele installatie wordt op deugdelijke en (brand)veilige wijze aangebracht.

Regels voor panden in categorie 3 – Hellende daken waarbij zonnepanelen in het zicht onder specifieke voorwaarden zijn toegestaan

- De hellingshoek van de panelen is gelijk aan dat van het dakvlak. Bij bijzondere dakvormen (bijvoorbeeld gebogen) vraagt dit om passende maatwerkoplossingen.
- Zonnepanelen die op grijze (gesmoorde) dakpannen en/of uit het zicht zijn gelegen worden uitgevoerd in volledig zwart/antraciet, inclusief de randen. In overige gevallen wordt de kleur van de zonnepanelen, inclusief de randen, afgestemd op de bestaande dakbedekking.
- De panelen worden in eenduidige, rechthoekige vlakken geplaatst, die in positie en afmetingen zijn afgestemd op de architectuur en de totale bouwmassa.
- Bij in het zicht gelegen zonnepanelen worden de panelen in één vlak per dakvlak geplaatst.
- Bij in het zicht gelegen zonnepanelen wordt per dakvlak wordt één type panelen toegepast.
- Bij seriematige bouw worden zonnepanelen geplaatst volgens één samenhangend principe.
- De onderzijde van de panelen ligt maximaal 8 cm boven de dakbedekking.
- Rondom het vlak met panelen is minimaal 2 dakpannen of 50 cm afstand tot de dakrand, kapvoeten, kil- en hoekkepers, frontons, dakkapellen en/of schoorstenen.
- Frames en bevestigingen steken niet buiten het vlak van de zonnepanelen en glimmen niet.
- De bij de panelen horende installaties worden uit het zicht geplaatst.
- De gehele installatie wordt op deugdelijke en (brand)veilige wijze aangebracht.

Regels voor daken in categorie 4 – Hellende daken waarbij zonnepanelen in het zicht zijn toegestaan

- De hellingshoek van de panelen is gelijk aan dat van het dakvlak. Bij bijzondere dakvormen (bijvoorbeeld gebogen), vraagt dit om passende maatwerkoplossingen.
- De zonnepanelen worden uitgevoerd in volledig zwart/antraciet, inclusief de randen.
- De panelen worden in eenduidige, rechthoekige vlakken geplaatst, die in positie en afmetingen zijn afgestemd op de architectuur en de totale bouwmassa..
- Bij seriematige bouw worden zonnepanelen geplaatst volgens één samenhangend principe.
- De onderzijde van de panelen ligt maximaal 8 cm boven de dakbedekking.
- Rondom het vlak met panelen is minimaal 2 dakpannen of 50 cm afstand tot de dakrand.
- Frames en bevestigingen steken niet buiten het vlak van de zonnepanelen en glimmen niet.
- De bij de panelen horende installaties worden uit het zicht geplaatst.
- De gehele installatie wordt op deugdelijke en (brand)veilige wijze aangebracht.

Regels voor panden in categorie 5 – Platte daken

- Zonnepanelen worden alleen op de platte dakdelen geplaatst, en niet op in het zicht gelegen hellende gedeelten.
- De panelen worden op voldoende afstand van de dakrand geplaatst: deze afstand is minimaal de hoogte van de panelen ten opzichte van de dakbedekking. Bij een verhoogde dakrand of borstwering kan deze afstand kleiner zijn, mits de panelen niet hoger zijn dan de dakrand of borstwering.
- De zonnepanelen worden uitgevoerd in zwart/antraciet.
- Frames en bevestigingen steken niet buiten het vlak van de zonnepanelen en glimmen niet.
- De bij de panelen horende installaties worden uit het zicht geplaatst.
- De gehele installatie wordt op deugdelijke en (brand)veilige wijze aangebracht.

Hardheidsclausule

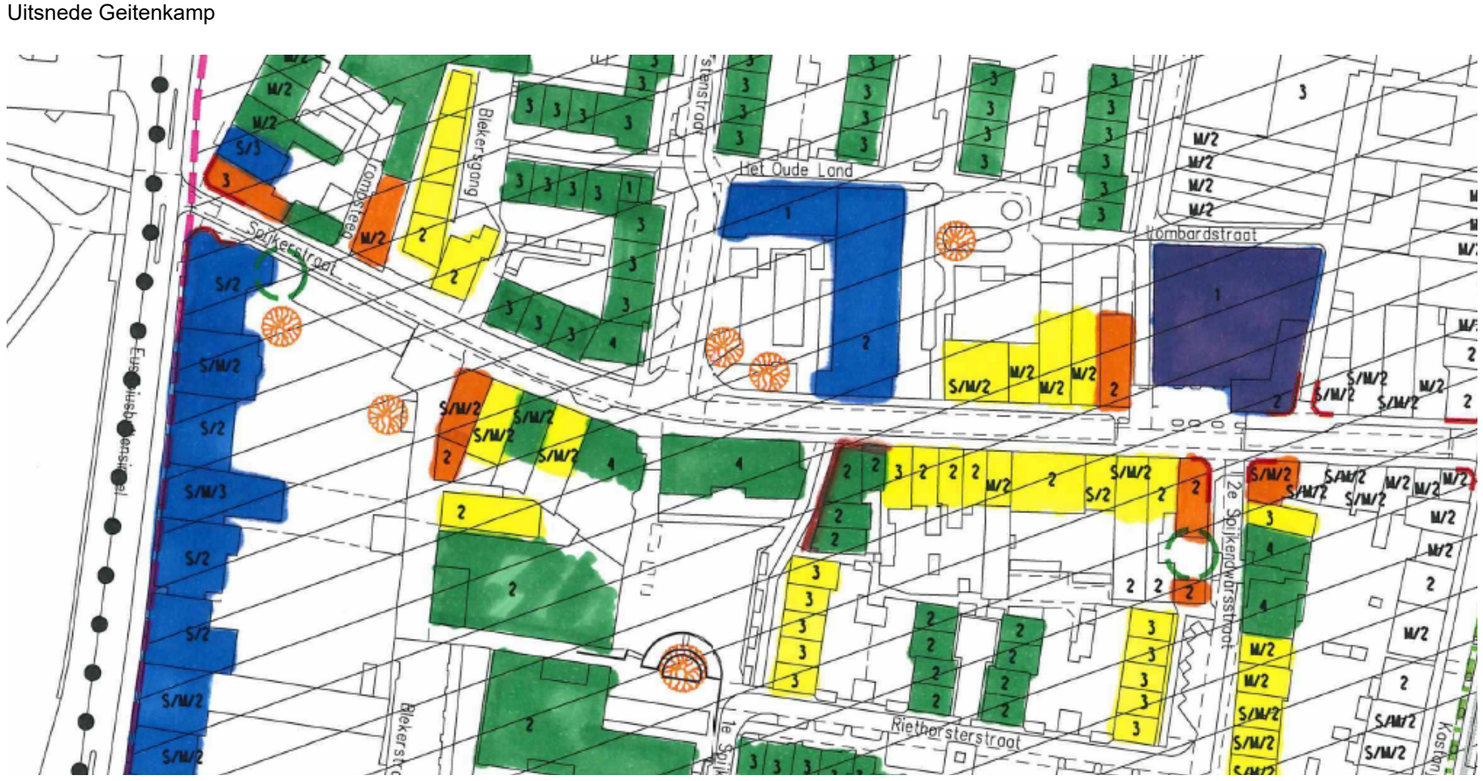
In situaties, waarbij sprake is van een uitermate zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig ontwerp dat recht doet aan de bijzondere kwaliteiten van het monument of het pand waarvoor een zware toets geldt, kan worden afgeweken van voornoemde regels. Toepassing van deze hardheidsclausule is ter beoordeling van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Arnhem (tot 1 januari 2024 Team Welstand en Monumenten).

Voorbeelden van de nog op te stellen kaarten bij de regels

NB: Onderstaande afbeeldingen dienen slechts al voorbeeld voor het kaartbeeld



Uitsnede Geitenkamp



Uitsnede Spijkerkwartier

Categorie 1 – Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten
Het aanbrengen van zonnepanelen op deze panden is in veel gevallen mogelijk, maar vraagt om zorgvuldig maatwerk.

Categorie 2 – Panden met hellende daken waarbij zonnepanelen in het zicht niet zijn toegestaan
Op panden die in deze categorie vallen, willen we geen zonnepanelen in het zicht. Dit omdat het dak een uitzonderlijke waarde heeft binnen het beschermd gezicht, of omdat het pand voldoende mogelijkheden biedt om zonnepanelen uit het zicht te plaatsen

Categorie 3 – Panden met hellende daken waarbij zonnepanelen in het zicht onder specifieke voorwaarden zijn toegestaan
De daken van de panden in deze categorie spelen een belangrijke rol in de beleving van het gebied. Zonnepanelen in het zicht zijn mogelijk, maar alleen wanneer deze voldoen aan een aantal specifieke voorwaarden ten aanzien van kleur en de wijze van plaatsing.

Categorie 4 – Hellende daken waarbij zonnepanelen in het zicht in principe wel zijn toegestaan
De daken van de panden in deze categorie spelen geen belangrijke rol in de beleving van het gebied. Het aanbrengen van zonnepanelen in het zicht is onder voorwaarden mogelijk. Deze voorwaarden minder streng dan bij de panden in categorie 3.

Categorie 5 – Platte daken
Panden in deze categorie hebben voor minimaal 80% van het grondoppervlak van het pand een dak met een hellingshoek van minder dan 15 graden. Op deze platte dakdelen is het over het algemeen makkelijk om zonnepanelen aan te brengen zonder de beschermde waarden aan te tasten.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel 'Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets'

Fasering

- ☑ Informatieve bespreking 
- ☑ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

- **6 maart 2024: informatieve en meningsvormende bespreking**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Van den Broek (CDA), Manders (Arnhem Centraal), De Boef (GroenLinks), Scholten (Volt), Ait Chrif (PvdA), Malda (ChristenUnie), Eppich (VVD), Loor (D66), De Groot (Partij voor de Dieren).
De fracties van SP, DENK, BurgerBelang Arnhem, PVV en Forum voor Democratie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: wethouder Bouwkamp en Roelofs en Overbeek (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking

Voor deze raadskamerbehandeling zijn er geen aanmeldingen om in te spreken. Daarom is direct gestart met de meningsvormende bespreking. Tijdens de meningsvormende bespreking heeft de raadskamer in twee termijn vragen gesteld en de wethouder heeft deze beantwoord.
Een aantal fracties hebben amendementen en/of moties aangekondigd, waaronder:

- CDA over het toestaan van zwarte panelen waar die nu rood moeten zijn
- D66 over het schrappen van de term ‘iconische waarde’
- D66 over een bredere omschrijving van een aantal categorieën
- Partij voor de Dieren overweegt ook een amendement of motie

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

Aan het einde van de vergadering concludeert de voorzitter dat de meningsvormende bespreking is afgerond en dat er meerdere amendementen en/of moties zijn aangekondigd. De raadskamer besluit dat het voorstel door kan voor de bespreking van amendementen en/of moties.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

M. Noomen

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel 'Nieuwe regels voor zonnepanelen op daken van beschermde monumenten en panden met een zware welstandstoets'

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☑ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

- **20 maart: bespreking van amendementen en moties**
- 6 maart: informatieve en meningsvormende bespreking

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Koorn (CDA), Manders (Arnhem Centraal), Gerretschen (GroenLinks), Scholten (Volt), Ait Chrif (PvdA), Jansen (ChristenUnie), Eppich (VVD), Loor (D66), De Groot (Partij voor de Dieren), Van Plateringen (BurgerBelang Arnhem).
De fracties van SP, DENK, PVV en Forum voor Democratie waren niet vertegenwoordigd.
Verder aanwezig: wethouder Roelofs en Overbeek (ambtelijke ondersteuning).

Bespreking

De bespreking is gestart met de gezamenlijke bespreking van beide amendementen. De wethouder heeft ze voorzienvan een preadvies.

- amendement - Goede uitleg van begrip ‘belang voor beleving’ (24A04) van de fractie D66 (positief)
- amendement 'Vereenvoudigen waar het kan' (24A05) van de fractie D66 (positief)

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

Aan het einde van de beraadslaging heeft de voorzitter geconcludeerd dat alle ingediende moties zijn besproken en daarmee de bespreking van amendementen en/of moties afgerond is. Het voorstel kan daarmee doorgeleid worden naar de besluitvormende bespreking.

De raadsadviseur,

S. Vos

De voorzitter,

W. de Boef

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel ‘Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☑ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Procedure:

Datum vergadering
20-03-2024

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college van B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Afronding van de meningsvormende bespreking.

Informatieve bespreking:
Nvt.

Meningsvormende bespreking:
Er wordt in maximaal twee termijnen vergaderd waarin de raadskamer in gesprek gaat met het college.

Voorgesteld besluit / Kernboodschap

Het college stelt voor de nota ‘Duurzaam kunstgrasbeleid’ vast te stellen. Hierin stelt het college criteria op, op basis waarvan (duurzaam) kunstgras overwogen wordt voor sportverenigingen.

Daarnaast worden de uitvoeringsplannen ‘Positief sportklimaat’ en ‘Sportclubs voorbereid op de toekomst’ ter kennisname aangeboden.

Aandachtspunten

Meningsvormende bespreking - vervolg
Op 6 maart is de informatieve bespreking afgerond en is gestart met de meningsvormende bespreking. De eerste termijn van de raad is afgerond en er is gestart met de eerste termijn van de wethouder. Deze bespreking vervolgt hiermee. Zie voor meer informatie over de bespreking pagina 2.

Aandachtspunten
Voor dit voorstel zijn de effecten van het nieuwe beleid in kaart gebracht, deze zijn opgenomen op pagina 2.

Moties en toezeggingen
Met dit raadsvoorstel doet het college een aantal moties en toezeggingen af. Hier is een lijst voor opgenomen op pagina 2.

Contactgegevens

Portefeuillehouder:
Bob Roelofs

Ambtenaar
Loek ten Cate
Loek.ten.cate@arnhem.nl
06-15312084

Raadsadviseur
Robin Oosthout
Robin.oosthout@arnhem.nl
06-25776491

Aandachtspunten

Voorgeschiedenis

6 maart 2024: informatieve bespreking en start meningsvormende bespreking

- Op 6 maart is gestart met de informatieve bespreking. Er waren twee insprekers: Eric van der Veen (Arnhemse Sport Federatie, ook namens de Arnhemse Voetbal Federatie) en Dirkje Zevenhuizen (SV de Paasberg). De insprekers hebben in vijf minuten hun bijdrage gedeeld. Vervolgens hebben de aanwezige fractievertegenwoordigers vragen gesteld.
- Vervolgens is gestart met de meningsvormende bespreking. De eerste termijn van de raadskamer is afgerond. De wethouder is in zijn eerste termijn gestart met de beantwoording van de vragen over SV de Paasberg. De eerste termijn van de wethouder is nog niet afgerond.

Inhoudelijke aandachtspunten

- De nota stelt voor om voorafgaand aan elke renovatie van een kunstgrasveld de afweging te maken of een kunstgrasveld vervangen kan worden door natuurgras. Dit wordt gedaan op basis van drie criteria: ledenaantallen en prognoses, vitaliteit van de vereniging en beschikbaarheid van velden in de omgeving.
- In 2001 heeft de gemeente in de ‘Tarievennota Sport’ bepaald dat alle investeringen in sportaccommodaties (velden, verlichting, kleedkamers) als basisvoorziening door de overheid worden gerealiseerd. De gebruikers leveren uitsluitend een bijdrage in de exploitatie. Door middel van deze nota wordt deze bestaande werkwijze vastgelegd als beleid.

Moties en Toezeggingen

De volgende moties en toezeggingen worden met het raadsvoorstel afgedaan:

- Motie 23M48 – Kunstgras is niet groen
- Motie 23M54 – Ambities beweegnorm jeugd naar boven bijstellen
- Toezegging 1352 – Inhoud motie duurzame kunstgrasvelden integreren in nieuw
- kunstgrasveldenbeleid
- Toezegging 1337 – Aantal kunstgrasvelden en hoe zich dit ontwikkelt
- Toezegging 1074 - Vrij zijn in Arnhem
- Toezegging 1363 - Meer bewegen voor oudere ouderen en/of mensen die slecht ter been zijn

Voorgestelde behandelwijze

Meningsvormende bespreking

Er wordt in twee termijnen vergaderd.

- Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld.
- De portefeuillehouder reageert na een termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest. De portefeuillehouder beantwoordt de gestelde vragen, waarbij die antwoorden kan samenvoegen waardoor herhaling van vrijwel overeenkomstige punten achterwege blijft. De voorzitter ziet erop toe dat de beantwoording van de wethouder ter zake is en in gaat op de gestelde vragen.
- Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

Mogelijk resultaat:

- Partijen zijn het eens, het voorstel wordt doorgeleid naar de besluitvormende fase
- Partijen zijn het niet (volledig) eens en overwegen moties en/of amendementen. Het voorstel wordt doorgeleid naar de Bespreking van Moties en Amendementen.

GEMEENTERAAD ARNHEM
OVERZICHT INSPREKERS

Raadsvoorstel ‘Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid’

Aangemelde insprekers

	Naam	(Namens) Organisatie
1.	Eric van der Veen	Arnhemse Sport Federatie
2.	Dirkje Zevenhuizen	SV de Paasberg

Manier van inspreken

De insprekers krijgen vijf minuten om een bijdrage te geven. Vervolgens is er ruimte om vragen te stellen. Mochten zich nog meer insprekers melden, kan dit nog veranderen in een rondetafelgesprek. Daarna wordt gestart met de meningsvormende bespreking.

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4015614

Onderwerp: Raadsvoorstel positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid

Kernboodschap

We willen dat in Arnhem iedereen zich welkom en veilig voelt om te sporten en bewegen. Dat is helaas geen vanzelfsprekendheid. Vandaar dat de gemeente in samenwerking met verenigingen en partijen zoals het Sportbedrijf werkt aan het realiseren van een positief sportklimaat in Arnhem. Ook willen we er voor zorgen dat sportaanbieders een hoge kwaliteit bieden en toekomstbestendig zijn. Om de benodigde randvoorwaarden te scheppen en sportaanbieders beter te ondersteunen zijn er twee uitvoeringsplannen opgesteld; namelijk het plan ‘positief sportklimaat’ en het plan ‘sportclubs voorbereid op de toekomst’.

Daarnaast stellen we duidelijke criteria op, op basis waarvan we (duurzaam) kunstgras overwegen voor sportverenigingen. Dit doen we door middel van de nota ‘duurzaam kunstgrasbeleid’. Door middel van deze nota geven we ook invulling aan de ambitie om het kunstgras te verduurzamen.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het uitvoeringsplan ‘positief sportklimaat’.
2. Kennis te nemen van het uitvoeringsplan ‘sportclubs voorbereid op de toekomst’.
3. De nota ‘duurzaam kunstgrasbeleid’ vast te stellen.

Inleiding

We werken in Arnhem volop aan de ambitie om zoveel mogelijk inwoners te laten bewegen en te laten voldoen aan de beweegrichtlijnen. Bewegen is positief voor de sociale cohesie, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de stad. Ook is bewegen essentieel voor de gezondheid en persoonlijke ontwikkeling van onze inwoners. We hebben de afgelopen jaren mooie stappen gezet. Zo hebben we ingezet op het bewegen in de openbare ruimte en het faciliteren van de urban sport. Dit heeft geleid tot het aanleggen van verschillende beweegvoorzieningen in de openbare ruimte (pumptracks, beweegtuinen, buitenfitness, beweegroutes etc.) Ook hebben we stappen gezet in de samenwerking met het primair onderwijs door middel van het ‘2+1+2’ concept. Deze samenwerking is geborgd in het visiedocument ‘bewegen, gezondheid en sport op en rondom basisscholen’. In navolging van het succes van het Lokale Sportakkoord, is onlangs het Sportakkoord herijkt en is er een nieuw ‘Arnhems Sportakkoord’.

Arnhem GEMEENTE

Om ervoor te zorgen dat kinderen (en volwassenen) de beweegrichtlijn halen, is het belangrijk dat de sport- en beweeginfrastructuur in de stad goed aansluit op de behoeften van onze inwoners. Het aanbod moet aantrekkelijk en van een hoog niveau zijn. Rondom de scholen zetten we daarop in met 2+1+2, maar voor die extra 2 uur zijn vitale verenigingen en beweegaanbieders daarbij van essentieel belang. We zien echter dat verenigingen het door de jaren heen steeds lastiger krijgen. Nog steeds daalt het aantal inwoners dat sport beoefent via een vereniging (minder dan één op de vijf inwoners is lid van een vereniging) en is het lastig om de clubs draaiende te houden met een beperkt aantal vrijwilligers. We kunnen het afhaken van inwoners (met name de jeugd vanaf 12 jaar) niet helemaal voorkomen. Waar we, samen met sportaanbieders, wel voor kunnen zorgen, is dat de sport zo aantrekkelijk mogelijk blijft. Belangrijk daarvoor is dat de sportaanbieders hun basis goed op orde hebben, pedagogisch goed onderlegde trainers hebben en mee kunnen bewegen met behoeften van de verschillende doelgroepen. Anders gezegd, inwoners willen graag sporten bij aanbieders die de zaken goed geregeld hebben.

Omdat we de grote meerwaarde van het bewegen in georganiseerd verband zien, willen we als gemeente deze aanbieders ondersteunen. We zetten daarbij in op twee sporen: professionalisering van de aanbieders en een positief sportklimaat.

We willen dat eenieder zich veilig, thuis en welkom voelt in de sport. We willen zaken zoals agressie langs het veld, discriminatie, racisme, uitsluiting of pestgedrag aanpakken. Daarom streven we naar een ‘positief sportklimaat’ in Arnhem. Plezier is het fundament voor een leven lang sporten en bewegen.

De sportaanbieders kunnen dit niet alleen bewerkstelligen. Daarom helpen we verenigingen in professionalisering en in het realiseren van een positief sportklimaat. Deze ambities hebben geleid tot twee uitvoeringsplannen die het college door middel van dit voorstel aan uw raad wilt voorleggen; het uitvoeringsplan ‘positief sportklimaat’ en het uitvoeringsplan ‘sportclubs voorbereid op de toekomst’.

Daarnaast wil het college door middel van dit voorstel nieuw kunstgrasbeleid aan u voorleggen. Het college heeft de ambitie om alle kunstgrasvelden met SBR (vermalen autobanden) infill te vervangen voor een duurzaam alternatief. In deze nota wordt uitgewerkt hoe we dit vorm geven. Ook leggen we vast wat de criteria zijn om kunstgras voor een vereniging in overweging te nemen.

Ten slotte is er een aantal moties en toezeggingen die het college door middel van bijgevoegd memo als afgedaan beschouwt. Dit betreft:

1. Motie 23M48 – Kunstgras is niet groen
2. Motie 23M54 – ambities beweegnorm jeugd
3. Toezegging 1352 – inhoud motie duurzame kunstgrasvelden integreren in nieuw kunstgrasveldenbeleid
4. Toezegging 1337 – aantal kunstgrasvelden en hoe zich dit ontwikkelt
5. Toezegging 1074 - Vrij zijn in Arnhem
6. Toezegging 1363 - Meer bewegen voor oudere ouderen

Beoogd effect

- Meer inwoners voldoen aan de beweegnorm en minder inwoners hebben overgewicht.
- Kinderen van jongs af aan laten bewegen, zodat zij de basis leggen voor een leven lang gezond bewegen.
- Elke Arnhemmer kan sporten en bewegen in een veilig, positief sportklimaat.
- Verenigingen en sportaanbieders krijgen ondersteuning die (beter) aansluit bij hun behoefte.
- Eenduidig beleid betreffende (duurzaam) kunstgras en verduurzaming.

Argumenten

1.1 Een positief sportklimaat is niet altijd vanzelfsprekend.

Als een positief sportklimaat ontbreekt kan dat een voedingsbodem zijn voor grensoverschrijdend gedrag, intimidatie, discriminatie, uitsluiting en racisme. Sommige signalen zijn zichtbaar, zoals incidenten met publiek rondom wedstrijden, schreeuwen van ouders langs de kant etc. Daarnaast kunnen er ook signalen zijn die niet zo makkelijk te zien zijn, zoals inwoners die zich niet thuis of welkom voelen bij de sportaanbieder. Of kinderen die niet naar een training willen vanwege de negatieve sfeer. Het college wil dit in Arnhem aanpakken en aanbieders ondersteunen om een positief klimaat te bewerkstelligen.

1.2 Het college wil dat alle Arnhemmers zich welkom en veilig voelen om te sporten/bewegen in Arnhem.

Deze ambitie past in ons beleidsplan Gezond & Fit (2021), en ook bij de ambities van het uitvoeringsplan ‘Vrij zijn in Arnhem’ (2022) en het uitvoeringsplan VN-verdrag Handicap (2022). Daarnaast sluit dit aan bij de ambities uit het actieplan nieuwkomers ‘Meedoen en Thuisvoelen’ (2019). Met dat doel is het uitvoeringsplan ‘positief sportklimaat’ opgesteld dat uitgaat van een pedagogisch verantwoord en inclusief sportklimaat.

1.3 Met het uitvoeringsplan kunnen we uitvoering geven aan de benodigde acties.

In het plan wordt op strategisch, maar ook op uitvoeringsniveau beschreven waar wij op in willen zetten. De belangrijkste pijlers zijn:

- Verbetering fysieke toegankelijkheid van sportaccommodaties en de voorzieningen in de openbare ruimte
- Professionalisering van sportaanbieders en verenigingen:
  - Ondersteuning van sportaanbieders op pedagogisch vlak (clubkadercoach)
  - Ondersteuning van sportaanbieders op organisatorisch vlak (sportparkmanager)
  - Aanstellen ‘aandachtsfunctionaris/verenigingsondersteuner ‘Positief Sportklimaat’ voor de periode 2024 t/m 2026:
  - Ondersteuning vechtsportaanbieders richting positief en veilig sportklimaat in samenwerking met de NIVM
- Aanscherping huurvoorwaarden Sportbedrijf Arnhem met onder andere:

- Een VOG voor alle trainers, coaches en bestuurders
- Een (sociaal)veiligheidsplan per sportaanbieder
- Ondertekening van de gedragscode sociale veiligheid door vrijwilligers
- Een vertrouwenscontactpersoon per sportaanbieder

- Gezamenlijke aanpak ‘Nieuwkomers in de Arnhemse sport’, een brede aanpak voor nieuwkomers in de Arnhemse sport

2.1 *Het college wil de maatschappelijke waarde van sportverenigingen behouden en hen helpen het hoofd te bieden aan deze uitdagingen.*

Verenigingen zijn een belangrijk instrument om de maatschappelijke waarde van sport en bewegen te benutten. Daarom ondersteunt de gemeente Arnhem al jaren (o.a. via Sportbedrijf Arnhem) de sportverenigingen met een tariefs- en prioriteringsbeleid, middels verenigingsondersteuners, sport pedagogische ondersteuning en vele andere producten. Verenigingen staan tegenwoordig voor grote uitdagingen met betrekking tot ledenaantallen (19,4% van onze inwoners sport via een vereniging, terwijl in Arnhem 53% van de inwoners voldoet aan de beweegrichtlijnen), vrijwilligersbeleid en professioneel kader. Tegelijkertijd lijken andere sportaanbieders beter in staat om in te spelen op de wisselende wensen van de geïndividualiseerde en drukbezette sporter en ook het sporten in ongeorganiseerde vorm past hier beter bij. De vereniging heeft concurrentie van andere (non) commerciële aanbieders zoals AM Support/Presikhaaf University, fitness aanbieders en het (on)georganiseerd sporten in de openbare ruimte. We zien een aantal belangrijke elementen die nodig zijn voor de toekomstbestendigheid van verenigingen:

- De focus op alleen wedstrijdsport lijkt zijn langste tijd gehad te hebben. Het plezier in bewegen moet voorop staan en de sporter moet een grote vrijheid hebben qua beleving, identiteitsvorming en competitievormen.
- Verenigingen moeten verder professionaliseren. Door schaalvergroting kunnen de bestaande verenigingen dit doen, hun schaarse vrijwilligers beter inzetten, kosten voor hun leden besparen en efficiënter gebruik maken van de (kostbare) maatschappelijke voorzieningen.
- Samenwerking met andere partijen (andere sportaanbieders, commerciële partijen en welzijnsinstellingen) in de wijk en de stad is essentieel. Het sport- en beweegaanbod in de wijk staat centraal.

2.2 *Aanpassing van de ondersteuning door gemeente en Sportbedrijf is nodig..*

Samen met Sportbedrijf Arnhem hebben wij gekeken wat dit vraagt van ons als gemeente en van het Sportbedrijf en wat dit betekent voor de manier waarop wij verenigingen op dit moment ondersteunen. Samen met het Sportbedrijf en de Arnhemse Sportfederatie is een nieuw model van clubondersteuning ontwikkeld (zie bijlage). Dit model kent als belangrijkste pijlers:

- Positieve, veilige en inclusieve sportclubs in Arnhem
- Het centraal zetten van sportplezier en -beleving
- Sterke professionele buitensportclubs op open sportparken

- Sterke professionele binnensportclubs die samenwerken, nieuwe doelgroepen aanboren en binden en boeien
- Anders georganiseerde sporten beweegaanbieders krijgen ook ruimte en ondersteuning vanuit de gemeente en het Sportbedrijf.

Voorbeelden van concrete acties die we ondernemen zijn het aanstellen van een sportparkmanager, een clubkadercoach, jeugdcoördinator en een sportpedagoog.

3.1	*Het huidige beleid omschrijft geen duidelijke criteria op basis waarvan de gemeente een investering in duurzaam kunstgras overweegt.*
	In de praktijk wordt tot op heden de afweging per casus gemaakt. Het is wenselijk om deze criteria wel te formuleren omdat sportvereniging regelmatig aangeven graag over (extra) kunstgras te beschikken.
3.2	*De nota duurzaam kunstgrasbeleid gaat in op de verduurzaming en vergroening van sportparken*
	De nota ‘duurzaam kunstgrasbeleid’ gaat verder in op de verduurzaming en vergroening van sportparken . Hierbij is de inzet om zo veel mogelijk natuurgrasvelden te behouden en zo mogelijk afgeschreven kunstgras te vervangen voor (gedeeltelijk) hybride of natuurgras. Natuurgras heeft de voorkeur, maar kunstgras kan de beste oplossing zijn als een veld intensief bespeeld wordt. In de nota wordt eveneens ingegaan de natuurlijke inrichting van sportparken.

Kanttekeningen en risico's

1.1	*Als we geen aandacht besteden aan een positief sportklimaat wordt de problematiek waarschijnlijk groter*.
3.1	*Ook al wordt aan de criteria voor kunstgras voldaan, het al dan niet investeren in een duurzaam kunstgrasveld blijft een afweging van de gemeenteraad*.

Participatie

Verschillende partijen uit de stad hebben meegedacht en input geleverd bij het opstellen van het plan ‘positief sportklimaat’ en het plan ‘sportclubs voorbereid op de toekomst’. Het betreft o.a. de volgende partijen die gedurende het traject betrokken zijn geweest: Sportbedrijf Arnhem, Arnhemse Sportfederatie, Arnhemse voetbalfederatie, Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg),Uniek Sporten, antidiscriminatie voorziening Vizier, Stichting Stilte Verbroken, Bijzonder in Arnhem, het COC, Rijnijssel CIOS en HAN Windesheim.

Financiën

Het uitvoeringsplan ‘positief sportklimaat’ wordt bekostigd uit het programma S09, met aanvulling van middelen uit de SPUK Sportakkoord II en uit incidentele middelen vanuit Inclusie.

Het uitvoeringsplan ‘sportclubs voorbereid op de toekomst’ wordt grotendeels bekostigd uit bestaand budget voor verenigingsondersteuning, aangevuld met additionele middelen (sportparkmanager, clubkadercoach, jeugdcoördinator) die reeds in de begroting 2023 zijn toegevoegd aan programma ‘Sport en gezondheid’.

Het verduurzamen van kunstgrasvelden is een ambitie van het college. Vanaf 2023 zijn daar structurele middelen voor beschikbaar. Als uit de scan blijkt dat er aanvullend budget nodig is voor het vergroenen van sportparken kijken we in eerste instantie naar het programma ‘radicaal vergroenen’ in samenwerking met programma ‘sport en gezondheid’.

Uitvoering

De uitvoering van deze plannen ligt, afhankelijk van het onderwerp, bij verschillende partijen. Belangrijkste partner in de uitvoering is het Sportbedrijf Arnhem. Daarnaast zijn ook de Arnhemse Sportfederatie, de Arnhemse voetbalfederatie, NOC*NSF, SWOA, sociaal wijkteam, zorgverzekeraars, AM Support, Presikhaaf University en vele andere partijen betrokken

Communicatie

Communicatie vindt via verschillende kanalen plaats. Het Sportbedrijf Arnhem en de Arnhemse Sportfederatie verzorgen in grote lijnen de communicatie naar de Arnhemse sportwereld

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Het uitvoeringsplan ‘positief sportklimaat
- Het uitvoeringsplan ‘clubontwikkeling’
- De nota ‘duurzaam kunstgrasbeleid’
- Memo moties en toezeggingen

Besluit van	12-12-2023
Zaaknummer	4015614

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023, nummer 4015614;

gelet op artikel art. 147, tweede lid van de Gemeentewet;

besluit:

1. De nota ‘duurzaam kunstgrasbeleid’ vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,



Beleidsplan

Een Positief Sportklimaat in Arnhem 2023 - 2026

Gemeente Arnhem

SPORTBEDRIJF ARNHEM

Aanleiding

Wij willen dat alle Arnhemmers zich welkom en veilig voelen om te sporten/bewegen in Arnhem. Deze ambitie past in ons beleidsplan Gezond & Fit (2021), en ook bij de ambities van het uitvoeringsplan ‘Vrij zijn in Arnhem’ (2022) en het uitvoeringsplan VN-verdrag Handicap (2022). Daarnaast sluit dit plan aan bij de ambities uit het actieplan nieuwkomers ‘Meedoen en Thuisvoelen’ (2019).

Wat is een positief sportklimaat?

De ambitie is dat iedereen in Arnhem veilig en met plezier kan sporten en bewegen. Dit vraagt aandacht van iedereen en om ondersteuning van sport- en beweegaanbieders. Bestuurders, trainers, ouders en verzorgers handelen naar deze ambitie en bewaken zo een positief sportklimaat.

Plezier is het fundament voor een leven lang sporten en bewegen. Winnen en verliezen horen bij de sport, maar dit mag nooit ten koste gaan van het plezier en de gezondheid van de sporter. Uitsluiting, discriminatie en racisme gaan wij tegen. En de Arnhemse sport heet elke sporter welkom ongeacht afkomst, gender, seksuele gerichtheid, levensovertuiging of beperking.

Het doel is elke Arnhemmer een leven lang met plezier in beweging krijgen door een positief sportklimaat te stimuleren waarin een ieder zich welkom en veilig voelt en gelijkwaardig mee kan doen.

Gemeente, Sportbedrijf Arnhem en Arnhemse sportfederatie hebben nadrukkelijk aandacht voor dit thema en er gebeurt al veel om een positief sportklimaat te bewerkstelligen. Denk bijvoorbeeld aan:

- Lokaal sportakkoord met aandacht voor inclusief sporten
- Verenigingsondersteuning met aandacht voor plezier in de sport, pedagogische vaardigheden en inclusief sporten
- Uniek Sporten en andere aanbieders van aangepast sporten en bewegen
- Pilot Inclusief & Veilig Sportklimaat (afgerond in 2022)
- Traject Grensoverschrijdend gedrag in de sport (afgerond feb 2023)

De insteek van dit beleidsplan ‘Positief Sportklimaat in Arnhem’ is om alle ambities en activiteiten met betrekking tot inclusief, veilig, en aangepast sporten bijeen te brengen. Hiermee:

- creëren wij overzicht in wat er al gebeurt op dit belangrijke thema;
- maken wij inzichtelijk op welke onderdelen we nog geen actie ondernemen of gaten zitten;
- kunnen wij nieuwe accenten leggen of zaken intensiveren.

De inhoud van dit beleidsplan is opgesteld in nauw contact met de stadsprogramma's Inclusie en Duurzame opvang vluchtelingen. Relevante partijen uit de stad hebben meegedacht bij het opstellen van dit plan. Denk bijvoorbeeld aan Sportbedrijf Arnhem, Arnhemse Sportfederatie, Arnhemse voetbalfederatie, Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten (Apcg),Uniek Sporten, antidiscriminatievoorziening Vizier, Stichting Stilte Verbroken, Bijzonder in Arnhem en het COC.

Kleine aanpassingen met een grote impact
Het thema inclusie kan voor sportverenigingen misschien groot en ongrijpbaar voelen, maar het bevorderen van inclusie kan al met kleine aanpassingen. Denk aan een plekje en bakje water voor de geleidehond wanneer de sporter aan het zwemmen is, of berichtgeving die begint met 'beste sporter' of 'beste leden', of de kennis van medewerkers en vrijwilligers vergroten met een training over het herkennen van en handelen bij discriminatie. Het gaat om een open houding en oprecht luisteren naar de ander. Het bevorderen van inclusie vraagt niet altijd meteen om grootse investeringen of veranderingen maar kan beginnen bij kleine, betekenisvolle acties.

Met dit uitgangspunt kunnen sport- en beweegaanbieders stappen zetten richting een inclusief positief sportklimaat zonder dat zij de overvraagd worden. Dus: begin klein, want daarmee kan je een betekenisvol verschil maken.

In dit beleidsplan zullen wij focussen op verschillende overkoepelende ambities met daaronder een aantal thema's. De ambities voor dit plan zijn:

1. Iedereen is welkom in de Arnhemse sport
2. Iedereen voelt zich veilig in de Arnhemse sport
3. Iedereen kan meedoen in de Arnhemse sport

Hieronder worden de ambities verder beschreven en worden er concrete uitvoeringsplannen en activiteiten voor de periode 2023 t/m 2026 opgesteld. Er zit overlap tussen de ambities dus activiteiten kunnen bijdragen aan meerdere ambities. Per actie staat of zij bijdragen aan **[Welkom], [Veilig],** en/of **[Meedoen].** Wij maken daarnaast onderscheid tussen de 'fysieke inrichting' en de 'sociale inrichting': het gaat zowel om 'de stenen' als om de mensen en hun gedragingen.

Sportakkoord 2.0 en GALA
Het landelijke Sportakkoord 2.0 en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) onderschrijven het belang van een positief, veilig, en inclusief sportklimaat. Deze akkoorden bieden inhoudelijke en financiële aanknopingspunten voor de gemeente welke in dit plan worden meegenomen.

De ambities

Iedereen is welkom in de Arnhemse sport = [Welkom]
Als je ergens op visite gaat, is het fijn dat je met een lach wordt ontvangen en dat je naar binnen kan. Voor een bezoek aan een Arnhemse sportaanbieder moet dit niet anders zijn: Iedereen is welkom in de Arnhemse sport ongeacht gender, afkomst, levensovertuiging, seksuele gerichtheid of beperking. De sport- en beweegaanbieders in Arnhem moeten dit onderschrijven en moeten alle Arnhemmers welkom heten. Wij ondersteunen de sport- en beweegaanbieders in de uitvoering en nastreving van deze ambitie.

Iedereen voelt zich veilig in de Arnhemse sport = [Veilig]
Een ongelukkige sportblessure is de enige ‘onveiligheid’ die wij accepteren in de Arnhemse sport. Alle Arnhemmers verdienen het om in een sociaal en fysiek veilige omgeving te sporten. Dit betekent dat de fysieke inrichting van sportparken en sportaccommodaties de veiligheid stimuleert. Denk hierbij bijvoorbeeld aan voldoende verlichting op routes tussen parkeerplaats en sportplek of aan adequaat beheer en onderhoud zodat de veiligheid geborgd blijft.

Daarnaast verdient de Arnhemmer trainers en coaches die bekwaam en pedagogisch vaardig zijn, dat grensoverschrijdend gedrag in alle vormen wordt tegengegaan, dat je kan zijn wie je wilt zijn, dat alle sportaanbieders aandacht hebben voor het thema veiligheid en dat je als sporter bij een onafhankelijke vertrouwenspersoon terecht kan. De Arnhemse sport moet dus sociaal veilig zijn.

Iedereen kan meedoen in de Arnhemse sport = [Meedoen]
Wij willen een Arnhemse sport waarin iedereen volwaardig, gelijkwaardig en zo zelfstandig mogelijk kan meedoen. Het hebben van een beperking mag nooit betekenen dat je in Arnhem niet kan bewegen of kan sporten. Daarom zorgen wij voor voldoende aanbod voor inclusief en aangepast sporten, voor sport die financieel toegankelijk is, en voor sport- en beweegaanbod voor nieuwkomers, statushouders, en asielzoekers. Meedoen in de sport is onderdeel van integratie en inclusie.

Uitvoeringsplannen 2023 t/m 2026

Om de ambities uit dit plan te verwezenlijk zijn onderstaande uitvoeringsplannen en activiteiten gedefinieerd. Hierbij maken wij onderscheid tussen:

- De fysieke inrichting: denk aan fysieke toegankelijkheid, uitstraling sportpark, vindbaarheid, etc.
- De sociale inrichting: denk aan geen discriminatie en racisme, het bevorderen van een inclusieve omgeving waarin iedereen zich welkom voelt, verwelkomen nieuwkomers, etc.

Wij benoemen daarnaast ook wat wij en onze partners al doen, én wat wij de komende jaren extra gaan doen.

Fysieke inrichting
Wat doen wij al:

- Sportbedrijf Arnhem onderhoudt de Arnhemse sportaccommodaties met een focus op ‘schoon, heel en veilig.’ Veiligheid en veilig gebruik van de accommodaties is daarmee een continu aandachtspunt in het beheer en onderhoud. **[Veilig]**
- Nieuwe sportaccommodaties worden altijd gebouwd volgens de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) **[Welkom] [Meedoen]**
- Alle padelbanen op Valkenhuizen zijn rolstoeltoegankelijk **[Welkom]**
- De sportparkaanpak ‘Kloppend Hart van de Wijk’ heeft specifiek aandacht voor hoe de fysieke inrichting van sportpark de Bakenhof, sportpark de Paasberg, en sportpark Over ’t Lange Water verbeterd kan worden om de (sociale) veiligheid en het gebruik van het sportpark te verhogen **[Veilig] [Welkom]**

Wat gaan wij extra doen:

- Verbeteren fysieke toegankelijkheid gemeentelijk vastgoed **[Welkom] [Meedoen]**
  Het college heeft extra aandacht voor de fysieke toegankelijkheid van het gemeentelijk vastgoed. Daarom zal bij al het gemeentelijk vastgoed waaronder de binnen- en buitensportlocaties worden gekeken naar de toegankelijkheid van de panden. Waar de toegankelijkheid niet naar behoren is, heeft afdeling Vastgoed budget om direct de noodzakelijke aanpassingen te realiseren of om dit te doen bij renovatie van het gebouw. Hierbij houden wij vast aan de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid.

  Ook wijzen wij de huurders op hun verantwoordelijkheid om de panden toegankelijk te maken voor iedereen. In dit geval is Sportbedrijf Arnhem, als huurder, hierop aangesloten en staan zij aan de lat om de toegankelijkheid van de sportlocaties te verhogen. Een concreet voorbeeld is het verhogen van de toegankelijkheid van het buitenterrein van sportcentrum Valkenhuizen. In de uitvoering wordt door de gemeente samengewerkt met o.a. Apcg en adviesbureau PBTconsult.

- Toegankelijke beweegplekken in de openbare ruimte realiseren **[Welkom] [Meedoen]**
  De afgelopen jaren zijn in Arnhem meerdere beweegvoorzieningen in de openbare ruimte aangelegd zoals pumptracks en skatebanen. In de ontwerpfase van deze voorzieningen is de toegankelijkheid voor mensen met een beperking niet standaard meegenomen; hierdoor zijn niet alle voorzieningen toegankelijk voor iedere Arnhemmer. Daarom zal bij nieuwe plekken de AST ook worden toegepast op beweegvoorzieningen in de openbare ruimte zodat ook Arnhemmers in een rolstoel over een pumptrack kunnen racen of ‘tricks’ kunnen doen op een skatebaan.

- Veilige verlichting **[Veilig]**
  In 2024 inventariseren wij of de (buiten-)verlichting op beweegplekken in de openbare ruimte en op sportparken voldoet. Indien er onveilige plekken of routes zijn onderzoeken wij samen met de gebruikers welke aanpassingen nodig en mogelijk zijn**.**

- Herontwikkeling Parkeerterrein en entree sportpark De Bakenhof. **[Veilig] [Welkom]**
  Door parkeerruimte beter in te richten en functies toe te voegen aan het park willen wij de (sociale) veiligheid en het gebruik van het sportpark als geheel aanzienlijk verhogen. Ook wordt een betere verbinding met de wijk beoogt in het kader van de Arnhem-Oost aanpak. Plan en financiering zijn nog niet definitief.

Sociale inrichting
Wat doen wij al:

- Uniek Sporten: regionaal samenwerkingsverband en sportloket voor aangepast sporten dat o.a. de volgende taken uitvoert voor de gemeente Arnhem: **[Meedoen] [Welkom]**
  - Ontsluiten aanbod voor sporters met een beperking, reeds tussen de 40 en 50 aanbieders van vormen van aangepast sporten
  - Ondersteunen van sportaanbieders zoals verenigingen in het aanbieden van aangepast sporten
  - Aanbieden van trainingen zoals rolstoelvaardigheidstrainingen

- Inwoners ondersteunen door het beantwoorden van vragen maar ook het assisteren bij het aanvragen van WMO-sportmiddelen

- Divers aanbod van aangepast sporten: o.a. Sportbedrijf Arnhem, Uniek Sporten, en Invaliden Sportvereniging Arnhem en omstreken (Isva) bieden verschillende sport- en beweegactiviteiten aan voor Arnhemmers met een beperking. Deze partijen ontvangen allen in meer of mindere mate subsidie van de gemeente Arnhem om deze activiteiten aan te bieden en om inwoners met een beperking met plezier in beweging te krijgen. **[Meedoen]**

- Clubkadercoach **[Veilig] [Meedoen]**
  Vanaf 2023 is er op drie Arnhemse sportparken een clubkadercoach actief. De clubkadercoach ondersteunt bestuurders en kader in het pedagogisch handelen.

- Sportparkmanager de Bakenhof **[Welkom] [Veilig]**
  Op sportpark de Bakenhof is, in eerste instantie, voor 3 jaar een sportparkmanager aangesteld. De opdracht van de sportparkmanager is het gebruik en maatschappelijke waarde van het sportpark te verhogen, maar ook om specifiek aandacht te hebben voor een positief en veilig sportklimaat op en rond het sportpark.

- Trainingen en bijeenkomsten **[Welkom] [Veilig] [Meedoen]**
  Sportbedrijf Arnhem en de Arnhemse Sport Federatie (ASF) bieden dan wel ontsluiten bijeenkomsten en trainingen voor sportaanbieders op specifieke thema's gerelateerd aan een positief sportklimaat:
  - Opleiding Vertrouwenscontactpersoon in de Sport via NOC*NSF
  - Opleiding 'Een beetje opvoeder' m.b.t. pedagogische vaardigheden
  - Theatervoorstelling 'Kom op nou Jongens' over positief coachen door vrijwilligers en ouders

- Gelrepas **[Meedoen]**
  Door middel van o.a. de Gelrepas houden wij de Arnhemse sport financieel toegankelijk voor zoveel mogelijk Arnhemmers. De financiële toegankelijkheid van ons sport- en beweegaanbod is en blijft een belangrijk aandachtspunt.

Wat gaan wij extra doen:

- Aanscherping huurvoorwaarden sportbedrijf Arnhem: **[Veilig] [Meedoen] [Welkom]**
  Sportbedrijf Arnhem zal extra eisen[1] opleggen aan huurders van sportaccommodaties, namelijk:
  1. Verplichte VOG voor alle trainers, coaches, bestuurders, en vrijwilligers. Verenigingen kunnen hierbij gebruik maken van de Regeling Gratis VOG voor sportvereniging.

     Daarnaast moeten alle trainers, coaches en bestuurders een gedragscode sociale veiligheid ondertekenen. Gemeente, Sportbedrijf Arnhem, de ASF en AVF zullen samen een Arnhemse gedragscode sociale veiligheid opstellen naar voorbeeld van de gedragscodes van de NOC*NSF.

  2. Verplicht veiligheidsplan: verenigingen die accommodaties willen huren moeten als vereniging een veiligheidsplan hebben waarbij in wordt gegaan op hoe de vereniging de (sociale) veiligheid van leden, bezoekers en personeel waarborgt.
     In dit plan is in ieder geval aandacht voor het tegengaan van discriminatie en racisme, voor signaleren en tegengaan van grensoverschrijdend gedrag, inrichting

[1] Basiseisen sociale veiligheid in de sport - NOCNSF

vertrouwenspersoon en investeren in pedagogisch verantwoord klimaat voor de jeugd.

Sportbedrijf Arnhem en de ASF zullen de verenigingen ondersteunen met advies en met het ontwikkelen van een format voor het plan.

3. Vertrouwenscontactpersoon: verenigingen die accommodaties willen huren moeten een vertrouwenscontactpersoon (ter beschikking) hebben waarvan leden, bezoekers en personeel gebruik van kunnen maken. Gemeente Arnhem geeft Sportbedrijf Arnhem en de ASF de opdracht om gezamenlijk een vertrouwenscontactpersoon met daarbij horende meldingsstructuur te organiseren waar de verenigingen op aan kunnen sluiten. Hierbij zoeken wij tevens verbinding met bestaande infrastructuur zoals die van de antidiscriminatievoorziening Vizier.

Tijdsplanning:
de nieuwe huurvoorwaarden zullen gelden vanaf seizoen 2025/2026. Concreet betekent dit vanaf 1 september 2025. Dit geeft Sportbedrijf Arnhem en de ASF de tijd om de verenigingen en sportaanbieders adequaat te ondersteunen in de voorbereiding op de nieuwe huurvoorwaarden.

In seizoenen 2023/24 en 2024/25 zal worden gestart met de gefaseerde uitrol van de nieuwe huurvoorwaarden zodat per 1 september 2025 alle gebruikers in staat zijn om aan de nieuwe voorwaarden te voldoen.

Indien partijen niet kunnen voldoen aan de nieuwe huurvoorwaarden wordt met de partijen gesproken over welke veranderingen er noodzakelijk zijn. Waar mogelijk worden de partijen ondersteunt in het doorvoeren van de veranderingen door Sportbedrijf Arnhem. Mochten er geen vorderingen zijn en voldoen partijen niet aan de huurvoorwaarden, dan zal er geen maatschappelijk sportvastgoed aan deze partijen worden verhuurd.

- Aanstellen ‘coördinator Positief Sportklimaat’ voor de periode 2024 t/m 2026: **[Veilig], [Meedoen], [Welkom]**
  Eén van de belangrijkste lessen uit de pilot Inclusief & Veilig Sportklimaat is dat een aanjager als “stok achter de deur” veel toegevoegde waarde heeft. Deze aanjager zorgt ervoor dat het thema de aandacht krijgt die het verdiend, deelt kennis en ervaring en helpt in het concreet maken van het thema voor de sportvereniging. Naast het – gevraagd en ongevraagd – ondersteunen van de sportverenigingen richting een positief sportklimaat zal deze persoon ook de acties uit dit beleidsplan (ten delen) uitvoeren. Deze persoon zal werkzaam zijn bij Sportbedrijf Arnhem.

- Verspreiden en toepassen Handreiking Gender- en seksediversiteit in de sport van NOC*NSF **[Veilig] [Welkom]**
  Via o.a. Sportbedrijf Arnhem verspreiden wij de relevante kennis over discriminatie en racisme tegengaan in de sport. Een voorbeeld hiervan is de Handreiking Gender- en Seksediversiteit in de sport van het NOC*NSF. De lessen uit deze handreiking zal de coördinator positief sportklimaat verspreiden en waar mogelijk toepassen bij de Arnhemse sport- en beweegaanbieders.

- Verkenning Safe Sport Allies opzetten in Arnhem **[Veilig] [Welkom]**
  In het kader van het tegengaan van grensoverschrijdend gedrag verkennen wij hoe wij het internationale ‘*Erasmus+ project Safe Sport Allies: Safeguarding Children in local sport*

clubs' concreet kunnen toepassen in Arnhem. Dit doen wij in samenwerking met o.a. de stichting De Stilte Verbroken en Sportbedrijf Arnhem.

- NIVM Veilig vechtsportklimaat **[Veilig]**
  Arnhem heeft veel budo- en vechtsportaanbieders. Gezamenlijk krijgen zij veel Arnhemmers blijvend in beweging en hebben zij maatschappelijke waarde. Net als bij alle sportaanbieders willen wij als gemeente dat een veilig en positief sportklimaat in de Arnhemse budo- en vechtsport gewaarborgd is. Daarom zullen wij in 2023/2024 een traject doorlopen richting een positief en veilig vechtsportklimaat. Dit traject zal leiden tot een aantal concrete acties en voorwaarden voor de Arnhemse budo- en vechtsport, denk bijvoorbeeld aan veiligheidskeurmerken, aanvullende scholing op gebied van pedagogisch handelen en veiligheid, en het opzetten van een 'community of practice' waarin ervaringen worden gedeeld maar waarin ook een gemeenschappelijk norm wordt gesteld. Sportbedrijf Arnhem zal dit traject begeleiden.

- Herijking Uniek Sporten (2024): **[Meedoen]**
  Uniek Sporten is de centrale plek in de regio Arnhem voor vragen over en ondersteuning bij aangepast sporten. Door middel van het herijken van de focus en opdracht willen wij meer mensen met een beperking structureel en met plezier in beweging krijgen. Dit kan bijvoorbeeld door:
  - Het bedienen van nieuwe doelgroepen zoals jongeren met gedragsvraagstukken, ouderen / mensen met dementie.
  - Verkennen hoe uitvoering te geven aan de Handreiking sporthulpmiddelen (2022) – Kenniscentrum Sport en Bewegen
  - Evalueren en waar mogelijk aanpassen van de procedure rondom het aanvragen van sporthulpmiddelen vanuit de wmo. Zoals het verkennen of het verplichte lidmaatschap bij een sportvereniging kan worden vervangen door een verplichte uitleenperiode bij Uniek Sporten.

- Uitbreiden van trainings- en ondersteuningsaanbod
  Naast de bestaande workshops en trainingen worden via Sportbedrijf Arnhem en de ASF aanvullende trainingen aangeboden dan wel ontsloten. Deze trainingen zullen zich met name focussen op de pedagogische kwaliteiten van het kader bij sportaanbieders als ook op een positief sportklimaat stimuleren. Hierin wordt actief het trainingsaanbod van o.a. NOC*NSF, antidiscriminatievoorziening Vizier, de sportbonden, en stichtingen zoals de Stilte Verbroken gedeeld met de Arnhemse sportaanbieders. **[Veilig]**

  Een specifieke training die aangeboden of ontwikkeld zal worden, focust zich op het signaleren en tegengaan van grensoverschrijdend gedrag. Dit is n.a.v. het traject van de gemeente Arnhem, Sportbedrijf Arnhem, stichting De Stilte Verbroken en meerdere sportaanbieders waarin 10 randvoorwaarden voor het tegengaan van grensoverschrijdend gedrag zijn definieert. Deze 10 punten worden onder andere verwerkt in de nieuwe huurvoorwaarden van Sportbedrijf Arnhem. **[Veilig]**

- Gezamenlijke aanpak Nieuwkomers in de Arnhemse sport **[Meedoen] [Welkom]**
  In samenwerking met stadsprogramma 'Duurzame opvang vluchtelingen' en partners uit de stad zoals Sportbedrijf Arnhem, het COA, Leger des Heils en voetbalvereniging VDZ komen wij tot een brede aanpak voor nieuwkomers in de Arnhemse sport. Zo zetten wij onder andere in op:
  - Realiseren van sport- en spelfaciliteiten bij opvanglocaties om nieuwkomers vanaf de eerste dag te stimuleren om te bewegen en mee te doen.
  - Samenwerking met Arnhemse sportverenigingen om nieuwkomers te laten sporten en integreren bij de vereniging. Zo verwelkomt bijvoorbeeld voetbalvereniging VDZ al jaren nieuwkomers op de club en zorgt dat zij samen kunnen voetballen. Ook

stromen nieuwkomers door naar de reguliere teams wat zorgt voor integratie in de vereniging. Wij willen het goede voorbeeld van VDZ verspreiden over de stad om zo meer verenigingen aan te haken, meer nieuwkomers in beweging te krijgen en om het ook behapbaar te houden voor de sportverenigingen.
Hierbij kijken wij ook naar welke rol Sportbedrijf Arnhem kan spelen in het realiseren van (centraal) aanbod, coördinatie en doorstroming naar de vereniging.

- Het opleiden van nieuwkomers tot ‘sportcoach’. Voor het begeleiden van de doelgroep Nieuwkomers zijn begeleiders nodig die naast trainersvaardigheden ook de taal en cultuur begrijpen. Door een kleine groep nieuwkomers op te leiden tot ‘sportcoach’ kunnen zij zelf verder doorgroeien en daarnaast sportverenigingen ontzorgen.
- Wij gaan onderzoeken in hoeverre wij de Gelrepas (sportkaart) aan nieuwkomers aan kunnen bieden. Veel nieuwkomers willen bijvoorbeeld graag naar de sportschool maar hebben hier niet altijd de financiële mogelijkheden voor. De Gelrepas zou hier uitkomst kunnen bieden.

De raad zal in Q1/Q2 2024 uitgebreider worden geïnformeerd over deze gezamenlijke aanpak.

Financiën

De uitvoering van de voorgestelde activiteiten kunnen worden gerealiseerd vanuit de bestaande middelen. Een deel van de activiteiten pakt Sportbedrijf Arnhem op vanuit haar reguliere opdracht van de gemeente Arnhem. Daarnaast is reeds (tijdelijk) budget vrijgemaakt door de gemeenteraad in de begroting voor o.a. de Sportparkmanager op sportpark de Bakenhof. Ook worden een aantal activiteiten deels bekostigd uit de budgetten van de stedelijke programma’s Inclusief Arnhem en Duurzame opvang vluchtelingen. Tot slot, is vanuit de brede SPUK-regeling in het kader van Sportakkoord 2.0 en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) budget beschikbaar voor o.a. het aanstellen van een coördinator Positief Sportklimaat, de uitvoering van het lokaal sportakkoord, en de inzet van verschillende combinatiefunctionarissen zoals buurtsportcoaches die ook bijdragen aan de uitvoering van dit plan.

Indien er toch aanvullend budget nodig is voor de uitvoering van dit plan zullen wij de raad hier zo spoedig mogelijk over informeren. Wij informeren de raad elk jaar over de voortgang van dit beleids- en uitvoeringsplan.

Conclusie

Met het pakket aan bovenstaande activiteiten en maatregelen zetten wij als Arnhem grote stappen richting een positief sportklimaat. Wij sluiten hiermee ook aan bij de kennis en aanbevelingen van andere experts op dit vlak zoals de Handreiking van Movisie om rascisme in de sport tegen te gaan en de kennis omtrent een Positieve sportcultuur vanuit de NOC*NSF.

Movisie pleit voor een aanpak in 3 stappen: (1) Norm stellen, (2) sport- en beweegaanbieders stimuleren, en (3) afspraken maken die de vrijblijvendheid voorbij gaan. Met dit plan stellen wij een duidelijke norm: de Arnhemse sportsector is welkom en veilig voor iedereen en iedereen kan gelijkwaardig meedoen. Sport- en beweegaanbieders worden ondersteunt door o.a. Sportbedrijf Arnhem, de ASF, de AVF en Uniek Sporten om te werken aan een positief sportklimaat. En wij zijn de vrijblijvendheid voorbij o.a. doordat wij de huurvoorwaarden voor ons maatschappelijk sportvastgoed aanpassen zodat de sociale en fysieke veiligheid gewaarborgd is.



Nieuw ondersteuningsmodel

Sportclubs

voorbereid op de toekomst

5 pijlers , 45 actiepunten

SPORTBEDRIJF ARNHEM



> Plezier, beleving en veiligheid staan steeds meer centraal.

Clubondersteuning op orde

Inleiding en aanleiding

Het sportlandschap is sterk aan het veranderen. Plezier, beleving en veiligheid staan steeds meer centraal. Ook komen er steeds meer sportaanbieders met een grote diversiteit en kwalitatief hoogwaardig sportaanbod.
Sportverenigingen in Arnhem hebben het door die verandering niet makkelijk. Veel verenigingen zien een terugloop in leden, hebben moeite met het vinden, vasthouden van vrijwilligers, sportkader en bestuurlijk kader.
Dit nieuwe aanbod met vaak flexibele aanbiedingsvormen richt zich steeds meer op sport als middel. Dan gaat het om fit zijn en blijven, blijvende participatie, inclusie en persoonlijke ontwikkeling.
Zo ontstaan er crossovers met onderwijs, zorg en welzijn.

Maatschappelijke waarde van de sportclubs

De waarde van de sportvereniging is nog steeds groot en biedt vele mogelijkheden om te leren, te ontmoeten en te verbinden.
De vereniging blijft hiermee een instrument om een brede maatschappelijke impact te maken. De corebusiness, het organiseren van sport- en bewegen, is op dit moment een flinke opgave. Tegelijkertijd wordt van sportaanbieders een steeds grotere maatschappelijke rol verwacht.
Een actueel voorbeeld hiervan is de Arnhem-Oost aanpak, die als doel heeft om de kansengelijkheid tussen bewoners van wijken te bevorderen. De nadruk ligt daarbij op een kansrijke ontwikkeling van jonge jeugd tot 18 jaar, veiligheid en gezondheid in de wijken.
Bij al die veranderingen in het sportlandschap past ook een nieuwe manier van ondersteuning van sportverenigingen vanuit de gemeente, Sportbedrijf Arnhem, Arnhemse Sport Federatie (ASF), Arnhemse Voetbal Federatie (AVF), Hogeschool Windesheim en de sport-opleidingen CIOS en HAN Sport en Bewegen.

Arnhem, oktober 2023

Model van ondersteuning: de basis op orde en van daaruit verder

Sportclubs hebben baat bij ondersteuning gericht op het steviger maken van de basis: de randvoorwaarden voor het organiseren van sport- en beweegaanbod. Clubs die zich toekomst- en omgevingsgericht willen ontwikkelen, hebben ondersteuning nodig op een veel breder vlak.

Dit vraagt om nieuwe vaardigheden van bestuurders, trainers en vrijwilligers en een gerichte blik naar buiten. Om clubs hierbij te ondersteunen zetten we in op professionalisering van de sport door onder andere sportpark- en verenigingsmanagement, een kindgericht sportaanbod (clubkader-coaching) en betere communicatie en profilering vanuit clubs naar de omliggende wijken. Dit doen we samen met de verenigingen en op basis van de behoefte.

We zetten blijvend in op

- Verenigingsadvies en ondersteuning op het vlak van vrijwilligersbeleid, bestuurlijke kwaliteit, procesbegeleiding beleid en visie, accommodatie, duurzaamheid en kwaliteit sportaanbod.
- Ondersteuning vanuit de ASF en AVF.
- Verhogen van kwaliteit en kwantiteit van het voetbalaanbod.
- De ondersteuning vanuit sportopleidingen CIOS en HAN/Windesheim (stagiaires, innovatie).
- Benutten van landelijke en stedelijke middelen van het Arnhems Beweegakkoord II.
- Het goed zichtbaar maken van bestaand en nieuw sport- en beweegaanbod.

Wat willen we bereiken

- Meer sportverenigingen / sportclubs zijn te classificeren als vitaal en hebben de basis op orde.
- Ondersteuning op maat bij de organisatie van het sportaanbod. De tevredenheid over de dienstverlening is minimaal een 7 (meting via 2-jaarlijkse verenigingsmonitor).
- Alle sportaccommodaties voor verenigingen zijn schoon, heel en veilig en hebben de benodigde keurmerken.
- Er is een rechtvaardig toewijzingssysteem van accommodatiegebruik voor sportaanbieders.
- Arnhemmers weten waar ze kunnen sporten en bewegen. Een voor iedereen toegankelijk overzicht van het sport- en beweegaanbod in de stad en wijken.
- Een groei van het aantal voetballende Arnhemmers. Kwetsbare voetbalverenigingen krijgen hulp om sterker te worden en te werken aan het imago. Spreidingsproblematiek wordt zoveel mogelijk opgelost door samenwerking tussen verenigingen, gemeente, KNVB en het sportbedrijf.

Binnen het nieuwe model van clubondersteuning wordt onderscheid gemaakt tussen randvoorwaardelijke zaken (de basis) en 5 nieuwe pijlers van clubondersteuning.

Nieuw model van clubondersteuning

Samen met sportclubs / sportaanbieders werken we aan een passend sport- en beweegaanbod in de stad waaraan iedereen veilig mee kan doen, waar sportplezier centraal staat en waarbinnen ruimte is voor innovatie en diversiteit in organisatievormen. Sportclubs zijn zo beter voorbereid op de toekomst en Arnhemmers komen meer en blijvend in beweging.

Vijf nieuwe pijlers

1. Positieve, veilige en inclusieve sportclubs in Arnhem.
2. Het centraal zetten van sportplezier en -beleving.
3. Sterke professionele buitensportclubs op open sportparken.
4. Sterke professionele buitensportclubs die samenwerken, nieuwe doelgroepen aanboren en binden en boeien.
5. Anders georganiseerde sport- en beweegaanbieders krijgen ook ruimte en ondersteuning vanuit de gemeente en het sportbedrijf.



Positieve, veilige en inclusieve sportclubs in Arnhem

We leven in een tijd dat er steeds hogere eisen aan de kwaliteit, veiligheid en inclusiviteit van het sportaanbod gesteld wordt. Met andere woorden er wordt van sportaanbieders een steeds grotere maatschappelijke rol verwacht. Clubs kunnen hierbij wel een steuntje in de rug gebruiken. Wat is daar voor nodig?

Actieplan en resultaten

- Het uitvoeren van het plan van aanpak Positief Sportklimaat.
- Het aanstellen van een specialist Positief Sportklimaat voor drie jaar.
- Samenwerken met ASF en AVF aan de benodigde cultuur-verandering. Hierbij kennis uit het onderwijs benutten. Het organiseren van themavonden en trajecten die leiden tot een meer inclusief en veilig sport- en beweegaanbod in Arnhem.
- Introductie van keurmerken als voorwaarde voor huur van accommodaties die in beheer zijn van Sportbedrijf Arnhem (2023 - 2025).
- Alle trainers / coaches hebben in 2026 een VOG, vertrouwens contactpersonen zijn bereik-baar voor alle sporters.
- 2 jaarlijkse meting onder leden en deelnemers (verenigings-monitor).
- De uitvoering van een positief sportklimaattraject samen met alle vechtsportaanbieders. Zes sportaanbieders krijgen speci-fieke ondersteuning.
  Er komt een speciaal sport-platform (2023 - 2025) voor alle aanbieders van vecht- en budosport.
- Inzet op oudergedrag langs de lijn via specifieke trainingen en trajecten.
- Herijken aanbod Uniek Sporten met aandacht voor de doelgroep met mentale beperkingen en dementie (2024).
- Aanpak grensoverschrijdend gedrag in de sport, als vervolg op aanpak 2022 / 2023.
  Doorontwikkeling traject: 10 tips voor bestuurders (2024 - 2026).
- Herijken samenwerking tussen zwemclubs en het sportbedrijf rond veilig sportklimaat.
- Campagne zonveilige sport-omgeving ter preventie van huidkanker (2024).
- Aanpak instroming van nieuw-komers en statushouders binnen de Arnhemse sportclub, inclusief fiets- en zwemlessen (2023 - 2025). Sportaanbod bij minimaal vijf Arnhemse sportaanbieders is al goed gereguleerd. Het aantal zwem- en fietslessen wordt flink opgevoerd.



Pijler 2

Het centraal zetten van sportplezier en -beleving

Naast de bestaande competitiesport zien we dat plezier en beleving steeds meer centraal komt te staan. Door de inzet van bijvoorbeeld coaching, trainingen en themabijeenkomsten maak je clubs en ouders hiervan meer bewust.

Actieplan en resultaten

- Inzet van clubkadercoaching en sportpedagoog bij 20 verenigingen. Observaties en steun bij trainingen op de clubs (2023 - 2025).
- Introductie van het jeugdsportkompas binnen 15 verenigingen.
- De vier inzichten van trainerschap als basis voor de trainers van alle jeugdsportclubs in Arnhem (2023 - 2025).
- Talentontwikkeling, Breed Motorisch Opleiden bij minimaal 15 sportclubs (2023 - 2026).
- Diverse voorstellingen organiseren waarbij sportplezier / positief coachen centraal staat (2023 - 2025).
- Ontwikkelen van een jeugdsportclub van de toekomst (13 - 18 jaar) dat model kan staan voor andere clubs: voor en door jongeren (2023 / 2024).
- Diverse pilottrajecten gericht op oudergedrag langs de lijn.
- Doorontwikkeling van Sportwijs en beweegconcept 2 + 1 + 2 op 30 scholen Primair Onderwijs.
- Aansluiten op de School- en Omgevingaanpak vanuit de landelijke regeling (10 scholen in 2024).
- Aanpak om senioren in beweging te krijgen binnen georganiseerd verband in aansluiting op actieplan Valpreventie.



Pijler 3

Sterke professionele buiten-sportclubs op open sportparken

Sportclubs hebben baat bij ondersteuning en die ondersteuning gaat verder dan een bijscholing, een energiescan of een bestuurlijk traject. Sportclubs hebben baat bij ondersteuning gericht op professionalisering en samenwerking met de omgeving.

Actieplan en resultaten

- Aanstellen sportparkcoördinator de Bakenhof voor 3 jaar (2023 - 2025).
- Professionalisering van de organisatie van buitensportclubs via Open Club concept (5 tot 8 verenigingen 2023 - 2025).
- Begeleiden fusietrajecten en tweetal pilots (2 - 4 clubs).
- Voortzetting extra inzet op sportparken Over Het Lange Water en de Paasberg (2024) gericht op 4 verenigingen.
- Aandacht voor extra wijkgebruik en grotere maatschappelijke impact van de parken in de Arnhem Oostwijken. Meer gebruikers uit onderwijs, welzijn en zorg. Programma wordt verbonden met Arnhem-Oost-doelen.
- Ontwikkelen van de jeugdsportclub van de toekomst (Living Lab Malburgen). Een jeugdsportclub voor en door jongeren die helpt om uitstroom van jongeren tegen te gaan. Verbinding maken met Arnhem Oost aanpak.
- Ontwikkelen van meer aanbod voor senioren bij buitensportclubs. Er zijn nu 15 buitensportclubs met seniorenaanbod (2023 - 2026).
- De adviezen uit het plan van aanpak Arnhemse voetbal verder implementeren en verduurzamen (vanaf 2023). Meer voetballende Arnhemmers, behoud aanbod in aanpakwijken, verbetering imago en een betere spreiding over Arnhem.





Pijler 4

Sterke professionele binnen-sportclubs die samenwerken, nieuwe doelgroepen aanboren en binden en boeien

Sportclubs die zich toekomst- en omgevingsgericht willen ontwikkelen hebben ondersteuning nodig op een veel breder vlak. Hulp bij het leren kennen van nieuwe doelgroepen, zoeken van nieuwe samenwerkingspartners, het experimenteren met lidmaatschapsvormen en het ontwikkelen van gewenst kwalitatief goed sport- en beweegaanbod.

Actieplan en resultaten

- Inzet via beweegconcept 2 + 1 + 2 op samenwerking tussen binnensportclubs als het gaat om jeugdbeleid (20 sportclubs sluiten aan op dit model).
- Specifieke ondersteuning van clubs met topsport aspiraties (4 - 5 verenigingen).
- In 2024 zetten we de professionalisering jeugdbeleid volleybalvereniging Aetos voort. Meer volleybaljeugd, minder uitstroom jeugdleden door een aantrekkelijk aanbod en goede organisatie.
- Aanstellen van een handbalmanager voor 1 - 2 jaar. Professionaliseren jeugdbeleid, talentonwikkeling en behoud van talentvolle jeugdleden.
- Inzet op fusies van vier binnensportclubs die willen inzetten op schaalvergroting en professionalisering (2024 - 2026) 4 clubs.
- Experimenteren met nieuw aanbod voor tieners en jongeren met het jongerenwerk en de georganiseerde sport.
- Experimenteren met gaming voor ledenbehoud 13 - 18 jarigen in samenwerking met Topsport Gelderland.
- Ontwikkelen van nieuw, kleinschalig aanbod seniorensport bij binnensportclubs via het concept Soople, Beter Bewegen en Old Stars. Aansluiting op traject Valpreventie en GALA. In 2026 zijn 15 nieuwe verenigingen in Arnhem aangesloten.

Pijler 5

Anders georganiseerde sport- en beweegaanbieders krijgen ook ruimte en ondersteuning vanuit de gemeente en het sportbedrijf

Anders georganiseerde sportaanbieders met nieuwe aanbod en vaak flexibele aanbiedingsvormen richten zich steeds meer op sport als middel. Dan gaat het om fit zijn en blijven, inclusie, persoonlijke ontwikkeling en blijvende participatie. Zo ontstaan er crossovers met onderwijs, zorg en welzijn en met b.v het jongerenwerk. Deze aanbieders krijgen een steeds prominentere positie en zijn belangrijke partners als het gaat om het in beweging krijgen van Arnhemmers. Ook met deze aanbieders werken we samen en bieden we ondersteuning en advies.

Actieplan en resultaten

- Met de jongerenwerkorganisaties AM Support, Presikhaaf University, stichting Rijnstad en het voortgezet onderwijs organiseren / faciliteren we specifiek sportaanbod via maatwerkprojecten en sluiten aan op de Arnhem Oost-aanpak en het traject school en omgeving.
- We faciliteren aanbieders van bootcamp, Slowsports, Outdoor sports en Urbansports. Dit is ondersteuning op maat en vraaggericht.
- We werken samen met commerciële aanbieders daar waar het aanbod passend en aanvullend is voor specifieke doelgroepen. In 2024 kunnen 3750 studenten met een sportkaart terecht bij meer dan 100 sportaanbieders in en rondom Arnhem. Daarnaast worden commerciële aanbieders vanaf 2024 intensiever betrokken bij seniorensport, valpreventie en trajecten gericht op bestrijding van overgewicht.
- We ontwikkelen specifiek aanbod voor doelgroepen die niet in verenigingsverband willen of kunnen sporten en bewegen. Het accent ligt op nieuwkomers, jongeren en senioren. We doen dit samen met doelgroepen en betrokken organisaties zoals de SWOA, Welzijn, het COA en zorgpartijen uit de stad.
- We richten de openbare ruimte beter in voor bewegen en betrekken doelgroepen daarbij. In iedere wijk en alle stadsparken zijn er passende beweeg- en sportvoorzieningen voor diverse leeftijdsgroepen.
- We ontwikkelen een Padelacademy voor jeugd op Valkenhuizen samen met de tennisverenigingen en een aantal padelinstructeurs.













Samen met plezier
in beweging!!



Sportbedrijf Arnhem
Beukenlaan 15, 6823 MA Arnhem
sportbedrijfarnhem.nl
026 – 377 57 57 | info@sportbedrijfarnhem.nl

Nota duurzaam kunstgrasbeleid en vergroening sportparken

Datum : December 2023

Inleiding
Het huidige beleid omschrijft geen duidelijke criteria op basis waarvan de gemeente een investering in duurzaam kunstgras overweegt. In de praktijk wordt tot op heden de afweging per casus gemaakt. Het is wenselijk om deze criteria wel te formuleren. Omdat sportvereniging regelmatig aangeven graag over (extra) kunstgras te beschikken. Ook is de verduurzaming van (kunst)grasvelden en de vergroening van sportparken een ambitie van het college.

Daarom is deze nota ‘duurzaam kunstgrasbeleid en vergroening sportparken’ opgesteld die duidelijke ‘spelregels’ schetst betreffende investering in kunstgras en die verder ingaat op de verduurzaming en vergroening van sportparken. Het betreft hier kunstgrasvelden voor voetbal. Hockey speelt namelijk enkel op (zand ingestrooid) kunstgras en niet op natuurgras. Deze nota is ook het antwoord op de in de motie ‘‘Kunstgras is niet groen’ gevraagde visie op sportvelden waarbij de inzet is zo veel mogelijk behoud van natuurgrasvelden en zo mogelijk afgeschreven kunstgras te vervangen voor (gedeeltelijk) hybride of natuurgras. In de nota wordt eveneens ingegaan op de in de motie gevraagde natuurlijke inrichting van sportparken.

Motie gemeenteraad
De gemeenteraad heeft de motie ‘Kunstgras is niet groen’ aangenomen, waarin de raad het college oproept om:

• In Q4 2023 te komen met een visie op sportvelden waarbij de inzet is zo veel mogelijk behoud van natuurgrasvelden en zo mogelijk afgeschreven kunstgras te vervangen voor (gedeeltelijk) hybride of natuurgras.
• De toekomst van de skate- en schaatsbaan in de Schuytgraaf te onderzoeken, waarbij onder andere wordt gekeken naar een meer natuurlijke inrichting van het gebied.
• De omgeving van sportvelden waar mogelijk meer natuurlijk in te richten.
• Bij vervanging van kunstgras maximaal duurzaam aan te besteden.

Ambities duurzaam kunstgras
Het college heeft ambities met betrekking tot de duurzaamheid en milieuvriendelijkheid van kunstgrasvelden. Het college kiest ervoor om alle infill (rubbergranulaat) kunstgrasvelden te vervangen door een duurzaam alternatief. Mochten er kunstgrasvelden aan vervanging toe zijn, dan wordt per veld of sportcomplex bekeken of het mogelijk is om kunstgras te vervangen voor natuurlijke grasvelden.’

Voor deze ambities zijn ook middelen beschikbaar gesteld. Momenteel wordt er samen met het Sportbedrijf Arnhem gewerkt aan de uitvoering. Oude SBR-velden (vermalen autobanden) worden uit gefaseerd en vervangen voor een milieuvriendelijk en duurzaam alternatief. Dit kan organisch materiaal (kurk of mineraal ingestrooid) of kan een zogenaamd ‘infill loos’ veld zijn. Omdat de markt volop in ontwikkeling is, wordt nog onderzocht voor welke technische oplossing gekozen gaat worden. Duurzaamheid is hierin een belangrijke factor, naast de kosten en de sportieve ‘prestaties’ van het veld.

De verschillende mogelijkheden brengen elk verschillende uitdagingen met zich mee op sporttechnisch gebied. Een veld moet aan allerlei, door NOC*NSF en de KNVB opgelegde, technische eisen voldoen betreffende de bespeelbaarheid en bijvoorbeeld ter voorkoming van blessures. Hoewel dit uitdagingen met zich meebrengt is de inschatting dat het gaat lukken om invulling te geven aan deze ambitie. Over een aantal jaar liggen er nergens meer velden met vermalen autobanden in Arnhem.

Tegelijkertijd zal voorafgaan aan elke renovatie van een kunstgrasveld de afweging gemaakt worden of het kunstgrasveld vervangen kan worden voor natuurgras. Dit zal gedaan worden op basis van aantal criteria, namelijk; ledenaantallen en prognoses, vitaliteit van de vereniging en beschikbaarheid van velden in de omgeving.

Actuele situatie en huidige werkwijze kunstgrasvelden
Met enige regelmaat voeren we gesprekken met sportverenigingen die wensen hebben met betrekking tot het realiseren van kunstgras. Voor de sportvereniging zitten er veel voordelen aan het hebben van een kunstgrasveld. Het veld is altijd bespeelbaar, is altijd in goede staat en de vereniging kan meer leden kwijt. Daarnaast kan de wijk ook gebruik maken van kunstgras, zonder dat daarbij een natuurgrasveld belast wordt. Feit is, dat er in Arnhem op de sportparken vrijwel nergens ruimte is om extra natuurgras aan te leggen en daarmee de capaciteit uit te breiden. De sportparken zijn nagenoeg tot op de laatste vierkante meter bezet. Capaciteitsuitbreiding kan vaak alleen door van natuurgras, kunstgras te maken. Toch gaan we als gemeente niet zomaar over tot het aanleggen van kunstgras. In de praktijk worden de volgende afwegingscriteria gehanteerd:

- De (toekomstige) behoefte vanuit de vereniging. Hierbij kijken we naar het aantal leden en het aantal potentiële leden (op basis van een wachtlijst of op basis van demografie van de wijk). Hierbij hanteren wij normen van de KNVB om te komen tot het benodigd aantal velden voor trainings- en wedstrijdcapaciteit.
- De vitaliteit van de vereniging. Hierbij kijken we naar organisatiekracht en de mate waarin de vereniging een maatschappelijke rol vervuld. Het gaat hierbij onder andere om visie, technisch kader, vrijwilligersbeleid, positief sportklimaat, binding met en rol in de wijk.
- De totaal beschikbare capaciteit aan velden in de omgeving. Als een nabijgelegen sportpark capaciteit over heeft, kan het onlogisch zijn te investeren in een kunstgrasveld.

Als uit deze drie factoren een positieve afweging volgt (het is dus en-en-en), leggen we aan de gemeenteraad het voorstel voor om te investeren in een duurzaam kunstgrasveld. Als niet aan deze drie voorwaarden wordt voldaan, dan wordt het voorstel in principe niet voorgelegd. Zo is er een aantal voetbalverenigingen die de wens hebben voor kunstgras, maar niet aan de voorwaarden voldoen.

Dat het de gemeente is die investeert, volgt uit ons gemeentelijk beleid. In 2001 heeft de gemeente in de ‘Tarievennota Sport’ bepaald dat alle investeringen in sportaccommodaties (velden, verlichting, kleedkamers) als basisvoorziening door de overheid worden gerealiseerd. De gebruikers leveren uitsluitend een bijdrage in de exploitatie.

Door middel van deze nota wordt bovenstaande bestaande werkwijze vastgelegd als beleid.

Kansen door kunstgras
Kiezen voor kunstgras kan mogelijkerwijs, in het kader van duurzaamheid en vergroening, ook kansen opleveren. Door op de ene locatie kunstgras toe te voegen, kan mogelijk op een andere locatie een veld opgeheven worden en gebruikt worden voor andere doelstellingen, zoals vergroening. Vaak is het zo dat

door omvorming van één natuurgrasveld naar duurzaam kunstgras, de vereniging af kan met één veld minder. We zien hiervoor meerdere kansen in Arnhem.

We zouden er zelfs voor kunnen kiezen om op een bepaalde locatie duurzaam kunstgras toe te voegen zodat een nabijgelegen sportpark (grotendeels) opgeheven kan worden. Dat betekent in feite een hogere concentratie van sportbeoefening op de ene locatie zodat er ruimte voor andere functies vrijkomt. Dit vraagt wel om het samenvoegen van twee verenigingen op één sportpark. Dit betekent naast investeren in duurzaam kunstgras, ook investeren in kantine en in kleedkamers.

Het is hierbij goed om te bedenken dat wanneer de gemeente voor alle voetbalvelden natuurgras zou gebruiken er grofweg twee keer zoveel ruimte nodig is om aan de trainings- en wedstrijdbehoefte van de verenigingen te voldoen. Kunstgras is daarmee misschien op één locatie minder groen dan een natuurgrasveld, maar biedt op stadsniveau veel meer ruimte om te vergroenen. Immers, de vrijgekomen ruimte kan ingevuld worden door kwalitatief hoogwaardig groen. De natuurwaarde van een natuurgrasveld is hoger dan van een kunstgrasveld, maar is tevens beperkter dan andere ‘groene invullingen’. De grasmat wordt over het algemeen strak gemaaid en biedt beperkte ecologisch toegevoegde waarde. Ook vraagt een natuurgrasveld om meer onderhoud en beheer waar ook duurzaamheidsaspecten aan kleven: denk aan bewateren en bemesten.

Vergroenen van de sportparken
De motie roept ook om op ‘de omgeving van sportvelden waar mogelijk meer natuurlijk in te richten’. Hierin zien we kansen. Op de meeste van onze sportparken is sprake van een hoge mate van verstening. Wij kunnen aan de sportparken veel meer groen toevoegen. Te denken valt aan:

- Zijn er op het sportpark locaties waar het snoeiafval verwerkt kan worden in takkenrillen?
- Ligt er verharding op het sportpark die niet gebruikt wordt? En is deze om te vormen naar groen?
- Is het mogelijk om rond de sportvelden beplanting aan te brengen?
- Zijn er kale muren waar klimplanten tegenop kunnen groeien?
- Zijn er bomen om nestkasten in te plaatsen?
- Hebben de kantine en de kleedkamers platte daken waarop dakgroen kan worden aangebracht?
- Zijn er rond de kantine mogelijkheden om een moestuin aan te leggen en/of fruitbomen toe te passen?
- Zijn er bestaande hekwerken die vergroend kunnen worden?
- Liggen er op het sportcomplex grote grasstroken waar ook een bloemenmengsel kan worden ingezaaid?
- Is er op het sportpark plaats voor een insectenhotel?

Veel van deze vragen zijn voor onze sportparken vermoedelijk positief te beantwoorden. Vanuit de portefeuille sport in samenwerking met groen en klimaatadaptatie wordt opdracht gegeven om een bureau dat expertise heeft op dit vlak een scan te laten uitvoeren per sportpark. Dit moet leiden tot een inventarisatie van zowel *quick wins* als advies voor de langere termijn met concrete acties en een kostenraming. Op basis van dat rapport zijn we voornemens verdere acties in gang te zetten. We verwachten het onderzoek in Q1 2024 af te kunnen ronden.

Ten slotte zijn wij in samenwerking met het Sportbedrijf Arnhem voornemens om alle lichtmasten op de sportparken weer in eigendom te brengen van het Sportbedrijf. Op dit moment is het een wirwar van eigendomssituaties, waarbij soms het eigendom bij een vereniging, soms bij een beheersstichting en soms bij het Sportbedrijf ligt. Dit zorgt ervoor dat we lastig kunnen verduurzamen. We werken aan een

model waarbij we het eigendom terugbrengen, investeren in LED verlichting en waarbij de sportvereniging er financieel ook op vooruit gaat.

Samenvattend:

- De gemeente heeft een voorkeur voor natuurgras. Duurzaam kunstgras kan de beste oplossing zijn als een veld intensief bespeeld wordt. Bij het eventueel overgaan tot kunstgras hanteren we drie criteria op basis van ledentaantallen, vitaliteit van de vereniging en het totaal in de omgeving beschikbare capaciteit. Bij een positieve afweging op deze drie criteria wordt de investering voorgelegd aan de raad.
- Toevoeging van kunstgras zou op andere locaties tot meer ruimte voor (groen)ontwikkeling kunnen leiden. Dat wordt per casus afgewogen en kan aanvullend zijn op de eerdergenoemde criteria.
- Bij vervanging van kunstgrasvelden wordt voor de optie gekozen die zo duurzaam mogelijk is, voldoet aan de sporttechnische eisen en binnen het budget past.
- Bij einde levensduur van een kunstgrasveld wordt expliciet de afweging gemaakt of transformatie naar natuurgras een mogelijkheid is.
- Er liggen vrijwel zeker kansen voor het vergroenen van de sportparken. Hier zal een scan naar gedaan worden, waarna er, waar mogelijk, concrete acties volgen om de sportparken te vergroenen.
- We zetten, samen met verenigingen, in op het verduurzamen van de veldverlichting door middel van LED verlichting.

Memo

Datum : 12 december 2023

Zaaknummer : 4015614

Aan : Raad

Van : College van B&W

Betreft : Afhandeling van toezeggingen en moties op het thema sport.

Inleiding

Deze memo is als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel 'positief sportklimaat, toekomst sportclubs en kunstgrasbeleid'. De moties en toezeggingen die behandeld worden in deze memo betreffen de thema's die behandeld worden in het raadsvoorstel. Om uitgebreider in te kunnen gaan op een aantal moties is voor een apart memo gekozen. Het betreft de volgende moties en toezeggingen:

Motie 23M48 – Kunstgras is niet groen

Door middel van de 'Nota kunstgrasbeleid' geeft het college invulling aan deze motie. Daarnaast vraagt de motie specifiek om de toekomst van de skate- en schaatsbaan op sportpark Schuytgraaf te onderzoeken. Er zijn op dit moment ongeveer 200 (jeugd)leden actief bij STG Rijn-IJssel, de skeeler en schaatsvereniging. De club is gegroeid tijdens en na Covid. Zij zijn drie avonden in de week actief, organiseren wedstrijden en toernooien en hebben een goede wijkbinding. Vooralsnog is het college niet voornemens deze sportvoorziening op korte termijn weg te halen, of te wijzigen.

Motie 23M54 – ambities beweegnorm jeugd

In de onlangs vastgestelde 'visie op bewegen, gezondheid en sport op en rond Arnhemse basisscholen' is uiteengezet wat de inzet op het 2+1+2 concept is geweest de afgelopen jaren, waar we nu staan en wat de ambities zijn voor de komende jaren (en waar we concreet aan werken). Wat betreft de percentages en cijfers die in de motie benoemd worden is er wat verwarring. De percentages die genoemd worden in de GGD-monitor zijn niet één op één hetzelfde als het percentage kinderen dat aan de beweegrichtlijnen voldoet. De beweegrichtlijn voor kinderen is namelijk één uur matig intensief bewegen per dag én 3x per week spier- en botversterkende activiteiten, terwijl de indicator vanuit de GGD enkel over een uur bewegen per dag spreekt. Daarnaast is de vraagstelling niet hetzelfde als het landelijk onderzoek naar het percentage kinderen dat voldoet aan de beweegrichtlijn. Dat percentage ligt landelijk op 56,8 procent. Het is niet realistisch te denken dat Arnhem (en de rest van Gelderland midden) zo significant afwijkt van het landelijke beeld. Met alle inzet die wij plegen in samenwerking met het onderwijs verwachten wij dat dit percentage in de buurt, of hoger ligt dan het landelijk percentage. Wij zijn in gesprek met de GGD en het Sportbedrijf om het percentage kinderen dat in Arnhem voldoet aan de beweegrichtlijn op een goede manier in beeld te krijgen. Een eenduidig beeld is de eerste stap om een concretere ambitie te kunnen formuleren. Het college streeft ernaar om de monitoring op dit onderwerp scherper te hebben met het jaarverslag 2024.

Onze ambitie, zoals opgenomen in het programma S09, is om zoveel mogelijk Arnhemmers te laten voldoen aan de beweegrichtlijnen. Aangezien dat voor kinderen betekent dat zij elke dag een uur moeten bewegen, is onze ambitie om kinderen minimaal 7 uur per week te laten bewegen. Het concept 2+1+2 (5

uur), gaat niet over onze totale ambitie wat betreft deze doelgroep, maar gaat enkel over dat onderdeel dat gekoppeld is aan het primair onderwijs. De grootste winst is te behalen op en rondom de scholen, vandaar dat daar een aparte aanpak (2+1+2) op gemaakt is. Daarnaast zetten wij reeds in op de resterende 2 uur (of meer), 'los' van het onderwijs. Dit doen we onder andere door het inzetten van buurtsportcoaches, verenigingsondersteuning, wijkevenementen en het faciliteren van sportvoorzieningen. Verenigingen spelen hier een belangrijke rol in, vandaar dat we inzetten op kwalitatief sterke verenigingen. Hoe het college de toekomstbestendige vereniging ziet en hoe wij hen ondersteunen kunt u lezen in het nieuwe uitvoeringsplan 'sportclubs voorbereid op de toekomst'.
Het college heeft reeds middelen beschikbaar gesteld voor professionalisering van de sportverenigingen. Daardoor kunnen we invulling geven aan de functies van sportparkmanager, een clubkadercoach, een coördinator jeugdsport en een coördinator positief sportklimaat. Deze functies zijn allemaal ter versterking van de lokale sportinfrastructuur (de verenigingen en sportaanbieders). De motie vraagt om in kaart te brengen wat er financieel voor nodig is om de ambities te realiseren. Die vraag is lastig te beantwoorden. Wel kunnen we aangeven dat het budget en het aantal FTE dat ingezet wordt voor professionalisering en ondersteuning van sportclubs beperkt is, waardoor we kritisch moeten zijn op welke sportparken en/of verenigingen prioriteit hebben. Dit kan versneld worden door inzet van meer professionals. Een extra sportparkmanager of clubkadercoach kost ongeveer € 100.000,- per jaar per FTE.

Toezegging 1352 – inhoud motie duurzame kunstgrasvelden integreren in nieuw kunstgrasveldenbeleid

Het stimuleren en faciliteren van duurzame kunstgrasvelden is als onderwerp opgenomen in de 'nota kunstgrasbeleid'.

Toezegging 1337 – aantal kunstgrasvelden en hoe zich dit ontwikkelt
In de nota 'kunstgrasbeleid' is het overzicht van kunstgrasvelden in Arnhem en hun verwachte levensduur toegevoegd. Over een aantal jaar zal nergens meer SBR-infill (vermalen autobanden) te vinden zijn. Per geval van vervanging van een kunstgrasveld zal worden afgewogen of een terugkeer naar natuurgras mogelijk is.

Toezegging 1074 - Vrij zijn in Arnhem
Met het plan Positief Sportklimaat in Arnhem geven wij invulling aan toezegging 1074 – Vrij zijn in Arnhem. Het aanbod van NOC*NSF m.b.t. een positief sportklimaat wordt actief onder de aandacht gebracht van sport- en beweegaanbieders. Daarnaast betrekken wij de expertise van NOC*NSF op dit thema waar mogelijk; bijvoorbeeld door hen uit te nodigen voor sportcafés over het thema Positief Sportklimaat.

Toezegging 1363 - Meer bewegen voor oudere ouderen
Met het realiseren van een Arnhemse aanpak valpreventie en vitaal ouder worden geven wij invulling aan de toezegging 1363 – Meer bewegen voor oudere ouderen. Doel van de aanpak is dat er voor alle ouderen passend beweegaanbod is. Hierbij wordt ook nadrukkelijk gekeken naar ouderen die slechter ter been zijn en daardoor een hoger valrisico hebben. Door de brede samenwerking met fysiotherapeuten, apothekers, huisartsen en het sociaal domein kunnen wij de verschillende doelgroepen ouderen bereiken en passend beweegaanbod bieden.

Hierbij de ***indicatieve*** planning, opgesteld door Van Middelkoop Advies, waarbij de betekenis van de kleuren als volgt is:

A+	Zeer goed	Nagenoeg ongeschonden
A	Goed	Mooi en comfortabel
B	Voldoende	Functioneel
C	Matig	Onrustig beeld, discomfort of enige vorm van hinder
D	Te slecht	Kapitaalvernietiging, uitlokking van vernieling, functieverlies, juridische aansprakelijkstelling of sociale onveiligheid.

In onderstaande tabel staat de eindwaardering van de sportvelden vermeld. Tevens is in deze tabel de geschatte resterende levensduur vermeld.

	Veld	Aanleg of Renovatie (schema gemeente)	Eindoordeel Kwaliteit	Geschatte Resterende levensduur Circa
1	Vv SML Veld 1	2016	B	3-4 jaar
2	Vv SML Veld 2	2010	B	3-4 jaar
3	Upward hockey Veld 1	2017	A	4-6 jaar
4	Upward hockey Veld 2	2022	A	7-10 jaar
5	Upward hockey Veld 3	2014	B	4-6 jaar
6	Upward hockey Veld 4	2010	B	7-10 jaar
7	Upward hockey Veld 5	2022	A	>10 jaar
8	VDZ voetbal Veld 8	2019	A	7-10 jaar
9	VDZ voetbal Veld 10	2014	B	4-6 jaar
10	Falcons rugby	2013	B	4-6 jaar
11	Eendracht Veld 2	2022	B	7-10 jaar
12	Lange Water wijkveld	2010	B	3-4 jaar
13	KV Oost Arnhem Veld 1 en 2	2016	B	4-6 jaar
14	Vv Arnhemia Veld 1	2016	C	1-3 jaar
15	HCM Hockey Veld 1	2013	B	1-3 jaar
16	HCM Hockey Veld 2	2018	A	7-10 jaar
17	HCM Hockey Veld 4	2015	B	7-10 jaar
18	Eldenia Veld 1	2020	B	7-10 jaar
19	Eldenia Veld 2	2014	B	4-6 jaar
20	MASV Veld 1	2016	C	1-3 jaar
21	ESA Veld 6	2016	B	1-3 jaar
22	ESA Veld 7	2014	B	4-6 jaar
23	Arnhemse Boys Veld 2	2019	B	7-10 jaar
24	Arnhemse Boys Veld 4	2013	B	4-6 jaar

Van: Loek ten Cate
Verzonden: dinsdag 5 maart 2024 14:34
Aan: Wibe Snelting
Onderwerp: RE: Technische vragen raadsvoorstel 'Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid'

Hallo Wibe,

Hieronder in rood de antwoorden op je vragen.

Vriendelijke groet,

GEMEENTE Arnhem

Postadres:
Postbus 9029, 6800 EL Arnhem
Bezoekadres:
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem

Loek ten Cate
Sr. Bestuursadviseur Sport en gezondheid,

Cluster Strategie, Beleid en Regie

Van: Wibe Snelting <
Verzonden: maandag 4 maart 2024
Aan: Loek ten Cate
Onderwerp: Technische vragen raadsvoorstel 'Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid'

Beste heer Ten Cate,

Bij het raadsvoorstel 'Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid' heb ik de volgende technische vragen:

1. Is er (recent) onderzoek gedaan naar de behoefte onder Arnhemmers en/of verenigingen naar sportvoorzieningen? Zo ja, kunnen hier de uitkomsten van worden gedeeld?

Er wordt jaarlijks onderzoek gedaan naar de tevredenheid van inwoners over beweegvoorzieningen in hun wijk door middel van de leefbaarheidsmonitor. Daarnaast wordt er de verenigingsmonitor uitgevoerd waarin verenigingen iets kwijt kunnen over hun behoefte aan sportvoorzieningen. Over het algemeen zijn die behoeften heel specifiek en hebben wij rechtstreeks contact hierover met sportverenigingen. Doorlopend wordt voor de voetbal het aantal velden afgezet tegen het ledenaantal door middel van de zogenaamde KNVB rekentool

2. Hoe ziet de ontwikkeling van het percentage Arnhemmers dat de beweegnorm haalt eruit? Wanneer mogelijk graag uitgesplitst naar kinderen en volwassenen.

De indicatoren voor het programma S09 kan je vinden in het jaarverslag. https://arnhem.jaarverslag-2022.nl/p42475/gezonde-levensstijl . De meest recente is van 2022. De ontwikkeling van het percentage inwoners dat voldoet aan de beweegrichtlijnen wordt vierjaarlijks gemonitord door de GGD. De laatste keer was 2020, dus volgend jaar komen er weer cijfers beschikbaar over 2024. Voor 2020 was dit 54%. Voor kinderen hebben wij deze cijfers niet. Er zijn wel cijfers beschikbaar via de kindermonitor van de GGD, maar

niet de indicator percentage kinderen dat voldoet aan de beweegrichtlijn. Wij zijn met de GGD en het Sportbedrijf in gesprek om hierop een aparte monitor in te richten.

3. Zijn er cijfers bekend van overgewicht en obesitas onder Arnhemmers?

Deze cijfers zijn hier te vinden: https://www.vzinfo.nl/overgewicht/regionaal/overgewicht

4. In het raadsvoorstel 'Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid' wordt de ambitie uitgesproken van het meer laten bewegen van Arnhemmers en minder Arnhemmers met overgewicht. Dat is nogal abstract. Wat is concreet het doel in percentages en/of aantallen? En wanneer wil de gemeente dit bereikt hebben?

Dit zijn de beleidsdoelstellingen zoals vastgesteld in het plan ‘gezond en fit’ uit 2020. Het is inderdaad nogal abstract, maar dat is een bewuste keuze. De tendens is dat het aantal Nederlanders met overgewicht gestaag stijgt sinds halverwege de 20e eeuw. Dit heeft te maken met grote maatschappelijke ontwikkelingen zoals de beschikbaarheid, prijs en kwaliteit van voedsel. Maar ook ons veranderd leef gedrag (bankzitten, op kantoor zitten) etc. Alles in de hedendaagse maatschappij is erop ingericht om zo min mogelijk te bewegen. Gecombineerd met ons veranderd voedselpatroon verklaard de toename van overgewicht. Op individueel niveau heeft overgewicht vaak ook veel meer oorzaken dan enkel voeding en bewegen. Dit gaat vaak hand in hand met multi problematiek zoals armoede, cultuur, opleidingsniveau etc.

Dat is een lang antwoord, maar kort gezegd kunnen wij stellen dat het voor ons niet zoveel nut heeft om zulke concrete doelstellingen voor geheel Arnhem te stellen omdat de koppeling van onze inspanningen (waarvan de grootste het faciliteren van de sport dmv sporthallen, sportparken en de zwembaden is) naar dit concreet doel lastig te maken is. Het is bijvoorbeeld onrealistisch te zeggen dat wij het overgewicht percentage in x jaar teruggebracht willen hebben met x procent, omdat wij slechts een kleine schakel in dit geheel zijn. Het is in dat geval nuttiger om verder ‘in te zoomen’ op productniveau zoals leefstijlcoaching of om te rapporteren op hoeveel scholen er meedoen aan het 2+1+2 concept.

Is het mogelijk om deze vragen voorafgaand aan de raadskamer van komende woensdagavond te beantwoorden? Ik begrijp dat het wat kort dag is. Wellicht kan de wethouder in de raadskamer antwoorden op deze vragen meenemen of benoemen dat we er als raad nog over worden geïnformeerd. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

Wibe Snelting
Fractievolger Volt Arnhem

Reactie Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten en Bijzonder in Arnhem op beleidsplan 'Positief Sportklimaat in Arnhem'
6 maart 2024

Goed dat de gemeente dit beleidsplan heeft gemaakt met aandacht voor prettig sporten voor iedereen. Belangrijk dat daarin aandacht is voor alle verschillende vormen van discriminatie en uitsluiting, juist omdat één persoon op verschillende manieren met discriminatie te maken kan krijgen.

Wij zien verschillende goede punten terugkomen. Ten eerste het realiseren van toegankelijke beweegplekken in de openbare ruimte. Zoals beschreven in het stuk, is toegankelijkheid tot nu toe niet meegenomen. Dus heel belangrijk dat daar ook echt een goed werkproces komt, zodat alle nieuw te ontwikkelen plekken daadwerkelijk volgens het proces vastgelegd in de Arnhemse Standaard Toegankelijkheid (AST) worden gerealiseerd. Daarbij zal dan ook het handboek toegankelijke openbare ruimte moeten worden uitgebreid met normen voor beweegplekken.

Het aanstellen van een coördinator Positief Sportklimaat zien we al belangrijke kans om tot inclusief sportaanbod te komen. Zodat het niet alleen op papier mogelijk is om mee te kunnen doen, maar mensen zich ook in de praktijk echt welkom voelen. Dat wil wel zeggen dat deze coördinator ook kennis moet hebben over wat er nodig is om mee te kunnen doen met sport, wanneer je een beperking hebt.
Daarbij vinden we het belangrijk om te noemen dat niet alle sportactiviteiten bij sportverenigingen plaatsvinden. Sportbedrijf organiseert bijvoorbeeld ook zelf sport- en beweegactiviteiten in de wijken. Belangrijk is dat ook deze activiteiten door iedereen bezocht kunnen worden, nu is dat nog niet altijd het geval. Of er ontbreekt de informatie over voor wie de activiteit toegankelijk is, waardoor mensen niet het risico nemen om er zelf of met hun kind naar toe te gaan. Wij vinden het belangrijk dat er bij al het sport- en beweegaanbod in Arnhem aandacht is voor inclusie, dus bij ook aanbod buiten sportverenigingen.

Het uitbreiden van trainings- en ondersteuningsaanbod zien wij als een kans om ook de kennis over sporten met een beperking te vergroten. Dit wordt niet apart genoemd in het document, dus daarom willen we het hier wel noemen. We zien dat het uitsluiten van mensen met een beperking vaak komt omdat aanbieders niet goed weten hoe ze daarmee om moeten gaan (handelingsverlegenheid). Daarom vinden wij het belangrijk dat dit onderdeel wordt van het trainingsaanbod. Wij denken dat Uniek Sporten daar bijvoorbeeld een rol in zou kunnen spelen.

Tot slot is er een belangrijk punt wat wij missen in dit beleidsstuk en wat wel noodzakelijk is om op een goede manier invulling te geven aan de AST. Voor niet-aangepast sportaanbod wordt jaarlijks of in elk geval regelmatig in kaart gebracht welke ontwikkelingen, behoeften en trends er zijn. Dit is de basis om te kijken welke gebouwen, velden etc. er nodig zijn. Zie bijvoorbeeld de opkomst van padelbanen. Voor aangepast sportaanbod wordt dit niet gedaan, terwijl ook daar natuurlijk ontwikkelingen, trends en behoeften bestaan. Aangepast sportaanbod stelt eigen eisen aan gebouwen, velden etc. Zo was er ooit de wens om een rolstoelbasketbal

vereniging te starten in Arnhem, maar geen passende locatie. Want, er was geen sportlocatie (met ruimte voor meer sportaanbod) waar de vloer voldeed aan te eisen die nodig zijn voor rolstoelbasketbal. Zo moesten zij uiteindelijk uitwijken naar Duiven.
Om bij nieuwbouw en renovatie van sportlocaties goed de AST te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat er ook een actueel overzicht is van de ontwikkelingen, trends en behoeften op het gebied van aangepast sportaanbod. Mogelijk dat Uniek Sporten hierin een rol kan vervullen, aangezien zij zowel lokaal als landelijk het meeste zicht hebben op aangepast sportaanbod.
Onafhankelijk van wie dit de analyse gaat doen, is het in elk geval belangrijk dat deze er komt, zodat we in Arnhem werkelijk een passend sportaanbod voor iedereen hebben en houden.

apcg
Arnhems platform chronisch zieken en gehandicapten

Byzonder
IN ARNHEM

Dirkje Zevenhuizen zal d.d. 6 maart 2024 namens het Bestuur en de leden van SV De Paasberg inspreken gedurende de politieke avond.
Nu de inspreektijd een korte tijdspanne bedraagt, wordt deze uitgebreide nota toegevoegd aan de schriftelijke stukken, opdat Uw Raad over meer informatie beschikt.

Inleiding
De kernboodschap van het raadsvoorstel begint met de zin: "*We willen dat in Arnhem iedereen zich welkom en veilig voelt om te sporten en bewegen.*". Onze vereniging deelt deze mening en wenst hieraan zoveel als mogelijk mee te werken. Wij vervullen reeds een grote maatschappelijke rol in de wijk met betrekking tot het sporen en bewegen, maar dit kan veel uitgebreider.

De keerzijde in de praktijk in de huidige en toekomstige situatie is echter dat wij niet meer aan voorgaand ideaal kunnen voldoen, door het ontbreken van een kunstgrasveld.

Voorgeschiedenis
Voordat ik inga op de redenen waarom onze vereniging van mening is dat een kunstgrasveld (met voorrang) bij ons gerealiseerd dient te worden, neem ik Uw Raad graag eerst mee in een stukje voorgeschiedenis.

Onze vereniging is inmiddels al meerdere jaren in gesprek over het verkrijgen van een kunstgrasveld, waarbij ook meermaals de indruk is gewekt dat een kunstgrasveld gerealiseerd zou worden.
Het realiseren van een kunstgrasveld is naar voren gekomen gedurende verscheidende besprekingen omtrent het Project Beekdal van de Gemeente. Een project waarmee een beek in de Paasberg gerealiseerd zou worden. Daarbij waren enkele verschillende scenario's besproken door de afgelopen jaren heen. Uiteindelijk zou het plan zijn – aldus wij hebben begrepen – dat wij ons achterste veld, aan de overkant van de weg, zouden opofferen voor dit project. Als tegenhanger zouden dan twee wedstrijdvelden aan de voorkant gerealiseerd worden, waarbij de achterste rij bomen verwijderd zouden worden en er een tweede wedstrijdveld naast ons huidige veld 1 geplaatst zou worden. Dit zou een kunstgrasveld worden.
Het Beekdal Lyceum zou dan ook een deel van hun terrein opofferen, indien zij gebruik zouden kunnen gaan maken van het te realiseren kunstgrasveld bij onze vereniging.
Hiermee zouden verscheidende, meervoudige belangen gerealiseerd worden: de Gemeente krijgt hun groene project waarbij zij een groot deel qua terrein zouden verkrijgen om hun plannen te kunnen realiseren; onze vereniging zou een kunstgrasveld verkrijgen, waardoor meer mogelijkheden zouden ontstaan voor de toekomst van onze vereniging en het Beekdal Lyceum heeft dan eveneens een mogelijkheid om de vele sporters beweging aan te bieden op een kunstgrasveld dat in principe bij verschillende soorten weersomstandigheden te gebruiken is.

Al met al zou er dus meer groen worden gerealiseerd, met een mooie beek, hetgeen ook voor de biodiversiteit een groot voordeel geeft.
Daarbij geldt dat onze vereniging natuurlijk al in een heel mooi groengebied ligt en dat zal niet veranderen door een kunstgrasveld.

Indien nu geopperd zou worden dat het Project Beekdal zo gerealiseerd zou worden dat wij in plaats van een kunstgrasveld, een extra natuurgrasveld zouden krijgen (dus een verlenging van ons huidige trainingsveld naast Veld 1), zou dit in de praktijk geen soelaas bieden. Er is voor onze teams dan geheel geen mogelijkheid meer om te trainen, nu de wedstrijdvelden bespaard moeten blijven voor het spelen van wedstrijden.

Op de huidige natuurvelden is het volledig draaiende houden van onze eigen vereniging (en de exploitatie ervan) al niet meer haalbaar, maar om daarnaast ook nog mee te delen in de veelzijdige maatschappelijke projecten voor (in het bijzonder) jeugdigen en het gebruikmaken van de sportvelden door het Beekdal Lyceum, zal dan geenszins te realiseren zijn.

Het gehele Beekdal Project loopt inmiddels al vele jaren. Het gevolg daarvan is wel dat voor onze vereniging allerlei zaken stil zijn komen te liggen.
Zo blijft het gehele aanleggen van een kunstgrasveld stilliggen, maar hebben de natuurgrasvelden ook geen vervanging/restauratie gehad, omdat verwacht werd dat een en ander vervangen en aangepast zou worden.

Huidige stand van zaken, velden
Onze vereniging beschikt nu over 1 wedstrijdveld dat wij zoveel als mogelijk besparen. Het andere wedstrijdveld is in dusdanig slechte staat, dat wij hierop eigenlijk geen wedstrijden kunnen laten spelen in verband met mogelijke blessures van onze eigen leden en spelers van tegenspelende verenigingen, maar geen andere mogelijkheid hebben in verband met de hoeveelheid teams. Wij krijgen ook vaak klachten indien wij (noodgedwongen) dit 2e wedstrijdveld moeten gebruiken.

Het trainingsveld is eveneens van erg slechte kwaliteit, waardoor het veelal niet mogelijk is om daarop te trainen. Er moet dan uitgeweken worden naar een trainingsstrook (hetgeen betekent dat er niet volledig getraind kan worden) of er moet uitgeweken worden naar Valkenhuizen.
De planning rondom het inplannen van de trainingen, rondom onze steeds groeiende vereniging (een kleine 325 leden inmiddels), vergt enorm veel tijd van onze vrijwilligers. Veel trainingen worden derhalve noodgedwongen afgezegd. Door het niet kunnen voldoen aan de trainingen, kunnen wij ook niet de kwaliteit realiseren die wij beogen te behalen.

Daarbij komt dat wij bij uitwijken en/of afzeggingen ook onze volledige kantine-omzet mislopen.
Deze omzet hebben wij als kleinere club wel nodig om een en ander draaiende te houden, vooral gezien alle extra kosten die er de laatste jaren bij zijn gekomen.

Indien gebruik wordt gemaakt van de rekentool van de KNVB, zouden wij in theorie voldoende hebben aan een tweetal wedstrijdvelden. Daarbij geldt natuurlijk wel de kanttekening dat bij een dergelijke rekentool uit wordt gegaan van een goede staat van de velden.

Op vrijdag staan onze 35+1 en 45+1 ingedeeld. Dit valt dus onder de ‘doordeweekse teams’.
Echter levert dit wel een belasting voor de kwaliteit van het veld op voor de zaterdag

die nadien volgt en waarbij dus wederom wedstrijden gespeeld moeten worden.

Op zaterdag hebben wij 12 teams staan (inclusief jeugd), waarvoor wij conform de rekentool een tweetal wedstrijdvelden nodig hebben.
Echter de praktijk leert – zoals hiervoor reeds meermaals toegelicht – dat ons 2e wedstrijdveld (veld 3) in dusdanig slechte staat verkeert, dat dit veld niet meegeteld mag en kan worden als 2e wedstrijdveld.

Leden
Onze jeugdafdeling is enorm gegroeid en is nog steeds groeiende. Wij kregen en krijgen nog steeds veel aanvragen. Er ontstaan steeds meer teams, omdat er te veel spelers zijn in de huidige teams.

Wij besteden veel aandacht aan onze jeugd. Hiervoor is een Jeugdcommissie aangesteld door ons bestuur. Wij zijn eveneens bezig met een aanstelling van een bestuurslid die puur en alleen over jeugdzaken gaat en dan plaats zal nemen als voorzitter in de jeugdcommissie.

Ook onze seniorenafdeling blijft groeiende. Ook daarvoor geldt dat er steeds nieuwe teams zijn bijgekomen en de aanmeldingen blijven binnenkomen.

Maatschappelijke rol van onze vereniging
Voorts werkt onze vereniging mee aan alle mogelijke maatschappelijke projecten uit de buurt rondom het sporten. Onze vereniging stellen wij in principe altijd ter beschikking en er is ook altijd wel iemand van ons bestuur aanwezig bij de vergaderingen hieromtrent.

De scholen waarmee wij dit seizoen wederom een samenwerking hebben, zijn:

- ’T Venster
Zij sporten in het voor- en najaar, ongeveer 5 dagen per seizoen.

- Julianaschool en Josef Sarto School
Zij sporten het voor- en najaar bij onze vereniging.

- Boomhut en Witte vlinder
Naschools sporten, 7 weken lang, 1x per wee in een zevental blokken.

Verder hebben wij projecten via het sportbedrijf lopen zoals Sportwijs Arnhemse spelen en Koningsspelen.

Tot slot hebben wij verschillende schoolvoetbalprojecten, waarbij de groepen 7 en 8 dit jaar op 27 maart 2024 een toernooi hebben en de groepen 3 t/m 6 op 24 april.

Onze vereniging speelt derhalve een grote maatschappelijke rol in de wijk.

Deze rol zou met een kunstgrasveld enkel en alleen maar vergroot kunnen worden. Scholen kunnen de mogelijkheid worden geboden om vaker overdags gebruik te maken van het kunstgrasveld om op te bewegen. Op ons terrein, aan de linkerkant bij binnenkomst, zouden dan bijvoorbeeld blokhutjes kunnen worden geplaatst door

de Gemeente waarin de verschillende scholen hun sportmateriaal kunnen plaatsen. Voor de scholen zou dit betekenen dat zij al hun spullen bij de hand hebben. Voor de uitstraling geldt dat blokhutjes mooi passen in een groengebied. Deze hutjes kunnen bovendien gebouwd worden van natuurlijk en duurzaam materiaal.

Ook gedurende de zomerstop en eveneens gedurende de winterstop zouden de verscheidende scholen gebruik kunnen maken van het te realiseren kunstgrasveld. Dat geldt eveneens voor bijvoorbeeld wijkcentra.

Nogmaals: met een kunstgrasveld kunnen wij onze maatschappelijke rol binnen de wijk enkel en alleen maar vergroten, waarbij sporten en bewegen in de buitenlucht voorop staat.

Voorwaarden kunstgrasbeleid
Op het verzoek van onze vereniging is een gesprek aangevraagd met wethouder Bob Roelofs omtrent het realiseren van een kunstgrasveld. Over het Project Beekdal bleef de informatie immers minimaal. De praktijk leerde ons dat wachten geen optie meer was, derhalve namen wij zelf initiatieven voor gesprekken.

Het betrof een prettig en informerend gesprek. Gedurende het gesprek kwamen de aan Uw Raad nu voorgelegde voorwaarden voor het nieuwe kunstgrasbeleid eveneens aan bod.
Deze voorwaarden zijn – naar wij hebben begrepen – reeds in de praktijk gebruikt, voor een andere voetbalvereniging in Arnhem. Zij voldeden kennelijk niet aan de voorwaarden, maar zijn in de afgelopen jaren wel in staat gesteld om alsnog aan die volwaarden te voldoen, waarop een kunstgrasveld werd toegezegd.

Uw Raad zult begrijpen dat daarop door ons bestuur teleurgesteld op werd gereageerd. Vanaf 2018 zijn wij immers al in gesprekken met de Gemeente en ons bestuur is nooit geïnformeerd over bepaalde voorwaarden. Wij voelen ons als vereniging buitenspel gezet, waarbij wij nu vanaf de zijlijn moeten toekijken.

Het feit dat wij ons als vereniging steeds meewerkend en meedenkend hebben opgesteld bij een voorgesteld project vanuit de Gemeente, mag niet tegen ons gebruikt worden.
Al jaren wordt gesproken over het Project en daarnaar is ook steeds gehandeld en is er van alles in de ‘wacht’ gezet. In de tussenliggende periode heeft onze vereniging een exploitante groei doorgemaakt. De huidige praktijk is dat wij het op deze manier en met de huidige velden in de toekomst niet meer gaan redden.

Sec bekeken voldoet onze vereniging overigens wel aan de opgestelde voorwaarden:

- Ons huidige ledenaantal telt een kleine 325 leden. Dit aantal blijft stijgen.
Conform de rekentool op de KNVB website zouden wij met onze huidige teams voldoende capaciteit hebben met een tweetal wedstrijdvelden. Hieraan voldoen wij in de praktijk niet, zie hiervoor reeds aangehaald.
Daarnaast geldt dat de KNVB ons heeft aangegeven dat in ons postcodegebied een 450-tal aan voetballers zijn, maar waarvan er maar 12 zijn die bij onze vereniging zijn ingeschreven. Deze kiezen voor clubs die verder weg liggen (maar wél over

kunstgrasvelden bezitten). Op basis van de demografie en op basis van onze stijging van de afgelopen jaren, is derhalve voldaan aan deze voorwaarde.

- De laatste jaren is er veel energie en tijd gestoken in de vitaliteit van onze club, op meerdere vlakken. Wij hebben bepaalde commissies aangesteld; meer opleidingen aangeboden aan onze trainers; veel tijd en energie gestoken in onze jeugd.
Daarnaast hebben wij ons best gedaan om ons imago te verbeteren.
Wij hebben mooie, leuke, goede en gezellige teams.
Tot slot vervullen wij een zeer grote maatschappelijke rol in de buurt.
Ook aan deze voorwaarde is derhalve voldaan.

- Wat betreft de uitwijkmogelijkheden geldt dat wij enkel voor (een deel van) de trainingen kunnen uitwijken naar Valkenhuizen. Dat is dan de theorie, want in de praktijk betekent dit dat kantine-omzetten misgelopen worden. Ook worden veel trainingen afgezegd, hetgeen weer ten koste gaat van de kwaliteit van onze teams.
Er is geen naastliggende voetbalclub waarmee wij kunnen samenwerken voor velden.
Aan de derde voorwaarde wordt derhalve eveneens voldaan.

Daarnaast gelden de bijzondere omstandigheden:
- de daadwerkelijke staat van onze natuurgrasvelden;
- de extra mogelijkheden die gecreëerd kunnen worden voor de wijk en omliggende scholen bij het realiseren van een kunstgrasveld, zoals hierboven uitgebreid beschreven;
- Project Beekdal;
- toezeggingen/besprekingen waaraan wij het redelijke vermoeden hadden mogen verbinden dat een kunstgrasveld binnen aanzienbare termijn zou worden gerealiseerd.

Conclusie
Uw Raad wordt verzocht om SV De Paasberg als uitzonderingsgeval te behandelen en op grond van de aangehaalde bijzondere omstandigheden te besluiten om bij onze vereniging een kunstgrasveld te plaatsen, zo spoedig als mogelijk.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel ‘Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid’

Fasering

- ☑ Informatieve bespreking
- ☑ Meningsvormende bespreking
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen
- ☐ Besluitvormende vergadering

Eerdere besprekingen

- **6 maart 2024: informatieve en meningsvormende bespreking**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Van Plateringen (Burger Belang Arnhem), Aydemir (DENK), Conrad (FvD), Dayioglu (GroenLinks), Weijers (D66), Van Engelenburg (VVD), Malda (CU), Groot (CDA), Snelting (Volt), Aït Chrif (PvdA) en De Groot (PvdD).

De fracties van SP en PVV waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Roelofs (wethouder), Van der Sleen, Ten Cate (ambtelijke ondersteuning). Insprekers: Zevenhuizen (SV de Paasberg), Van der Veen (Arnhemse Sport Federatie, ook namens Arnhemse Voetbalfederatie)

Bespreking

De bespreking is gestart met de informatieve bespreking. Er waren twee insprekers. Zij hebben ingesproken, vervolgens hebben de aanwezige fractievertegenwoordigers de mogelijkheid gehad tot het stellen van vragen. Daarna is gestart met de meningsvormende bespreking. De eerste termijn van de raadskamer is afgerond. Er is gestart met de eerste termijn van de wethouder. Omwille van de tijd is deze niet afgerond.

Toezeggingen

Er zijn geen toezeggingen gedaan.

Conclusie

Aan het einde van de vergadering is geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking niet is afgerond en dat vervolgd moet worden met de meningsvormende bespreking vanaf de eerste termijn van de wethouder.

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

W. Heemskerk

Van: Voetbalvereniging Elsweide <info@elsweide.nl>
Verzonden: dinsdag 19 maart 2024
Onderwerp: Noodkreet 2.0 | voetbalvereniging Elsweide

U ontvangt niet vaak e-mail van info@elsweide.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte volksvertegenwoordigers,
Beste sportwoordvoerders,

Onderstaande brief vanuit voetbalvereniging Elsweide is nog steeds up to date.
Die wij graag nog een keer onder uw aandacht willen brengen.

Gesprekken met wethouder Roelofs
Na deze brief en nieuwe gesprekken met het college (wethouder Roelofs) komen we tot de conclusie dat we er met de wethouder niet gaan uitkomen, ondanks het feit dat we op advies van wethouder Roelofs een jaar lang de velden hebben getest bij Elsweide en de conclusie hebben getrokken dat de tweede veld bij Elsweide heel slecht is. *(Gelukkig zijn hier wel notulen en bevestigingen van)*

Deze testfase (met drie meetmomenten) had de wethouder nodig om draagvlak te creëren in het college, *'omdat we echt alles geprobeerd zouden hebben'* om een kunstgrasveld mogelijk te maken bij Elsweide. Vandaar dat we ***Noodkreet 2.0*** onder uw aandacht brengen!
(Deze gesprekken met de wethouder waren overigens zeer constructief en positief)

Opfrisartikel Gelderlander
Het artikel van de Gelderlander delen wij ook nogmaals u, omdat ondanks alle inspanningen (Sportbedrijf, Gemeente en Elsweide) wij nog steeds onvoldoende gebruik kunnen maken van veld 2 in vergelijking met andere voetbalverenigingen in Arnhem die wel een (hybride) kunstgrasveld hebben.

https://www.gelderlander.nl/arnhem-e-o/elsweide-wil-knollenveld-inruilen-voor-kunstgras-en-vraagt-arnhem-om-hulp-hierop-voetballen-is-echt-link~aedc285b/

Toezeggingen wethouder niet vastgelegd
Spijtig om te melden is dat voetbalvereniging Elsweide net als voetbalvereniging De Paasberg de dupe is van het feit dat er geen notulen zijn bij de gemeente van gesprekken die in de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden, waarbij toezeggingen zijn gedaan over een kunstgrasveld. Een betrouwbare overheid stopt niet wanneer het college verandert en nieuwe wethouders plaatsnemen in het college. Het is zeer kwalijk dat een voetbalvereniging, dat alleen draait met passievolle vrijwilligers, nu in de steek wordt gelaten omdat de gemeente haar administratie niet op orde heeft. Dit kan toch niet waar zijn!

Deel gemeenteraad is gewoon stil
Opvallend is ook enkele gemeenteraadfracties niet eens de moeite nemen om te reageren of langs te komen naar aanleiding van de noodkreet vanuit Elsweide. Bizar dat dit anno 2024 gewoon kan, ondanks dat het om belastinggeld gaat van alle Arnhemmers. Wij begrijpen dat er zware dossiers zijn in de stad en tonen begrip voor uw drukke baan als volksvertegenwoordiger.(*Natuurlijk is dit niet van toepassing op de gemeenteraadfracties en raadsleden waar we regelmatig contact mee hebben*.)

Maar hoe moeten wij U duidelijk maken dat 15 elftallen (tijdens wedstrijd- en 2 trainingsdagen per week), tegenstanders die op bezoek komen, voetbalevents, schoolvoetbal en vele andere lokale samenwerkingsverbanden met organisaties zoals Presikhaaf University regelmatig niet door kunnen gaan omdat wij geen goed bespeelbare en veilige grasveld hebben. En veel meer last ondervinden van regenbuien, ijzel en onbespeelbare velden in vergelijking met voetbalverenigingen die wel een kunstgrasveld hebben.

Wij danken u nogmaals voor het lezen, en verzoeken u om bij uw definitieve besluitvorming rekening te houden met de tweedeling in de stad, percentage overgewicht onder Arnhemse kinderen en meer sporten bewegen in de wijk in combinatie met een kunstgrasveld.

Met Sportieve Groet,

VV Elsweide

Arnhem, 20 mei 2022

Beste gemeenteraad en wethouders van Arnhem,

Wij, van voetbalvereniging Elsweide, willen u (nogmaals) op de hoogte brengen van ons verzoek voor het aanleggen van een kunstgrasveld op ons sportcomplex.
Waarom we dat willen, leg ik u hieronder uit:

Zoals u wellicht ook in de media leest en de cijfers bekijkt, hebben veel kinderen, na de corona perikelen, last om weer te gaan sporten. Dit blijkt ook uit de cijfers die NOC*NSF laatst heeft gepubliceerd.

Ons sport is buitenvoetbal en dit doen niet alleen de leden van voetbalvereniging Elsweide. We hebben inclusie en diversiteit hoog in het vaandel staan, daarom komen de scholen, zoals Rijn Ijssel College en de Astrum College bij ons sporten. Jongeren uit de wijk hebben toegang middels eigen sleutel tot ons sportcomplex. Daarbij komen de jongeren van diverse wijken, zoals Presikhaaf, Het Broek en Elsweide via Presikhaaf University 2x in de week bij ons trainen.
Daarnaast houden we ons bezig met het maatschappelijke kant van het verhaal. In het verleden hebben we meegedaan met diverse organisaties (het Wij project) om bijvoorbeeld de wijk schoon te maken en te houden. Overleggen met de jeugd over het vinden van stageplekken, zodat we ze kunnen contacten met ons netwerk binnen het bedrijfsleven. Wij vinden het belangrijk dat we goed contact blijven houden met diverse jongerenverenigingen, zoals Push en Presikhaaf University.

Voetbalvereniging Elsweide is gevestigd in de Arnhemse wijk Elsweide en heeft een prachtige historie als Arnhemse vereniging. Ondanks zware tijden en economisch slechte periodes heeft het toenmalige bestuur diverse acties ondernomen om de vereniging weer gezonder en vitaler te maken. Deze lijn wordt nu ook doorgezet met vele verbeteringen. De vereniging is de laatste jaren stabiel (waar menig andere verenigingen last hebben van leegloop). Gezien de accommodatie heeft ons vereniging vele actieve elftallen, vrijwilligers en allerlei activiteiten die jaarlijks terugkeren.

Voetbalvereniging Elsweide is kerngezond! Dit vinden we heel belangrijk en u ook denk ik? Dit hebben we te danken aan onze leden en beleid dat door de jaren heen is uitgezet. Terwijl het op de lijst stond van verenigingen die het niet zouden redden.

Uw raad is bepalend voor de stad, voor de sporters en de kinderen in alle wijken van de stad. Bij voetbalvereniging Elsweide worden regelmatig trainingen en wedstrijden afgelast vanwege regenbuien of niet bespeelbare velden. Dit heeft dan ook veel invloed op de kinderen en leden die telkens weer teleurgesteld zijn omdat elders in de stad wel gevoetbald kan worden. Elsweide heeft het zelfde doel als het college en dat is het mogelijk maken van faciliteiten zodat Arnhemmers en kinderen altijd kunnen blijven sporten. Vooral na 2 jaar corona is dit van wezenlijk belang voor de gezondheid en psychologie van voetballende kinderen.

Ook andere (wijk)organisaties zoals Presikhaaf University kunnen dan ook geen gebruik maken van de velden voor hun eigen activiteiten. De ontwikkeling, begeleiding en sociale cohesie van en met kinderen krijgt een dreun, die dan effect heeft op sportprestaties, schoolprestaties en gedrag van kinderen. Vandaar dat wij u om hulp vragen.

Een kunstgrasveld is dan ook als enige optie over om het sporten altijd door te laten gaan. Hiermee kunnen we onze continuïteit en kwaliteit waarborgen en verbeteren.

Wij vragen de coalitiepartijen, onderhandelende partijen en oppositiepartijen om ons verzoek in behandeling te nemen.
Is een kunstgrasveld waar, in goed overleg, de hele wijk(en) gebruik van kan maken geen doel van de raad?

Uiteraard willen we ons verhaal verder toelichten onder het genot van een bak koffie. Dit kan bij ons op locatie of elders.

In afwachting van uw reactie, namens voetbalvereniging Elsweide

Met sportieve groet,

Hakan Köprülü
Voorzitter

V.V. Elsweide, Zuilesteinlaan 40, 6825 AS Arnhem, E: info@elsweide.nl, www.elsweide.nl ,
T: 026-3611620,
KvK 40124787, ING BANK NL70INGB0001690537

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel ‘Positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking
- ☑ Meningsvormende bespreking
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen
- ☐ Besluitvormende vergadering

Eerdere besprekingen

- 6 maart 2024: informatieve en meningsvormende bespreking
- **20 maart 2024: vervolg meningsvormende bespreking**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Conrad (FvD), De Groot (PvdD), Prinsen (GroenLinks), Aydemir (DENK), Weijers (D66), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Van Engelenburg (VVD), Van Munster (PvdA), Malda (ChristenUnie), Scholten (Volt).

De fracties van SP, PVV, Burger Belang Arnhem en CDA waren niet aanwezig.

Verder aanwezig: Roelofs (wethouder)

Bespreking

De bespreking is vervolgd met de meningsvormende bespreking bij de eerste termijn van de wethouder. Beide termijnen van de raadskamer en de wethouder zijn afgerond. De fracties VVD en DENK overwegen moties en/of amendementen. De fractie VVD overweegt een motie en/of amendement betreffende de BOSA-regeling en een motie en/of amendementen betreffende de kosten voor de aanleg van duurzaam kunstgras.

Toezeggingen

Sportgebruik binnen Gelrepas

- Wethouder Roelofs zegt toe nader te duiden wat het sportgebruik is binnen de Gelrepas en de raad hierover te informeren.

Conclusie

Aan het einde van de vergadering is geconcludeerd dat de meningsvormende bespreking is afgerond. De fracties VVD en DENK overwegen moties en/of amendementen. Daarom wordt het voorstel doorgeleid naar de bespreking van amendementen en moties.

De raadsadviseur,

R. Oosthout

De voorzitter,

M. Loor

Van: Voetbalvereniging Elsweide <info@elsweide.nl>
Verzonden: maandag 25 maart 2024 12:37
Aan: Fractievolgers Arnhem <fractievolgers@arnhem.nl>; Raadsleden Arnhem <raadsleden@arnhem.nl>; Bob Roelofs <bob.roelofs@arnhem.nl>
CC: Info <info@elsweide.nl>; Burgemeester <Burgemeester@arnhem.nl>; cathelijne.bouwkamp.nl@arnhem.nl; Mark Lauriks <mark.lauriks@arnhem.nl>; Maurits van de Geijn <maurits.van.de.geijn@arnhem.nl>; griffie <griffie@arnhem.nl>; Paul Smeulders <paul.smeulders@arnhem.nl>
Onderwerp: Noodkreet 3.0 | Deventer over slechte velden Elsweide

Beste volksvertegenwoordigers van Arnhem,
Beste wethouder Roelofs en alle andere collegeleden,

Het eerste elftal van Sallandia (uit Deventer) was zondag op bezoek in Presikhaaf, het artikel hierover begint direct over een ***zwaar en moeilijk te bespelen veld.*** Voor het gemak hebben we een ***screenshot*** geplaatst, en de link naar het artikel voor geïnteresseerden.

https://www.deventervoetbal.nl/amateurvoetbal/dvvsallandia/puntendeling-sallandia/

Over de slechte kwaliteit van de voetbalvelden bij Elsweide en de zoveelste bevestiging verwijzen wij u naar het artikel van DeventerVoetbal.nl.

Wij hopen dat u dit ook meeneemt in uw besluitvorming inzake het onderwerp positief sportklimaat, toekomst sportclubs en duurzaam kunstgrasbeleid. Het is dus niet zo dat alleen elftallen van Elsweide last hebben van deze slechte bespeelbare velden, ook de bezoekende tegenstanders ondervinden hier last van (als het tenminste bespeelbaar is).

Wij willen net zo vaak als andere Arnhemmers in andere wijken blijven bewegen en sporten, zonder dat we structureel en vaker dan bij deze verenigingen trainingen en wedstrijden moeten annuleren vanwege niet- of slecht bespeelbare velden.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

--
Met Sportieve Groet,

Hakan Köprülü
voorzitter
06-2151 5772

VV Elsweide

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Agenderingsverzoek ‘Vrijwilligersbeleid’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☑ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Voorgesteld besluit / Kernboodschap

Er ligt geen besluit voor bij de gemeenteraad.

Indiener van het agenderingsverzoek wil een rondetafelgesprek over het onderwerp ‘vrijwilligersbeleid’ agenderen vanwege zorgen over het aantal vrijwilligers en de mogelijkheden om vrijwilligers te behouden. Na het rondetafelgesprek zal het onderwerp besproken worden met de portefeuillehouder.

Procedure:

Datum vergadering
20-03-2024

Type voorstel
Agenderingsverzoek

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Debat tussen raadskamer en college.

Aandachtspunten

Vergaderorde

Debat raadskamer en wethouder

Het debat met de portefeuillehouders plaats in twee termijnen:

- Iedere fractie heeft twee termijnen, waarin meningen kunnen worden verkondigd of politieke vragen kunnen worden gesteld.
- Bij een agenderingsverzoek krijgt of krijgen de indiener(s) van het verzoek (in dit geval het CDA) als eerste het woord in de eerste termijn.
- De portefeuillehouder reageert na de termijn van de raad als alle fracties aan het woord zijn geweest en beantwoordt de vragen.
- Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

Nadat het onderwerp in twee termijnen is besproken door raad en college is het agenderingsverzoek afgerond.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Contactgegevens

Portefeuillehouder:	Ambtenaar	Raadsadviseur
Mark Lauriks	Tea Terpstra tea.terpstra@arnhem.nl 31627317030	Willem Lammers willem.lammers@arnhem.nl 377 2581

Aandachtspunten

Voorgeschiedenis

- Op 1 november 2023 heeft wethouder Lauriks een toezegging gedaan over een vrijwilliger makelaar. Op basis daarvan heeft het CDA een motie ingetrokken.
- Op 4 oktober 2023 heeft een agenderingsverzoek plaatsgevonden over vrijwilligersbeleid.
- Op 9 mei 2023 heeft het college een raadsbrief gestuurd over vrijwilligersbeleid

Mogelijk resultaat:

Als het debat met de wethouder in twee termijnen is afgerond is het agenderingsverzoek klaar. Er is niet in een vervolg voorzien.

Agenderingsverzoek ‘Vrijwilligersbeleid’

Deelnemers rondetafelgesprek

Nr.	Naam	(Namens) Organisatie	
1	Gerben van der Lugt	Stichting Present Arnhem	
2	Jaap Kronenberg	Stichting AdviesBrigade	
3	Hannette Wijma	MVT Arnhem	
4	Stan Minderaa	VDZ	
5	Barth van Eeten	Stadskracht Arnhem	
6	Wim Oosterman	Humanitas Rijn IJssel	
7	Henri Kloppenburg	Leger des Heils OKO Arnhem	
8	Fiona Schneijderberg	SWOA	Spreken gezamenlijk in
	Iris Wessels	SWOA	
9	Murad Biçici	Türkiyem Moskee	
10	Mustafa Akpınar	Stichting Islamitisch Centrum Arnhem-Zuid	
11	Johannes Kon	Raad van Kerken Arnhem	
12	Jeroen Kroeze	Rijnstad	
13	Brenda Leenders	Vrijwilligerscentrale	Leenders spreekt in namens alle drie
	Hermien van Setten	Volare	
	Sanne van der Werff	#MeeDoen	
14	Mariska Perrier	Arnhemse Uitdaging	
15	Meeuwes Muskee	Huis voor de Wijk	

Manier van inspreken

Ten tijde van publicatie van de agenda zijn er 14 aanmeldingen ontvangen van organisaties deel te nemen aan het rondetafelgesprek. Het rondetafelgesprek start met een mondelinge bijdrage van twee minuten per organisatie waarin zij zichzelf voorstellen en de belangrijkste boodschap aan de gemeenteraad overbrengen. Daarna is er gelegenheid voor een gesprek met de aanwezige raadsfracties.

AANVRAAG RONDETAFEL GESPREK EN AGENDERINGSVERZOEK

13 december 2023

Betreft – Vrijwilligersbeleid

Geachte collega's griffie,

Tijdens de raadbehandeling van 04 oktober heeft de raad breed gedragen aangegeven dat zij zich zorgen maken over het aantal vrijwilligers in en voor Arnhem, de mogelijkheden die verenigingen en instelling hebben om vrijwilligers te vinden en behouden en de ondersteuning van deze organisaties.

Bijna 7 miljoen Nederlanders doen aan vrijwilligerswerk. Soms hebben ze het niet eens door, omdat ze onbewust dingen doen als een bardienst draaien in het sportcafé van de kinderen, omdat ze wandelen met de oude buurvrouw of omdat ze gewoonweg bijdragen in een van de vele verenigingen en organisaties die het land rijk is. Zo ook in Arnhem. In Arnhem hebben we een rijke historie als het gaat om vrijwilligers en onze mantelzorgers. We kunnen niet zonder hen. Met elkaar weten we dat vrijwilligers het cement van de stad zijn, omdat zij alles bijeen houden. Door hen kunnen de organisaties, verenigingen, gebedshuizen en instellingen doen wat er moet in onze stad.

Tijdens corona hebben we het aantal vrijwilligers zien teruglopen in de stad en we zijn nog steeds niet terug op het niveau van voor de epidemie. Er komen signalen bij de (sport)verenigingen vandaan dat zij met een schreeuwend tekort aan vrijwilligers kampen, dat trainingen niet kunnen doorgaan omdat er geen trainers zijn. We ontvangen signalen van ergernissen uit de wijken, omdat hun oud papier niet opgehaald kan worden omdat er geen vrijwilligers zijn.

In de raadsbrief van mei staat " Het geven van subsidies is daarvoor een belangrijk instrument, maar het is nog belangrijker dat er in Arnhem een cultuur blijft bestaan waarin mensen elkaar willen helpen en waarin vrijwilligerswerk breed gewaardeerd blijft."

Mede vanuit die gedachte, de wens om die cultuur door middel van het op te stellen vrijwilligersbeleid te stimuleren en vergroten – wenst onze fractie een ronde tafel te organiseren. In dit ronde tafel gesprek willen we Arnhemse organisaties, vrijwilligers en verenigingen vanuit hun ervaring en expertise de volgende vragen voorleggen:

- Hoe gaat het met het met het vrijwilligerswerk in Arnhem?
- Hoe kan de gemeente Arnhem het vrijwilligerswerk toekomstbestendig en integraal faciliteren, ondersteunen, stimuleren en organiseren?
- Hoe kijken de deelnemers aan tegen een 'vrijwilligers-vereniger' namens de gemeente?

Omdat we weten dat het college in Q1 van 2024 met een vrijwilligersbeleid wil komen, hebben we behoefte deze input te horen en kunnen verwerken in onze beeldvorming en plannen.

Hiertoe is het belangrijk er organisaties deelnemen met inzicht op een inzet, aantrekken, ondersteuning en behouden van vrijwilligers. Denk hierbij aan verenigingen, gebedshuizen, vrijwilligersplatfora – of centrales.

Met vriendelijke groet,

Klaartje Koorn, fractie CDA Arnhem

GEMEENTERAAD ARNHEM

Motie

Datum raadsvergadering:	8 november 2023
Nummer motie:	**23M122**
Zaaknummer:	390032
Status	INGETROKKEN
Onderwerp:	Vaststellen van de Ontwerpbegroting 2024

Titel:

Een vliegende start voor Arnhems vrijwilligersbeleid in 2024

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende stelt voor:

Omdat we weten dat:

- Arnhem tienduizenden vrijwilligers en mantelzorgers kent die een fundament vormen voor veel andere Arnhemmers en elkaar;
- Uit onderzoek blijkt dat vrijwilligers zich gelukkiger voelen dan mensen die geen vrijwilligerswerk doen;
- Het aantal en percentage vrijwilligers in de afgelopen 10 jaar een dalende trend vertoont in Arnhem, mede als gevolg van de coronacrisis;
- De gemeente zich inzet voor vrijwilligers(netwerken), via organisaties als de Vrijwilligerscentrale, MVT, de Arnhemse uitdaging, Cultuurplatform Schakel025, De Arnhemse Uitdaging, Stichting Present en de stadsprijs voor vrijwilligers en het Vrijwilligersgala Onganse;
- Bij veel verenigingen en stichtingen in Arnhem op het gebied van sport, zorg, media, en onderwijs het tekort aan vrijwilligers oploopt en de financiële situatie fragiel is;
- In algemene zin administratieve lasten toenemen en subsidies afnemen voor verenigingen en stichtingen;
- Het college in het eerste kwartaal van 2024 een nieuwe impuls wil geven door een Arnhems vrijwilligersbeleid te presenteren en aan de Raad te sturen;
- Vrijwilligerswerk mensen kansen biedt op de arbeidsmarkt en menen in staat stelt zichzelf te ontwikkelen.

Omdat we vinden dat:

- Vrijwilligers nooit voldoende waardering kunnen krijgen en de uitdrukkelijke steun verdienen van de gemeenteraad;
- de gemeenteraad dat ook meermaals heeft aangegeven en onderstreept;
- Vrijwilligers het cement van onze samenleving zijn en oplossingen bieden die de overheid niet kan bieden. Zij dragen bij aan sociale cohesie en verbinding in de samenleving;
- Mensen via vrijwilligerswerk bijdragen aan kansengelijkheid en welzijn;
- Het beoogde nieuwe vrijwilligersbeleid van de gemeente Arnhem een vliegende start verdient.

Arnhem GEMEENTE

Daarom draagt de gemeenteraad het college op om:

- Voor 2024 een bedrag van 46.000 euro alvast vrij te maken voor bestuurlijke ondersteuning in de vorm van een “Vrijwilligers-vereniger” namens de gemeente. Deze coördinator geeft opvolging aan het nieuwe vrijwilligersbeleid dat in 2024 wordt gevormd en zorgt voor synergie tussen bestaande vrijwilligersinitiatieven en de mantelzorg.
- Dit bedrag te dekken vanuit BR Burgerparticipatie in 2024. En na positieve evaluatie van deze coördinatorrol een voorstel te doen voor structurele dekking vanaf 2025 in de begroting.

Indiener:

Klaartje Koorn - CDA

GEMEENTE Arnhem

Aan : Gemeenteraad Arnhem
Van : Humanitas Rijn IJssel

Betreft: Input rondetafelgesprek 6 maart 2024
Datum : 3 maart 2024

Geachte leden van de Gemeenteraad Arnhem,

Vereniging Humanitas is een landelijke vrijwilligersorganisatie met beroepskrachten en 12.000 vrijwilligers. Humanitas Rijn-IJssel is één van de 80 afdelingen en telt 120 vrijwilligers. Tot ons werkgebied behoren Arnhem, Doesburg, De Liemers, Lingewaard, Overbetuwe en Rheden.

Humanitas Rijn-IJssel biedt mensen tijdelijk ondersteuning als zij het even niet in hun eentje redden. Onze inzet is laagtoegankelijk, vrijwillig en kundig, met tijd en aandacht en gericht op weer zelfredzaam zijn. Onze vrijwilligers staan naast hun deelnemers en bieden praktische hulp, tips, vriendschappelijk contact en zij stimuleren hen weer regie over hun situatie te krijgen.

In Arnhem werken we met de programma's Samen Sterker en Thuisadministratie. Zie ook onze website https://www.humanitas.nl/rijn-ijssel. Onze hulp is gratis en altijd in de buurt. We zijn er voor iedereen, ongeacht leeftijd, achtergrond of levensovertuiging.

Samen Sterker (Eenzaamheid, rouw en verlies)

Middels vriendschappelijk huisbezoek ondersteunen wij mensen die te maken hebben met eenzaamheid en wij stimuleren hen het sociaal isolement te doorbreken. Het gesprek en de gezamenlijke activiteiten zijn geen doel op zich, maar een middel om mensen weer in hun kracht te zetten.

Eenzaamheid hangt vaak nauw samen met rouw en verlies. Dat kan het verlies van een partner of kind zijn, maar denk ook aan het verlies van gezondheid. Voor hen zijn er lotgenotengroepen. Het kan erg helpend zijn om in een groep elkaars ervaringen te delen.

Wij bieden ook telefooncirkels aan. Deze zijn bedoeld voor kwetsbare alleenstaanden die de dag met een praatje willen beginnen. Daarmee wordt ook voorkomen dat het (te) lang duurt voordat opgemerkt wordt als deze mensen iets ernstigs is overkomen.

Daarnaast organiseren wij samen met SWOA en de 3de Verdieping (Centrum voor Levensvragen en Suïcidepreventie) in verschillende buurtcentra "dialoogtafels". Eens per maand gaat een groep van circa 8 inwoners met elkaar in gesprek over onderwerpen die te maken hebben met inclusie, verbinding en erbij horen.

Thuisadministratie en Formulierenhulp

Mensen kunnen om uiteenlopende redenen het overzicht en de grip op hun alledaagse financiën en administratie kwijtraken. Onze vrijwilligers helpen hen om deze zaken weer op een rijtje te krijgen en te houden. Wij bieden geen schuldhulpverlening, maar proberen juist te voorkomen dat mensen in deze situatie belanden.

Een relatief grote groep mensen is de Nederlandse taal onvoldoende machtig (bijvoorbeeld laaggeletterden, mensen met een migratie-achtergrond). Voor hen is er formulierenhulp.

Gespreksonderwerpen rondetafelgesprek

In de email die ons werd gestuurd ter uitnodiging van en voorbereiding op het rondetafelgesprek werd gevraagd om na te denken over drie vragen:

1. *Hoe gaat het met het met het vrijwilligerswerk in Arnhem/bij uw organisatie?*
2. *Hoe kan de gemeente Arnhem het vrijwilligerswerk toekomstbestendig en integraal faciliteren, ondersteunen, stimuleren en organiseren?*
3. *Hoe kijkt u aan tegen een 'vrijwilligers-vereniger' namens de gemeente? Dat is een coördinator die opvolging geeft aan het nieuwe vrijwilligersbeleid en zorgt voor synergie tussen bestaande vrijwilligersinitiatieven en de mantelzorg. Een soort makelaar die kan helpen faciliteren.*

In antwoord hierop kort het volgende:

Ad 1. Onze organisatie functioneert momenteel naar tevredenheid (voldoende bestuursleden en vrijwilligers naar rato van het aantal activiteiten en deelnemers). De bezetting van het bestuur is en blijft altijd kwetsbaar; veel verloop. Dit geldt ook voor vrijwilligers. Het aantal deelnemers zou bij ons veel hoger moeten zijn, gezien de te verwachten omvang van de problematiek in de stad. Dit heeft dus te maken met vindbaarheid bij verwijzers en deelnemers).

Ad 2. Profilering en dienstverleningsbekendheid staan hoog op onze agenda. Niet uit eigen belang (bijvoorbeeld strategische of financiële continuïteit), maar vanuit onze maatschappelijke missie. Hoe meer mensen een steun in de rug krijgen, des te beter voor hen en onze samenleving. Profilering heeft ook betrekking op het vinden van voldoende vrijwilligers. In het sociaal domein en de zorg dreigt komende jaren vanwege het tekort aan professionals een infarct. De gemeente Arnhem kan een (veel) belangrijke (-re) rol vervullen in het profileren en positioneren van vrijwilligersorganisaties.

Ad 3. Een "vrijwilligers-vereniger" kan een belangrijke rol vervullen in twee opzichten.1.Samenwerking tussen aanpalende vrijwilligersorganisaties stimuleren en faciliteren. Daarin ook de rol van procesbegeleider nemen. 2. Profilering, positionering en dienstverleningsbekendheid van vrijwilligersorganisaties intensief en via diverse media coördineren en organiseren.

Met vriendelijke groet,

Wim Oosterman
Voorzitter bestuur Humanitas Rijn-IJssel

Rondetafelgesprek Vrijwilligersbeleid Gemeente Arnhem | 6 maart 2024
Inbreng Stichting Present Arnhem

Goedenavond, mijn naam is Gerben van der Lugt en ik spreek vanavond namens Stichting Present Arnhem.

Present is een vrijwilligersmakelaar. Als makelaar verbinden wij Arnhemmers die mensen willen helpen met stadsgenoten die hulp nodig hebben.

Dat doen we op onze eigen wijze:

1. Ten eerste: Wij starten bij de vrijwilliger, niet bij de hulpvraag. We vragen aan vrijwilligers wanneer ze kunnen helpen en wat ze willen doen. Bij dat aanbod zoeken wij een passende hulpvraag.

2. Ten tweede: Wij accepteren alleen hulpvragen die worden ingediend door professionele hulpverleners. Op die manier verbinden we de informele en professionele zorg.

3. Ten derde: Het gaat ons bovenal om de ontmoeting tussen vrijwilliger en hulpontvanger. De tuin wordt opgeknapt maar het project is pas geslaagd als de vrijwilliger de naam van de hulpvrager onthouden heeft.

Ik zal kort ingaan op de drie door u gestelde vragen:

Hoe het gaat met Present? Het gaat gelukkig weer heel goed. De coronajaren waren lastig voor ons. Ondertussen matchen we weer bijna net zoveel vrijwilligers als voor corona. Wat opvalt is dat daar veel groepen van bedrijven en scholen tussen zitten.

Arnhem is een prachtige stad en veel Arnhemmers willen zich best vrijwillig inzetten. Maar Arnhem is ook een grote stad en dat betekent dat de onderlinge betrokkenheid en inzet niet vanzelf komen. Die moeten gefaciliteerd worden.

U vraagt hoe dat het beste kan. Hier zijn een paar van onze ideeën:

1. **Jong geleerd is oud gedaan**. Stimuleer en ondersteun, vanuit de gemeente Arnhem, scholen en andere organisaties bij het vormgeven van Maatschappelijke Diensttijd (MDT) voor jongeren.

2. **Voor ieder wat wils**. Zorg voor gevarieerde aanbod. Zodat er voor iedere vrijwilliger een mogelijkheid is om zich in te zetten op een manier die het beste bij hem of haar past.

3. **Verbind informele (vrijwillige) zorg aan formele zorg.** Zo blijft de formele zorg betaalbaar en krijgt de informele zorg impact.

4. **Vrijwilligerswerk is niet gratis.** Het effectief faciliteren van vrijwilligers vraagt om betaalde inzet. Ga daarom als gemeente lange termijn partnerschappen aan met relevante initiatieven in de stad.

Een “vrijwilligers-vereniger” die namens de gemeente zorgt voor samenhang en synergie lijkt ons een prima idee. Daarbij kan voortgebouwd worden op wat er al is. Zo bestaat bijvoorbeeld al het initiatief *Voor Elkaar in Arnhem*. Wij hebben het voorbeeld van het Netwerk Informele Zorg Utrecht (NIZU) altijd heel inspirerend gevonden.

Tot slot. Stichting Present is opgericht op 6 maart 2014 en bestaat vandaag dus 10 jaar. We zien uw uitnodiging voor gesprek dan ook als een cadeau. Hartelijk dank daarvoor!

Van: Fiona Schneijderberg
Verzonden: Tuesday, March 5, 2024
Onderwerp: RE: Rondetafelgesprek gemeenteraad Arnhem over vrijwilligersbeleid - 6 maart

U ontvangt niet vaak e-mail van fschneijderberg@swoa.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Bij deze vanuit SWOA een schriftelijke bijdragen.

Boodschap Vrijwilligerswerk gaat verder dan een bijdrage aan de maatschappij '' iets betekenen voor anderen''. Vrijwilligerswerk draagt bij een de persoonlijke ontwikkeling, mentale en fysieke gezondheid (blijkt uit onderzoek). De vrijwilliger zet zich in voor andere ten behoeve van zichzelf. Vrijwilligerswerk kan bijdragen aan de positieve gezondheid en is dan ook ontzettend waardevol.

Beantwoording vragen:

1. Hoe gaat het met het met het vrijwilligerswerk in Arnhem/bij uw organisatie?

SWOA ziet een verandering in de doelgroep vrijwilligers waarbij we de vrijwilligers in 3 groepen kunnen verdelen:

- **Participatie vrijwilligers**
  - Vrijwilligers met een participatie vraag (vrijwilligers met een taalvraag, vanuit re-integratie / UWV / gemeenten of activerend werk) vrijwilligerswerk doen.
- **Vanuit de derde levensfase**
  - Het gaat hierbij om oudere, die zich bevindt in de laatste fase van zijn werkzame leven of die met pensioen is. Zorgen voor en nadenken over eigen toekomst is voor deze inwoner van belang. Langer mentaal en lichamelijk gezond blijven wordt immers nog belangrijker.
- **Actieve inwoners**
  - De inwoner die zelf een activiteit/initiatief wil starten, dan wel al draait en bij SWOA aanklopt voor expertise.

Insteken op de motivatie waarom men vrijwilligerswerk doet is van belang is om mensen te vinden, te binden, te behouden en of door te laten stromen onbetaald of betaald. Het faciliteren van vrijwilligers draagt bij aan de persoonlijke ontwikkeling, de mentale gezondheid en de fysieke gezondheid van de vrijwilliger zelf. Dit vraagt om maatwerk, meer flexibiliteit en om coaching vaardigheden van betaalde krachten. Verder zien we dat vrijwilligers zich gemiddeld korter inzetten en ook meer wensen hebben ten aanzien van hun beschikbaarheid.

2. Hoe kan de gemeente Arnhem het vrijwilligerswerk toekomstbestendig en integraal faciliteren, ondersteunen, stimuleren en organiseren?

De actieve inwoner zal een prominentere rol krijgen. De uitdaging is om deze te ondersteunen zodat dit duurzame inzet oplevert. Hoe monitoren we initiatieven met oog op bescherming van kwetsbare inwoners in relatie tot de actieve inwoner. Denk bv aan mensen uit de derde levensfase met dementie, etc.
Hoe zorgen we voor borging en wordt een initiatief niet persoonsafhankelijk maar een duurzaam initiatief. Kennis delen vanuit verschillende expertises en organisaties dragen mogelijk bij aan een brede kijk op deze initiatieven.

We zien een toename aan vrijwilligers met een participatievraag. Dit vraagt van een organisatie op maat kijken naar passend vrijwilligerswerk waarin er meer in- en uitstroom is. De verwachting is dat deze doelgroep toeneemt. Oog hebben voor deze doelgroep en een nauwe samenwerking met de gemeenten o.a. Werk en Inkomen kan brijdagen.

Er zal vanuit verwijzers vaker vanuit de doelgroep de derde levensfase geadviseerd worden vrijwilligerswerk te gaan doen. Als het hierbij gaat om kwetsbare inwoners zal er rekening gehouden worden met: passend vrijwilligerswerk, grenzen, etc. Kennis delen vanuit verschillende expertises, organisaties dragen mogelijk bij aan een brede kijk op deze doelgroep, de inzetbaarheid en plaatsingen.

3. Hoe kijkt u aan tegen een 'vrijwilligers-verenigen' namens de gemeente? Dat is een is een coördinator die opvolging geeft aan het nieuwe vrijwilligersbeleid en zorgt voor synergie tussen bestaande vrijwilligersinitiatieven en de mantelzorg. Een soort makelaar die kan helpen faciliteren.

De vraag is ons niet helemaal duidelijk, graag komen we hierop terug tijdens de rondetafelgesprek.
Ngmaals dank voor de uitnodiging en tot morgen.

Met vriendelijke groet,

Fiona Schneijderberg
Begeleider Vrijwilligers Arnhem Zuid-West
T: 06 –52670849
Aanwezig: Maandag, Dinsdag de gehele dag &
Donderdag, vrijdag ochtend

swoa
(026) 327 22 66
www.swoa.nl
Slochterenweg 40, 6835 DX Arnhem
Postbus 2210, 6802 CE Arnhem

Alle informatie in dit e-mailbericht is onder voorbehoud.
SWOA is op geen enkele wijze aansprakelijk voor vergissingen of onjuistheden in dit bericht

5 maart 2024

Turkiyem moskee Arnhem

Murad Biçici, Voorzitter

1) Hoe gaat het met het vrijwilligerswerk bij ons?

Zoals veel organisaties ervaren ook wij dat het steeds moeilijker wordt om vrijwilligers te vinden. Mensen lijken het steeds te drukker hebben met werk en binnen hun eigen gezin, waardoor steeds minder tijd vrijgemaakt wordt of vrijgemaakt kán worden. Dit legt wel druk op onze moskee, aangezien wij het moeten hebben van onze vrijwilligers. Wij willen een sociale rol vervullen binnen de gemeenschap, een ontmoetingsplek zijn voor mensen, vooral ook buiten de gebedstijden. Maar dan moet je wel voldoende vrijwilligers hebben die de kantine/bijeenkomstruimtes kunnen runnen. Wij ervaren steeds meer moeite om dat rond te krijgen.

Daarnaast hebben we veel bezoekers en vooral in de weekenden veel kinderen die naar de moskee komen. Dit brengt ook met zich mee dat bijvoorbeeld schoonmaak en onderhoud een belangrijk issue is. Wij hebben een groot en een wat ouder gebouw en daarvoor heb je voldoende mensen nodig om dit in goede banen te leiden. Ook dit wordt bij ons gedaan door vrijwilligers, maar ook daar ervaren we steeds meer moeite om voldoende mensen te vinden.

Bij grotere evenementen lukt het vaak nog wel om na herhaaldelijk verzoeken vrijwilligers te vinden, maar ook daar zien we dat het vaak dezelfde mensen zijn en steeds moeizamer wordt om voldoende vrijwilligers te vinden. Waardoor sommige activiteiten in het gedrang komen of niet uitgevoerd kunnen worden.

2) Hoe kan de gemeente Arnhem het vrijwilligerswerk toekomstbestendig en integraal faciliteren, ondersteunen, stimuleren en organiseren?

Dit is volgens ons een breder sociaal maatschappelijk probleem. Wij hebben het gevoel dat mensen vooral sinds Covid veel meer bezig zijn met de eigen persoonlijke situatie en leefomgeving. Gemeentelijke projecten om vrijwilligers werk onder de aandacht te brengen, te stimuleren en aantrekkelijk te maken zijn welkom.

Wellicht kan gefaciliteerd worden dat mensen die arbeidsongeschikt zijn of een uitkering ontvangen, toch een x aantal uren vrijwilligerswerk mogen uitvoeren en daarvoor een vrijwilligersvergoeding mogen ontvangen. Zonder dat dit effect heeft op de uitkering van deze mensen. En wellicht mensen via een re-integratietraject in kunnen zetten zodat ze bij ons kunnen re-integreren. Wij kunnen daarin ook deze mensen ondersteunen om weer deel te nemen aan de maatschappij. Zo kun je in ieder geval deze doelgroep, die vaak wel de tijd heeft, stimuleren en overtuigen om zich als vrijwilliger in te zetten en zelfs naar een baan te begeleiden ergens anders.

3) Hoe kijkt u aan tegen een ‘vrijwilligers-vereniger’?

Hier kijken we in principe positief tegen aan. We kunnen als moskee zeker leren van andere organisaties en door betere synergie kan dit wellicht beter. Wij hebben als moskee natuurlijk wel een specifieke doelgroep. En zien we dat een vrijwilliger vaak iemand uit de eigen achterban is. Dus het zou helpen dat we dan een vereniger hebben die de verschillende achtergronden/culturen goed kent en kan verbinden.

6 maart 2024 Gemeenteraad Arnhem rondetafelgesprek over vrijwilligersondersteuning: AdviesBrigade

Wie ben ik

Ik ben Jaap Kronenberg, voorzitter van de stichting AdviesBrigade.

De AdviesBrigade is een club van 15 vrijwilligers met veel bestuurlijke ervaring en deskundigheid en een groot netwerk. Wij ondersteunen besturen van vrijwilligersorganisaties, wij versterken hun eigen bestuurskracht. Jaarlijks behandelen wij circa 50 adviestrajecten.

Opmerking vooraf

In vrijwilligerswerk zijn te onderscheiden:

- de individuele vrijwilliger die zich inzet (bijv. mantelzorg); en
- vrijwilligers die een vrijwilligersorganisatie besturen/organiseren waarin vrijwilligers actief zijn (bijv. stichtingen en verenigingen die sociaal maatschappelijk actief zijn en sportverenigingen).

Het vrijwilligersbeleid van de gemeente zal zich moeten richten op beide categorieën: de individuele vrijwilligers en de vrijwilligersorganisaties.
De AdviesBrigade richt zich op die vrijwilligersorganisaties.

Beantwoording van de VRAGEN

1. Hoe gaat het met het vrijwilligerswerk in Arnhem/bij uw organisatie?

Er is een duidelijk groeiende behoefte aan ondersteuning bij vrijwilligersorganisaties.
Onder vrijwilligers is een afnemende motivatie om bestuurlijke functies te vervullen, omdat steeds meer bestuurstaken te ingewikkeld zijn, te ver af staan van de kernactiviteit en de gemeente niet meewerkt.
Als de gemeente voor de uitvoering van haar beleid ook wil steunen op burgerparticipatie via vrijwilligersorganisaties (en dat wil de gemeente), dan moet de gemeente die vrijwilligers serieus nemen en op een structurele en concrete wijze ondersteunen met **een basisvoorziening**.

2. Hoe kan de gemeente Arnhem het vrijwilligerswerk toekomstbestendig en integraal faciliteren, ondersteunen, stimuleren en organiseren?

De gemeente moet een structureel meerjarig beleid te maken, met concrete doelen en gebaseerd op de behoeften van de vrijwilligers. En bovendien (zeer belangrijk) moet de gemeente zelf de verantwoordelijkheid nemen voor de realisatie van dit beleid, zowel politiek als in het ambtelijk apparaat. De gemeente moet zich daar ook naar gedragen.

Belangrijk onderdeel van dat beleid is dat een structurele **basisvoorziening** geboden wordt voor het ondersteunen van vrijwilligersorganisaties, bijvoorbeeld met:

- Structureel budget voor buurthuizen/ontmoetingsplekken (essentieel voor de realisatie van de Koersnota van Wijken Weten): accommodaties, beheerders/coördinatoren, e.d.;
- budget voor wijk- of stadsactiviteiten, waarvan de gemeente wil stimuleren dat die via burgerinitiatieven/vrijwilligersorganisaties worden gerealiseerd (gedifferentieerd naar aard van de wijk);
- een professioneel shared service bureau dat kwalitatief goede diensten verleent aan alle Arnhemse vrijwilligersorganisaties op het vlak van onder andere:
  - financiële administratie en verantwoording;
  - het voldoen aan wet en regelgeving: KvK-inschrijving, AVG, WBTR, UBO, BHV, protocol ongewenst gedrag, klachtencommissie, e.d.
  - communicatie (websites, social media);
  - subsidie- en fondsenwerving;
  - personeelsadministratie voor werkgeverschap;
  - verzekeringen; vrijwilligersbeleid; Interculturele communicatie;
  - een kennisbank met voorbeelden, tips en relevante adressen/informatie;
  - cursussen (boekhouden, bhv, aed, voorkomen ongewenst gedrag, ed);
  - …. andere onderwerpen van ondersteuningsbehoeften bij vrijwilligers.

Het assortiment van de basisvoorziening moet worden afgestemd op de concrete behoeftes die er in het vrijwilligersveld zijn.

3. **Hoe kijkt u aan tegen een ‘vrijwilligers-vereniger’ namens de gemeente? Dat is een coördinator die opvolging geeft aan het nieuwe vrijwilligersbeleid en zorgt voor synergie tussen bestaande vrijwilligersinitiatieven en de mantelzorg. Een soort makelaar die kan helpen faciliteren.**

De term ‘vrijwilliger-vereniger’ is veel te zwak, te stuurloos en te vrijblijvend. Het gaat om meer. Vrijwilligersbeleid beperkt zich ook niet tot ‘mantelzorg en vrijwilliger thuishulp: ‘vrijwilligersbeleid is veel breder!

Dus nodig is een daadkrachtige **manager/coördinator** vanuit de gemeente, met **voldoende mandaat en budget**, om het vrijwilligersbeleid daadwerkelijk te realiseren. Dus iemand die keuzes maakt, beslissingen neemt en bijstuurt, alles ten dienste van het ondersteunen van de vrijwilligers.
De wethouders moeten dit stimuleren en steunen, ook dat de afdelingen in de gemeente met elkaar samenwerken om dit doel te bereiken.
Die manager/coördinator moet dus organiseren dat het doel wordt bereikt. Soms uitbesteden, soms zelf doen.

Een onderdeel van de beleidsdoelen zal zeker moeten zijn te zorgen voor voldoende synergie tussen de betrokken partijen die vrijwilligers ondersteunen: wie doet wat om te zorgen dat de vrijwilligers daadwerkelijk optimaal worden ondersteund en serieus genomen worden.
Geen beleidsnotities met intenties, maar handen uit de mouwen en samen concrete ondersteuning bieden.

> Betrokken Partijen zijn o.a.: Rijnstad, TLO, Sociale Wijkteams, Arnhemse Uitdaging, AdviesBrigade, Stadskracht (PZ/IM), de Buurthuizen (SAB), SWOA, VrijwilligersCentrale, Volare, MVT, Sportbedrijf, vastgoedbeheer Arnhem, de beleidsambtenaren van alle betrokken gemeentelijke afdelingen, etc.

De ondersteuning is nu gefragmenteerd en belegd bij veel verschillende partijen waardoor er doublures en hiaten in de ondersteuning zijn, budgetten zijn versnipperd. Kortom er is veel te winnen met een effectievere en efficiëntere aansturing. Dat kan misschien voor hetzelfde totaal budget. Maar de gemeente moet niet terugdeinzen als meer budget noodzakelijk is.
Goed ondersteund vrijwilligerswerk verdient zich altijd terug.

De gemeente zou er ook over moeten nadenken of het TLO budget niet beter ingezet kan worden voor opbouwwerk (van onderaf), zodat het vrijwilligerswerk daarmee wordt versterkt. Misschien blijft er dan zelfs meer budget over voor een betere basisvoorziening voor vrijwilligers.

6 maart 2024

Jaap Kronenberg
Voorzitter stichting AdviesBrigade
0611012965
Jaap.kronenberg@planet.nl
www.adviesbrigade.nl

De Arnhemse Uitdaging: bruggen bouwen tussen bedrijfsleven en samenleving

Al 25 jaar zetten bedrijven met hart voor onze stad zich via de Arnhemse Uitdaging in om maatschappelijke organisaties te helpen.
50 vrijwilligers uit het bedrijfsleven schakelen hun netwerk in om vragen van initiatieven te verbinden met mogelijkheden van bedrijven. 2 parttime medewerkers jagen aan en coördineren. Bedrijven helpen op allerlei manieren: met kennis, kunde en menskracht en ook met het doneren van materialen of faciliteren van bijvoorbeeld ruimte.
Ieder jaar helpen gemiddeld 160 bedrijven zo'n 130 maatschappelijke initiatieven en worden en 600 matches gemaakt.

We werken **zowel vanuit vraag als vanuit aanbod**. De wil om te helpen groeit nog altijd. Er is zelfs meer aanbod dan wij momenteel passend kunnen matchen.

Voorbeeld van een match: een organisatie zat met de handen in het haar omdat hun ruimte te klein en te vol was geworden voor de activiteiten. Voor een deel van hun doelgroep is een prikkelvrije omgeving belangrijk. Ze dachten aan verhuizen. Maar waarheen? Een interieurontwerper uit ons netwerk dacht op vrijwillige basis met hen mee en deelde de ruimte zodanig anders in dat er rust is ontstaan en voldoende opbergruimte. Verhuizen is niet meer nodig.

<u>Ons belangrijkste punt</u>

Wij merken dat veel **vrijwilligerspotentieel nog niet benut** wordt.
- Steeds meer bedrijven willen hun medewerkers **vrijwilligerswerk laten doen onder werktijd** (dat blijkt effectiever voor vitaliteit dan mindfulness). Naast traditionele maatschappelijke teamuitjes gaat het vooral om **inzet van expertise en tijd** van individuele of groepen medewerkers voor andersoortige vraagstukken.
- Ook bij individuele / zelfstandig professionals is de wil om zich maatschappelijk in te zetten groot.
- Vrijwilligerswerk kan door bedrijven ingezet worden bij **re-integratie of een ontwikkeltraject**.
- Scholen zetten graag leerlingen in voor praktijkopdrachten bij maatschappelijke organisaties.

Knelpunt is dat de manier waarop mensen vrijwilligerswerk willen doen is veranderd en dat hun beweegredenen en behoeften anders zijn dan vroeger. **Partijen hebben hulp nodig om het passend te maken en om met elkaar in contact te komen / te ontmoeten.**

<u>Wat de gemeente kan doen</u>

De gemeente zou kunnen faciliteren dat **succesvolle tools worden uitgebouwd** (zoals het matchevent van de Arnhemse Uitdaging) en dat **nieuwe 'match-tools' ontwikkeld worden** die bijdragen aan het **losweken van onbenut potentieel**.
Denk aan tools waarmee het voor bedrijven eenvoudiger wordt om werknemersvrijwilligerswerk praktisch in te vullen. En denk aan tools waarbij professionals uit het bedrijfsleven helpen om **besturen te ontzorgen** (bijvoorbeeld workshops over regelgeving, hulp bij wervingscampagnes of coaching bij verandertrajecten).

Een onafhankelijke vrijwilligers-vereniger zou hierin een regierol op afstand kunnen hebben.

Met vriendelijke groet,

Mariska Perrier
Coördinator Arnhemse Uitdaging

Goedenavond allemaal, mijn naam is Stan Minderaa en ik ben actief als verenigingsmanager bij voetbalvereniging VDZ Arnhem. Dit doe ik naast mijn werkzaamheden voor de Gelderse Sport Federatie, waar ik mij o.a. bezighoud met de ondersteuning van (sport)verenigingen bij het opstellen van vrijwilligersbeleid.

Veel sportvereniging hebben te maken met de trend van teruglopende vrijwilligers. Waar van oudsher verenigingen konden rekenen op actieve betrokkenheid van leden, ouders en wijkbewoners, die de vereniging zagen als een ontmoetingsplek, is dit de afgelopen jaren sterk veranderd. Het gevolg hiervan is dat wij bij VDZ ruim 10 jaar geleden hebben besloten om een nieuwe vrijwilligersregeling in te voeren, waarbij vrijwilligerswerk verplicht is voor al onze leden. Deze verplichting dient er niet alleen voor om de benodigde vrijwilligersuren op te vullen, maar ook om leden ervan bewust te maken wat er nodig is om kinderen te laten voetballen. Daarnaast is een vereniging niet alleen voor leden, maar ook van leden en is het belangrijk dat iedereen hierin zijn steentje bijdraagt. Binnen de vrijwilligersregeling maken wij onderscheid per leeftijdscategorie, de doelgroep 16 t/m 18 jarige moet bijvoorbeeld zelf teamdiensten draaien. Hiermee leren wij hen aan wat erbij komt kijken om te kunnen voetballen en laten wij ze het belang van vrijwilligerswerk inzien.

De nieuwe vrijwilligersregeling zorgde in het eerste jaar voor veel gefronste wenkbrauwen, maar is ondertussen volledig geaccepteerd en wordt gezien als de kracht van de vereniging. Bij VDZ kunnen we altijd meer vrijwilligers gebruiken, maar is het niet onze grootste uitdaging. In mijn werkzaamheden voor de Gelderse Sport Federatie is mijn advies aan sportverenigingen om kritisch te kijken naar het vrijwilligersbeleid en dit te doen vanuit het DNA van de verenigingen en niet bang te zijn om vrijwilligerswerk te verplichten. Het woord vrijwilligers is dan wellicht niet van toepassing, maar het feit is nou eenmaal dat de tijd veranderd en we niet meer zoals jaren geleden erop kunnen rekenen dat iedereen als vrijwilliger actief is.

Om ervoor te zorgen dat een nieuwe vrijwilligersregeling goed functioneert is het belangrijk dat sportverenigingen een vrijwilligerscoördinator aanstellen. Deze persoon moet niet alleen toezien op de regeling, maar zich ook focussen op het bedanken van vrijwilligers, het koppelen van (nieuwe) leden aan vacatures. Het kennen van je eigen leden is cruciaal voor het invullen van je vrijwilligersfuncties. Ik denk dat de gemeente een rol kan spelen in het opleiden van deze coördinatoren en het creëren van een netwerk waarbinnen deze coördinatoren elkaar kunnen versterken en nieuwe vrijwilligers kunnen vinden. Daarnaast is een goeie koppeling met de vrijwilligerscentrale belangrijk. Namens VDZ heb ik meermaals een vacature geplaatst bij de vrijwilligerscentrale, helaas heeft dit weinig opgeleverd. Het is belangrijk om te kijken hoe dit komt. Is er wel voldoende aandacht voor de rol van vrijwilligers en de toegevoegde waarde van het zijn van vrijwilliger? Tot slot wil ik de gemeente het advies geven om te kijken naar de mogelijkheden die het project Maatschappelijke Diensttijd (MDT) biedt. Maatschappelijke Diensttijd is er op gericht om jongeren tussen de 12 en 30 jaar te enthousiasmeren om vrijwilligers te worden en biedt de organisaties die hiermee aan de slag willen de mogelijkheid om hier een vergoeding voor te krijgen.

Memo

Datum : 6 maart 2024
Aan : Gemeenteraad Arnhem
Van : Rijnstad
Betreft : Informatievrijwilligersbeleid

1. Over Rijnstad

Stichting Rijnstad is een organisatie voor sociaal werk. We bieden dienstverlening op heel verschillende gebieden en hebben daarin steeds één centraal thema: we zijn er voor alle inwoners van Arnhem, Lingewaard en omliggende gemeenten en vooral voor degenen die het lastig vinden om volledig mee te doen in de maatschappij. We sluiten daarmee aan op het basisrecht dat in de Grondwet staat en dat is tevens onze missie: iedereen mag en kan meedoen aan de samenleving want iedereen heeft recht op welzijn, wonen, bestaanszekerheid en kansen op ontwikkeling. Verder ondersteunen we vrijwilligers en vrijwilligersorganisaties: **we brengen mensen samen die iets willen betekenen voor een ander.** De dienstverlening van Rijnstad is breed. Dat geeft ons de kans om mensen te verbinden, in te zetten op meedoen en samen te zoeken naar oplossingen als mensen dreigen vast te lopen.

Onze visie: de maatschappij kan niet zonder vrijwilligers
Vrijwilligers zijn onmisbaar in de samenleving. Zij zetten zich belangeloos in voor de medemens en vormen daarmee een belangrijk onderdeel van de sociale infrastructuur in wijken en dorpen. Sommige mensen willen zich inzetten voor de samenleving. Zij willen anderen steunen of actief zijn in de wijk of in hun dorp. Rijnstad faciliteert deze actieve inwoners en ondersteunt vrijwilligers en vrijwilligersorganisaties door verbindingen te leggen, individuele steun te bieden en met cursussen voor groepen vrijwilligers.
Wij faciliteren en ondersteunen vrijwilligers(organisaties). Omdat vrijwilligerswerk het cement is van de samenleving en de pijler onder de sterke sociale basis. Dat moet te allen tijde worden geborgd.

Bij Rijnstad werken 160 medewerkers en ca 550 geregistreerde vrijwilligers. In vrijwel alle onderdelen van Rijnstad zijn de vrijwilligers actief: Taalmaatjes, Buurtbemiddeling, Speelmorgen, #Meedoen, Vrijwilligerscentrale, Arnhemse Uitdaging en natuurlijk ook bij de ondersteuning van het opbouwwerk in de wijken.

2. Hoe gaat het met het met het vrijwilligerswerk in Arnhem?

Als we dat op onszelf als organisatie betrekken, dan zien het we volgende

- Het lukt ons redelijk goed vrijwilligers te werven, te binden en te behouden. We hebben eind vorig jaar een Vrijwilligers Tevredenheid Onderzoek gehouden. Onze vrijwilligers waarderen hun werk en onze ondersteuning gemiddeld met een 7,7.
- Je ziet dat onze vrijwilligers zich vooral in willen zetten omdat
    - *Het voelt goed om anderen te helpen*
    - *Het vrijwilligerswerk brengt me in contact met anderen*
    - *Ik leer ervan*

- Het VTO 2023 helpt ons ook beter te worden. De aandachtspunten liggen op het gebied van wijze van declareren van onkosten, het volgen van scholing en het hebben van aandacht functionaris.

- Binnen Rijnstad actualiseren we ook op dit moment ons eigen beleidskader over vrijwilligers. Daarin verwerken we bovenstaande uitkomsten. Dit is vermoedelijk in april afgerond. Heeft u interesse, dan delen we graag onze uitkomsten.

3. ***Hoe kan de gemeente Arnhem het vrijwilligerswerk toekomstbestendig en integraal faciliteren, ondersteunen, stimuleren en organiseren?***

   In onze jaaraanvraag voor 2024 hebben we daarover al een en ander neergelegd. Een paar elementen daaruit:

   - Erkenning dat het altijd om een **permanent vraagstuk** gaat. Vandaag goed wil niet zeggen dat het morgen ook goed gaat. Vrijwilligers werven, binden, boeien en behouden vraagt permanent onderhoud en investering:
   - **Uitgaan van een positieve benadering** opzetten: er zijn veel mensen die wat willen betekenen maar er is veel concurrentiekracht in andere tijdsbestedingen van mensen.
   - **Gooi niet alles op een hoop**: mantelzorg voor je familie en naasten is anders dan vrijwilligerswerk van een bestuur.
   - Laat het financiële kader niet leidend zijn. **Toon ambitie**. De maatschappelijke vraagstukken zijn te groot en vragen een koersverlegging naar meer investering in de sociale basis. Hoe lastig dit financieel ook is te organiseren op korte termijn. Het is de enige manier op de langer termijn vast te lopen.

4. ***Hoe kijken de deelnemers aan tegen een 'vrijwilligers-vereniger' namens de gemeente? Een 'vrijwilliger-vereniger' is een coördinator die opvolging geeft aan het nieuwe vrijwilligersbeleid en zorgt voor synergie tussen bestaande vrijwilligersinitiatieven en de mantelzorg.***

   Dat kan, maar er gebeurt ook al het nodige bij verschillende ondersteuningsorganisaties in Arnhem. Ons advies: Formuleer eerst je doelstelling als gemeente en bedenk daarna de middelen. Zorg dat je goed samen oploopt met bestaande rollen en structuren. Creëer geen versnipperde werkwijze, zowel niet intern bij de gemeente als extern. Tot slot: **Bedenk het samen.**

Meer informatie?
Wilt u meer informatie over de strategische koers van Rijnstad naar 2027, ons vrijwilligersbeleid of onze andere vormen van dienstverlening, neemt u dan contact met ons op.

Namens Rijnstad: Jeroen Kroeze, manager sociaal werk j. kroeze@rijnstad.nl 026 312 7700

Mijn naam is Meeuwes Muskee

Sociaal ondernemer, van het huis voor de wijk in Malburgen. Wederkerigheid staat bij ons centraal:

Voor Malburgen

Door Malburgen met uiteindelijk een maatschappelijk opbrengst.

Wij werken op vier terreinen:

Sociale activiteit, Educatieve activiteiten, Gezondheidszorg activiteiten en Werk activiteiten (Marburg Buurt Banenbedrijf).

In het huis voor de wijk zien wij de bijdrage van vrijwilligers als een waardevolle en onmisbare component om onze missie neer te kunnen zetten. Zonder hen zouden wij niet eens kunnen bestaan. Het levert meerwaarde en draagvlak op voor onze eigen organisatie en tevens is het ook een middel om de burgers van Malburgen (eigenaarschap) verder te laten ontwikkelen naar meer participatie in de samenleving of als opstap naar betaald werk. Daarom hebben wij veel aandacht voor scholing, deskundigheidsbevordering en mobiliteit van vrijwilligers. Wij werken hierin onder meer samen met Activerend werk alsmede de regisseurs van Werk en Inkomen. Op dit moment hebben wij om en nabij de 50-60 vrijwilligers.

Hoe kan de gemeente het vrijwilligersbeleid ondersteunen, faciliteren, stimuleren etc.?

De gemeente kan dat doen door bijvoorbeeld met het model van de Winter van de Nederlandse School voor Openbaar Bestuur te werken.

Daarin worden vier rollen van gemeente onderscheiden

1. Rechtmatige overheid, uitvoeren van wetten en regels
2. Presterende overheid, gericht op resultaten om beleidsdoelen te bereiken.
3. Samenwerkende overheid, door samenwerkingsverbanden aan te gaan en daarmee haar doelen te bereiken.
4. Responsieve overheid, het faciliteren en ondersteunen van initiatieven uit de samenleving.

Deze vier rollen bieden ons als vrijwilligers organisaties houvast bij het vaststellen van onze strategie om enerzijds met onze dienstverlening zo goed mogelijk in te spelen op onze ondersteuningspositie, in mijn geval is dat voor de wijk Malburgen en anderzijds biedt het mij autonome continuïteit van mijn eigen organisatie, huis voor de wijk.

Tot slot de vrijwilligers vereniger. Lijkt ons een heel mooi initiatief. Om enerzijds te stroomlijnen, synergie aan te brengen alsmede ook het bieden van bijvoorbeeld extra begeleiding voor Arnhemmers die zich zouden willen inzetten als vrijwilliger. Om uiteindelijk ook te gaan met één en dezelfde vrijwilligersvergoeding voor al onze Arnhemmers die zich inzetten als Vrijwilliger.

Van: Johannes Kon
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 17:
Onderwerp: Raad van Kerken Arnhem (6 maart 2024)

De Vereniging Raad van Kerken Arnhem bestaat inmiddels ruim 75 jaar. Zij is een levend(ig) oecumenisch platform van 15 kerken en geloofsgemeenschappen.

Waarmee niet gezegd wil zijn, dat de Raad álle kerken omvat; enige zijn ook actief in organisatie "Hart voor Arnhem" en/of in OKO: Overleg Kerk en Overheid.

De grootste bevinden zich wèl in onze gelederen : de RK Eusebiusparochie, de Protestantse Gemeente Arnhem, de NG Koepelkerk.

Er bestaat geen hiërarchisch verband tussen de aangesloten kerken en onze Raad van Kerken. Vertegenwoordigers zitten er met het hun verleende mandaat. De Raad is ook geen onderdeel o.i.d. van de landelijke Raad van Kerken.

De Algemene Vergadering komt 6x per jaar bijeen en is het hoogste orgaan; het dagelijks bestuur (5 personen) vergadert 10x per jaar. Deze bijeenkomsten vinden om niet plaats in diverse kerkgebouwen.

De Raad wordt voor zijn activiteiten gefinancierd door zijn 15 leden tot een hoogte van ca € 3.000 p.j. Daarnaast beschikt de Raad over een fonds waaruit oecumenische initiatieven bekostigd kunnen worden (Eef Sybesma Fonds).

Wat is de relatie van onze Raad met de gemeente Arnhem afgezien van OKO? Wij behoeven geen accommodatie noch financiële steun van de gemeente.

Wel is het uiterst prettig dat onze viering t.g.v. de Dodenherdenking op 4 mei in de Waalse Kerk wordt bijgewoond door een lid van het College van B&W (standaard). Ook bij de Keti Koti-viering van de EBG (Evangelische BroederGemeente) eind juni is een collegelid aanwezig.

Ons maandelijkse digitale Bulletin gaat naar 385 adressen in de stad. Ook de buitenlandwerkgroep Stioc is nog actief. Het wekelijkse Coventry Gebed op vrijdag in de Waalse Kerk mag niet ongenoemd blijven net zomin als de 'middagpauzediensten' in de Koepelkerk noch de maandelijkse Pelgrimsvieringen.

Andere hoogtepunten zijn de "Week van Gebed voor de eenheid van christenen", derde week januari op 8 verschillende locaties in de stad, en de "Vredesweek". Die week start ditmaal op zaterdag 14 september in de Burgerzaal.

We zijn actief binnen het Interreligieus Netwerk Arnhem (INA) en wellicht gaat u binnenkort de legendarische Paaszang bij het AKU-monument weer terugzien.

Wij proberen kerkelijke gemeenschappen in al hun variëteit te verbinden met de Arnhemse samenleving. Dat valt te zien in al de kerken zelf, bij hun opvang van vluchtelingen, het koken van maaltijden in Kruispunt, bij de inloophuizen.

Hebben wij behoefte aan de beoogde faciliteiten van gemeentewege? Wij doppen grotendeels onze eigen boontjes maar een "vrijwilligers-vereniger" kan o.i. geen kwaad.

Johannes Kon,
voorzitter Raad van Kerken Arnhem

www.rvkarnhem.nl

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Agenderingsverzoek ‘Vrijwilligersbeleid’

Fasering

- ☑ Informatieve bespreking 
- ☐ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

- **6 maart: informatieve bespreking**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Lu (PvdD), Bal (DENK), Van den Broek (CDA), Eppich (VVD), Zwijnepoel (D66), Jansen (ChristenUnie), De Vries (Volt), Gerretschen (GroenLinks), Razza (Arnhem Centraal), Visser (PvdA) en Wiggers (BBA). De fracties van de PVV, FvD en SP waren niet aanwezig.

Bespreking

Tijdens de bespreking heeft een rondtafelgesprek plaatsgevonden met onderstaande deelnemers.

Nr.	Naam	(Namens) Organisatie
1	Gerben van der Lugt	Stichting Present Arnhem
2	Jaap Kronenberg	Stichting AdviesBrigade
3	Hannette Wijma	MVT Arnhem
4	Stan Minderaa	VDZ
5	Barth van Eeten	Stadskracht Arnhem
6	Wim Oosterman	Humanitas Rijn IJssel
7	Fiona Schneijderberg	SWOA
	Iris Wessels	SWOA
8	Murad Biçici	Türkiyem Moskee
9	Johannes Kon	Raad van Kerken Arnhem

10	Jeroen Kroeze	Rijnstad
11	Brenda Leenders	Vrijwilligerscentrale
	Hermien van Setten	Volare
	Sanne van der Werff	#MeeDoen
12	Mariska Perrier	Arnhemse Uitdaging
13	Meeuwes Muskee	Huis voor de Wijk

Toezeggingen

Niet van toepassing

Moties en amendementen

Niet van toepassing

Conclusie

De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de informatieve fase is afgerond.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

L. Manders

Aan:	**Gemeenteraad Arnhem**
Van:	**Vrijwilligerscentrale Arnhem**
Betreft:	**Input voor vrijwilligersbeleid Gemeente Arnhem n.a.v. rondetafelgesprek op 6 maart 2024**
Datum:	**19 maart 2024**

Wat doen we / wie zijn we?
Vrijwilligerscentrale Arnhem er is voor alle inwoners van Arnhem en we er zijn voor Arnhemse organisaties en (burger)initiatieven die met vrijwilligers werken. Onze missie is om het vrijwilligerswerk in Arnhem te stimuleren zodat zoveel mogelijk mensen meedoen en van betekenis kunnen zijn (op welk niveau en op welke manier dan ook).

- Dit doen we bijvoorbeeld door inwoners van de AZC's de kans te geven vrijwilligerswerk te doen voor maatschappelijke organisatie **(#meedoen).** Dit blijkt erg succesvol.
- Dit doen we ook door een passend scholings- en trainingsaanbod aan alle Arnhemse vrijwilligers te bieden **(Volare).** Organisaties vragen steeds vaker om maatwerktrainingen. Thema's als inclusie, wet- en regelgeving en persoonlijke ontwikkeling worden hierin meegenomen.
- Ook zie je vrijwillige besturen steeds vaker worstelen met 'het besturen'. Denk aan het tekort aan bijv. penningmeesters en de ingewikkelde wet- en regelgeving. De Vrijwilligerscentrale brengt de partijen samen die besturen kunnen ondersteunen en creëert draagvlak. **(Besturen is leuk)**
- Voor mensen die een extra steuntje in de rug nodig hebben om het juiste vrijwilligerswerk te vinden, zijn er **vrijwillige coaches**.

En in de basis adviseren wij de Arnhemse organisaties die met vrijwilligers werken op het gebied van beleid, werving etc. en kan iedere inwoner persoonlijk met ons in gesprek over de mogelijkheden van vrijwilligerswerk.

Hoe gaat het met het vrijwilligerswerk in Arnhem?
Als eerste willen we aangeven dat het vooral goed gaat met het vrijwilligerswerk in Arnhem. We moeten trots zijn op wat er allemaal gebeurt en hoeveel mensen zich minimaal 1x per jaar inzetten voor een ander.

Het tekort aan vrijwilligerswerk wordt vaak ervaren door een aantal factoren.

1. Ten eerste was het eigenlijk altijd zo: er was altijd een tekort, er zijn nooit genoeg vrijwilligers.
2. Ten tweede is het ook beeldvorming, vooral na de pandemie. Er is namelijk genoeg vrijwilligers-potentieel, maar op een of andere manier bereiken we deze niet voldoende. Soms vergeten we dat vrijwilligers het vrijwilligerswerk niet alleen voor een ander doen, maar voor al ook voor zichzelf. Vrijwilligerswerk is zowel een doel als een middel.

De factoren die het doen van vrijwilligerswerk in ieder geval niet stimuleren:

- Mensen blijven langer thuis wonen dus er wordt meer gevraagd van de mantelzorger.
- Er is voldoende betaald werk en mensen moeten langer blijven werken.
- Met het deels verdwijnen van het opbouwwerk mis je een belangrijke schakel in het 'activeren en stimuleren' van inwoners op wijkniveau.
- Er wordt steeds meer gevraagd van vrijwilligers.

Wat kan de gemeente Arnhem doen?

- Weten dat vrijwillige energie er altijd is, maar het niet vanzelfsprekend wordt benut. Het vasthouden, benutten en promoten van de vrijwillige energie en blijven innoveren op dit thema kost gewoon inzet en dus geld.
- Er oog voor hebben dat (vrijwilligers)organisaties elkaar niet gaan beconcurreren met hoge vrijwilligersvergoedingen. Een vrijwilliger wil vooral zijn kwaliteiten inzetten, nieuwe mensen ontmoeten en van betekenis zijn, met of zonder rugzakje. Geld is natuurlijk altijd een aantrekkelijk middel, vooral in tijden van schulden/armoede, maar dit kan niet het uitgangspunt zijn. Dan verlies je de kracht van vrijwilligerswerk.
- De Vrijwilligerscentrale Arnhem als gesprekspartner zien in het ontwikkelen van het vrijwilligersbeleid.

V.w.b. de vraag over een eventuele vrijwilligers-vereniger

Graag verwijzen we voor het antwoord naar de bijdrage vanuit Rijnstad. Aanvullend: deze rol zou onder de juiste voorwaarden ook belegd kunnen worden bij Vrijwilligerscentrale Arnhem (voor zover dit al niet aan de orde is).

Meer informatie / aanmelden nieuwsbrief

Wilt u meer informatie over het vrijwilligerswerk in Arnhem of de Vrijwilligerscentrale Arnhem, neemt u dan contact met Brenda Leenders (brenda@vrijwilligerscentralearnhem.nl | 026 312 7700)
Wilt u op de hoogte gehouden worden van onze dienstverlening, meld u zich dan hier aan voor onze nieuwsbrief:

- Vrijwilligerscentrale Arnhem
- Volare Trainingen

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Agenderingsverzoek ‘Vrijwilligersbeleid’

Fasering

- ☐ Informatieve bespreking 
- ☑ Meningsvormende bespreking 
- ☐ Bespreking Moties & Amendementen 
- ☐ Besluitvormende vergadering 

Eerdere besprekingen

- **6 maart: informatieve bespreking**
- **20 maart: debat raadskamer en portefeuillehouder**

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Lu (PvdD), Van den Broek (CDA), Eppich (VVD), Zwijnepoel (D66), Jansen (ChristenUnie), De Vries (Volt), Gerretschen (GroenLinks), Razza (Arnhem Centraal) en Visser (PvdA). De fracties van de PVV, DENK, BBA, FvD en SP waren niet aanwezig.

Bespreking

Tijdens de bespreking is in twee termijnen gesproken over het rondetafelgesprek dat eerder op 6 maart heeft plaatsgevonden en wat meegenomen kan worden voor het nieuwe vrijwilligersbeleid van de gemeente.

Toezeggingen

1. Wethouder Lauriks zegt toe te kijken naar het ondersteunen van vrijwilligers bij het invullen van het verzekeringsformulier na een ongeval tijdens het vrijwilligerswerk – en de raad daarover te informeren.

Moties en amendementen

Niet van toepassing

Conclusie

De voorzitter heeft aan het einde van de beraadslaging geconcludeerd dat de bespreking van het agenderingsverzoek is afgerond.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

R. Maref