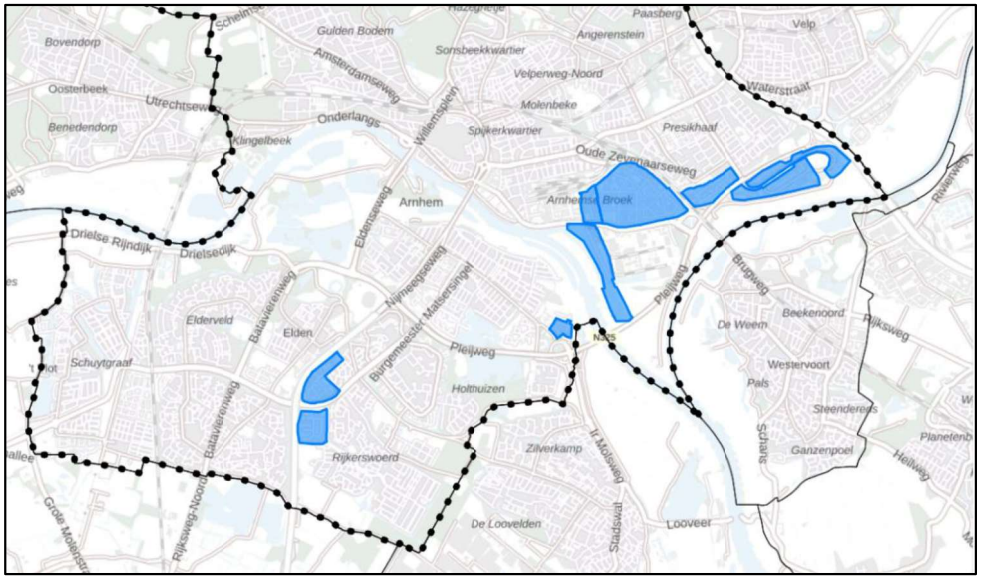
Zienswijzenota behorende bij het raadsvoorstel tot vaststelling van Wijziging Omgevingsplan gemeente Arnhem - Veegbesluit 2026-1 - 0007

De ontwerpversie van de wijziging van het omgevingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 16 maart tot en met 26 april 2026. Tijdens deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. In deze zienswijzenota worden de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Als het onderdeel tot aanpassingen van het besluit leidt staat dit **dikgedrukt** vermeld. Deze zienswijzennota maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van deze wijziging van het omgevingsplan.

Grond	Samenvatting	Reactie gemeente
Zienswijze 1		
Onduidelijkheid en onderbouwing (o.a. 1.000 m2 norm) kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen		
1.1	Indiener vraagt zich af waar de grens van 1.000 m^2 op is gebaseerd en verzoekt een duidelijke motivering.	Uitgaande van de praktijk en de literatuur (zoals publicaties van onderzoeks- en adviesbureaus) vallen de meeste kleinschalige bedrijfsunits in de categorie tot 500 m^2 bruto vloeroppervlak (hierna: bvo). Vanwege de intensivering van de bedrijventerreinen en veranderingen op de bedrijventerreinenmarkt zullen er vaker bedrijfsunits in een groter complex of geschakeld in een rij komen die groter zijn dan 500 m^2 bvo. De Arnhemse bedrijventerreinen zijn volgens het Regionaal Programma Werklocaties 2025-2028 allemaal regionale bedrijventerreinen. Een van de kenmerken van regionale bedrijventerreinen is dat de kavels 0,5 ha of groter zijn; hier zijn over het algemeen panden van minimaal 1000 m^2 bvo op gerealiseerd. Bedrijfsunits in een groter complex of geschakeld in een rij en verzamelgebouwen hebben een andere

		ruimtelijke verschijningsvorm en uitstraling dan de traditionele kavels met zelfstandige bedrijfspanden met buitenruimte eromheen. Vandaar dat wij aanvullende eisen stellen aan bedrijfsunits en verzamelgebouwen tot 1000 m^2 bvo per eenheid of unit. **In de motivering bij het omgevingsplan wordt dit verduidelijkt.**
1.2	Indiener vraagt zich af hoe de begrippen (zoals categorieën/ typen locaties) precies worden gehanteerd en verzoekt eenduidige definities en consistente terminologie. Een voorbeeld hiervan is consistentie over welke IJsseloord wordt bedoeld.	Voor de uitvoering van de regels is inderdaad van belang welke begrippen voor verschillende categorieën worden gehanteerd. Deze worden verduidelijkt. Aangezien er binnen IJsseloord II 'Rand' al een complex met opslagboxen is gerealiseerd, er nog onbebouwde kavels zijn én dit bedrijventerrein is ontwikkeld voor grotere bedrijfsruimte- en kantoorgebruikers, is ervoor gekozen om heel IJsseloord II onder het werkingsgebied van de regels te scharen. **Om de regels te verduidelijken zijn de begrippen voor bedrijfsunits, verzamelgebouwen, opslagboxen en garageboxen toegevoegd.**
Omvang units (200 - 300 m^2)		
1.3	De voorgestelde maatvoering (200 - 300 m^2) kan volgens indiener in de praktijk nog steeds leiden tot relatief kleine en beperkt bruikbare eenheden, met name wanneer meerdere bouwlagen worden meegerekend.	Een unit kan inderdaad uit meerdere bouwlagen bestaan. Uit een publicatie van adviesbureau Stec Groep van juni 2024 blijkt dat het aantal bedrijfsunits sinds 2018 explosief is toegenomen, met name bedrijfsunits tot 100 m2. De regio Arnhem-Nijmegen is een van de regio's die de grootste stijging laat zien in zowel absolute als relatieve groei. We willen voorkomen dat er in Arnhem nog meer van dit soort gebouwen op bedrijventerreinen komen. Het doel van deze regels is dat

	Tegelijkertijd onderkent indiener dat deze maatvoering voor specifieke locaties, zoals Het Broek, passend kan zijn. Indiener vraagt aandacht voor: • De praktische bruikbaarheid voor ondernemers; • Het voorkomen van inefficiënt opgedeelde ruimtes; • Voldoende ruimte voor ontwikkeling van grotere bedrijfspanden, waar aantoonbaar behoefte aan is.	het juiste bedrijf op de juiste plek wordt toegestaan. Daarvoor is het nodig om een duidelijke grens trekken waarin de juiste balans wordt gevonden tussen de toename die we willen afremmen en voldoende ruimte behouden voor wenselijk initiatieven.
Stimuleren in plaats van beperken (verticale ontwikkeling)		
1.4	De gemeente stuurt volgens indiener op verdichting (FSI 2,5 - 3). Dit biedt kansen om: • kleinschalige functies op hogere bouwlagen (2e/3e laag) te faciliteren; • het maaiveld vrij te houden voor andere functies. Indiener stelt voor om kleinschalige opslag-/bedrijfsunits onder voorwaarden toe te staan op hogere bouwlagen, in plaats van een generieke beperking. Dit sluit beter aan bij het eigen verdichtingsbeleid.	We snappen de gedachtegang. Op verdiepingen is deze ondermaat nog steeds vrij klein. Een verbod in het omgevingsplan blijft het uitgangspunt. Met deze regels willen wij ongewenste ontwikkelingen tegenhouden. Er zijn concepten denkbaar waarin op verdiepingen functies worden gerealiseerd die met deze regeling worden verboden, maar daar kunnen we in deze regeling niet op anticiperen. Maatwerk blijft mogelijk. Mocht er een aanvraag komen, zullen wij deze op aanvaardbaarheid beoordelen en kan hier met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit alsnog medewerking aan worden verleend.

Onderscheid bedrijfsunits en storageboxen		
1.5	In het voorstel wordt volgens indiener geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen kleinschalige bedrijfsunits (met een actieve bedrijfsfunctie) en storageboxen. Dit is onwenselijk, omdat beide functies in gebruik, verkeersbelasting en organisatie wezenlijk van elkaar verschillen. De huidige eisen, zoals parkeernormen en de verplichting tot het oprichten van een VvE, lijken vooral te zijn toegesneden op bedrijfsunits en zijn niet passend voor storageboxen. Deze kennen doorgaans een beperkte verblijfsduur en een andere gebruiksdynamiek. Indiener verzoekt daarom om een duidelijk onderscheid te maken en per categorie passende, proportionele eisen te formuleren die aansluiten bij het daadwerkelijke gebruik.	Het klopt dat kleinschalige bedrijfsunits en verzamelgebouwen zich onderscheiden van opslagboxen en garageboxen. Wij kiezen er daarom voor om op dit onderdeel het plan aan te passen. De aanpassing sluit aan bij de wijze waarop een aantal andere gemeenten regels heeft opgesteld voor kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen. Binnen de locatie ‘omgevingsnorm Minimum bvo bedrijfsunits ea’ (zie onderstaande uitsnede van de plankaart) waar de regels gelden, komt een verbod op opslagboxen en garageboxen binnen een groter complex of rij geschakelde gebouwen. 

		Storageboxen en garageboxen zijn ongewenst op bedrijventerreinen en leveren geen tot nauwelijks (directe) werkgelegenheid op. Deze voorzieningen passen beter binnen stedelijk gebied. **Een algemeen verbod op het in gebruik nemen of realiseren van opslagboxen of garageboxen als zelfstandige ruimten binnen een groter complex of geschakelde gebouwen wordt toegevoegd aan de regels. De regels van de meldplicht worden aangepast zodat deze alleen over bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen gaan.**
Toekomstbestendigheid		
1.6	De markt kan over 10 - 15 jaar opnieuw veranderen. Het huidige voorstel biedt weinig flexibiliteit. Wij adviseren een evaluatiemoment of tijdelijke regeling (bijv. 10 - 15 jaar), zodat bij veranderende marktvraag sneller kan worden bijgestuurd.	Het omgevingsplan is een dynamisch document. Als blijkt dat een aanpassing op de regels nodig is vanwege bijvoorbeeld een veranderende marktvraag, kunnen we dat relatief snel wijzigen in volgende wijzigingen. Tijdelijkheid in de regels aanbrengen is niet nodig. Wij hebben de afgelopen jaren beleid gemaakt dat invloed heeft op de Arnhemse bedrijventerreinen in zijn algemeenheid en/of op specifieke bedrijventerreinen. Wij blijven de markt monitoren om te zien welke effecten het beleid heeft. Als de monitoring aanleiding vormt om het beleid aan te passen, dan zullen wij dat doen. Dit kan ook tot gevolg hebben dat we het omgevingsplan weer aanpassen.
Ongewenst particulier gebruik		
1.7	Wij ondersteunen nadrukkelijk het tegengaan van oneigenlijk gebruik, zoals bewoning, gebruik als mancave, stalling van campers/auto's zonder	Wij zijn het hiermee eens. De regels bevatten aanvullende beperkingen voor bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen, opslag- en garageboxen.

	bedrijfsfunctie. Wij verzoeken om dit expliciet te maken en te zorgen voor handhaafbare regels.	Waardoor de kans op strijdig gebruik afneemt door minder mogelijkheden te bieden voor deze vormen van gebruik. Naast deze regels geldt op de bedrijventerreinen ook het omgevingsplan, dat bestaat uit de oude bestemmingsplannen. In deze bestemmingsplannen is het toegestane gebruik aangegeven en wordt gewerkt met een bedrijvenlijst. Het oneigenlijk gebruik dat wordt genoemd is dus niet toegestaan.
Proces en participatie		
1.8	Wij constateren dat participatie formeel plaatsvindt, maar inhoudelijk vaak pas laat invloed mogelijk is. Wij verzoeken om vroegtijdige en inhoudelijke betrokkenheid van ondernemers en transparantie over gemaakte keuzes en afwegingen.	Dit wijzigingsbesluit is een vertaling naar regels van een Beleidsuitwerking die eerder door het college is vastgesteld. Bij die beleidsuitwerking heeft ook al participatie hierover plaatsgevonden. Ook in het Ambitiedocument Het Broek, waarvan StAB en gemeente gezamenlijk opdrachtgever waren, is als actie opgenomen dat er een verbod zou komen op kleinschalige bedrijfsunits. Bij de vertaling naar regels proberen we zo dicht mogelijk bij de inhoud van het beleid te blijven. Daarin zit beperkte ruimte om actief mee te ontwerpen aan de regels. Daarom hebben we gekozen voor een lichte vorm van participatie (informeren).
Positieve elementen		
1.9	Wij waarderen de aandacht voor VvE-structuren en eisen aan buitenruimte (verlichting, groen, fietsenstalling).	We nemen kennis van deze zienswijze en danken StAB voor hun constructieve zienswijze.
Zienswijze 2		

2.1	De zijkant van het perceel van Indiener heeft als bestemming Tuin. Indiener maakt bezwaar tegen deze bestemming aan de zijkant van zijn woning.	Het college begrijpt dat indiener graag duidelijkheid wil over de mogelijkheden voor het gebruik van zijn perceel. Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat het voorliggende wijzigingsbesluit zich richt op specifieke onderwerpen, namelijk de mogelijkheid voor o.a. bedrijfsunits en klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. De bezwaren die indiener naar voren brengt over de bestemming *Tuin* hebben geen betrekking op deze onderwerpen en vallen daarmee buiten de reikwijdte van dit wijzigingsbesluit. Om deze reden kan deze zienswijze in het kader van deze procedure niet inhoudelijk worden meegenomen.
Zienswijze 3		
3.1	De indiener heeft eigendommen die buiten het werkingsgebied van de 'omgevingsnorm Minimum bvo bedrijfsunits ea' vallen en wil graag bevestiging dat deze bewust hiervoor niet zijn aangewezen omdat hij waarde hecht aan de kleinschaligheid die de locaties aantrekkelijk maakt als bedrijfsverzamelgebouw of bescheiden bedrijfsunit. Indiener verzoekt de plantoelichting op dit onderdeel uit te breiden zodat duidelijk is dat: a. Sprake is van een bewuste keuze om de omgevingsnorm alleen toe te kennen aan	Wij bevestigen dat de locaties van de indiener bewust buiten het werkingsgebied van de 'omgevingsnorm Minimum bvo bedrijfsunits ea' vallen. De aangewezen locaties zijn werklocaties van een relatief groter omvang en bedrijfskavels voor bedrijven van hogere milieucategorieën. De locaties van de indiener zijn geschikt voor bedrijven met lagere milieucategorieën die mengbaar zijn met andere functies, waar concepten als kleinere bedrijfsunits of bedrijfsverzamelgebouwen wel passen. In de motivering staat opgenomen welk deel van Rijnpark valt onder het werkingsgebied van de omgevingsnorm en welk deel niet. Er zijn geen plannen om dit werkingsgebied uit te breiden naar percelen van de indiener, om bovengenoemde redenen.

	grote aangewezen werklocaties met zwaardere bedrijvigheid; b. De locaties waar de indiener eigendom heeft daar niet toe worden gerekend; c. Op deze locaties geen plannen zijn een minimum bvo voor bedrijfsunits e.a. in te voeren.	

Gemeenteraad Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Datum	21 maart 2026
Onderwerp	zienswijze veegbesluit Omgevingsplan Arnhem
Ons kenmerk	26029

Geachte raad,

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van de wijziging van het Omgevingsplan gemeente Arnhem. Wij waarderen dat de gemeente inzet op:

- versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- het tegengaan van ongewenst gebruik van bedrijfsruimten;
- verduidelijking van regels rond werklocaties.

Hieronder zetten wij onze zienswijze uiteen.

1. Kleinschalige bedrijfsunits en bedrijfsverzamelgebouwen

Onduidelijkheid en onderbouwing (o.a. 1.000 m² norm)
In paragraaf 3.2 is onduidelijk:

- waar de grens van 1.000 m² op gebaseerd is;
- hoe de begrippen (zoals categorieën/typen locaties) precies worden gehanteerd;
- welk bedrijventerrein wordt bedoeld met IJsseloord (is dat IJsseloord 1 of IJsseloord 2).

Wij verzoeken om een duidelijke motivering en herkomst van deze norm en eenduidige definities en consistente terminologie.

Omvang units (200 - 300 m²)
De voorgestelde maatvoering (200 - 300 m²) kan in de praktijk nog steeds leiden tot relatief kleine en beperkt bruikbare eenheden, met name wanneer meerdere bouwlagen worden meegerekend. Tegelijkertijd onderkennen wij dat deze maatvoering voor specifieke locaties, zoals Het Broek, passend kan zijn.

Wij vragen aandacht voor:

- de praktische bruikbaarheid voor ondernemers;
- het voorkomen van inefficiënt opgedeelde ruimtes;
- voldoende ruimte voor ontwikkeling van grotere bedrijfspanden, waar aantoonbaar behoefte aan is.

Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen
Postadres Vlamoven 34 6826 TN Arnhem
t (026) 351 82 45
e info@stab-arnhem.nl
i stab-arnhem.nl
iban NL77INGB0654113963
kvk 09128571
btw NL810567416B01
stichtingarnhemsebedrijventerreinen
stab-arnhem
chainels.com/stab

Stimuleren in plaats van beperken (verticale ontwikkeling)
De gemeente stuurt op verdichting (FSI 2,5 - 3). Dit biedt kansen om:

- kleinschalige functies op hogere bouwlagen (2e/3e laag) te faciliteren;
- het maaiveld vrij te houden voor andere functies.

Wij stellen voor om kleinschalige opslag-/bedrijfsunits onder voorwaarden toe te staan op hogere bouwlagen, in plaats van een generieke beperking. Dit sluit beter aan bij het eigen verdichtingsbeleid.

Onderscheid bedrijfsunits en storageboxen
In het voorstel wordt geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen kleinschalige bedrijfsunits (met een actieve bedrijfsfunctie) en storageboxen.

Dit is onwenselijk, omdat beide functies in gebruik, verkeersbelasting en organisatie wezenlijk van elkaar verschillen. De huidige eisen, zoals parkeernormen en de verplichting tot het oprichten van een VvE, lijken vooral te zijn toegesneden op bedrijfsunits en zijn niet passend voor storageboxen. Deze kennen doorgaans een beperkte verblijfsduur en een andere gebruiksdynamiek.

Wij verzoeken daarom om een duidelijk onderscheid te maken en per categorie passende, proportionele eisen te formuleren die aansluiten bij het daadwerkelijke gebruik.

Toekomstbestendigheid
De markt kan over 10 - 15 jaar opnieuw veranderen. Het huidige voorstel biedt weinig flexibiliteit. Wij adviseren een evaluatiemoment of tijdelijke regeling (bijv. 10 - 15 jaar), zodat bij veranderende marktvraag sneller kan worden bijgestuurd.

Ongewenst particulier gebruik
Wij ondersteunen nadrukkelijk het tegengaan van oneigenlijk gebruik, zoals bewoning, gebruik als mancave, stalling van campers/auto's zonder bedrijfsfunctie. Wij verzoeken om dit expliciet te maken en te zorgen voor handhaafbare regels.

Positieve elementen
Wij waarderen de aandacht voor VvE-structuren en eisen aan buitenruimte (verlichting, groen, fietsenstalling).

2. Proces en participatie
Wij constateren dat participatie formeel plaatsvindt, maar inhoudelijk vaak pas laat invloed mogelijk is. Wij verzoeken om vroegtijdige en inhoudelijke betrokkenheid van ondernemers en transparantie over gemaakte keuzes en afwegingen.

3. Conclusie
Wij ondersteunen de ambitie van de gemeente Arnhem om werklocaties kwalitatief te verbeteren en specifiek de door StAB gevraagde regelgeving rond bedrijfsunits. Tegelijkertijd achten wij het voorstel op onderdelen onvoldoende onderbouwd en vragen wij uw raad om:

Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen
Postadres Vlamoven 34 6826 TN Arnhem
t (026) 351 82 45
e info@stab-arnhem.nl
i stab-arnhem.nl
iban NL77INGB0654113963
kvk 09128571
btw NL810567416B01
stichtingarnhemsebedrijventerreinen
stab-arnhem
chainels.com/stab

1. betere onderbouwing van normen en keuzes;
2. duidelijke definities en consistente terminologie;
3. ruimte voor flexibiliteit en toekomstige marktvraag;
4. stimulering van verticale ontwikkeling;
5. onderscheid tussen bedrijfsunits en storageboxen;
6. duidelijke en handhaafbare regels tegen oneigenlijk gebruik;
7. transparantie over participatie en betrokkenheid van de markt.

Wij zijn graag bereid deze zienswijze nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stichting Arnhemse Bedrijventerreinen
Postadres Vlamoven 34 6826 TN Arnhem
t (026) 351 82 45
e info@stab-arnhem.nl
i stab-arnhem.nl
iban NL77INGB0654113963
kvk 09128571
btw NL810567416B01
stichtingarnhemsebedrijventerreinen
stab-arnhem
chainels.com/stab

Samenvatting ingevulde gegevens

Zaakinformatie

Zaaknummer
5066906

Registratiedatum
21 april 2026 11:35

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres
[redacted]

Indiener

Naam
[redacted]

Adres
[redacted]

E-mailadres
[redacted]

Telefoonnummer
[redacted]

Ingevulde waardes voor

Voor wie geeft u een zienswijze door?
Voor mijzelf

Ik wil een zienswijze doorgeven over
Een wijziging van het omgevingsplan

Naam van het plan of besluit
Omgevingsplan gemeente Arnhem per 6 april 2026

Uw zienswijze op het plan of besluit
De zijkant van ons perceel ([redacted]) heeft als bestemming Tuin. Dit is in het vorige bestemmingsplan reeds zo gekenmerkt zonder medeweten van de toenmalige eigenaren. Met het nieuwe omgevingsplan willen we proforma bezwaar aantekenen tegen de bestemming "tuin" welke aan de zijkant van onze woning aanwezig is. De in tegenstelling tot alle andere percelen aan de mooieweg waarbij de zijkant van het perceel "gewoon" de bestemming Wonen heeft. Op dit moment hebben we 2 bezwaarprocedures lopen mede vanwege aanpassingen in dit vlak waarbij vanwege de bestemming tuin een vergunning benodigd is die afgewezen is.

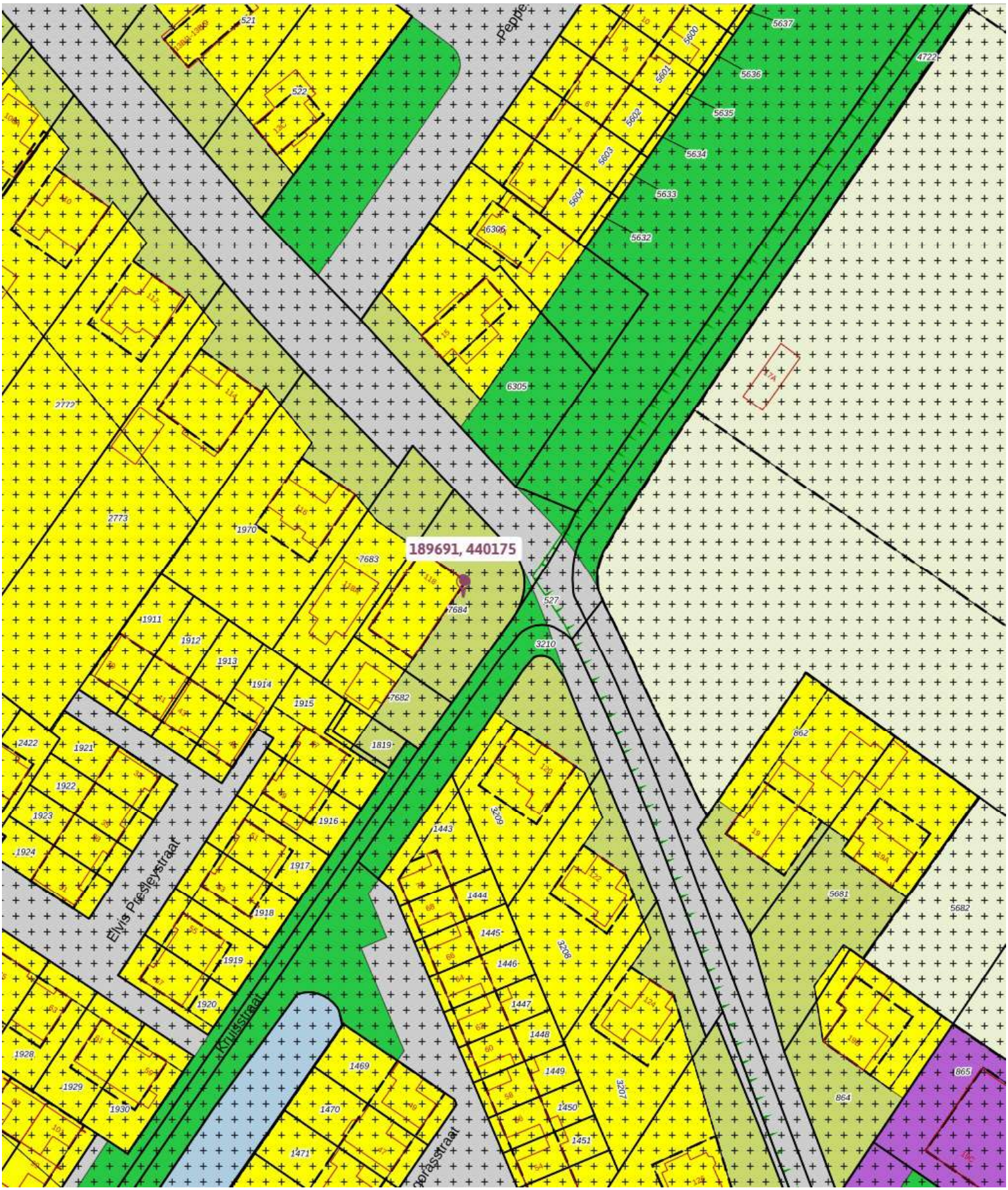
Bijlage zienswijze
Kadestrale kaart toewijzing perceel [redacted].png

Akkoordverklaring
Ik verklaar alle gegevens naar waarheid te hebben ingevuld.

Naam ondertekenaar
[redacted]

Plaats
Arnhem

Datum ondertekening
21-04-2026


189691, 440175
Elvis Presleystraat
Krijgsstraat

Schoemaker
ADVOCATEN

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST
Aan de gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

IB ontvangen 30 APR 2026

Deventer, 24 april 2026

2026-10053465

Betreft: Borst's Vastgoed Beheer - Advies veegbesluit 2026-01-0007
Ons kenmerk: IN-0392
Uw kenmerk: zienswijze (Veegbesluit 2026-1-0007)
Advocaat: [redacted]
E-mail: [redacted]

Betreft: zienswijze (op nader aan te voeren gronden) omtrent het Ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Arnhem – veegbesluit 2026 – 1 – 0007

Mijne dames, heren,

Namens cliënten:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Borst's Vastgoed Beheer BV**, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan Het Lage Erf 28 te (6816 RK) Arnhem en;
- de heer [redacted] wonende aan [redacted] voornoemd,

beide in deze zaak domicilie kiezende te (7411 HD) Deventer, aan de Keizerstraat 19, ten kantore van Schoemaker Advocaten, van welk kantoor ondergetekende optreedt als hun gemachtigde, breng ik een zienswijze in omtrent het Ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Arnhem – veegbesluit 2026 – 1 – 0007.

Deze Ontwerp Wijziging op de regeling "Omgevingsplan gemeente Arnhem" ligt, blijkens de hierbij gevoegde publicatie (**bijlage 1**), momenteel ter visie. Het ontwerpbesluit is ook bijgevoegd (zonder Bijlage A), **bijlage 2**.

Cliënten zijn eigenaar van de percelen/panden aan de Veilingstraat 4 t/m 10 en Westervoortsedijk 98 en 99 te Arnhem, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie D, nrs. 5064 en 5065 [redacted] is eigendom van [redacted] privé, de overige percelen zijn eigendom van de BV).

Keizerstraat 19
7411 HD Deventer
T 0570 61 30 15
info@schoemaker.nu
www.schoemaker.nu

Schoemaker Advocaten is een kostenmaatschap en samenwerkingsverband van zelfstandige advocatenpraktijken: Bekooy Advocatuur BV (KvK 94272115), Mühlstaff Advocatuur BV (KvK 38024349) en Nauta Advocatuur BV (KvK 09170702). Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht aangegaan en uitgevoerd door de zelfstandige advocatenpraktijk. Hierop zijn de algemene voorwaarden van Schoemaker Advocaten van toepassing. Daarin is o.a. de aansprakelijkheid van de advocaat wegens tekortkoming of beroepsfout beperkt tot het bedrag dat de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert in het betreffende geval, vermeerderd met het eigen risico. De voorwaarden zijn beschikbaar op onze website.

De zienswijze van cliënten betreft de Ontwerp Wijziging als geheel.

Deze zienswijze is nog niet gemotiveerd. Ik verzoek cliënten een termijn te geven waarbinnen deze motivering ontvangen moet zijn.

Hoogachtend,

[redacted]

Schoemaker
ADVOCATEN

AANTEKENEN EN PER GEWONE POST
Aan de gemeenteraad van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

Vooraf per e-mail: saskia.maessen@arnhem.nl en gemeente@arnhem.nl

Deventer, 12 mei 2026

Betreft: Borst's Vastgoed Beheer - Advies veegbesluit 2026-01-0007
Ons kenmerk: IN-0392
Uw kenmerk: zienswijze (Veegbesluit 2026-1-0007)
Advocaat: [redacted]
E-mail: [redacted]

Betreft: aanvulling zienswijze

Mijne dames, heren,

Op 24 april heb ik namens cliënten:

- de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Borst's Vastgoed Beheer BV**, statutair gevestigd te Arnhem, kantoorhoudende aan Het Lage Erf 28 te (6816 RK) Arnhem en;
- de heer [redacted] wonende aan [redacted] voornoemd,

beide in deze zaak domicilie gekozen hebbende te (7411HD) Deventer aan de Keizerstraat 19, ten kantore van ondergetekende, een voorlopige zienswijze ingediend omtrent het Ontwerp Wijziging Omgevingsplan gemeente Arnhem – veegbesluit 2026 – 1 – 0007 (hierna: het Veegbesluit).

In haar email van 6 mei 2026 geeft mevrouw Maessen, planjurist bij uw gemeente, cliënten tot en met 13 mei 2026 de gelegenheid de zienswijze schriftelijk aan te vullen. Van die gelegenheid maken cliënten hierbij gebruik.

Cliënten zijn eigenaar van de percelen/panden aan de Veilingstraat 4 t/m 10 en Westervoortsedijk 98 en 99 te Arnhem ([redacted] is eigendom van [redacted] privé, de overige percelen zijn eigendommen van de BV). De zienswijze van cliënten betreft één van de onderwerpen waar het

Keizerstraat 19
7411 HD Deventer
T 0570 61 30 15
info@schoemaker.nu
www.schoemaker.nu

Schoemaker Advocaten is een kostenmaatschap en samenwerkingsverband van zelfstandige advocatenpraktijken: Bekooy Advocatuur BV (KvK 94272115), Mühlstaff Advocatuur BV (KvK 38024349) en Nauta Advocatuur BV (KvK 09170702). Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht aangegaan en uitgevoerd door de zelfstandige advocatenpraktijk. Hierop zijn de algemene voorwaarden van Schoemaker Advocaten van toepassing. Daarin is o.a. de aansprakelijkheid van de advocaat wegens tekortkoming of beroepsfout beperkt tot het bedrag dat de beroepsaansprakelijkheidsverzekering uitkeert in het betreffende geval, vermeerderd met het eigen risico. De voorwaarden zijn beschikbaar op onze website.

Veegbesluit op ziet, te weten de regeling voor kleinschalige verzamelgebouwen, bedrijfsunits of opslag- en garageboxen op (aangewezen) werklocaties.

Voor de werklocaties die het betreft is, via een voorrangsbepaling, de omgevingsnorm "Minimum bvo bedrijfsunits" opgenomen. Wat de planwetgever met deze norm (en de daarbij behorende regels) beoogt, staat in de plantoelichting. Kort gezegd komt het hierop neer dat het niet langer is toegestaan om op gronden, waarvoor deze minimumnorm geldt, (...):

> *bedrijfskavels en bedrijfspanden in gebruik te nemen of te realiseren voor kleinschalige bedrijfsunits, bedrijfsverzamelgebouwen, en opslag– en garageboxen kleiner dan 200 m² per eenheid of unit op aangewezen werklocaties danwel 300 m² per eenheid of unit ter plaatse van bedrijventerrein het Broek. Voor units of eenheden groter dan 200 danwel 300 m² en kleiner dan 1.000 m2 geldt dat een melding nodig is, waarbij gegevens worden aangeleverd waardoor kan worden aangetoond dat wordt voldaan aan de in de beleidsuitwerking genoemde aspecten. Bij complexen met units van deze omvang speelt verrommeling en verloedering namelijk ook onder andere vanwege de verschillende eigenaren, zij het in mindere mate.*

Hoewel de eigendommen van cliënten niet liggen op een bedrijventerrein waarvoor deze omgevingsnorm/minimumnorm geldt, maken zij zich, gelet op de (kleinschalige) omvang van hun bedrijfspanden, zorgen over deze regeling. Om die reden heb ik contact opgenomen met uw gemeente en gevraagd:

- wat de achterliggende gedachte van deze omgevingsnorm/minimumnorm is en;
- of het een bewuste keuze is geweest deze norm (met bijbehorende regels) alleen op te nemen voor Het Broek, IJsseloord I en IJsseloord II.

Mij is desgevraagd bevestigd dat de omgevingsnorm "Minimum bvo bedrijfsunits ea" (uitsluitend) geldt voor Arnhemse bedrijventerreinen die de planwetgever wil "reserveren" voor (doorgroeiende) bedrijven in de hogere milieucategorieën. Om het juiste bedrijf op de juiste bedrijfskavel te laten "landen" heeft uw gemeente besloten niet langer mee te werken aan kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen, bedrijfsunits en opslagboxen (kleiner dan 300 m2 danwel 200 m2 per eenheid of unit) op werklocaties zoals IJsseloord I en II en Het Broek. Dit zijn werklocaties van een relatief grote omvang, met relatief grote(re) bedrijfskavels en milieuruimte voor bedrijven in de hogere milieucategorieën.

De locaties waar cliënten hun vastgoed hebben (Westervoortsedijk/hoek Veilingstraat), voldoen niet aan deze criteria en zijn om die reden – bewust – niet aangewezen als percelen waarvoor de omgevingsnorm "Minimum bvo bedrijfsunits ea" gaat gelden. Integendeel.

Juist op locaties als deze, waar sprake is van functiemening, streeft de planwetgever naar bedrijven in de lagere milieucategorieën die mengbaar zijn met andere functies. Daar past de voor cliënten zo belangrijke kleinschaligheid die hun vastgoed aantrekkelijk maakt als (onder meer) bedrijfsverzamelgebouw of als bescheiden bedrijfsunit.

Samenvattend maakt het Veegbesluit bewust de keuze om de omgevingsnorm "Minimum bvo bedrijfsunits ea" alleen toe te kennen aan (grote) werklocaties met zwaardere bedrijvigheid, dus niet aan de locaties waar cliënten hun vastgoed hebben.

Cliënten verzoeken de plantoelichting op dit onderdeel aan te passen/uit te breiden en wel zo dat duidelijk is dat:

a. sprake is van een bewuste keuze van de planwetgever om de omgevingsnorm "Minimum bvo bedrijfsunits ea" alleen toe te kennen aan (grote) (aangewezen) werklocaties met zwaardere bedrijvigheid;
b. de locaties waar cliënten vastgoed in eigendom hebben daar niet toe worden gerekend;
c. op deze locaties geen plannen zijn een minimum "bvo-norm bedrijfsunits ea" in te voeren.

Hoogachtend,

[redacted]