Bundel - Politieke Avond van 8 oktober 2025

Agenda bijlagen

Raadskamerindeling PA 8 oktober 2025

1 19.30 uur - 21.00 uur: Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40

- Behandeladvies 8 oktober 2025, informatieve en meningsvormende bespreking
- Lijst met insprekers
- Raadsvoorstel 'Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40'
- Bijlage 1 - Definitief besluit Zeelandsingel 40
- Bijlage 2 - Ruimtelijke onderbouwing Zeelandsingel 40
- Bijlage 3 - Tien bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing Zeelandsingel 40
- Bijlage 4 - Tekeningen Zeelandsingel 40
- Bijlage 5a - Gebundelde zienswijzen - geanonomiseerd
- Bijlage 6 - Verkeersonderzoek
- Behandelresultaat 8 oktober 2025, informatieve en meningsvormende bespreking

2 21.00 uur - 21.15 uur: Pauze

3 21.15 uur - 23.15 uur: Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem

- Behandeladvies 8 oktober 2025, 2e meningsvormende bespreking
- Raadsvoorstel 'Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem 2025'
- Detailhandelsbeleid Arnhem 2025; Stec en gemeente Arnhem, 24 juni 2025
- Actieplan detailhandelsbeleid Arnhem 2025; Stec en gemeente Arnhem, 24 juni 2025
- Zienswijze namens Retail Park Arnhem en Retail Center de Lely
- Lijst met insprekers
- Behandelresultaat 1 oktober 2025, informatieve en meningsvormende bespreking
- Behandelresultaat 8 oktober 2025, 2e meningsvormende bespreking

Agenda Politieke Avond
8 oktober 2025

<table>
<tr><th colspan="3">Stadhuishal</th></tr>
<tr><td colspan="3">18.00 uur – 19.30 uur (90)

Technische vragenmarkt</td></tr>
<tr><th>Raadzaal</th><th>Landgoed/Festival</th><th>Walburgis</th></tr>
<tr><td rowspan="2">19.30 uur – 21.30 uur (120)

Agenderingsverzoek 'Mentaal welbevinden studenten'

(Rondetafelgesprek)</td><td>19.30 uur – 21.00 uur (90)

Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40

(Informatieve & meningsvormende bespreking)</td><td>19.30 uur – 21.00 uur (90)

De koelste binnenstad van Nederland

(Informatieve & meningsvormende bespreking)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pauze: 21.00 uur - 21.15 uur</td></tr>
<tr><th>Pauze: 21.30 uur – 21.45 uur</th><th>Landgoed/Festival</th><th>Walburgis</th></tr>
<tr><th>Raadzaal</th><td rowspan="2">21.15 uur - 23.15 uur (120)

Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem 2025

(Meningsvormende bespreking)</td><td rowspan="2">21.15 uur - 23.15 uur (120)

Uitgangspuntennota Cultuurbeleid 2025 – 2028 ‘Standplaats Arnhem’

(Meningsvormende bespreking)</td></tr>
<tr><td>21.45 uur - 23.15 uur (90)

Agenderingsverzoek 'Mentaal welbevinden studenten'

(Debat met de portefeuillehouder</td></tr>
</table>

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Raadsvoorstel 'Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40'

Fasering

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

Voorgesteld besluit

Het college stelt voor de vereiste definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan De Laar 2020’ ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40.

Procedure:

Datum vergadering
08-10-2025

Type voorstel
Raadsvoorstel

Spreekrecht publiek?
Ja

Voorgesteld resultaat:
Start en afronding informatieve bespreking. Start en afronding van de meningsvormende bespreking.

Informatieve fase:
Klassieke inspraak

Aandachtspunten

Informatieve bespreking
De informatieve bespreking bestaat uit inspraak. De insprekers krijgen maximaal vijf minuten de tijd om bij de raad in te spreken, waarna er ruimte is voor het stellen van enkele vragen. Eventuele aanmeldingen van insprekers worden toegevoegd in een aparte bijlage. Indien het aantal insprekers daar aanleiding voor geeft kan de inspraak worden omgezet in een rondetafelgesprek.

Meningsvormende bespreking
Er wordt in twee termijnen vergaderd over het raadsvoorstel

- 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.

Interrupties (in de vorm van een korte vraag of opmerking zonder inleiding) zijn in alle termijnen toegestaan. Zoals altijd kan de voorzitter interrupties beperken.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Contactgegevens

Portefeuillehouder:	Ambtenaar	Raadsadviseur
Paul Smeulders	Pim Elshof pim.elshof@arnhem.nl +31631108087	Willem Lammers willem.lammers@arnhem.nl (06) 31 10 79 51

Aandachtspunten

- Het voorstel betreft het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen, zodat het mogelijk is de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, ook al is het bouwplan niet in lijn met het geldende omgevingsplan.
- De raad heeft op 11 september 2024 al eenzelfde verklaring van geen bedenkingen voor exact hetzelfde bouwplan afgegeven. Maar omdat daarna drie zienswijzen zijn ingediend, moet de raad opnieuw de verklaring afgeven.
- Het college geeft aan dat de zienswijzen geen aanleiding geven voor aanpassing van het plan. Het voorstel dat bij de raad voorligt is dus exact hetzelfde als waar de raad in 2024 unaniem mee akkoord is gegaan.
- De indieners van de zienswijzen geven aan dat door de ontwikkeling er een toename komt van verkeersbewegingen, verkeersdrukte, parkeerdrukte en (geluids)overlast. Indieners geven aan dat de verkeersdrukte al is toegenomen naar aanleiding van de transformatie van de voormalige bibliotheekcentrale. De nu aangevraagde nieuwbouw van twee woongebouwen legt volgens de indieners een extra zware en onevenredige druk op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners van de Zeelandbuurt.

Zie voor meer informatie het raadsvoorstel.

Moties en Toezeggingen

De volgende moties en toezeggingen worden met het raadsvoorstel afgedaan:

Niet van toepassing

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 'Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40'

Aangemelde insprekers

Nr.	Naam	(Namens) Organisatie
1	Mees Minkhorst	
2	Frank Daeseleer	
3	Marcel Vermeer	

Manier van inspreken

De insprekers krijgen vijf minuten om de bijdrage te geven. Vervolgens is er ruimte om vragen te stellen door raadsleden.

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 4731413

Onderwerp: Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40

Kernboodschap

Op 11 september 2024 heeft de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40. Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn drie zienswijze ingediend. Daarom moet de raad een besluit nemen over de definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Voorstel

1. De vereiste definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan De Laar 2020’ ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40.

Inleiding

Op 11 september 2024 heeft de raad van gemeente Arnhem een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan ‘Chw Omgevingsplan De Laar 2020’ ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40. Na het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen van 20 september 2024 tot en met 1 november 2024. In die periode zijn drie zienswijze ingediend. Omdat er zienswijze zijn ingediend moet de raad, met inachtneming van de zienswijze, een definitieve verklaring van geen bedenkingen afgeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het besluit te wijzigingen. Er is dus geen aanleiding om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.

De voormalige Provinciale bibliotheekcentrale, Zeelandsingel 40, is geschikt gemaakt voor de functie wonen. De eerste fase van het plan bestond uit de transformatie van het voormalige kantoorpand naar 92 appartementen met 900 m2 kantoorruimte met een baliefunctie en/of licht maatschappelijke functies. Voor de transformatie van de bibliotheekcentrale is op 12 april 2021 een omgevingsvergunning verleend. De transformatie is afgerond in 2023 en sinds juni 2023 hebben de eerste bewoners hun intrek in de appartementen genomen. Ook zijn beide commerciële ruimtes opgevuld met een fysiotherapeut en een sportstudio waar personal trainingen worden gegeven.

Arnhem GEMEENTE

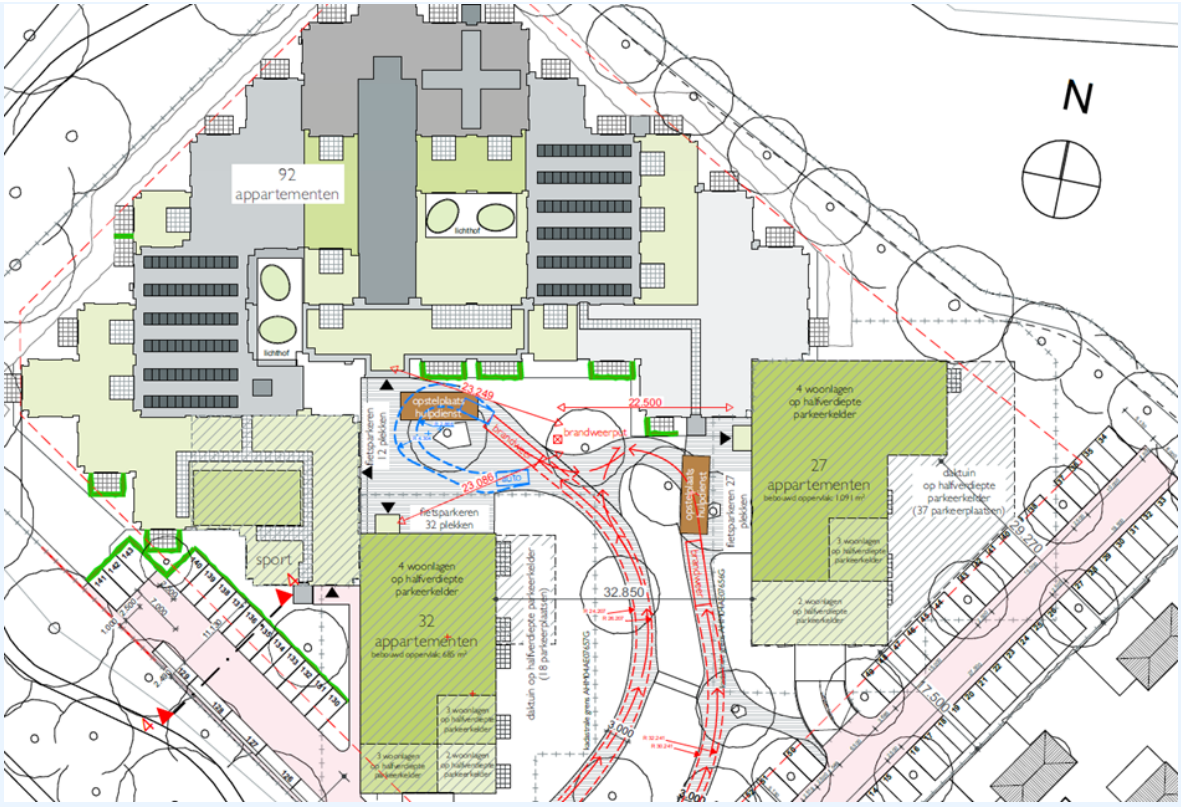
De aanvraag die nu voor ligt betreft fase twee: nieuwbouw van twee woongebouwen. In blok A komen 32 appartementen in twee tot vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder. In blok B komen 27 appartementen, eveneens in twee tot vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder. In totaal komen er 59 nieuwe appartementen.

Om de nieuwe woongebouwen mogelijk te maken te maken is een afwijking van het omgevingsplan nodig. Er geldt overgangsrecht voor de gevallen waarin de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Dat is voor deze ontwikkeling het geval. Het toetsingskader voor dit plan blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De locatie Zeelandsingel 40 heeft de bestemming ‘Gemengd gebied’. Wonen is hier niet toegestaan. Uit de algemene bouwregels volgt daarnaast dat uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht die passen binnen de functies dan wel activiteiten zoals omschreven in de regels en dat er binnen het bouwvlak moet worden gebouwd. Het plan voldoet niet aan beide hiervoor genoemde bouwregels. Het realiseren van de nieuwe woongebouwen is hierdoor binnen het vigerende omgevingsplan niet toegestaan. De locatie is op onderstaande afbeeldingen weergegeven.



RAADSVOORSTEL



Het voorleggen van dit besluit heeft lang geduurd, mede omdat er in januari 2025 aanleiding was om te onderzoeken of er een integriteitsonderzoek nodig was naar de aanvrager van de omgevingsvergunning. In maart 2025 is besloten dit onderzoek ook uit te voeren. In juni 2025 is uit het integriteitsonderzoek gebleken dat er geen redenen zijn om aan de integriteit van de aanvrager te twijfelen. Toen is de procedure verder opgepakt.

Beoogd effect

Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel.

Argumenten

1.1 *Het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen is noodzakelijk.*

Omdat het een bouwplan betreft dat niet past in de door de raad afgegeven algemene verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het omgevingsplan, dient de raad een afzonderlijke verklaring van geen bedenking af te geven. Op 11 september 2024 heeft de raad een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven. Nu er drie zienswijze zijn ingediend dient de raad een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven.

1.2 *De zienswijzen geven geen aanleiding om het besluit te wijzigingen. Er is dus geen aanleiding om de definitieve verklaring van geen bedenkingen niet af te geven.*

Arnhem GEMEENTE

Na het afgeven van de ontwerp verklaring van geen bedenkingen heeft de ontwerp omgevingsvergunning zes weken ter inzage gelegen van 20 september 2024 tot en met 1 november 2024. In die periode zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijze zijn als bijlage 5 bijgevoegd bij het raadsvoorstel.

De indieners van de zienswijzen geven aan dat door de ontwikkeling er een toename komt van verkeersbewegingen, verkeersdrukte, parkeerdrukte en (geluids)overlast. Indieners geven aan dat de verkeersdrukte al is toegenomen naar aanleiding van de transformatie van de voormalige bibliotheekcentrale. De nu aangevraagde nieuwbouw van twee woongebouwen legt volgens de indieners een extra zware en onevenredige druk op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners van de Zeelandbuurt.

Aanvrager heeft naar aanleiding van zorgen van omwonenden onderzoek laten doen naar de verkeerskundige effecten van het realiseren van de woongebouwen op de locatie. Dit onderzoek is bijlage 6 bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. De conclusie is dat er inderdaad meer verkeersbewegingen zullen gaan plaatsvinden, maar het laat ook zien dat de bestaande ontsluitingswegen nog voldoende capaciteit hebben om dit verkeer op een goede manier af te handelen. Wij delen dan ook niet de mening van de indieners van de zienswijzen, dat het realiseren van woningen op deze locatie een zware en onevenredige druk legt op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners.

Voor de totale ontwikkeling (transformatie voormalige bibliotheekcentrale en nieuwbouw twee woongebouwen) is een parkeerbalans opgesteld. Op basis van de parkeerbalans wordt er voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Zie hiervoor ook argument 1.6

In het definitieve besluit (bijlage 1 bij dit raadsvoorstel) is een uitgebreidere samenvatting en beantwoording van de zienswijzen opgenomen.

1.3 *Het project is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.*

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het realiseren van twee woongebouwen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de aspecten geluid, bodem, flora en fauna, water, natuurinclusief bouwen en afwegingsrapportage bomen. Uit die onderzoeken blijkt dat het realiseren van twee woongebouwen voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

1.4 *Het plan voorziet in type woningen waar behoefte aan is.*

Binnen de gemeente Arnhem is een grote behoefte aan betaalbare woningen. Deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen. De ontwikkeling is in lijn met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en het Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen.

De Zeelandsingel is een project dat al geruime tijd in voorbereiding is vanuit de initiatiefnemers. Het initiatief voor nieuwbouw is, samen met de transformatie van de

bibliotheekcentrale, in 2019 al in gang gezet met een aanvraag bij de ODRA. Daarom zijn voor deze ontwikkeling de Woondeal 2.0 inclusief addendum en de Woonvisie 2024-2029 niet van toepassing. In 2019 golden andere programmatische uitgangspunten, namelijk het realiseren van 30% sociale huur over alle te bouwen woningen over de te realiseren projecten.

In 2023 is een nieuw regionaal woonbehoefteonderzoek gepubliceerd. Voor Arnhem blijkt uit dit onderzoek dat er vooral een grote behoefte is aan betaalbare koopwoningen. Om te borgen dat er een woonprogramma wordt gerealiseerd dat zoveel mogelijk aansluit bij de huidige beleidskaders, is met de ontwikkelaar afgesproken in de anterieure overeenkomst, dat van de te realiseren woningen, er 32 woningen een betaalbare koopwoning moet zijn.

Als maximale vrij op naam prijs voor 28 woningen geldt in dit geval, gelet op de oppervlakten van de woningen, de koopprijs verbonden aan de categorie ‘lage middensegment’ uit de Verordening doelgroepen woningbouw Arnhem 2021 (prijspeil 2023: € 280.000) of de mogelijke (rechts)opvolger van deze verordening. Met dit plan wordt voorzien in woningen onder de € 300.000. Omdat woningen in deze prijsklasse op dit moment nog te weinig in onze andere plannen zijn opgenomen, is dit plan van toegevoegde waarde voor deze wijk en voor de stad. Voor vier woningen is een maximale vrij op naam prijs van € 405.000 (conform de definitie betaalbare koopwoning van het Rijk, prijspeil 2025) afgesproken.

1.5 De ontwikkeling versterkt de kwaliteit van het woongebied.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om meer woningen te realiseren. De locatie is onderdeel van een woongebied. Door de voorgestelde inrichting en de functies wordt de kwaliteit van het woongebied versterkt en neemt het aantal woningen toe. Het parkeerterrein wordt efficiënter ingericht en wordt ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. Hierdoor neemt het oppervlak groen toe. Ook het aantal bomen neemt toe. De overschrijding van het bestaande bouwvlak betreft ruimtelijk gezien slechts een geringe afwijking ten opzichte van de bouwgrens uit het huidige omgevingsplan.

1.6 Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Voor de totale ontwikkeling (transformatie voormalige bibliotheekcentrale en nieuwbouw twee woongebouwen) is een parkeerbalans opgesteld. Hierbij is ook gekeken naar de ruimtelijke inpassing van de parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte is volgens de geldende normen (inclusief dubbelgebruik) 155 parkeerplaatsen. Inpassing van 155 parkeerplaatsen op eigen terrein is vanuit ruimtelijk kwaliteit, het efficiënter inrichten en het parkeren ondergeschikt maken aan het ruimtelijk beeld, een lastige opgave.

Voor dit plan is, net als voor een aantal andere woningbouwprojecten, gekozen om 10% van de totale parkeerbehoefte te ondervangen met deelauto’s. Door gebruik te maken van deelmobiliteit kan de ontwikkeling doorgang vinden, zonder dat de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast. Dit betekent concreet een vermindering van 16 parkeerplaatsen. Hiervoor in de plaats moet worden voorzien in 4 deelauto’s. In totaal is er voorzien in 143 parkeerplaatsen.

Hiervan zijn er 55 parkeerplaatsen in de verdiepte parkeerkelders aanwezig en 88 parkeerplaatsen in de buitenruimte. Hiermee ontstaat er een kwalitatieve inpassing van de benodigde parkeerplaatsen in de buitenruimte. Tussen gemeente en ontwikkelaar is afgesproken dat de deelauto's ook beschikbaar zijn voor de huidige bewoners van de Laar Oost.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Sociale woningbouw wordt op andere locatie gerealiseerd.

De Zeelandsingel is een project dat al geruime tijd in voorbereiding is vanuit de initiatiefnemers. Tijdens de voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning was de enige programmatische beleidseis nog dat 30% van de woningen in het sociale huursegment diende te liggen.

Het project Zeelandsingel betreft de afronding van een ontwikkeling met de naastgelegen transformatie van de oude bibliotheekcentrale. In dat gebouw zijn sociale huurwoningen gerealiseerd, die verhuurd worden door een commerciële partij. Om tot een haalbare business case te komen bij de verdere ontwikkeling van de Zeelandsingel, is overeengekomen dat de ontwikkelaar de te realiseren sociale huurwoningen mag verplaatsen naar een andere locatie. Om te zorgen dat over de projecten heen 30% sociale huur wordt verhuurd door een woningcorporatie, wordt op een tweede, andere, locatie voldoende sociale huurwoningen gebouwd. In dit geval betreft de tweede locatie de Plattenburgerweg 89-91, ook in eigendom van de betreffende ontwikkelaar. Het gaat hier om een herontwikkeling van een bedrijfslocatie naar woningbouw.

1.2 Het plan is een lopend woningbouwproject van voor het vaststellen Woonvisie 2024-2029.

De ontwikkelaar heeft een intentieovereenkomst gesloten met een premium partner, waarbij op de locatie Plattenburgerweg 89-91 voldoende sociale huurwoningen worden gebouwd. Het aantal sociale huurwoningen komt dus op deze tweede locatie overeen met 30% van het totale woningaantal van de twee locaties bij elkaar opgeteld. In de anterieure overeenkomst die wij hebben gesloten met de ontwikkelaar, is een boetebepaling opgenomen in het geval de sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd.

1.3 Er is geen startnotitie vastgesteld voor dit project.

Het opstellen van een startnotitie en deze door de raad laten vaststellen, is nu een vastgestelde werkwijze. Toen deze werkwijze werd geïntroduceerd, was het ontwerp- en participatietraject al afgerond. Het opstellen van een startnotitie is dus niet logisch. Het participatieproces wordt verderop in dit raadsvoorstel beschreven.

Daarnaast is de aanvraag omgevingsvergunning op 28 maart 2022 aangevraagd. Op 28 september 2022 heeft u als raad de motie 'Startnotitie voor ruimtelijke ontwikkelingen' (22M93) aangenomen. De aanvraag omgevingsvergunning is dus ingediend voor het

aannemen van motie 22M93.

1.4 Er zijn hogere waarden geluid nodig.

De geluidsbelasting op de woningen overstijgt de voorkeurswaarden voor geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai. Afwijken van de voorkeurswaarden is mogelijk. Hiervoor zijn hogere waarden nodig. In het Beleidsplan Geluid van de gemeente Arnhem is de locatie waar het plan wordt gerealiseerd getypeerd als stedelijke zone. Er wordt voldaan aan de ambitiewaarden en incidentele waarde zoals opgenomen in het Beleidsplan Geluid. Het verlenen van hogere waarden past binnen het gemeentelijk beleid.

Participatie

Bij het maken van de plannen voor de nieuwbouw zijn omwonenden uitvoerig geïnformeerd en betrokken bij de voortgang en ontwikkeling van de plannen. In de periode januari 2021 – april 2021 zijn vijf bijeenkomsten geweest. Drie informatieavonden voor de gehele buurt, één overleg met de buurtcommissie en één overleg met de direct omwonenden.

Door omwonenden zijn tijdens deze bijeenkomst verschillende vragen gesteld. Een aantal vragen hebben geleid tot aanpassingen in de plannen. Zo is het ontwerp qua bouwhoogte aangepast. Het eerste ontwerp bestond uit een rechthoekig blok. Om dit minder kolossaal over te laten komen is het plan aangepast naar een meer trapsgewijze opbouw.

In de plannen zoals besproken in 2021 was er voorzien in 51 appartementen. Gedurende het proces, om te komen tot vergunningverlening, is het woningbouwprogramma aangepast naar 59 appartementen. Het bouwvolume en de trapsgewijze opbouw is niet gewijzigd. Op 15 februari 2024 is er een informatieavond geweest waarbij het aangepaste bouwplan is gepresenteerd. Tevens is het prefab bouwconcept uitgelegd en er is uitleg gegeven over de doelgroep van deze locatie (huur en koop).

De verslagen van de bijeenkomsten met omwonenden zijn als bijlagen opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is geregeld dat de gemeentelijke plankosten voor rekening komen van de initiatiefnemers, evenals eventuele planschade. De kosten die gepaard gaan met de aanvraag van een omgevingsvergunning worden verhaald via de leges.

Uitvoering

Bij instemming door de raad zal de ODRA, namens het college, de definitieve omgevingsvergunning met bijbehorende verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage leggen. Gedurende zes weken is het mogelijk om beroep aan te tekenen bij de Rechtbank Gelderland.

Communicatie

Het definitieve besluit wordt gepubliceerd op www.overheid.nl en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1: Definitief besluit Zeelandsingel 40
- Bijlage 2: Ruimtelijke onderbouwing Zeelandsingel 40
- Bijlage 3: Tien bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing Zeelandsingel 40
- Bijlage 4: Tekeningen Zeelandsingel 40
- Bijlage 5a: Zienswijze geanonimiseerd
- Bijlage 5b: Zienswijze niet geanonimiseerd - vertrouwelijk
- Bijlage 6: Verkeersonderzoek

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4731413

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2025;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5. lid 1. Besluit omgevingsrecht;

besluit:

De vereiste definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het voeren van een procedure voor een grote planologische afwijking van het bestemmingsplan "Chw Omgevingsplan De Laar 2020" ten behoeve van het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem

Omgevingsdienst
Regio Arnhem

Retouradres: Postbus 3066, 6802 DB Arnhem

Verdi-Staete Living B.V.
De heer [redacted]
IJsselburcht 3
6825 BS Arnhem

Datum

Pagina
1 van 22

Zaaknummer
ODRA22AB0583

OLO-nummer
6558345

Behandeld door
[redacted]

Onderwerp: Definitief besluit vergunningaanvraag

Geachte heer Vermeer,

Op 28 maart 2022 ontvingen wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het betreft de aanvraag voor het bouwen van 59 appartementen en een parkeerkelder op een perceel aan de Zeelandsingel 40, kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie: AE, nummer: 7656 en 7657.
Uw aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer ODRA22AB0583.
U bent de enige die dit besluit krijgt. Graag (indien nodig) het besluit ook delen met uw gemachtigde.

Beoordeling
Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. We verlenen een omgevingsvergunning voor de voorgelegde activiteit(en). Wij vermelden het concrete besluit hieronder.

Besluit
Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning met voorschriften **te verlenen**.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit.

De omgevingsvergunning wordt verleend op basis van de toegevoegde documenten, die deel uitmaken van het besluit. Deze digitale documenten ontvangt u separaat.

Omgevingsdienst Regio Arnhem
Eusebiusbuitensingel 75
6828 HZ ARNHEM
Postbus 3066
6802 DB Arnhem

026 377 16 00
postbus@odra.nl
www.odregioarnhem.nl

KvK 57137528

Betaling leges
U bent leges verschuldigd voor het in behandeling nemen van uw aanvraag. Het gaat om een bedrag van € 133.312,42.
De leges zijn als volgt opgebouwd:

- Activiteit bouwen € 129.612,42
- Buitenplanse afwijking bij bouwen € 2.996,00
- Beoordeling milieukundig bodemrapport € 704,00

Voor de legesrekening hebben wij de bouwkosten berekend op € 6.353.550,00 inclusief btw.

Op basis van de legesverordening van de gemeente Arnhem is er voor het bouwen van appartementen een basisbedrag vastgesteld van € 315,00 per m3, inclusief btw.

Publicatie
Het besluit publiceren wij op www.overheid.nl.

Inwerkingtreding
De omgevingsvergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de bezwaartermijn als bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit is een termijn van zes weken die start met ingang van de dag na de bekendmaking.
Als tijdens de bezwaartermijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan, dan treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op dit verzoek is beslist.

Rechtsmiddelen
Tegen dit besluit kan door belanghebbenden bezwaar of beroep en een verzoek om voorlopige voorziening ingediend worden.
Daarover informeren wij u in de bijlage.

Toelichting
De gevolgde procedure, voorschriften en aandachtspunten, overwegingen en rechtsmiddelen leest u in de bijlagen.

De omgevingsvergunning is verleend onder in de bijlagen opgenomen voorschriften. Als u niet aan de gestelde voorschriften voldoet kunt u geen gebruik maken van deze omgevingsvergunning.

Heeft u vragen?
Dan kunt u contact opnemen met de heer [redacted] Hij is bereikbaar op telefoonnummer: [redacted] of per e-mail via postbus@odra.nl.

Wilt u documenten zoveel mogelijk digitaal opsturen? Dit is milieuvriendelijker en efficiënter. Dit kan via postbus@odra.nl. Vermeld dan wel uw zaaknummer. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Gemeente Arnhem,

[redacted]
Omgevingsdienst Regio Arnhem

Bijlagen:
- Procedure
- Voorschriften en aandachtspunten
- Overwegingen
- Rechtsmiddelen
- 1242 definitief ontwerp d.d. 19-04-2024
- Ruimtelijk onderbouwing d.d. 13-06-2024
- 240418-517-A-TBB02.pdf (d.d. 18-04-2024)
- 230314-517-B-TBB01D.pdf
- 6558345_1648480881804_publiceerbareaanvraag.pdf
- Kragten geluidwering gevel 20220407-ARN016-RAP-AKO-GWG-1.0
- 1895 - 2021-06-11 - Schetsontwerp
- 1895 - ON15 A0_200_ont (boombalans)
- 1895 - ON15 A0_200_ont (nieuwe parkeerplekken)
- 1895 - ON16 A0_200_ont
- 6558345_1649317380852_20220407-ARN016-RAP-AKO-GWG-1.0.pdf
- 6558345_1650378386970_582532723_4B820A8F1770402D9753ED7C5F4E2040.pdf
- 6558345_1650378301895_uniec3_Zeelandsingel_40_te_Arnhem__-_BLOK_A_-_DEF_-_220415_2022-04-19_10_39_51.pdf
- 6558345_1650378387004_469327248_ACE1473209614333BF2075B06152913B.pdf
- 6558345_1650378386988_224124195_ED7B4213D6FF4BD58E26897CCB2A8106.pdf
- 6558345_1650378387037_530883582_2753F742387A44A691929F465418EF49.pdf
- 6558345_1650378387020_492420506_DE4D4DF8F73C47E3AF6CD9360E840D0A.pdf
- 6558345_1650378387051_600830688_C1E4CB765FE6455D92E90CBFF6260219.pdf
- 6558345_1650378387067_667248298_FB113D3037E5413F8772A99F4869C670.pdf
- 6558345_1650378387083_718396303_936C749D7C2D42CDA822E7FDF91F0969.pdf
- 6558345_1650378387098_810845260_230F97454E514251B6FBABC155E14B20.pdf
- 6558345_1650378387113_922984220_7368111AB4DE43E384A450B0C195B23E.pdf
- 6558345_1650378387128_181383421_D0E773DFF96342CFB8D74AA1B25536BA.pdf
- 6558345_1650378387159_290313715_DD166B90CFFE4FA998E0CA54B2E99CA4.pdf
- 6558345_1650378387144_251032905_D41A5451AEC24BCC9020FCFFD8E3E8F3.pdf
- 6558345_1650378387175_334866224_DB17129BEE5D4B49A0D9296EA3A5194F.pdf
- 6558345_1650378387236_512816920_ED4B0615AEE4481880EF8B49F8342260.pdf
- 6558345_1650378387190_405539770_E21687841BF64D1B853AA325D9543A5D.pdf
- 6558345_1650378582356_777903271_3217550145794E82A7E0A730258B1D58.pdf

- 6558345_1650378387205_439238717_142A7744CC7A4603BD3E0C1AF17E70A2.pdf
- 6558345_1650378582310_225301702_50487539B0E24B4FAE8372503D5E4B0D.pdf
- 6558345_1650378617084_699015984_9EEF1D5FC52F4B5FBF3F36F66F07B7A3.pdf
- 6558345_1650378617099_774638310_ECD49FB71F7F46F0AD141FFFC0DC32DF.pdf
- 6558345_1650378582340_691572150_18BED24087B146CA86BDEF6DE132ED45.pdf
- 6558345_1650378617068_564488148_4352AB7F55984666B9A563B61D0AFEA1.pdf
- 6558345_1650378617053_547852228_6BAA790CB3904B47AA73E8BDE5F52C38.pdf
- 6558345_1650378617038_545857030_98ED23C7383D4807A50A1C5035FA8E3A.pdf
- 6558345_1650378617007_247447353_755D555A4ABC4AEFBF3C4CD41E0D2A4A.pdf
- 6558345_1650378616992_218192666_298E3997F478476F9649A38D9E2A882F.pdf
- 6558345_1650378617022_269982954_925B8452A7BF4AB1BFC5F5252AAEDFAB.pdf
- 6558345_1650378616961_852477892_7F76C213D9924A92AD99835A4EE2DA53.pdf
- 6558345_1650378616977_893555848_03F67980BC5E43ADA75F5F61B96F4B73.pdf
- 6558345_1650378616943_650547998_0BECEBBFFA7E42B0B32664EEC68356A5.pdf
- 6558345_1650378582450_216317113_260AEB860A07402E92D1A857829F78A9.pdf
- 6558345_1650378582481_319307128_CDE56CF1E615447485392BBAE2CD1427.pdf
- 6558345_1650378582434_183725300_083954C36B924AD39CB4343C05EC6E19.pdf
- 6558345_1650378582418_183014339_B0E2DC5086364F7286FC2479B6D964F0.pdf
- 6558345_1650378582465_309326655_58AFDD1D962C4407B05926C9A2F670B4.pdf
- 6558345_1650378582387_845734805_E9013E7A4C2E40819ADBE4C7C42B8E87.pdf
- 6558345_1650378582403_911346764_18854B538C8147868913549BBC47015D.pdf
- 6558345_1650378582280_195664589_1F7259057EC945AA973A45A999B452FF.pdf
- 6558345_1650378582371_785491314_F336FB8AF2904593B886493F07A16329.pdf
- 6558345_1650378582295_223354776_8C1438B6AED74D93981AE58D2BA3B744.pdf
- 6558345_1650378582265_436435585_4736BC6970424B6F8047057E12A9C754.pdf
- 6558345_1650378582246_295137149_A13A58E6CF2D46A683DEF0B675D8B7E5.pdf
- 6558345_1650378582325_309071938_D5464072F093448B86A1C4B180CEF844.pdf

- 6558345_1650378387325_978535250_68C329DBA0C946669FEB63BFA743CFA0.pdf
- 6558345_1650378387310_905229496_DC2E35964F7445A683BB1BA31C6389DC.pdf
- 6558345_1650378387220_453848217_1FAD4F7F437C452099DD6E061841732E.pdf
- 6558345_1650378387295_804600697_D183C601A63D4DFCAF7581D6D2FED238.pdf
- 6558345_1650378387250_324757049_C91F46C8CA3748C58074391A1DC8FEAD.pdf
- 6558345_1650378451158_uniec3_Zeelandsingel_40_te_Arnhem__-_BLOK_B_-_DEF_-_220415_2022-04-19_10_55_46.pdf
- 6558345_1650378387265_492878201_E058023A507E4846911DADA6513EFFB6.pdf
- 6558345_1650378387280_648900710_C198F3898F8A4DF0B71EC43A96B907C8.pdf
- Situatie_na_transformatie_bestaand_gebouw.pdf
- VEC-019-T109-DO-REV-3 Doorsneden C-C en D-D Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T108-DO-REV-3 Doorsneden A-A en B-B Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T107-DO-REV-3 Vormtekening dakvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T106-DO-REV-3 Vormtekening 4e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T105-DO-REV-3 Vormtekening 3e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T104-DO-REV-3 Vormtekening 2e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T103-DO-REV-3 Vormtekening 1e verdiepingsvloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T102-DO-REV-3 Vormtekening keldervloer Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T101-DO-REV-3 Vormtekening fundering Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-T100-DO-REV-3 3D overzicht Zeelandsingel Blok A.pdf
- VEC-019-R-02-REV-1, Constructief uitgangspunten document DO-fase Nieuwbouw.pdf
- 22570_W-12_20240412.pdf
- 22570_W-11_20240412.pdf
- 22570_B-19_20240412.pdf
- 22570_B-14_20240412.pdf
- 22570_B-13_20240412.pdf
- 22570_B-12_20240412.pdf
- 22570_B-11_20240412.pdf.

Bijlage: Procedure

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
De aanvraag is voor de activiteit 'het (ver)bouwen van een bouwwerk' getoetst aan artikel 2.10, en voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit' getoetst aan artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.
Verder is de aanvraag getoetst aan de Integrale milieuvisie en sectorale milieubeleidsplannen.

Verklaring van geen bedenkingen
Op XXX hebben wij van de gemeenteraad van Arnhem op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor de definitieve verklaring van geen bedenkingen ontvangen. Gelet op de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen en in lijn is met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen, zijn er geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. De inhoud van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen behoort bij en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Zienswijze
Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 59 appartementen en een parkeerkelder op de locatie Zeelandsingel 40 is digitaal gepubliceerd op www.overheid.nl en op ruimtelijkeplannen.nl en heeft met bijbehorende stukken van 20 september tot en met 1 november 2024 ter inzage gelegen.
Tegen het ontwerpbesluit zijn er 3 zienswijzen ingediend door omwonenden.

Deze zienswijzen hebben wij als volgt kort samengevat:
Zienswijze 1
De voormalige bibliotheek die op het terrein staat is medio 2022/2023 getransformeerd naar een appartementencomplex van 92 appartementen. Dit gebouw geeft sinds de realisatie een grote druk op de bestaande buurt, de Zeelandbuurt, in de wijk de Laar Oost. Deze druk bestaat uit overlast en verkeersdrukte. De bewoners zijn aangewezen op de Zeelandsingel die als ontsluiting van de wijk al erg druk wordt bereden en waar een snelheid geldt van 30 kilometer. De zeelandbuurt is een kinderrijke wijk en de maximumsnelheid van 30 kilometer wordt vaak ruim overschreden.

Nieuwbouw legt een extra zware en onevenredige grote druk op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners van de Zeelandbuurt en dient dan ook te worden afgewezen.

Om aan een opgave van nieuwe woningen te komen kan door de gemeente Arnhem beter worden gekeken naar de mogelijkheden om kantoren te transformeren naar appartementen. Hierbij kan o.a. worden gedacht aan kantorenpark Gelderse Poort aan de Mr. D.U. Stikkerstraat in Arnhem.

Zienswijze 2
Sinds het huidige gebouw, waarin al 90 appartementen zijn gerealiseerd en bewoond is, is de verkeersdrukte enorm toegenomen, omdat er maar 1 ontsluitingsweg is. Bij de presentatie van de plannen werd er juist op geattendeerd dat de verkeersdrukte minder zou zijn dan toen het gebouw nog een kantoor was. De verkeersdrukte is de gehele dag, ’s avonds en het weekend. Indieners van de zienswijze hebben door de ligging van hun woning vooral ’s avonds en ’s nachts last van naar binnen schijnende verlichting van voertuigen.

Door het realiseren van 59 appartementen zal deze verkeersdrukte alleen maar toenemen. Er komt een parkeergarage onder de appartementen, door het oprijden van een helling zal overlast van naar boven schijnende koplampen alleen maar verergeren. Ook zijn er zorgen van parkeerdrukte in de straat door bezoek en dergelijke.

Zienswijze 3
Op deze locatie zijn al 90 appartementen gerealiseerd door de voormalige bibliotheekcentrale te verbouwen. Op het terrein zijn parkeerplaatsen voor bewoners aanwezig.
De geluidsoverlast is toegenomen tot een nu nog acceptabel niveau. Door meer woningen op het terrein denkt indiener van de zienswijze dat deze gaat stijgen.

De verkeersdrukte is sinds de appartementen medio vorig jaar zijn bewoond toegenomen. De Zeelandsingel is de enige ontsluitingsweg van de wijk voor deze bewoners. De Zeelandbuurt is een kinderrijke buurt. Er geldt dan ook een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze snelheid wordt echter regelmatig overschreden, overigens niet alleen door de nieuwe bewoners van het appartementencomplex. Een toename van bewoners in de buurt zal leiden tot het toenemen van verkeersdrukte in de straat en ook het aantal verkeersovertredingen.

Het parkeerterrein zal tijdens de bouw nodig zijn als bouwterrein en laad- en loszone voor toeleveringsbedrijven. Dit gebeurt met grote vrachtwagens en bij het verbouwen van de bibliotheekcentrale is hierbij ook grote schade aan de stoep ontstaan. De parkeerdrukte in de Zeelandsingel ernstig toenemen. De Zeelandsingels is daar ter plaatse niet voor ingericht wat weer zal leiden tot parkeeroverlast en toename van verkeersonveiligheid. De huidige bewoners kunnen geen gebruik maken van het parkeerterrein tijdens de bouw.

Indieners van de zienswijze vinden het een betere optie een leegstaand kantoorpand op het kantorenpark Gelderse Poort om te bouwen naar wooneenheden. De infrastructuur is beter ingericht op de verkeersdrukte.

De zienswijzen hebben wij als volgt beoordeeld.

Ad. 1. Ten aanzien van Zienswijze 1.
Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het realiseren van appartementen op de locatie Zeelandsingel 40 zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig inpasbaar is. Aanvrager heeft naar aanleiding van zorgen van omwonenden onderzoek laten doen naar de verkeerskundige effecten van het realiseren van woningbouw op deze locatie. De conclusie is dat er inderdaad meer verkeersbewegingen zullen gaan plaatsvinden, maar het laat ook zien dat de bestaande ontsluitingswegen nog voldoende capaciteit hebben om dit verkeer op een goede manier af te handelen. Wij delen de mening van indiener van de zienswijze dan ook niet dat het realiseren van woningen op deze locatie een zware en onevenredige druk legt op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners.

Het college van burgemeester en wethouders van Arnhem dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze is ingediend. Als een bouwplan waarvoor een afwijking van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk is, op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Hiervan is ons niet gebleken.

Ad. 2. Ten aanzien van Zienswijze 2.
Zoals onder Zienswijze 1 is aangegeven hebben de bestaande ontsluitingswegen voldoende capaciteit om het verkeer op een goede manier af te handelen. Ook worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd in dit plan. Het parkeren van bezoekers is al in de geldende parkeernormen verwerkt. Onder beide gebouwen worden parkeergarages gemaakt met als doel zoveel mogelijk terrein beschikbaar te houden voor een groene inrichting. De parkeergarages worden ontsloten met een hellingbaan, deze hellingbanen liggen echter zover van de omliggende woningen af, en in een andere schuine hoek, dat ze niet zorgen voor naar binnen schijnende lampen in woonkamers bij het uitrijden van de parkeergarages.

Ad. 3. Ten aanzien van Zienswijze 3.
Zoals onder Ad. 1. ook al is aangegeven hebben de bestaande ontsluitingswegen voldoende capaciteit om het verkeer op een goede manier af te handelen. Verkeersovertredingen of de toename hiervan kan niet in de beoordeling van deze aanvraag worden betrokken. Hiervoor dient de handhaving van de verkeerswetgeving.

Aanvrager heeft aangegeven dat de aannemer zoveel mogelijk gebruik gaat maken van prefab elementen met als doel de bouwtijd te beperken, hierdoor minder verkeersbewegingen, en benodigde opslagruimte op het terrein zo klein mogelijk te houden. Met deze bouwmethode en planning wordt het mogelijk om voldoende ruimte op het terrein vrij te houden voor parkeervoorzieningen en ontsluitingsroute voor de bestaande bewoners. De beoogde bouwtijd bedraagt 1 jaar.

Aanvrager heeft aangegeven hiervoor een plan te maken en ook te presenteren in de buurt. Ten aanzien van de door indiener van de zienswijze gegeven optie tot het verbouwen van een leegstaand kantoorpand op het kantorenpark Gelderse Poort verwijzen wij naar hetgeen ook reeds onder Ad. 1. is opgemerkt.

Gelet op de uitgebrachte adviezen is het plan ruimtelijk inpasbaar gebleken. Naar het oordeel van het college zal er geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden plaatsvinden.

Verklaring van geen bedenkingen
Op XXX hebben wij van de gemeenteraad van Arnhem op basis van artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5 Bor de (definitieve) verklaring van geen bedenkingen ontvangen. Gelet op de ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve behoefte aan woningen en in lijn is met het Plan van aanpak Woningbouwontwikkeling en Woningbehoefteonderzoek van de regio Arnhem-Nijmegen, zijn er geen bedenkingen tegen het verlenen van de gevraagde vergunning. De inhoud van de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen behoort bij en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Bijlage: Voorschriften en aandachtspunten

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:

Voorschriften
De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Aanleveren aanvullende gegevens
dat tenminste 3 weken voordat met de desbetreffende handeling wordt gestart, de onderstaande gegevens en bescheiden ter beoordeling en goedkeuring zijn ontvangen:

Constructieve tekeningen en berekeningen
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
  Hieronder is begrepen:

Hieronder is begrepen:
- Geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen:
  - resultaten van het grondonderzoek, bestaande uit voldoende sonderingen en/of boringen om de uitgangspunten voor de fundering te controleren;
  - advies aangaande het type fundering;
  - berekening van de grondmechanische draagkracht van de ondergrond voor een fundering op staal of op palen (trek en/of druk);
  - berekening van grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk;
  - berekening van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies.
- Gewichtsberekening, waarin opgenomen:
  - overzicht van toegepaste belastingen, belastingfactoren en belastingcombinaties;
  - belastingen op alle onderdelen van de bouwconstructie;
  - belastingen op de fundering.
- Stabiliteitsberekening.
- Palenplan, waarop aangegeven:
  - rapportnummer geotechnisch rapport;
  - plaats van de sondeerpunten;
  - gemaatvoerde paallocaties;
  - de rekenwaarden van de paalbelastingen;
  - paalpuntniveaus en het bouwpeil in m+NAP;
  - type en afmetingen van funderingspalen;
  - paalkopdetail met aansluiting op de fundering.
- Overzichtstekening van de fundering;
- Wapeningsberekeningen en-tekeningen van in het werk gestorte of prefab funderingsbalken, -stroken en –poeren;
- Kalenderstaten of resultaten met conclusies van akoestische doormetingen van palen (afhankelijk van het type palen);
- Specificaties funderingspalen (leverancier);

- Verwerking in tekening en berekening van eventuele paalmisstanden;
- Detailberekeningen en -tekeningen van beton-, staal-, hout-, steen- en glasconstructies (bijvoorbeeld onderslagbalken, liggers, kolommen en lateien);
- Wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies (bijvoorbeeld vloeren, kolommen, wanden en lateien);
- Detailberekeningen en –tekeningen van verbindingen en verankeringen van beton-, staal-, hout- en glasconstructies;
- Detailberekeningen en –tekeningen van dak- of kapconstructies;
- Berekening van de brandwerendheid van beton-, staal-, steen-, hout- en glasconstructies
- Nadere uitwerking van het Bouwveiligheidsplan (indien van toepassing), waarin maatregelen ten behoeve van de veiligheid van de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers nader worden uitgewerkt.
  Hiervoor dient een monitoringsplan te worden voorgelegd, waarin opgenomen:
  - opnamerapportage belendingen;
  - grenswaarden voor trillingen;
  - meetprotocol voor trillingsmetingen;
  - grenswaarden voor zettingen van belendingen;
  - meetprotocol voor zettingsmetingen;
  - procedure bij overschrijding van trillings- en/of zettingsgrenzen.

  Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:
  a. trillingen tijdens bouwwerkzaamheden, zoals inbrengen van funderingspalen of damwanden, dienen beperkt te worden overeenkomstig het gestelde in het SBR-rapport "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn, deel A";
  b. de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
  c. overeenkomstig Bouwbesluit 2012, art. 8.7 mag de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt;
  d. de verticale bouwputbegrenzingen mogen niet zodanig vervormen, dat de veiligheid van belendende bouwwerken of in de weg gelegen kabels en leidingen geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
  e. de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
  f. de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
  g. er dient van alle in de nabijheid gelegen bouwwerken een opnamerapportage te worden gemaakt waarin tenminste de volgende aspecten zijn vastgelegd:

- foto's van de diverse gevels;
- een beschrijving van de hoofdstructuur van het pand;
- de bouwkundige staat van het pand;
- reeds aanwezige schade of vervorming;
- de aanlegdiepte- en breedte van de fundering of;
- de soort en inheidiepte van funderingspalen;

h. er dient tijdens de uitvoering dagelijks constructief deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn, dat namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden.

- Nadere uitwerking in berekeningen en tekeningen van de bouwputconstructie, waarin ten minste opgenomen:
  a. faseringsplan van de werkzaamheden;
  b. overzicht van de bodemopbouw;
  c. aangenomen minimale en maximale grondwaterstanden;
  d. een bemalingsplan;
  e. overzichtstekening van peilbuizen;
  f. berekening van de stabiliteit van de bouwkuip (taluds);
  g. berekening van de stabiliteit van de bouwputbodem;
  h. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de bouwputwanden;
  i. constructieve uitwerking in tekeningen en berekeningen van de stempel- en/of verankeringsconstructies;
  j. berekeningen en tekeningen van de fundering van de bouwkraan.

Overige documenten

- een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen;
- de waterleiding met de daarop aan te sluiten brandkr(a)an(en);
- de detaillering van de wand-, pui-, deur- en plafond/vloerconstructies met een WBDBO-eis (WBDBO = weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag);

Melden werkzaamheden

U moet het storten van betonuiterlijk één dag van tevorenmelden. De melding kan, onder vermelding van uw zaaknummer, per mail worden verzonden naar postbus@odra.nl.

Aandachtspunten

Nader te overleggen gegevens

- De in de voorschriften genoemde gegevens en bescheiden moeten uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling ter goedkeuring aan de gemeente worden overlegd.
- Wij verzoeken u de documenten zoveel mogelijk digitaal in te dienen, onder vermelding van het zaaknummer. Dit kunt u doen via postbus@odra.nl.

Melding start bouw

- Elk van de volgende onderdelen van het bouwproces moet u uiterlijk twee dagen voor de uitvoering daarvan met vermelding van het zaaknummer melden:
    - De aanvang van de werkzaamheden, waaronder ontgravingwerkzaamheden;
    - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, waaronder het slaan van proefpalen;

Melding start storten beton

- U moet het storten van beton uiterlijk één dag van tevoren melden.

Melding einde bouw

- De beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend worden ten minste op de dag van beëindiging door de houder van de vergunning gemeld.

Melden werkzaamheden

- De meldingen kunnen, onder vermelding van het zaaknummer bij het onderwerp, worden gestuurd naar postbus@odra.nl.

Uitwerking constructieve gegevens

Aan de constructie voorwaarden is voldaan, tenminste aangaande de onderlinge samenhang tussen de diverse documenten, wanneer:

- De nader uit te werken constructieve berekeningen en tekeningen gecontroleerd en gewaarmerkt door de coördinerend constructeur per mail worden ingediend, via postbus@odra.nl onder vermelding van het zaaknummer.
- De volgende gegevens op alle documenten vermeld staan:
    a. Projectomschrijving.
    b. Projectadres en/of vergunningregistratienummer.
    c. Auteur van het document (naam van het constructiebureau of constructeur).
    d. Onderwerp van het document (berekening of tekening met omschrijving van titel of onderdeel).
    e. Documentnummer en –versie.
    f. Documentdatum (creatiedatum of wijzigingsdatum).
- Berekeningen en tekeningen van een zelfde onderdeel of samenhangende onderdelen gelijktijdig worden ingediend.
- Documentnamen moeten logisch en herkenbaar zijn (uit de documentnaam moet duidelijk blijken wat het document betreft).

- Documentnamen mogen maximaal 36 karakters bevatten (i.v.m. OLO-verwerking).
- Berekeningen zijn voorzien van een beschrijving van uitgangspunten en een inhoudsopgave.
- Bij wijzigingen de aard van de wijzigingen ten opzichte van een eerdere versie duidelijk op tekening is aangegeven.

Uitwerking Bouwveiligheidsplan
Hierbij dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- trillingen tijdens bouwwerkzaamheden, zoals inbrengen van funderingspalen of damwanden, dienen beperkt te worden overeenkomstig het gestelde in het SBR-rapport "Schade aan gebouwen, meet- en beoordelingsrichtlijn, deel A";
- de grenswaarden voor trillingen dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van hoofdstuk 10 van dit SBR-rapport;
- dat de grondwaterstand buiten de bouwput niet zover verlaagd mag worden, dat de veiligheid van naburige bouwwerken geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
- de verticale bouwputbegrenzingen mogen niet zodanig vervormen, dat de veiligheid van belendende bouwwerken of in de weg gelegen kabels en leidingen geschaad wordt of dat hieraan ontoelaatbare vervormingen optreden;
- de vervormingsgrenzen voor belendingen, vastgelegd als zettingen en relatieve rotaties, dienen vooraf te worden vastgesteld op basis van de aard van de belending;
- de bedoelde vervormingsgrenzen dienen in overleg met Bouwtoezicht te worden vastgesteld;
    - er dient van alle in de nabijheid gelegen bouwwerken een opnamerapportage te worden gemaakt waarin tenminste de volgende aspecten zijn vastgelegd:
    - foto's van de diverse gevels;
    - een beschrijving van de hoofdstructuur van het pand;
    - de bouwkundige staat van het pand;
    - reeds aanwezige schade of vervorming;
    - de aanlegdiepte- en breedte van de fundering of;
    - de soort en inheidiepte van funderingspalen palen;
- er dient tijdens de uitvoering dagelijks constructief deskundig toezicht op het werk aanwezig te zijn, dat namens de vergunninghouder gemachtigd is handelend op te treden;

Riolering

- In dit gebied ligt een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Het huishoudelijke afvalwater dient op het gemeentelijke vuilwaterstelsel worden geloosd;
- Op grond van landelijke regelgeving dient het hemelwater op eigen terrein te worden verwerkt;
- dat voor het aansluiten van de benodigde (tijdelijke) rioolaansluiting(en) op het gemeenteriool minimaal drie weken tevoren een melding dient te worden ingediend bij de gemeente.

Bodem

- Als er grond op de bouwlocatie wordt toegepast van buiten de bouwlocatie moet dit minimaal 5 werkdagen voor de daadwerkelijke toepassing via het meldpunt bodemkwaliteit worden gemeld. (www.meldpuntbodemkwaliteit.senternovem.nl.)
- Bij de eventuele af- of aanvoer van grond, dient rekening te worden gehouden met onderzoek op de stofgroep PFAS. Dit is vanaf 8 juli 2019 verplicht conform het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie;
- Als de bouwer bij de grondwerkzaamheden duidelijk afwijkend (bodem)materiaal en/of verontreinigingen waarneemt, moet hij de volgende acties uitvoeren:
    - het bevoegde gezag (de handhavers van Omgevingsdienst Regio Arnhem) direct in kennis stellen (026) 377 16 00;
    - het werk op de betreffende plaats stilleggen;
    - het afwijkende bodemmateriaal apart houden en dit laten onderzoeken. Op grond hiervan kan de verwerking/verwijdering bepaald worden;
    - de aanwijzingen van de toezichthouder Wbb moeten opgevolgd worden.

Uitzetten bouwplannen:

- dat voor het uitzetten van de gevellijnen contact opgenomen dient te worden met Omgevingsdienst Regio Arnhem, team toezicht Bouw, telefoonnummer 026 377 1600.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:

Voorschriften
Er zijn geen voorschriften van toepassing.

Aandachtspunten
Er zijn geen aandachtspunten van toepassing.

Bijlage: Overwegingen

Voor het (ver)bouwen van een bouwwerk geldt het volgende:
Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bestemmingsplan
- dat gebleken is dat het project (op onderdelen) in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020';
- dat de strijdigheid kan worden opgeheven indien medewerking kan worden verleend aan de planologische afwijking die voor de realisering van dit project noodzakelijk is;
- dat voor de verleende medewerking aan de planologische afwijking naar de hieronder opgenomen deeltoestemming wordt verwezen.

Welstand
- dat voor het onderhavige plan het welstandsniveau 'geen toets' van toepassing is en daarmee ook geen welstandscriteria voor dit plan.

Bouwbesluit 2012
- dat uit de aanvraag is gebleken dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of Provincie of een voorbereidingsbesluit geldt het volgende:
Bij het nemen van het besluit hebben wij het volgende overwogen:

Bestemmingsplan
<u>Goede ruimtelijke onderbouwing</u>
- Dat in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Chw Omgevingsplan De Laar 2020' aan het onderhavige perceel de bestemming 'gemengd' is toegekend.
- Dat ingevolge artikel 4 van de regels behorende bij het bestemmingsplan op deze locatie uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van kantoren, lichte gezondheidszorg en openbare dienstverlening.
- Dat derhalve het project in strijd is met het van kracht zijnde bestemmingsplan.
- Dat deze strijdigheid enkel kan worden verleend op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing.
- Dat het ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar wordt geacht om de omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan te verlenen middels de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing en onderstaande motivering:

Motivering:

Stedenbouw

Het beleid van de gemeente is erop gericht om de komende jaren meer woningen te realiseren. De locatie is onderdeel van een woongebied. Door de voorgestelde inrichting en de functies wordt de kwaliteit van het woongebied versterkt en neemt het aantal woningen toe. Het parkeerterrein wordt efficiënter ingericht en ondergeschikt in het ruimtelijk beeld. Hierdoor neemt het oppervlak groen toe. De overschrijding van het bestaande bouwvlak betreft ruimtelijk gezien slechts een geringe afwijking ten opzichte van de bouwgrens uit het vigerende bestemmingsplan. De afstand tot de bestaande woningen is groot. Er vindt geen aantasting van het leef- en woonmilieu van de omwonenden plaats.

Mobiliteit

Aan het begin van het project was duidelijk dat het initiatief niet ging voldoen aan de regels voor parkeren. Het tekort aan parkeerplaatsen is ondervangen door inzetten van deelmobiliteit, in dit geval door middel van deelauto's. Deze afwijking is besproken met en akkoord bevonden door de wethouder Mobiliteit. Het aangeleverde inrichtingsplan voor parkeren en de ROB zijn akkoord vanuit Mobiliteit.

Wonen

Vanuit Wonen is de ruimtelijke motivering is akkoord.

Economische Zaken

Het is belangrijk dat er in het plangebied ruimte blijft voor vormen van wijkeconomie (kleinschalige kantoren, maatschappelijke en culturele functies). In het plan voor de transformatie van het voormalige kantoorpand naar 92 appartementen is, na eerdere advisering erover, opgenomen dat er 900 m2 beschikbaar moet blijven voor kantoorruimte met een baliefunctie en/of ruimte voor licht maatschappelijke functies. Het is daarom inzake deze aanvraag niet nodig dat er in de twee appartementencomplexen kantoorruimte en/of ruimte voor maatschappelijke functies wordt opgenomen in het programma.

Groen en ecologie

Op basis van de aangeleverde (aanvullende) gegevens in de Boom afwegingsrapportage, de positieve groenbalans in vierkante meters, de positieve bomenbalans en het natuurinclusief bouwen is het plan vanuit groen en ecologie akkoord.

Water

In het advies van 24 juni 2022 is aangeven dat voor het afvoeren van het hemelwater naar de watergang
toestemming van het Waterschap Rivierenland nodig is. In het advies van 19 januari 2023 was het nog
onduidelijk of dit besproken was met Waterschap Rivierenland en of zij akkoord zijn met het plan. Inmiddels is duidelijk dat de plannen zijn besproken en akkoord bevonden door Waterschap Rivierenland. Dit is ook opgenomen in bijlage 6 van de ROB. Vanuit Water is het plan hiermee akkoord.

Archeologie
De ruimtelijke onderbouwing is voor het aspect Archeologie akkoord. In de ontwerp omgevingsvergunning dient wel een tekst te worden opgenomen over toevalvondsten (zie aandachtspunt).

Omgevingskwaliteit
Vanuit omgevingskwaliteit is de ruimtelijke motivering is akkoord.

Bodem
Vanuit bodem is de ruimtelijke motivering is akkoord.

Bijlage: Rechtsmiddelen

Beroep
Tegen het besluit kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank door de belanghebbende, waaronder de aanvrager of derde-belanghebbende, wiens belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken.
De termijn voor het indienen van het beroepschrift start met ingang van de dag na waarop het besluit ter inzage is gelegd. Voor de datum van de terinzagelegging wordt verwezen naar de gemeentepagina op www.overheid.nl, de Staatscourant of ruimtelijkeplannen.nl.
Het beroepschrift moet ingediend worden bij:

Rechtbank Gelderland
Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

Op grond van artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht dient het beroepschrift ten minste te bevatten:

- de naam en het adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht, samen met het zaaknummer zoals vermeld in het briefhoofd van ons besluit;
- de gronden van het beroep.

Voor de ontvankelijkheid van het beroep is het gelet op artikel 6:13 van de Algemene wet bestuursrecht van belang dat er tijdig zienswijzen zijn ingebracht tegen het ontwerpbesluit.

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derdebelanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden aangevraagd op grond van het bepaalde in artikel 8:81 van de Algemene wet bestuursrecht.
Een verzoek om voorlopige voorziening kan worden ingediend bij:

De voorzieningenrechter van Rechtbank Gelderland
Afdeling Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM ARNHEM

Wanneer een verzoek om voorlopige voorziening wordt toegewezen, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Voor de ontvankelijkheid van het verzoek een voorlopige voorziening te treffen, is het van belang dat:

- een afschrift van het beroepschrift wordt toegezonden;
- er gelet op de betrokken belangen sprake is van onverwijlde spoed.

Het verzoekschrift dient aan dezelfde vereisten als het beroepschrift te voldoen (artikel 6:5 van de Algemene wet bestuursrecht).

Ruimtelijke Onderbouwing

Zeelandsingel 40 – fase 2

Gemeente Arnhem



www.paulstaats.com

13 juni 2024

Inhoudsopgave

		Pagina
1	**Inleiding**	3
2	**Omschrijving van het project en het projectgebied**	3
3	**Planologische situatie en afwijking**	5
4	**Beleidskader**	7
5	**Toetsing aan de milieuwetgeving**	18
6	**Ruimtelijke effecten**	24
7	**Economische uitvoerbaarheid**	30

Bijlagen

31

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek Aanbouw Zeelandsingel 40, Arnhem; DGMR, 29 juli 2021
Bijlage 2	Verzoek Hogere Grenswaarde; StrategieArchitecten, 29 juli 2021
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek; Econsultancy, 21 augustus 2020
Bijlage 4	Rapportage Quickscan Wet natuurbescherming; GRAS advies, 1 september 2022
Bijlage 5	Structuurontwerp; Buro Poelmans Reesink, 6 december 2023
Bijlage 6	Watertoets Waterschap Rivierenland; 12 september 2022
Bijlage 7	Verslagen van Buurtoverleg Zeelandsingel 40; Vermeer Vastgoed, 2021
	Verslag van Buurtoverleg Zeelandsingel 40; Vermeer Vastgoed, februari 2024
Bijlage 8	Invulformulier Natuurinclusief Bouwen in Arnhem;
	StrategieArchitecten, december 2023
Bijlage 9	Afwegingsrapportage bomen in projecten;
	gemeente Arnhem / StrategieArchitecten, mei 2023
	Inclusief aanvulling; Buro Poelmans Reesink, juli 2023
Bijlage 10	De Amsterdamse Bouwbrief, Nummer 2015-130

Hoofdstuk 1 Inleiding

De eigenaar van het kantoorpand, met adres Zeelandsingel 40 te Arnhem, heeft recent hier woningen gerealiseerd met een verleende omgevingsvergunning. Het huidige bouwvlak in het Omgevingsplan biedt nog ruimte voor een nieuw woningbouwplan. Dit kan beschouwd worden als een 2e fase van de ontwikkeling van de locatie. Dit plan is vanwege de bestemming en een bouwvlakoverschrijding niet mogelijk in het vigerende Chw Omgevingsplan 'De Laar 2020'. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een 'ruimtelijke onderbouwing' opgesteld.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt eerst ingegaan op het project en het projectgebied. Door de ligging is dit nauw verbonden met de transformatie van het oude kantoorpand. In hoofdstuk 3 staat informatie over het geldende omgevingsplan. De toetsing vindt plaats op het relevante beleid (hfst.4), milieuwetgeving (hfst.5) en de ruimtelijke effecten (hfst.6). De onderbouwing wordt afgerond met een hoofdstuk over de economische uitvoerbaarheid.



Ligging projectgebied Zeelandsingel 40.

Hoofdstuk 2 Omschrijving van het project en projectgebied

Het project

De voormalige Provinciale bibliotheekcentrale, Zeelandsingel 40, is geschikt gemaakt voor de functie wonen. Het pand was in gebruik door kleinere kantoren, een huisarts en een fysiotherapeut, maar kende veel langdurige leegstand. Met de begin 2022 verleende Omgevingsvergunning zijn 92 appartementen in het bestaande gebouw gerealiseerd, inclusief ruimtes voor maatschappelijke functies.

Deze ruimtelijke onderbouwing voor fase 2 voorziet in een onderbouwing van de planologische regeling om af te wijken van de bestemmingsregels ten behoeve van twee nieuwe woonblokken en om op twee punten buiten het bouwvlak te bouwen.

Het perceel van het bestaande gebouw met buitenruimtes staat kadastraal bekend als: gemeente Arnhem, sectie AE, perceel 7719. De nieuwbouw vindt plaats op de percelen 7657 (1.433 m^2) en 7656 (1.863 m^2). Het betreft een initiatief van de huidige eigenaar van de drie percelen. In blok A, op het westelijke perceel 7657, komen 32 (koop)appartementen in twee tot vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder. In blok B, op het rechter perceel 7656, komen 27 (huur- of koop)appartementen, eveneens in twee tot vier bouwlagen op een halfverdiepte parkeerkelder.
In totaal komen er dus 59 nieuwe appartementen, allen met balkon. De oppervlaktes variëren tussen 42 m^2 (28 stuks) tot maximaal 74 m^2 (31 stuks).



Zicht op het kantoorpand vanaf parkzone langs de Burgemeester Matsersingel.

Het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in de zuidelijke hoek die gevormd wordt door de Burgemeester Matsersingel en de Batavierenweg in Arnhem-Zuid. De ontsluiting vindt plaats vanaf de woonwijk aan de Zeelandsingel. Het vrijstaande kantoorgebouw kent een ruime parkeergelegenheid.
De Zeelandweg is de doorgaande ontsluitingsweg van de rustige woonbuurt. Veel bebouwing is intern gericht op een eigen hof, met achtertuinen naar een groenzone. De meeste woningen stammen uit de jaren ’80. Ten oosten van het plangebied staan de jongste woningen, van rond de eeuwwisseling. Door de ligging van het kantoorgebouw, omsloten door groen, de bijzondere bouwstructuur en de gekoppelde parkeerplaats wijkt het complex duidelijk af van de naastgelegen woonwijk.

Hoofdstuk 3 Planologische situatie en afwijking

Voor de betreffende percelen, met kadastrale nummers 7657 en 7656,
vigeert het Chw omgevingsplan: “De Laar 2020” (31 maart 2021),
en het bestemmingsplan: “Facetplan parkeren” (30 mei 2018)

De percelen kennen in het vigerende plan “De Laar 2020” de enkelbestemming ‘Gemengd - Gemengd gebied’. Afgezien van administratieve kantoren, beperkte gezondheidszorg en openbare dienstverlening zijn hier geen andere functies toegestaan. Voor het beoogde wonen is dus een planwijziging noodzakelijk.
Tevens kent de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie-Verwachting’. Een gebiedsaanduiding wijst op een lage verwachting voor archeologische vondsten.
In het bouwvlak geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70% en een maximum bouwhoogte van 15 meter.



Uitsnede van de verbeelding van het Chw Omgevingsplan De Laar 2020.

Het nieuwbouwplan voorziet in realisatie van 59 woningen, in twee blokken naast het bestaande pand. De twee nieuwe blokken komen in de zuidoosthoek van het bouwvlak. De bouwhoogtes nemen af in de richting van de bestaande woningen. Op twee punten wordt het bestaande bouwvlak overschreden. Het gaat om een punt aan de zuidwestzijde waar het complex (blok A) met drie bouwlagen maximaal 3,5 meter buiten het bouwvlak gaat. Door de ruime afstand tot de voorgevels van de bestaande woningen (37 meter) en de grote bomen wordt hinder voor de omgeving vermeden.
De andere overschrijding van het bouwvlak is aan de noordoostzijde waar de parkeerkelder (van blok B) maximaal 5 meter buiten het bouwvlak steekt. Door de verdiepte ligging en de landschappelijke inpassing in het talud van de watergang is dit acceptabel.
De bouwvolumes passen verder binnen de bestaande bouwregels van het omgevingsplan. Deze bestemmingsbepalingen, zoals bouwhoogte en bebouwingspercentage, blijven ook onverkort van kracht.



Aanduiding van de twee nieuwbouwcomplexen A en B, inclusief parkeerkelders. In rood is aangegeven waar de grens van het bouwvlak wordt overschreden.

Deze Ruimtelijke Onderbouwing is gekoppeld aan de aanvraag Omgevingsvergunning voor de twee nieuwbouwcomplexen. Er moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. De kantoorfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie. Daarnaast wordt op twee punten de grens van het bouwvlak overschreden, binnen dezelfde bestemming.
De afwijking van het bestemmingsplan wordt acceptabel beschouwd. Om het plan te kunnen realiseren moet een grote planologische afwijkingsprocedure worden gevolgd (artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht - Wabo). Daarvoor is het plan voorzien van deze ruimtelijk onderbouwing waarmee wordt aangetoond dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Op 31 januari 2011 heeft de gemeenteraad, op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) artikel 6.5 lid 3, een lijst met categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen (VVGB) is vereist. Voor plannen met niet meer dan 50 woningen is geen VVGB vereist. Het plan bestaat uit 59 appartementen. Gelet op artikel 2.27 Wabo juncto artikel 6.5. lid 1 Bor betekent dit, dat de gemeenteraad voor deze aanvraag formeel een aparte VVGB dient af te geven.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Hierin worden voor het projectgebied geldende specifieke uitgangspunten weergegeven.

Rijksbeleid

De SVIR schetst het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk in het perspectief van 2028 en 2040. In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.
De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Het voornemen raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Provinciaal beleid

De provincie Gelderland kent een integraal provinciaal beleidsplan: Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (vastgesteld door de Provinciale Staten op 19 december 2018). Met zeven ambities wordt gekozen voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland.

1. Energietransitie:	Van fossiel naar duurzaam
2. Klimaatadaptatie:	Omgaan met veranderend weer
3. Circulaire economie:	Sluiten van kringlopen
4. Biodiversiteit:	Werken met de natuur
5. Bereikbaarheid:	Duurzaam verbonden
6. Vestigingsklimaat:	Een krachtige, duurzame topregio!
7. Woon- en leefomgeving:	Dynamisch, divers, duurzaam

Ten aanzien van de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling is vooral het thema ‘Woon- en leefomgeving’ relevant. Hierbij geldt onder meer de volgende ambitie:
‘Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woon- milieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen’.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied voorziet in het realiseren van twee woongebouwen met maximale inspanningen ten aanzien van groen en klimaatadaptieve maatregelen. Voor zover van toepassing past de ontwikkeling in het provinciaal beleid.



Ligging van het plangebied in Arnhem Zuid.

Omgevingsvisie Arnhem 2040

Het gebruik van de ruimte in een stad verandert voortdurend. Arnhem staat de komende jaren voor belangrijke stedelijke opgaven. Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. Tussen 2020 en 2040 neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe. Deze groei wordt benut om de stad aantrekkelijker, socialer en vitaler te maken. Het gewenste toekomstbeeld voor Arnhem 2040 is een stad als onderdeel van een sterke regio met een veelzijdig landschap, waardevolle wijken en krachtige knooppunten.

Om de plannen en initiatieven goed op elkaar af te stemmen heeft de gemeente een omgevingsvisie opgesteld. Een omgevingsvisie schets een beeld voor de fysieke leefomgeving op de langere termijn. In December 2023 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Arnhem 2040 vastgesteld. Deze visie beschrijft hoe we keuzes maken in het ruimtegebruik.

Het gewenste toekomstbeeld voor Arnhem 2040 is een stad als onderdeel van een sterke regio met een veelzijdig landschap, waardevolle wijken en krachtige knooppunten. In de omgevingsvisie staat dat we woningbouwopgave binnenstedelijk opgelost wordt, waarbij inclusie en betaalbaar wonen een centrale plek hebben.

Om het streefbeeld in 2040 te bereiken, zijn in de omgevingsvisie vijf thema's uitgewerkt:

1. Een groene, gezonde en veilige stad
2. Een vitale stad
3. Een stad waar het goed wonen is
4. Ruimte voor schone mobiliteit
5. Een stad met nieuwe energie

Per thema wordt geschetst welke ambities Arnhem heeft en welke inspanningen worden gedaan in de stad. De komende jaren wordt vooral aandacht gegeven aan:

- Bouwen op goed bereikbare plekken waar voorzieningen nabij zijn
- Wonen, werken en voorzieningen dichter bij elkaar brengen
- Wandelen, fietsen, en OV zijn de meest voor de hand liggende vormen van vervoer
- De stad verder vergroenen, passend bij het veranderende klimaat
- Het blijven van die creatieve en energieke stad

Naast de ambities per thema, worden ook vijf deelgebieden specifiek beschreven. Dit zijn gebieden waar veel opgaven en ambities samenkomen en duidelijk keuzes worden gemaakt. Het plangebied maakt deel uit van deelgebied Arnhem Zuid. De ambities voor dit gebied zijn als volgt:

- Nieuwe ontwikkelingen zorgen voor meer variatie in het woningaanbod en nieuwe werkplekken.
- Een nieuwe stedelijke ontwikkeling gaat gepaard met verbetering van de omgevingskwaliteit (toevoegen van groen, tegengaan hitte, ontmoetingsruimte).
- We ontwikkelen multifunctionele stedenbouwkundige concepten.
- Een nieuwe ontwikkeling levert geen druk op de openbare ruimte (extra m2 verharding en parkeren) en maakt gebruik van duurzame mobiliteitsconcepten of gebouwd parkeren.
- We versterken de bestaande groene en blauwe structuren.
- We heffen de bestaande infrastructurele barrières op.
- We zorgen voor voldoende lokale arbeidsplaatsen



Gebiedsuitwerking Arnhem Zuid, Omgevingsvisie Arnhem 2040, met aanduiding van locatie (rode circel).



Uitsnede Zeelandsingel 40

Het initiatief past binnen de gemeentelijke visie op binnenstedelijk bouwen. Door toevoeging van relatief kleine en betaalbare huur- en koopwoningen wordt invulling gegeven aan de ambities voor dit gebied, door het toevoegen van meer variatie in woningaanbod. Ook de doelstellingen ten aanzien van groen- en klimaatadaptieve maatregelen in dit project sluiten aan bij de het toekomstbeeld van een groene, gezonde en veilige stad. Ook wordt aangesloten bij de doelstelling voor mobiliteit. Parkeren is deels voorzien in verdiepte parkeerkelders en er wordt voorzien in deelauto's.

Economische aspecten

Lange tijd zette de gemeente zich in op het tegengaan van leegstand door omvorming van functies. De beoogde transformatie van het pand Zeelandsingel 40 past goed in dit beleid, zij het dat het actieve beleid is beëindigd. Met name in de directe omgeving van stationslocaties wordt de transformatie van kantoren naar wonen nu ontmoedigd. De gemeente blijft zich vanuit andere beleidsregels nog steeds inzetten op kwalitatieve omvorming van panden. Dit blijkt onder meer uit het 'Woonbeleid'.
Het kantoorpand aan de Zeelandsingel blijft voorzien in het bieden van betaalbare ruimtes voor diverse (dienstverlenende) activiteiten en sociale initiatieven. Het gebouw draagt bij aan een goed leefklimaat in de wijk. De nieuwbouw met nog eens 59 appartementen versterkt de centrale functie van het gebouw en kan meer mogelijkheden bieden voor een gezonde exploitatie van de maatschappelijke voorzieningen.

Woonbeleid

In 2015 zijn de 'Arnhemse Woonprincipes 2025' vastgesteld, als de Arnhemse Woonvisie nieuwe stijl. Hierin worden de hoofdopgaven van het wonen kernachtig geformuleerd, in woonprincipes. De principes bestaan uit vier pijlers waar het thema duurzaamheid onderdeel vanuit maakt. Tezamen bevat het de strategische koers die ervoor moet zorgen dat Arnhem ook in de toekomst een woonstad is waar het voor iedereen aantrekkelijk is om te wonen, te leven, te leren en te werken.
Er zijn een viertal centrale pijlers voor het wonen in Arnhem, namelijk:

1. Duurzaam betaalbaar;
2. Levensloopgeschikt wonen;
3. Aantrekkelijke woonstad;
4. Wijken met identiteit.

Vanuit het 'Plan van aanpak woningbouwontwikkeling Arnhem' (december 2019) en vanuit de 'Woondeal regio Arnhem-Nijmegen' (maart 2020) wordt er gestuurd op toevoeging woningen in het betaalbare segment. Vanuit de 'Arnhemse woonprincipes 2025' wordt ook gestuurd op een mix aan woningtypes en doelgroepen. Een combinatie van senioren en starters kan een doorstroming in de wijk verbeteren. Voor de toekomstbestendigheid en brede inzet van de woningen is het belangrijk dat deze levensloopgeschikt worden gebouwd.

Onderhavig plan, inclusief transformatie van het kantoorpand, draagt bij aan het ontwikkelen van Arnhem als aantrekkelijke woonstad. Bestaand vastgoed wordt hergebruikt en de locatie wordt intensiever bebouwd. Met de nieuwbouw wordt opnieuw een woningtype aan de omgeving toegevoegd waar behoefte aan is: kleinere, betaalbare woningen. De gebruiksoppervlaktes variëren tussen de 42 en 74 m^2, met 47 tweekamerappartementen en 12 driekamerappartementen. De doelgroep zal voornamelijk bestaan uit jonge, werkende mensen. Deze kunnen profiteren van een goede ontsluiting via de snelwegen en het

openbaar vervoer. Door de meerkamer-appartementen zijn er mogelijkheden om er met een jong gezin te wonen.

De nieuwe appartementen worden levensloopbestendig gebouwd, vooralsnog zonder extra voorzieningen. De twee gebouwen zijn voorzien van liften en zijn rolstoeltoegankelijk. Zo dicht mogelijk bij de entrees komen parkeerplaatsen voor mindervaliden.
Alle appartementen zijn voorzien van een balkon of een terras op het groene dak van blok B.
Alle (koop)appartementen in blok A, kleiner dan 50 m^2 (28 stuks), beschikken over een gezamenlijke berging en fietsenstalling. Alle vier grotere (koop)appartementen in blok A, van ca 70 m^2, hebben géén eigen berging, maar maken ook gebruik van de gezamenlijke berging en fietsenstalling. Zij hebben daarnaast een bergruimte in de eigen woning. Dit is conform de 'Amsterdamse bouwbrief' (zie bijlage 10).
Alle (huur)appartementen in blok B zijn groter dan 50 m^2; zij hebben allen een privéberging.
Naast gevelbeplanting op blok B worden alle daken voorzien van sedumbeplanting en zonnepanelen.

Verkeersbeleid
Voor deze ontwikkeling is voor wat betreft het verkeersbeleid met name het parkeerbeleid relevant. Voor het parkeren gelden Arnhemse parkeernormen. Deze zijn opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan "Facetplan parkeren", gebaseerd op de "Beleidsregels Parkeren 2011". De normen volgen de actuele richtlijnen van de landelijke stichting CROW.
De norm wordt per situatie bekeken op haalbaarheid en compensatiefactoren. De parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te liggen of in een naburige stallingsruimte binnen een loopafstand van 500 meter.

Bij de nieuwe invulling voor de gebouwen gelden de volgende normen:

voor een 'Appartement met gebruiksoppervlakte tot 75 m^2:	1,0 parkeerplaats per app.
voor een 'Appartement met gebruiksoppervlakte van 75 m^2 tot 120 m^2:	1,3 parkeerplaats per app.
900 m^2 kantoor met baliefunctie:	1,0 parkeerplaats per 50 m^2 bvo



Beeld van de bestaande parkeerplaatsen naast woningbouw aan de Zeelandsingel.

Milieubeleid

In de Structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040 (vastgesteld 10 december 2012) is de "Gebiedsgerichte aanpak" uit de Integrale Milieuvisie 2008-2011 opgenomen. Daarin wordt aangegeven hoe het milieubeleid een positieve bijdrage kan leveren aan maatschappelijke thema's als gezondheid, veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. Uitgangspunten zijn duurzame ontwikkeling en een optimale leefomgevingskwaliteit van de stad.

De gebiedsgerichte aanpak vormt de kern van de integrale milieuvisie en is een uitwerking van de zonering van milieukwaliteiten die in het Structuurplan Arnhem 2010 zijn opgenomen. Hiermee worden milieuambities naar verschillende gebieden gedifferentieerd. Niet overal in de stad worden immers dezelfde milieuambities nagestreefd: in een dynamisch centrum wordt bijvoorbeeld meer geluid geaccepteerd dan in een woonwijk. Wel wordt rekening gehouden met grenswaarden en streefwaarden. Grenswaarden mogen niet worden overschreden. Van streefwaarden kan worden afgeweken als daar - op een hoger schaalniveau- aantoonbare milieuwinst tegenover staat en zolang er geen concentratiegebieden ontstaan waar de milieubelasting zich ophoopt.

Door expliciet te maken welke milieukwaliteiten de gemeente in het betreffende gebied wil handhaven of realiseren, wordt ook duidelijk of een bepaalde ontwikkeling wel of niet past in het betreffende gebied.

Bestemmingsplangebied volgens Streefbeeld milieukwaliteit 2040

Het plangebied aan de Zeelandsingel is voornamelijk gelegen in het gebiedstype: Stedelijke zone of knooppunt. De milieukwaliteit is matig, de toegestane milieubelasting vrij hoog. In dit gebiedstype is sprake van een hoge mate van functiemenging.

<u>Geluid</u>

De Wet geluidhinder heeft tot doel de mens te beschermen tegen geluidhinder. Dit is in de wet uitgewerkt in een normenstelsel voor de toelaatbare geluidbelasting in de woonomgeving. Alleen planologisch nieuwe

situaties worden getoetst aan de wet. Naast woningen zijn er nog een aantal geluidgevoelige objecten aangewezen zoals scholen en zorginstellingen.

Hinder

In het kader van bedrijven en milieuzonering dienen de effecten van inrichtingen op hun omgeving (gevoelige bestemmingen, waaronder woningen) in beeld gebracht te worden. Voorbeelden van hinder zijn geluid, geur, stof of gevaar. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. Nadere beoordeling wordt verricht bij de indiening Omgevingsvergunning voor de woningen.

Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld de kans op overlijden van mensen buiten de grenzen van een bedrijf of transportmedium, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van het bedrijf dan wel het transportmedium. In de externe veiligheid worden twee risicobegrippen gehanteerd:

Het PR (Plaatsgebonden Risico). Het risico op een bepaalde plaats. Het PR is de kans dat een persoon, die zich permanent en onbeschermd op die plaats zou bevinden, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het PR is de 10-6/jr PR contour.

Het GR (Groepsrisico). De kans dat in een keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.

Landelijk beleid

Voor bedrijven is op 28 oktober 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi worden milieukwaliteitseisen (artikel 5.1 van de Wet milieubeheer) vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken. In het Bevi wordt een onderscheid gemaakt in kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De 10-6 PR contour geldt ten opzichte van kwetsbare objecten als grenswaarde en ten opzichte van beperkt kwetsbare objecten als richtwaarde. Het beoordelingskader voor het groepsrisico is een oriënterende waarde.

Voor de routes (weg, water, spoor en ondergrondse leidingen) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, komt in 2009/2010 een AMvB transport. In deze AMvB (Algemene Maatregel van Bestuur) worden ook milieukwaliteitseisen vastgelegd die in de ruimtelijke planvorming moeten doorwerken.

Gemeentelijk beleid

Op 21 november 2005 is het beleidsplan Externe Veiligheid 2005-2008 vastgesteld. Dit plan is nog steeds van kracht. Hierin wordt de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem beschreven. Uitgangspunten hierbij zijn de landelijke normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In een groot gedeelte van de stad streeft de gemeente naar het niet doen toenemen van de risico's. Op sommige plekken in de stad, op bedrijventerreinen voor zware industrie en de volgens het structuurplan stedelijke zone accepteert de gemeente een hoger risico dan op andere plaatsen. Wel moet daar extra aandacht zijn voor de beschikbare mogelijkheden voor rampenbestrijding, de zelfredzaamheid van mensen en de hulpverlening.

Welstandsnota Arnhem 2015

Op 13 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Arnhem de nieuwe welstandsnota vastgesteld. 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.

De gemeente wil dat nieuwe bouwwerken in zijn algemeenheid 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 anders, variërende tussen ‘géén toets’, ‘lichte toets’ en ‘zware toets’. Voor de locatie geldt ‘géén toets’ en blijft dus een beoordeling achterwege.

Bij de transformatie van het pand naar woningen worden gevels gerenoveerd met betrekkelijk geringe uitwendige zichtbare aanpassingen. Aangenomen wordt dat daarom de excessenregeling en voorschriften ten aanzien van reclame ook niet van toepassing zijn.



Huidige entree van het transformatiegebouw Zeelandsingel 40.

Groenvisie en Bomenplan

Op 5 maart 2018 heeft de gemeenteraad de Groenvisie 2017-2035 vastgesteld. De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, van de stad. Dit raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook

toekomstbestendige stad. Op gemeente en op particuliere terreinen. De Groenvisie geeft ook ruimte aan initiatieven, die waarden van het groen niet aantasten maar versterken.

De Groenvisie is verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen en opgaven:

- de herkenbare stad: zichtbaarheid en beleefbaarheid van landschap en cultuurhistorie
- de natuurvriendelijke stad: biodiversiteit in en om de stad en de natuurinclusieve stad
- de groene gezonde stad: leefbaarheid, klimaat, waterbuffering, koelte en gezondheid
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen

Het plan voor de Zeelandsingel 40 betekent geen wijzigingen in de hoofdgroenstructuur van de stad. Wel kan het van betekenis zijn voor onder meer de biodiversiteit en de leefbaarheid op en direct rond het plangebied.

Als aanvulling op de Groenvisie is in 2020 het gemeentelijk Bomenplan opgesteld. Dit plan laat zien wat de ambities zijn voor de bomen in de stad. Het geeft meer duidelijkheid en richting bij afwegingen op het gebied van aanplant, beheer en kap en hoe om te gaan met bomen in projecten. Tevens is het van belang dat hierdoor transparant wordt gemaakt welke afwegingen hierbij gelden en vanuit welke kaders de gemeente opereert. Ter controle is de gemeentelijke ‘Afwegingsrapportage bomen in projecten’ ingevuld. Deze is aangevuld met een beschrijving over de groeikansen van te verwijderen bomen en mogelijkheden van herplant (zie bijlage 9).

Duurzaamheid en natuurinclusiviteit

Elk project(gebied) kan een bijdrage leveren aan een gezond functionerend stedelijk ecosysteem. Het 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in Arnhem' (en het bijbehorende Invulformulier en Maatregelencatalogus) wordt ingezet als middel om dat te bereiken.
De eerste bouwsteen van natuurinclusief bouwen is natuur in het gebouw: het inbouwen van verblijfsplaatsen in woningen, bijvoorbeeld via neststenen. Dit is noodzakelijk voor diersoorten die voor hun broedgelegenheid van gebouwen afhankelijk zijn, zoals huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. De tweede bouwsteen is natuur aan, op en om de woning: groene daken en gevels en natuurlijke tuinen met egeldoorgangetjes en groene erfafscheidingen. De derde bouwsteen is natuur in de buurt: het toepassen van meer groen en blauw in de directe woonomgeving, zoals bomen en natuurvriendelijke oevers, en het aanleggen van groene en blauwe verbindingen met andere delen van de stad of het buitengebied. Alle drie de bouwstenen vergroten de biodiversiteit, leefbaarheid en natuurbeleving; de laatste twee bouwstenen vergroten ook de klimaatbestendigheid van het gebied.

De transformatie van het bestaande pand, gaande van kantoorfunctie naar vooral een woonfunctie, draagt

bij aan de pijler ‘Aantrekkelijke woonstad’ uit de ‘Arnhemse woonprincipes 2025’, door van leegstand naar een nieuwe functie over te gaan. Met de nieuwbouw wordt de locatie intensiever benut.
Ook wordt er bijgedragen aan de duurzaamheidsambities van de gemeente, door te voorzien in de eigen stroombehoefte voor o.a. verlichting en koken. De nieuwbouw krijgt geen gasaansluiting. Er komen in totaal 70 zonnepanelen op de twee daken en per appartement komt een individuele warmtepomp. Daarnaast worden alle ramen voorzien van triple glas. Daardoor krijgen de appartementen het energielabel A+ en de bewoners lage energiekosten.
De gemeente Arnhem kent de ‘Beleidsregels Natuurinclusief Bouwen’ (mei 2021). Met het invullen van het formulier van het 'Puntensysteem Natuurinclusief Bouwen in Arnhem' is aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden ten aanzien van duurzaamheid en natuurinclusiviteit (bijlage 8).

Hoofdstuk 5 Toetsing aan milieuwetgeving

Hinder

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering 2009 ligt de locatie binnen het omgevingstype 'Stedelijke zone / knooppunt'. Dit betekent dat het een gebied betreft met een hoge mate van functiemenging.

In de omgeving zijn in principe enkel bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Ten opzichte van woningen in een gebied met functiemenging geldt dan een richtafstand van 10 meter. Rond het plangebied komen dergelijke bedrijven niet voor.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor de omgeving, veroorzaakt door de productie, de opslag, het transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden Risico

Het PR (Plaatsgebonden Risico) is het risico op een bepaalde plaats. Het PR is de kans dat een persoon, die zich permanent en onbeschermd op die plaats zou bevinden, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het PR is de 10^{-6}/jr PR contour.

In de naast omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevaarlijke leidingen of inrichtingen.

Verantwoording groepsrisico

Het GR (GroepsRisico) is de kans dat in één keer een groep mensen van tenminste een bepaalde grootte komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen. De norm voor het GR is een oriënterende waarde.

Binnen het plangebied is een beperkte ontwikkeling voorzien waardoor het groepsrisico niet zal toe en/of afnemen.

Conclusie

Er is geen 10^{-6} PR contour binnen het plangebied. Er vindt geen verantwoording van het groepsrisico plaats omdat er binnen het plangebied geen ontwikkelingen zijn voorzien waardoor het groepsrisico substantieel zal toe- of afnemen.

Brandveiligheid

Bij de vergunningsaanvraag is een extra bijlage ten aanzien van de brandveiligheid toegevoegd (R-BVC-200601-1.2D). De basis van het bestaande gebouw wordt zoveel mogelijk intact gelaten, met bestaande blusvoorzieningen en met uitbreiding van het aantal vluchtwegen. Er is overleg geweest hierover met de brandweer.

Geluid

Door DGMR is in juli ’21 akoestisch onderzoek verricht (zie bijlage 1). Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

- Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Burgemeester Matsersingel op een deel van de nieuwe appartementen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB: de geluidsbelasting is maximaal 53 dB na aftrek volgens artikel 110g Wgh. De overige omliggende wegen veroorzaken een geluidsbelasting lager dan 48 dB. Bron- en schermmaatregelen zijn onderzocht, maar deze stuiten op bezwaren.
- De berekende geluidsbelastingen passen binnen de ambitiewaarde uit het Arnhems beleid. Er is geen sprake van relevante geluidcumulatie. De vast te stellen hogere waarden vallen binnen de geluidklasse 'onrustig'. Binnen deze geluidklasse worden geen voorwaarden gesteld aan het maken van een geluidluwe gevel en/of -buitenruimte.
- Voor de realisatie van de aanbouw moet door de gemeente Arnhem een procedure tot het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen. In paragraaf 5.3 staat een overzicht van de benodigde hogere waarden.
- Voor de omgevingsvergunning tot wonen is een gevelonderzoek nodig. Aan de hand van dit onderzoek toont de ontwikkelaar aan, dat aan het Arnhemse geluidbeleid wordt voldaan en de binnenwaarde voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

Door Strategie Architecten is op 29-7-2021 een Verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden ingediend (bijlage 2). Het wordt aangenomen dat het college van B&W hiermee instemt.
Er is onderzoek verricht naar de benodigde geluidwering van de gevel (separaat toegevoegd bij aanvraag). Met de getroffen voorzieningen wordt voldaan aan de gestelde eisen vanuit het Bouwbesluit 2012.

Bodem

Door Econsultancy is in augustus ’20 een verkennend bodemonderzoek verricht voor het hele perceel van Zeelandsingel 40 (zie bijlage 3). Hieruit volgen de volgende algemene conclusies:

- Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen herbestemming van de onderzoekslocatie.
- Op basis van het indicatieve asbest in puin onderzoek wordt niet verwacht dat er asbest in puin in de funderingslaag ter plaatse van twee boringen aanwezig is. Het asbest onderzoek heeft derhalve een indicatief karakter.

Er hoeven daarom geen extra onderzoeken plaats te vinden en is de nieuwe functie op de locatie mogelijk.

Aanvullende opmerking:

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS- houdende grond en baggerspecie' (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.



Huidig beeld van parkeerplaats Zeelandsingel 40.

Flora & Fauna

Door GRAS advies is in september '22 een quickscan Flora & Fauna verricht (zie bijlage 4).

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn als volgt:

1. De huidige aanwezigheid van beschermde soorten binnen de grenzen van het projectgebied kan worden uitgesloten. De aanwezigheid van vleermuizen buiten het projectgebied is wel mogelijk. Bij de realisatie van de 2 woningblokken moet verstoring op eventuele verblijfplaatsen in de vorm van nachtelijke verlichting en trilling worden voorkomen.
2. Aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad is niet nodig mits er in de winterrustperiode gewerkt wordt of wanneer er preventieve maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt binnen het werkgebied. Dit kan gedaan worden met goede afwatering, voorkomen spoor- en plasvorming en tijdelijke gronddepots af te schermen.
3. Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het projectgebied als broedlocatie gebruiken. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om wordt gewerkt. Of onder voorwaarde dat eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet worden verstoord. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming. Mocht er binnen het broedseizoen werkzaamheden gepland staan dan moet het gebied maximaal drie dagen vóór aanvang van de werkzaamheden door een ecoloog worden vrijgegeven middels een

broedvogelinspectie. Tijdens de werkzaamheden wordt aangeraden mitigerende maatregelen te treffen om het gebied broedvrij te houden.

4. De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

De conclusies uit het Flora & Fauna onderzoek leiden niet tot een belemmering voor de nieuwbouw. De ontwikkelaar en aannemer dienen zich te houden aan de randvoorwaarden.



Themakaart Flora & Fauna voor nieuwbouwlocatie (Buro PoelmansReesink);

In de voorliggende fase 2 met nieuwbouw is er veel aandacht voor een nieuwe parkomgeving rond de gebouwen. Daarvoor is een uitgebreid groenontwerp gemaakt door Buro PoelmansReesink met een balans van de oude en nieuwe situatie (zie bijlage 5, december ’23). 15 bomen verdwijnen (bruin op onderstaande kaart), er komen 20 nieuwe bomen terug (donkergroen op onderstaande kaart). Veel bestaande bomen hebben op de huidige parkeerplaats met de gesloten verharding minder groeikansen; de nieuwe bomen worden meer ingepast in het groen.

Ter controle ten aanzien van de bomen is de gemeentelijke ‘Afwegingsrapportage bomen in projecten’ ingevuld (zie bijlage 9). Deze is aangevuld met een beschrijving over de groeikansen van te verwijderen bomen en mogelijkheden van herplant.



Kaart met Bomenbalans voor nieuwbouwlocatie (dec'23, Buro PoelmansReesink);

In de nieuwe inrichting krijgen alleen de rijlopers gesloten verharding. De parkeerplaatsen worden waterdoorlatend en voorzien van groen. Ook alle nieuwe daken krijgen sedumbegroeiing. Ter vergelijking zijn in bijlage 5 twee kaarten opgenomen van het bestaande en nieuwe groen op de totale locatie. De beplanting in de huidige situatie beslaat circa 3.500 m^2 en in de nieuwe situatie 9.285 m^2. De fikse vergroening is mogelijk terwijl er ook nieuwbouw gerealiseerd wordt.
Geconcludeerd wordt dat voor deze ontwikkeling een positieve groenbalans ontstaat.

Watertoets

Ten aanzien van het hemelwater vinden wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Ondanks de nieuwbouw wordt het verharde oppervlakte minder doordat een groot, verhard parkeerterrein verdwijnt en tegen de nieuwbouw meer groen ontstaat. Op alle daken wordt sedum gelegd voor een bufferende werking. Het hemelwater wordt rechtstreeks geloosd op de omliggende watergangen of in eerste instantie op de centrale wadi over het terrein.
Volgens de Watertoets van het Waterschap Rivierenland dient de Normale procedure gevolgd te worden. Het plangebied raakt aan een A-watergang (zie bijlage 6, aanvraagformulier Watertoets). Na contact met de accountmanager van het Waterschap is geconcludeerd dat het lozen van hemelwater afkomstig vanaf het terrein en de nieuwe appartementen is toegestaan. Voor een nieuwe uitstroomvoorziening hoeft geen vergunning aangevraagd te worden. Dit moet wel in overleg met het Waterschap.

Archeologie en cultuurhistorie

In de Erfgoedwet 2016 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd. De Erfgoedwet 2016 is het belangrijkste instrument voor de bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in Nederland.

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem '2008-2012 wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. Het streven is om bij planontwikkelingen zo vroeg mogelijk de kennis van de Arnhemse cultuurhistorie in te brengen. De erfgoedkaart biedt een overzicht van alle cultuurhistorische elementen en structuren binnen de gemeente Arnhem. Daarnaast blijft het zichtbaar maken van de bouw- en ontwikkelgeschiedenis van de stad uitgangspunt.
Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de erfgoednota.

Sinds 2008 beschikt de gemeente over een archeologische verwachtingenkaart voor heel Arnhem. De verwachtingenkaart geeft al in een vroeg stadium van planvorming globaal inzicht in de mate waarin archeologische resten in een gebied aangetroffen kunnen worden.

De planlocatie is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting (volgens het Chw Omgevingsplan De Laar 2020). Voor werkzaamheden in de bodem die groter zijn dan 2.000 m^2 is archeologisch onderzoek vereist. De nieuwbouw op de locatie veroorzaakt maximaal 1.800 m^2 aan grondverstoringen. Daarom wordt nader archeologisch onderzoek achterwege gelaten.
Op of nabij de planlocatie staan geen beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten en de locatie behoort niet tot een beschermd stadsgezicht. Er spelen geen cultuurhistorische waarden.

De conclusie is dat aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het project.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het veranderende klimaat. En de schadelijke gevolgen ervan probeert te beperken. Klimaatadaptatie is een maatschappelijke opgave voor overheden en ontwikkelaars (Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie).
De locatie ligt niet in een gebied dat volgens de hitte-attentiekaart van de gemeente Arnhem als rood of oranje is aangemerkt.
De twee gebouwen worden BENG (Bijna Energieneutrale Gebouw), gasloos en extreem goed geïsoleerd.
Naast de transformatie van het bestaande kantoorpand (hergebruik) betreft het nieuwe plan een intensivering van gebruik van een bestaande locatie, terwijl de buitenruimte meer groen krijgt. Diverse andere mogelijkheden voor vergroening worden ook benut, zoals groene daken en gevels.

Hoofdstuk 6 Ruimtelijke effecten

Het complex aan de Zeelandsingel is op een bijzondere wijze gepositioneerd in de wijk. In de zuidelijke oksel van de doorgaande wegen, Burgemeester Matsersingel en de Batavierenweg, ligt het gedraaid ten op zichte van de hoofdrichting van de woonwijk. De parkzones langs de wegen dringen langs het gebouw dieper door dan elders. In combinatie met de afwijkende architectuur maakt de positie het complex uniek en geeft het kwaliteit. De nieuwe invulling en naaste omgeving kunnen inspelen op deze aspecten.



Ligging van het complex in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

In eerste instantie werd ingezet op een transformatie van het bestaande gebouw, inclusief een kleine optopping. Het bestemmingsplan biedt meer bouwmogelijkheden. In deze 2e fase van het project op deze locatie komen twee bouwvolumes tegen het oude kantoorpand. De stedenbouwkundige structuur met groen en bouworiëntatie is leidend. De orthogonale structuur van de locatie staat los van de woonwijk en het groen langs de doorgaande wegen. Tegelijk wordt de markering van het belangrijke kruispunt in de stad door de nieuwbouw versterkt.

De nieuwbouw met de twee blokken heeft impact voor de naaste woonomgeving. Daarom is al in een vroeg stadium overleg gevoerd met omwonenden. Dit is gebeurd middels een buurplatform (zie bijlage 7) en individuele gesprekken. Aan de hand van dronebeelden, tekeningen en 3D-beelden kregen omwonenden een beeld van de impact van de nieuwbouw. Na verschillende schetsen en concepten, die binnen de bestemmingsplanregels mogelijk waren, is een optimaal model gevonden waarbij de meeste zorgen (inkijk,

parkeerdruk, etc.) zijn weggenomen. Met de positionering van de blokken, aflopende hoogte is veel rekening gehouden met de bestaande omgeving, terwijl goede nieuwbouw mogelijk is. Recent is bij blok A het dakterras komen te vervallen.



Voorbeelden van visualisaties die gebruikt zijn in het buurtoverleg. Pijlen geven aanzichten weer op ooghoogte (StrategieArchitecten).

In de buitenruimte komt veel ruimte voor groen en water; de parkeerruimte is efficiënt en deels onder de gebouwen, veel hekwerken verdwijnen zodat de groene ruimtes in elkaar overlopen. De openbare parkruimte langs de hoofdwegen wordt één met het groen rond de gebouwen. Naast gevelbegroeiing komen overal groene daken op het complex. De gehele locatie krijgt meer een parkachtige uitstraling.
De sociale controle in de omliggende parkzones zal verbeteren door het dagelijkse gebruik van de nieuwe bewoners.

Woningbouwprogramma

In het ontwerp van Strategie Architecten wordt in 59 nieuwe (levensloopbestendige) woningen voorzien, allen met een bvo van 74 m^2 en kleiner. Er komen 47 tweekamer-appartementen en 12 driekamer-appartementen.
Alle appartementen zijn voorzien van een balkon of een terras op het groene dak.
Alle (koop)appartementen in blok A, kleiner dan 50 m^2 (28 stuks), beschikken over een gezamenlijke berging en fietsenstalling. Alle vier grotere (koop)appartementen in blok A, van ca 70 m^2, hebben géén eigen

berging, maar maken ook gebruik van de gezamenlijke berging en fietsenstalling. Zij hebben daarnaast een bergruimte in de eigen woning. Dit is conform de 'Amsterdamse bouwbrief' (zie bijlage 10).
Alle (huur)appartementen in blok B zijn groter dan 50 m^2; zij hebben allen een privéberging in het souterrain.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 50% betaalbare koopwoningen. Daarnaast is 50% in de vrije huur of koop.
Voor de koopappartementen geldt een koopprijs niet duurder dan € 280.000 (42-55 GBO) en voor de grotere appartementen (2 stuks van ca. 70 m^2) niet duurder dan € 350.000. (Prijspeil 2023, het bedrag wordt geïndexeerd). In de doelgroepenverordening van de gemeente Arnhem is opgenomen dat betaalbare koopwoningen ten minste 42 m^2 GBO zijn.
Alle huurwoningen worden verhuurd in de vrije huur.

Daarmee beantwoordt het plan aan de vraag naar kleinere, goedkope woningen voor diverse doelgroepen. Alle nieuwe appartementen zijn levensloopbestendig zodat er een doorstroming plaats kan vinden van senioren uit de naastgelegen wijk. Met de indeling van de woningplattegronden is rekening gehouden met toegankelijkheid van mindervalide bewoners. De hal in de woning is afgestemd op de draaicirkel van een rolstoel. De badkamers zijn dusdanig ruim dat ze eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor mindervaliden.
De twee gebouwen zijn voorzien van liften en deze zijn rolstoeltoegankelijk. Er zijn drie mindervalide parkeerplaatsen, bij de toegang van het parkeerterrein. Daarmee liggen ze zo dicht mogelijk bij de beide entrees van de twee gebouwen.

In het Plan van Aanpak Woningbouwontwikkeling is opgenomen dat in ieder project minimaal 30% sociale huur gerealiseerd dient te worden. Het plan voor de nieuwbouw aan de Zeelandsingel kent géén sociale huurwoningen. Omdat het bij dit project zeer lastig is om sociale huur in het programma te voegen wordt dat bij een ander project gecompenseerd. Dit betekent op zijn minst 30% sociaal van het totale woningaantal van de twee projecten.

De volgende afspraken tussen de ontwikkelaar en de gemeente zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst:

- Bij het project aan de Zeelandsingel zal 50% van de woningen een betaalbare koopwoning worden en 50% vrije huur of koop.
- Om dit mogelijk te maken wordt het woningaantal verhoogd. Volume en hoogte van het gebouw blijven hetzelfde, maar er zullen in totaal 59 (i.p.v. 51) woningen nodig zijn voor een haalbare business case.
- In de doelgroepenverordening van de gemeente Arnhem is opgenomen dat betaalbare koopwoningen ten minste 42 m^2 zijn. Dit is het geval bij dit initiatief. De woningen zijn tussen de 42 m^2 - 52 m^2. Conform

doelgroepenverordening kunnen deze woningen niet duurder zijn dan € 280.000. Ontwikkelaar heeft aangegeven dat hun range - huidige markt - onder die prijs ligt.

- Conform de afspraken is het mogelijk om de vereiste 30% sociale huurwoningen op een andere locatie te realiseren. Dit dient dan wel 30% van het totaal te zijn.
- Op de Plattenburgerweg kunnen ongeveer 31/32 woningen worden gerealiseerd. Het totale woningaantal is daarmee 91/92. Er moeten dus minimaal 27/28 sociale huurwoningen worden gerealiseerd.
- De uitruil wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst met een boetebeding.
- Ontwikkelaar gaat snel aan de slag met de planontwikkeling Plattenburgerweg (er is al een intentieovereenkomst met Portaal).

Verkeersaspecten

Bij de realisatie van een nieuwe functie in een gebouw dient aan de parkeernormen worden voldaan.
In het bestaande gebouw blijft een gedeelte van de kantoorfunctie op de begane grond en deels op de verdieping behouden. Daarnaast worden 59 appartementen in de twee nieuwbouwblokken gerealiseerd. Gezien de verschillende ontwikkelingen op de compacte locatie wordt voor het parkeren het project als totaal beschouwd.
Op basis van deze uitgangspunten is de parknorm voor het wonen als volgt:

78 + 59 appartementen gelijk of kleiner dan 75 m^2:	1,0 pp x 137	=	137 parkeerplaatsen
14 appartementen van 75 m^2 tot 120 m^2:	1,3 pp x 14	=	18,2 parkeerplaatsen
		Totaal	155 parkeerplaatsen

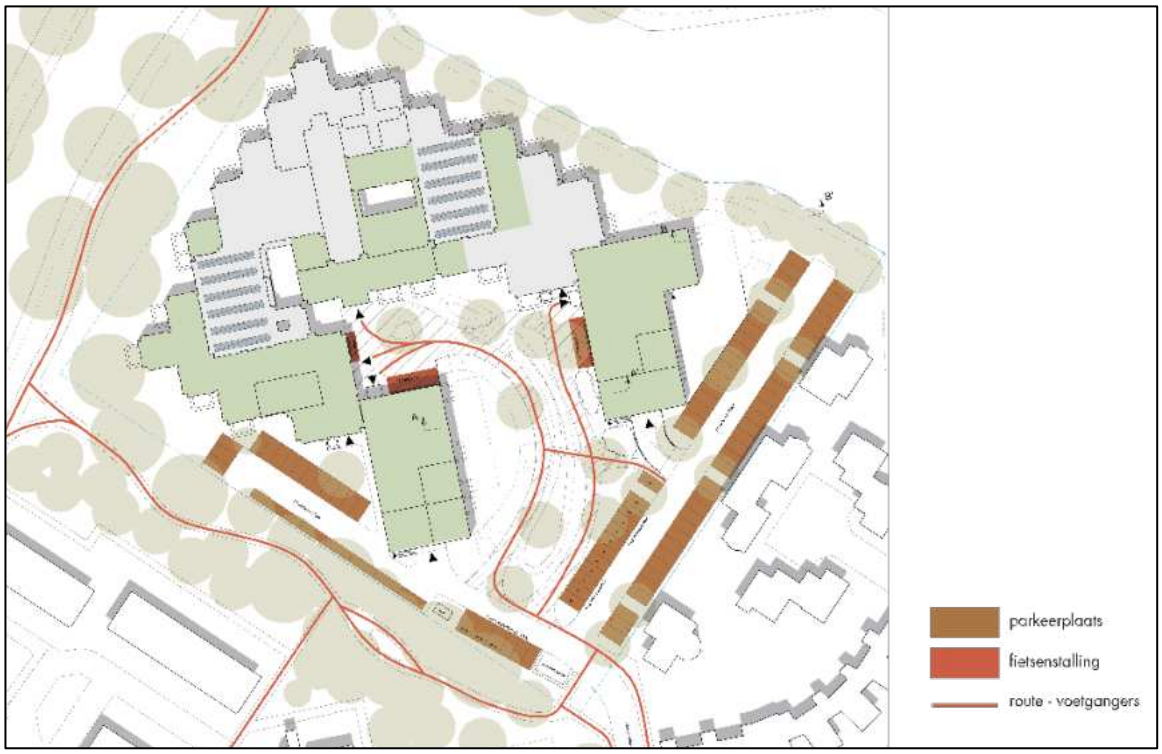
900 m^2 kantoor met baliefunctie:	1,0 pp / 50 m^2	=	18 parkeerplaatsen

De bezettingsgraad over de dag zal per functie verschillen en dubbelgebruik is aannemelijk; de kantoorfunctie wordt in de nacht niet gebruikt. Daarvoor mag een reductie toegepast worden van 18 parkeerplaatsen.

De gemeente Arnhem wil meewerken aan een parkeerafwijking bij de toepassing van deelauto's, als pilotproject. 10% van het totaal aan parkeerplaatsen mag meegerekend worden indien deelauto's beschikbaar zijn. Dit komt neer op 10% van 155 = 16 parkeerplaatsen. Door 4 deelauto's kan de parkeerbehoefte gereduceerd worden met 12 parkeerplaatsen (1 op 4). De uiteindelijke parkeerbehoefte bedraagt dan 155 – 12 = 143 parkeerplaatsen.
In de eindfase zijn er 57 parkeerplaatsen in de verdiepte parkeerkelders aanwezig en 86 parkeerplaatsen in de buitenruimte. Met de nieuwe 143 parkeerplaatsen wordt dus voldaan aan de parkeernorm.

Ter vergelijking, de huidige parkeernorm voor kantoren is minimaal 1 pp per 50 m^2 b.v.o.
Dit betekent bij een b.v.o. van 9.576 m^2 een behoefte van 191,5 parkeerplaatsen. Dit is aanzienlijk meer

dan de behoefte bij de nieuwe functies in de gebouwen op het terrein.

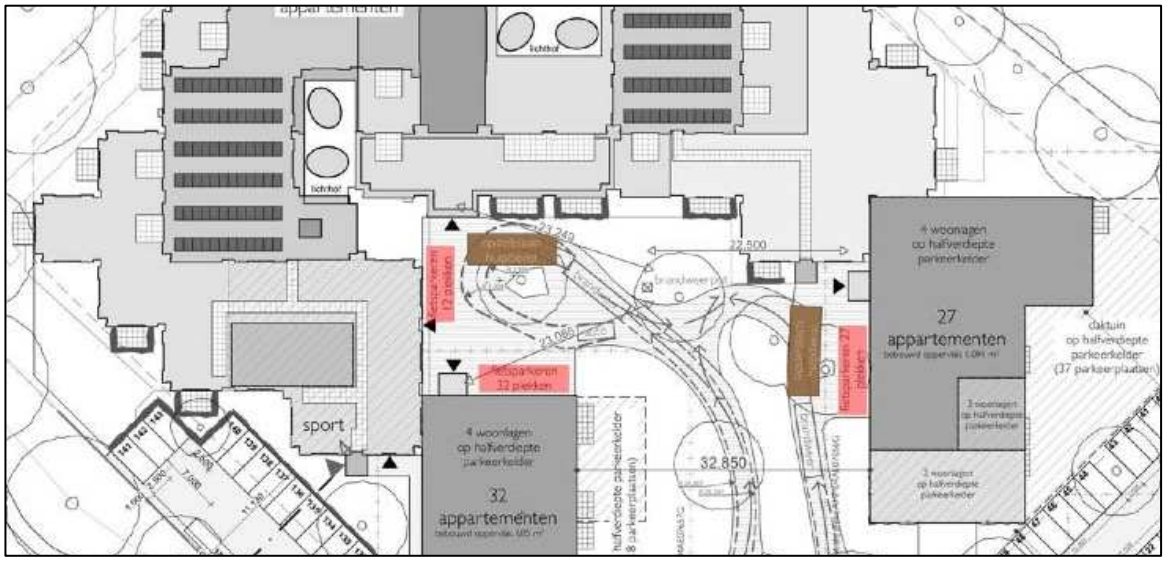


Nieuwe parkeersituatie en looproutes met nieuwbouw naast het getransformeerde complex aan de Zeelandsingel (PoelmansReesink).

Voor het fietsparkeren bestaan geen Arnhemse normen. Volgens de Leidraad fietsparkeren van het CROW (publicatie 291) kunnen voor de hele locatie aan de Zeelandsingel de volgende richtlijnen gehanteerd worden:

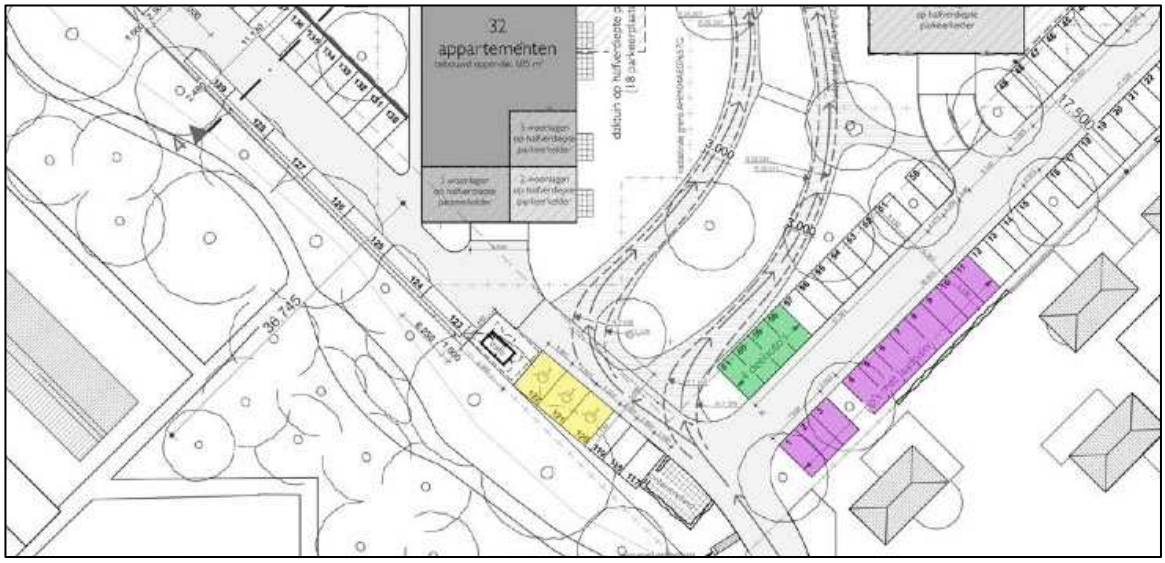
92 + 59 appartementen met fietsenberging:	0,33 fpp x 151	=	50 fiets-parkeerplaatsen
kantoor met baliefunctie:			10 fiets-parkeerplaatsen
		Totaal	60 fiets-parkeerplaatsen

Naast de stallingsmogelijkheid van fietsen in het pand (minimaal 1 fiets per woning, met elektrische laadpunten) komen voor fietsers extra rekken bij de entrees (donkerrode vlakken op kaarten). Er is in de openbare ruimte plek voor minimaal (27+32+12=) 71 fietsen. Daarmee wordt de richtlijn ruim gehaald.



Locaties voor het fietsparkeren in de buitenruimte (rood) en de opstelplaatsen voor hulpdiensten (bruin).

Hulpdiensten en bezorgers kunnen gebruik maken van de keerlus bij de entrees van de gebouwen. Voor mindervaliden worden 3 brede parkeerplaatsen zo dicht mogelijk bij de entrees aangelegd.
De initiatiefnemer heeft veel ervaring met aanbieders van deelauto's. Voorlopig krijgen 4 deelauto's een aangeduide plek op het terrein; dit betreft een pilotproject. Bij succes wordt dit aantal uitgebreid. Nieuwe huurders van de planlocatie krijgen automatisch een deeltijd-autopas met een basistegoed. Bewoners uit de naaste omgeving krijgen ook de gelegenheid gebruik te maken van de deelauto's. 11 plaatsen in de buitenruimte krijgen laadpalen.
Alle bezoekers, bewoners en werknemers van het complex kunnen overal gratis parkeren. Direct na de ingang vanaf de Zeelandsingel.



Locaties van drie parkeerplaatsen voor mindervaliden (geel), vier deelauto's (groen) en elf met laadpalen (paars), zo dicht mogelijk bij de hoofdentrees.

De bereikbaarheid van het gebouw voor het openbaar vervoer is gunstig door bushaltes aan de Batavierenweg en Burgemeester Matsersingel. Voetgangers kunnen deze via de parkzones eenvoudig bereiken. Het NS-station Arnhem-Zuid is gelegen op circa 1,3 kilometer, bereikbaar via veilige fiets- en looproutes.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een initiatief van de eigenaar van de betreffende locatie. Met deze initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten waardoor de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn.

BIJLAGEN

Bijlage 1

Aanbouw Zeelandsingel 40, Arnhem

Akoestisch onderzoek aanbouw Zeelandsingel 40 in Arnhem

Status	**definitief**
Versie	002
Rapport	M.2020.0384.02.R001
Datum	29 juli 2021







Adviseurs voor bouw, industrie, verkeer, milieu en software

Colofon

Opdrachtgever	Bijsterbouw •••••••••••• Bijsterhuizen 11-58 6546 AS NIJMEGEN
Contactpersoon opdrachtgever	.....
Project	Strategie/Transformatie Zeelandsingel 40 Arnhem
Betreft	AO/Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem
Uw kenmerk	-
Rapport	M.2020.0384.02.R001
Datum	29 juli 2021
Versie	002
Status	definitief
Uitgevoerd door	DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V. Van Pallandtstraat 9-11 6814 GM Arnhem Postbus 153 6800 AD Arnhem
Contactpersoon	....@dgmr.nl
Auteur	....@dgmr.nl
Projectadviseur	.....,,,,,,,,, ...@dgmr.nl
2e lezer/secr.	..|..|...

k:\doc\m\2020\038402\m20200384002r001v2.docx 29-07-2021

Inhoud

1. Inleiding 4

2. Situatie 5
2.1 Huidige situatie 5
2.2 Het plan 5

3. Uitgangspunten 7
3.1 Beoordelingskader 7
3.2 Wegverkeer 7
3.3 Modellering 8

4. Resultaten 9
4.1 Wegverkeer 9
4.2 Geluidmaatregelen 10
4.3 Cumulatie/Optelling 12

5. Geluidbeleid gemeente Arnhem 13
5.1 Geluidsbelasting 13
5.2 Criteria voor hogere waarden 13
5.3 Hogere waarden 13

6. Conclusie 14

Bijlagen
Bijlage 1 Beoordelingskader
Bijlage 2 Gegevens wegverkeer
Bijlage 3 Rekenresultaten
Bijlage 4 Bouwontwerp en indeling appartementen

1. Inleiding

Strategie Architecten heeft het plan om aan het pand aan de Zeelandsingel 40 een aanbouw te realiseren. DGMR onderzoekt voor deze ontwikkeling het milieuaspect geluid.



figuur 1: locatie in ontwerp omgevingsplan

Voor het aspect geluid wordt onderzoek gedaan naar het geluid van de zoneplichtige wegen uit de omgeving op het pand. De toekomstige geluidsbelastingen toetsen wij aan de waarden van de Wet geluidhinder, zijnde een 'nieuwe situatie'.

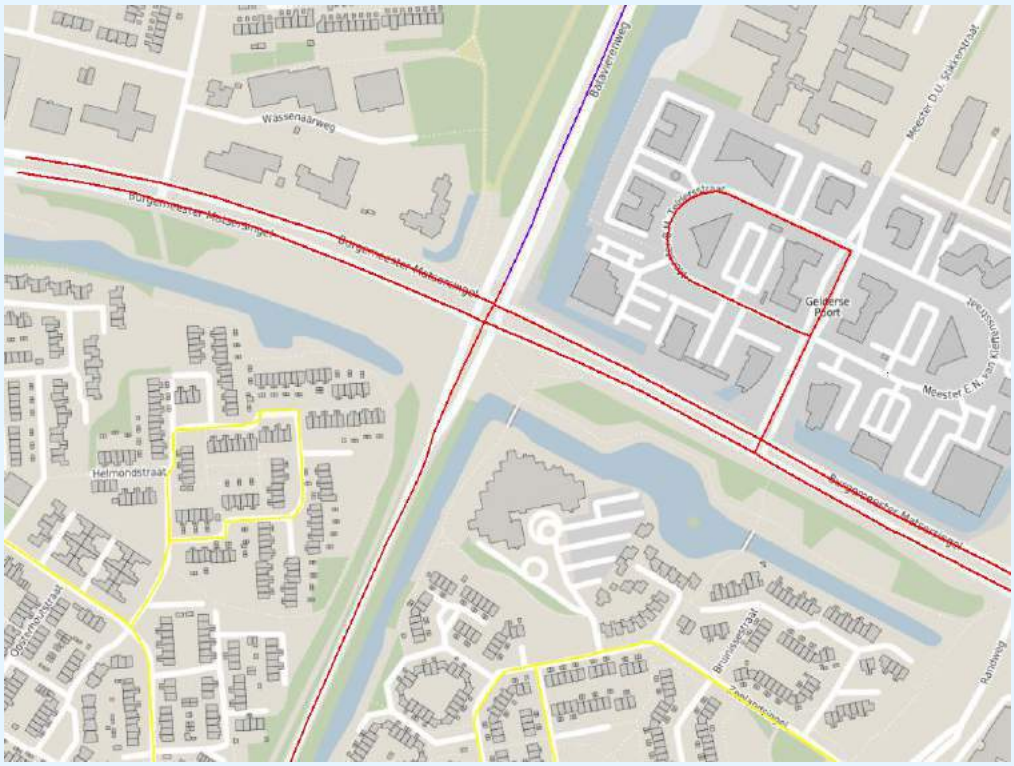
Ook betrekken wij het geluidbeleid van de gemeente Arnhem bij de beoordeling van het geluid, waar o.a. de 30 km/uur-wegen in zijn opgenomen.

In het eerste deel van het rapport beschrijven wij de omgeving en de planologische situatie. Vervolgens staat er een uitleg van de uitgangspunten en de modellering. In hoofdstuk 4 bespreken wij de resultaten en de geluidmaatregelen. Het Arnhems geluidbeleid staat in hoofdstuk 5.
Als laatste de conclusie van het onderzoek. Het beoordelingskader staat in bijlage 1 beschreven.

k:\doc\m\2020\038402\m202003840 2r001v2.docx 29-07-2021

2. Situatie

Het pand ligt in de Laar aan de kruising van de Burgemeester Matsersingel en Batavierenweg. Het pand valt binnen de zone van de Burgemeester Matsersingel, Batavierenweg, Meester D.U. Stikkerstraat en Meester B.M. Telderstraat. Verder liggen in de omgeving diverse wegen met een maximale rijsnelheid van 30 km/uur. De Batavierenweg verandert ten noorden van het kruispunt van een 50 km/uur-weg naar een 70 km/uur-weg.



figuur 2: ligging wegvakken (geel: 30km/u, rood: 50 km/u, paars: 70 km/u)

2.1 Huidige situatie

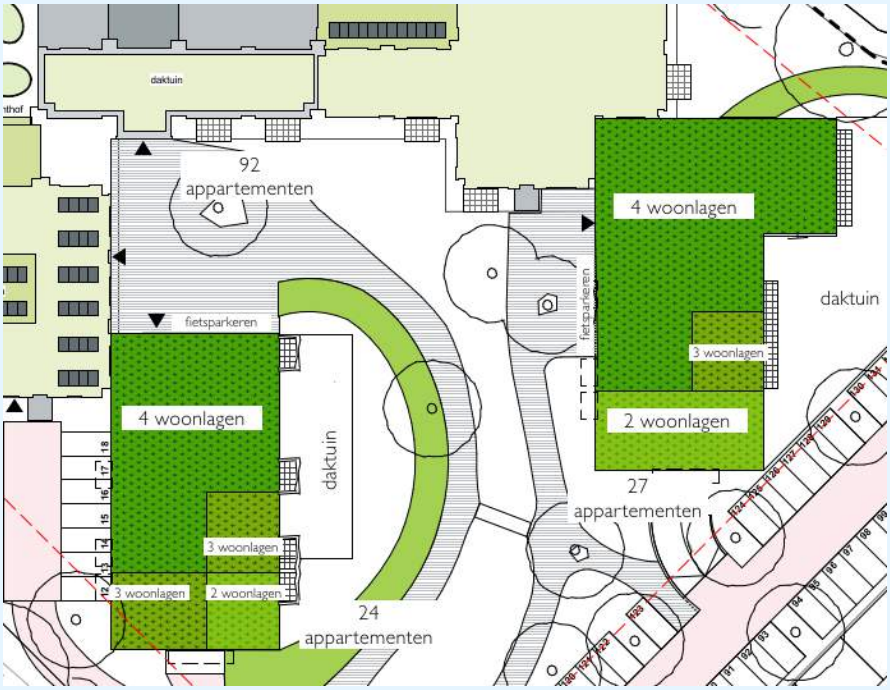
De huidige planologische situatie is opgenomen in het ontwerp “Chw Omgevingsplan De Laar 2020” vastgesteld op 31 maart 2021. Voor het pand geldt de bestemming ‘gemengd’ waar de activiteiten kantoor, openbare dienstverlening en lichte gezondheidszorg zijn toegestaan.

2.2 Het plan

In de aanbouw worden, verspreid over twee blokken, 51 appartementen gerealiseerd. In de volgende figuur staat het ontwerp, de aanbouw, naast het bestaande (te transformeren complex). Zie bijlage 4 voor het ontwerp van het gehele gebouw (ontwerp van 2 juni 2021).



figuur 3: ligging aanbouw



figuur 4: indeling woonlagen aanbouw

k:\doc\m\2020\038402\m202003840 2r001v2.docx 29-07-2021

3. Uitgangspunten

3.1 Beoordelingskader

Wet geluidhinder

Voor nieuwe woningen in een binnenstedelijke situatie geldt een voorkeurswaarde van 48 dB voor het wegverkeer. De maximaal toegestane waarde is 63 dB voor een binnenstedelijke situatie. Voor de wegen wordt op basis van artikel 110g Wet geluidhinder een aftrek van 5 dB toegepast op de berekende geluidsbelasting. Voor het deel van de Batavierenweg ten noorden van het kruispunt is deze aftrek 2 dB.

Geluidbeleid gemeente Arnhem

Het geluidbeleid van de gemeente Arnhem is o.a. opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen[1]. Het geluidbeleid stelt aanvullende voorwaarden voor de goedkeuring van plannen. Voor de beoordeling zijn per gebied andere geluidseisen gesteld. Het plan ligt in het gebiedstype 'stedelijke zone/HOV-knooppunt'. Hierbij horen de volgende ambitie-, incidentele en plafondwaarden.

tabel 1: geluidsnormen geluidbeleid gemeente Arnhem

	Ambitie		Incidenteel		Plafond	
Wegverkeer	Zeer onrustig	53 - 58 dB	Lawaaiig	58 - 63 dB	Zeer lawaaiig	>63 dB

3.2 Wegverkeer

In het onderzoek maken wij de invloed van de wegen in de omgeving van het plan inzichtelijk. De verkeersgegevens voor de wegen zijn aangeleverd door de gemeente Arnhem (RVMK versie april 2020, peiljaar 2030_hoog). De etmaalintensiteiten zijn gebaseerd op weekdaggemiddelden. Voor het toekomstige peiljaar 2032 hebben wij de gegevens van 2030 opgehoogd met een autonome groei van 1% per jaar. In tabel 2 zijn de belangrijkste verkeersgegevens weergegeven. Een volledig overzicht van de uitgangspunten staat in bijlage 1.

tabel 2: verkeersgegevens 2032

Wegvak	Etmaalintensiteit	Wegdek	Maximale snelheid
Burgemeester Matsersingel (ten oosten van Batavierenweg)	25.639	SMA-NL8	50 km/u
Burgemeester Matsersingel (ten westen van Batavierenweg)	29.750	ZSA-ZD	50 km/u
Batavierenweg (ten zuiden van de Burg. Matsersingel)	7.703	SMA-NL8	50 km/u
Batavierenweg (ten noorden van de Burg. Matsersingel)	20.049	SMA-NL8	70 km/u
Meester D.U. Stikkerstraat	5.950	Referentiewegdek	50 km/u
Meester B.M. Telderstraat	1.240	SMA-NL8	50 km/u
Zeelandsingel	1.778	SMA-NL8	30 km/u

Vanwege de toevoeging van de aanbouw binnen het plan kan een verandering van de verkeers-aantrekkende werking ontstaan. De verkeersintensiteiten van de wegen rondom het plan zijn dermate hoog, dat deze verandering geen relevante invloed op de geluidsbelasting heeft. De invloed van de verkeersaantrekkende werking van het plan hebben wij daarom in het akoestisch onderzoek buiten beschouwing gelaten.

[1] Gemeente Arnhem (2008). Beleidsplan geluid, de aanpak van geluidhinder voor de periode van 2005-2010.

k:\doc\m\2020\038402\m202003840 2r001v2.docx 29-07-2021

3.3 Modellering

De berekeningen van de geluidsbelasting zijn verricht met het door DGMR ontwikkelde computerprogramma Geomilieu (versie 2020.2). Het model voor het wegverkeerslawaai is gebaseerd op het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, standaardrekenmethode II.

In de berekening wordt met alle factoren die van belang zijn rekening gehouden, zoals afstands-reducties, reflecties, afschermingen, bodem- en luchtdemping, helling- en kruispuntcorrecties. De kruisingen Burgermeester Matsersingel/Batavierenweg en Burg. Matsersingel/Meester D.U. Stikkerstraat worden geregeld door een verkeerslicht (kental 1). Er is gerekend met één reflectie en een sectorhoek van twee graden.

De beoordelingspunten liggen 1,5 meter boven het lokale maaiveld op de begane grond en 1,5 meter boven de verdiepingsvloer op de overige etages van het pand. De reflectie in de achterliggende gevel is niet meegenomen (invallend geluidsniveau).

Het rekenmodel is ingevoerd ten opzichte van het Rijksdriehoekscoördinatenstelsel. Bij de berekeningen zijn wij uitgegaan van een standaard akoestisch hard (reflecterend) bodemgebied. De overige bodemgebieden zijn in het rekenmodel ingevoerd (absorberend, bodemfactor 1 en 0.3).

De invoergegevens van het rekenmodel zijn opgenomen in bijlage 2.

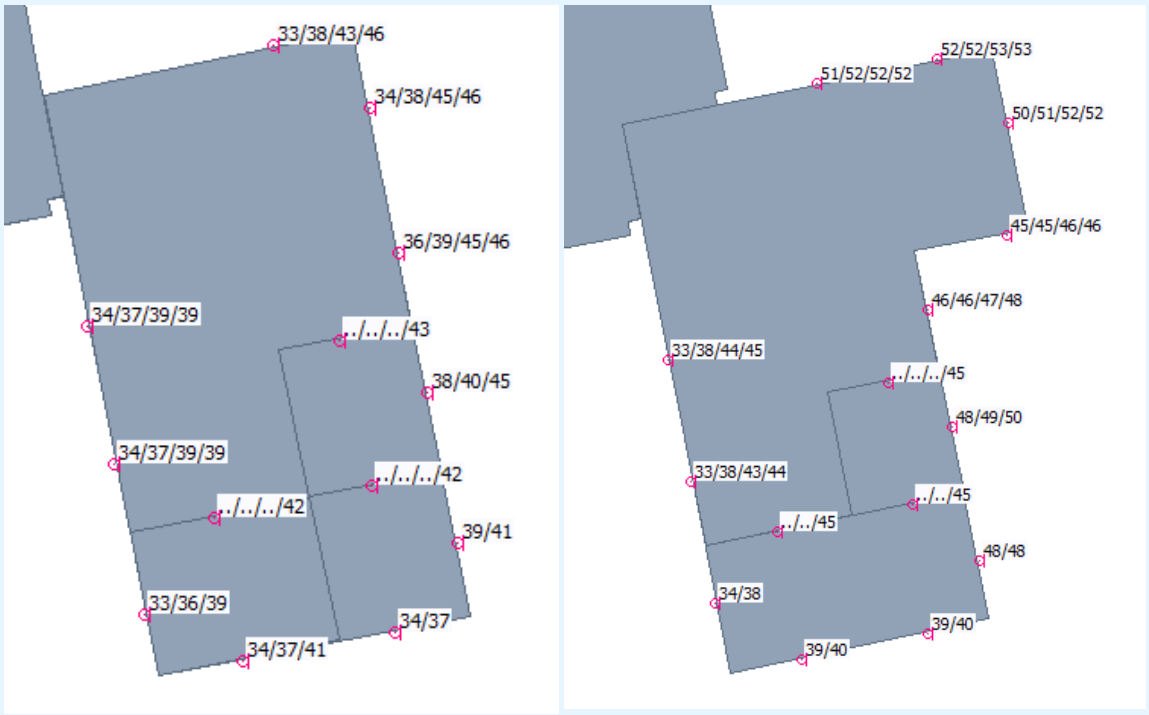
4. Resultaten

4.1 Wegverkeer

In de onderstaande figuren is de geluidsbelasting (L_{den}) weergegeven op de gevels van de gebouwen. De resultaten zijn inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder. Een volledig overzicht van de resultaten staat in bijlage 3.

Burg. Matsersingel

In de onderstaande figuur staat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Burgermeester Matsersingel weergegeven. De linker figuur geeft de zuidelijke aanbouw weer en de rechter figuur de oostelijke aanbouw.



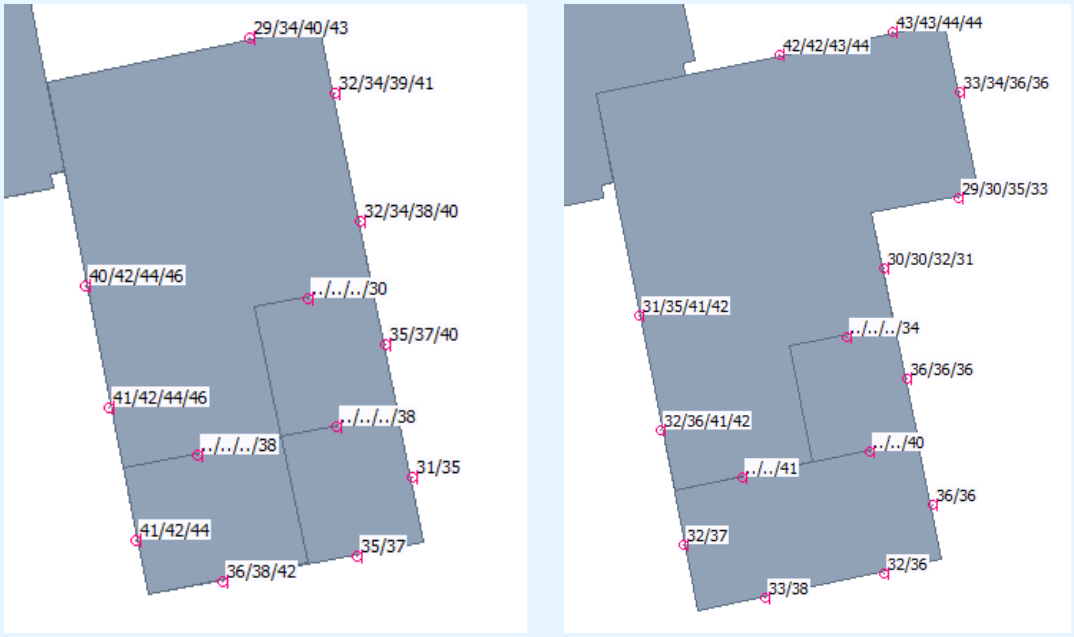
figuur 5: geluidsbelasting van de Burg. Matsersingel in Lden na aftrek

Op de oostelijke gevels van de oostelijke aanbouw wordt de voorkeurswaarde uit de Wet Geluidhinder (48 dB) overschreden als gevolg van het verkeer op de Burgermeester Matsersingel. De maximale geluidsbelasting bedraagt 53 dB.

Voor de zuidelijke aanbouw wordt op alle gevels voldaan aan de voorkeurswaarde. De maximale geluidsbelasting hier bedraagt 46 dB.

Batavierenweg

In de volgende figuur staat de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeer op de Batavierenweg weergegeven. De linker figuur geeft de zuidelijke aanbouw weer en de rechter figuur de oostelijke aanbouw.



figuur 6: geluidsbelasting van de Batavierenweg in Lden na aftrek

Uit de bovenstaande resultaten blijkt dat op alle gevels wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. De maximale geluidsbelasting bedraagt 46 dB.

Meester D.U. Stikkerstraat en Meester B.M. Teldersstraat
De geluidsbelasting als gevolg van deze twee wegen wordt grotendeels afgeschermd door de omliggende bebouwing. De geluidsbelasting op de gevels blijft dan ook ruim onder de voorkeurswaarde. De maximale belasting bedraagt 38 dB.

30 km/u-wegen
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur-wegen berekend. Ook de geluidsbelasting van deze wegen wordt grotendeels afgeschermd door omliggende bebouwing en blijft op alle gevels ruim onder de voorkeurswaarde. De maximale belasting bedraagt 40 dB.

4.2 Geluidmaatregelen

In het kader van de Wet geluidhinder dienen maatregelen te worden afgewogen om de geluidsbelasting te reduceren tot de voorkeurswaarde. De maatregelen onderzoeken wij in de volgende volgorde:

- Maatregelen aan de bron (wegdek, snelheid).
- Maatregelen in de overdracht (scherm of grondwal).
- Gevelmaatregelen.

Een maatregel moet voldoende effectief zijn. Bovendien mogen de maatregelen niet op stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële bezwaren stuiten (artikel 110a Wgh).

Wegverkeer

1. Bronmaatregel

Het verlagen van de rijsnelheid op de doorgaande wegen is verkeerskundig niet gewenst, de wegen hebben een stroomfunctie. Een grotere afstand tussen het oostelijke gebouw en de Burgemeester Matsersingel is stedenbouwkundig niet gewenst.

Op de Burgemeester Matsersingel ligt al stil asfalt. Als op de wegdelen met het wegdektype SMA- NL8 een dunne deklaag wordt toegepast, vermindert de geluidsbelasting circa 3 dB maar blijft bij de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde.

2. Overdrachtsmaatregel

Met een geluidscherm kan de geluidsbelasting vanwege de Burgemeester Matsersingel worden verlaagd: een scherm van 4 meter hoog zowel langs de Burgemeester Matsersingel vermindert de geluidsbelasting op de meeste bouwlagen tot 48 dB. De woningen op de hoogste bouwlaag (in de ''kop'' van het pand, die het dichts bij de weg zitten), blijven echter een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeurswaarde, tot 49 dB.



figuur 7: ligging scherm aan de Burg. Matsersingel

Het toepassen van een scherm van deze omvang is in binnenstedelijke situaties vanuit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Een lager scherm plaatsen heeft alleen effect voor de begane grond.

3. Gevelmaatregelen
De gevels met een geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare waarde, moeten zodanig ontworpen worden dat de woningen voldoen aan de eisen voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit.

4.3 Cumulatie/Optelling
Als de geluidsbelasting door alle wegen wordt opgeteld, is deze maximaal 58 dB zonder aftrek bij de oostelijke nieuwbouw.

Voor het beantwoorden van de vraag of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt doorgaans de gecumuleerde geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de rekenregels volgens hoofdstuk 2 uit bijlage 1 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 gehanteerd. Cumulatie is alleen relevant als er verschillende geluidbronnen zijn waarbij de voorkeurswaarde van die bron wordt overschreden. Binnen het plan is geen sprake van cumulatie.

k:\doc\m\2020\038402\m202003840 2r001v2.docx 29-07-2021

5. Geluidbeleid gemeente Arnhem

Vanwege de berekende geluidsbelastingen door de Burgemeester Matsersingel moeten hogere waarden worden aangevraagd. De gemeente stelt in haar geluidbeleid eisen voor het verlenen van hogere waarden.

5.1 Geluidsbelasting

De hoogste geluidsbelasting vanwege het wegverkeer is 53 dB na aftrek volgens artikel 110g Wgh. Deze waarde valt binnen de geluidklasse ‘onrustig’. De ambitie voor het gebiedstype ‘stedelijke zone/HOV-knooppunt’ is de klasse ‘zeer onrustig’: de berekende geluidsbelasting voldoet aan het geluidbeleid.

5.2 Criteria voor hogere waarden

Bij het toekennen van een verzoek om hogere grenswaarde voor geluidgevoelige bestemmingen tot en met de geluidklasse ‘onrustig’ worden volgende criteria bij de afweging betrokken:

1. Indien mogelijk bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) treffen.
2. Indien mogelijk de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning(en) vergroten.
3. Het stedenbouwkundig ontwerp vormgeven waarbij zoveel mogelijk afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat.
4. Indien mogelijk in het overdrachtsgebied een afscherming realiseren.
5. Bij een aanvraag om bouwvergunning voor een woning, scholen en kinderdagverblijven een akoestisch onderzoek voegen en toetsen of wordt voldaan aan de binnenwaarde van het Bouwbesluit.

In de paragraaf 4.2 “Geluidmaatregelen” hebben we de criteria 1 t/m 5 afgewogen. Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt door de ontwikkelaar een onderzoek naar de gevelwering toegevoegd. Binnen de geluidklasse ‘onrustig’ worden geen voorwaarden gesteld aan het maken van een geluidluwe gevel en/of -buitenruimte. Een deel van de daktuin die bij de oostelijke nieuwbouw wordt aangelegd, is geluidluw.

5.3 Hogere waarden

In de volgende tabel staat een overzicht van de hogere waarden die benodigd zijn. De vast te stellen geluidsbelasting van het wegverkeer is inclusief de aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder. Zie bijlage 4 voor de nummering van de woningen.

tabel 3: hogere waarden Burgemeester Matsersingel

Verdieping	Nummering appartementen	Aantal	Geluidsbelasting Burgemeester Matsersingel
1e	1.08	1	51
1e	1.09	1	52
2e	2.11	1	49
2e	2.08/2.09	2	52
3e	3.10	1	50
3e	3.07	1	52
3e	3.08	1	53
4e	4.05	1	52
4e	4.06	1	53

6. Conclusie

Strategie Architecten heeft het plan om aan het pand aan de Zeelandsingel 40 een aanbouw te realiseren. DGMR heeft voor deze ontwikkeling het milieuaspect geluid onderzocht.

Wet geluidhinder
Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Burgemeester Matsersingel op een deel van de nieuwe appartementen hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB: de geluidsbelasting is maximaal 53 dB na aftrek volgens artikel 110g Wgh. De overige omliggende wegen veroorzaken een geluidsbelasting lager dan 48 dB.
We hebben bron- en schermmaatregelen onderzocht, maar deze stuiten op bezwaren.

Geluidbeleid gemeente Arnhem
De berekende geluidsbelastingen passen binnen de ambitiewaarde uit het Arnhems beleid. Er is geen sprake van relevante geluidcumulatie. De vast te stellen hogere waarden vallen binnen de geluidklasse ‘onrustig’. Binnen deze geluidklasse worden geen voorwaarden gesteld aan het maken van een geluidluwe gevel en/of -buitenruimte.

Vervolg
Voor de realisatie van de aanbouw moet door de gemeente Arnhem een procedure tot het vaststellen van hogere waarden worden doorlopen. In paragraaf 5.3 staat een overzicht van de benodigde hogere waarden.

Voor de omgevingsvergunning tot wonen is een gevelonderzoek nodig. Aan de hand van dit onderzoek toont de ontwikkelaar aan, dat aan het Arnhemse geluidbeleid wordt voldaan en de binnenwaarde voldoet aan het Bouwbesluit 2012.

p.o. .....

.....
DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V.

Bijlage 1

Titel	Beoordelingskader

Wet geluidhinder
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege wegen bij geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Als een gemeente via een bestemmingsplan de bewoning van bestemmingen mogelijk maakt, is sprake van een 'nieuwe situatie' in de zin van de Wet geluidhinder. Als een geluidsgevoelige bestemming, zoals een woning, binnen de geluidszone van een weg ligt, dan moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidsbelasting.

De Wet geluidhinder is slechts van toepassing voor zover het gaat om geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone van een weg. Binnen deze zone wordt de geluidsbelasting berekend.

Geluidsgevoelige bestemmingen
Geluidsgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder zijn woningen, geluidsgevoelige terreinen en geluidsgevoelige gebouwen. Binnen de zone van de te onderzoeken wegen moeten de geluidsbelastingen op deze bestemmingen worden berekend en moet worden beoordeeld of deze aan de wettelijke normen voldoen.

De geluidsbelasting (L_{den}-waarde) wordt bepaald door het gewogen gemiddelde van de volgende geluidsniveaus:
- Het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de dagperiode (07.00 - 19.00 uur).
- Het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de avondperiode (19.00 - 23.00 uur), verhoogd met 5 dB.
- Het equivalente geluidsniveau (L_{eq}) over de nachtperiode (23.00 - 07.00 uur), verhoogd met 10 dB.

Toetsing aan grenswaarden vindt plaats op de gevel van een geluidsgevoelige bestemming.

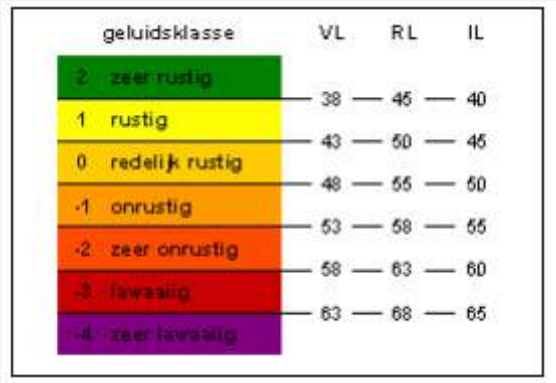
Wegverkeer
In artikel 74 uit de Wet geluidhinder zijn de geluidszones gedefinieerd. De geluidszones zijn te beschouwen als aandachtsgebieden of onderzoeksgebieden. Wegen die geen zone hebben en waarop de Wet geluidhinder dus niet van toepassing is, zijn:
- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied.
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Grenswaarden wegverkeerslawaai
De ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (voorkeurswaarde) voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe woningen is 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden:
- De maximaal toegestane hogere waarde is 63 dB voor binnenstedelijke situaties. De locatie ligt binnen de bebouwde kom, dus moet als binnenstedelijke situatie worden beoordeeld.

Aftrek op de berekende resultaten
Voor zover geen sprake is van specifieke omstandigheden wordt de berekende geluidsbelasting verminderd met de aftrek volgens artikel 110g Wgh, voordat toetsing aan de grenswaarden plaatsvindt. De hoogte van de aftrek is geregeld in artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Voor de meeste wegdelen in het onderzoek geldt een rijsnelheid van minder dan 70 km/uur: de aftrek is 5 dB. Bij een rijsnelheid van 70 km/uur is de aftrek 2 dB.

Bouwbesluit 2012
In de Wet geluidhinder wordt voor het binnenniveau van nieuwe woningen verwezen naar het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit zijn regels gesteld voor de geluidsbelasting voor de nieuwbouw en verbouw van woningen vanwege wegen en spoorwegen.

Beoordelingskader Geluidbeleid gemeente Arnhem
Het geluidbeleid van de gemeente Arnhem is o.a. opgesteld voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen[2]. Het geluidbeleid stelt aanvullende voorwaarden voor de goedkeuring van plannen. Hiervoor gebruikt de gemeente Arnhem een gebiedsgerichte aanpak, waarbij de stad is verdeeld in verschillende gebiedstypen. In onderstaande tabel staan de geluidsklassen uit het geluidbeleid voor het wegverkeerslawaai (VL), railverkeerslawaai (RL) en industrielawaai (IL) weergegeven.



geluidsklassen geluidbeleid gemeente Arnhem (Bron: Beleidsplan geluid gemeente Arnhem 2008)

De gemeente maakt per geluidsklasse een onderscheid in de ambitiewaarde (a), incidentele waarde (i) en plafondwaarde (p). De ambitiewaarde is de streefwaarde voor een gebied. Een ontwikkeling die hoger is dan de ambitiewaarde maar lager dan de incidentele waarde, wordt bij uitzondering toegestaan. De plafondwaarde wordt voor uitzonderlijke gevallen gebruikt. Voor sommige gebiedstypen stelt het geluidbeleid meerdere normen, omdat in gebieden verschillende geluidssituaties en daardoor ambities voor de geluidsbelasting voorkomen.

Het plan wordt beoordeeld op basis van het gebiedstype stedelijke zone/HOV-knooppunt, omdat in de omgeving zowel woningen, bedrijven als drukke verkeersaders liggen. In de volgende tabel staat de geluidsklasse per gebiedstype weergegeven.

[2] Gemeente Arnhem (2008). Beleidsplan geluid, De aanpak van geluidhinder voor de periode van 2005-2010.

Gebiedstype	Geluidsbron					
	Weg- en railverkeer			Bedrijven		
	a	i	p	a	i	p
Hoogdynamisch						
Stadswijk	1 0	-1 -2	-3	1	0 -1	-1
Centrum	0	-1 -2	-3 -4	0	-1	-2
Stedelijke zone/knooppunt	-2	-3	-4	-1	-1	-1
Bedrijventerrein	-1	-2	-3	-1	-2	-3 -4
Laagdynamisch						
Natuur	1	0		1	0	-1
Gemengde groene zone	1	0	-1	0	-1	-1
Stedelijk groen	0	-1	-2	0	-1	-1

ambitieniveaus geluidsbelasting gebiedstypen (Bron: Beleidsplan geluid gemeente Arnhem 2008)

Op basis van de geluidsklassen heeft de gemeente Arnhem vastgesteld welke maatregelen onderzocht en toegepast moeten worden. In onderstaand figuur staan de maatregelen en randvoorwaarden beschreven voor de verschillende geluidsklassen.

Advieskader nieuwe geluidsgevoelige situaties

Geluidklasse	Weg- en railverkeerslawaai
2 Zeer rustig	Geen maatregelen of randvoorwaarden
1 Rustig	Geen maatregelen of randvoorwaarden
0 Redelijk rustig	Geen maatregelen of randvoorwaarden
- 1 Onrustig	• Bronmaatregelen indien mogelijk • Vergroten afstand wenselijk • Afscherming realiseren indien mogelijk • Stedenbouwkundig ontwerp waarbij zoveel mogelijk afscherming ontstaat • Akoestisch onderzoek bij bouwvergunning
- 2 Zeer onrustig	Idem aan hiervoor + • Integratie milieuaspecten vanaf eerste ontwerpstadium • Bronmaatregelen zo veel mogelijk toepassen • Vergroten afstand waar mogelijk • Afscherming realiseren waar mogelijk • Minimaal 1 verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde • Geluidsluwe buitenruimte creëren (tuin of balkon) • Akoestisch onderzoek bij bouwvergunning
- 3 Lawaaiig	Idem aan hiervoor
-4 Zeer lawaaiig	• Integrale en gebiedsgerichte aanpak (Stad & Milieu) • Maatwerk

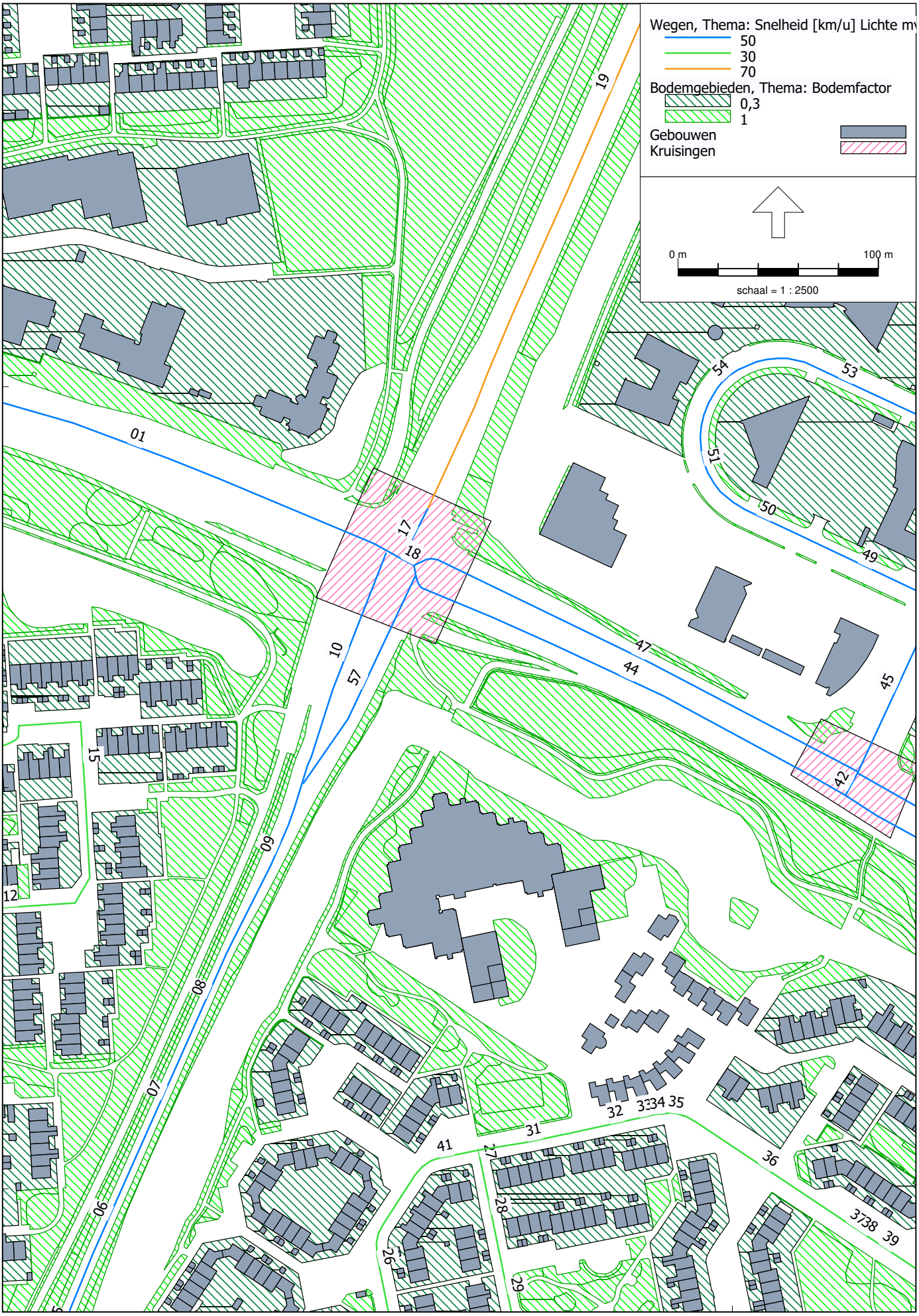
beoordelingskader geluidsbelasting gemeente Arnhem (Bron: Beleidsplan geluid gemeente Arnhem 2008)

Bijlage 2

Titel	Gegevens wegverkeer

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: VL 2032

Model eigenschap	
Omschrijving	VL 2032
Verantwoordelijke	WMA
Rekenmethode	#2|Wegverkeerslawaai|RMW-2012|
Aangemaakt door	WMA op 19-6-2020
Laatst ingezien door	MMO op 20-7-2021
Model aangemaakt met	Geomilieu V5.21
Dagperiode	07:00 - 19:00
Avondperiode	19:00 - 23:00
Nachtperiode	23:00 - 07:00
Samengestelde periode	Lden
Waarde	Gem(Dag, Avond + 5, Nacht + 10)
Standaard maaiveldhoogte	0
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Groepsresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Zoekafstand [m]	--
Max. reflectie afstand tot bron [m]	--
Max. reflectie afstand tot ontvanger [m]	--
Standaard bodemfactor	0,00
Zichthoek [grd]	2
Maximale reflectiediepte	1
Reflectie in woonwijkschermen	Ja
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00
Meteorologische correctie	Conform standaard
Waarde voor C0	3,50


Wegen, Thema: Snelheid [km/u] Lichte mv
50
30
70
Bodemgebieden, Thema: Bodemfactor
0,3
1
Gebouwen
Kruisingen
0 m
100 m
schaal = 1 : 2500
188000

Model: VL 2032 - Zeelandsingel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	Naam	Omschr.	Wegdek	Wegdek	V(LV(D))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)
Burg. Matsersingel	01	Burg Matsersingel	ZSA-ZD	ZSA-ZD	50	29750,00	6,52	3,86	0,79	95,35	96,66
Burg. Matsersingel	02	Burg Matsersingel	ZSA-ZD	ZSA-ZD	50	26508,00	6,52	3,86	0,79	95,23	96,59
50 km/u	03	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	7703,00	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
50 km/u	04	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	7703,00	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
50 km/u	05	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	7703,00	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
50 km/u	06	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	7703,00	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
50 km/u	07	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	7703,00	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
50 km/u	08	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	7703,00	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
50 km/u	09	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	7703,00	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
50 km/u	10	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	3851,50	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43
30 km/u	11	Helmondstraat	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	817,00	7,00	2,58	0,71	98,31	98,65
30 km/u	12	Helmondstraat	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	817,00	7,00	2,58	0,71	98,31	98,65
30 km/u	13	Helmondstraat	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	306,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
30 km/u	14	Helmondstraat	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	306,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
30 km/u	15	Helmondstraat	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	306,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
30 km/u	16	Helmondstraat	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	306,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
Burg. Matsersingel	17	Burg Matsersingel	W4b	SMA-NL8	50	20049,00	6,52	3,87	0,79	97,08	97,91
Burg. Matsersingel	18	Burg Matsersingel	W4b	SMA-NL8	50	25640,00	6,52	3,85	0,79	94,79	96,26
70 km/u	19	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	70	20049,00	6,52	3,87	0,79	97,08	97,91
30 km/u	20	Zeelandsingel	W0	Referentiewegdek	30	560,00	7,00	2,60	0,70	98,27	98,62
30 km/u	21	Middelburgsingel	W0	Referentiewegdek	30	408,00	7,00	2,59	0,70	97,83	98,27
30 km/u	22	Middelburgsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	408,00	7,00	2,59	0,70	97,83	98,27
30 km/u	23	Middelburgsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	408,00	7,00	2,59	0,70	97,83	98,27
30 km/u	24	Zeelandsingel	W0	Referentiewegdek	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,73	99,78
30 km/u	25	Zeelandsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,73	99,78
30 km/u	26	Zeelandsingel	W0	Referentiewegdek	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,73	99,78
30 km/u	27	Middelburgsingel	W4b	SMA-NL8	30	380,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
30 km/u	28	Middelburgsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	380,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
30 km/u	29	Middelburgsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	380,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
30 km/u	30	Middelburgsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	380,00	7,00	2,60	0,70	100,00	100,00
30 km/u	31	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	32	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	33	Zeelandsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	34	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	35	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	36	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	37	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	38	Zeelandsingel	W9a	Elementenverharding in keperverband	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	39	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	40	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	1778,00	7,00	2,58	0,71	98,54	98,83
30 km/u	41	Zeelandsingel	W4b	SMA-NL8	30	306,00	6,99	2,60	0,70	99,73	99,78
Burg. Matsersingel	42	Burg Matsersingel	W4b	SMA-NL8	50	3313,00	6,52	3,86	0,79	95,11	96,59
Burg. Matsersingel	43	Burg Matsersingel	W4b	SMA-NL8	50	13147,00	6,52	3,85	0,79	94,58	96,13
Burg. Matsersingel	44	Burg Matsersingel	W4b	SMA-NL8	50	12487,00	6,52	3,85	0,79	94,89	96,36
Mr DU Stikkerstraat	45	Mr D.U. Stikkerstraat	W0	Referentiewegdek	50	5950,00	7,00	2,58	0,71	94,89	95,58
Burg. Matsersingel	46	Burg Matsersingel	W4b	SMA-NL8	50	13767,00	6,52	3,85	0,79	94,23	95,81
Burg. Matsersingel	47	Burg Matsersingel	W4b	SMA-NL8	50	13152,00	6,52	3,85	0,79	94,70	96,15
Mr DU Stikkerstraat	48	Mr D.U. Stikkerstraat	W0	Referentiewegdek	50	3193,00	6,99	2,59	0,71	94,79	95,24
Mr BM Teldersstraat	49	Mr B.M. Teldersstraat	W4b	SMA-NL8	50	1240,00	7,00	2,58	0,71	95,10	96,06
Mr BM Teldersstraat	50	Mr B.M. Teldersstraat	W4b	SMA-NL8	50	1240,00	7,00	2,58	0,71	95,10	96,06
Mr BM Teldersstraat	51	Mr B.M. Teldersstraat	W4b	SMA-NL8	50	1240,00	7,00	2,58	0,71	95,10	96,06
Mr BM Teldersstraat	52	Mr B.M. Teldersstraat	W4b	SMA-NL8	50	306,00	6,99	2,60	0,70	99,97	99,98
Mr BM Teldersstraat	53	Mr B.M. Teldersstraat	W4b	SMA-NL8	50	306,00	6,99	2,60	0,70	99,97	99,98
Mr BM Teldersstraat	54	Mr B.M. Teldersstraat	W4b	SMA-NL8	50	306,00	6,99	2,60	0,70	99,97	99,98
Mr DU Stikkerstraat	55	Mr D.U. Stikkerstraat	W0	Referentiewegdek	50	305,00	3,85	12,47	0,50	69,85	95,97
50 km/u	56	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	20049,00	6,52	3,87	0,79	97,08	97,91
50 km/u	57	Batavierenweg	W4b	SMA-NL8	50	3851,50	6,52	3,85	0,79	95,03	96,43

Model: VL 2032 - Zeelandsingel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	%LV(N)	%MV(D)	%MV(A)	%MV(N)	%ZV(D)	%ZV(A)	%ZV(N)	LE (D) 63	LE (D) 125	LE (D) 250	LE (D) 500	LE (D) 1k	LE (D) 2k	LE (D) 4k
Burg. Matsersingel	97,16	3,59	2,44	2,00	1,06	0,90	0,84	87,71	93,69	100,79	105,82	107,66	103,23	98,34
Burg. Matsersingel	97,09	3,80	2,59	2,13	0,97	0,82	0,77	87,21	93,23	100,36	105,31	107,15	102,73	97,85
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	82,17	89,19	95,69	100,73	106,61	102,73	96,39
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	82,17	89,19	95,69	100,73	106,61	102,73	96,39
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	82,17	89,19	95,69	100,73	106,61	102,73	96,39
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	82,17	89,19	95,69	100,73	106,61	102,73	96,39
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	82,17	89,19	95,69	100,73	106,61	102,73	96,39
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	82,17	89,19	95,69	100,73	106,61	102,73	96,39
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	79,16	86,18	92,68	97,71	103,59	99,72	93,38
30 km/u	97,10	1,20	0,95	1,51	0,49	0,39	1,39	78,95	83,11	89,81	91,39	94,85	88,05	82,89
30 km/u	97,10	1,20	0,95	1,51	0,49	0,39	1,39	78,95	83,11	89,81	91,39	94,85	88,05	82,89
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	73,61	77,01	80,27	86,62	90,31	83,32	78,09
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	73,61	77,01	80,27	86,62	90,31	83,32	78,09
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	73,61	77,01	80,27	86,62	90,31	83,32	78,09
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	73,61	77,01	80,27	86,62	90,31	83,32	78,09
Burg. Matsersingel	98,19	2,32	1,58	1,34	0,60	0,51	0,48	85,77	92,51	98,55	104,52	110,62	106,63	100,30
Burg. Matsersingel	96,60	4,11	2,82	2,53	1,09	0,93	0,87	87,51	94,53	101,06	106,08	111,87	108,00	101,66
70 km/u	98,19	2,32	1,58	1,34	0,60	0,51	0,48	83,45	92,23	97,52	104,52	111,44	107,19	100,79
30 km/u	97,33	1,42	1,13	1,79	0,31	0,25	0,87	70,05	73,72	81,36	85,71	91,23	88,13	81,46
30 km/u	96,62	1,76	1,40	2,23	0,41	0,32	1,14	68,90	72,70	80,70	84,45	89,92	86,86	80,20
30 km/u	96,62	1,76	1,40	2,23	0,41	0,32	1,14	76,18	80,40	87,54	88,40	91,87	85,11	79,96
30 km/u	96,62	1,76	1,40	2,23	0,41	0,32	1,14	76,18	80,40	87,54	88,40	91,87	85,11	79,96
30 km/u	99,61	0,25	0,20	0,32	0,03	0,02	0,07	66,56	69,68	74,90	82,74	88,40	85,15	78,43
30 km/u	99,61	0,25	0,20	0,32	0,03	0,02	0,07	73,80	77,33	81,67	86,68	90,34	83,38	78,16
30 km/u	99,61	0,25	0,20	0,32	0,03	0,02	0,07	66,56	69,68	74,90	82,74	88,40	85,15	78,43
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	68,04	70,74	74,90	83,95	89,04	85,15	78,92
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	74,55	77,95	81,21	87,56	91,25	84,26	79,03
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	74,55	77,95	81,21	87,56	91,25	84,26	79,03
30 km/u	100,00	--	--	--	--	--	--	74,55	77,95	81,21	87,56	91,25	84,26	79,03
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	75,51	78,82	86,03	90,98	95,96	92,30	86,07
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	75,51	78,82	86,03	90,98	95,96	92,30	86,07
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	82,18	86,20	92,71	94,63	98,16	91,33	86,16
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	75,51	78,82	86,03	90,98	95,96	92,30	86,07
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	75,51	78,82	86,03	90,98	95,96	92,30	86,07
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	75,51	78,82	86,03	90,98	95,96	92,30	86,07
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	82,18	86,20	92,71	94,63	98,16	91,33	86,16
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	75,51	78,82	86,03	90,98	95,96	92,30	86,07
30 km/u	97,71	1,18	0,95	1,50	0,28	0,22	0,79	75,51	78,82	86,03	90,98	95,96	92,30	86,07
30 km/u	99,61	0,25	0,20	0,32	0,03	0,02	0,07	67,25	70,08	75,21	83,06	88,13	84,29	78,06
Burg. Matsersingel	96,86	4,58	3,14	2,89	0,31	0,27	0,25	78,37	85,45	91,95	96,88	102,88	99,01	92,67
Burg. Matsersingel	96,42	4,59	3,16	2,91	0,83	0,71	0,66	84,60	91,68	98,25	103,12	108,96	105,10	98,76
Burg. Matsersingel	96,71	4,28	2,93	2,63	0,83	0,71	0,66	84,30	91,35	97,87	102,86	108,72	104,84	98,50
Mr DU Stikkerstraat	92,91	4,78	4,15	6,17	0,33	0,27	0,92	80,95	88,27	94,85	99,69	106,18	102,80	96,04
Burg. Matsersingel	96,13	4,45	3,06	2,82	1,32	1,12	1,05	84,98	92,05	98,66	103,53	109,23	105,39	99,04
Burg. Matsersingel	96,50	3,96	2,71	2,44	1,34	1,13	1,06	84,69	91,69	98,23	103,27	109,01	105,14	98,80
Mr DU Stikkerstraat	92,61	4,85	4,47	6,40	0,35	0,28	0,99	78,27	85,60	92,19	97,00	103,48	100,10	93,34
Mr BM Teldersstraat	93,43	4,64	3,73	5,83	0,26	0,21	0,74	74,40	81,49	87,99	92,91	98,92	95,04	88,70
Mr BM Teldersstraat	93,43	4,64	3,73	5,83	0,26	0,21	0,74	74,40	81,49	87,99	92,91	98,92	95,04	88,70
Mr BM Teldersstraat	93,43	4,64	3,73	5,83	0,26	0,21	0,74	74,40	81,49	87,99	92,91	98,92	95,04	88,70
Mr BM Teldersstraat	99,96	0,03	0,02	0,04	--	--	--	66,89	73,03	77,71	85,96	92,51	88,36	82,04
Mr BM Teldersstraat	99,96	0,03	0,02	0,04	--	--	--	66,89	73,03	77,71	85,96	92,51	88,36	82,04
Mr BM Teldersstraat	99,96	0,03	0,02	0,04	--	--	--	66,89	73,03	77,71	85,96	92,51	88,36	82,04
Mr DU Stikkerstraat	65,64	30,15	4,03	34,36	--	--	--	69,36	77,75	85,50	86,74	91,71	88,93	82,33
50 km/u	98,19	2,32	1,58	1,34	0,60	0,51	0,48	85,77	92,51	98,55	104,52	110,62	106,63	100,30
50 km/u	96,31	4,18	2,90	3,06	0,79	0,67	0,63	79,16	86,18	92,68	97,71	103,59	99,72	93,38

Model: VL 2032 - Zeelandsingel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Groep	LE (D) 8k	LE (D) Totaal	ItemID
Burg. Matsersingel	89,93	111,47	22362
Burg. Matsersingel	89,45	110,97	22363
50 km/u	86,95	109,34	22385
50 km/u	86,95	109,34	22386
50 km/u	86,95	109,34	22387
50 km/u	86,95	109,34	22388
50 km/u	86,95	109,34	22389
50 km/u	86,95	109,34	22390
50 km/u	86,95	109,34	22391
50 km/u	83,94	106,33	22392
30 km/u	75,90	98,16	22394
30 km/u	75,90	98,16	22401
30 km/u	68,71	93,01	22402
30 km/u	68,71	93,01	22403
30 km/u	68,71	93,01	22412
30 km/u	68,71	93,01	22413
Burg. Matsersingel	90,38	113,24	22417
Burg. Matsersingel	92,29	114,62	22418
70 km/u	89,84	113,81	22419
30 km/u	73,39	94,28	22420
30 km/u	72,52	93,04	22421
30 km/u	73,34	95,31	22422
30 km/u	73,34	95,31	22423
30 km/u	68,54	91,23	22424
30 km/u	69,30	93,15	22425
30 km/u	68,54	91,23	22426
30 km/u	68,55	91,79	22427
30 km/u	69,65	93,95	22428
30 km/u	69,65	93,95	22429
30 km/u	69,65	93,95	22430
30 km/u	77,88	98,96	22431
30 km/u	77,88	98,96	22432
30 km/u	78,89	101,38	22433
30 km/u	77,88	98,96	22434
30 km/u	77,88	98,96	22435
30 km/u	77,88	98,96	22436
30 km/u	77,88	98,96	22437
30 km/u	78,89	101,38	22438
30 km/u	77,88	98,96	22439
30 km/u	77,88	98,96	22440
30 km/u	68,22	90,94	22441
Burg. Matsersingel	83,19	105,60	22445
Burg. Matsersingel	89,42	111,71	22446
Burg. Matsersingel	89,10	111,46	22448
Mr DU Stikkerstraat	86,47	108,93	22449
Burg. Matsersingel	89,79	112,02	22450
Burg. Matsersingel	89,46	111,77	22454
Mr DU Stikkerstraat	83,79	106,23	22456
Mr BM Teldersstraat	79,23	101,63	22459
Mr BM Teldersstraat	79,23	101,63	22460
Mr BM Teldersstraat	79,23	101,63	22461
Mr BM Teldersstraat	71,14	94,94	22465
Mr BM Teldersstraat	71,14	94,94	22466
Mr BM Teldersstraat	71,14	94,94	22467
Mr DU Stikkerstraat	75,20	95,27	22471
50 km/u	90,38	113,24	22480
50 km/u	83,94	106,33	22489



Wegverkeerslawaai - RMW-2012, [Nieuwbouw M.2020.0384.02 - VL 2032 - Zeelandsingel] , Geomilieu V2020.2 Licentiehouder: DGMR

Toetspunten

M.2020.0384.02
Aanbouw Zeelandsingel 40 Arnhem

Bijlage 2
Weergave toetspunten

Model: VL 2032 - Zeelandsingel
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Toetspunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Hoogte D	Hoogte E	Hoogte F	Gevel	Maaiveld	X	Y
01		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,26	188067,18	440512,14
02		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,26	188068,69	440504,52
03		Relatief	3,00	6,00	9,00	--	--	--	Ja	9,27	188070,34	440496,14
03a		Relatief	3,00	6,00	9,00	--	--	--	Ja	9,27	188075,82	440493,58
04a		Relatief	3,00	6,00	--	--	--	--	Ja	9,28	188084,24	440495,19
04		Relatief	3,00	6,00	--	--	--	--	Ja	9,28	188087,71	440500,10
05		Relatief	3,00	6,00	9,00	--	--	--	Ja	9,27	188086,01	440508,46
06		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,26	188084,44	440516,18
07		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,26	188082,81	440524,21
07a		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,25	188077,45	440527,69
10		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,24	188112,71	440541,21
11		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,25	188114,29	440533,28
12		Relatief	3,00	6,00	--	--	--	--	Ja	9,25	188115,85	440525,39
12a		Relatief	3,00	6,00	--	--	--	--	Ja	9,25	188121,52	440521,68
13a		Relatief	3,00	6,00	--	--	--	--	Ja	9,25	188129,73	440523,39
13		Relatief	3,00	6,00	--	--	--	--	Ja	9,24	188133,08	440528,15
14		Relatief	3,00	6,00	9,00	--	--	--	Ja	9,23	188131,32	440536,82
15		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,23	188129,76	440544,50
16a		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,21	188134,96	440556,71
16		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,21	188130,34	440560,86
17		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,22	188122,50	440559,29
02a		Relatief	--	--	--	12,00	--	--	Ja	9,27	188074,26	440501,52
06a		Relatief	--	--	--	12,00	--	--	Ja	9,26	188081,14	440511,36
05a		Relatief	--	--	--	9,00	--	--	Ja	9,27	188082,95	440503,26
11a		Relatief	--	--	9,00	--	--	--	Ja	9,25	188119,87	440529,99
14a		Relatief	--	--	9,00	--	--	--	Ja	9,24	188128,76	440531,78
15a		Relatief	--	--	--	12,00	--	--	Ja	9,23	188127,15	440539,79
16b		Relatief	3,00	6,00	9,00	12,00	--	--	Ja	9,22	188134,91	440549,43

Bijlage 3

Titel	Rekenresultaten

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Burg. Matsersingel
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01_A		188067,18	440512,14	3,00	34,22
01_B		188067,18	440512,14	6,00	36,65
01_C		188067,18	440512,14	9,00	39,15
01_D		188067,18	440512,14	12,00	39,24
02_A		188068,69	440504,52	3,00	34,42
02_B		188068,69	440504,52	6,00	36,53
02_C		188068,69	440504,52	9,00	39,34
02_D		188068,69	440504,52	12,00	39,13
02a_D		188074,26	440501,52	12,00	42,08
03_A		188070,34	440496,14	3,00	33,19
03_B		188070,34	440496,14	6,00	35,52
03_C		188070,34	440496,14	9,00	38,90
03a_A		188075,82	440493,58	3,00	34,27
03a_B		188075,82	440493,58	6,00	37,12
03a_C		188075,82	440493,58	9,00	41,45
04_A		188087,71	440500,10	3,00	39,16
04_B		188087,71	440500,10	6,00	40,84
04a_A		188084,24	440495,19	3,00	34,25
04a_B		188084,24	440495,19	6,00	37,01
05_A		188086,01	440508,46	3,00	37,67
05_B		188086,01	440508,46	6,00	39,90
05_C		188086,01	440508,46	9,00	44,76
05a_D		188082,95	440503,26	9,00	42,21
06_A		188084,44	440516,18	3,00	36,25
06_B		188084,44	440516,18	6,00	39,20
06_C		188084,44	440516,18	9,00	44,79
06_D		188084,44	440516,18	12,00	46,34
06a_D		188081,14	440511,36	12,00	42,79
07_A		188082,81	440524,21	3,00	33,78
07_B		188082,81	440524,21	6,00	38,26
07_C		188082,81	440524,21	9,00	44,63
07_D		188082,81	440524,21	12,00	46,37
07a_A		188077,45	440527,69	3,00	33,15
07a_B		188077,45	440527,69	6,00	38,45
07a_C		188077,45	440527,69	9,00	43,29
07a_D		188077,45	440527,69	12,00	46,11
10_A		188112,71	440541,21	3,00	32,97
10_B		188112,71	440541,21	6,00	37,85
10_C		188112,71	440541,21	9,00	43,73
10_D		188112,71	440541,21	12,00	44,77
11_A		188114,29	440533,28	3,00	33,39
11_B		188114,29	440533,28	6,00	37,71
11_C		188114,29	440533,28	9,00	43,00
11_D		188114,29	440533,28	12,00	44,46
11a_C		188119,87	440529,99	9,00	44,85
12_A		188115,85	440525,39	3,00	34,47
12_B		188115,85	440525,39	6,00	37,93
12a_A		188121,52	440521,68	3,00	38,70
12a_B		188121,52	440521,68	6,00	39,91
13_A		188133,08	440528,15	3,00	47,89
13_B		188133,08	440528,15	6,00	48,47
13a_A		188129,73	440523,39	3,00	39,02
13a_B		188129,73	440523,39	6,00	40,16
14_A		188131,32	440536,82	3,00	48,14
14_B		188131,32	440536,82	6,00	48,71
14_C		188131,32	440536,82	9,00	49,74
14a_C		188128,76	440531,78	9,00	45,22
15_A		188129,76	440544,50	3,00	45,99
15_B		188129,76	440544,50	6,00	46,40
15_C		188129,76	440544,50	9,00	47,44

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Burg. Matsersingel
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
15_D		188129,76	440544,50	12,00	47,88
15a_D		188127,15	440539,79	12,00	45,37
16_A		188130,34	440560,86	3,00	51,62
16_B		188130,34	440560,86	6,00	52,44
16_C		188130,34	440560,86	9,00	52,61
16_D		188130,34	440560,86	12,00	52,93
16a_A		188134,96	440556,71	3,00	50,46
16a_B		188134,96	440556,71	6,00	51,25
16a_C		188134,96	440556,71	9,00	52,14
16a_D		188134,96	440556,71	12,00	52,28
16b_A		188134,91	440549,43	3,00	44,61
16b_B		188134,91	440549,43	6,00	44,83
16b_C		188134,91	440549,43	9,00	46,00
16b_D		188134,91	440549,43	12,00	46,17
17_A		188122,50	440559,29	3,00	51,41
17_B		188122,50	440559,29	6,00	52,28
17_C		188122,50	440559,29	9,00	52,15
17_D		188122,50	440559,29	12,00	52,49

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Batavierenweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01_A		188067,18	440512,14	3,00	39,99
01_B		188067,18	440512,14	6,00	41,52
01_C		188067,18	440512,14	9,00	44,26
01_D		188067,18	440512,14	12,00	45,90
02_A		188068,69	440504,52	3,00	40,87
02_B		188068,69	440504,52	6,00	41,94
02_C		188068,69	440504,52	9,00	43,95
02_D		188068,69	440504,52	12,00	45,62
02a_D		188074,26	440501,52	12,00	38,40
03_A		188070,34	440496,14	3,00	40,60
03_B		188070,34	440496,14	6,00	41,93
03_C		188070,34	440496,14	9,00	44,27
03a_A		188075,82	440493,58	3,00	35,84
03a_B		188075,82	440493,58	6,00	37,58
03a_C		188075,82	440493,58	9,00	41,60
04_A		188087,71	440500,10	3,00	31,38
04_B		188087,71	440500,10	6,00	34,57
04a_A		188084,24	440495,19	3,00	35,26
04a_B		188084,24	440495,19	6,00	37,12
05_A		188086,01	440508,46	3,00	34,97
05_B		188086,01	440508,46	6,00	36,59
05_C		188086,01	440508,46	9,00	39,88
05a_D		188082,95	440503,26	9,00	38,04
06_A		188084,44	440516,18	3,00	31,58
06_B		188084,44	440516,18	6,00	34,19
06_C		188084,44	440516,18	9,00	38,44
06_D		188084,44	440516,18	12,00	40,25
06a_D		188081,14	440511,36	12,00	29,73
07_A		188082,81	440524,21	3,00	31,80
07_B		188082,81	440524,21	6,00	34,11
07_C		188082,81	440524,21	9,00	38,74
07_D		188082,81	440524,21	12,00	41,06
07a_A		188077,45	440527,69	3,00	29,43
07a_B		188077,45	440527,69	6,00	33,61
07a_C		188077,45	440527,69	9,00	39,78
07a_D		188077,45	440527,69	12,00	43,36
10_A		188112,71	440541,21	3,00	30,67
10_B		188112,71	440541,21	6,00	35,14
10_C		188112,71	440541,21	9,00	40,95
10_D		188112,71	440541,21	12,00	42,01
11_A		188114,29	440533,28	3,00	31,69
11_B		188114,29	440533,28	6,00	36,38
11_C		188114,29	440533,28	9,00	41,29
11_D		188114,29	440533,28	12,00	42,28
11a_C		188119,87	440529,99	9,00	41,27
12_A		188115,85	440525,39	3,00	32,09
12_B		188115,85	440525,39	6,00	37,48
12a_A		188121,52	440521,68	3,00	33,34
12a_B		188121,52	440521,68	6,00	37,79
13_A		188133,08	440528,15	3,00	35,55
13_B		188133,08	440528,15	6,00	35,94
13a_A		188129,73	440523,39	3,00	32,50
13a_B		188129,73	440523,39	6,00	35,86
14_A		188131,32	440536,82	3,00	36,16
14_B		188131,32	440536,82	6,00	36,47
14_C		188131,32	440536,82	9,00	36,45
14a_C		188128,76	440531,78	9,00	39,89
15_A		188129,76	440544,50	3,00	29,64
15_B		188129,76	440544,50	6,00	30,13
15_C		188129,76	440544,50	9,00	32,44

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Batavierenweg
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
15_D		188129,76	440544,50	12,00	30,84
15a_D		188127,15	440539,79	12,00	33,75
16_A		188130,34	440560,86	3,00	43,13
16_B		188130,34	440560,86	6,00	43,14
16_C		188130,34	440560,86	9,00	43,61
16_D		188130,34	440560,86	12,00	44,19
16a_A		188134,96	440556,71	3,00	33,17
16a_B		188134,96	440556,71	6,00	33,61
16a_C		188134,96	440556,71	9,00	36,08
16a_D		188134,96	440556,71	12,00	35,52
16b_A		188134,91	440549,43	3,00	28,75
16b_B		188134,91	440549,43	6,00	30,21
16b_C		188134,91	440549,43	9,00	34,86
16b_D		188134,91	440549,43	12,00	32,96
17_A		188122,50	440559,29	3,00	42,28
17_B		188122,50	440559,29	6,00	42,43
17_C		188122,50	440559,29	9,00	43,48
17_D		188122,50	440559,29	12,00	44,15

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Mr BM Teldersstraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01_A		188067,18	440512,14	3,00	10,25
01_B		188067,18	440512,14	6,00	12,64
01_C		188067,18	440512,14	9,00	15,41
01_D		188067,18	440512,14	12,00	10,68
02_A		188068,69	440504,52	3,00	10,20
02_B		188068,69	440504,52	6,00	12,96
02_C		188068,69	440504,52	9,00	15,24
02_D		188068,69	440504,52	12,00	10,76
02a_D		188074,26	440501,52	12,00	16,53
03_A		188070,34	440496,14	3,00	8,55
03_B		188070,34	440496,14	6,00	11,01
03_C		188070,34	440496,14	9,00	14,44
03a_A		188075,82	440493,58	3,00	13,76
03a_B		188075,82	440493,58	6,00	16,99
03a_C		188075,82	440493,58	9,00	23,44
04_A		188087,71	440500,10	3,00	14,84
04_B		188087,71	440500,10	6,00	20,43
04a_A		188084,24	440495,19	3,00	14,01
04a_B		188084,24	440495,19	6,00	17,37
05_A		188086,01	440508,46	3,00	15,48
05_B		188086,01	440508,46	6,00	22,16
05_C		188086,01	440508,46	9,00	25,98
05a_D		188082,95	440503,26	9,00	23,29
06_A		188084,44	440516,18	3,00	14,83
06_B		188084,44	440516,18	6,00	21,85
06_C		188084,44	440516,18	9,00	25,56
06_D		188084,44	440516,18	12,00	25,30
06a_D		188081,14	440511,36	12,00	15,83
07_A		188082,81	440524,21	3,00	14,98
07_B		188082,81	440524,21	6,00	22,56
07_C		188082,81	440524,21	9,00	26,22
07_D		188082,81	440524,21	12,00	26,47
07a_A		188077,45	440527,69	3,00	15,64
07a_B		188077,45	440527,69	6,00	23,43
07a_C		188077,45	440527,69	9,00	25,72
07a_D		188077,45	440527,69	12,00	27,33
10_A		188112,71	440541,21	3,00	9,10
10_B		188112,71	440541,21	6,00	12,54
10_C		188112,71	440541,21	9,00	12,14
10_D		188112,71	440541,21	12,00	14,61
11_A		188114,29	440533,28	3,00	9,63
11_B		188114,29	440533,28	6,00	11,42
11_C		188114,29	440533,28	9,00	14,90
11_D		188114,29	440533,28	12,00	18,56
11a_C		188119,87	440529,99	9,00	14,99
12_A		188115,85	440525,39	3,00	10,84
12_B		188115,85	440525,39	6,00	12,80
12a_A		188121,52	440521,68	3,00	7,79
12a_B		188121,52	440521,68	6,00	10,58
13_A		188133,08	440528,15	3,00	27,07
13_B		188133,08	440528,15	6,00	27,41
13a_A		188129,73	440523,39	3,00	8,12
13a_B		188129,73	440523,39	6,00	10,80
14_A		188131,32	440536,82	3,00	24,39
14_B		188131,32	440536,82	6,00	25,23
14_C		188131,32	440536,82	9,00	25,97
14a_C		188128,76	440531,78	9,00	16,29
15_A		188129,76	440544,50	3,00	16,60
15_B		188129,76	440544,50	6,00	16,68
15_C		188129,76	440544,50	9,00	18,52

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Mr BM Teldersstraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
15_D		188129,76	440544,50	12,00	20,07
15a_D		188127,15	440539,79	12,00	12,97
16_A		188130,34	440560,86	3,00	29,23
16_B		188130,34	440560,86	6,00	29,92
16_C		188130,34	440560,86	9,00	29,96
16_D		188130,34	440560,86	12,00	30,50
16a_A		188134,96	440556,71	3,00	29,18
16a_B		188134,96	440556,71	6,00	29,38
16a_C		188134,96	440556,71	9,00	29,91
16a_D		188134,96	440556,71	12,00	30,49
16b_A		188134,91	440549,43	3,00	4,22
16b_B		188134,91	440549,43	6,00	8,50
16b_C		188134,91	440549,43	9,00	16,11
16b_D		188134,91	440549,43	12,00	16,80
17_A		188122,50	440559,29	3,00	30,50
17_B		188122,50	440559,29	6,00	31,24
17_C		188122,50	440559,29	9,00	30,46
17_D		188122,50	440559,29	12,00	30,71

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Mr DU Stikkerstraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01_A		188067,18	440512,14	3,00	17,62
01_B		188067,18	440512,14	6,00	21,80
01_C		188067,18	440512,14	9,00	29,28
01_D		188067,18	440512,14	12,00	22,73
02_A		188068,69	440504,52	3,00	16,79
02_B		188068,69	440504,52	6,00	21,48
02_C		188068,69	440504,52	9,00	28,19
02_D		188068,69	440504,52	12,00	22,76
02a_D		188074,26	440501,52	12,00	18,47
03_A		188070,34	440496,14	3,00	15,00
03_B		188070,34	440496,14	6,00	16,10
03_C		188070,34	440496,14	9,00	24,61
03a_A		188075,82	440493,58	3,00	21,04
03a_B		188075,82	440493,58	6,00	25,02
03a_C		188075,82	440493,58	9,00	31,85
04_A		188087,71	440500,10	3,00	18,40
04_B		188087,71	440500,10	6,00	22,70
04a_A		188084,24	440495,19	3,00	16,43
04a_B		188084,24	440495,19	6,00	20,68
05_A		188086,01	440508,46	3,00	18,16
05_B		188086,01	440508,46	6,00	21,79
05_C		188086,01	440508,46	9,00	28,33
05a_D		188082,95	440503,26	9,00	21,75
06_A		188084,44	440516,18	3,00	15,94
06_B		188084,44	440516,18	6,00	19,04
06_C		188084,44	440516,18	9,00	23,40
06_D		188084,44	440516,18	12,00	25,58
06a_D		188081,14	440511,36	12,00	27,69
07_A		188082,81	440524,21	3,00	16,02
07_B		188082,81	440524,21	6,00	18,66
07_C		188082,81	440524,21	9,00	23,06
07_D		188082,81	440524,21	12,00	25,48
07a_A		188077,45	440527,69	3,00	19,21
07a_B		188077,45	440527,69	6,00	26,80
07a_C		188077,45	440527,69	9,00	27,04
07a_D		188077,45	440527,69	12,00	27,83
10_A		188112,71	440541,21	3,00	21,49
10_B		188112,71	440541,21	6,00	27,98
10_C		188112,71	440541,21	9,00	28,14
10_D		188112,71	440541,21	12,00	25,16
11_A		188114,29	440533,28	3,00	21,32
11_B		188114,29	440533,28	6,00	28,21
11_C		188114,29	440533,28	9,00	27,48
11_D		188114,29	440533,28	12,00	26,86
11a_C		188119,87	440529,99	9,00	26,40
12_A		188115,85	440525,39	3,00	19,87
12_B		188115,85	440525,39	6,00	22,60
12a_A		188121,52	440521,68	3,00	14,87
12a_B		188121,52	440521,68	6,00	20,12
13_A		188133,08	440528,15	3,00	35,94
13_B		188133,08	440528,15	6,00	35,84
13a_A		188129,73	440523,39	3,00	8,61
13a_B		188129,73	440523,39	6,00	13,83
14_A		188131,32	440536,82	3,00	35,94
14_B		188131,32	440536,82	6,00	35,93
14_C		188131,32	440536,82	9,00	36,60
14a_C		188128,76	440531,78	9,00	23,68
15_A		188129,76	440544,50	3,00	35,06
15_B		188129,76	440544,50	6,00	35,22
15_C		188129,76	440544,50	9,00	36,00

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Mr DU Stikkerstraat
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
15_D		188129,76	440544,50	12,00	36,97
15a_D		188127,15	440539,79	12,00	22,16
16_A		188130,34	440560,86	3,00	37,54
16_B		188130,34	440560,86	6,00	37,76
16_C		188130,34	440560,86	9,00	37,07
16_D		188130,34	440560,86	12,00	37,51
16a_A		188134,96	440556,71	3,00	35,92
16a_B		188134,96	440556,71	6,00	36,26
16a_C		188134,96	440556,71	9,00	36,93
16a_D		188134,96	440556,71	12,00	37,80
16b_A		188134,91	440549,43	3,00	19,39
16b_B		188134,91	440549,43	6,00	21,60
16b_C		188134,91	440549,43	9,00	26,25
16b_D		188134,91	440549,43	12,00	29,31
17_A		188122,50	440559,29	3,00	37,61
17_B		188122,50	440559,29	6,00	37,73
17_C		188122,50	440559,29	9,00	36,75
17_D		188122,50	440559,29	12,00	37,61

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 30 km/u
Groepsreductie: Ja

Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
01_A		188067,18	440512,14	3,00	32,59
01_B		188067,18	440512,14	6,00	33,62
01_C		188067,18	440512,14	9,00	33,10
01_D		188067,18	440512,14	12,00	33,51
02_A		188068,69	440504,52	3,00	33,03
02_B		188068,69	440504,52	6,00	34,13
02_C		188068,69	440504,52	9,00	34,00
02_D		188068,69	440504,52	12,00	34,45
02a_D		188074,26	440501,52	12,00	38,60
03_A		188070,34	440496,14	3,00	34,03
03_B		188070,34	440496,14	6,00	35,09
03_C		188070,34	440496,14	9,00	34,94
03a_A		188075,82	440493,58	3,00	38,31
03a_B		188075,82	440493,58	6,00	39,57
03a_C		188075,82	440493,58	9,00	40,41
04_A		188087,71	440500,10	3,00	35,69
04_B		188087,71	440500,10	6,00	36,91
04a_A		188084,24	440495,19	3,00	38,66
04a_B		188084,24	440495,19	6,00	39,85
05_A		188086,01	440508,46	3,00	34,80
05_B		188086,01	440508,46	6,00	35,88
05_C		188086,01	440508,46	9,00	36,82
05a_D		188082,95	440503,26	9,00	39,35
06_A		188084,44	440516,18	3,00	34,34
06_B		188084,44	440516,18	6,00	35,29
06_C		188084,44	440516,18	9,00	36,20
06_D		188084,44	440516,18	12,00	36,95
06a_D		188081,14	440511,36	12,00	38,49
07_A		188082,81	440524,21	3,00	33,18
07_B		188082,81	440524,21	6,00	34,00
07_C		188082,81	440524,21	9,00	34,85
07_D		188082,81	440524,21	12,00	35,61
07a_A		188077,45	440527,69	3,00	27,89
07a_B		188077,45	440527,69	6,00	26,98
07a_C		188077,45	440527,69	9,00	25,27
07a_D		188077,45	440527,69	12,00	27,54
10_A		188112,71	440541,21	3,00	35,24
10_B		188112,71	440541,21	6,00	36,04
10_C		188112,71	440541,21	9,00	35,30
10_D		188112,71	440541,21	12,00	35,86
11_A		188114,29	440533,28	3,00	35,33
11_B		188114,29	440533,28	6,00	36,15
11_C		188114,29	440533,28	9,00	36,01
11_D		188114,29	440533,28	12,00	36,53
11a_C		188119,87	440529,99	9,00	36,38
12_A		188115,85	440525,39	3,00	36,09
12_B		188115,85	440525,39	6,00	36,93
12a_A		188121,52	440521,68	3,00	34,99
12a_B		188121,52	440521,68	6,00	36,03
13_A		188133,08	440528,15	3,00	22,94
13_B		188133,08	440528,15	6,00	23,90
13a_A		188129,73	440523,39	3,00	34,29
13a_B		188129,73	440523,39	6,00	35,30
14_A		188131,32	440536,82	3,00	23,21
14_B		188131,32	440536,82	6,00	23,94
14_C		188131,32	440536,82	9,00	25,23
14a_C		188128,76	440531,78	9,00	34,81
15_A		188129,76	440544,50	3,00	22,81
15_B		188129,76	440544,50	6,00	23,74
15_C		188129,76	440544,50	9,00	24,97

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Rapport: Resultatentabel
Model: VL 2032
LAeq totaalresultaten voor toetspunten
Groep: 30 km/u
Groepsreductie: Ja

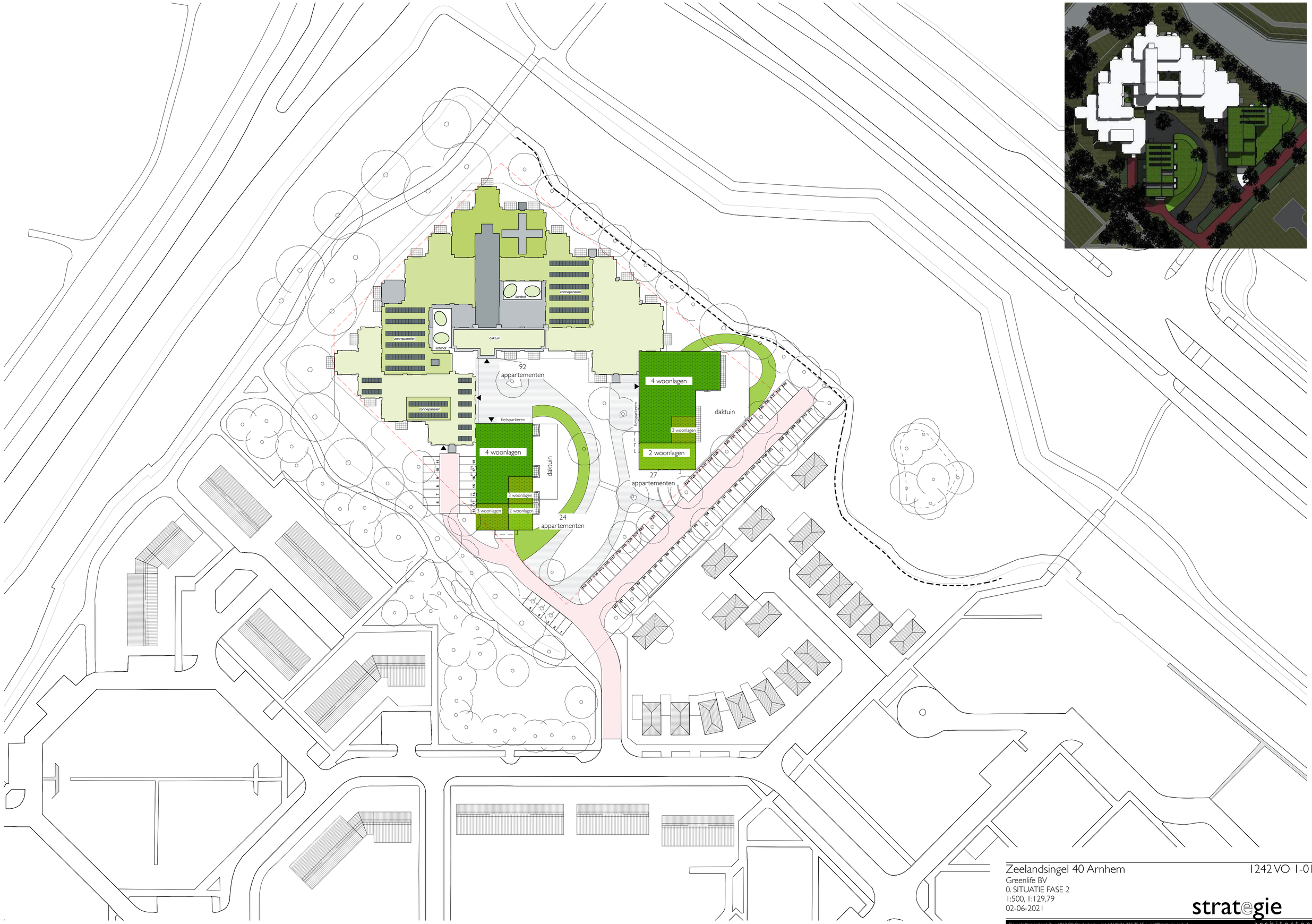
Naam Toetspunt	Omschrijving	X	Y	Hoogte	Lden
15_D		188129,76	440544,50	12,00	26,44
15a_D		188127,15	440539,79	12,00	33,27
16_A		188130,34	440560,86	3,00	18,60
16_B		188130,34	440560,86	6,00	18,45
16_C		188130,34	440560,86	9,00	18,71
16_D		188130,34	440560,86	12,00	18,93
16a_A		188134,96	440556,71	3,00	21,79
16a_B		188134,96	440556,71	6,00	21,44
16a_C		188134,96	440556,71	9,00	22,63
16a_D		188134,96	440556,71	12,00	23,74
16b_A		188134,91	440549,43	3,00	23,40
16b_B		188134,91	440549,43	6,00	24,75
16b_C		188134,91	440549,43	9,00	27,37
16b_D		188134,91	440549,43	12,00	31,93
17_A		188122,50	440559,29	3,00	18,83
17_B		188122,50	440559,29	6,00	16,86
17_C		188122,50	440559,29	9,00	17,18
17_D		188122,50	440559,29	12,00	17,46

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Bijlage 4

Titel	Bouwontwerp en indeling appartementen

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Ovenmeldend de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvoudiging, openbaarmaking en vervreemdiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. aan derden, die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden, is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, wijziging of gebruik van deze tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren, evenmin deze stukken te tonen aan derden, die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



Zeelandsingel 40 Arnhem
1242 VO 1-01
Greenlife BV
0. SITUATIE FASE 2
1:500, 1:129,79
02-06-2021

strategie architecten
Corneliskoningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onvermindernd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en verwezenlijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en verwezenlijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

Noordgevel blok A

Noordgevel blok B

Westgevel blok A

Oostgevel blok A

Zuidgevel blok A

Westgevel blok B

Oostgevel blok B

Zuidgevel blok B

Begane grond peil = 0

Zeelandsingel 40 Arnhem
Greenlife BV
0. Plattegrond begane grond peil = 0
1:100
02-06-2021

1242 VO 2-02

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onvermonderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verwerkelijking openbaarmaking en vervielvuldiging van zijn ontwerpen,schetsen,tekeningen,modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect het uitsluitend recht van verwerkelijking openbaarmaking en vervielvuldiging van zijn ontwerpen,schetsen,tekeningen,modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onvermonderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz.

Noordgevel blok A

Noordgevel blok B

Westgevel blok A

Oostgevel blok A

Westgevel blok B

Oostgevel blok B

Zuidgevel blok A

Zuidgevel blok B

2e verdieping 4.500+

Zeelandsingel 40 Arnhem
Greenlife BV
2. Plattegrond 2e verdieping 4.500+
1:100
02-06-2021

1242 VO 2-04

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31 (0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmoedert de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verwezenlijking, openbaarmaking en vervielvuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect het uitsluitend recht van verwezenlijking, openbaarmaking en vervielvuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of in het bezig van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

Noordgevel blok A



Zuidgevel blok A

Noordgevel blok B



Westgevel blok B

Oostgevel blok B

Oostgevel blok A

Westgevel blok A

Zuidgevel blok B

3e verdieping 7.500+

Zeelandsingel 40 Arnhem
Greenlife BV
3. Plattegrond 3e verdieping 7.500+
1:100
02-06-2021

1242 VO 2-05

strategie architecten

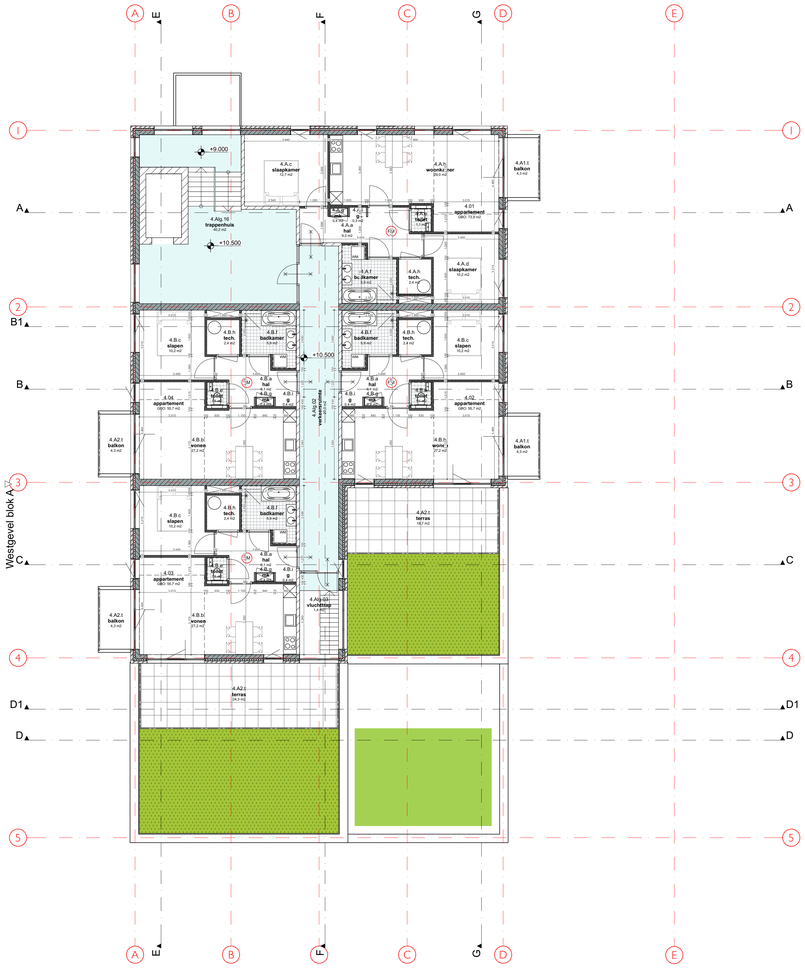
Cornelis Koningsstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

1242-VO2pln

printdatum 02-06-2021 A0

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onvermindert de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. te tonen aan derden, die ze ten reigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

Noordgevel blok A



Zuidgevel blok A

Noordgevel blok B



Zuidgevel blok B

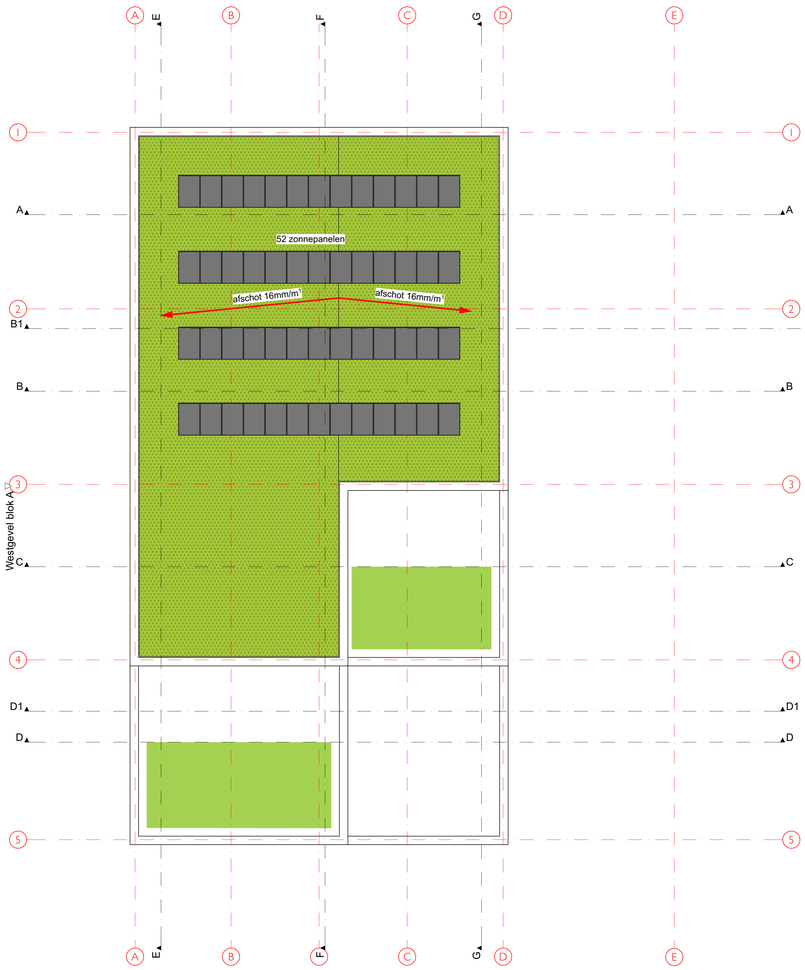
4e verdieping 10.500+

Zeelandsingel 40 Arnhem — 1242 VO 2-06
Greenlife BV
4. Plattegrond 4e verdieping 10.500+
1:100
02-06-2021

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

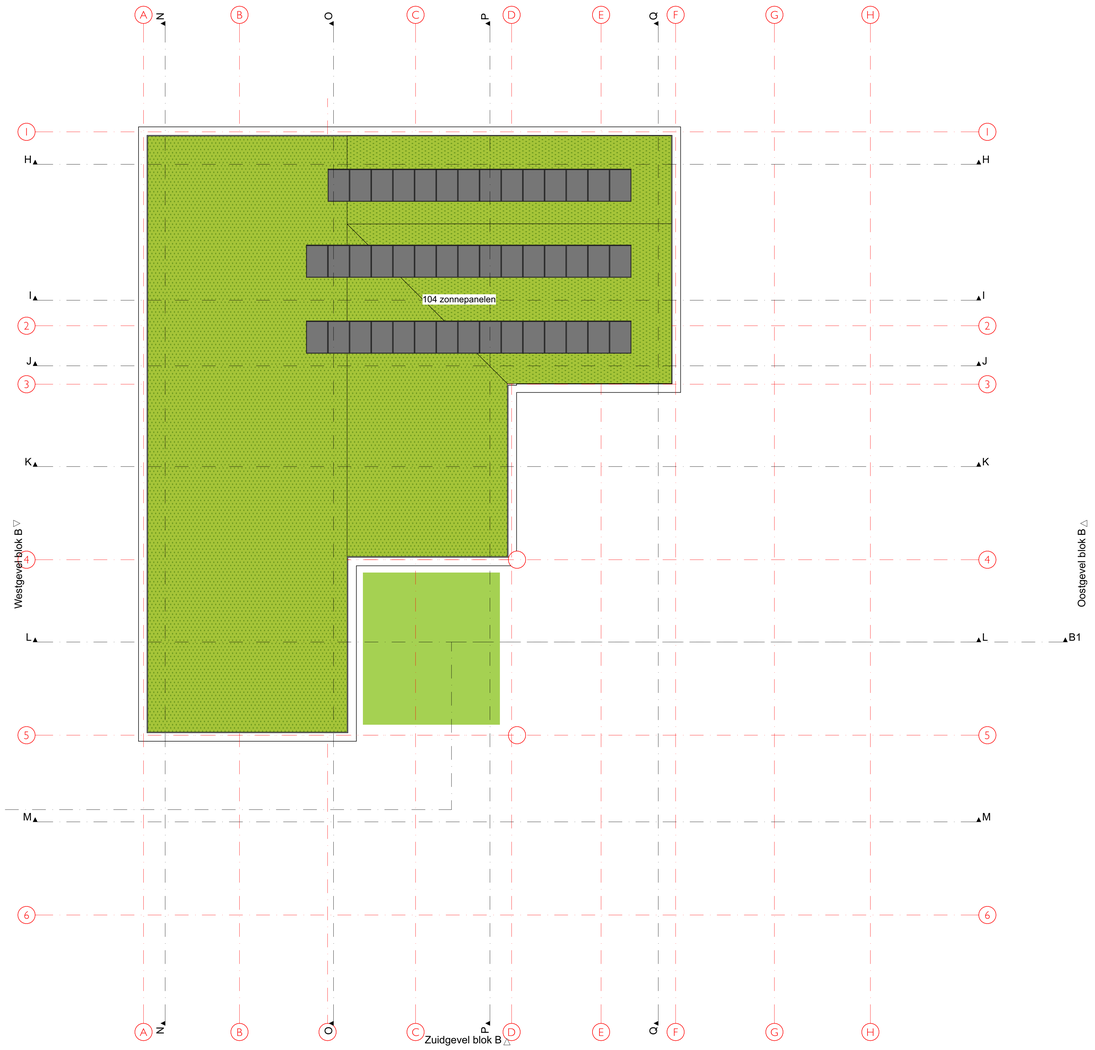
AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onverminderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en vervreemdiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect al of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren, evenmin deze stukken te tonen aan derden, die ze ten enigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

Noordgevel blok A



Zuidgevel blok A

Noordgevel blok B



Zuidgevel blok B

dakvloer 13.500+

Zeelandsingel 40 Arnhem — 1242 VO 2-07

Greenlife BV

5. Plattegrond dakvloer 13.500+

1:100

02-06-2021

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl
NAI-lid
Jan Hoogen
jan.hoogen@nai.nl
06 246 25 21

Bijlage 2

Aan: Het college van Burgemeester en wethouders

Ons kenmerk: Zeelandsingel 40 (nieuwbouw), Arnhem Datum: 29-07-2021

1	Verzoek tot vaststelling hogere grenswaarde(n) op grond van de Wet geluidhinder			
2 Aanvrager Strategie Architecten		Woonplaats Oosterbeek	Postadres Cornelis Koningstraat 3-A, 6862 CK	Postbus --
3 Contactpersoon De heer J. ter Maat			Telefoonnummer contactpersoon	026 - 333 75 55
4	Heeft dit verzoek betrekking op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan of afwijking bestemmingsplan?		Ja	
5	Naam geldende bestemmingsplan		Chw Omgevingsplan “De Laar 2020”	
6	Datum vaststelling bestemmingsplan		Ontwerp 21 april 2020	
7	Dit verzoek heeft betrekking op (indien het betrekking op woningen heeft, tevens aangeven voor hoeveel woningen hogere waarden wordt aangevraagd):		Burgemeester Matsersingel: 10 woningen.	

8a *Geluidgevoelige bestemmingen*						
BETREFT ADRES/LOCATIE (inclusief kadastraal nummer)	AANTAL WONINGEN/ ANDERE GELUID-GEVOELIGE BESTEMMINGEN	VERZOEK VAST TE STELLEN HOGERE GELUIDS-BELASTING IN dB	TOEGE-PASTE AFTREK IN dB (artikel 110g Wgh)	GEVEL-AANDUI-DING (NOORD/ ZUID etc..)	GELUID AFKOMSTIG VAN: (NAAM WEGVAK/ BAANVAK)	CUMULATIE: (NAAM WEGVAK/ BAANVAK) Zonder toepassing art. 110g Wgh.
Kadastraal nummer 7656					Burg. Matser-singel	--
Verd1 – 1.08	1	51	5	noord	Burg. Matser-singel	--
Verd1 – 1.09	1	52	5	noord	Burg. Matser-singel	--
Verd2 – 2.08	1	52	5	noord	Burg. Matser-singel	--
Verd2 – 2.09	1	52	5	noord	Burg. Matser-singel	--
Verd2 – 2.11	1	49	5	Oost	Burg. Matser-singel	--
Verd3 – 3.07	1	52	5	noord	Burg. Matser-singel	--
Verd3 – 3.08	1	53	5	noord	Burg. Matser-singel	--
Verd3 – 3.10	1	50	5	Oost	Burg. Matser-singel	--
Verd4 – 4.05	1	52	5	noord	Burg. Matser-singel	--
Verd1 – 4.06	1	53	5	noord	Burg. Matser-singel	--

Opmerkingen etc:

9. *Onderbouwing verzoek*	
Geef in een apart document (bijlage 3) aan waarom overschrijding van de voorkeursgrens-waarden voor deze locatie acceptabel is. Ge-bruik bij deze toets in ieder geval onderstaande criteria: 1. Beoordeling aan de hand van de hoofdcri-teria volgens de Wet geluidhinder; inclusief toetsing doelmatigheid volgens de Rege-ling doelmatigheid geluidmaatregelen Wet geluidhinder 2. Toetsing aan de gebiedsgerichte aanpak volgens het beleidsplan Geluid; 3. Beoordeling aan de hand van de Nota Uit-voeringsbeleid Hogere Grenswaarden.	Zie bijlage 3

10 *Bronnen (wegverkeer of railverkeer), kunnen ook opgenomen worden in het akoestisch onderzoek.* *Voor elke bron (spoor of weg) moet dit formulier ingevuld worden. Indien de (spoor)weg gesplitst is in tracé's, dan wel wegvakken met verschillende invoergegevens moet elk tracé of wegvak als een afzonderlijke bron beschouwd worden.*		
10.1	Soort en benaming (spoor)weg (naam + tracénummer/wegvaknummer)	Burgemeester Matsersingel
10.2	Binnen of buiten bebouwde kom	Binnen
10.3	Maximum toegestane snelheid	50 km/uur
10.4	Huidige type wegdek; *alleen invullen bij reconstructies*	N.v.t.

10.5	Huidige etmaalintensiteit; *alleen invullen bij reconstructies*	N.v.t.
10.6	Wanneer en hoe is de in 10.5 genoemde etmaalintensiteit vastgesteld? *Alleen invullen bij reconstructies*	N.v.t.
10.7	Welke wijziging(en) traden nadien op of zijn binnen circa tien jaar te wachten? *Alleen invullen bij reconstructies.*	N.v.t.
10.8	Toekomstige etmaalintensiteit	Burg.Matsersingel: 25.639-29.750 mvt
10.8	Voor welk jaartal geldt de in 10.8 genoemde etmaalintensiteit en hoe is deze vastgesteld?	2032
10.10	Hoe is de toekomstige etmaalintensiteit bepaald?	RVMK versie april 2020, peiljaar 2030_hoog met autonome groei van 1% naar peiljaar 2032
10.11	Juridische positie van de (spoor)weg is:	N.v.t.
11	Welke bronmaatregelen heeft u overwogen toe te passen, maar zijn niet/onvoldoende doeltreffend?	Zie bijlage 3

Bij meerdere bronnen dit blad kopiëren.

12.1	Indien het om een reconstructie gaat, waaruit bestaat deze dan?	N.v.t.
12.2	Dienen als gevolg van de reconstructie maatregelen aan de woningen (saneringen) te worden uitgevoerd? Ook schatting kosten aangeven en de betreffende adressen.	N.v.t.
12.3	Is eerder voor hiervoor een hogere grenswaarde vastgesteld?	Nee
Ruimte voor opmerkingen:		

Hoogachtend,

De volgende **bijlagen** zijn bij dit verzoek gevoegd:

Bijlage 1:	een recent rapport met betrekking tot het uitgevoerde **akoestisch onderzoek** (kenmerk M.2020.0384.02.R001 van 29 juli 2021)
Bijlage 3:	Onderbouwing verzoek, antwoord op vraag 9.2 (bijlage 3)

Bijlage 3. Onderbouwing verzoek tot vaststelling hogere grenswaarden

Het plan ligt aan de kruising Batavierenweg/ Burgemeester Matsersingel. Het gebouw Zeelandsingel 40 wordt getransformeerd naar woningen. Nabij het gebouw wordt een tweetal appartementencomplexen aangebouwd, bestaande uit maximaal vier bouwlagen. Parkeren kan aan de zuidzijde van het gebouw.

Ten behoeve van een 10-tal appartementen in het oostelijke complex moet een hogere grenswaarde worden aangevraagd in verband met geluidhinder vanwege het wegverkeer op de Burgemeester Matsersingel. In dit document wordt aan de hand van een aantal criteria afgewogen of er een hogere grenswaarde kan worden verleend. Bij deze afweging worden criteria gehanteerd die zijn genoemd in de Wet geluidhinder en het gemeentelijke geluidbeleid.

Beoordeling aan de hand van de hoofdcriteria volgens de Wet geluidhinder (Wgh)

In het akoestisch rapport is een beoordeling opgenomen van geluidmaatregelen om de geluidsbelasting door de Burgemeester Matsersingel te verminderen.

Conclusie
Bronmaatregelen en/of plaatsing van een scherm stuit op bezwaren van verkeerskundige- en stedenbouwkundige aard.

Toetsing aan de gebiedsgerichte aanpak volgens het beleidsplan Geluid

In augustus 2008 is het Beleidsplan Geluid door de raad vastgesteld. Het plan heeft tot doel geluidsnormen voor nieuwe situatie af te stemmen op de aard en de functie van een gebied. De gebiedsgerichte aanpak zoals opgenomen in het Beleidsplan Geluid is overgenomen in de Nota Uitvoeringsbeleid. Dit beleid houdt in dat op basis van de uitgangspunten van het structuurplan 2010 gewerkt wordt met zeven gebiedstypen die elk een eigen ambitie hebben.

Het plan is gesitueerd in een gebied, welke is aangeduid als een stedelijke zone / knooppunt. De algemene kwalificatie voor de geluidsambitie voor wegverkeer is “zeer onrustig” (geluidsbelasting tot 58 dB).

De berekende geluidsbelasting door de Burgemeester Matsersingel is maximaal 53 dB na aftrek. Hiermee kan worden voldaan aan de ambitiewaarde van de gemeente Arnhem, de geluidsbelasting valt in de klasse “onrustig”.
Het geluid door de omliggende 30 km/uur wegen is minder dan 53 dB zonder aftrek en voldoet daarmee ook aan het geluidbeleid. Optelling van geluid door wegen (zijnde cumulatie) is niet aanwezig. De geluidsbelasting door alle wegen is maximaal 58 dB zonder aftrek.

Conclusie
Het vaststellen van een hogere waarde vanwege de genoemde weg past binnen het vastgestelde gemeentelijk geluidbeleid. Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Beoordeling aan de hand van de Nota uitvoeringsbeleid Hogere grenswaarden

3a. locatiespecifieke criteria
De locatie bevindt zich op 1 kilometer van een trein- en busstation. De nieuwbouw vult een open plaats op tussen de bestaande bebouwing.

Conclusie
Aan de locatie-specifieke criteria zoals opgenomen in de nota uitvoeringsbesluit hogere grenswaarde wordt voldaan.

3b. subcriteria
Bronmaatregel
De Burgemeester Matsersingel is ter hoogte van het plangebied al voorzien van een geluidreducerend wegdek (SMA NL8 en dunne deklaag (ZSA-SD)). Het vervangen van het wegdek SMA NL8 door een dunne deklaag kan de geluidsbelasting bij het plan circa 3 dB verminderen. De voorkeurswaarde blijft overschreden. Daarbij is de aanleg van dunne deklaag op een kruising niet gewenst in verband met het wringende verkeer. De bronmaatregel stuit daarmee op bezwaren van financiële- en verkeerskundige aard.

Het verlagen van de rijsnelheid is niet mogelijk omdat de genoemde weg een stroomfunctie hebben. Een grotere afstand maken tussen het nieuwe gebouw en de weg is mogelijk, maar is stedenbouwkundig niet gewenst.

Overdrachtsmaatregel
Ruimte om een scherm te situeren is aanwezig. Met een lang scherm van 4 meter hoog langs de Burgemeester Matsersingel kan niet bij alle appartementen de geluidsbelasting door deze weg worden verminderd tot de voorkeurswaarde. Plaatsing van een geluidscherm is uit stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Een lager scherm plaatsen heeft alleen effect voor de begane grond.

Maatregelen bij ontvanger
In het kader van de verlening van hogere waarden moet het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimtes gegarandeerd worden. Conform de Wet geluidhinder geldt voor nieuwe situaties een maximaal binnenniveau van 33 dB. Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt een akoestisch onderzoek aangeleverd. Hieruit zal blijken dat voldaan wordt aan deze binnenwaarde.

Eindconclusie
De geluidsbelasting in het gebied voldoet aan het gemeentelijk beleid. Er is geluidstechnisch dan ook geen belemmering om hogere grenswaarden vast te stellen.

Het verlenen van hogere grenswaarden past binnen de kaders zoals deze zijn gesteld in de Wet geluidhinder en in de gemeentelijke beleidsnotities.

Bijlage 3

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

ZEELANDSINGEL 40

TE ARNHEM

Bodem



Rapportage verkennend bodemonderzoek

Zeelandsingel 40 te Arnhem

Opdrachtgever	Strategie Architecten Cornelis Koningstraat 3a 6862 CK Oosterbeek
Rapportnummer	13115.001
Versienummer	D1
Status	Eindrapportage
Datum	21 augustus 2020
Vestiging	Gelderland Fabriekstraat 19c 7005 AP Doetinchem 088 - 5001600 doetinchem@econsultancy.nl
Opsteller	Dhr. .....
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	Dhr. .....
Paraaf	

Kwaliteitszorg
Econsultancy is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). De VKB is een vereniging van bodemadvies- en -onderzoeksbureaus en heeft als doel kwaliteitsborging en continue verbetering van de dienstverlening van haar leden op het gebied van bodembeheer. Het VKB keurmerk geeft opdrachtgevers de zekerheid dat het uitvoerend bureau werkt conform de eisen die de VKB aan haar leden stelt op het gebied van competenties en integriteit van medewerkers en het toepassen van vigerende normen en onderzoeksprotocollen.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteits- en milieusysteem, zoals beschreven in het kwaliteits- en milieuhandboek. Ons kwaliteits- en milieusysteem is gecertificeerd volgens de eisen in de NEN-EN-ISO 9001 en NEN-EN-ISO 14001.

Betrouwbaarheid
Dit bodemonderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde regelgeving. Een bodemonderzoek wordt in zijn algemeenheid echter uitgevoerd door het steekproefsgewijs bemonsteren van de bodem, waardoor het, op basis van de resultaten van een bodemonderzoek, onmogelijk is garanties af te geven ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Daarnaast betreft het bodemonderzoek een momentopname. Econsultancy accepteert op voorhand geen aansprakelijkheid ten aanzien van mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van het door Econsultancy uitgevoerde bodemonderzoek neemt.

In dit kader dient ook opgemerkt te worden dat geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Daar Econsultancy voor het verkrijgen van historische informatie afhankelijk is van deze bronnen, kan Econsultancy niet instaan voor de juistheid en volledigheid van deze informatie.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1

2 AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE 1

3 MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK BODEM 2

3.1 Geraadpleegde bronnen 2
3.2 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie 2
3.3 Toekomstige situatie 3
3.4 Calamiteiten 3
3.5 Uitgevoerd(e) bodemonderzoek(en) op de onderzoekslocatie 3
3.6 Aangrenzende terreindelen/percelen 3
3.7 Terreininspectie 3
3.8 Informatie lokale of regionale achtergrondgehalten 4
3.9 Bodemopbouw en geohydrologie 4

4 CONCLUSIES MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK BODEM (ONDERZOEKSOPZET) 5

5 VELDWERK 5

5.1 Algemeen 5
5.2 Uitgevoerde werkzaamheden 5
5.3 Zintuiglijke waarnemingen 6
5.3.1 Grond 6
5.3.2 Grondwater 7
5.3.3 Bemonstering 7

6 LABORATORIUMONDERZOEK 8

6.1 Uitvoering analyses 8
6.2 Toetsingskader 9
6.3 Resultaten grond- en grondwatermonsters 10

7 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN ADVIES 11

BIJLAGEN:

1. - Topografische ligging van de locatie
2a. - Locatieschets
2b. - Foto's onderzoekslocatie
3a. - Boorprofielen
3b. - Foto's asbestinspectiegaten
4a. - Analysecertificaten
4b. - Getoetste analyseresultaten Circulaire bodemsanering
5. - Toetsingskader Circulaire bodemsanering

1 INLEIDING

Strategie Architecten heeft Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op de locatie Zeelandsingel 40 te Arnhem.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herbestemming van de onderzoekslocatie.

Het onderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie bodemverontreiniging aanwezig is. Op basis van de resultaten wordt bepaald of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen herbestemming van de onderzoekslocatie.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond".

Het veldwerk en de bemonstering zijn verricht onder certificaat op grond van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek", protocollen 2001 en 2002. Voor het veldwerk en bemonstering van asbest in puin is geen certificering van toepassing.

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1). De indicatieve resultaten met betrekking tot het puin zijn getoetst aan de helft van de hergebruikswaarde uit de Regeling Bodemkwaliteit (bijlage A). Voor de specifieke toetsing wordt verwezen naar paragraaf 6.2.

Econsultancy is onder meer gecertificeerd voor de protocollen 2001 en 2002 van de BRL SIKB 2000. In dat kader verklaart Econsultancy geen eigenaar van de onderzoekslocatie te zijn of te worden.

2 AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende terreindelen binnen een afstand van 25 meter.

De onderzoekslocatie (± 14.130 m²) is gelegen aan de Zeelandsingel 40 te Arnhem (zie bijlage 1).

Het perceel, waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakt, is kadastraal bekend gemeente Arnhem, sectie AE, nummer 340.

Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 9,0 m +NAP en zijn de coördinaten van een centraal punt op de onderzoekslocatie X = 188.070, Y = 440.550.

3 MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK BODEM

3.1 Geraadpleegde bronnen

Voorafgaand aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd op basis van de NEN 5725. In tabel 1 zijn de in het kader van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem geraadpleegde bronnen weergegeven. Van de locatie en de directe omgeving zijn uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over het historische, huidige en toekomstige gebruik, eventuele calamiteiten, eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken, de bodemopbouw en geohydrologie, verhardingen, kabels en leidingen.

Tabel 1. Geraadpleegde bronnen

Onderdeel	Bron
Historisch, huidig en toekomstig gebruik	Opdrachtgever (contactpersoon de heer .....), d.d. 17 juni 2020
Bouw-/milieudossier, ondergrondse tanks, calamiteiten, eerder uitgevoerd bodemonderzoek	Omgevingsdienst Regio Arnhem (contactpersoon de heer ..... Gemeente Arnhem (contactpersoon de heer .....), d.d. 3 juli 2020
Locatiegegevens van internet: - historisch topografisch kaartmateriaal - basisregistratie grootschalige topografie - kadastrale gegevens - hoogtekaart - luchtfoto's - Google streetview - provinciale bodeminformatie - bodemopbouw - geo(hydro)logie - kabels en leidingen	 www.topotijdreis.nl www.pdok.nl www.kadaster.nl www.ahn.nl webservices.gbo-provincies.nl/lufo/services/wms maps.google.nl www.bodemloket.nl maps.bodemdata.nl www.dinoloket.nl www.kadaster.nl/klic-wion
Terreininspectie	Uitgevoerd door Econsultancy, d.d. 6 juli 2020

3.2 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie

In periode omstreeks 1900 was de onderzoekslocatie in agrarisch gebruik (akker/weiland). Tot omstreeks 1982 is dit gebruik niet veranderd. In 1982 is er ter plaatse van de onderzoeklocatie een kantoorgebouw gerealiseerd (9.576 m^2). Dit gebruik is tot op het heden niet veranderd.

Het huidige kantoorpand is in het verleden in gebruik geweest als bibliotheekcentrale. Het terrein is verder grotendeels verhard met asfalt en klinkers. Onbekend is of zich hieronder een (puin)fundering bevindt. Op de website van de gemeente Arnhem zijn geen bodembedreigende activiteiten van de onderzoekslocatie bekend.

Voor zover bij de opdrachtgever en de Omgevingsdienst Arnhem bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden.

Bij de Omgevingsdienst Arnhem zijn geen gegevens aanwezig waaruit blijkt of er asbesthoudende materialen zijn toegepast op of in de (voormalige) bebouwing.

Uit de geraadpleegde bronnen blijkt geen aanwezigheid van ophogingen, dempingen of stortingen.

In bijlage 2a is de huidige situatie op een locatieschets weergegeven. Bijlage 2b bevat enkele foto's van de onderzoekslocatie.

3.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens een herbestemming op de onderzoekslocatie door te voeren. Tevens bestaat het voornemen om het huidige pand intern te verbouwen tot appartementen. In een tweede fase worden mogelijk nog nieuwbouwappartementen gerealiseerd.

3.4 Calamiteiten

Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan en zijn geen gegevens bekend dat op deze locatie, als ook in de directe nabijheid, met schuim is geblust. Ook uit informatie van de Omgevingsdienst Regio Arnhem blijkt niet, dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.

3.5 Uitgevoerd(e) bodemonderzoek(en) op de onderzoekslocatie

Op de onderzoekslocatie zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

3.6 Aangrenzende terreindelen/percelen

In paragraaf 3.1 zijn de geraadpleegde informatiebronnen voor de omliggende terreindelen en aangrenzende percelen binnen 25 meter van de onderzoekslocatie opgenomen. De onderzoekslocatie is momenteel bebouwd. Het omringende terrein is verhard met klinkers en asfalt. De onderzoekslocatie is gelegen aan de rand van een woonwijk in Arnhem-Zuid. Aan de zuidwestelijke zijde en de zuidoostelijke zijde grenst de onderzoekslocatie aan een woonwijk. Aan de noordoostelijke zijde en de noordwestelijke zijde grenst de onderzoekslocatie aan een waterpartij met daarachter de Burgemeester Matsersingel aan de noordzijde en de Batavierenweg ten westen van de onderzoekslocatie.

Van de aangrenzende percelen zijn geen bodemonderzoeksgegevens bekend.

Uit de verzamelde informatie blijkt, dat er vanuit de omliggende percelen geen grensoverschrijdende verontreinigingen zijn te verwachten.

3.7 Terreininspectie

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging.

Tijdens de terreininspectie is er noordwestelijk op de onderzoekslocatie een olie-vetafscheider aangetroffen.

3.8 Informatie lokale of regionale achtergrondgehalten

De onderzoekslocatie valt binnen de "Bodemkwaliteitskaart en bodemfunctieklassenkaart Milieusamenwerking regio Arnhem" (CSO, projectcode 08K118, oktober 2010 en Actualisatie bodembeleid regio MRA, Projectcode AH664-5/17-008.012, 6 juni 2017).

Uit de bodemfunctieklassenkaart blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen binnen functieklasse Wonen.

Met betrekking tot de bovengrond maakt de locatie maakt deel uit van deelgebied “B5 Uitbreidingsgebieden recent”. De ondergrond valt onder deelgebied “O23 klei”. Zowel de boven-, als ondergrond zijn ingedeeld in de ontgravingsklasse “Aanvullende eisen (Partijkeuring vereist bij toepassing in een ander dan groen gearceerd gebied met de toepassingseis Landbouw/natuur)”.

Met het nieuwe handelingskader is heel Nederland verdacht op het voorkomen van deze stoffen. Als bij het ontgraven of saneren sprake is van afvoer van de grond naar elders, is het voor de toepassing elders of de acceptatie bij een grondbank, verwerker of stortplaats noodzakelijk om onderzoek te doen naar PFAS.

3.9 Bodemopbouw en geohydrologie

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland uit een kalkloze poldervaaggrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit zware klei. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot Holocene afzettingen.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 7,5 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 1,5 m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO in zuidelijke richting.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

4 CONCLUSIES MILIEUHYGIËNISCH VOORONDERZOEK BODEM (ONDERZOEKSOPZET)

Ten behoeve van het bodemonderzoek is, op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, een aantal deellocaties geïdentificeerd. In tabel 2 zijn de onderzoeksstrategieën, die van toepassing zijn op de betreffende deellocaties, weergegeven.

Tabel 2. Onderzoeksstrategie

Deellocatie		Oppervlakte	Verwachte stoffen	Onderzoeksstrategie
A	Gehele onderzoekslo-catie	14.130 m^2	metalen, PAK en minerale olie	VED-HE-NL
B	Olie-vetafscheider	< 10 m^2	minerale olie	VEP

Onderzoeksstrategieën volgens NEN 5740:
VEP : Verdacht, plaatselijke bodembelasting, uitgezonderd ondergrondse opslagtanks
VED-HE-NL: Verdacht, diffuse bodembelasting, heterogene verontreiniging, niet lijnvormig

Uit de reeds bekende gegevens concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie naar verwachting de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie is. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Indien bij het ontgraven of saneren sprake is van afvoer van de grond naar elders, is het voor de toepassing elders of de acceptatie bij een grondbank, verwerker of stortplaats noodzakelijk om onderzoek te doen naar PFAS. Op aangeven van de opdrachtgever maakt PFAS geen deel uit van onderhavig onderzoek.

5 VELDWERK

5.1 Algemeen

Tijdens het opstellen van het boorplan is rekening gehouden met de doelstellingen en de richtlijnen, die geformuleerd zijn in de inleiding. Daarnaast is rekening gehouden met de gegevens voortvloeiend uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem en de ligging van kabels en leidingen. Bijlage 2a bevat de locatieschets met daarop aangegeven de situering van de boorpunten en de peilbuizen. In bijlage 3a zijn de boorprofielen opgenomen.

5.2 Uitgevoerde werkzaamheden

Aan de hand van de geldende onderzoeksstrategieën zijn de werkzaamheden uitgevoerd zoals die in tabel 3 zijn vermeld. Het veldwerk is op 6 en 14 juli en 10 en 17 augustus 2020 uitgevoerd onder kwaliteitsverantwoordelijkheid van respectievelijk de heer ....., de heer ....., de heer .... en de heer ..... Deze medewerkers van Econsultancy staan geregistreerd als ervaren veld werkers voor de protocollen 2001 en 2002 van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieu-hygiënisch bod em- en waterbodemonderzoek".

Op 10 augustus 2020 zijn onder kwaliteitsverantwoordelijkheid van de heer ..... 2 asbestgaten (30x30x50) met een schep gegraven. Deze medewerker van Econsultancy staat onder andere geregistreerd als ervaren veldwerker voor het protocol 2018. Deze 2 asbestgaten zijn gegraven ten behoeve van het indicatief onderzoek asbest in puin ter plaatse van boringen 26 en 29.

Tabel 3. Uitgevoerde werkzaamheden

Deellocatie		Veldwerk		Analyses	
		Boringen/peilbuizen	Verharding	Grond	Grondwater
A	Gehele onder-zoekslocatie	21 (0,5 m -mv) 2 (maximaal 1,0 m -mv 4 (2,0 m -mv) 3 (peilbuis) 2 asbestgaten (30x30x50)	klinkers/onverhard	verdachte laag: 5x (standaardpakket) ondergrond: 2x (standaardpakket) Indicatief asbest in puin 1x (asbest in puin)	3x (standaardpakket)
B	Olie-vetafscheider	1 (peilbuis)	klinkers/onverhard	1x (minerale olie)	1x (minerale olie en aromaten)

De boringen zijn geplaatst met behulp van een edelman- en een veenboor. Van het opgeboorde materiaal is een boorbeschrijving conform de NEN 5104 gemaakt en zijn er grondmonsters genomen over trajecten van ten hoogste 0,5 m, waarbij bodemlagen met verontreinigingskenmerken of een afwijkende textuur separaat bemonsterd zijn. Het opgeboorde materiaal ter plaatse van deellocatie B is tevens middels een olie-waterreactie beoordeeld op de aanwezigheid van olie(gerelateerde) producten. Voor de geplaatste peilbuizen geldt dat het onderste gedeelte van de peilbuis (het peilfilter) is geperforeerd en de ruimte tussen de wand van het boorgat en het peilfilter is opgevuld met filtergrind. Boven het filtergrind is een laag zwelklei aangebracht, zodat er géén verontreinigingen van bovenaf in de peilbuis kunnen migreren. De filterstellingen zijn bepaald op basis van de grondwaterstand, zoals deze tijdens de veldwerkzaamheden op 6 juli en 10 augustus 2020 is ingeschat. De peilbuizen zijn direct na plaatsing afgepompt en na een wachttijd van minimaal een week is het grondwater bemonsterd.

5.3 Zintuiglijke waarnemingen

5.3.1 Grond

De bovengrond bestaat afwisselend uit zwak siltig, zwak grindig, matig fijn tot matig grof zand en uit, zwak tot matig zandige klei. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond van de onderzoekslocatie bestaat voornamelijk uit zwak siltige klei. Plaatselijk is de ondergrond zwak veenhoudend. Boring 24 is gestaakt op een massieve laag. Daar de boring strak tegen het pand is geplaatst is de boring hoogstwaarschijnlijk gestaakt op de fundering van het pand.

Tabel 4 geeft een overzicht van de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen, die in het opgeboorde materiaal zijn aangetroffen.

Tabel 4. Zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen

Boornummer	Einddiepte boring (m -mv)	Traject (m -mv)	Waargenomen verontreinigingen
Deellocatie A: Gehele onderzoekslocatie			
01	2,00	0,00 - 0,50	zwak betonhoudend
26	0,90	0,08 - 0,40	matig baksteenhoudend, zwak betonhoudend
29	2,00	0,30 - 0,50	volledig puin
102	0,50	0,30 - 0,50	volledig puin
103	0,50	0,20 - 0,40	volledig puin

Ter plaatse van boring 26 en boring 29 is op basis van de zintuiglijke bijmengingen (matig baksteen en zwak beton alsmede volledig puin) vastgesteld dat deze 2 boringen mogelijk verdacht zijn voor asbest in puin. Om dit te verifiëren zijn er ter plaatse van de boringen 26 en 29 (traject 0,0-0,5 m -mv) twee indicatieve asbestgaten gegraven met een schep waarna er 1 mengmonster ten behoeve van de asbest in puin is samengesteld.

5.3.2 Grondwater

Stroomafwaarts, stroomopwaarts, centraal op de onderzoekslocatie en ter plaatse van het de olie-vetafscheider (deellocatie B) zijn 4 peilbuizen geplaatst. De filterstelling is bepaald op basis van de grondwaterstand, zoals deze tijdens de veldwerkzaamheden 6 juli en 10 augustus 2020 is ingeschat.

5.3.3 Bemonstering

De grondwaterbemonstering is op 14 juli en 17 augustus 2020 uitgevoerd door de heer ..... (deellocatie A) en de heer ..... (deellocatie B). Deze medewerkers van Econsultancy staan geregistreerd als ervaren veldwerker voor het protocol 2002 van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënis ch bodem- en waterbodemonderzoek".

De bemonstering is uitgevoerd conform de NEN 5744:2011. Tabel 5 geeft een overzicht van de peilbuisgegevens en de resultaten van de veldmetingen.

Tabel 5. ***Overzicht gegevens peilbuizen en veldmetingen grondwater***

Peilbuis-nummer	Situering peilbuis	Filterstelling (m -mv)	Grondwater-stand (m -mv)	Elektrisch Geleidingsvermogen (µS/cm)	Troebelheid (NTU)	Zuurgraad (pH)
Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie						
06	Stroomafwaarts	3,0-4,0	1,27	760	21	6,7
14	Centraal op de deellocatie	3,0-4,0	1,60	1.020	42	6,9
21	Stroomopwaarts	2,6-3,6	1,97	560	27	6,8
Deellocatie B: olie-vetafscheider						
101	Olie-vetafscheider	2,05-3,05	2,79	910	34	6,3

6 LABORATORIUMONDERZOEK

6.1 Uitvoering analyses

Alle grond- en grondwatermonsters zijn aangeboden aan een laboratorium dat is erkend door de Raad voor Accreditatie en AS3000-geaccrediteerd is voor milieuhygiënisch bodemonderzoek. De grondmengmonsters en de grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de volgende pakketten:

Grond:
- *standaardpakket grond:*
  droge stof, lutum en organische stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), polychloorbifenylen (PCB), polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) en minerale olie;

- *minerale olie:*
  droge stof, organische stof, minerale olie.

Grondwater:
- *standaardpakket grondwater:*
  metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromaten (BTEX), styreen, naftaleen, gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOX) en minerale olie;

- *minerale olie en vluchtige aromaten:*
  vluchtige aromaten (BTEX), naftaleen en minerale olie.

Indicatief asbest in puin:
- *asbestverdacht materiaal (fractie < 20 mm; kwalitatief):*
  serpentijn asbest (chrysotiel), amfibool asbest (amosiet, crocidoliet, anthophylliet, tremoliet en actinoliet).

Tabel 6 geeft een overzicht van de samenstelling van de grond(meng)monsters en de analysepakketten.

Tabel 6. Overzicht van de samenstelling van de grond(meng)monsters en de analysepakketten

Grond(meng)-monster	Traject (m -mv)	Analysepakket	Bijzonderheden
Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie			
MM1	01 (0,0-0,5)	standaardpakket grond	bovengrond (zwak betonhoudend)
MM2	26 (0,08-0,4)	standaardpakket grond	bovengrond (zwak betonhoudend, matig baksteenhoudend)
MM3	02 (0,08-0,5) + 05 (0,08-0,5) + 07 (0,08-0,5) + 10 (0,08-0,5)	standaardpakket grond	bovengrond (zintuiglijk schoon, zand)
MM4	11 (0,0-0,5) + 19 (0,0-0,5) + 22 (0,0-0,5) + 23 (0,0-0,5)	standaardpakket grond	bovengrond (zintuiglijk schoon, klei)
MM5	13 (0,08-0,5) + 17 (0,08-0,5) + 20 (0,08-0,5) + 27 (0,08-0,5)	standaardpakket grond	bovengrond (zintuiglijk schoon, zand)
MM6	01 (0,5-1,0) + 01 (1,0-1,3) + 06 (0,8-1,1) + 14 (0,5-0,9)+ 14 (0,9-1,4) + 18 (0,5-0,9)	standaardpakket grond	ondergrond (zintuiglijk schoon, zand)
MM7	04 (1,5-2,0) + 14 (1,4-1,9) + 21 (0,5-1,0) + 21 (1,0-1,5) + 24 (0,5-0,9) + 26 (0,4-0,9) + 29 (0,5-1,0)	standaardpakket grond	ondergrond (zintuiglijk schoon, klei)
ASB-MM1	102 (0,3-0,5) + 103 (0,2-0,4)	asbest in puin	bovengrond ter plaatse van boring 26 en 29 (volledig puin)
Deellocatie B: olie-vetafscheider			
MMB1	101 (1,00 - 1,30) + 101 (1,30 - 1,40)	Minerale olie	ondergrond (zintuiglijk schoon, geen olie-water reactie)

6.2 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn getoetst aan het toetsingskader uit de Circulaire bodemsanering en aan de achtergrondwaarden voor grond uit de Regeling bodemkwaliteit (bijlage B, tabel 1). Dit toetsingskader voor de beoordeling van de gehalten en/of concentraties van verontreinigingen is gegeven in de toetsingstabel en bevat voor grond en grondwater elk drie te onderscheiden waarden met de verschillende niveaus:

- *achtergrondwaarde:*
  deze waarde ("AW") geeft de gehalten aan zoals die op dit moment voorkomen in de bodem van natuur- en landbouwgronden, waarvoor geldt dat er geen sprake is van belasting door lokale verontreinigingsbronnen;

- *streefwaarde:*
  deze waarde ("S") geeft het milieukwaliteitsniveau aan voor grondwater, waarbij als nadelig te waarderen effecten verwaarloosbaar worden geacht;

- *tussenwaarde:*
  deze waarde ("T") is de helft van de som van de achtergrondwaarde (of in het geval van grondwater de streefwaarde) en de interventiewaarde. De tussenwaarde is de concentratiegrens waarboven in beginsel nader onderzoek moet worden uitgevoerd, omdat het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat;

- *interventiewaarde:*
  deze waarde ("I") geeft het niveau voor verontreinigingen in grond en grondwater aan waarboven ernstige vermindering of dreigende vermindering optreedt van de functionele eigenschappen, die de bodem heeft voor mens, plant of dier. Bij gehalten en/of concentraties boven de interventiewaarde is er sprake van een sterke verontreiniging. Bij overschrijding van de interventiewaarde wordt vaak een nader onderzoek uitgevoerd om de ernst van de verontreiniging en de spoedeisendheid van de sanering te bepalen. Wanneer het boven de tussenwaarde of interventiewaarde gelegen gehalte een natuurlijke oorsprong heeft, is uitvoering van vervolgonderzoek meestal niet noodzakelijk.

In bijlage 5 is de toetsingstabel opgenomen uit de eerder genoemde circulaires. Deze bijlage bevat de achtergrondwaarden en de interventiewaarden voor een standaardbodem (10% organische stof en 25% lutum). De gemeten gehalten zijn door middel van een BoToVa-toetsing, met behulp van de door het laboratorium bepaalde waarden voor het organische stof- en lutumgehalte, omgerekend naar gehalten in een standaardbodem en vervolgens getoetst. De gebruikte analysetechnieken zijn weergegeven op de certificaten in bijlage 4a. Om de mate van verontreiniging aan te geven wordt de volgende terminologie gebruikt:

Grond:

- niet verontreinigd:	gehalte $\leq$ achtergrondwaarde en/of detectielimiet;
- licht verontreinigd:	gehalte > achtergrondwaarde en $\leq$ tussenwaarde;
- matig verontreinigd:	gehalte > tussenwaarde $\leq$ interventiewaarde;
- sterk verontreinigd:	gehalte > interventiewaarde.

Grondwater:

- niet verontreinigd:	concentratie $\leq$ streefwaarde en/of detectielimiet;
- licht verontreinigd:	concentratie > streefwaarde en $\leq$ tussenwaarde;
- matig verontreinigd:	concentratie > tussenwaarde $\leq$ interventiewaarde;
- sterk verontreinigd:	concentratie > interventiewaarde.

6.3 Resultaten grond- en grondwatermonsters

Tabel 7 geeft een overzicht van de parameters in de grond die de geldende toetsingskaders overschrijden.

Tabel 7. Overschrijdingen toetsingskaders grond

Grond(meng)-monster	Traject (m -mv)	Gehalte > AW (licht verontreinigd)	Gehalte > T (matig verontreinigd)	Gehalte > I (sterk verontreinigd)
Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie				
MM1	01 (0,0-0,5)	PCB	-	-
MM2	26 (0,08-0,4)	lood zink minerale olie PCB PAK	-	-
MM3	02 (0,08-0,5) + 05 (0,08-0,5) + 07 (0,08-0,5) + 10 (0,08-0,5)	-	-	-
MM4	11 (0,0-0,5) + 19 (0,0-0,5) + 22 (0,0-0,5) + 23 (0,0-0,5)	-	-	-
MM5	13 (0,08-0,5) + 17 (0,08-0,5) + 20 (0,08-0,5) + 27 (0,08-0,5)	-	-	-
MM6	01 (0,5-1,0) + 01 (1,0-1,3) + 06 (0,8-1,1) + 14 (0,5-0,9)+ 14 (0,9-1,4) + 18 (0,5-0,9)	-	-	-
MM7	04 (1,5-2,0) + 14 (1,4-1,9) + 21 (0,5-1,0) + 21 (1,0-1,5) + 24 (0,5-0,9) + 26 (0,4-0,9) + 29 (0,5-1,0)	-	-	-
Deellocatie B: olie-vetafscheider				
MMB1	101 (1,00 - 1,30) + 101 (1,30 - 1,40)	-	-	-

Tabel 8 geeft een overzicht van de analytisch vastgestelde asbestgehalten (fractie < 20 mm).

Tabel 8. Vastgestelde asbestgehalten fijne fractie (< 20 mm)

(Meng)-monster	Traject (m -mv)	Asbestgehalte (< 20 mm)
ASB-MM1	102 (0,3-0,5) + 103 (0,2-0,4)	< 0,4 mg/kg d.s.

Tabel 9 geeft een overzicht van de parameters in het grondwater die het geldende toetsingskader overschrijden.

Tabel 9. Overschrijdingen toetsingskader grondwater

Grondwater-monster	Situering peilbuis	Concentratie > S (licht verontreinigd)	Concentratie > T (matig verontreinigd)	Concentratie > I (sterk verontreinigd)
Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie				
06	Stroomafwaarts	-	barium	-
14	Centraal op de deellocatie	barium	-	-
21	Stroomopwaarts	barium	-	-
Deellocatie B: olie-vetafscheider				
101	Olie-vetafscheider	-	-	-

Bijlage 4a bevat de door het laboratorium aangeleverde analysecertificaten. Bijlage 4b bevat de getoetste analyseresultaten aan de Circulaire bodemsanering.

7 SAMENVATTING, CONCLUSIES EN ADVIES

Strategie Architecten heeft aan Econsultancy opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek op de locatie Zeelandsingel 40 te Arnhem.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen herbestemming van de onderzoekslocatie. Tevens heeft de opdrachtgever het voornemen om in een later stadium nieuwbouw appartementen op de onderzoekslocatie te realiseren.

Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.

Uit het vooronderzoek concludeert Econsultancy dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op het de locatie kan zijn. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehaltes in bodem en water kan leiden.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Bij heterogeen verdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem in afwisselende gehalten verontreinigd is. De verontreinigende stoffen voor deze locatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

In de bodem van de onderzoekslocatie is bij drie boringen een bodemvreemde bijmenging aangetroffen. Ter plaatse van boring 01 is de bovengrond tot een diepte van circa 0,5 m -mv een zwakke betonbijmenging waargenomen. Ter plaatse van boring 26 is de bovengrond tot een diepte van circa 0,4 m -mv zwak betonhoudend en matig baksteenhoudend. Ter plaatse van boring 29 is de bovengrond tot een diepte van circa 0,5 m -mv volledig puinhoudend. De aangetroffen fundatielaag ter plaatse van boring 29 is hoofdzakelijk opgebouwd uit beton, baksteen en kiezels.

In het grondmonster van de bovengrond ter plaatse van boring 01 (MM1) is een lichte verontreiniging met PCB aangetroffen. In de bovengrond van boring 26 (MM2) is een lichte verontreiniging met lood, zink, minerale olie, PCB en PAK aangetroffen. De grondmonsters van boring 01 en boring 26 zijn licht verontreinigd met zink. Het PAK-gehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde. In de overige grond(meng)monsters van zowel de boven- als de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Het grondwater is licht tot matig verontreinigd met barium.

Op basis van de zintuiglijke bijmengingen ter plaatse van boring 26 en 29 zijn er 2 asbestinspectiegaten gegraven. Van het monstermateriaal uit de asbestinspectiegaten is een mengmonster samengesteld. Dit mengmonster is samengesteld voor het indicatief vaststellen van asbest in puin ter plaatse van de aanwezige funderingslaag. Zowel zintuiglijk als analytisch is er ter plaatse van de gaten geen asbest aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, aanvaard. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie.

Deellocatie B: olie-vetafscheider
Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met plaatselijk bodembelasting en met een duidelijke verontreinigingskern" (VEP). De kern van de verwachte verontreinigingen is duidelijk. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn vluchtige aromaten en minerale olie.

Zintuiglijk zijn er geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Tevens zijn er tijdens de olie-waterreactie geen verdenkingen voor oliehoudende producten vastgesteld. De meest verdachte bodem laag boven het vastgestelde grondwaterpeil bleek niet verontreinigd te zijn met minerale olie. Het grondwater bleek niet verontreinigd te zijn minerale olie en/of aromaten.

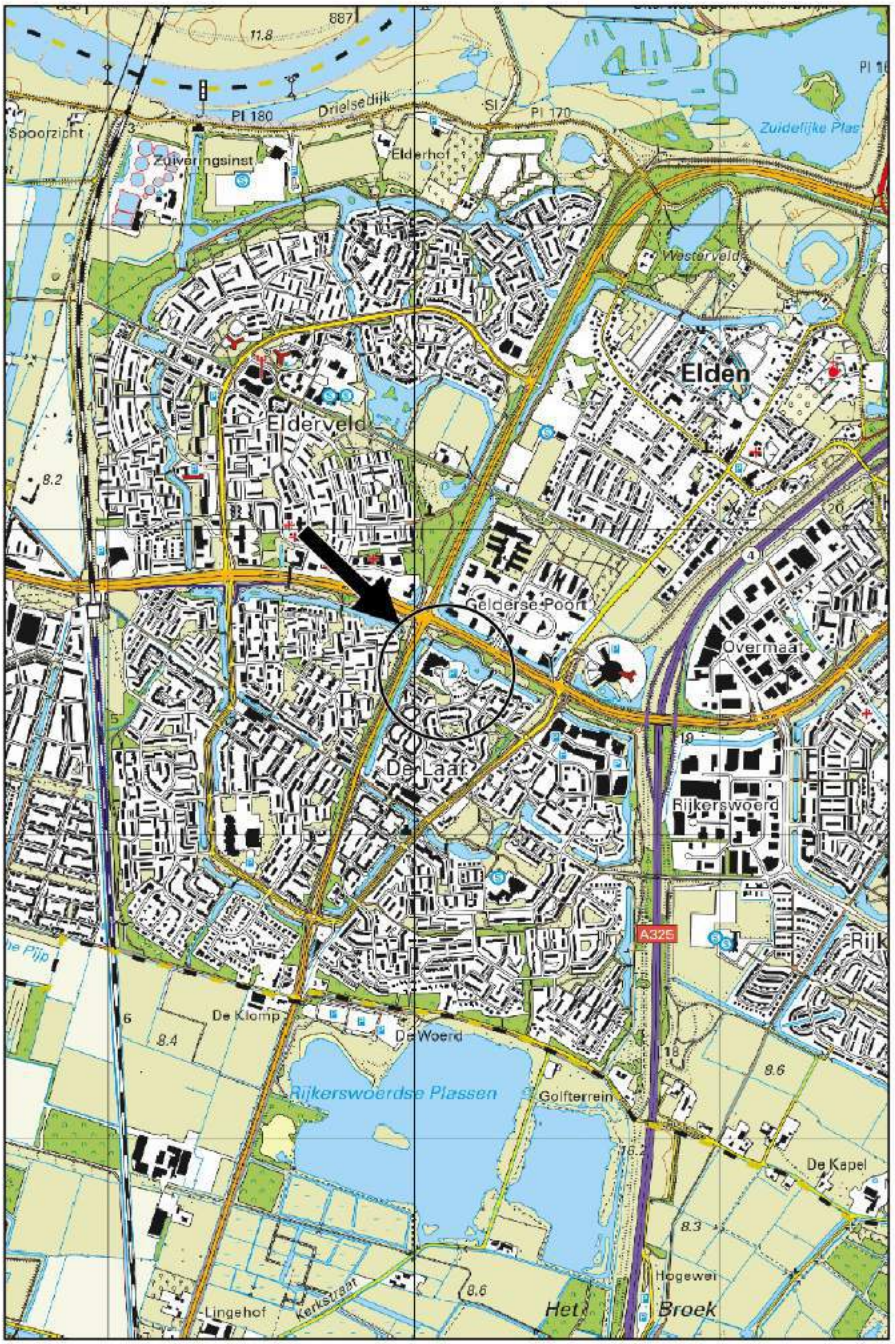
De vooraf gestelde hypothese dat de onderzoekslocatie ter plaatse van deellocatie als “plaatselijk verdacht" dient te worden beschouwd, wordt verworpen. Op basis van deze gegevens bestaat er géén reden voor een nader onderzoek ter plaatse van de olie-vetafscheider.

Advies
De hypothese ter plaatse van deellocatie A wordt aanvaard op basis van de vastgestelde lichte verontreinigingen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen herbestemming van de onderzoekslocatie. Op basis van het indicatieve asbest in puin onderzoek wordt niet verwacht dat er asbest in puin in de funderingslaag ter plaatse van boring 26 en 29 aanwezig is. Het asbest onderzoek heeft derhalve een indicatief karakter.

Algemeen
Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Econsultancy
Boxmeer, 21 augustus 2020

Bijlage 1 Topografische ligging van de locatie



Schaal 1:25.000
Deze kaart is noordgericht



Titel: locatieschets A3

Eco nsultancy

PROJECT: 13115.001
SCHAAL: 1:750 DATUM: 21-8-2020
GETEKEND: CCo BIJLAGE:2a

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 1.



Foto 2.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 3.



Foto 4.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 5.



Foto 6.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 7.



Foto 8.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 9.



Foto 10.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 11.



Foto 12.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



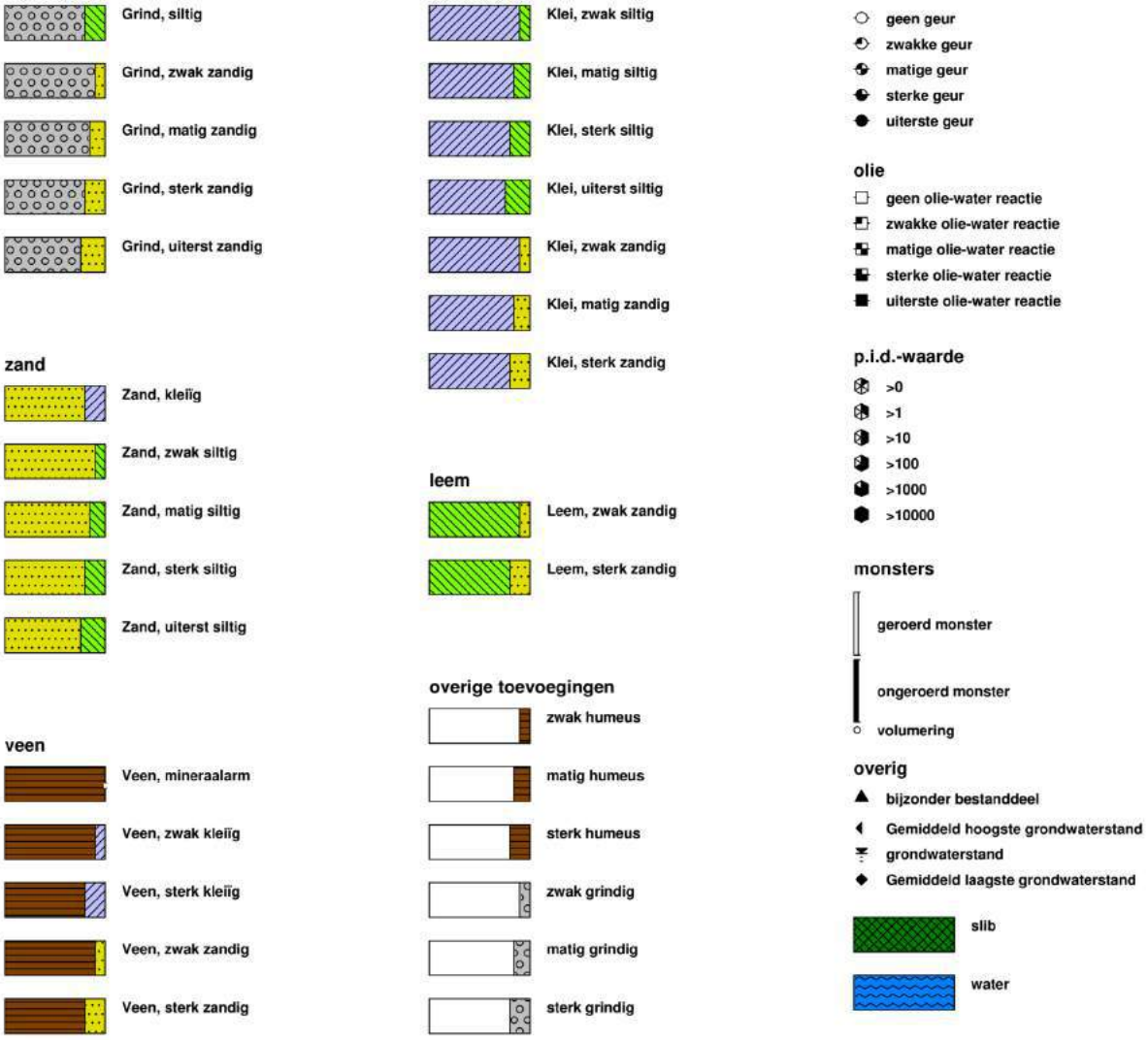
Foto 13.



Foto 14.

Bijlage 3a Boorprofielen

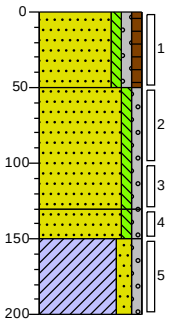
Legenda (conform NEN 5104)





Profielen asbestinspectiegaten en boringen

Inspectiegat/Boring: 01



0 groenstrook

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus, zwak betonhoudend, donker beigebruin, Edelmanboor

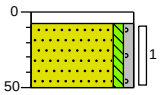
50 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak kleihoudend, beigebruin, Edelmanboor

130 Zand, zwak siltig, zwak grindig, beigegrijs, Edelmanboor

150 Klei, matig zandig, zwak grindig, donkergrijs, Edelmanboor

200

Inspectiegat/Boring: 02



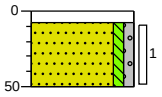
0 klinker

8 Edelmanboor

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, bruinbeige, Edelmanboor

50

Inspectiegat/Boring: 03



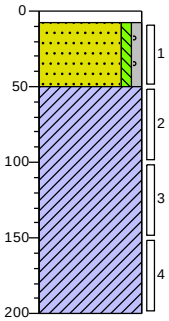
0 klinker

8 Edelmanboor

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, bruinbeige, Edelmanboor

50

Inspectiegat/Boring: 04



0 asfalt

8 Edelmanboor

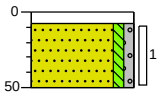
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, geelbeige, Edelmanboor

50 Klei, bruingrijs, Edelmanboor

200

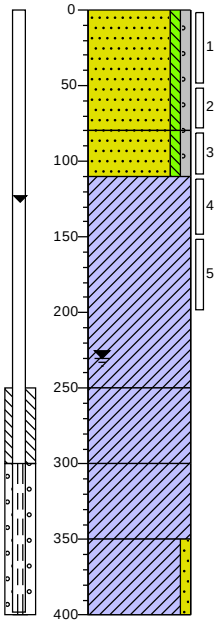
Profielen asbestinspectiegaten en boringen

Inspectiegat/Boring: 05



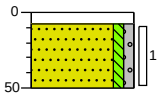
0 klinker
8 Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, bruinbeige, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 06



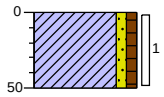
0 groenstrook
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, bruinbeige, Edelmanboor
80
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, donkergrijs, Edelmanboor
110
Klei, grijsbruin, Edelmanboor
250
Klei, zwak veenhoudend, donker zwartgrijs, Edelmanboor
300
Klei, donkergrijs, Edelmanboor
350
Klei, zwak zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor
400

Inspectiegat/Boring: 07



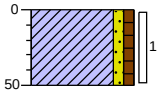
0 klinker
8 Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 08



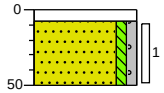
0 groenstrook
Klei, zwak zandig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 09



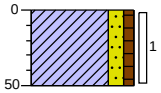
0 groenstrook
Klei, zwak zandig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 10



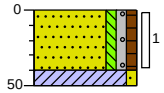
0 klinker
8 Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 11



0 groenstrook
Klei, matig zandig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
50

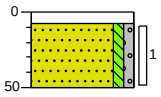
Inspectiegat/Boring: 12



0 groenstrook
Zand, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus, donkerbruin, Edelmanboor
40
50 Klei, zwak zandig, grijsbruin, Edelmanboor

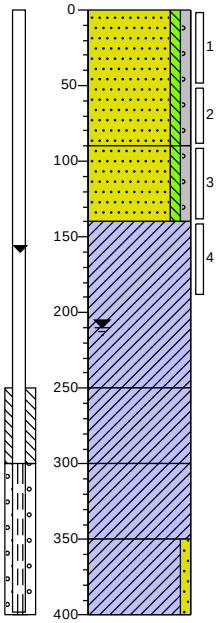
Profielen asbestinspectiegaten en boringen

Inspectiegat/Boring: 13



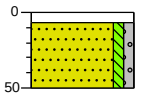
0 klinker
8 Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 14



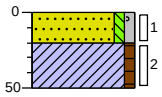
0 groenstrook
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, bruinbeige, Edelmanboor
90
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, donkergrijs, Edelmanboor
140
Klei, grijsbruin, Edelmanboor
250
Klei, donker blauwgrijs, Edelmanboor
300
Klei, donkergrijs, Edelmanboor
350
Klei, zwak zandig, neutraalgrijs, Edelmanboor
400

Inspectiegat/Boring: 15



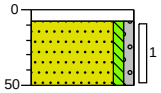
0 asfalt
7 Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, zwak kiezel houdend, bruinbeige, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 16



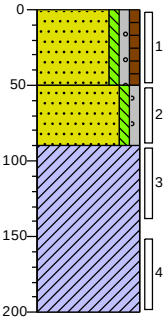
0 groenstrook
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, geelbeige, Edelmanboor
20
Klei, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 17



0 klinker
8 Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor
50

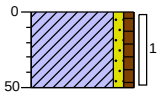
Inspectiegat/Boring: 18



0 groenstrook
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus, zwak kleihoudend, grijsbruin, Edelmanboor
50
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, brokken klei, bruingrijs, Edelmanboor
90
Klei, donkergrijs, Edelmanboor
200

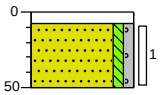
Profielen asbestinspectiegaten en boringen

Inspectiegat/Boring: 19



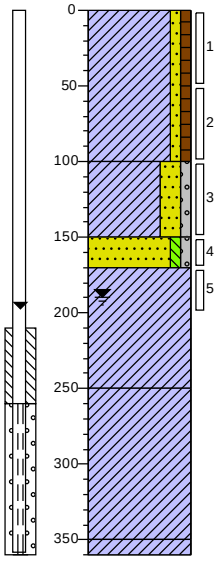
0 groenstrook
Klei, zwak zandig, zwak humeus, neutraalbruin, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 20



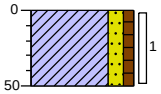
0 klinker
8 Edelmanboor
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, cremebeige, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 21



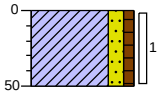
0 groenstrook
Klei, zwak zandig, zwak humeus, zwak wortelhoudend, bruinbeige, Edelmanboor
100
Klei, sterk zandig, zwak grindig, bruinbeige, Edelmanboor
150
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, brokken klei, grijsbruin, Edelmanboor
170
Klei, bruingrijs, Edelmanboor
250
Klei, zwak veenhoudend, donker grijsbruin, Edelmanboor
350
360 Klei, matig veenhoudend, donker bruingrijs, Edelmanboor

Inspectiegat/Boring: 22



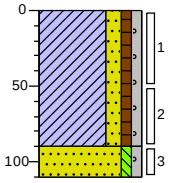
0 groenstrook
Klei, matig zandig, zwak humeus, zwak wortelhoudend, grijsbruin, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 23



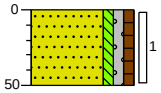
0 groenstrook
Klei, matig zandig, zwak humeus, zwak wortelhoudend, grijsbruin, Edelmanboor
50

Inspectiegat/Boring: 24



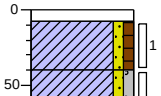
0 groenstrook
Klei, matig zandig, zwak humeus, zwak grindig, donker grijsbruin, Edelmanboor
90
110 Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor, Gestaakt op iets massiefs

Inspectiegat/Boring: 25



0 groenstrook
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, zwak humeus, zwak kleihoudend, beigebruin, Edelmanboor, Geroerd
50

Inspectiegat/Boring: 26



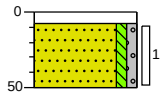
0 klinker
8 Edelmanboor
Klei, zwak zandig, zwak humeus, matig baksteenhoudend, zwak betonhoudend, donkerbruin, Edelmanboor
40
Klei, zwak zandig, zwak grindig, zwak roesthoudend, oranjebruin, Edelmanboor
90

Boormeester: .....

Getekend volgens NEN 5104

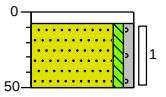
Profielen asbestinspectiegaten en boringen

Inspectiegat/Boring: 27



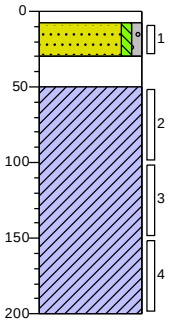
0 – 8: klinker
8 – 50: Edelmanboor
50: Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor

Inspectiegat/Boring: 28



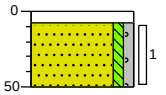
0 – 8: klinker
8 – 50: Edelmanboor
50: Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor

Inspectiegat/Boring: 29



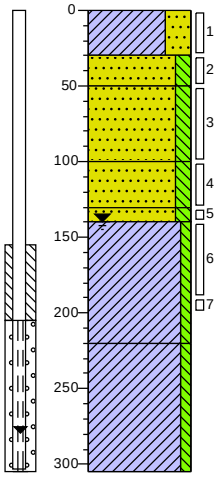
0 – 8: klinker
8 – 30: Edelmanboor
30 – 50: Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, geelbeige, Edelmanboor
50 – 200: Volledig puin, zwak zandhoudend, Edelmanboor, Ba be kz
Klei, grijsbruin, Edelmanboor

Inspectiegat/Boring: 30



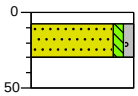
0 – 8: klinker
8 – 50: Edelmanboor
50: Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, grijsbeige, Edelmanboor

Inspectiegat/Boring: 101



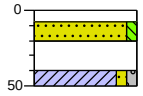
0 – 30: groenstrook
Klei, uiterst zandig, geen olie-water reactie, bruinbeige, Edelmanboor
30 – 50: Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor
50 – 100: Zand, matig fijn, matig siltig, brokken klei, geen olie-water reactie, lichtbruin, Edelmanboor
100 – 130: Zand, matig grof, matig siltig, geen olie-water reactie, licht grijsbruin, Edelmanboor
130 – 140: Zand, matig grof, matig siltig, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Edelmanboor
140 – 220: Klei, zwak siltig, geen olie-water reactie, neutraalgrijs, Veenboor
220 – 305: Klei, zwak siltig, zwak veenhoudend, geen olie-water reactie, donker bruingrijs, Veenboor

Inspectiegat/Boring: 102



0 – 8: klinker
8 – 30: Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak grindig, geelbeige, Schep
30 – 50: Volledig puin, zwak zandhoudend, Schep

Inspectiegat/Boring: 103



0 – 8: klinker
8 – 20: Edelmanboor
20 – 40: Zand, zeer grof, zwak siltig, licht geelbeige, Schep, Straatzand
40 – 50: Volledig puin, sterk zandhoudend, neutraal beigebruin, Schep
Klei, zwak zandig, zwak grindig, neutraalbruin, Schep

Boormeester: .....

Getekend volgens NEN 5104

Bijlage 3b. Foto’s asbestinspectiegaten



Foto 1. Asbestinspectiegat 102



Foto 2. Asbestinspectiegat 103

Bijlage 4a Analysecertificaten

eurofins | — analytico®

Econsultancy
T.a.v. .....
Fabriekstraat 19c
7005 AP DOETINCHEM

Analysecertificaat

Datum: 10-Jul-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020104579/1
Uw project/verslagnummer	13115.001
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	06-Jul-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. .....
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020104579/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	07-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	10-Jul-2020/12:50
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	1/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
	Voorbehandeling						
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses						
S	Droge stof	% (m/m)	93.2	90.7	93.7	87.6	93.8
S	Organische stof	% (m/m) ds	1.9	2.9	<0.7	2.6	<0.7
	Gloeirest	% (m/m) ds	97	97	99	96	100
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	10.4	5.0	<2.0	19.1	3.6
	Metalen						
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	68	78	<20	140	<20
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0.20	0.24	<0.20	0.29	<0.20
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	5.1	4.9	3.2	8.5	3.1
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	15	21	<5.0	17	<5.0
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	0.097	<0.050	0.065	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	17	14	8.2	27	9.0
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	18	49	<10	27	<10
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	47	79	<20	72	<20
	Minerale olie						
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0	17	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	20	<5.0	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	84	<11	<11	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	71	<5.0	5.3	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	54	<6.0	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	230	<35	39	<35
	Chromatogram olie (GC)			Zie bijl.		Zie bijl.	
	Polychloorbifenylen, PCB						
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0050 [1)]	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0050 [1)]	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0050 [1)]	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1 01 (0-50)	06-Jul-2020	11462271
2	MM2 26 (8-40)	06-Jul-2020	11462272
3	MM3 02 (8-50) 05 (8-50) 07 (8-50) 10 (8-50)	06-Jul-2020	11462273
4	MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-50) 23 (0-50)	06-Jul-2020	11462274
5	MM5 13 (8-50) 17 (8-50) 20 (8-50) 27 (8-50)	06-Jul-2020	11462275

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020104579/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	07-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	10-Jul-2020/12:50
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	2/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3	4	5
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0050 [1)]	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 138	mg/kg ds	0.0012 [3)]	<0.0050 [1)]	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	0.0012	<0.0050 [1)]	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0050 [1)]	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0059	0.024 [4)]	0.0049 [2)]	0.0049 [2)]	0.0049 [2)]
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK						
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.25 [1)]	<0.050	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	0.71	<0.050	<0.050	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	0.75	<0.050	<0.050	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	0.10	3.3	<0.050	0.064	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.055	2.0	<0.050	<0.050	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	0.059	2.1	<0.050	<0.050	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	1.1	<0.050	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.051	2.4	<0.050	<0.050	<0.050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	1.6	<0.050	<0.050	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	2.0	<0.050	<0.050	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.48	16	0.35 [2)]	0.38	0.35 [2)]

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1 01 (0-50)	06-Jul-2020	11462271
2	MM2 26 (8-40)	06-Jul-2020	11462272
3	MM3 02 (8-50) 05 (8-50) 07 (8-50) 10 (8-50)	06-Jul-2020	11462273
4	MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-50) 23 (0-50)	06-Jul-2020	11462274
5	MM5 13 (8-50) 17 (8-50) 20 (8-50) 27 (8-50)	06-Jul-2020	11462275

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020104579/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	07-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	10-Jul-2020/12:50
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	3/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	6	7
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	90.9	76.3
S	Organische stof	% (m/m) ds	<0.7	2.8
	Gloeirest	% (m/m) ds	99	95
S	Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4.9	30.7
	Metalen			
S	Barium (Ba)	mg/kg ds	25	170
S	Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	0.22
S	Kobalt (Co)	mg/kg ds	4.1	13
S	Koper (Cu)	mg/kg ds	<5.0	19
S	Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5
S	Nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	40
S	Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	22
S	Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	78
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	<11
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	<5.0
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35
	Polychloorbifenylen, PCB			
S	PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
6	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) 06 (80-110) 14 (50-90) 14 (90-140) 18 (50-90)	06-Jul-2020	11462276
7	MM7 04 (150-200) 14 (140-190) 21 (50-100) 21 (100-150) 24 (50-90) 26 (40-90) 29 (	06-Jul-2020	11462277

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020104579/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	07-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	10-Jul-2020/12:50
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	4/4
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	6	7
S	PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010
S	PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 2)	0.0049 2)
	Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
S	Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fenanthreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Chryseen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0.050	<0.050
S	PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.35 2)	0.35 2)

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
6	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) 06 (80-110) 14 (50-90) 14 (90-140) 18 (50-90)	06-Jul-2020	11462276
7	MM7 04 (150-200) 14 (140-190) 21 (50-100) 21 (100-150) 24 (50-90) 26 (40-90) 29 (	06-Jul-2020	11462277

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.
Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL
Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020104579/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11462271	01	1	0	50	0538226440	MM1 01 (0-50)
11462272	26	1	8	40	0538226114	MM2 26 (8-40)
11462273	07	1	8	50	0538226032	MM3 02 (8-50) 05 (8-50) 07 (8-
11462273	10	1	8	50	0538226097	MM3 02 (8-50) 05 (8-50) 07 (8-
11462273	02	1	8	50	0538226027	MM3 02 (8-50) 05 (8-50) 07 (8-
11462273	05	1	8	50	0538226020	MM3 02 (8-50) 05 (8-50) 07 (8-
11462274	19	1	0	50	0538226051	MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-
11462274	23	1	0	50	0538226813	MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-
11462274	22	1	0	50	0538226086	MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-
11462274	11	1	0	50	0538226099	MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-
11462275	27	1	8	50	0538227657	MM5 13 (8-50) 17 (8-50) 20 (8-
11462275	17	1	8	50	0538226100	MM5 13 (8-50) 17 (8-50) 20 (8-
11462275	13	1	8	50	0538227654	MM5 13 (8-50) 17 (8-50) 20 (8-
11462275	20	1	8	50	0538226045	MM5 13 (8-50) 17 (8-50) 20 (8-
11462276	06	3	80	110	0538226242	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) (
11462276	14	2	50	90	0538226008	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) (
11462276	14	3	90	140	0538226518	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) (
11462276	01	2	50	100	0538226088	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) (
11462276	01	3	100	130	0538226246	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) (
11462276	18	2	50	90	0538226106	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) (
11462277	14	4	140	190	0538226800	MM7 04 (150-200) 14 (140-190)
11462277	24	2	50	90	0538226801	MM7 04 (150-200) 14 (140-190)
11462277	21	2	50	100	0538226516	MM7 04 (150-200) 14 (140-190)
11462277	21	3	100	150	0538226512	MM7 04 (150-200) 14 (140-190)
11462277	29	2	50	100	0538227639	MM7 04 (150-200) 14 (140-190)
11462277	26	2	40	90	0538226110	MM7 04 (150-200) 14 (140-190)
11462277	04	4	150	200	0538226059	MM7 04 (150-200) 14 (140-190)

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020104579/1

Opmerking 1)
Rapportagegrens verhoogd t.g.v. verdunning monster.

Opmerking 2)
De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Opmerking 3)
PCB 138 kan positief beïnvloed worden door PCB 163.

Opmerking 4)
Rapportagegrens verhoogd t.g.v. verdunning van het monster vanwege matrixstoring.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020104579/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Korrelgrootte < 2 µm (lutum)	W0171	Sedimentatie	pb 3010-4 en NEN 5753
Metalen			
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	pb 3010-5 en NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703
Chromatogram MO (GC)	W0202	GC-FID	NEN-EN-ISO 16703
Polychloorbifenylen, PCB			
PCB (7)	W0271	GC-MS	pb 3010-8 en NEN 6980
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK			
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287
PAK (10) (VROM)	W0271	GC-MS	pb. 3010-6 en NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

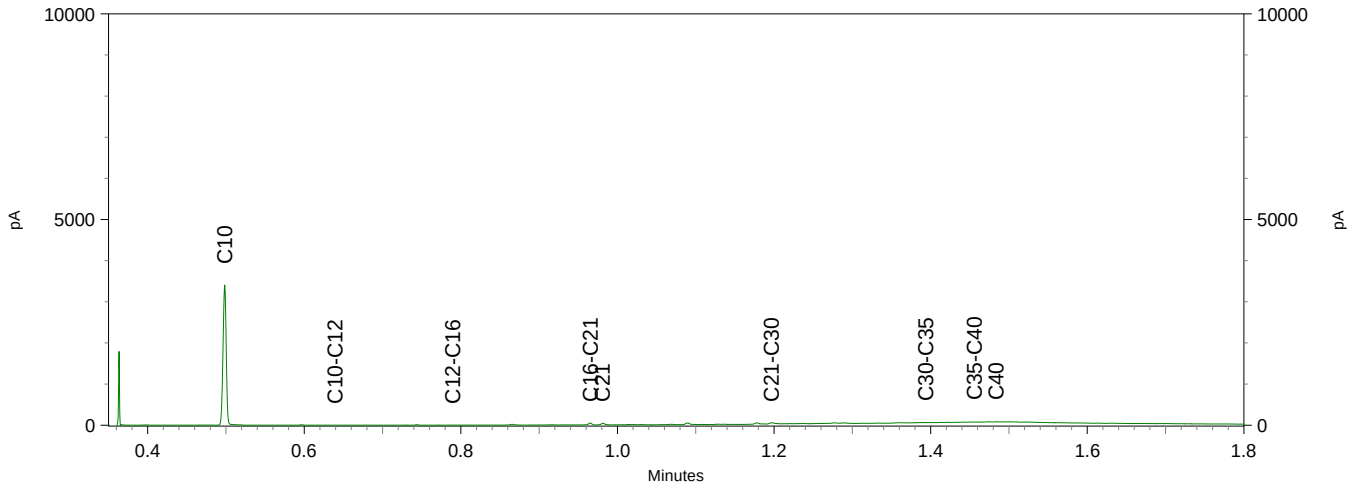
BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

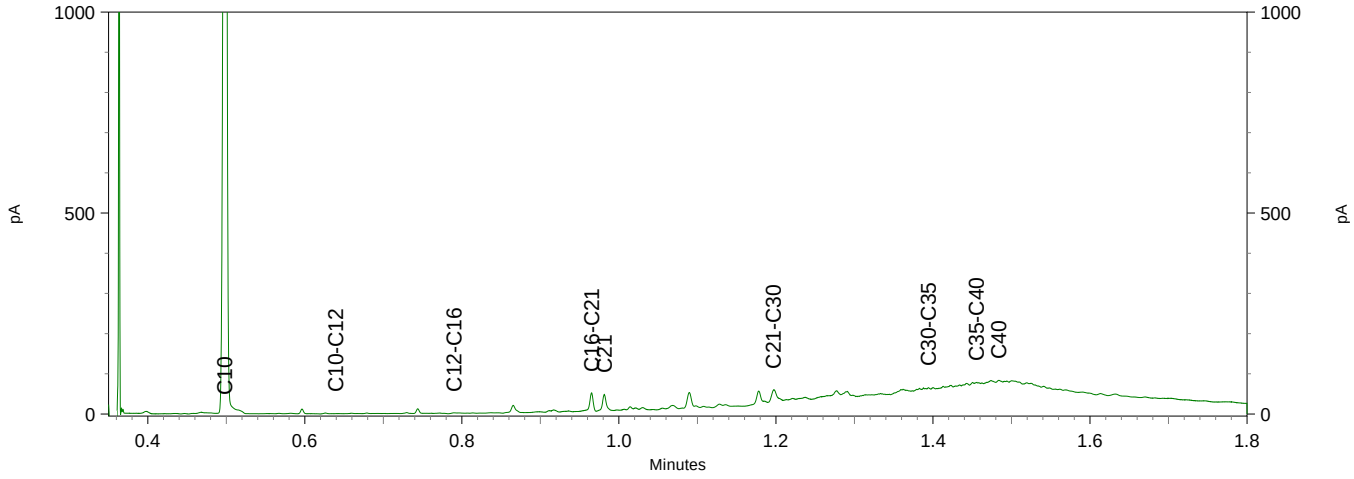
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

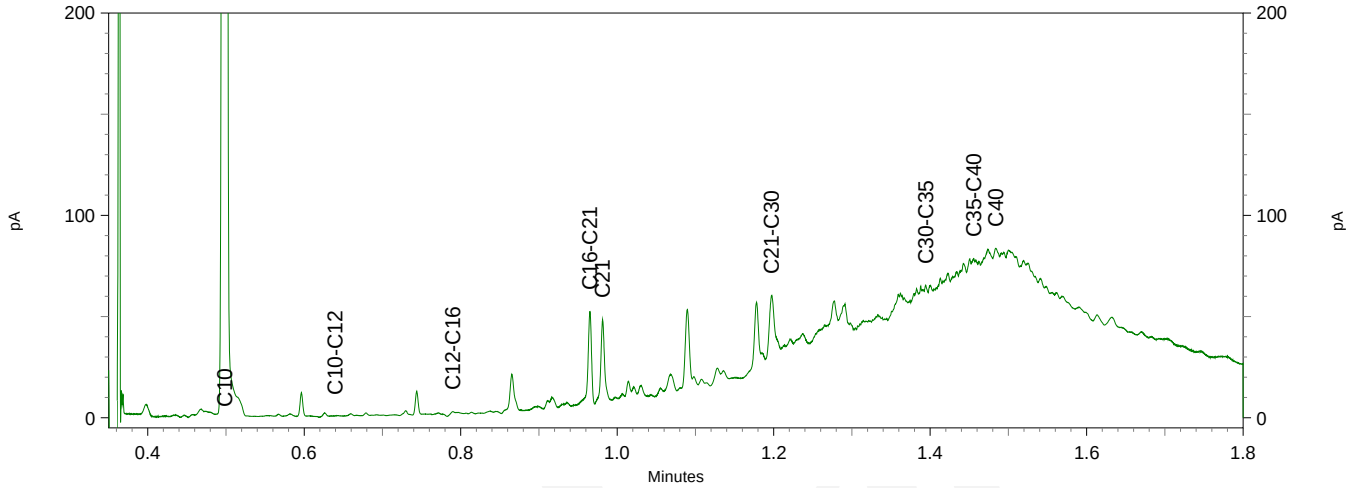
eurofins | — analytics

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 11462272
Certificate no.: 2020104579
Sample description.: MM2 26 (8-40)
V



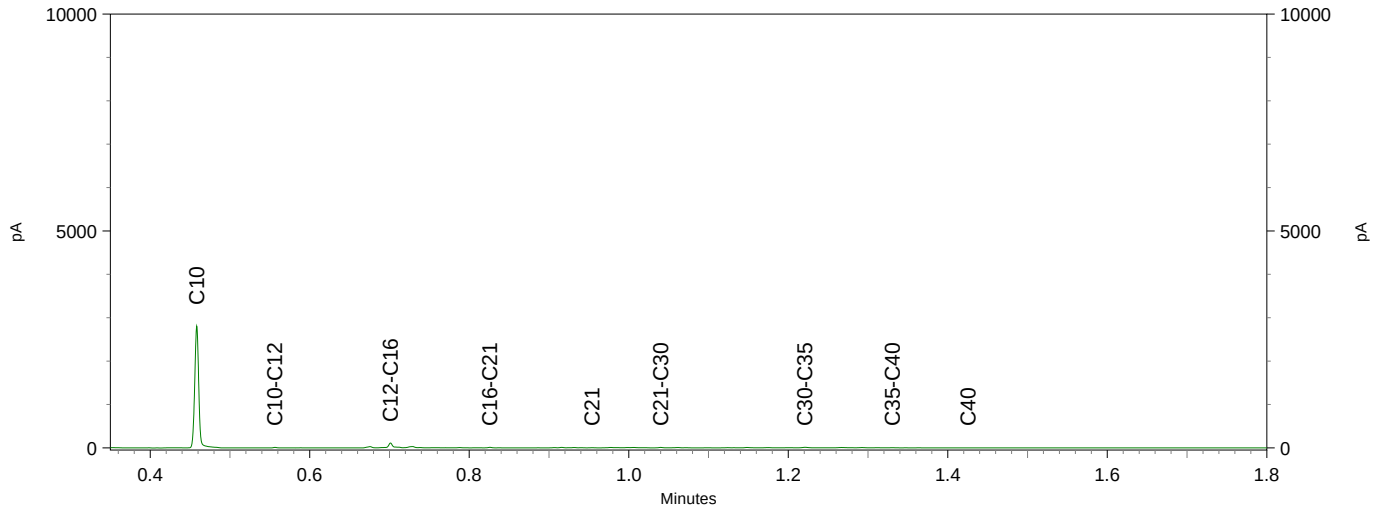


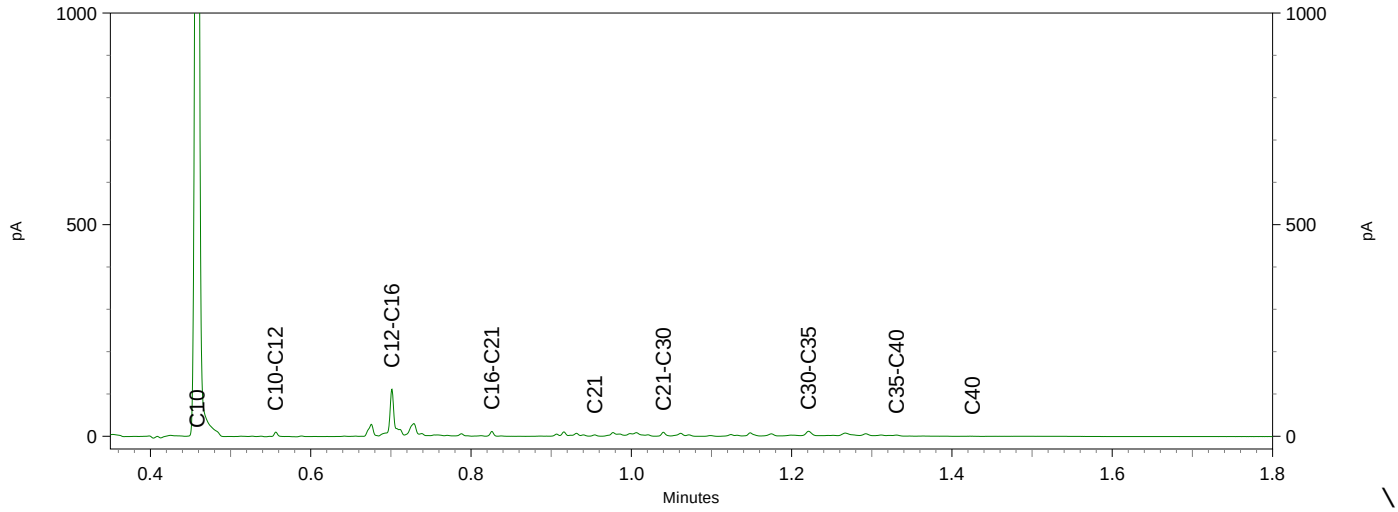


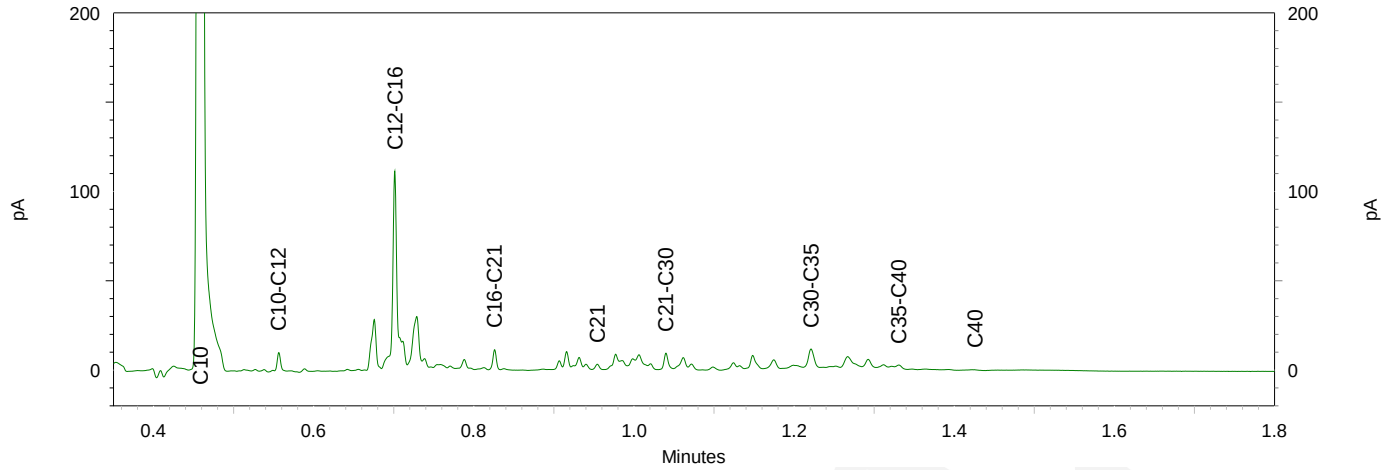
eurofins | — analytics

Chromatogram TPH/ Mineral Oil

Sample ID.: 11462274
Certificate no.: 2020104579
Sample description.: MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-50) 23 (0-50)
V







eurofins | — analytico®

Econsultancy
T.a.v. .....
Fabriekstraat 19c
7005 AP DOETINCHEM

Analysecertificaat

Datum: 17-Jul-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020108997/1
Uw project/verslagnummer	13115.001
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	14-Jul-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. .....
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020108997/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	14-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-Jul-2020/10:59
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	1/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3
	Metalen				
S	Barium (Ba)	µg/L	380	220	170
S	Cadmium (Cd)	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Kobalt (Co)	µg/L	<2.0	<2.0	7.5
S	Koper (Cu)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S	Kwik (Hg)	µg/L	<0.050	<0.050	<0.050
S	Molybdeen (Mo)	µg/L	<2.0	<2.0	2.6
S	Nikkel (Ni)	µg/L	<3.0	<3.0	14
S	Lood (Pb)	µg/L	<2.0	<2.0	<2.0
S	Zink (Zn)	µg/L	14	23	36
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen				
S	Benzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tolueen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	o-Xyleen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0.21 [1)]	0.21 [1)]	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/L	<0.90	<0.90	<0.90
S	Naftaleen	µg/L	<0.020	<0.020	<0.020
S	Styreen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
	Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen				
S	Dichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Trichloormethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachloormethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	Trichlooretheen	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Tetrachlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	06	14-Jul-2020	11475528
2	14	14-Jul-2020	11475529
3	21	14-Jul-2020	11475530

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020108997/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	14-Jul-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-Jul-2020/10:59
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	2/2
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	2	3
S	trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
	CKW (som)	µg/L	<1.6	<1.6	<1.6
S	Tribroommethaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Vinylchloride	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0.10	<0.10	<0.10
S	1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0.14 1)	0.14 1)	0.14 1)
S	1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0.20	<0.20	<0.20
S	Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0.42	0.42	0.42
	Minerale olie				
	Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	<10	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	<10	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	<10	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	<15	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	<10	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	<10	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	<50	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	06	14-Jul-2020	11475528
2	14	14-Jul-2020	11475529
3	21	14-Jul-2020	11475530

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020108997/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11475528	06	1	300	400	0680468862	06
11475528	06	2	300	400	0680468460	06
11475528	06	3	300	400	0800884043	06
11475529	14	1	300	400	0680468861	14
11475529	14	2	300	400	0680468466	14
11475529	14	3	300	400	0800884128	14
11475530	21	1	260	360	0680468458	21
11475530	21	2	260	360	0680468459	21
11475530	21	3	260	360	0800884252	21

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020108997/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020108997/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Metalen			
Barium (Ba)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0421	ICP-MS	pb 3110-3 en NEN-EN-ISO 17294-2
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Styreen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen			
VOCl (11)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Tribroommethaan (Bromoform)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Vinylchloride	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichlooretheen	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiClEtheen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,1-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,2-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
1,3-Dichloorpropaan	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
DiChlprop. som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2019.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Econsultancy
T.a.v. .....
Fabriekstraat 19c
7005 AP DOETINCHEM

Analysecertificaat

Datum: 18-Aug-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020123101/1
Uw project/verslagnummer	13115.001
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	13-Aug-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. .....
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020123101/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	13-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	18-Aug-2020/10:24
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	1/1
Monstermatrix	Grond (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1	
	Voorbehandeling			
	Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	
	Bodemkundige analyses			
S	Droge stof	% (m/m)	87.4	
S	Organische stof	% (m/m) ds	1.1	1)
	Gloeirest	% (m/m) ds	99	
	Minerale olie			
	Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	
	Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	
	Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	
	Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	
	Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5.0	
	Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	101 101 (100-130) 101 (130-140)	10-Aug-2020	11519690

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020123101/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11519690	101	4	100	130	0538317552	101 101 (100-130) 101 (130-14
11519690	101	5	130	140	0538317645	101 101 (100-130) 101 (130-14

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020123101/1

Opmerking 1)

Het organische stof gehalte is gecorrigeerd voor het lutumgehalte van 5.4 % m/m (SIKB 3010 pb 3).

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020123101/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Voorbehandeling			
Cryogeen malen	W0106	Voorbehandeling	AS3000
Bodemkundige analyses			
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	pb 3010-2 en NEN-EN 15934
Organische stof (gloeiverlies)	W0109	Gravimetrie	pb 3010-3 en NEN 5754
Minerale olie			
Minerale Olie (C10-C40)	W0202	GC-FID	pb 3010-7 en NEN-EN-ISO 16703

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Econsultancy
T.a.v. .....
Heinz Moormannstraat 1B
5831 AS BOXMEER

Analysecertificaat

Datum: 19-Aug-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020124519/1
Uw project/verslagnummer	13115.001
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	17-Aug-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. .....
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020124519/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	17-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	19-Aug-2020/10:21
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	1/1
Monstermatrix	Water (AS3000)		

	Analyse	Eenheid	1
	Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen		
S	Benzeen	µg/l	<0.20
S	Tolueen	µg/l	<0.20
S	Ethylbenzeen	µg/l	<0.20
S	o-Xyleen	µg/l	<0.10
S	m,p-Xyleen	µg/l	<0.20
S	Xylenen (som) factor 0,7	µg/l	0.21 [1)]
	BTEX (som)	µg/l	<0.90
S	Naftaleen	µg/l	<0.020
	Minerale olie		
	Minerale olie (C10-C12)	µg/l	<10
	Minerale olie (C12-C16)	µg/l	<10
	Minerale olie (C16-C21)	µg/l	<10
	Minerale olie (C21-C30)	µg/l	<15
	Minerale olie (C30-C35)	µg/l	<10
	Minerale olie (C35-C40)	µg/l	<10
S	Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/l	<50

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	101-1-1 101 (205-305)	17-Aug-2020	11524217

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

TESTEN
RvA L010

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020124519/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11524217	101	1	205	305	0680468467	101-1-1 101 (205-305)
11524217	101	2	205	305	0680397156	101-1-1 101 (205-305)

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020124519/1

Opmerking 1)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van 0,7*RG

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020124519/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen			
Xylenen som AS3000	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Aromaten (BTEXN)	W0254	HS-GC-MS	pb 3130-1
Minerale olie			
Minerale olie (C10-C40)	W0215	GC-FID	pb 3110-5

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

eurofins | — analytico®

Econsultancy
T.a.v. .....
Fabriekstraat 19c
7005 AP DOETINCHEM

Analysecertificaat

Datum: 17-Aug-2020

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2020123102/1
Uw project/verslagnummer	13115.001
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	13-Aug-2020

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:
Datum: Naam: Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.

Ing. .....
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	13115.001	Certificaatnummer/Versie	2020123102/1
Uw projectnaam	Zeelandsingel 40 Arnhem	Startdatum	13-Aug-2020
Uw ordernummer		Rapportagedatum	17-Aug-2020/22:04
		Bijlage	A,B,C
Monsternemer	.....	Pagina	1/1
Monstermatrix	Asbestverdachte grond		

Analyse	Eenheid	1
Bodemkundige analyses		
Droge stof (Extern)	% (m/m)	96.0 [1)]
Extern / Overig onderzoek		
In behandeling genomen hoeveelheid	kg	32.1 [2)]
Asbest fractie 0,5-1mm	mg	0.0 [2)]
Asbest fractie 1-2mm	mg	0.0 [2)]
Asbest fractie 2-4mm	mg	0.0 [2)]
Asbest fractie 4-8mm	mg	0.0 [2)]
Asbest fractie 8-20mm	mg	0.0 [2)]
Asbest fractie >20mm	mg	0.0 [2)]
Asbest (som)	mg	<11.4 [2)]
Asbest in puin	mg/kg ds	<0.4 [2)]
Gemeten Asbestconcentratie	mg/kg ds	<0.4 [2)]
Gemeten concentratie Chrysotiel	mg/kg ds	<0.4 [2)]
Gemeten concentratie Amfibool	mg/kg ds	0.0 [2)]
Totaal asbest hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 [2)]
Totaal asbest niet hechtgebonden	mg/kg ds	0.0 [2)]

Nr.	Monsteromschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	ASB-MM1 ASB-MM1 (20-50) ASB-MM1 (20-50)	10-Aug-2020	11519691

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
A: AP04 erkende verrichting
S: AS SIKB erkende verrichting
V: VLAREL erkende verrichting

Akkoord
Pr.coörd.
VA

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2020123102/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monstername ID/Monsteromsch.
11519691	ASB-MM1	1	20	50	1572692MG	ASB-MM1 ASB-MM1 (20-50) ASB-
11519691	ASB-MM1	2	20	50	1605434MG	ASB-MM1 ASB-MM1 (20-50) ASB-

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2020123102/1

Opmerking 1)
Deze bepaling is uitgevoerd bij Eurofins Omegam (L086).

Opmerking 2)

Deze bepaling is uitbesteed en uitgevoerd onder accreditatie L086.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (C) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2020123102/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Bodemkundige analyses			
Droge stof (uitbesteed)	W0004	Extern	Uitbesteding
Extern / Overig onderzoek			
Asbest Puin NEN5898 2016	W0004	Microscopie	NEN 5898

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juni 2020.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 42-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A
KvK/CoC No. 09088623
BTW/VAT No. NL 8043.14.883.B01

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2015 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. Omgeving), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code : **1073476**
Uw Project omschrijving : **2020123102-13115.001**
Opdrachtgever : **Eurofins Analytico B.V.**

Monstercode : **6418805**
Uw referentie : **ASB-MM1 ASB-MM1 (20-50) ASB-MM1 (20-50)**
Opgegeven bemonsteringsdatum : **10/08/2020**

Asbestonderzoek

Initialen analist : N.A.
Datum geanalyseerd : 17-08-2020

Analyse is uitgevoerd conform NEN 5898 (**Q**).

Massa aangeleverde monster : 32060 g
Droge massa aangeleverde monster : 30778 g
Percentage droogrest : **96,0** **m/m %**
Type zeving : nat

zeeffractie (mm)	massa zeeffractie (gram)	percentage zeeffractie (m/m %)	massa onderzocht (gram)	percentage onderzocht (m/m %)	aantal asbest (deeltjes)	massa asbest-houdend materiaal (mg)
<0,5 mm	24894,0	81,8	13,3	0,05	n.v.t.	n.v.t.
0,5-1 mm	665,5	2,2	192,6	28,94	0	0,0
1-2 mm	994,6	3,3	484,3	48,69	0	0,0
2-4 mm	603,7	2,0	317,6	52,61	0	0,0
4-8 mm	1314,1	4,3	1314,1	100,00	0	0,0
8-20 mm	1969,7	6,5	1969,7	100,00	0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	100,00	0	0,0
Totaal	**30441,6**	**100,0**	**4291,6**		**0**	**0,0**

	asbest totaal			serpentijn asbest			amfibool asbest		
zeeffractie (mm)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)	gehalte asbest (mg/kg ds)	ondergrens (mg/kg ds)	bovengrens (mg/kg ds)
<0,5 mm	-								
0,5-1 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1-2 mm	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
2-4 mm	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
4-8 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8-20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
>20 mm	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totaal	**<0,4**	**0,0**	**0,4**	**<0,4**	**0,0**	**0,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Aangetroffen type asbest : Geen
Bijzonderheden waargenomen : Geen

Serpentijn asbest is chrysotiel.
Amfibool asbest is amosiet, crocidoliet, actinoliet, anthophylliet en tremoliet.

De bepalingsgrens is bepaald voor de zeeffracties kleiner dan 4 mm. De totale bepalingsgrens is verkregen door de bepalingsgrenzen van de afzonderlijke zeeffracties te sommeren.
Het materiaal is middels polarisatiemicroscopie onderzocht, de analyse is uitgevoerd conform NEN 5896.

gebondenheid	serpentijn asbest	amfibool asbest	totaal afgerond
hecht	0,0	0,0	0,0
niet hecht	0,0	0,0	0,0
totaal afgerond	0,0	0,0	

Gewogen concentratie (serpentijnasbestconcentratie vermeerderd met 10 maal de amfiboolasbestconcentratie) is: **<0,4 mg/kg ds**

De gewogen asbestconcentratie wordt berekend uit de niet-afgeronde gehalten aan serpentijn en amfibool asbest. De weergegeven resultaten zijn afgerond.

Verklaring kwalitatief onderzoek zeeffractie <0,5 mm:
- : geen asbest waargenomen

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.
- De met een 'Q' gemerkte analyses zijn door RvA geaccrediteerd (registratienummer L086).

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1073476**
Uw Project omschrijving	:	**2020123102-13115.001**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Opmerkingen m.b.t. analyses

Opmerking(en) algemeen

De volgende informatie is indien van toepassing verstrekt door de opdrachtgever:
Project omschrijving, Monsterreferentie(s), Opgegeven bemonsteringsdatum, Matrix, Monsterdiepte, Potnr (Barcode), Veldgegevens, Veldwaarnemingen en Bemonsteringsdata. De opgegeven bemonsteringsdatum kan van invloed zijn op de geldigheid van de resultaten.

Asbest
Individuele monsters van dit project zijn als asbest verdacht gekwalificeerd. De analysedeelmonsters zijn met beschermende maatregelen in het laboratorium in behandeling genomen.

Opmerking bij project:	- Eurofins Omegam heeft het asbestonderzoek in dit/deze monster(s) uitgevoerd volgens de NEN 5898, en zoals beschreven in een aparte bijlage als onderdeel van dit analysecertificaat. Voor de analyseresultaten van het asbestonderzoek geldt dat Eurofins Omegam de analyse heeft uitgevoerd in de monsters die de opdrachtgever, zoals deze staan vermeld in de koptekst van dit analysecertificaat, zelf heeft genomen of laten nemen en aan Eurofins Omegam heeft aangeboden. Eurofins Omegam draagt geen verantwoordelijkheid inzake de herkomst en representativiteit alsmede de veiligheid tijdens de monsterneming.

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1073476**
Uw Project omschrijving	:	**2020123102-13115.001**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Barcodeschema's

Monstercode	*Uw referentie*	*uw monsterref.*	*uw diepte*	*uw barcode*
6418805	ASB-MM1 ASB-MM1 (20-50) ASB-MM1 (20-50)	ASB-MM1	.2-.5	1572692MG
		ASB-MM1	.2-.5	1605434MG

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

A N A L Y S E C E R T I F I C A A T

Project code	:	**1073476**
Uw Project omschrijving	:	**2020123102-13115.001**
Opdrachtgever	:	**Eurofins Analytico B.V.**

Analysemethoden in Puin

In dit analysecertificaat zijn de met 'Q' gemerkte analyses uitgevoerd volgens de onderstaande analysemethoden. De matrix puin is representatief voor bouw- en sloopafval, puin en granulaat. Deze analyses zijn vastgelegd in het geldende accreditatie-certificaat met bijbehorende verrichtingenlijst L086 van Eurofins Omegam BV.

Asbestonderzoek	:	Conform NEN 5898

Dit analyse-certificaat, inclusief voorblad en eventuele bijlage(n), mag niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd.

Bijlage 4b Getoetste analyseresultaten

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	06-07-2020
Certificaatnummer	2020104579
Startdatum	07-07-2020
Rapportagedatum	10-07-2020

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		10,4						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	93,2	93,2					
Organische stof	% (m/m) ds	1,9	1,9					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	10,4	10,4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	68	128,5		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,2	0,305	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	5,1	9,344	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	15	24,06	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0442	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	17	29,17	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	18	24,52	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	47	78,15	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	0,0012	0,006					
PCB 153	mg/kg ds	0,0012	0,006					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0059	0,0295	*	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAI								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,1	0,1					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,055	0,055					
Chryseen	mg/kg ds	0,059	0,059					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,051	0,051					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,48	0,475	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	11462271	MM1 01 (0-50)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	06-07-2020
Certificaatnummer	2020104579
Startdatum	07-07-2020
Rapportagedatum	10-07-2020

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2,9						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		5						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,7	90,7					
Organische stof	% (m/m) ds	2,9	2,9					
Gloeirest	% (m/m) ds	97						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	5	5					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	78	219,8		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,24	0,3799	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	4,9	12,97	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	21	38,3	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,097	0,132	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	14	32,67	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	49	71,93	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	79	159,5	*	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	7,241					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	12,07					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	20	68,97					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	84	289,7					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	71	244,8					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	54	186,2					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	230	793,1	*	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0050	0,012					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0050	0,012					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0050	0,012					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0050	0,012					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0050	0,012					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0050	0,012					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0050	0,012					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,024	0,0844	*	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAI								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,25	0,175					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,71	0,71					
Anthraceen	mg/kg ds	0,75	0,75					
Fluorantheen	mg/kg ds	3,3	3,3					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	2	2					
Chryseen	mg/kg ds	2,1	2,1					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	1,1	1,1					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	2,4	2,4					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	1,6	1,6					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	2	2					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	16	16,14	*	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
2	11462272	MM2 26 (8-40)

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	06-07-2020
Certificaatnummer	2020104579
Startdatum	07-07-2020
Rapportagedatum	10-07-2020

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	93,7	93,7					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,4					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	54,25		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,241	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3,2	11,25	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,241	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0502	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	8,2	23,92	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	11,02	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAI								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
3	11462273	MM3 02 (8-50) 05 (8-50) 07 (8-50) 10 (8-50)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	06-07-2020
Certificaatnummer	2020104579
Startdatum	07-07-2020
Rapportagedatum	10-07-2020

Analyse	Eenheid	4	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		19,1						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	87,6	87,6					
Organische stof	% (m/m) ds	2,6	2,6					
Gloeirest	% (m/m) ds	96						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	19,1	19,1					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	140	172,9		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,29	0,387	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	8,5	10,41	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	17	21,84	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,065	0,0728	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	27	32,47	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	27	32,01	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	72	90,65	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	8,077					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	17	65,38					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	13,46					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	29,62					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	5,3	20,38					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	16,15					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	39	150	-	35	190	2600	5000
Chromatogram olie (GC)		Zie bijl.						
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0026					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0188	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAI								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,064	0,064					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,38	0,379	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
4	11462274	MM4 11 (0-50) 19 (0-50) 22 (0-50) 23 (0-50)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	06-07-2020
Certificaatnummer	2020104579
Startdatum	07-07-2020
Rapportagedatum	10-07-2020

Analyse	Eenheid	5	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		3,6						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	93,8	93,8					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	100						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	3,6	3,6					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	<20	45,21		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2352	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	3,1	9,275	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,863	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,049	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	9	23,16	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,7	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	30,72	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAI								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
5	11462275	MM5 13 (8-50) 17 (8-50) 20 (8-50) 27 (8-50)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	06-07-2020
Certificaatnummer	2020104579
Startdatum	07-07-2020
Rapportagedatum	10-07-2020

Analyse	Eenheid	6	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		4,9						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	90,9	90,9					
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,49					
Gloeirest	% (m/m) ds	99						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	4,9	4,9					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	25	71,1		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2307	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	4,1	10,94	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	6,583	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,048	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	11	25,84	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	<10	10,46	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	28,95	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAI								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
6	11462276	MM6 01 (50-100) 01 (100-130) 06 (80-110) 14 (50-90) 14 (90-140) 18 (50-90)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	06-07-2020
Certificaatnummer	2020104579
Startdatum	07-07-2020
Rapportagedatum	10-07-2020

Analyse	Eenheid	7	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		2,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		30,7						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	76,3	76,3					
Organische stof	% (m/m) ds	2,8	2,8					
Gloeirest	% (m/m) ds	95						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	30,7	30,7					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	170	143,6		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	0,22	0,2563	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	13	11,04	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	19	19,49	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	<0,050	0,0341	-	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,05	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	40	34,4	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	22	22,4	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	78	74,64	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	7,5					
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	12,5					
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	12,5					
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	27,5					
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	12,5					
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	15					
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	87,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0025					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0175	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAI								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fenanthreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Chryseen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	<0,050	0,035					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,35	0,35	-	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
7	11462277	MM7 04 (150-200) 14 (140-190) 21 (50-100) 21 (100-150) 24 (50-90) 26 (40-90) 29 (50-100)

Eindoordeel: Voldoet aan Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
AW	Achtergrondwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Uw projectnummer	13115.001
Datum monstername	10-08-2020
Certificaatnummer	2020123101
Startdatum	13-08-2020
Rapportagedatum	18-08-2020

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel
Bodemtype correctie				
Organische stof		1,1		
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		25		#
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd		
Bodemkundige analyses				
Droge stof	% (m/m)	87,4	87,4	
Organische stof	% (m/m) ds	1,1	1,1	
Gloeirest	% (m/m) ds	99		
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0	10,5	
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0	17,5	
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0	17,5	
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	38,5	
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0	17,5	
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0	21	
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster	BoToVa Oordeel
1	11519690	101 101 (100-130) 101 (130-140)	Voldoet aan Achtergrondwaarde

Verklaring van de gebruikte tekens:

-	kleiner dan of gelijk aan de Achtergrondwaarde
*	groter dan Achtergrondwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

Deze toetsing is m.b.v. BoToVa uitgevoerd.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	14-07-2020
Certificaatnummer	2020108997
Startdatum	14-07-2020
Rapportagedatum	17-07-2020

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	380	380	**	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<3,0	2,1	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	14	14	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
CKW (som)	µg/L	<1,6						
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14					630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	11475528	06

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
S	Streefwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	14-07-2020
Certificaatnummer	2020108997
Startdatum	14-07-2020
Rapportagedatum	17-07-2020

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	220	220	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	<3,0	2,1	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	23	23	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
CKW (som)	µg/L	<1,6						
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14					630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
2	11475529	14

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
S	Streefwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	14-07-2020
Certificaatnummer	2020108997
Startdatum	14-07-2020
Rapportagedatum	17-07-2020

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Metalen								
Barium (Ba)	µg/L	170	170	*	20	50	338	625
Cadmium (Cd)	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,4	3,2	6
Kobalt (Co)	µg/L	7,5	7,5	-	2	20	60	100
Koper (Cu)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Kwik (Hg)	µg/L	<0,050	0,035	-	0,05	0,05	0,175	0,3
Molybdeen (Mo)	µg/L	2,6	2,6	-	2	5	153	300
Nikkel (Ni)	µg/L	14	14	-	3	15	45	75
Lood (Pb)	µg/L	<2,0	1,4	-	2	15	45	75
Zink (Zn)	µg/L	36	36	-	10	65	433	800
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Styreen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	153	300
Vluchtige organische halogeenkoolwaterstoffen								
Dichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,01	500	1000
Trichloormethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	6	203	400
Tetrachloormethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
Trichlooretheen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	24	262	500
Tetrachlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	20	40
1,1-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	454	900
1,2-Dichloorethaan	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	204	400
1,1,1-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	150	300
1,1,2-Trichloorethaan	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	65	130
cis 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
trans 1,2-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07					
CKW (som)	µg/L	<1,6						
Tribroommethaan	µg/L	<0,20	0,14					630
Vinylchloride	µg/L	<0,10	0,07	-	0,2	0,01	2,5	5
1,1-Dichlooretheen	µg/L	<0,10	0,07	-	0,1	0,01	5	10
1,2-Dichloorethenen (Som) factor 0,7	µg/L	0,14	0,14	-	0,2	0,01	10	20
1,1-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,2-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
1,3-Dichloorpropaan	µg/L	<0,20	0,14					
Dichloorpropanen som factor 0.7	µg/L	0,42	0,42	-	0,6	0,8	40,4	80
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,77	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
3	11475530	21

Eindoordeel: Overschrijding Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
S	Streefwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

BoToVa T13 Toetsing Wbb grondwater (ondiep)

Projectnummer	13115.001
Datum monstername	17-08-2020
Certificaatnummer	2020124519
Startdatum	17-08-2020
Rapportagedatum	19-08-2020

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	S	T	I
Vluchtige Aromatische Koolwaterstoffen								
Benzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	0,2	15,1	30
Tolueen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	7	504	1000
Ethylbenzeen	µg/L	<0,20	0,14	-	0,2	4	77	150
o-Xyleen	µg/L	<0,10	0,07					
m,p-Xyleen	µg/L	<0,20	0,14					
Xylenen (som) factor 0,7	µg/L	0,21	0,21	-	0,2	0,2	35,1	70
BTEX (som)	µg/L	<0,90						
Naftaleen	µg/L	<0,020	0,014	-	0,02	0,01	35	70
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C12-C16)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C16-C21)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C21-C30)	µg/L	<15	10,5					
Minerale olie (C30-C35)	µg/L	<10	7					
Minerale olie (C35-C40)	µg/L	<10	7					
Minerale olie totaal (C10-C40)	µg/L	<50	35	-	50	50	325	600
Extra parameters								
som 16 aromatische oplosmiddelen	µg/L		0,63	Geen oordeel mogelijk				

Legenda

Nr.	Analytico-nr	Monster
1	11524217	101-1-1 101 (205-305)

Eindoordeel: Voldoet aan Streefwaarde

Gebruikte afkortingen

-	kleiner dan of gelijk aan Streefwaarde
*	groter dan Streefwaarde
**	groter dan Tussenwaarde
***	groter dan Interventiewaarde

GSSD	Gestandaardiseerd gehalte
RG	Vereiste Rapportagegrens
S	Streefwaarde
T	Tussenwaarde
I	Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/

N.B.: de vermelde tussenwaarde is door PAIS berekend en is niet afkomstig uit BoToVa

Bijlage 5 Toetsingskader Circulaire bodemsanering

AW = achtergrondwaarde
S = streefwaarde
I = interventiewaarde t.b.v. sanering(-sonderzoek)

	voorkomen in: / Stof/niveau	Grond/sediment (mg/kg droge stof)		Grondwater (µg/l opgelost, tenzij anders vermeld)	
		AW	**I**	**S**	**I**
I.	**Metalen**				
	antimoon (Sb)	4,0	22	-	20
	arseen (As)	20	76	10	60
	barium (Ba)	-	920*	50	625
	cadmium (Cd)	0,60	13	0,4	6
	chroom (Cr)	55	-	1	30
	chroom III	-	180	-	-
	chroom VI	-	78	-	-
	cobalt (Co)	15	190	20	100
	koper (Cu	40	190	15	75
	kwik (Hg)	0,15	-	0,05	0,3
	kwik (anorganisch)	-	36	-	-
	kwik (organisch)	-	4	-	-
	lood (Pb)	50	530	15	75
	molybdeen (Mo)	1,5	190	5	300
	nikkel (Ni)	35	100	15	75
	tin (Sn)	6,5	-	-	-
	vanadium (V)	80	-	-	-
	zink (Zn)	140	720	65	800
II.	**Anorganische verbindingen**				
	chloride	-	-	100 (mg/l)	-
	cyaniden-vrij	3	20	5	1500
	cyaniden-complex	5,5	50	10	1500
	thiocyanaat	6,0	20	-	1500
III.	**Aromatische verbindingen**				
	benzeen	0,20	1,1	0,2	30
	ethylbenzeen	0,20	110	4	150
	tolueen	0,20	32	7	1000
	xylenen	0,45	17	0,2	70
	styreen (vinylbenzeen)	0,25	86	6	300
	fenol	0,25	14	0,2	2000
	cresolen (som)	0,30	13	0,2	200
	dodecylbenzeen	0,35	-	-	-
	aromatische oplosmiddelen (som)	2,5	-	-	-
IV.	**Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's)**				
	naftaleen			0,01	70
	antraceen			0,0007	5
	fenantreen			0,003	5
	fluoranteen			0,003	1
	benzo(a)antraceen			0,0001	0,5
	chryseen			0,003	0,2
	benzo(a)pyreen			0,0005	0,05
	benzo(ghi)peryleen			0,0003	0,05
	benzo(k)fluoranteen			0,0004	0,05
	indeno(1,2,3cd)pyreen			0,0004	0,05
	PAK (som 10)	1,5	40	-	-
V.	**Gechloreerde koolwaterstoffen**				
	vinylchloride	0,10	0,1	0,01	5
	dichloormethaan	0,10	3,9	0,01	1000
	1,1-dichloorethaan	0,20	15	7	900
	1,2-dichloorethaan	0,20	6,4	7	400
	1,1-dichlooretheen	0,30	0,3	0,01	10
	1,2-dichlooretheen (cis- en trans-)	0,30	1	0,01	20
	dichloorpropanen	0,80	2	0,8	80
	trichloormethaan (chloroform)	0,25	5,6	6	400
	1,1,1-trichloorethaan	0,25	15	0,01	300
	1,1,2-trichloorethaan	0,3	10	0,01	130
	trichlooretheen (Tri)	0,25	2,5	24	500
	tetrachloormethaan (Tetra)	0,30	0,7	0,01	10
	tetrachlooretheen (Per)	0,15	8,8	0,01	40
	monochloorbenzeen	0,20	15	7	180
	dichloorbenzenen	2,0	19	3	50
	trichloorbenzenen	0,015	11	0,01	10
	tetrachloorbenzenen	0,0090	2,2	0,01	2,5
	pentachloorbenzeen	0,0025	6,7	0,003	1
	hexachloorbenzeen	0,0085	2,0	0,0009	0,5
	monochloorfenolen(som)	0,045	54	0,3	100
	dichloorfenolen (som)	0,20	22	0,2	30
	trichloorfenolen (som)	0,0030	22	0,03	10
	tetrachloorfenolen (som)	0,015	21	0,01	10
	pentachloorfenol	0,0030	12	0,04	3
	PCB's (som 7)	0,020	1	0,01	0,01
	chloornaftaleen (som)	0,070	23	-	6
	monochlooranilinen (som)	0,20	50	-	30
	dioxine (som I-TEQ)	0,000055	0,00018	-	-
	pentachlooraniline	0,15	-	-	-

* De norm voor barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene bodemverontreiniging. Voor overige situaties is de norm voor barium tijdelijk buiten werking gesteld.

Bijlage 5 Toetsingskader Circulaire bodemsanering

Stof/niveau	voorkomen in:	Grond/sediment (mg/kg droge stof)		Grondwater (µg/l opgelost, tenzij anders vermeld)	
		AW	**I**	**S**	**I**
VI.	**Bestrijdingsmiddelen**				
	chloordaan	0,0200	4	0,02 ng/l	0,2
	DDT (som)	0,20	1,7	-	-
	DDE (som)	0,10	2,3	-	-
	DDD (som)	0,020	34	-	-
	DDT/DDE/DDD (som)	-	-	0,004 ng/l	0,01
	aldrin	-	0,32	0,009 ng/l	-
	dieldrin	-	-	0,1 ng/l	-
	endrin	-	-	0,04 ng/l	-
	drins (som)	0,015	4	-	0,1
	α-endosulfan	0,00090	4	0,2 ng/l	5
	α-HCH	0,0010	17	33 ng/l	-
	β-HCH	0,0020	1,6	8 ng/l	-
	χ-HCH (lindaan)	0,0030	1,2	9 ng/l	-
	HCH-verbindingen (som)	-	-	0,05	1
	heptachloor	0,00070	4	0,005 ng/l	0,3
	heptachloorepoxide (som)	0,0020	4	0,005 ng/l	3
	hexachloorbutadieen	0,003	-	-	-
	organochloorhoudende bestrijdingsmiddelen(som landbodem)	0,40	-	-	-
	azinfos-methyl	0,0075	-	-	-
	organotin verbindingen (som)	0,15	2,5	0,05-16 ng/l	0,7
	tributyltin (TBT)	0,065	-	-	-
	MCPA	0,55	4	0,02	50
	atracine	0,035	0,71	29 ng/l	150
	carburyl	0,15	0,45	2 ng/l	50
	carbofuran	0,017	0,017	9 ng/l	100
	4-chloormethylfenolen (som)	0,60	-	-	-
	niet-chloorhoudende bestr.mid. (som)	0,090	-	-	-
VII.	**Overige verontreinigingen**				
	asbest	-	100	-	-
	cyclohexanon	2,0	150	0,5	15000
	dimethyl ftalaat	0,045	82	-	-
	diethyl ftalaat	0,045	53	-	-
	di-isobutylftalaat	0,045	17	-	-
	dibutyl ftalaat	0,070	36	-	-
	butyl benzylftalaat	0,070	48	-	-
	dihexyl ftalaat	0,070	220	-	-
	di(2-ethylhexyl)ftalaat	0,045	60	-	-
	ftalaten (som)	-	-	0,5	5
	minerale olie	190	5000	50	600
	pyridine	0,15	11	0,5	30
	tetrahydrofuran	0,45	7	0,5	300
	tetrahydrothiofeen	1,5	8,8	0,5	5000
	tribroommethaan	0,20	75	-	630
	ethyleenglycol	5,0	-	-	-
	diethyleenglycol	8,0	-	-	-
	acrylonitril	2,0	-	-	-
	formaldehyde	2,5	-	-	-
	isopropanol (2-propanol)	0,75	-	-	-
	methanol	3,0	-	-	-
	butanol (1-butanol)	2,0	-	-	-
	butylacetaat	2,0	-	-	-
	ethylacetaat	2,0	-	-	-
	methyl-tert-butyl ether (MTBE)	0,20	-	-	-
	methylethylketon	2,0	-	-	-

Bodemtypecorrectie

Anorganische verbindingen

$$Lb = Lst * \frac{a + b*\%\,lut. + c*\%\,org.st.}{a + b*25 + c*10}$$

Lb is interventiewaarden geldend voor de te beoordelen bodem (mg/kg); **Lst** is interventiewaarde voor de standaardbodem (mg/kg);**% lut.** is gemeten percentage lutum in de te beoordelen bodem; **% org. st.** is gemeten percentage organisch stof in de te beoordelen bodem;
A, B en **C** zijn constantenafhankelijk van de stof; Voor toepassing van de bodemtypecorrectie bij achtergrondwaarden wordt in de bovenstaande formule de interventiewaarde vervangen door achtergrondwaarde.

Bijlage 5 Toetsingskader Circulaire bodemsanering

STOF	a	b	c
arseen	15	0,4	0,4
barium	30	5	0
beryllium	8	0,9	0
cadmium	0,4	0,007	0,021
chroom	50	2	0
cobalt	2	0,28	0
koper	15	0,6	0,6
kwik	0,2	0,0034	0,0017
lood	50	1	1
nikkel	10	1	0
tin	4	0,6	0
vanadium	12	1,2	0
zink	50	3	1,5

Organische verbindingen

$$Lb = Lst * \frac{\%\ org.st.}{10}$$

Lb is interventiewaarden geldend voor de te beoordelen bodem (mg/kg); **Lst** is interventiewaarde voor de standaardbodem (mg/kg); **% org. st.** is gemeten percentage organisch stof in de te beoordelen bodem; Voor bodems met gemeten organisch stofgehalten van meer dan 30% respectievelijk minder dan 2%, worden gehalten van respectievelijk 30% en 2% aangehouden.
Voor toepassing van de bodemtypecorrectie bij achtergrondwaarden wordt in de bovenstaande formule de interventiewaarde vervangen door achtergrondwaarde.

Nader onderzoek

De tussenwaarde (T) is het toetsingscriterium ten behoeve van een nader onderzoek.
Wordt de tussenwaarde overschreden, dan is een nader onderzoek, op korte termijn, noodzakelijk

$$T = 0,5 * (AW + I)$$

T is de tussenwaarde; **AW** is de achtergrondwaarde en **I** is de interventiewaarde.



Bijlage 4

GRAS ADVIES
GROEN RECREATIE SPORT



Rapportage Quickscan Wet natuurbescherming

Nieuwbouw 2 woningblokken aan de Zeelandsingel 40 te Arnhem

Projectcode: P04343

Versie: Definitief

ONDERDEEL VAN DAGNL. DE ADVIESGROEP NEDERLAND

Colofon		
Titel:	Rapportage Quickscan Wet natuurbescherming	
	Nieuwbouw 2 woningblokken aan de Zeelandsingel 40 te Arnhem	
Projectcode	P04343	
Versie:	1	
Datum	01-09-2022	
Opdrachtgever:	Bijsterbouw BV Bijsterhuizen 11-58, 6546 AS Nijmegen	
Uitvoerder		
	GRAS Advies bv	
	Bedrijvenpark Twente 412	Huismanstraat 6
	7602 KM Almelo	6851 GT Huissen
Email:	ecologie@grasadvies.nl	
Website:	https://grasadvies.nl/	

Inhoudsopgave

Samenvatting....5
1 Inleiding....6
2 Wet natuurbescherming....7
2.1 Beschermde gebieden....7
2.1.1 Natura 2000....7
2.1.2 Natuurnetwerk Nederland....7
2.2 Beschermde soorten....8
2.3 Houtopstanden....8
2.4 Ontheffing of vrijstelling Wet natuurbescherming....9
2.4.1 Gedragscodes....9
2.5 Invasieve soorten....9
3 Projectgebied....10
3.1 Gebiedsbeschrijving....10
3.2 Beoogd projectresultaat....11
4 Onderzoeksopzet....11
5 Resultaten....12
5.1 Beschermde gebieden....12
5.1.1 Natura-2000....12
5.1.2 Natuurnetwerk Nederland....13
5.2 Beschermde soorten....14
5.2.1 Bekende waarnemingen....14
5.2.2 Resultaten veldbezoek....15
5.3 Houtopstanden....17
6 Conclusie en aanbevelingen....17
6.1 Beschermde gebieden....17
6.2 Beschermde soorten....17
6.2.1 Flora....17
6.2.2 Zoogdieren....17
6.2.3 Zoogdieren: vleermuizen....17
6.2.4 Vogels....17
6.2.5 Reptielen....18
6.2.6 Vissen en amfibieën....18
6.2.7 Ongewervelden....18
6.3 Houtopstanden....18

Bronnen 19

Bijlagen

Bijlage 1: Wet Natuurbescherming
Bijlage 2: Impressie projectgebied
Bijlage 3: Stappenplan Ministerie van Economische Zaken

Samenvatting

De initiatiefnemer is voornemens aan de Zeelandsingel 40 in Arnhem twee woningblokken te realiseren. Om het projectgebied te controleren op eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen zijn als volgt:

1. De huidige aanwezigheid van beschermde soorten binnen de grenzen van het projectgebied kan worden uitgesloten. De aanwezigheid van vleermuizen buiten het projectgebied is wel mogelijk. Bij de realisatie van de 2 woningblokken moet verstoring op eventuele verblijfplaatsen in de vorm van nachtelijke verlichting en trilling worden voorkomen. Het projectgebied voor deze quickscan is weergegeven op afbeelding 2 in dit rapport.

2. Aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad is niet nodig mits er in de winterrustperiode gewerkt wordt of wanneer er preventieve maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt binnen het werkgebied. Dit kan gedaan worden met goede afwatering, voorkomen spoor- en plasvorming en tijdelijke gronddepots af te schermen.

3. Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het projectgebied als broedlocatie gebruiken. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om wordt gewerkt. Of onder voorwaarde dat eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet worden verstoord. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming. Mocht er binnen het broedseizoen werkzaamheden gepland staan dan moet het gebied maximaal drie dagen vóór aanvang van de werkzaamheden door een ecoloog worden vrijgegeven middels een broedvogelinspectie. Tijdens de werkzaamheden wordt aangeraden mitigerende maatregelen te treffen om het gebied broedvrij te houden.

4. De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: “De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

1 Inleiding

Een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor een deel van de Zeelandsingel 40 in Arnhem. De initiatiefnemer is voornemens om 2 woningblokken te realiseren. Deze blokken zullen worden geplaatst aan een bestaand gebouw. Het projectgebied voor deze quickscan is weergegeven op afbeelding 2 in dit rapport.

Tijdens deze quickscan is de huidige en potentiële aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten in het projectgebied en in de directe omgeving van het projectgebied inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie zijn uitspraken gedaan over mogelijke effecten van het voorgenomen project. Deze vindt u terug in de deze rapportage.

De quickscan is met een enkel locatiebezoek, een momentopname van de aanwezige flora en fauna. Zodoende kan er slechts in beperkte mate uitsluitsel gegeven worden over de aanwezige flora en fauna. Wanneer wij redelijkerwijs verwachten dat het uitvoeren van het project een negatief effect heeft op beschermde gebieden, houtopstanden en/ of beschermde flora en/ of fauna, kan nader onderzoek gewenst zijn.

Leeswijzer
Hoofdstuk 2 van deze rapportage benoemt het relevante wettelijke kader. Hoofdstuk 3 beschrijft het projectgebied en het voorgenomen project. In hoofdstuk 4 is de onderzoeksopzet opgenomen. Gevolgd door de resultaten in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 vindt u de conclusies, adviezen en eventuele vervolgstappen.

2 Wet natuurbescherming

De oude natuurwetgeving, bestaande uit de 'Natuurbeschermingswet 1998', de 'Boswet' en de 'Flora- en Faunawet', is per 1 januari 2017 vervangen door de 'Wet natuurbescherming'. Het bevoegd gezag ligt bij de provincies. Dit hoofdstuk licht de inhoud van de Wet natuurbescherming toe. De Wet natuurbescherming is gericht op het beschermen van: • beschermde gebieden

- beschermde soorten
- houtopstanden

2.1 Beschermde gebieden

2.1.1 Natura 2000

De bescherming van de ruim 160 Natura 2000-gebieden in Nederland wordt gewaarborgd in de Wet natuurbescherming. In Natura 2000-gebieden zijn de Europese richtlijnen van kracht. De Europese Unie (EU) heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Nederland telt ruim 160 Natura 2000-gebieden, welke onderdeel uitmaken van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie.

Er wordt bij ieder project (activiteit of handeling), zowel binnen als buiten Natura-2000 gebieden, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen. De volgende verboden gelden namens artikel 2.7, 2e lid:

- De kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kan verslechteren; of
- Een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen

Wanneer een project één of beide verboden dreigt te overtreden kan het bevoegde gezag een vergunning verlenen. Hiervoor dient een groter maatschappelijk belang aanwezig te zijn en een vergunningsprocedure te worden doorlopen. Hierbij geldt de volgende regel: 'activiteiten mogen in principe alleen worden uitgevoerd wanneer er geen significante schade aan beschermde natuurwaarde ontstaat'.

2.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Aanvullend op de natuurwetgeving is er natuurbeleid. De provincies zijn sinds 2014 verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling hiervan. Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied verbinden.

Natuurbeleid is een zachter kader dan de natuurwetgeving, maar is ook van belang voor ruimtelijke plannen. Projecten worden getoetst aan de hand van de 'Spelregels EHS' (uitwerking van gemeenschappelijk opgesteld beleidskader). Deze spelregels zijn verweven in het provinciaal beleid.

Het compensatiebeginsel voor de EHS is het sluitstuk van het 'nee, tenzij' beschermingsregime. Volgens dat regime zijn nieuwe projecten, plannen en handelingen in het NNN die afwijken van het bestemmingsplan en met een significant negatief effect op de wezenlijke kenmerken en waarden niet toegestaan. Tenzij er sprake is van een groot openbaar belang én het ontbreken van reële alternatieven.

Het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke ordening (Barro, 2.10) voorziet juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid.

In Natuurnetwerk Nederland liggen de volgende natuurgebieden:

- bestaande natuurgebieden (waaronder de 20 Nationale Parken);
- gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ca. 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, Nederlandse deel Noordzee en Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

2.2 Beschermde soorten

De wet natuurbescherming heeft als doelstelling het beschermen en in standhouden van de Nederlandse natuurgebieden en bescherming van de Nederlandse Flora & Fauna (Bijlage 1).

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

- soorten van de Vogelrichtlijn (alle van nature in Nederland in het wild voorkomende soorten) • soorten van de Habitatrichtlijn
- andere soorten

Daarnaast zijn er:

- vrijgestelde soorten (bepaald per provincie en landelijk)
- jaarrond beschermde vogelnesten

En bestaat er:

- de zorgplicht

2.3 Houtopstanden

De Wet natuurbescherming spreekt over een houtopstand indien sprake is van een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, die:

- een grond oppervlakte beslaat van tien are of meer of;
- bestaat uit een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gerekend over het totaal aantal rijen.

De Wet natuurbescherming heeft geen betrekking op (artikel 4.1):

- houtopstanden binnen het besluit van de gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom;
- houtopstanden op erven of in tuinen;
- fruitbomen en windschermen om boomgaarden;
- naaldbomen, kennelijk bedoeld om te dienen als kerstbomen, indien niet ouder dan twintig jaar;
- kweekgoed;
    - uit populieren of wilgen bestaande wegbeplantingen; ○ beplantingen langs waterwegen, en
    - eenrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- het dunnen van een houtopstand;
- uit populieren, wilgen, essen of elzen bestaande beplantingen die kennelijk zijn bedoeld voor de productie van houtige biomassa, indien zij:
    - ten minste eens per tien jaar worden geoogst;
    - bestaan uit minstens tienduizend stoven per hectare per beplantingseenheid
    - bestaan uit een aaneengesloten beplanting die niet wordt doorsneden door onbeplante stroken breder dan twee meter;

- zijn aangelegd na 1 januari 2013.

2.4 Ontheffing of vrijstelling Wet natuurbescherming

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan door een ontheffing of vrijstelling. Om te bepalen of een ontheffing nodig is of dat er gebruik kan worden gemaakt van een vrijstelling, is er een stappenplan opgesteld door het Ministerie van Economische Zaken (Bijlage 4). De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen ligt bij de provincies. Enkel bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk het bevoegd gezag.

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan de volgende criteria worden voldaan:

- Er bestaat geen andere bevredigende oplossing (Wet natuurbescherming artikel 3.8, lid 5a).
- In het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten (Wet natuurbescherming artikel 3.8, lid 5b3).
- Er wordt geen afbreuk gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan (Wet natuurbescherming artikel 3.8, lid 5c).

2.4.1 Gedragscodes

In de Wet natuurbescherming is de mogelijkheid opgenomen om een vrijstelling te verkrijgen indien wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode (art 3.31). In de mogelijkheid die de wet biedt wordt ook aangegeven dat er met betrekking tot de Europees beschermde soorten een gedragscode kan worden goedgekeurd voor ruimtelijke ontwikkelingen. Dit naast beheer en onderhoud, waarvoor in de Flora- en Faunawet reeds een vrijstelling gold als werd gewerkt conform een goedgekeurde gedragscode.

Hoewel de mogelijkheid wel wordt geboden, zijn er bij het opstellen van het stappenplan nog géén gedragscodes goedgekeurd voor de nieuwe beschermde soorten of voor de Europees beschermde soorten voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hier dient rekening mee gehouden te worden bij de bepaling of een gedragscode van toepassing is voor de type ingreep en de voorkomende beschermde soorten.

2.5 Invasieve soorten

Per 3 augustus 2016 is het verboden (EU-exotenverordening 1143/2014) om schadelijke exotische planten en dieren te:

- Bezitten;
- Verhandelen;
- Kweken;
- Gebruiken; • transporteren ;
- vrijlaten.

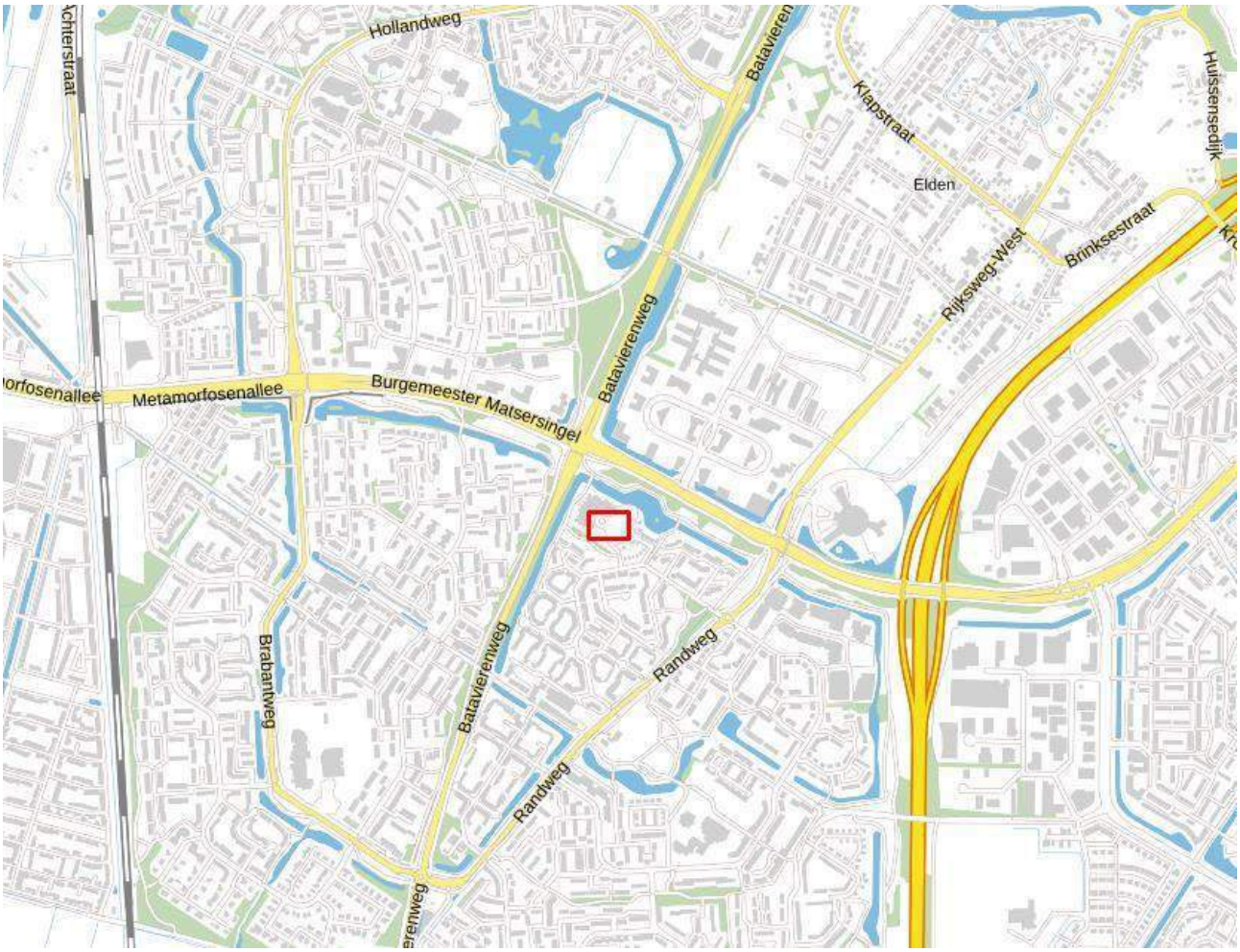
Verder geldt de plicht om in de natuur aanwezige populaties op te sporen en te verwijderen. Als dat niet lukt, moeten er maatregelen worden getroffen om de populatie zodanig te beheren dat verspreiding zoveel mogelijk wordt voorkomen. In Nederland zijn de provincies verantwoordelijk voor de aanpak van de invasieve exoten die in 2016 en 2017 op de lijst zijn geplaatst. Uitgezonderd de wolhandkrab en de

Amerikaanse rivierkreeft daar is het Rijk verantwoordelijk voor en de beverrat daar zijn waterschappen verantwoordelijk voor. Op de website van de Nederlandse Voedsel en Warenautoriteit (NVWA) is de (dynamische) lijst te vinden van soorten die op de Unielijst staan (NVWA 2022). Deze invasieve soorten brengen schade toe aan de biodiversiteit en/of ecosysteemdiensten, of zullen dat in de toekomst waarschijnlijk gaan doen,. Daarnaast kunnen ze nadelige gevolgen hebben voor de menselijke gezondheid, veiligheid of de economie.

3 Projectgebied

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het projectgebied is gelegen aan de Zeelandsingel 40 in Arnhem (Afbeelding 1). Het is gelegen in de bebouwde kom en is onderdeel van een terrein met een pand, parkeerplaatsen en enkele bomen. In de huidige situatie is het projectgebied parkeerplaats met enkele bomen. Op het terrein staat ook een groot pand. Slechts een klein deel van dit pand is onderdeel van deze quickscan. Het gaat hier alleen om de delen die grenzen aan de te plaatsen woningblokken. (Afbeelding 2).



Afbeelding 1 Ligging van het projectgebied (rood kader).



Afbeelding 2 Luchtfoto van het projectgebied (enkel de 2 rode kaders).

3.2 Beoogd projectresultaat

De initiatiefnemer is voornemens 2 woningblokken te plaatsen aan een bestaand gebouw. Enkele bomen zullen hiervoor gekapt worden.

4 Onderzoeksopzet

Bij het uitvoeren van deze quickscan is onderzocht of het voorgenomen project mogelijk effect heeft op beschermde gebieden, plant- en diersoorten en houtopstanden. Hiervoor is zowel een voor- als een locatieonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een effectenbeoordeling.

Tijdens het vooronderzoek is informatie verzameld over:

- Het projectgebied en de positie van het projectgebied t.o.v. beschermde gebieden in de omgeving van het projectgebied (hoofdstuk 5.1).
- De ligging van de te kappen houtopstanden ten opzichte van de bebouwde kom grens (hoofdstuk 5.2).
- Waarnemingen van plant- en diersoorten in het projectgebied en in de omgeving van het projectgebied (hoofdstuk 5.3). Hierbij is gebruik gemaakt van bekende natuurinformatie (NDFF, Verspreidingsatlas).

Tijdens het locatieonderzoek is gekeken naar:
- aanwezigheid van beschermde plantensoorten
- aanwezigheid van (sporen van) beschermde soorten
- aanwezigheid van leefgebieden/ soort-specifieke functies voor beschermde soorten (oppervlaktewater, schuilgelegenheden, specifieke plantensoorten/ lijnvormige elementen)

Het bezoek is uitgevoerd tijdens droge weersomstandigheden met windkracht van maximaal 3 Bft.

De ecoloog van GRAS advies spant zich maximaal in om het onderzoek zo zorgvuldig mogelijk uit te voeren. Desondanks zal nooit een 100% volledig beeld van de aanwezige flora en fauna gegeven kunnen worden. GRAS advies kan daarom geen aansprakelijkheid aanvaarden voor kosten en vertraging die optreden als gevolg van het voorkomen van beschermde flora en fauna.

Bij de effectenbeoordeling zijn de resultaten van het vooronderzoek, het locatiebezoek en het voorgenomen project in overweging genomen. Daarmee kunnen wij een goed inschatting maken van de invloed van het voorgenomen project op beschermde natuurgebieden, (potentieel) aanwezige beschermde soorten en al dan niet aanwezige houtopstanden.

Vleermuizen
Er is de potentie onderzocht voor vleermuizen op het terrein en er is gelet op sporen zoals geluiden wanneer het locatiebezoek in de avonduren plaatsvindt. Verblijfplaatsen van vleermuizen bevinden zich in holten van bomen en besloten of donkere ruimten van gebouwen.

Er is onderzocht welke soorten redelijkerwijs of mogelijk te verwachten zijn aan de hand van het landschap, de omgeving en gekend verspreidingsbeeld. Daarna is onderzocht welke functies voor vleermuizen mogelijk voorkomen. Als richtlijn is hiervoor de checklist van het huidig geldende Vleermuisprotocol (2021) aangehouden. Hierbij gaat het om objecten die voor de vleermuis van belang zijn en die door de beoogde activiteit of het plan, in relevante mate worden aangetast. Foerageergebied en vliegroutes zijn alleen beschermd als ze essentieel zijn voor het goede voortbestaan van de soort ter plaatse.

5 Resultaten

5.1 Beschermde gebieden

5.1.1 Natura-2000
Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied (Afbeelding 3). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken op ca. 4 km afstand van het projectgebied. Het wordt hiervan gescheiden door de bebouwde kom van Arnhem.

Omdat het projectgebied zich buiten de begrenzing van het Natura-2000 bevindt, gecombineerd met de afstand tot het projectgebied kan verstoring van het Natura-2000 gebieden op voorhand worden uitgesloten.

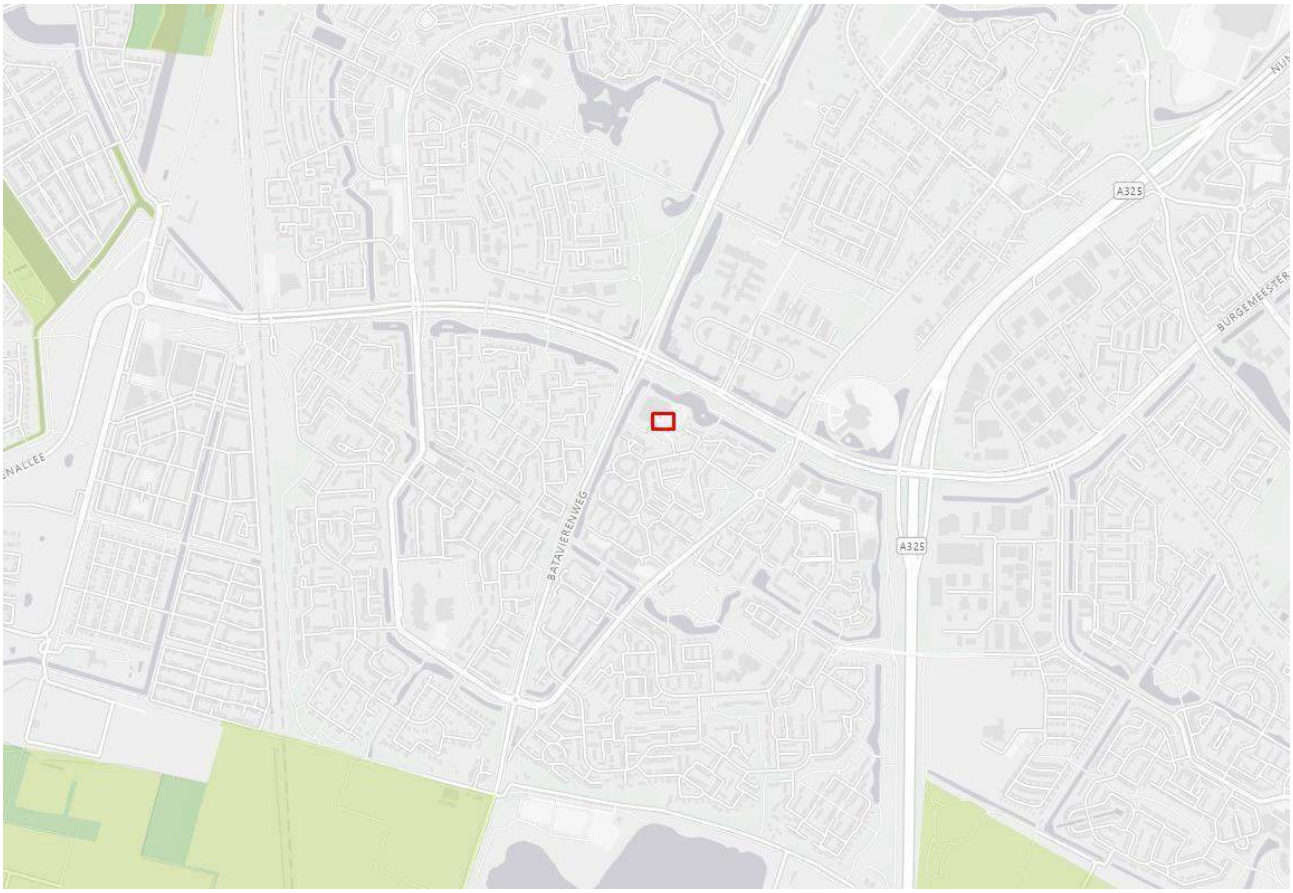


Afbeelding 3 Ligging van het projectgebied (rood kader) t.o.v. Natura 2000-gebied Rijntakken (groen vlak).

5.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (Afbeelding 4). Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) ligt op ca. 1.2km afstand. Het projectgebied wordt van dit NNN-gebied gescheiden door de bebouwde kom van Arnhem.

Omdat het projectgebied zich buiten de begrenzing van het NNN bevindt, gecombineerd met de afstand tot het projectgebied kan verstoring van het NNN-gebieden op voorhand worden uitgesloten.



Afbeelding 4 Ligging van het projectgebied (rood kader) t.o.v. Natuurnetwerk Nederland gebieden (groene vlakken).

5.2 Beschermde soorten

5.2.1 Bekende waarnemingen

Voordat wij het projectgebied hebben bezocht, hebben wij een vooronderzoek uitgevoerd. Hierdoor hebben wij een indicatie van de te verwachten beschermde soorten binnen het projectgebied. Hiervoor is met name de Nederlandse Database Flora en Fauna (NDFF) gebruikt. Hierin staan alleen gevalideerde waarnemingen. Dit geeft een beeld van wat de bekende aanwezigheid is van soorten binnen het projectgebied en de omgeving. NDFF is echter een hulpmiddel, wanneer een soort niet geregistreerd staat in de omgeving in NDFF houdt niet in dat deze daar ook afwezig is.

Met behulp van NDFF is in het projectgebied en de directe omgeving daarvan de waarnemingen van beschermde soorten in de afgelopen vijf jaar verzameld.

Flora: Er zijn geen NDFF waarnemingen van beschermde flora in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan in de afgelopen 5 jaar.
De invasieve exoot smalle waterpest is wel in de directe omgeving van het projectgebied waargenomen.

Zoogdieren: Er zijn geen NDFF waarnemingen van overige beschermde zoogdieren in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan in de afgelopen 5 jaar.

Vogels: Blauwe reiger, boomkruiper, ekster, fitis, gaai, gierzwaluw, grauwe gans, grote bonte specht, grote gele kwikstaart, heggenmus, houtduif, huismus, kauw, koolmees, merel, pimpelmees, roodborst, spreeuw, tjiftjaf. Tuinfluiter, Turkse tortel, winterkoning, zanglijster, zwarte kraai, zwartkop.

De invasieve exoot Nijlgans is ook waargenomen in de directe omgeving van het projectgebied.
Reptielen: Er zijn geen NDFF waarnemingen van beschermde reptielen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan in de afgelopen 5 jaar.

Amfibieën: Er zijn geen NDFF waarnemingen van beschermde amfibieën in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan in de afgelopen 5 jaar.

Vissen: Er zijn geen NDFF waarnemingen van beschermde vissen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan in de afgelopen 5 jaar.

Ongewervelden: sleedoornpage.

5.2.2 Resultaten veldbezoek

Tabel 1 Gegevens locatiebezoek.

Datum	16-08-2022
Weer	Droog, zonnig, 28 ˚C, wind ZW, 3 Bft

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de aanwezige planten- en diersoorten in en rondom het projectgebied. Naast de aanwezige soorten is er ook gezocht naar sporen zoals nesten, poot afdrukken, wildwissels, uitwerpselen.

Flora
Tijdens het veldbezoek zijn geen bijzondere of beschermde plantensoorten aangetroffen. Ook zijn er geen exoten vallend onder de Unielijst exoten waargenomen. Gezien de huidige inrichting van het projectgebied kan er redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde plantensoorten in het projectgebied voorkomen.

Zoogdieren
Tijdens het veldbezoek zijn geen (sporen van) zoogdieren aangetroffen.

Gezien de aangetroffen vegetatie en omgeving kunnen soorten als egel en algemene muizen soorten worden verwacht. Het projectgebied is onderdeel van de leefomgeving van deze soorten. De bovengenoemde soorten zijn beschermd conform de Wet natuurbescherming ‘andere soorten’, maar staan ook in de categorie ‘vrijgestelde soorten’ (Hunnink 2022). Dit houdt in dat bij uitvoering van de werkzaamheden in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling, een vrijstelling voor deze soort geldt. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht voor de uitvoerende partij.

De aanwezigheid van nest- en verblijflocaties van kleine marterachtigen (bunzing, wezel, hermelijn) en steenmarter binnen het projectgebied *(afbeelding 2)* is niet aannemelijk. De aanwezigheid van deze soorten

zal hooguit beperkt zijn tot enkele passerende exemplaren. Direct naast het projectgebied is wel geschikt foerageer en leefgebied aanwezig voor de soorten.

Zoogdieren: vleermuizen
Het projectgebied *(afbeelding 2)* kan geschikt zijn als foerageerlocatie voor vleermuizen. Bij de geplande ontwikkelingen zal dit foerageergebied veranderen. Het gaat echter niet om essentieel foerageergebied. Van het verdwijnen van essentieel foerageergebied van de vleermuis is zodoende geen sprake. In de omgeving is voor de vleermuis voldoende alternatief foerageerhabitat aanwezig in de vorm van bomen en water.

Er is sprake van lijnvormige structuren binnen het projectgebied. Deze structuur is binnen het projectgebied aanwezig in de vorm van het aangrenzende gebouw. Een mogelijke functie als vliegroute voor vleermuizen is daarom binnen het projectgebied aanwezig. Het aangrenzende gebouw blijft behouden.

Het projectgebied bestaat uit twee vlakken waar 2 woningblokken komen. Deze vlakken grenzen aan een bestaand gebouw. Dit gebouw heeft openingen in de vorm van stootvoegen. Bij het locatiebezoek waren deze stootvoegen niet beschikbaar voor vleermuizen, aangezien de stootvoegen vol zaten met vulschuim. De delen van het aangrenzende gebouw, waar de 2 woningblokken tegen aankomen, zijn daarom niet geschikt voor vleermuizen. De huidige aanwezigheid van verblijfplaatsen **binnen het projectgebied** kan daarom op voorhand worden uitgesloten.

Vogels
Tijdens het veldbezoek zijn de bomen en bosschages gecontroleerd op jaarrond beschermde nesten. Er zijn in de bomen geen nesten van jaarrond beschermde soorten aangetroffen.

Voor huismussen en gierzwaluwen zijn geen geschikte openingen aangetroffen om te nestelen. Enkel de delen van het pand waar de nieuw te bouwen blokken aankomen zijn beoordeeld.

Het projectgebied is (onderdeel van) het leefgebied voor o.a. zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied als broedlocatie gaan gebruiken. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming. Als toch gewerkt wordt tijdens het broedseizoen, dienen de aanwezige bosschages niet te worden verstoord. Ook is het mogelijk vlak voor de werkzaamheden het projectgebied te laten controleren op de aanwezigheid van broedende vogels door een deskundig ecoloog.

Reptielen
Tijdens het veldbezoek zijn er geen (sporen van) beschermde reptielen waargenomen. Aangezien er binnen het projectgebied geen geschikte voortplantingsbiotopen voor beschermde soorten uit deze soortgroep voorkomen, kan de aanwezigheid van beschermde reptielen redelijkerwijs worden uitgesloten.

Vissen en Amfibieën
De aanwezigheid van vissen en beschermde amfibieën binnen het projectgebied kunnen in de huidige situatie op voorhand worden uitgesloten.

In de huidige situatie is het plangebied niet geschikt voor de rugstreeppad door het ontbreken van geschikt habitat. De directe omgeving is mogelijk wel geschikt, vanwege de aanwezigheid van zandhopen. Wanneer werkzaamheden plaatsvinden kan het projectgebied door de vorming van ondiepe plassen, zandbedden, spoorvorming en gronddepots geschikt raken voor de rugstreeppad.

Ongewervelden
Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde ongewervelden waargenomen. Vanwege het ontbreken van de voor beschermde ongewervelden benodigde specifieke habitats, is het niet aannemelijk dat beschermde soorten ongewervelden in het projectgebied aanwezig zijn.

5.3 Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het projectgebied.

6 Conclusie en aanbevelingen

6.1 Beschermde gebieden

Het project gebied ligt buiten zowel het Natura-2000 als het Natuurnetwerk Nederland gebieden. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de afstanden tussen het projectgebied en deze gebieden, wordt verstoring hiervan uitgesloten.

6.2 Beschermde soorten

6.2.1 Flora
Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde plantensoorten in het projectgebied voorkomen.

Een nader onderzoek naar beschermde vegetatie en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

6.2.2 Zoogdieren
Er worden geen, óf enkel sporadisch bezoekende, zoogdieren verwacht binnen het projectgebied.

Een nader onderzoek naar beschermde zoogdieren en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

6.2.3 Zoogdieren: vleermuizen
Er is geen sprake van een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute binnen het projectgebied. Er zijn openingen aangetroffen aan het gebouw grenzend aan het projectgebied. Deze openingen waren gevuld met vulschuim. Hierdoor waren de delen van het gebouw die onderdeel waren van het projectgebied niet geschikt voor vleermuizen.

6.2.4 Vogels
Er zijn geen beschermde vogelsoorten, jaarrond beschermde nesten of geschikte broedlocaties voor vogels waargenomen binnen het projectgebied.

Het projectgebied is (onderdeel van) het leefgebied voor o.a. zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied als broedlocatie gaan gebruiken. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen, globaal tussen 15 maart en 15 juli, uit te voeren.

Een nader onderzoek naar vogels en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig, mits werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Wanneer werkzaamheden toch binnen het broedseizoen vallen dienen de aanwezige bosschages niet verstoort te worden. Ook is het mogelijk vlak voor de werkzaamheden het projectgebied door een deskundig ecoloog te laten controleren op de aanwezigheid van broedende vogels.

6.2.5 Reptielen

Er zijn geen beschermde reptielen, of daarvoor geschikte habitats, waargenomen binnen het projectgebied. Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde reptielen binnen het projectgebied voorkomen.

Een nader onderzoek naar beschermde reptielen en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

6.2.6 Vissen en amfibieën

De aanwezigheid van beschermde vissen en amfibieën binnen het projectgebied kan op voorhand worden uitgesloten.

Aanvullend onderzoek naar de rugstreeppad is niet nodig mits er in de winterrustperiode gewerkt wordt of wanneer er preventieve maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat de rugstreeppad zich vestigt binnen het werkgebied. Dit kan gedaan worden met goede afwatering, voorkomen spoor- en plasvorming en tijdelijke gronddepots af te schermen.

Een nader onderzoek/ontheffingsaanvraag voor beschermde vissen en/of amfibieën is niet nodig.

6.2.7 Ongewervelden

Er zijn geen beschermde ongewervelden, of daarvoor geschikte habitats, waargenomen binnen het projectgebied. Er kan redelijkerwijs geconcludeerd worden dat er geen beschermde insecten in het projectgebied voorkomen.

Een nader onderzoek naar beschermde ongewervelden en/of een ontheffingsaanvraag is niet nodig.

6.3 Houtopstanden

Het projectgebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het projectgebied.

Bronnen

ArcGIS (2022). Geografisch informatiesysteem met kaarten van Esri, Natura2000 en NNN. Datum geraadpleegd: 01-09-2022.

Hunnink, S. (2022). Lijst beschermde soorten Wet natuurbescherming. Natuurinclusief, Borculo. 13 p.

Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). https://ndff-ecogrid.nl/. Datum geraadpleegd: 01-09-2022.

Patronale Dienst voor Organisatie en Kontrole van de Bestaanszekerheidstelsels (PDOK). https://app.pdok.nl/viewer/?origin=pdoknl. Datum geraadpleegd: 18-08-2022.

Provincie Gelderland NNN kaart. https://gldanders.planoview.nl/planoview/
Geraadpleegd op 18-08-2022

Bijlage 1: Wet Natuurbescherming

Soorten van de Vogelrichtlijn
De verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten Vogelrichtlijn, artikel 3.1:

lid 1 Het is verboden opzettelijk van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn te doden of te vangen.
lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen.
lid 3 Het is verboden eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te rapen en deze onder zich te hebben.
lid 4 Het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen.
lid 5 Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.

Soorten van de Habitatrichtlijn
Dit zijn soorten genoemd in de Habitatrichtlijn in bijlage IV, het verdrag van Bern in bijlage I en II en het verdrag van Bonn, bijlage II.

Lid 1 Het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.
lid 2 Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.
lid 3 Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.
lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in het eerste lid te beschadigen of te vernielen.
lid 5 Het is verboden planten van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel b, bij de Habitatrichtlijn of bijlage I bij het Verdrag van Bern, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Andere soorten
Dit zijn soorten die genoemd zijn in bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten in Nederland.

lid 1 Onverminderd artikel 3.5, eerste, vierde en vijfde lid, is het verboden:
onderdeel a In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen;
onderdeel b de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen, of
onderdeel c vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B, bij deze wet, in hun natuur-
lijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. **Vrijgestelde soorten**

Er zijn een aantal soorten landelijk vrijgesteld bij specifieke activiteiten wanneer de Minister van Economische Zaken bevoegd gezag is. De lijst met deze soorten is te vinden via beschemdesoorten.nl onder provinciale vrijstellingen.

Jaarrond beschermde vogelnesten

De lijst met jaarrond beschermde nesten van vogels is een beleidsdocument dat is voortgevloeid uit de voormalige Flora- en faunawet en meegenomen is onder de Wet natuurbescherming. Wanneer er een activiteit plaatsvindt die de nestlocatie kan beschadigen en/ of de gunstige staat van instandhouding van de soort lokaal in gevaar kan brengen, moeten er voor deze nesten mitigerende maatregelen worden getroffen. Een recente lijst met jaarrond beschermde nesten is te vinden via rvo.nl.

Zorgplicht
Iedereen dient voldoende rekening te houden met in het wild levende dieren en planten en de directe leefomgeving. ‘De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Bijlage 2: Impressie projectgebied

Locatie nieuwbouw van 1 van de blokken





Projectcode: **P04343**
Versie: **Definitief**

Locatie nieuwbouw van 1 van de blokken



Projectcode: **P04343**
Versie: **Definitief**



Direct buiten het projectgebied

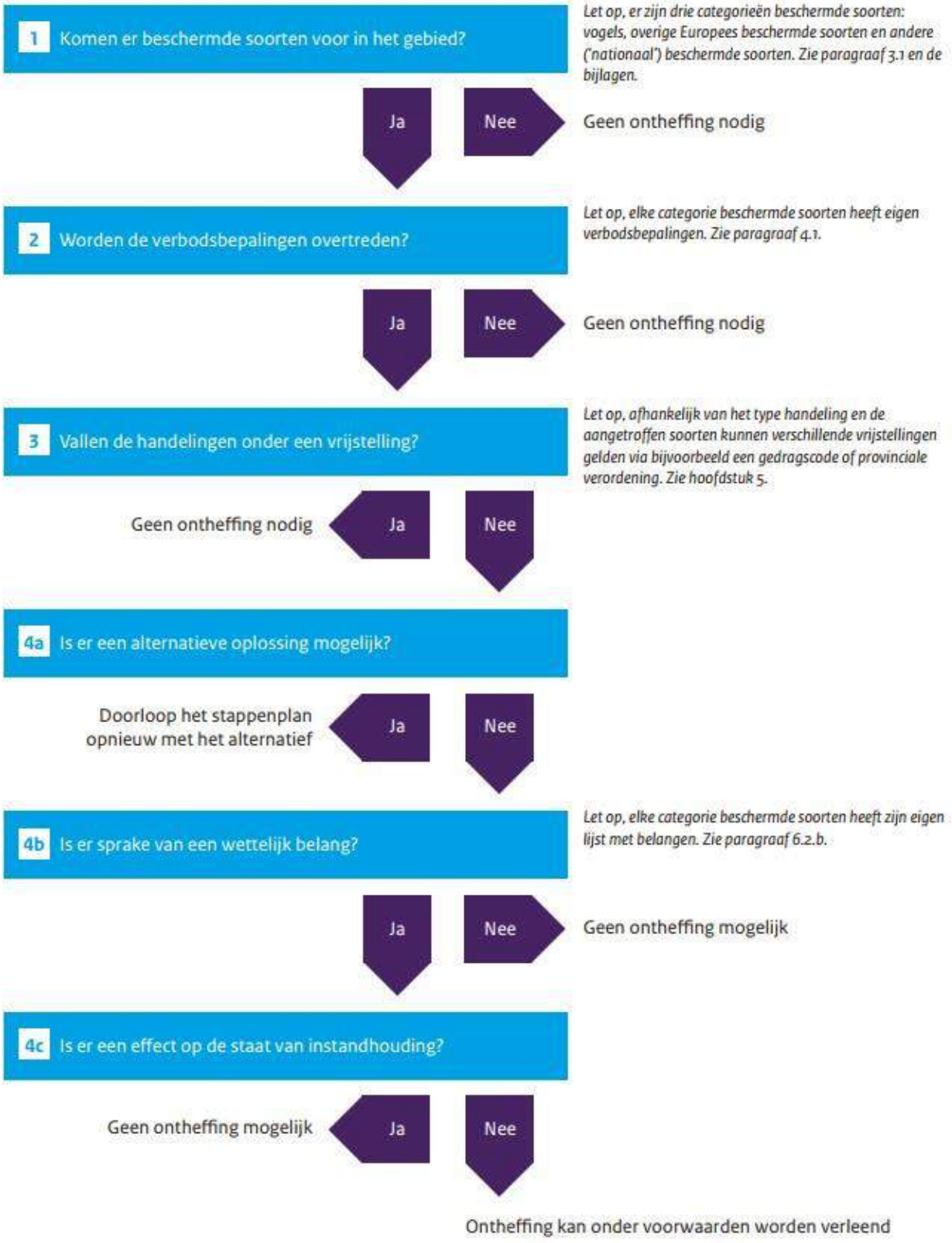
Projectcode: **P04343**
Versie: **Definitief**

Direct buiten het projectgebied



Projectcode: **P04343**
Versie: **Definitief**

Bijlage 3: Stappenplan Ministerie van Economische Zaken


1 Komen er beschermde soorten voor in het gebied?
Let op, er zijn drie categorieën beschermde soorten: vogels, overige Europees beschermde soorten en andere ('nationaal') beschermde soorten. Zie paragraaf 3.1 en de bijlagen.
Ja
Nee
Geen ontheffing nodig
2 Worden de verbodsbepalingen overtreden?
Let op, elke categorie beschermde soorten heeft eigen verbodsbepalingen. Zie paragraaf 4.1.
Ja
Nee
Geen ontheffing nodig
3 Vallen de handelingen onder een vrijstelling?
Let op, afhankelijk van het type handeling en de aangetroffen soorten kunnen verschillende vrijstellingen gelden via bijvoorbeeld een gedragscode of provinciale verordening. Zie hoofdstuk 5.
Geen ontheffing nodig
Ja
Nee
4a Is er een alternatieve oplossing mogelijk?
Doorloop het stappenplan opnieuw met het alternatief
Ja
Nee
4b Is er sprake van een wettelijk belang?
Let op, elke categorie beschermde soorten heeft zijn eigen lijst met belangen. Zie paragraaf 6.2.b.
Ja
Nee
Geen ontheffing mogelijk
4c Is er een effect op de staat van instandhouding?
Geen ontheffing mogelijk
Ja
Nee
Ontheffing kan onder voorwaarden worden verleend

Bijlage 5



Zeelandsingel 40 te Arnhem

STRUCTUURONTWERP
06 DECEMBER 2023

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

PAUL STAATS
www.paulstaats.com

strategie
architecten

Zeelandsingel 40 te Arnhem

Structuurontwerp, 06 december 2023

Inhoud

Ligging 4
Structuur van de wijk 6
Structuur van de locatie 7
Concept 9
Schetsontwerp 10
Themakaart - flora & fauna..... 18
Referentie beelden beplanting 19
Referentie beelden - het gebouw als onderdeel van het landschap.....22
Referentie beelden materialisatie 23
Themakaart voorrijden 25
Themakaart pakeren & routes 26
Themakaart bomen 27
Themakaart bestaand groen..... 28
Themakaart nieuw groen 29

Colofon

Dit structuurontwerp is in opdracht van Greenlife bv gemaakt door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur en in nauwe samenwerking met de opdrachtgever en Strategie architecten en Paul Staats tot stand gekomen.

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

PAUL STAATS
www.paulstaats.com

strategie architecten

LIGGING



Ligging t.o.v. zijn omgeving - gemaakt door Paul Staats



Ligging in de wijk



Bestaande entree









STRUCTUUR VAN DE WIJK



Groen en infrastructuur van de wijk - gemaakt door Paul Staats

STRUCTUUR VAN DE LOCATIE



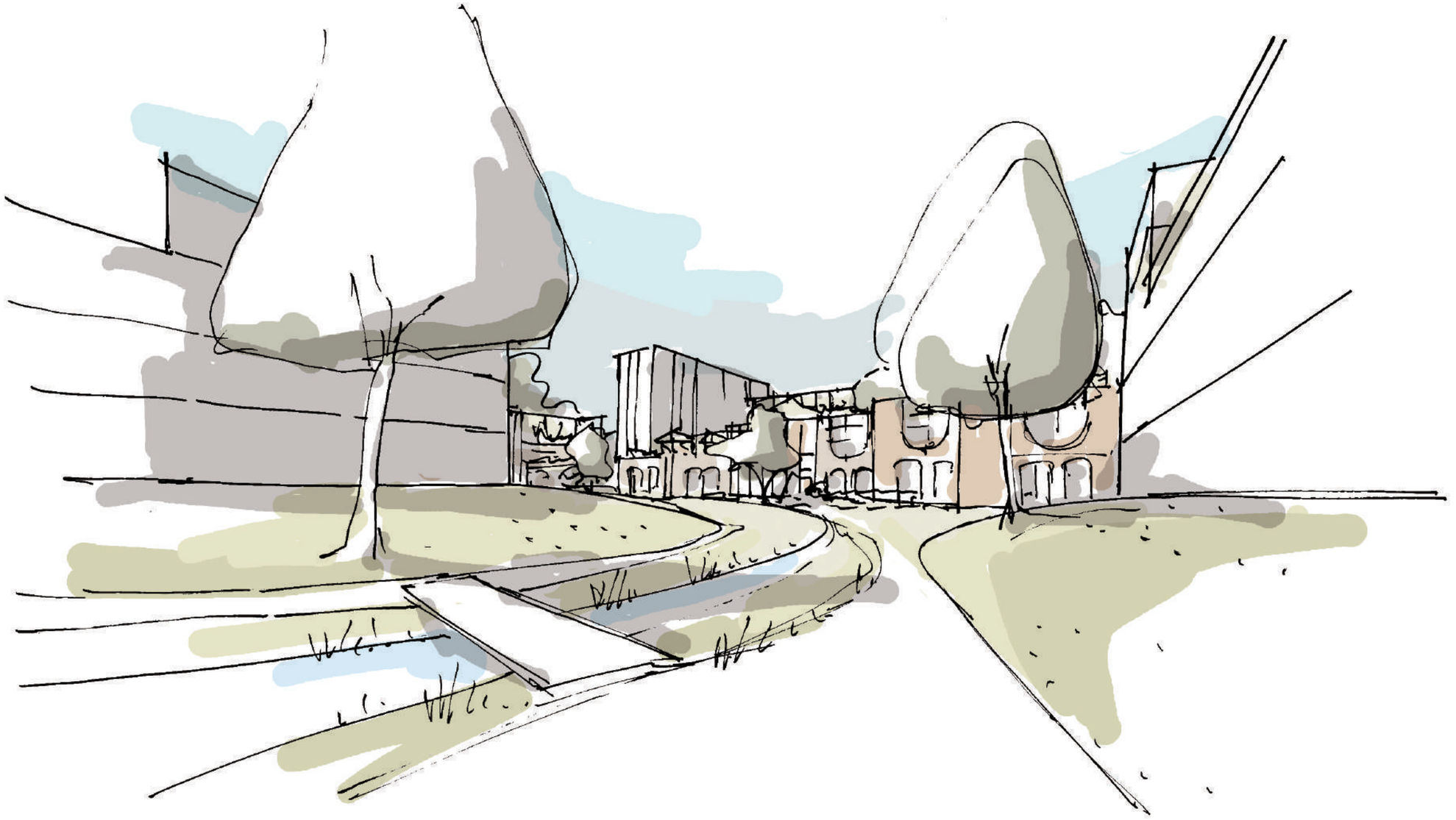
CONCEPT



SCHETSONTWERP







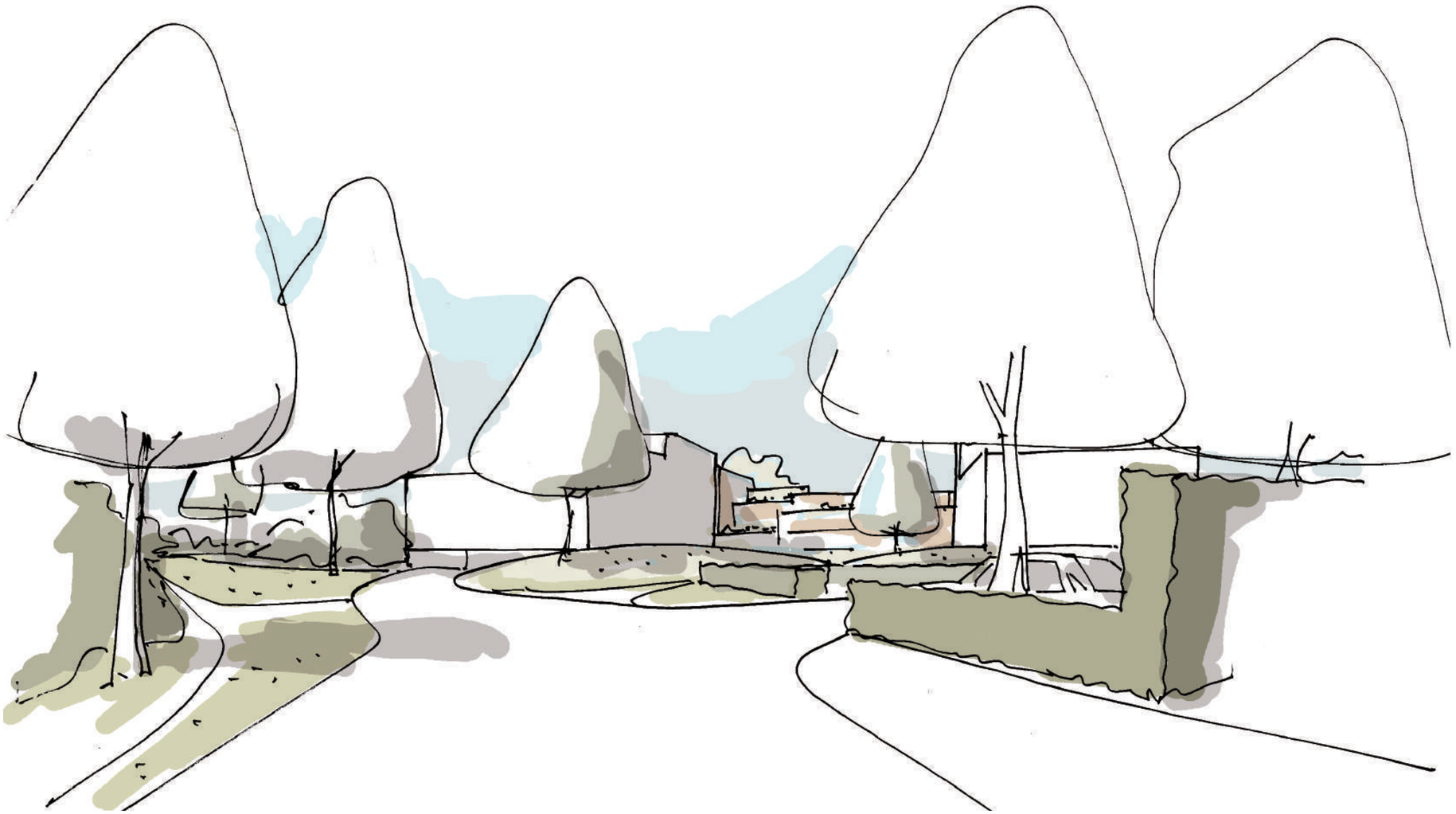



1.50+
1.90+
1:4
0.00
1:2
0.75
1.50+
1.50-
1.50-
18000
3000
4500
3000
4600

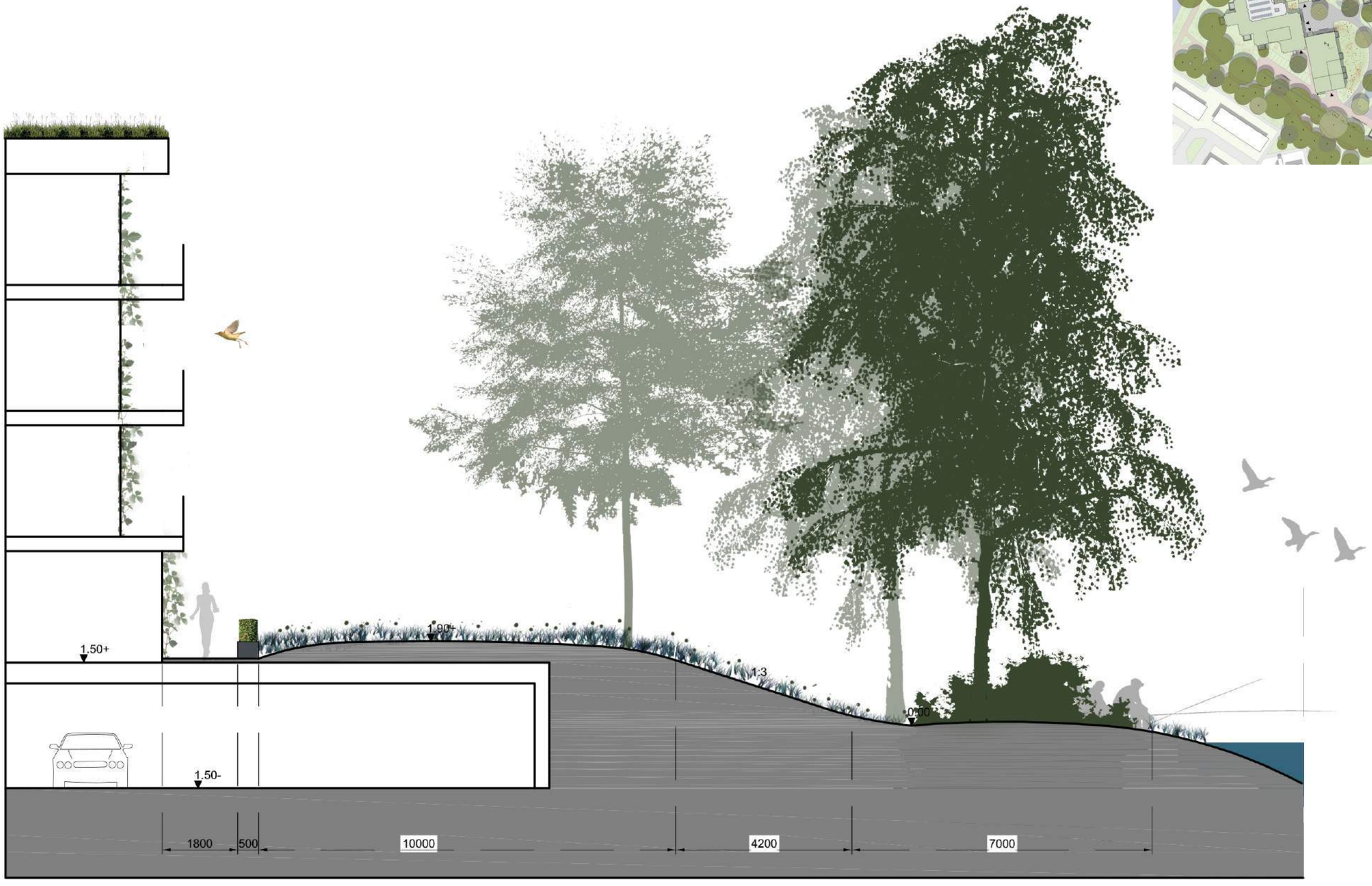











1.50+
1.90+
1:3
0.00
1.50-
1800
500
10000
4200
7000

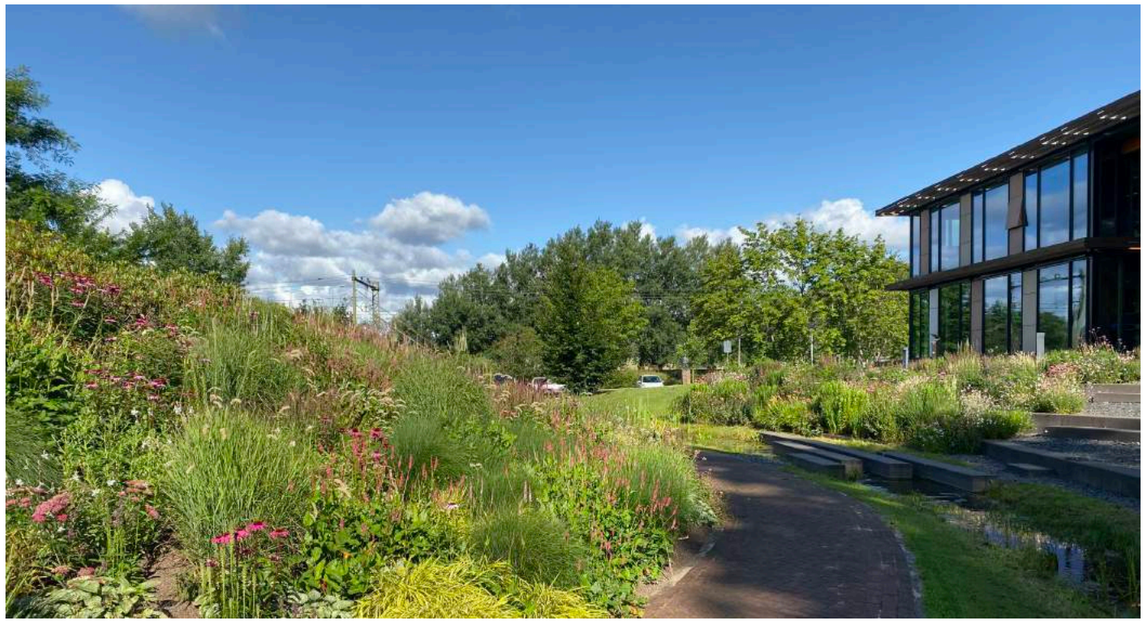
THEMAKAART - FLORA & FAUNA



REFERENTIE BEELDEN - BEPLANTING





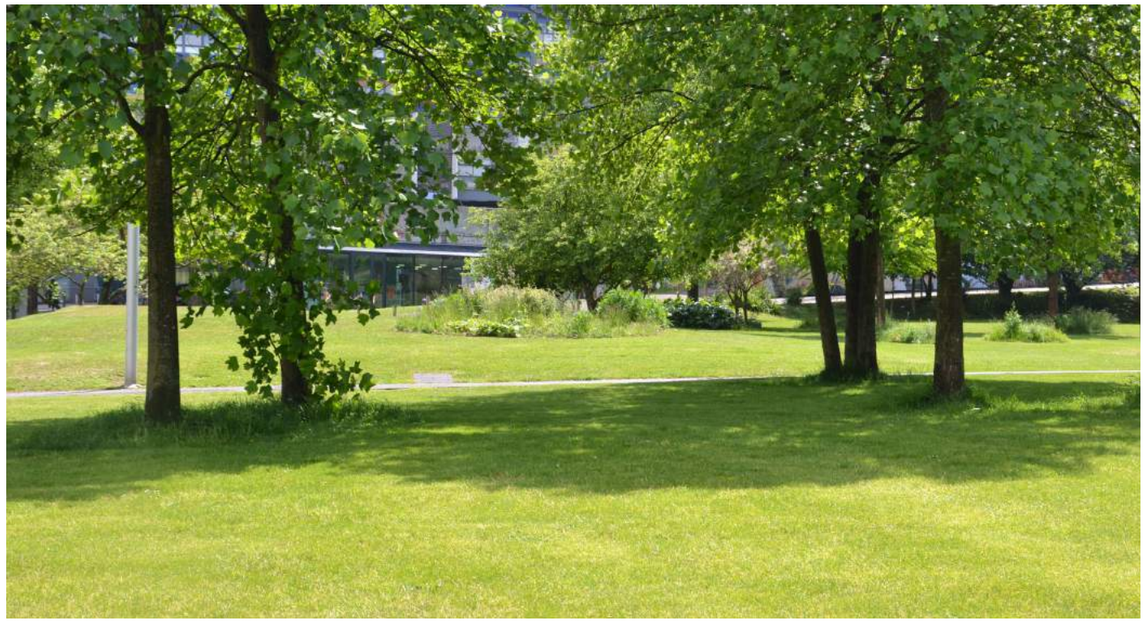












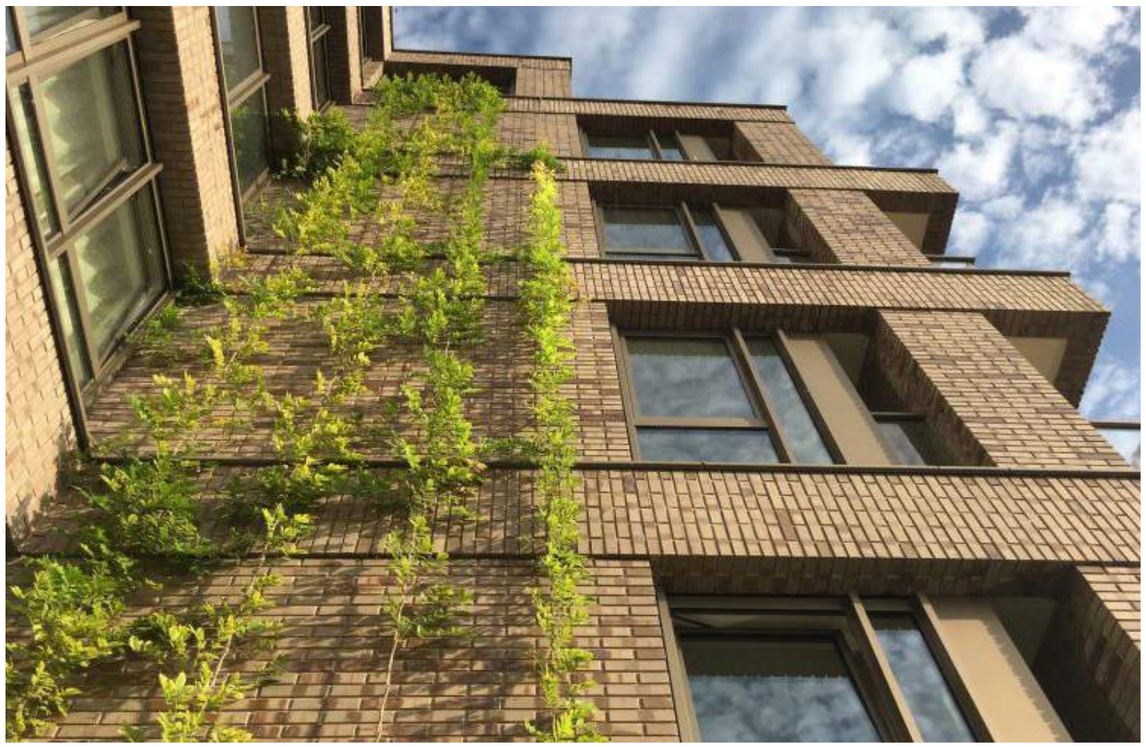








REFERENTIE BEELDEN - HET GEBOUW ALS ONDERDEEL VAN HET LANDSCHAP



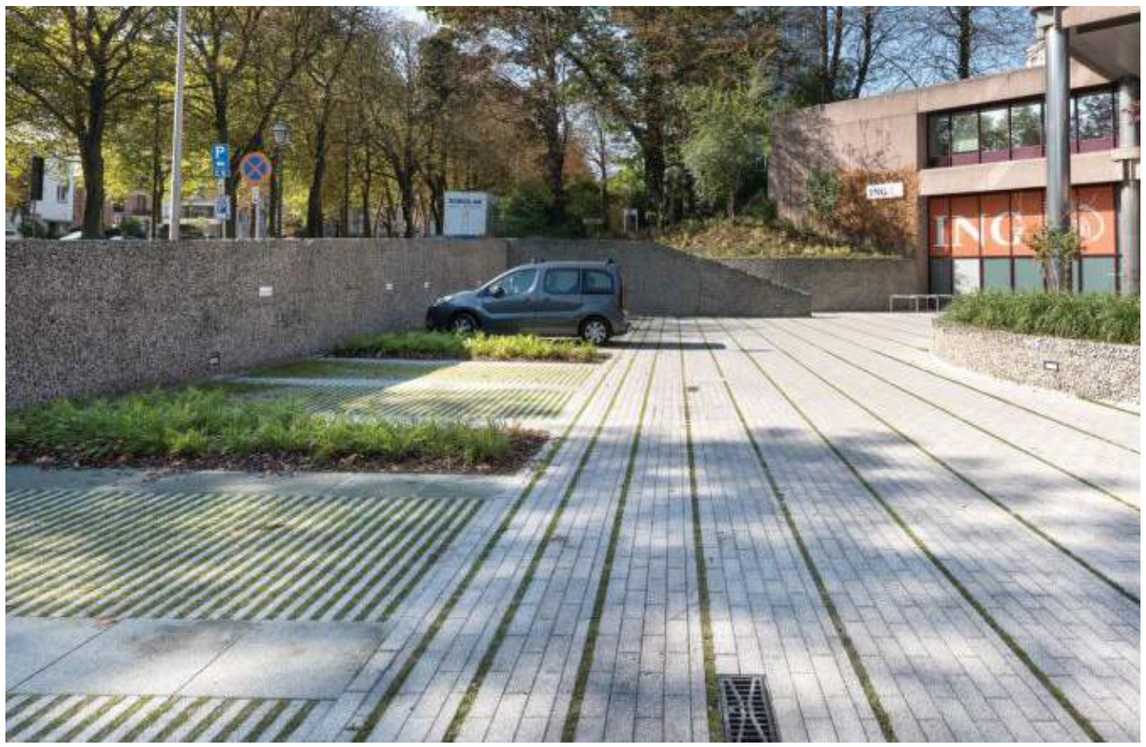


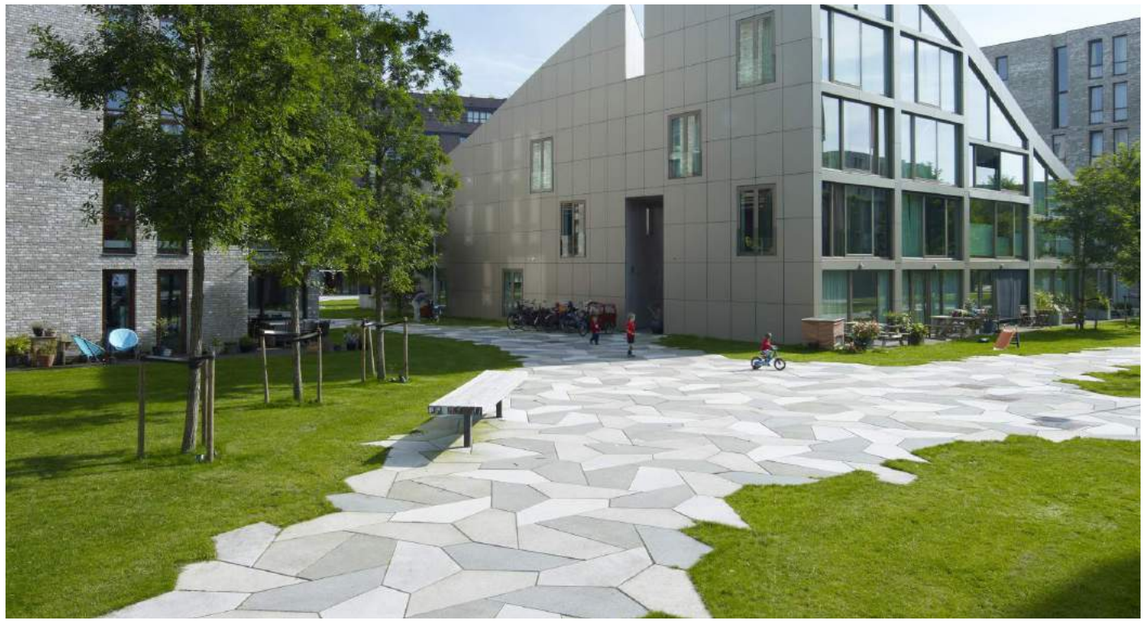




REFERENTIE BEELDEN - MATERIALISATIE



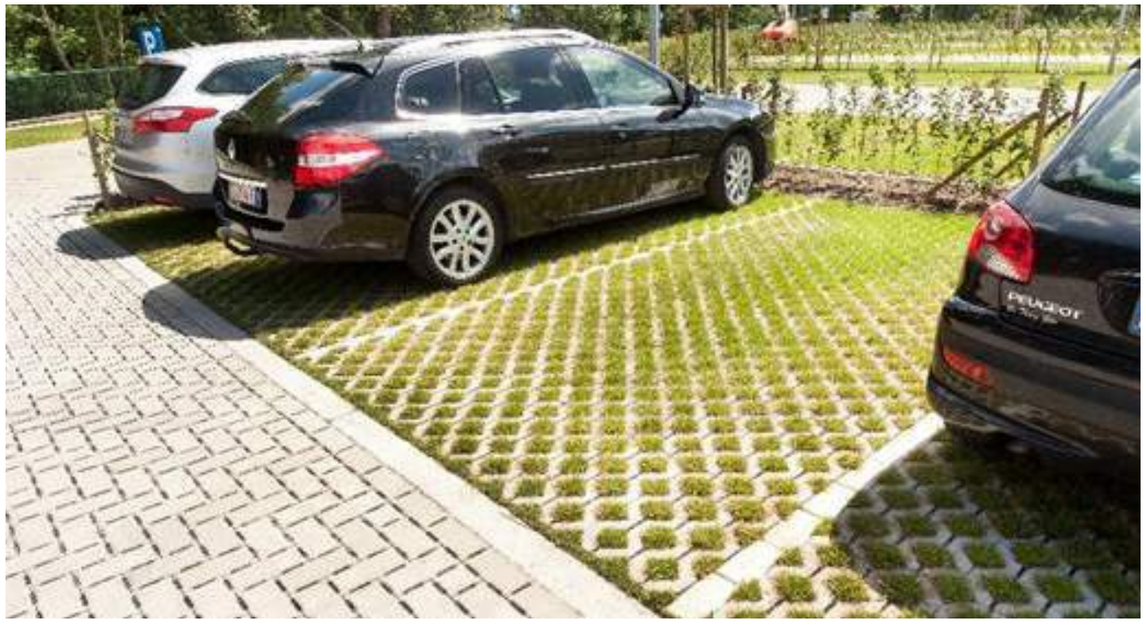












Halfbestrating als bron van voedsel

De openingen tussen de stenen biedt ruimte aan zogenaamde tredvegetatie, planten die tolerant zijn voor betreding of hierdoor zelfs harder gaan groeien. De planten zorgen voor zaden en insecten die weer dienen als voedsel voor vogels.

Bron: www.checklistgroenbouwen.nl

THEMAKAART - VOORRIJDEN



draaicircel auto

draaicircel brandweerauto

THEMAKAART - PARKEREN & ROUTES



parkeerplaats

fietsenstalling

route - voetgangers

THEMAKAART - BOMEN



THEMAKAART - BESTAAND GROEN



Deze kaart is gemaakt op basis van een globale inventarisatie

Beplanting huidige situatie - 3.500m2

Totaal: 3.500m2 groen

THEMAKAART - NIEUW GROEN



- Gras - 3.270m2
- Gras parkeervakken - 1.155m2
- Heesters - 350m2
- Vaste planten - 1535m2
- Groen daken - 2975m2

Totaal: 9.285m2 groen

Paul Staats

www.paulstaats.com

strategie architecten

BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR

Bijlage 6

Aanvraagformulier

Aanvraag ingediend op 12-09-2022

Normale procedure in Waterschap Rivierenland

ALGEMENE INFORMATIE

- e-mail: info@paulstaats.com
- aanvraagnummer: 00006596
- naam aanvraag: Normale procedure
- bevoegd gezag: Waterschap Rivierenland

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



Aanvraagformulier

VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE AANVRAAG

1. Doe je de aanvraag voor een bedrijf, vereniging/stichting of voor jezelf?
   - Bedrijf

2. Gegevens bedrijf.
   - kvk: 61719951
     contactpersoon: .....
     vestigingsnummer: 000030797969
     handelsnaam: Paul Staats Ontwerp

3. Telefoonnummer contactpersoon van de aanvraag.
   - .....

4. E-mailadres contactpersoon van de aanvraag.
   - info@paulstaats.com

5. Wat is je adres?
   - een adres in Nederland

6. Adres in Nederland.
   - huisnummer: 15
     huisletter:
     huisnummertoevoeging:
     postcode: 6821BA
     straatnaam: Marten van Rossemstraat
     woonplaats: Arnhem

7. Wat is de naam van het plan?
   - Ruimtelijke Onderbouwing Zeelandsingel 40 te Arnhem - 2e fase

8. Geef een korte omschrijving van het plan.
   - Op locatie (huidig parkeerterrein) komen twee, nieuwe bouwblokken voor 51 kleine appartementen. Het nieuwe parkeren gebeurt veel onder de bouwblokken. Veel verharding wordt verwijderd of waterdoorlatend. In totaal circa 2.500 m2 minder verharding. Wadi's en omliggenden watergangen vangen hemelwater op. Op daken komt sedumbeplanting.

9. Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m2?
   - 0

10. Wat is het adres van het plan?
    - Zeelandsingel 40 te Arnhem

11. Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?
    - Nee

OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN IN DE CHECK IS ONDERSTAANDE NODIG:

1. Normale procedure
2. a_watergangen
3. a_watergangen_zone

DETAILS

1. Normale procedure

Wateradvies Normale procedure

Uit de watertoets blijkt dat u de gangbare watertoetsprocedure moet volgen. Dit betekent dat er nader overleg plaats moet vinden met Waterschap Rivierenland. Het waterschap wil vroegtijdig met u meedenken, u informeren en u adviseren over de waterhuishoudkundige aspecten van uw plan. Het waterschap beoordeelt of het waterbelang voldoende gewaarborgd is. Deze uitgangspuntennotitie is onderdeel van de watertoetsprocedure.

Wat moet ik doen?

Deze uitgangspuntennotitie vormt de start voor uw overleg met het waterschap. De notitie is automatisch opgesteld op basis van uw antwoorden en uw ingetekende plangebied. Waterschap Rivierenland geeft in deze uitgangspuntennotitie aan welke wateraspecten van belang zijn voor uw ruimtelijke plan. De gemeente draagt ook zorg voor aspecten van de waterhuishouding. Daarom is het belangrijk om uw plan ook met hen af te stemmen. U kunt contact opnemen met uw accountmanager van Waterschap Rivierenland voor overleg. U vindt deze contactgegevens hier: https://www.waterschaprivierenland.nl/accountmanagers-waterschap-rivierenland-gemeente

Beleid Waterschap Rivierenland

Het waterbeheerprogramma is bepalend voor het beleid van Waterschap Rivierenland en wordt iedere zes jaar geactualiseerd. Het plan omvat alle watertaken van het waterschap op gebied van waterveiligheid, afvalwaterzuivering, schoon en voldoende water. Daarnaast beschikt het waterschap over een verordening: de Keur. In de Keur staan regels voor de bescherming van onder andere waterkeringen, watergangen en bijhorende kunstwerken. In de Alblasserwaard en de Vijfheerenlanden beheert het waterschap ook wegen buiten

de bebouwde kom (geen Rijks- of provinciale wegen). Hier is de Keur ook op van toepassing. De werkzaamheden in of nabij de watergangen, waterkeringen en wegen in beheer bij het waterschap worden getoetst aan de regels in de Keur. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een watervergunning nodig zijn.

Klimaatadaptatie

Water en ruimtelijke ordening zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, zeker in ons veranderende klimaat. Extreme buien worden steeds vaker afgewisseld met perioden van droogte. We blijven ernaar streven om voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar te hebben. Het waterschap heeft samen met de gemeenten de taak om te zorgen voor een klimaatbestendige inrichting van onze leefomgeving. Dit kunnen we niet alleen. U kunt een bijdrage leveren door uw plan zo klimaatbestendig mogelijk in te richten. Denk bijvoorbeeld aan groene daken of natuurvriendelijke oevers. De kwaliteit van de leefomgeving of de biodiversiteit kan zo worden vergroot. Op de website https://bouwadaptief.nl/ kunt u zich laten inspireren door klimaatadaptatieve projecten en vindt u een overzicht van mogelijke maatregelen.

Grondwater

Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterpeil in sloten en vaarten. Dit peil heeft indirect effect op het grondwaterpeil. Gemeenten moeten overlast door te veel of te weinig grondwater beperken. Particulieren zijn verantwoordelijk voor het grondwater op hun perceel.

Drooglegging

Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlaktewaterpeil ligt. We adviseren voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1,00 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,30 meter. Zo voorkomt u overlast door grondwater. We adviseren om onderzoek te doen in gebieden waar overlast door grondwater bekend is of waar hoge grondwaterstanden voorkomen. U kunt maatregelen nemen om overlast te voorkomen. Voorbeelden van maatregelen zijn het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte.

Infiltreren

Het is wenselijk dat uw plan grondwaterneutraal is. Dit kan door hemelwater te infiltreren. U houdt zo water vast voor drogere perioden. Dit kan alleen in gebieden waar de grondwaterstanden en de bodemopbouw dat toelaten. Het zijn de hogere gronden met een goede doorlatendheid. Onze accountmanager kan u hierover adviseren. Met een infiltratieonderzoek kunt u (laten) onderzoeken of en op welke wijze infiltratie kan plaatsvinden.

Watercompensatie

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, kan aanleg van extra waterberging noodzakelijk zijn. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het is mogelijk dat u voor een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht in aanmerking komt. De eenmalige vrijstelling geldt bij een toename in verharding van minder dan 500 m² in stedelijk gebied en minder dan 1500 m² in landelijk gebied. Zo voorkomen we dat individuele bewoners moeten compenseren voor voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, etc. Op sommige locaties is het onwenselijk om de vrijstelling in te zetten, omdat bijvoorbeeld de waterhuishoudkundige situatie dan zou verslechteren. Compenserende waterberging is dan wel nodig. Bespreek dit met de betreffende accountmanager van het waterschap.

Is de toename in verharding groter dan 500 m² in stedelijk gebied of groter dan 1500 m² in landelijk gebied dan is het mogelijk dat de vrijgestelde oppervlaktes in mindering worden gebracht. Neemt in uw plan de verharding bijvoorbeeld toe met 600 m² in stedelijk gebied, dan hoeft u met de vrijstelling maar voor 100 m² te compenseren. We gaan ervan uit dat gemeenten en organisaties deze vrijstelling op een eerder moment binnen ons beheergebied hebben ingezet. Zij hebben hier dan geen recht meer op hebben. U kunt contact opnemen met de afdeling vergunningen (vergunningen@wsrl.nl) van het waterschap om deze vrijstelling aan te vragen. U moet compenserende maatregelen nemen als u niet in aanmerking komt voor de vrijstelling of als u de vrijgestelde oppervlaktes overschrijdt. U zult daarover nadere afspraken moeten maken. Bespreek dit met uw accountmanager van het waterschap.

Berekenen benodigde watercompensatie De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van de toename van verhard oppervlak, maatgevende regenbuien en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. De vuistregel is dat er 436m³ waterberging nodig is per hectare nieuw verhard oppervlak. De maximaal toelaatbare peilstijging bedraagt 0,20 meter in het gebied Alblasserwaard en Vijfheerenlanden. In de rest van het beheergebied van Waterschap Rivierenland geldt een maximaal toelaatbare peilstijging van 0,30 meter. Dit geldt voor plannen met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m2. De vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water en als er geen sprake is van complicerende zaken (bijvoorbeeld kwel).

In stedelijk gebied kan waterberging ook worden gerealiseerd via een waterbergingsbank (indien beschikbaar). Plannen met een toename van het verhard oppervlak in stedelijk gebied tot 1500 m2 komen hiervoor in aanmerking.

Voor plannen met meer dan 5000m² extra verharding wordt een aparte berekening gevraagd. Dit geldt ook voor plannen die waterhuishoudkundig complex zijn. Hierbij worden de volgende berekeningsuitgangspunten gehanteerd: • De maatgevende afvoer door de watergangen is 1,5 l/s/u. Dit is ook de afvoer die de watergangen in het landelijk gebied nog net aankunnen. • Bij een regenbui die eenmaal per 100 jaar kan voorkomen met 10% opslag vanwege de klimaatverandering (T=100+10%) mag er geen inundatie optreden. • Bij een regenbui die eenmaal per 10 jaar optreedt met 10% opslag vanwege klimaatverandering (T=10+10%) moet er voor het straatpeil nog een drooglegging van 1,00 m zijn ten opzichte van zomerpeil.

Voorkeursvolgorde aanleg watercompensatie Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren:

• Hergebruik en/of vasthouden Hierbij wordt het hemelwater binnen het plangebied verzameld en komt niet (direct) in het oppervlaktewater terecht. Dit kan bijvoorbeeld

met groene polderdaken en wadi’s. Het ontwerp-, beheer- en onderhoudsaspect spelen een belangrijke rol bij deze voorzieningen. De initiatiefnemer dient aantoonbaar te maken dat de gerealiseerde berging kan blijven functioneren. Op hoge zandgronden met een lage grondwaterstand heeft infiltratie onze voorkeur. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) komt niet hoger dan 50 cm onder het maaiveld. U kunt de attentiekaart infiltratie met daarop kansrijke gebieden voor infiltratie bij onze accountmanager opvragen. Buiten deze gebieden is infiltratie ook mogelijk, zolang de gemiddelde hoogste grondwaterstand niet hoger komt dan 50 cm onder maaiveld. In kwelgevoelige gebieden hanteren we de gemiddeld hoogste stijghoogte, omdat het grondwater in de winter (als de rivierstanden hoog zijn) hoger onder het maaiveld komt. De gemiddeld hoogste stijghoogte mag niet hoger komen dan 50 cm onder maaiveld. Infiltratie vindt bij voorkeur plaats in de openbare ruimte (openbaar groen, bermen, etc.). In overleg met de accountmanager kan hiervan worden afgeweken.

• Bergen Onder bergen verstaan we de opvang van hemelwater in het oppervlaktewater. Het hemelwater van het plangebied wordt opgevangen in het oppervlaktewater. Hier heeft het graven van nieuw oppervlaktewater de voorkeur boven het vergroten van bestaand water. Bij gebruik van bestaand water gaat de voorkeur uit naar watergangen die niet door Waterschap Rivierenland worden onderhouden. In het algemeen geldt dat compensatie in B-watergangen de voorkeur heeft boven compensatie in A-watergangen. Als de aanvrager kan aantonen dat compensatie in een B- of A-water redelijkerwijs niet mogelijk is, kan het waterschap ook compensatie in bestaande of nieuwe C-wateren toelaten.

Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud, in- en uitlaatplaatsen voor maaiboten en opslagmogelijkheden voor slootvuil en kroos. Om water van voldoende waterkwaliteit te houden (of krijgen), is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende waterdiepte (streven is 1 meter of juist droogvallend) en voldoende oevervegetatie (taludschuinte minimaal 1:2 of flauwer). Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

• Afvoeren Hierbij wordt hemelwater afgevoerd via de riolering.

Waterkwaliteit Hieronder volgt een aantal algemene aandachtspunten die gelden voor verschillende ruimtelijke ontwikkelingen: • Gebruik geen uitlogende materialen zoals zink of koper. Zo komen deze materialen niet in de sloot terecht. Gebruikt u wel uitlogende materialen, dan mag het dakwater niet rechtstreeks op de sloten worden geloosd. • Bladeren van bladverliezende bomen langs het water komen vaak in het water terecht. Dit kan de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. U kunt de hoeveelheid bladafval in de watergang beperken door rekening te houden met de plaatsing van bomen. • Neem de ecologische waarde mee in het ontwerp van een watergang, wadi, etc. Door aandacht te hebben voor de ecologische waarde, vergroot u deze zonder al te veel moeite.

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

2. a_watergangen

A-watergang

In het plangebied ligt een A-watergang of een beschermingszone van een A-watergang. We vragen u A-watergangen op te bestemmen als water. De beschermingszone van de watergangen hoeft niet te worden bestemd. Voor de boezemgebied op het winterbed verzoeken we de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging op te nemen."

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

3. a_watergangen_zone

A-watergang

In het plangebied ligt een A-watergang of een beschermingszone van een A-watergang. We vragen u A-watergangen op te bestemmen als water. De beschermingszone van de watergangen hoeft niet te worden bestemd. Voor de boezemgebied op het winterbed verzoeken we de dubbelbestemming Waterstaat - Waterberging op te nemen."

Wat moet ik doen?

Waar moet ik op letten?

Achtergrondinformatie

Bijlage 7

Vermeer Vastgoed B.V.
Bijsterhuizen 11-58
6546 AS Nijmegen
Tel. 06 16 526 526



Overleg direct omwonenden Zeelandsingel 40 te Arnhem d.d. 19 april 2021

Aanwezig:

[redacted] Gebouw Eigenaar
Strategie Architecten

[redacted] Bewoner Zoutelandehof
Bewoner Zoutelandehof
Bewoner Zoutelandehof
Bewoner Zoutelandehof

Aangezien de direct omwonenden graag geïnformeerd wilden worden over de positie van de nieuwbouN en de zichtlijnen hebben wij op 19 april jl., met behulp van een drone en het uitzetten van de nieuwbouw d.m.v. gespoten lijnen, hieraan gehoor gegeven. Dit alles is uitgevoerd in de aanwezigheid van de direct omwonenden.

De contouren van de nieuwbouw zijn d.m.v. gespoten lijnen (zie bijlagen) nu duidelijk zichtbaar voor iedereen.
Ook hebben wij met behulp van een drone foto's genomen van het geheel en met name van het uitzicht vanaf de balkons van de nieuwbouwappartementen, op sta hoogte, naar de bestaande bouw (achtertuinen Zoutelandehof). Dit om de direct omwonenden een impressie te geven van de inkijk. De direct omwonenden waren verrast en de inkijk vonden ze erg meevallen.

De direct omwonenden maakten zich nog wel zorgen over het uitzicht vanuit hun tuinen naar de nieuwbouw. Strategie Architecten heeft op deze middag, 19 april jl., alles uitgemeten en heeft dit uitzicht vanaf zithoogte achtertuinen naar de nieuwbouw uitgewerkt middels een 3d impressie waarbij de bestaande heg/haag met 20 cm wordt verhoogd (zie bijlagen). Na deze presentatie werd hiermee de zorg ook een heel eind weg genomen. Daarnaast hebben wij aangegeven om in overleg met de landschapsarchitect in de zichtlijnen vanuit de bestaande woningen/tuinen eventueel bomen te plaatsen om alles meer groen te maken.

Verder hebben wij aangegeven dat de bezwaartermijn van de vergunning van de transformatie binnenkort af loopt. Tevens hebben wij duidelijk gemaakt dat wij met dit ontwerp van de nieuwbouw verder de weg inzetten voor het aanvragen van een vergunning, na overleg met welstand en de overige disciplines van de Gemeente Arnhem.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens Green Life Omgevingsmanager



Online informatieavond met omwonenden Transformatie-Object Zeelandsingel 40 te Arnhem.
Donderdag 15 april 2021.

Aanwezig:

Henk van Straten	*Strategie Architecten*
Jeroen ter Maat	*Strategie Architecten*
Marcel Vermeer	*Gebouweigenaar*
Jeroen van Erdelen	*Gebouweigenaar*
Linda van Dalen	*Omgevingsmanager* (aanwezig zonder beeld)

Omwonenden Zeelandsingel 40 te Arnhem en Paul Beltman Gemeente Arnhem.

Doel van deze avond was om de gewijzigde plannen rondom de nieuwbouw van het Object Zeelandsingel 40 te presenteren aan de omwonenden, waarbij er zo veel mogelijk is geluisterd naar de opmerkingen/bezwaren die voortvloeiden uit de vorige presentatie. Deze presentatie is op 6 april jl. al voor besproken met de buurtcommissie.

> De grootste aanpassing is dat de 5everdieping rechts komt te vervallen en de 4e woonlaag wordt gedeeltelijk uitgebreid zowel op de linker als rechter nieuwbouw. Hierbij blijven wij onder de 15 meter (binnen het bestemmingsplan). De hoogte van de nieuwbouw is nu 14 meter, dat is 1 meter lager dan de bestaande bouw. Er zijn meerdere sprongen in de nieuwbouw, dat beter aansluit op de hoogte variatie van het bestaande gebouw.

Deze presentatie zal tezamen met dit verslag aan de omwonenden toegestuurd worden.

Separaat aan de voorlichting van het project aan de Zeelandsingel is er een overleg met een aantal bewoners van de Zoutelandehof opgestart.
De aangrenzende bewoners willen geïnformeerd worden over de positie van het gebouw en de zichtlijnen. Er zijn vragen gesteld over de hoogte van de nieuwbouw. Ter plaatse worden deze effecten met de direct omwonenden besproken.

Deze vragen kwamen voort uit de presentatie:

> Verkeersdrukte:
>
> De verkeersdrukte zal gaan afnemen dit omdat het gebruik van het pand wijzigt van kantoor naar bewoning. Dit wordt tezamen met de parkeernorm getoetst door de gemeente en wordt meegenomen bij de vergunningsaanvraag.
>
> Veiligheid:
>
> De vluchtroutes worden getoetst in het bouwbesluit. Er zijn voldoende vluchtwegen, echter er wordt uitgegaan van het feit dat je te voet kan vluchten en niet met de auto.
>
> Hoe zit het met de geluidsoverlast van de parkeergarage:
>
> Hiervoor zal een akoestisch onderzoek plaats vinden. Het geluid wordt tot een minimum beperkt.

Impact nieuwbouw woningwaarde:

Wij hebben deze vraag uitgezet bij Reavas Vastgoed. Zij komen een dezer dagen met een waardebepaling. Met de komst van de transformatie en de nieuwbouw zal de buurt een upgrade krijgen. Een desolaat bedrijfspand wordt omgetoverd naar een mooi wooncomplex waarbij er van uit wordt gegaan dat er een doorstroming uit de wijk naar de appartementen komt.

Welke doelgroep zullen de appartementen gaan betrekken:

Zoals reeds vermeld wordt er van uit gegaan dat er een doorstroming komt uit de wijk. Vanuit de gemeente worden wij verplicht om een deel sociale huurappartementen te realiseren. Per 1 januari 2021 is de maximale netto huurprijs voor een sociale huurwoning €752,33. Het maximale jaarinkomen voor een sociale huurwoning is vastgesteld op €40.024. Bij de overige appartementen stellen wij o.a. als eis dat de huurders een dagbesteding (baan) hebben, ook wordt er naar een minimum inkomsten niveau gekeken. Wij bepalen zelf de woningtoewijzing. Mevrouw Rovers vraagt hoe zij zich hiervoor kan inschrijven. Op het moment dat dit gaat spelen worden de buurtbewoners als eerste op de hoogte gebracht. Mevrouw Rovers is al wel op een lijst van gegadigden geplaatst. Wel wordt aan mevrouw Rovers meegedeeld dat zij zich via de postbus belangengroep Zeelandsingel Zeelandsingel40@ziggo.nl kan opgeven om op de hoogte te blijven van de ontwikkelingen. Om de netheid en ordelijkheid te handhaven zullen wij voor een aantal uren een huismeester aanstellen voor het gehele complex.

Tijdens het vooroverleg met de buurtcommissie is aangeven dat de contouren van de nieuwbouw uitgezet zullen worden, wanneer gaat dit plaatsvinden:

De contouren zijn maandag 19 april jl. in de middag uitgezet d.m.v. gespoten lijnen. U kunt vrij het terrein op lopen om dit te bekijken. Indien hierover nog vragen zijn dan vernemen wij dit graag van u. Wij zijn ten alle tijden bereid op locatie hierover duidelijkheid te verschaffen.

De tuinen van de Zoutelandehof liggen 20 cm hoger (hebben wij vandaag ingemeten). Kan de hoogte ook weergegeven worden:

Dit kan middels een 3d impressie. Strategie architecten en Marcel Vermeer hebben, zoals besproken, maandagmiddag 19 april jl. 2 aangrenzende tuinen bezocht van de bewoners van de Zoutelandehof, waarvan de tuinen grenzen aan de nieuwbouw. Strategie zal het uitzicht uitwerken middels een 3d impressie.

Kunnen de blokken van de nieuwbouw niet omgedraaid worden:

De zichtlijnen moeten ook passen in de ruimtelijke omgeving en groen. Het moet een open geheel worden. Door het omdraaien van de nieuwbouwblokken wordt het ruimtelijk effect niet behaald.

Is het mogelijk om een groene haag rondom de 1ewoonlaag te plaatsen, dit om de privacy te borgen van de aangrenzende tuinen.

Zoals reeds vermeld worden er al dichte balkons geplaatst. De toevoeging van een haag heeft geen meerwaarde. Uitgangspunt is de zithoogte. Wel zullen wij nader bestuderen om aan de zijde van de Zoutelandehof hoger groen te plaatsen om het eerste zicht weg te halen.

Is het mogelijk om het bestaande hekwerk dat nu op het terrein staat weg te halen zodat het bestaande gebied tussen de bestaande woningen en het pand groener wordt. Hierbij zullen de voetpaden meer toegankelijk worden:

Dit is ook onze wens, maar wij zullen dit gaan overleggen met de landschapsarchitect. Ook de vraag of er meer bomen geplaatst kunnen worden zullen wij hierin meenemen. Noodzaak is wel dat het aantal parkeerplaatsen behouden blijven.

Hoe is de planning:

Op dit moment kunnen wij u meedelen dat zojuist de vergunning voor de transformatie is afgegeven door de gemeente Arnhem. Op het moment dat deze publicatie online staat zullen wij u de link mailen.

De omgevingsvergunningvan de nieuwbouw is nog niet aangevraagd. Om dit moment zitten wij nog in het voortraject. Vandaar deze informatieavonden met de buurt. Dit omdat wij

vooraf vele knelpunten kunnen tackelen. Na het indienen van deze omgevingsvergunning heeft de gemeente 26 weken de tijd om de vergunning afte geven. U kunt uitgaan dat wij op z'n vroegst met de nieuwbouw kunnen starten in 2022.
Wordt er duurzaam gebouw, zo ja kan de buurt hierop meeliften:
Er worden zonnepanelen geplaatst, het geheel wordt gasloos en er worden warmtepompen geplaatst. Wij zullen gaan uitzoeken of de opbrengsten van de zonne-energie voldoende zal zijn om ook de buurt hiervan te voorzien.

Slotwoord:
Wij danken u voor uw aanwezigheid en uw input. Wij zullen het plan weer verder gaan uitwerken.

Met vriendelijke groet,

[redacted] namens Green Life
Omgevingsmanager

Vermeer Vastgoed B.V.
Bijsterhuizen 11-58
6546 AS Nijmegen
Tel. 06 16 526 526

Vooroverleg met buurtcommissie nieuwbouw-ontwikkeling Zeelandsingel 40 Arnhem d.d. 6 april 2021

Aanwezig:

[redacted] Gebouw Eigenaar
[redacted] Gebouw Eigenaar
Strategie Architecten
Notuliste

Buurtcommissie Zeelandsingel
[redacted]

Vooroverleg buurtcommissie aangepaste plannen nieuwbouw Zeelandsingel.

De aangepaste nieuwbouwplannen zijn gepresenteerd door Henk van Strategie architecten. De buurtcommissie heeft een papieren versie hiervan ontvangen.
Henk heeft de aanpassingen met de buurtcommissie besproken. De grootste aanpassing is dat de 5• verdieping op de rechter nieuwbouw komt te vervallen en dat de 4• woonlaag wordt vergroot zowel op de linker als rechter nieuwbouw. De hoogte komt hierbij de vervallen maar het aantal nieuw te ontwikkelen m2 blijft in tact.
De daktuinen zijn niet vrij toegankelijk, de omwonenden zullen hier geen last van ondervinden.
[redacted] heeft een indicatie gegeven van het aantal m2 dat tussen de achtertuinen/poort bewoners Zoutelandehof ligt en de nieuwbouw.

Op de vraag waarom er een gedeelte nieuwbouw wordt gerealiseerd is uitgelegd dat alleen een transformatie niet haalbaar is aangezien de huidige wetgeving er op staat dat er verduurzaamd moet worden. Dit houdt o.a. in geen gas maar warmtepompen etc. Om dit rond te rekenen heb je een bepaald volume nodig.

De "groene" heg die op de tekening staat verme!.d is niet definitief en wordt ook niet strak tegen de achterkant van de tuinen Zoutelandehof geplaatst. Er zal nog voldoende ruimte tussen gelaten worden.

De ingang van de parkeergarage kan niet verplaatst worden. Het geluidsoverlast wordt zo veel mogelijk beperkt door het plaatsen van akoestisch materiaal en veel groen.

Er worden 145 appartementen gerealiseerd, waarvan de bewoners deels in de parkeergarage en deels buiten parkeren.
De verkeersdrukte zal afnemen aangezien het gebruik van het pand wijzigt van kantoor naar bewoning. Aangezien wij ruim voldoen aan de parkeernorm is de verwachting dat er geen parkeerproblemen in de wijk zullen ontstaan. Deze zullen eerder afnemen.

Ca. 900m2 wordt er in de transformatie op de b.g.g. vrijgehouden voor commerciële ruimtes. Dit is opgelegd door de gemeente om een aantal wijkfucties te behouden.

De gemiddelde doorstromingsverwachting van de huurappartementen is ca. 7% per jaar op 100 appartementen. De doorstromingsverwachting van de koopappartementen is vele malen lager.

Rondvraag:
[redacted] vraagt of er aan de zijkant van haar penceel, dat afloopt naar een talud, een hek geplaatst kan worden. Dit i.v.m de veiligheid. Hier zal rekening mee gehouden worden.

De heer [redacted] vraagt of bij de uitgang van zijn achtertuin in de heg/ omheining van het nieuwe terrein een schuifdeur kan komen zodat hij 2x per jaar zijn sloep kan verplaatsen. Hier zal nog naar gekeken worden.

[redacted] zal, als lid buurtcommissie, de vragen/opmerkingen die vanuit de buurt gemaakt zijn bundelen en deze ons nog deze week toesturen. Deze vragen/ opmerkingen zullen wij in de volgende online meeting, die gepland is op donderdag 15 april a.s., meenemen.

[redacted], omgevingsmanager Green Life

Vermeer Vastgoed e.v.
Bijsterhuizen 11-58
6546 AS Nijmegen
Tel. 06 16 526 526

Notulen: Vooroverleg 18 maart nieuwbouw-ontwikkeling Zeelandsingel 40 Arnhem

Aanwezig:

[redacted] Gebouw Eigenaar
[redacted] Gebouw Eigenaar
[redacted] Strategie Architecten
[redacted] Strategie Architecten
[redacted] Stedenbouwkundige
[redacted] Landschapsarchitect
[redacted] Gemeente Arnhem
[redacted] Omgevingsmanager Vermeer Vastgoed
[redacted] Omwonenden Zeelandsingel

Agenda:

Introductie, waar staan we
Presentatie nieuwbouw
1nvloed zichtlijnen bewoners
Parkeerbeleid nieuwbouw
Groenvoorziening nieuwbouw

Introductie en presentatie Nieuwbouw:

Deze avond heeft Strategie architecten de aangepaste plannen gepresenteerd. Opmerkingen vanuit de vorige Teammeeting zijn hierin meegenomen.
Strategie Architecten heeft uitgelegd dat deze avond een vooroverleg is voor de aanvraag van de vergunning nieuwbouw.

De nieuwbouwplannen zullen bij deze notulen gevoegd worden. Duidelijk moet zijn dat het een "praatstuk" betreft. In een volgende sessie zullen opmerkingen en bezwaren van omwonenden indien mogelijk worden meegenomen.

Er is rekening gehouden met de privacy van de omwonenden. De balkons die eventueel overlast gaan geven zijn dicht waardoor men elkaar niet kan zien. De gevels zullen opgaan in de parkachtige omgeving. Slaapkamers zijn gesitueerd aan de kopse kanten om inkijk op de buren te voorkomen.

De bezwaren van de buurt concentreren zich op de volgende punten:

Hoogte van de "oostelijke" nieuwbouw (5 bouwlagen) i.v.m. inkijk/uitzicht
Geluid vanwege auto's die parkeergarage oostelijke nieuwbouw uitrijden
Angst op waardevermindering van bestaande woningen van omwonenden

Voortgang:
Bij de vragenronde was er een duidelijke overeenstemming over de hoogte van de nieuwbouw, het uitzicht, geluidsoverlast parkeergarage en inkijk/privacy. Met name de hoogte van het gebouw en het overschrijden van de 15 meter stuitte op veel weerstand. De 5e verdieping op het rechtergebouw werd als zeer hoog ervaren. De vraag of deze verplaatst kan worden naar het linker gebouw zal meegenomen en opnieuw bekeken gaan worden. Wij willen benadrukken dat wij met dit ontwerp rekening hebben gehouden met de massa studie die voortkwam uit de stedenbouwkundige wens van de gemeente, dat de nieuwbouw torens vanuit alle uitvalswegen zichtbaar moeten zijn, ondanks alle tot nu toe geuite bezwaren. Vanuit de bewoners de vraag of er eventueel aan de westzijde een laag toegevoegd kan worden en de laag aan de oostzijde eraf.

De vraag die betrekking had op de entree van de parkeergarage en de hiermee gepaarde geluidsoverlast wordt nader bekeken. Wel is het zo dat wij niet verwachten dat de parkeergarage veel geluidsoverlast gaat geven aangezien het geluid weg kan aan de binnenkant. Aan de binnenkant/tuin zijn veel open ruimtes.

Naast bovenstaande bezwaren kwam nog de vraag wat de nieuwbouw zal gaan doen met de woningwaarde van de omliggende woningen. Er werd aangegeven dat men bang is voor een waardevermindering van de omliggende woningen.
Van waardevermindering zal geen sprake zijn aangezien de buurt er, met de komst van de transformatie en nieuwbouw, op vooruit zal gaan. Naast huur appartementen zullen er in het rechter gebouw ook koop appartementen komen. De omgeving wordt omgetoverd naar een parkachtige omgeving. Door permanente bewoning wordt verpaupering tegengegaan en de sociale controle wordt hierdoor vergroot.

Er zal, volgens afspraak, een verslag van een onafhankelijke partij worden toegestuurd die dit bovenstaande zal bevestigen.

Voortgang:

- Ontwikkelaar kijkt met Strategie architecten naar opmerkingen bewoners
- Ontwikkelaar onderzoekt in hoeverre geluidsoverlast een thema is en hoe dit opgelost kan worden door geluid beperkende matregelen
- Ontwikkelaar onderzoekt of er negatieve invloed is op de waarde van de woningen doormiddel van rapportage expert.

De buurt kan n.a.v. deze avond hun nieuwe vragen, opmerkingen en bezorgdheden etc. mailen naar het bekende mailadres: [redacted] Buurtcommissie, bestaande uit [redacted], zullen deze vragen bundelen en ons overhandigen. Wij zullen deze punten, voor zover mogelijk, meenemen in onze plannen. Strategie heeft aangegeven ca. 2 weken nodig te hebben om alle opmerkingen en punten te verwerken in nieuwe ontwerpen. Graag input mailen voor donderdag 1 april 2021.
Datum voor nieuw Teams overleg volgt.

Met hartelijke groeten,

[redacted]
Omgevingsmanager Vermeer Vastgoed B.V.

Online informatie-avond met omwonenden Transformatie-Object Zeelandsingel 40 te Arnhem.
Donderdag 21 januari 2020.

Aanwezig:

[redacted]	*Strategie Architecten*
[redacted]	*Strategie Architecten*
[redacted]	*Stedenbouwkundige*
[redacted]	*Gemeente Arnhem*
[redacted]	*Gebouweigenaar*
[redacted]	*Gebouweigenaar*
[redacted]	*Omgevingsmanager*

Omwonenden Zeelandsingel 40 te Arnhem

Doel van deze avond is om de plannen rondom de transformatie en nieuwbouw van het Object Zeelandsingel 40 te presenteren aan de omwonenden en ook de tot nu toe gestelde vragen te beantwoorden. Daarnaast kunnen eventuele wensen en/of opmerkingen meegenomen worden in de planvorming van het nog te realiseren woongebouw.
De plannen worden middels een presentatie voorgelegd. Deze presentatie zal tezamen met dit verslag aan de omwonenden toegestuurd worden.
Het bestaande pand wordt getransformeerd tot 92 appartementen en daarnaast worden er 50 nieuwbouwappartementen gerealiseerd. Aan de linkerkant zullen er 4 woonlagen komen en aan de rechterkant 5 woonlagen. De parkeergarage is deels ondergronds hierdoor kunnen wij op begane grondniveau een groenere uitstraling creëren. Doel is het bestaande gebouw te vergroenen, denk hierbij aan zonnepanelen, gasloos, warmtepompen, groene daken etc. Het buiten terrein zal worden getransformeerd naar een parkachtige omgeving die vrij toegankelijk is en die samenvloeit met de wijk zodat de aangrenzende bewoners hier ook een prettige groene beleving gaan ervaren.
Het object zal zijn gemeenschappelijke functies behouden, hiervoor is ca. 900 m2 vrijgehouden in het bestaande gebouw (denk hierbij aan een huisarts, fysiotherapeut en overige wijkfuncties).

1. Aanvang bouwperiode?
   Streefdatum na de bouwvak 2021.
2. Duur bouwperiode?
   Transformatie zal ca. 8 maanden in beslag nemen, de nieuwbouw ca. 12-15 maanden.
3. Aan- afvoer route bouwverkeer?
   Hiervoor wordt een plan opgesteld waardoor het bouwverkeer tot een minimum wordt beperkt. Voordeel is dat het terrein groot genoeg is en er groots opgeslagen kan worden waardoor minder verkeersbewegingen. De werknemers kunnen op eigen terrein parkeren.
   Afspraak: omwonenden middels mail informeren in geval van bijzonder transport.
4. Wordt er geheid?
   Er zal geheid gaan worden. We kiezen dan voor boortechniek waardoor er geen schade optreedt naar omliggende bebouwing.
5. Is er asbesthoudend materiaal in het gebouw?
   In het pand is op dit moment beperkt asbesthoudend materiaal aanwezig. Dit materiaal zal door een erkend/gecertificeerd bedrijf verwijderd gaan worden.
6. Blijft de nieuwbouw binnen het huidige bouwvlak?
   De nieuwbouw blijft binnen het huidige bouwvlak.
7. Doelgroepen appartementen?
   Deels sociale huur {opgave vanuit de Gemeente Arnhem}, merendeels middensegment doorstromers uit de omgeving. Verwachting jongeren tussen de 26-40 jaar en daarnaast ouderen die door willen stromen vanuit de wijk.

8. Huur- of koopappartementen?
   Huur appartementen.
9. Aantal te bouwen appartementen?
   Er worden 92 appartementen gebouwd in het bestaande pand en 50 nieuwbouwappartementen.
10. Waar komt het nieuwbouw gedeelte en wat is de hoogte van de nieuw te bouwen appartementen?
    Zowel links al rechts van het pand wordt er nieuw gebouwd. De hoogte van het linker gebouw zal 14 meter t.o.v. het maaiveld zijn en de hoogte van het rechtergebouw zal 17 meter t.o.v. het maaiveld zijn met een terrasvormige opbouw en groene daken. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de plaatsing van de balkons om de privacy naar de naast gelegen woningen zoveel mogelijk te borgen.
11. Voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners van de appartementen?
    Er zullen ruimvoldoende parkeerplaatsen voor de bewoners aanwezig zijn volgens de geldende parkeernormen.
12. Invulling parkachtige omgeving?
    De buitenomheining wordt weggehaald, er komt nieuwe beplanting en het park zal op gaan in het pand. Bestaande bomen blijven behouden. Ook zal er een binnentuin gerealiseerd gaan worden dat in een glooiende landschapsvorm tot stand komt. Door het toevoegen van veel groen hoeft men niet bang te zijn dat de binnentuin als klankkast gaat fungeren.
    Afspraak: bomen worden gekapt in samenspraak met omwonenden en Gemeente.
13. Inzage in de bouwtekeningen van zowel de transformatie als nieuwbouw.
    Presentatie wordt meegestuurd.
14. Voorkomen van overlast van bouwverkeer (ontsluiting naar de Batavierenweg)?
    Zie vraag 3.
15. Parkeerproblemen Zeelandsingel, wordt dit verkleind?
    Doordat er voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe bewoners en overige gebruikers is zal het parkeerprobleem op de Zeelandsingel niet vergroot gaan worden.
16. Zijn er mogelijkheden voor inspraak en of bezwaar?
    Het wordt op prijs gesteld als er een wijkteam gevormd gaat worden waarmee er tijdens contactmomenten gespard gaat worden. Dit wijkteam zal voor alle omwonenden spreken. De heer [redacted] en de heer [redacted] zijn initiatiefnemers in deze en u kunt bij deze heren per mail aangeven of u aan dit wijkteam wilt deelnemen. Uitgangspunt is ca. 5 deelnemers van zowel omwonenden Zeelandsingel, Zoutelandehof en Wissekerkepad.
    De heer [redacted] van de gemeente Arnhem, afdeling leefbaarheid, blijft graag nauw betrokken bij deze transformatie en nieuwbouw. Indien u vragen heeft kunt u deze aan hem mailen [redacted]
    Zodra de vergunningen zijn aangevraagd kan men bezwaar maken via de officiële weg. Op dit moment bevinden wij ons in de plan- en overlegfase. De vergunning van het bestaande pand zal via een kruimel procedure verlopen en de vergunning van de nieuwbouw via de reguliere procedure.
17. Kan de plataan, die grenst aan perceel Zoutelandehof 13, bij de ontwikkeling van het park vervangen worden door een kleinere boom?
    Voor zover mogelijk zullen wij deze vervangen en hier rekening mee houden, dit in overleg met omwonende en de regelgeving vanuit de Gemeente.

18. Wordt er een mogelijkheid gecreëerd voorzorgvarianten (beschermde woonvorm, huisarts, fysio etc.)

    Zoals reeds vermeld wordt er ca. 900 m2 beschikbaar gesteld voorzorgvarianten in het bestaande pand maar niet specifiek voor woonvormen met zorg.

Vragen die tijdens de online-bijeenkomst gesteld zijn:

1. Hoe gaat de binnentuin er uit zien?

   Streven is naar een groene, autoloze binnentuin dat als zeer aangenaam wordt ervaren. Door de aanleg van veel groen en de ruime opzet hoeft men niet bang te zijn dat deze binnentuin als klankkast gaat fungeren. Uiteraard wordt hier rekening mee gehouden.
2. Worden er camera's rondom het pand geplaatst?

   Doordat er bewoning komt zal de sociale controle vele malen groter zijn als bij een kantoorpand. De veiligheid in de buurt zal niet achteruitgaan. Er zullen rondom het pand camera's geplaatst gaan worden voor toezicht.
3. Kunnen er drempels geplaats worden bij de ingang van het terrein, dit om de snelheid eruit te halen?

   Wij zullen dit meenemen in ons plan en in overleg gaan met afdeling verkeer van de Gemeente Arnhem.
4. Waar zullen de balkons gesitueerd zijn, dit i.v.m. het in gedrang komen van de privacy van de omwonenden.

   De balkons nieuwbouw zijn nog niet ingetekend, wel worden ze terrasvormig opgebouwd en zal er veel groen geplant gaan worden, dit zoveel rekening houdend met de privacy van de omwonenden. Naast het realiseren van balkons zal er ook nog gekeken worden naar eventuele loggia's op het moment dat de privacy van de omwonenden in het gedrang komt.
   De balkons van de bestaande bouw zullen aan de achterkant/waterkant komen.
   De appartementen op de begane grond krijgen een klein stukje verharding als buitenruimte.
5. Waar komt de ingang van de parkeergarage en worden er geluiddempende maatregelen genomen.

   De ingang van de parkeergarage komt aan de kopse kant van de nieuwbouw en de geluidsdempende maatregelen zullen worden meegenomen in het plan.
6. De hoogte van de nieuwbouw is dat overeenkomstig met het bestemmingsplan?
   Het bestemmingsplan laat 15 meter t.o.v. het maaiveld toe.
7. Wordt er rekening gehouden met overlast van het buitenlicht? Op dit moment zijn de achtertuinen van met name de omwonenden Wissekerkepad erg verlicht.
   Hier zullen wij rekening mee houden.
8. Hoe wordt de rioolbelasting?

   Doordat er bewoning komt i.p.v. kantoren zal de belasting van het riool aanzienlijk minder belast gaan worden met name de gelijktijdigheid.

Slotwoord:
Wij bedanken u voor uw aanwezigheid. Wij zullen het plan verder gaan ontwikkelen en bij de eerstvolgende bijeenkomst zullen wij inzoomen op de nieuwbouw.

Korte conclusie:
Voor de nieuwbouw worden de plannen verder uitgewerkt en zullen vorm gaan krijgen zodat met de omwonenden overleg kan plaats vinden qua beleving gebouw en invulling op detail niveau.

Doordat er een wijkteam aangesteld gaat worden onder leiding van de heer [redacted] en de heer [redacted] zullen omwonenden structureel op de hoogte gehouden worden van de stappen en plannen rondom de transformatie en nieuwbouw.
Afspraak: cruciale fases zullen middels een teams vergadering voor alle omwonende mogelijk gemaakt worden.

Als laatste vragen wij u, indien u het niet op prijs stelt dat wij uw persoonsgegevens delen, dit kenbaar maakt bij ons. U kunt dit per mail aangeven bij [redacted]

Notulen bijeenkomst omwonenden Zeelandsingel 40 Arnhem d.d. 15-2-2024.

Aanwezig: Vermeer Vastgoed, [redacted] en [redacted]
Kudo Bouw, [redacted] en [redacted]
Gemeente Arnhem, [redacted]
Strategie Architecten, [redacted]
Omwonenden Zeelandsingel ca. 25 personen

Agenda: Welkomstwoord en inleiding door [redacted]
Presentatie nieuwbouw door Architect [redacted]
Uitleg bouwproces door Kudo Bouw [redacted]
Vragenronde
Afsluiting bijeenkomst door [redacted]

Welkomstwoord en inleiding:
[redacted] heet iedereen welkom. Gezien het feit dat de meeste omwonenden eerdere bijeenkomsten hebben bijgewoond zijn wij toch nog even terug in de tijd gegaan. In 2021 zijn wij gestart met de transformatie van het voormalige pand. Deze is afgerond in 2023 en sinds juni 2023 hebben de eerste bewoners hun intrek in de 92 appartementen genomen. Ook zijn beide commerciële ruimtes opgevuld met een Fysiotherapeut en een Sport Studio waar personal trainingen worden gegeven.
Na deze transformatie zal er een start gemaakt gaan worden met de nieuwbouw. Waarbij er 60 appartementen huur/koop verdeeld over twee woongebouwen gebouwd gaan worden. Echter gezien de vorige presentaties zijn de nieuwbouwplannen aangepast. In het verleden is het plan gepresenteerd van 2 woongebouwen waarin 27 en 24 appartementen gerealiseerd zouden worden. Na veranderingen in de markt en in overleg met de Gemeente Arnhem hebben wij de plannen aangepast en wordt er afgeweken van alleen maar huurappartementen. Wij hebben de visie mee gekregen om ook betaalbare koopappartementen van ca. 42m2 tot ca. 52 m2 te realiseren met een maximale koopprijs van € 280.000 v.o.n. en appartementen van ca. 70 m2 met een maximale koopprijs van € 355.000. Dit om meer een mix van zowel huur- als koopappartementen te krijgen ter bevordering van een beter woonklimaat en leefklimaat.
Om het project haalbaar te krijgen hebben wij in het linker gebouw kleinere appartementen ingetekend die bestemd zijn voor de verkoop. Hierdoor is het linker gebouw aangepast van 24 naar 32 appartementen. Kleinere appartementen waren nodig om onder de prijs van € 355.000,- v.o.n. te blijven. Het linker gebouw is hiermee niet vergroot, er is alleen met de binnenwanden geschoven waardoor de footprint en het volume gelijk is gebleven. Aan het rechtergebouw (27 appartementen) is verder niks veranderd. In totaal worden er 59 appartementen gerealiseerd.
Verder hebben wij op de markt gekeken naar een bouwsysteem dat minder overlast geeft op locatie, minder transportbewegingen en een korte bouwtijd van ongeveer 1 jaar kan garanderen. Kudo Bouw uit Veenendaal is de bouwpartner die wij hiervoor gevonden hebben.

Presentatie nieuwbouw door Architect:
[redacted] presenteert het bovenstaande, de nieuwbouwplannen, doormiddel van 4 presentatieborden. Dit pdf-bestand zal bij deze notulen gevoegd worden. Ook wordt tijdens deze presentatie duidelijk dat de 2 parkeergarages half verdiept zijn. De balkons zijn gesitueerd aan de zijkant en de dakterrassen komen te vervallen. Dit alles om de inkijk naar de omwonenden zoveel mogelijk te reduceren. Om wild parkeren tegen te gaan wordt er bij de hoofdentree een slagboom geplaatst. De bewoners behouden het vrij parkeren. Het overige terrein wordt zoveel mogelijk vergroend.

Uitleg bouwproces door Kudo Bouw:
[redacted], algemeen directeur van Kudo Bouw, deelt mee dat zij de bouw van de appartementen op zich gaan nemen. Kudo Bouw levert jaarlijks ca. 250 appartementen af.

Door zoveel mogelijk gebruik te maken van geprefabriceerde bouwonderdelen zal de totale bouwperiode ca. 12 maanden in beslag nemen. Voorafgaand aan de bouw wordt er een 0-meting bij de direct omwonenden gehouden, d.w.z. er zullen bij de direct omwonenden voor de bouw foto's binnen- en buitenshuis worden genomen. Dit om discussies tijdens de bouw te voorkomen. Dit wil niet zeggen dat er bouwrisico's zijn aangezien er niet geheid gaat worden. In plaats hiervan zal er geboord gaan worden. Deze 0-meting is een standaardprocedure. Gedurende het gehele bouwproces worden de omwonenden periodiek geïnformeerd via een nieuwsbrief.

Vragenronde:
Prijsklasse huur en koop.
- Vrije huur sector vanaf ca. € 900,-, koop tot €355.000,- v.o.n. met een grootte van 50 tot 70m2 huur en 42 tot 70m2 koop.

Zijn er voldoende parkeerplaatsen?
- Er wordt voldaan aan de toegeschreven parkeernorm. Ten opzichte van de vorige plannen zijn er zelfs parkeerplaatsen bijgekomen. Ook heeft niet iedere bewoner een auto (dit is nu al in de avonduren na telling gebleken). Doordat er een slagboom geplaatst zal worden, wordt er voorkomen dat wildparkeerders de parkeerplaatsen bezet houden. Dit is tot nu toe in de avond wel het geval (bewoners uit de buurt). Wat betreft de klanten van zowel de fysio als de sportschool, deze zijn alleen gedurende de dag aanwezig waardoor je een goede parkeerbalans hebt.

Hoe staat het met de inkijk vanaf het linker gebouw naar de woningen?
- De bestaande bomen zullen deze inkijk verminderen (staan op Gemeente grond). Ook is deze afstand ca. 50 meter. Wij zullen de landschapsarchitect hiernaar laten kijken. De gemeente Arnhem, leefomgeving, heeft aangegeven hier ook goed naar te kijken aangezien het pad dat tussen de nieuwbouw en de woningen niet onveilig mag worden. Bewoners geven aan dat er veel zwerf groenafval ligt!

Wanneer start de bouw?
- De vergunning wordt ingediend, hiervoor staat de termijn van 8 weken dat nog verlengd kan worden met 6 weken. De start bouw zal op zijn vroegst na de zomervakantie zijn.

Komen er extra afvalcontainers op het terrein?

- Wij zullen de gemeente hierover raadplegen of de huidige capaciteit van de containers voldoende is.

Wat zijn de bouwwerktijden?

- Maandag tot en met vrijdag van 7-16h.

Hoe wordt er omgegaan met het vrachtverkeer dat goederen gaat aanleveren?

- Om overlast te voorkomen zullen de vrachtwagens afgeroepen worden. Er zal gebruikt gemaakt gaan worden van afroeppunten.

Waar zullen de bouwketen geplaatst worden en hoeveel bouwketen komen er?

- Hiervoor wordt nog een plaats uitgezocht maar de 4 bouwketen zullen hooguit 3 parkeerplaatsen in beslag nemen, waardoor er nog genoeg parkeerplaatsen overblijven.

Zullen er tijdens de bouw voldoende parkeerplaatsen zijn?

- Omdat alle elementen prefab worden aangeleverd heeft Kudo Bouw maar heel weinig buiten terrein nodig. Hierdoor kunnen wij voldoende parkeerplaatsen tijdens de bouw garanderen

Krijgen de omwonenden voorrang bij het toewijzen van de woningen (zowel koop als huur)?

- De buurt zal als eerste hierover geïnformeerd worden waardoor zij zich als eerste kunnen inschrijven.

Worden de woningen rolstoel toegankelijk gebouwd?

- De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. Beide complexen zijn ook voorzien van een lift.

Afsluiting:

De prettige bijeenkomst, die positief werd ontvangen, wordt door [redacted] afgesloten. De omwonenden werd toegezegd dat zij de presentatieborden toegestuurd krijgen. Dit zal via de hiervoor bestemde mailadres verspreidt gaan worden. Kudo Bouw levert voor de start bouw ook nog een inrichtingsplan van het buitenterrein aan.

Bijlage 8

Invulformulier Natuurinclusief Bouwen in Arnhem

Neem dit formulier mee bij afspraken met de gemeente

Stap 1. Kruis het soort woning(en) aan dat u gaat bouwen en vul het aantal in

Zo weet u direct het aantal punten dat u in totaal moet behalen, hoeveel daarvan uit groene maatregelen moeten komen en voor hoeveel soortgroepen u minstens maatregelen moet nemen.

Soort woning **(vink aan)**	☐ Sociale woningbouw		☑ Middensegment		☐ Topsegment	
Opstalgebonden of ook buitenruimte? **(vink aan)**	☐ Opstalgebonden	☐ Ook buitenruimte	☐ Opstalgebonden	☑ Ook buitenruimte	☐ Opstalgebonden	☐ Ook buitenruimte
Aantal woningen **(vul getal in)**	0	0	0	51	0	0
Totaal aantal te behalen punten	**0**	**0**	**0**	**306**	**0**	**0**
Waarvan groene maatregelen (minstens)	0	0	0	153	0	0
Overige eisen	Minstens 1 diersoort en 1 groene maatregel		Minstens 2 diersoorten en 2 verschillende groene maatregelen		Minstens 3 diersoorten en 3 verschillende groene maatregelen	

Als u stap 2-4 heeft doorlopen, wordt onderstaande tabel automatisch ingevuld:

Soort maatregel	Categorie	Punten	Opmerkingen?
Verblijfsplaatsen voor gebouwbewonende soorten	Categorie A	40	
Groene maatregelen	Categorie B (opstalgebonden)	305	
	Categorie C (omgevingsgebonden - mits van toepassing)	23	
	Categorie D (bewustwording - mits van toepassing - overleg met gemeente)	0	
Totaal punten uit groene maatregelen		328	
Totaal		**368**	

Stap 2. Punten halen uit verblijfsplaatsen (Categorie A)

Het kiezen van verblijfsplaatsen gaat als volgt:

o Kruis in de meest linker kolom aan welke doelsoorten u kiest. U kunt uw keuze bijvoorbeeld laten bepalen door welke soorten er in het gebied al veel voorkomen (maar dat hoeft niet!). Zie daarvoor www.waarneming.nl. Check ook altijd de Maatregelencatalogus. Daarin staat meer informatie over specifieke eisen en randvoorwaarden per soort/maatregel. Niet alle soorten zijn namelijk voor elk project geschikt. Dit hangt bijvoorbeeld af van de oriëntatie van de gevel en of het om hoogbouw of laagbouw gaat.

o In de tweede kolom staat hoeveel punten een verblijfsplaats voor die soort waard is.

o In de derde kolom ziet u welke belangrijkste gebieds-specifieke voorwaarden er zijn voor deze soort (voor een uitgebreidere toelichting, zie de Maatregelencatalogus).

o Bij sommige soorten wordt een minimum aantal verblijfsplaatsen per woning geadviseerd omdat deze dieren leven in groepen (kolom 4).

o In kolom 5 staat welke groene opstalgebonden maatregelen u in stap 3 (Categorie B) zou kunnen kiezen om naast het aanbieden van nestgelegenheid ook de juiste leefomgeving voor deze soort te

creëren binnen uw project. Dit verhoogt de effectiviteit van de maatregel.
o In de meest rechter kolommen geeft u het aantal neststenen aan dat u per soort gaat inbouwen. Dan verschijnt het daaraan gekoppelde aantal punten.
o Onderaan ziet u het toaal aantal punten in Categorie A en eventueel kunt u een toelichting geven.

Keuze (vink aan)	Punten	Gebieds-specifieke eisen	Minimum #	Advies voor Categorie B	Aantal (vul in)	Punten
☑ A1. Gierzwaluw*	(1 neststeen = 1 punt)	Plaats in hoge blinde gevel op noorden/oosten. Vrije aanvliegroute.	Koloniebroeder: minstens 6 stenen bij elkaar	B4. Geveltuintje	20	20
☐ A2. Huismus*	(1 neststeen/pan = 1 punt 1 vogelvide of 5m verplaatste vogelschroot = 2 punten)	l.c.m. groene omgeving met hoge hagen/heesters.	Koloniebroeder: minstens 6 stenen bij elkaar	B3. Groene gevel en/of B8. Groene erfafscheiding	0 0	0 0
☐ A3. Gewone Dwergvleermuis*	(1 neststeen = 1 punt)	Aanwezigheid vrije aanvliegroute	Liefst meerdere kasten bij elkaar, deels geschakeld	B5. Geen lichtuitstraling	0	0
☐ A4. Zwarte roodstaart	(1 neststeen = 1 punt)	Voorkeur voor bedrijventerreinen of grootschalige nieuwbouw	Leeft solitair: geen minimum aantal nodig	B1-2. Groene daken	0	0
☑ A5. Bijen en vlinders	(1 neststeen = 1 punt; 1 groot bijenhotel = 5 punten)	Dichtbij nectar- en stuifmeel-dragende planten		B1-2. Groene daken B4. Geveltuintje	20	20
☐ A6. Huiszwaluw	(1 neststeen met 2 kommetjes= 1 punt)	In open gebied, in de buurt van waterrijke plekken en al bestaande nesten	Plaats meerdere nestkommetjes bij elkaar		0	0
☐ A7. Vrije maatregel: .....**	(1 tot 25 punten - ntb))	Maatregel draagt overtuigend bij aan vergroten biodiversiteit		ntb	0	0
Totaal Categorie A						40

**In bepaalde gebieden is toepassing van verblijfsmaatregelen voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen verplicht. **Vrije keuze: er kan een eigen maatregel worden geformuleerd. Hierbij moet een onderbouwing worden gegeven op welke wijze de maatregel bijdraagt aan biodiversiteit. Het aantal punten wordt in overleg met gemeente bepaald.*

Toelichting (eventueel)

Stap 3. Punten uit groene opstalgebonden maatregelen (Categorie B)
Selecteer in de onderstaande tabel welke opstalgebonden maatregelen u kiest. Houd daarbij rekening met de soorten die u in stap 2 heeft gekozen. Bekijk voordat u een keuze maakt altijd eerst de specifieke eisen en randvoorwaarden in de Maatregelencatalogus.

Keuze (vink aan)	Punten	T.b.v.	Advies	Aantal (vul in)	Punten
GEVEL/DAK					
	Sedum: 15 punten per 50m2 (sedum)			20	300

✓ B1. Groen plat dak	& grassen+kruiden? 18 punten &(dwerg)heesters/struiken? 21 pnt	BIO (vlinder, vogel, wilde bij), KA, NB	Voorkeur voor woning over schuurtjes en met zo veel mogelijk verschillende soorten sedum (bij plat dak liefst ook kruiden, (dwerg)heesters)	0 0	0 0
☐ B2. Hellend sedumdak	15 punten per 50m2			0	0
✓ B3. Groene gevel	5 punten per gevel (tenminste 2m hoog en 3m breed)	BIO (huismus, vlinder, wilde bij), KA, NB	Klimop (hedera), bruidsluier, wingerd, vuurdoorn, clematis, kamperfoelie, leifruit	1	5
☐ B4. Geveltuin	1 punt per grondgebonden woning met geveltuintje (minstens 1m breed)	BIO (huismus, vlinder, wilde bij), KA, NB	Inheemse vogel- en insectvriendelijke planten (veel bessen, nectar, stuifmeel)	0	0
☐ B5. Vleermuisvriendelijke/geen verlichting (bij alle woningen rekening houden met beperkte lichtuitstraling)	1 punt bij project met 1-10 woningen 3 punten bij project met 11-50 woningen 5 punten bij project met 51-100 woningen 10 punten bij project met >100 woningen	BIO (vleermuis, vogel)		0 0 0 0	0 0 0 0
☐ B6. Vrije maatregel: .....**	ntb	BIO en/of KA en/of NB	Maatregel draagt overtuigend bij aan vergroten biodiversiteit/ klimaatadaptatie.	0	0
TUIN					
☐ B7. Groene erfafscheiding	1 punt per huis met >25% groene hagen 2 punten per huis met volledige groene hagen 2 punten per huis met >25% gemengde hagen (3 of meer soorten) 4 punten per huis met volledige gemengde hagen	BIO (huismus, vlinder, wilde bij), KA, NB	Klimop, liguster, Spaanse aak, zuurbes, hulst, gele kornoelje, meidoorn, (haag)beuk of andere vrucht- en besdragende of nectarproducerende soort	0 0 0 0	0 0 0 0
☐ B8. Egelpassages ('egelsnelweg' - alle tuinen egelpasseerbaar d.m. v. groene erfafscheidingen / openingetjes)	1 punt bij project met 1-10 woningen 3 punten bij project met 11-50 woningen 5 punten bij project met 51-100 woningen 10 punten bij project met >100 woningen	BIO (egel), NB	opening van min. 13x13cm.	0 0 0 0	0 0 0 0
☐ B9. Inheemse boom 2e/3e grootte of 3 struiken aanplanten in tuin	3 punten per boom(pje) 1 punt per struik	BIO (vogels, insecten), KA, NB	bv. krentenboompje, gele kornoelje, kersappel, zwarte kers, sierpeer, mispel bv. meidoorn, vuilboom, hazelaar, sleedoorn	0 0	0 0
☐ B10. Binnen hele project alleen noodzakelijke verharding in bv. (voor)tuinen, oprit	1 punt bij project met 1-10 woningen 3 punten bij project met 11-50 woningen 5 punten bij project met 51-100 woningen 10 punten bij project met >100 woningen	BIO, KA, NB	Waar verharding noodzakelijk is, zet in op halfverharding of waterdoorlatende verharding	0 0 0 0	0 0 0 0
☐ B11. Vrije maatregel:.....**	ntb	BIO en/of KA	Maatregel draagt overtuigend bij aan vergroten biodiversiteit/ klimaatadaptatie.	0	0
Totaal Categorie B					305

*BIO = biodiversiteit, KA = klimaatadaptatie NB = natuurbeleving. ** Hierbij moet een onderbouwing worden gegeven op welke wijze de maatregel bijdraagt aan biodiversiteit/klimaatadaptatie. Punten in overleg met gemeente bepaald.*

Toelichting (eventueel)

Stap 4. Punten uit groene omgevingsgebonden maatregelen (Categorie C) - mits van toepassing

Speelt uw initiatief zich ook af in de buitenruimte? Kies dan tevens uit de onderstaande maatregelen. Ook voor deze stap geldt: bekijk voordat u een keuze maakt altijd eerst de specifieke eisen en randvoorwaarden in de Maatregelencatalogus.

Keuze (vink aan)	Punten	T.b.v.	Advies	Aantal (vul in)	Punten
NESTEN VOOR NIET-GEBOUWBEWONENDE SOORTEN					
☐ C1. Nestkast voor de boomklever	1 nestkast = 1 punt	BIO (boomklever)	Alleen nestkasten plaatsen in een omgeving met veel (oude loof)bomen	0	0
☐ C2. Nestkast grote bonte specht	1 nestkast = 1 punt	BIO (grote bonte specht, boomklever)	Alleen nestkasten plaatsen in een omgeving met veel bomen	0	0
☐ C3. Nestkast voor steenuil	1 nestkast = 2 punten	BIO (steenuil)	Plaats bij voorkeur op (boeren)erven. Max. 1 per 100m2	0	0
☐ C4. Nestkast voor bosuil	1 nestkast = 2 punten	BIO (bosuil)	Alleen nestkasten plaatsen in een omgeving met veel bomen	0	0
☐ C5. Vleermuiskast	1 nestkast = 1 punt	BIO (verschillende soorten vleermuizen)	Eén vleermuiskast is goed, twee of meer is beter. Geen lichtverstoring.	0	0
☐ C6. Nest voor ooievaar	1 nest = 25 punten	BIO (ooievaar)	Dichtbij extensief beheerde weilanden en/of uiterwaarden.	0	0
☐ C7. Vrije maatregel:.....*	ntb	BIO en/of KA	Maatregel draagt overtuigend bij aan vergroten biodiversiteit/ klimaatadaptatie.	0	0
GROENE BUITENRUIMTE					
☐ C8. Extensief maaibeheer	5 punten als het overal in het projectgebied toegepast is behalve op plekken waar dit niet kan/wenselijk is	BIO (hermelijn, waterspitsmuis, patrijs, rietzanger, kwartelkoning, vlinders, bijen), KA, NB	1-3x maaien en afvoeren per jaar, steeds 25% laten staan.	0	0
☐ C9. Vergroenen en verfraaien van bermen	3 punten per berm	BIO (vlinders, bijen), KA	A. verharde bermen vergroenen of; B. groene bermen geschikt maken voor afwatering	0	0
☐ C10. Cluster van 3 inheemse bomen van 1e grootte aanplanten of behouden	5 punten	BIO (vogels), KA, NB	Bijvoorbeeld wilg, zomer-/wintereik, linde, zachte/ruwe berk, zwarte els, zoete kers. Gebruik meerdere soorten.	0	0
☐ C11. Rij van >10 inheemse bomen van 1e grootte aanplanten of behouden	15 punten			0	0
☐ C12. Takkenril/ stobbenwal aanleggen	2 punten per takkenril van minstens 10m	BIO (hermelijn, rugstreeppad, ringslang, kamsalamander), NB		0	0

✓ C13. Vogel- of vlinderbosje aanleggen	3 punten per cluster van 25m2	BIO (huismus, vlinders), KA, NB	Bijvoorbeeld meidoorn, vuilboom, hazelaar, sleedoorn	1	3
☐ C14. Aanleg haag (minimale lengte 100 meter)	5 punten per haag	BIO (huismus), KA, NB	Klimop (hedera), liguster, Spaanse aak, zuurbes, hulst, gele kornoelje, meidoorn, (haag)beuk, sleedoorn	0	0
☐ C15. Faunapassage	15 punten voor een passage onder de grond 25 punten voor een passage voor grote zoogdieren over de weg	BIO, NB		0 0	0 0
☐ C16. Pocketpark (minipark van min. 250m2)	25 punten	BIO, KA, NB	Inheemse en klimaatbestendige soorten, liefst deels eetbaar	0	0
☐ C17. Verbinden groenstructuren op zelf gekozen manier	5-25 punten, ntb	BIO, NB		0	0
✓ C18. Beperken verharding	10 punten als hier in het hele projectgebied aantoonbaar rekening mee wordt gehouden (bv. bij alle opritten)	BIO, KA, NB		1	10
☐ C19. Geen buitenverlichting bij of op groen	10 punten	BIO (vleermuizen, vogels)		0	0
☐ C20. Vrije maatregel:.....*	1 tot 25 punten, ntb	BIO en/of KA		0	0
BLAUWE BUITENRUIMTE					
☐ C21. Natuurvriendelijke oever	10 punten als dit standaard wordt toegepast bij alle oevers in het projectgebied (tenzij goed beargumenteerd is waarom dit niet kan/niet wenselijk is)	BIO (rugstreeppad, ringslang, kamsalamander, patrijs, rietzanger, kleine karekiet, hermelijn, waterspitsmuis, bever, otter), NB	In overleg met Waterschap	0	0
✓ C22. Ecologische wadi of bodempassage	5 punten voor kleine wadi/bodempassage 10 punten voor grote wadi/bodempassage	BIO (vlinders, bijen), KA, NB	Natuurlijke inrichting met kruiden en planten	0 1	0 10
☐ C23. Amfibieënpoel (minimaal 30 m2)	25 punten per poel	BIO (rugstreeppad, ringslang, kamsalamander), KA, NB		0	0
☐ C24. IJsvogelwand- of oever	1 ijsvogelwand = 15 punten 1 ijsvogelvriendelijke oever = 10 punten	BIO (ijsvogel)		0 0	0 0
☐ C25. Vrije maatregel:.....*	1 tot 25 punten, ntb	BIO en/of KA		0	0
Totaal Categorie C					23

*BIO = biodiversiteit, KA = klimaatadaptatie NB = natuurbeleving * Vrije keuze: in overleg met gemeente*

Toelichting (eventueel)

Stap 5. Punten uit bewustwordingsmaatregelen (Categorie D) - mits van toepassing, bespreek met gemeente

Voor bepaalde grootschalige projecten, zoals hoogbouw, kan het moeilijk worden om met bovenstaande maatregelen te voldoen aan het minimum aantal punten. Kies dan tevens uit de onderstaande maatregelen. Ook voor deze stap geldt: bekijk voordat u een keuze maakt altijd eerst de specifieke eisen en randvoorwaarden in de Maatregelencatalogus.

Keuze (vink aan)	Punten	T.b.v.	Advies	Aantal (vul in)	Punten
NESTEN VOOR NIET-GEBOUWBEWONENDE SOORTEN					
☐ D1. Aanleg groene voorbeeldtuin	3 punten per tuin	BIO, KA, NB	I.s.m. Arnhem Zoemt	0	0
☐ D2. Tuinklaarpakket	2 punten	BIO, KA, NB	Ontwikkelaar geeft de nieuwe bewoner de optie een groene tuin mee te kopen en dit (tuinontwerp, - ontwikkeling en - aanleg) ook onderdeel te laten zijn van de hypotheek. I.s.m. Arnhem Klimaatbestendig	0	0
☐ D3. Faciliteren van tuinontwerpsessies	1 punt x aantal gegeven tuinontwerpsessies	BIO, KA, NB	Per huishouden een tuinontwerpsessie aanbieden van minstens 1 uur. Gericht op een groene tuininrichting met minimale verharding, aantrekkelijk voor insecten en vogels. I.s.m. Arnhem Klimaatbestendig	0	0
☐ D4. Biodiversiteitspakket aanbieden	0.5 punt x aantal pakketjes	BIO, NB	Vogelhuisje gevuld met o.a. inheems bloemmengsel en brochure over biodiversiteit; verkrijgbaarbij Natuurcentrum, informeer bij gemeente	0	0
☐ D5. Eigen initiatief: in overleg	ntb	BIO, KA		0	0
Totaal Categorie D					0

BIO = biodiversiteit, KA = klimaatadaptatie NB = natuurbeleving

** Vrije keuze: in overleg met gemeente*

Bijlage 9

GEMEENTE Arnhem

PROJECT “Zeelandsingel 40”

Projectcode: ODRA22AB0583

AFWEGINGSRAPPORTAGE BOMEN IN PROJECTEN
Deel A Voorbereidingsfase



Opgesteld door	Naam	Datum bijgewerkt	Versie
Groenontwerper			
Projectleider			

1. INLEIDING 3

2. INITIATIEFFASE (Scope nog nietvastgesteld) 4

2.1 Aanleiding project 4
2.2 Mogelijkheid boominclusief ontwerpen 4
2.2.1. Invloed werkzaamheden/ontwerp op bomen 4
2.2.2. Mogelijkheden boominclusief ontwerpen 5
2.2.3. Landschappelijke kansen binnen het project. 5
2.3 Waardering bomen (groenontwerper) 5
2.3.1 Waardering 5
2.3.2. Staat van de bomen beheertechnisch 6
2.3.3. Waardebepaling 6
2.4 Juridische bescherming bomen 6
2.4.1. Bestemmingsplan 6
2.4.2. APV en Omgevingswet 6
2.4.3. Wet natuurbescherming 7
2.5 Bomenbalans 7
2.6 Communicatie 7
2.7 Conclusie initiatieffase 10

3. DEFINITIEFASE (Scope is vastgesteld) 11

3.1 Groen en bomen in het ontwerp 11
3.1.1. Boominclusief ontwerpen en voorzieningen te behouden bomen. 11
3.1.2. Locaties en voorzieningen te verplanten bomen. 12
3.1.3. Mogelijkheden voor meer groen in het ontwerp. 12
3.2 Compensatie groen en bomen 13
3.2.1 Werkwijze compensatie 13
3.2.2 Bepalen vorm van compensatie 13
3.3 Kosten boominclusief ontwerpen 13
3.4 Communicatie 13
3.4.1 Communicatie richting politiek. 13
3.4.2 Communicatie richting de stad. 13
3.5 Conclusie definitiefase 14

4. ONTWERPFASE (Project is vastgesteld) 15

4.1 Participatie & communicatie 15
4.2.1 Participatie. 15
4.2.2 Communicatie richting de stad. 15
4.2.3 Communicatie richting de politiek. 15
4.2 Boom Kwaliteitsteam Arnhem (BKA) 15
4.3 Boom Effect Analyse (BEA) 15
4.4 Kapvergunning 16
4.5 Conclusie ontwerpfase 16

1. INLEIDING

Het Bomenplan (vastgesteld in 2020) heeft als doel: Meer (buitengewone) bomen in Arnhem, meer groenmassa en dus een nog groenere stad. Uitgangspunt daarbij is kwaliteit en toekomstbestendigheid: De juiste boom op de juiste plek. Dit geldt zowel voor bestaande als nieuw te planten bomen. We willen een betere bescherming van bomen. En het grotere belang van bomen vraagt ook om meer aandacht en transparantie in besluitvorming en communicatie.

Met deze afwegingenrapportage sluiten we aan bij het beleid zodat op basis van een integrale afweging keuzes worden gemaakt omtrent bomen. Met behulp van de afwegingsrapportage is inzicht in de besluitvorming en aandacht voor communicatie.

Het invullen van de afwegingenrapportage "Bomen in Projecten" start in de initiatieffase. Het is een dynamisch document waarin de informatie over het proces rondom bomen, gedurende alle fasen in een project bijgehouden wordt.
Alle resultaten en conclusies betreffende bomen wordt in of als bijlagen bij dit document verzameld.



2. INITIATIEFFASE (Scope nog nietvastgesteld)

In deze fase wordt informatie verzameld over de bomen en de invloed van het project op de bomen en vice versa. Einde initiatieffase wordt de scope vastgesteld en is duidelijk voor welke bomen een integrale afweging gemaakt moet worden.

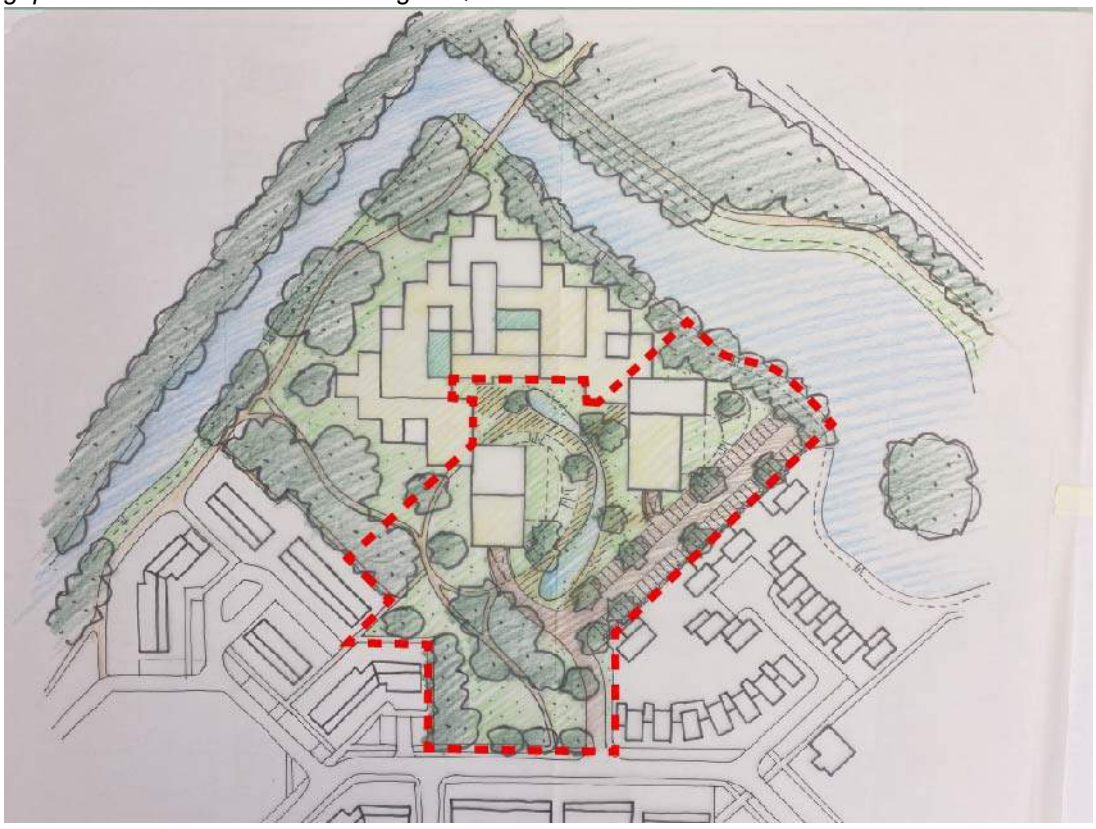
2.1 Aanleiding project

Geef een korte beschrijving van het project. Geef aan wat de aanleiding is voor dit project en of er op voorhand al knelpunten te benoemen zijn. Bijvoorbeeld: Uitgangpunt is het maken van een rotonde in een gebied waar veel bomen staan.

2.2 Mogelijkheid boominclusief ontwerpen

2.2.1. Invloed werkzaamheden/ontwerp op bomen

Invoegen eerste ontwerpschets met daarop de bestaande bomen en de beïnvloedingsgrens van de geplande werkzaamheden. Invoegen Quickscan Bomen.*



2.2.2. Mogelijkheden boominclusief ontwerpen

Pijnpunten benoemen die boominclusief ontwerpen als gevolg heeft. Beschrijf hier ook de relatie tussen de scope van het project en de bomen.

Met de inrichting van dit plan is de nieuwebouw zo gepositioneerd dat er een hof gecreëerd wordt. Aan dit hof zit de hoofentree in het voormalige kantoorpand. Door hier de hoofdentree te plaatsten is de inrichting op het terrein in balans en kan de positie van de nieuwbouw niet verplaatst worden. Voor deze nieuwbouw moet een bomengroep wijken.
Enkele kleine bomen op het terrein hebben geen groeikans en slechte groeiomstandigheden. Deze worden verwijdert. Hiervoor worden minder, maar kwalitatief betere bomen voor terug geplant. Inclusief ondergrondse groeiruimte.

2.2.3. Landschappelijke kansen binnen het project.

Aan te leveren door Stedebouw en Landschap. Bijvoorbeeld: De kans om een historische bomenlaan te herstellen.

Het openen van het terrein naar de omliggende buurt en de aansluiting van het terrein op het bestaande park. Een aansluiting op de bestaande wandelroutes. Het aanplanten van ecologisch waardevollere bomen. Beschermd groen ten zuidwesten wordt aangevuld met meer groen.

2.3 Waardering bomen (groenontwerper)

In deze paragraaf wordt de beheers- en beleidsmatige waarde en de kwaliteit bepaald van de bomen.

2.3.1 Waardering

Waarderingstabel gemeentelijke boom	**Ja / Nee**
Voldoet de boom aan één of meerde waardencriteria?	Ja
- Landelijk monument	Nee
- Gemeentelijk monument	Nee
- Toekomstboom (gemeentebomen)	Nee
- Belangrijke rol in geschiedenis (gedenkboom) en /of onderdeel van beschermd stadsgezicht	Nee
- Onderdeel van Gelders Natuurnetwerk	Nee
- Onderdeel van Arnhemse Groenvisiekaart	Nee
- Ecologisch waardevol omdat er binnen 25 meter uit de stam van de boom geen andere boom staat	Nee
- Boom staat in een gebied dat volgens de hitte attentiekaart rood of oranje is	Ja
- Boom heeft stamomtrek 100 cm op 1,30m gemeten	Ja
- Kroondiameter groter dan 5 meter	Ja

Bij één of meer keer 'ja' is er sprake van een Buitengewone gemeentelijke boom.

* *De Quickscan Bomen is een interne scan uitgevoerd door de groenontwerper. Zodra het ontwerp in een latere fase definitief is wordt door middel van een BEA de exacte maatregelen bepaald.*

Conclusie waarderingstabel:
Er staan een aantal bomen binnen een oranje vlak volgens de hitte attentiekaart.
Er zijn een aantal bomen met een bredere stamomtrek dan 1,00 meter op een hoogte van 1,30 meter.
Er zijn een aantal bomen met een bredere kroondiameter dan 5,00 meter.



2.3.2. Staat van de bomen beheertechnisch

Aan te leveren door beheer, vakgroep groen. Alleen feitelijke informatie vermelden zoals vitaliteit, levensduur, beheerkosten vanuit beheergegevens/BVC.

2.3.3. Waardebepaling

Voeg hier de taxatiewaarde in van de bomen op basis van het Handboek bomen 2018.

2.4 Juridische bescherming bomen

2.4.1. Bestemmingsplan

Wat is er opgenomen in het bestemmingsplan over de bomen?
Niets

2.4.2. APV en Omgevingswet

Hebben de bomen een beschermde status in de APV en Omgevingswet? Zo ja, wat zijn de vervolgstappen?

Nee

2.4.3. Wet natuurbescherming

Hebben de bomen een beschermde status in de wet natuurbescherming? Zo ja, wat zijn de vervolgstappen?

Nee

2.5 Bomenbalans

Bomenbalans toevoegen. Wat is de balans en wat is er potentieel aan compensatie nodig?



Te verwijderen : 20 stuks

Nieuw aan te planten: 20 stuks

Verschil is 0

2.6 Communicatie

Aangeven bij de Bestuursadviseur Bomen wat de plannen zijn en afstemmen hoe om te gaan met de politiek en de stad. Bevindingen opnemen in deze rapportage.

Communicatie heeft in eerdere fase plaatsgevonden, toen de Bestuursadviseur Bomen nog niet bij de plannen betrokken was. Hieronder is chronologisch opgesomd welke overleggen er hebben plaastgevonden.

-25 november 2020 heeft een overleg plaats gevonden waar de eerste studies besproken zijn naar plaatsing van bouwvolumes en inpassing in de omgeving. Hierbij waren aanwezig de

stedenbouwkundige van de gemeente Arnhem, de bestuursadviseur wonen, de projectleider van de gemeente Arnhem, landschapsarchitect, stedenbouwkundige , architect en opdrachtgever.
-16 december 2020 is er een overleg geweest met de afdeling mobiliteit over de te maken parkeeroplossing en ontsluiting van het terrein.
-27 januari 2021 heeft een overleg plaats gevonden waar de eerste studies besproken zijn naar plaatsing van bouwvolumes en inpassing in de omgeving. Hierbij waren aanwezig de stedenbouwkundige van de gemeente Arnhem, de bestuursadviseur wonen, adviseur mobiliteit, wijkmanager team leefomgeving, de projectleider van de gemeente Arnhem, landschapsarchitect, stedenbouwkundige , architect en opdrachtgever. Tijdens dit overleg zijn aangepaste plannen besproken die tijdens de voorgaande overleggen zijn gepresenteerd. Naar aanleiding van nieuwe feedback zijn de plannen aangepast. De aangepaste plannen hebben geleid tot een bouwvolume dat door alle betrokken gemeentelijke adviseurs akkoord is bevonden, vervolgstap is het betrekken van omwonenden.
-11 maart 2021 heeft een overleg plaats gevonden met wijkmanager team leefomgeving, ter voorbereiding op participatieoverleg met omwonenden.
-18 maart 2021 zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden (zie onderstaande afbeelding). In dit stadium is in kaart gebracht hoeveel woningen er bij komen, hoe groot het toe te voegen bouwvolume wordt en hoe het parkeren wordt opgelost. Tevens is het landschapsontwerp toegelicht.



-6 april heeft een tweede bewoners avond plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is het eerste architectonische ontwerp gepresenteerd zie onderstaande afbeelding.



-20 mei 2021 heeft een overleg plaats gevonden waarin de uitkomsten van het bewonersoverleg werden besproken Hierbij waren aanwezig de stedenbouwkundige van de gemeente Arnhem, de bestuursadviseur wonen, adviseur mobiliteit, wijkmanager team leefomgeving, de projectleider van de gemeente Arnhem, landschapsarchitect, stedenbouwkundige , architect en opdrachtgever. Belangrijkste aandachtspunten betreffen de privacy van de omwonenden: kunnen we ervoor zorgen dat er zo min mogelijk inkijk in de tuinen is van de omwonenden.
-30 juni heeft een derde bewoners avond plaatsgevonden. Tijdens dit overleg is het aangepaste architectonische ontwerp gepresenteerd waarin een aantal aanpassingen en nadere uitwerking zijn gemaakt naar aanleiding van input van omwonenden en gemeentelijke adviseurs. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



2.7 Conclusie initiatieffase

Aangeven waar potentieel rekening mee gehouden moet worden op basis van de eerste plannen. Aandachtspunten meegeven voor de definitiefase.

Extra bomen op erfgrens buren in verband met zicht van buren op de appartementen.

Rekening gehouden met situering bomenlaan, om zoveel mogelijk bomen te behouden.

3. DEFINITIEFASE (Scope is vastgesteld)

In deze fase wordt het totale groenplan op hoofdlijnen gemaakt. Welke bomen zouden er weg moeten, welke kunnen verplant worden, welke kunnen er nieuw geplant worden en hoe zou er gecompenseerd kunnen worden.
Einde definitiefase is er een positieve balans voor het groen. Positief wil zeggen dat er òf meer groen is, meer groen terug kan komen, òf kwalitatief hoogwaardiger groen òf dat er een financiële bijdrage gedaan kan worden waardoor we elders meer groen kunnen realiseren.

3.1 Groen en bomen in het ontwerp

3.1.1. Boominclusief ontwerpen en voorzieningen te behouden bomen.

Aangeven hoe er boominclusief ontworpen zou kunnen worden. Wellicht met meerdere opties/alternatieven. Geef een omschrijving van de alternatieven en geef per optie aan welke bomen weg moeten, welke kunnen blijven staan en wat er teruggeplant kan worden inclusief ondergrondse groeiruimte en ambitieniveau.



3.1.2. Locaties en voorzieningen te verplanten bomen.

Zijn er locaties waar eventueel te verplanten bomen heen zouden kunnen? En welke voorzieningen zouden hiervoor getroffen moeten worden?

Nee, in verband met slechte kwaliteit bomen.

3.1.3. Mogelijkheden voor meer groen in het ontwerp.

Geef aan of er extra groen geplant kan worden. Invoegen groenontwerp met daarop al het groen en de groenbalans (m2).





3.2 Compensatie groen en bomen

In deze paragraaf wordt omschreven hoe de compensatie plaats zal vinden.

3.2.1 Werkwijze compensatie

De basis wordt gevormd door de huidige compensatietabel uit de Groenvisie 2017. Bij het bepalen van de compensatie is het belangrijk dat er een besluit is genomen dat de boom niet kan blijven staan en niet verplant kan worden. Indien dit het geval is, wordt gekeken of kwalitatieve compensatie kan plaatsvinden. Is het mogelijk om door herplant in de buurt of elders bomen te planten waardoor de groenkwaliteit duurzaam wordt verbeterd. Als dit niet mogelijk is vindt kwantitatieve compensatie in de omgeving plaats. Wanneer ook dit (gedeeltelijk) niet logisch of realistisch is, wordt de waarde van de bomen financieel gecompenseerd. Dit bedrag wordt gestort in het bomenfonds. Daardoor krijgt de financiële compensatie het label ‘bomen’ zodat dit geld ook daadwerkelijk voor de aanplant van bomen ingezet wordt. We gaan daarbij actief zoeken naar plaatsen waar bomen herplant kunnen worden, zodat herplant zo snel mogelijk plaats kan vinden. Plaatsen waar hittestress optreedt of waar de biodiversiteit (aanzienlijk) vergroot kan worden, zullen als eerste aangemerkt worden voor herplant.

Niet van toepassing, de locatie ligt niet in een gebied dat volgens de hitte attentiekaart als rood of oranje is aangemerkt.

3.2.2 Bepalen vorm van compensatie

In de initiatieffase is de waarde van de boom bepaald. Deze waarde dient gecompenseerd te worden indien een boom verwijderd wordt. Geef aan welke vorm van compensatie in het project of alternatief toegepast zou kunnen worden.
LET OP: Wanneer de compensatie niet gehaald wordt, dan wordt de kapvergunning niet verleend.
Invoegen ontwerp met een onderbouwde compensatie.
Is niet bepaald

3.3 Kosten boominclusief ontwerpen

Invoegen onderbouwde meer/minderkosten voor het project voor boominclusief ontwerpen. Neem hierin ook de waarde van de bomen en de kosten voor compensatie mee.
Niet van toepassing

3.4 Communicatie

3.4.1 Communicatie richting politiek.

Aangeven hoe er met de politiek wordt omgegaan in overleg met de Bestuursadviseur Bomen
Doelstelling is altijd geweest zoveel mogelijk te vergroenen van het plangebied.

3.4.2 Communicatie richting de stad.

Aangeven hoe er met bewoners gecommuniceerd gaat worden in overleg met de communicatieadviseur Bomen. Geef aan welke vorm(en) van participatie wordt(worden) gekozen (informeren, raadplegen, meedenken, meebeslissen) in de verschillende projectfasen. (zie ook projectplan)
Communicatie met bewoners heeft reeds plaatsgevonden, communicatieadviseur bomen was toen nog niet in beeld.

3.5 Conclusie definitiefase

Aangeven op welke manier er boominclusief ontworpen kan worden, of er alternatieven zijn en hoe dit gerelateerd is aan de kosten. Aandachtspunten meegeven voor de ontwerpfase.

De positie van nieuwe bomen zijn op de plankaart zorgvuldig vastgelegd.



4. ONTWERPFASE (Project is vastgesteld)

In deze fase wordt het ontwerp verder uitgewerkt. Einde ontwerpfase ligt er een vastgesteld ontwerp.

4.1 Participatie & communicatie

4.2.1 Participatie.

Bewoners/ondernemers moeten betrokken worden bij het ontwerp. Belangrijk om na te denken in welke vorm en welke keuze voorgelegd wordt aan de bewoners/ondernemers.
Bewoners zijn uitvoerig ingelicht tijdens participatiesessies, zie 2.6 communicatie.

4.2.2 Communicatie richting de stad.

Naar aanleiding van de participatie moet er voldoende draagvlak in de omgeving zijn en voldoende gecommuniceerd worden naar de omgeving. Betrek hierbij de communicatieadviseur bomen.
Zie 4.2.1

4.2.3 Communicatie richting de politiek.

Aangeven hoe er met de politiek wordt omgegaan in overleg met de Bestuursadviseur Bomen.
Was indertijd niet van toepassing

4.2 Boom Kwaliteitsteam Arnhem (BKA)

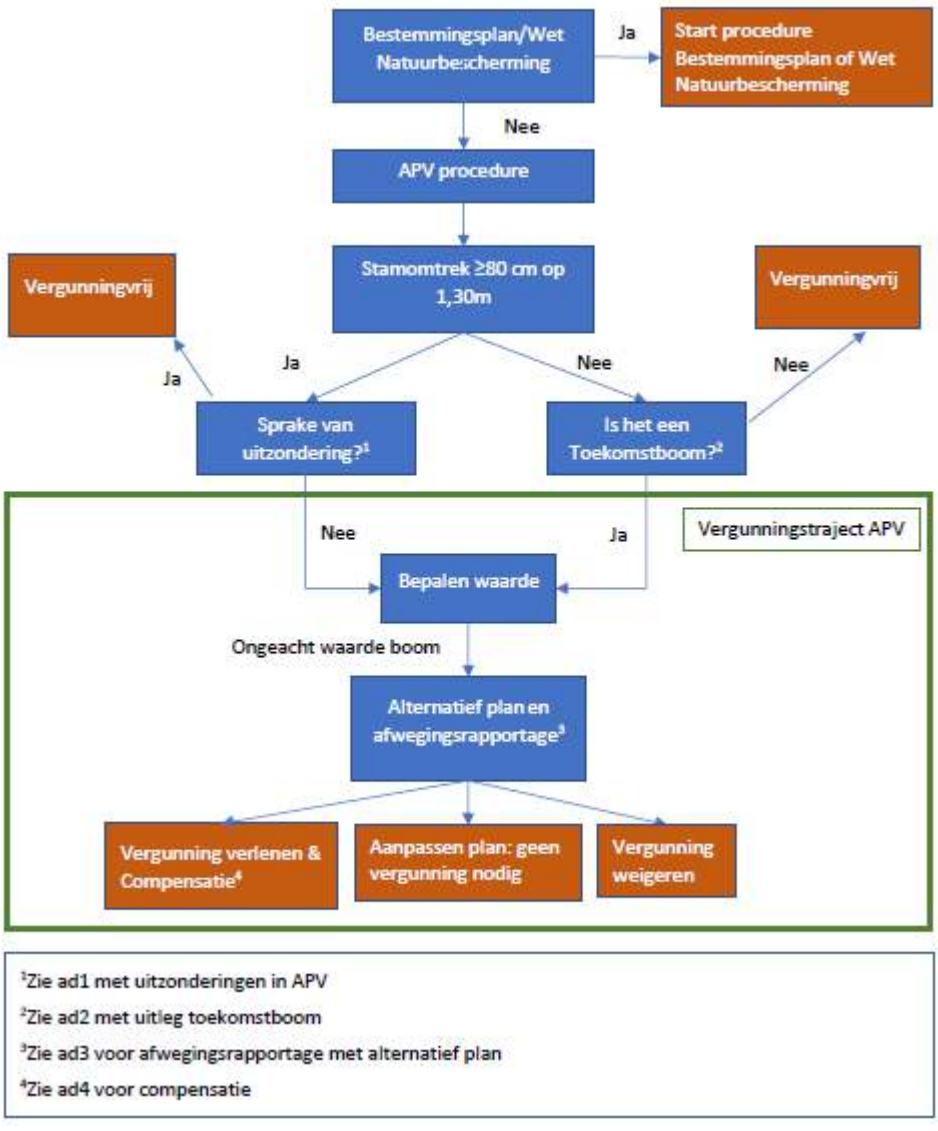
Aangeven hoe er met het BKA wordt omgegaan in overleg met de Bestuursadviseur Bomen.
Dit kan zijn door bijvoorbeeld een procestoets of advies met betrekking tot varianten.
Was indertijd niet van toepassing

4.3 Boom Effect Analyse (BEA)

Na gereedkomen van het VO kan er een BEA uitgevoerd worden. Voeg hier de BEA in, uitgevoerd door een onafhankelijke partij. Benoem daarnaast de wijzigingen van deze BEA ten opzichte van de aannames gedaan in de Quickscan.
Op moment van planvorming was er geen sprake van bomen waarvoor een BEA uitgevoerd zou moeten worden. Hier is ook niet om gevraagd door de gemeente.

4.4 Kapvergunning

Nadat het ontwerp d.m.v. participatie definitief is kan de voorbereiding getroffen worden voor de kapvergunning.
Voor de kapvergunning wordt in het Bomenplan het volgende processchema gehanteerd.
In deze afwegingsrapportage loopt het proces anders aangezien bij aanvang van het project al gekeken wordt of boominclusief ontwerpen mogelijk is.



4.5 Conclusie ontwerpfase

Ligt er een vastgesteld ontwerp wat met participatie tot stand is gekomen, wat voldoende gecommuniceerd is en wat voldoende uitgewerkt is om een kapvergunning aan te kunnen vragen? Aandachtspunten meegeven voor de contractfase.

Ja.

Bijlage 10

Gemeente Amsterdam

Bouwbrief

Regels en afspraken bouwen en wonen Amsterdam

Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

Aantal fietsplekken

Het aantal fietsplekken per woning moet voldoen aan het onderstaande schema. Het is toegestaan om dubbele fietsenrekken toe te passen. Er dienen echter wel altijd twee plekken per woning in een laag rek beschikbaar te zijn.

Gebruiksoppervlakte woning (m²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Berging in de woning

Aangezien de toelichting van het Bouwbesluit stelt dat een fietsenberging ook bedoeld is voor het opbergen van spullen, moet er een berging van 2,7 m² in de woning te worden gerealiseerd.
Voor deze ruimte geldt dat:

- De berging in één ruimte moet worden gerealiseerd.
- Binnen het oppervlak van 2,7 m² het oppervlak dat een warmwatertoestel, een ruimteverwarmingstoestel of een andere gebouwgebonden installatie inneemt niet mag worden meegerekend.

Makkelijke bereikbaarheid

Fietsenbergingen conform het Bouwbesluit worden in de stedelijke omgeving meestal gesitueerd onder het maaiveld, waarbij men lange gangen en meerdere deuren door moet om deze te bereiken. De slechte bereikbaarheid van deze bergingen is vaak reden voor bewoners om hun fietsen buiten te parkeren. Een makkelijker bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging is dan een meerwaarde en een compensatie voor het feit dat bewoners geen privé fietsenberging hebben. De makkelijke bereikbaarheid is daarom een voorwaarde voor het toestaan van de gemeenschappelijke fietsenberging.

De bereikbaarheid is een samenspel van een aantal factoren. Bij een bouwplan waarbij men aanspraak wil maken op deze gelijkwaardigheid dient er bij de aanvraag omgevingsvergunning een onderbouwing te worden gevoegd ten aanzien van de bereikbaarheid. Onderstaande aspecten dienen hierbij in ieder geval aan de orde te komen. Per aspect is aangegeven of het de bereikbaarheid positief of negatief beïnvloedt.

Nummer 2015-130
maart 2015

Informatie

Susanne Ritsma
Technische beleidsadviseur
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 020 5678808
susanne.ritsma@odnzkg.nl

Colofon

De Bouwbrief is een uitgave van de Gemeente Amsterdam en de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Redactieadres

Margit Assenberg
Omgevingsdienst
Noordzeekanaalgebied
telefoon 023-5678019
margit.assenberg@odnzkg.nl

Bouwbrief

Voor aan- of afmeldingen van de bouwbrief en voor het bouwbrief-archief gaat u naar
www.amsterdam.nl/bouwbrief

Disclaimer

www.amsterdam.nl/bouwbrief

Bouwbrief

Bereikbaarheidsaspect	Negatief of positief
Fietsenberging bereikbaar via 1 deur	+
Fietsenberging bereikbaar via meer dan 1 deur	-
Elektronische sloten op de deuren naar de fietsenberging	+
Fietsenberging gelegen op maaiveld niveau	+
Fietsenberging gelegen onder of boven maaiveld (laag -1 of laag +1)	-
Hoogteverschil wordt overbrugd door hellingbaan	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door een lift die geschikt is voor het meenemen van fietsen	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap, maar met elektrische ondersteuning voor de fiets	+
Hoogteverschil wordt overbrugd door trap met fietsgoten	-
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal < 25 meter	+
Loopafstand van de toegangsdeur van het woongebouw, naar de fietsenstalling en daarna naar de entreehal of het stijgpunt onder deze entreehal > 25	-
Ruimte voor/ tussen de fietsplaatsen > 2 m	+
Ruimte voor/tussen de fietsplaatsen < 2 m	-

Beheer

Bij een gemeenschappelijke fietsenberging is een goed beheer van belang. Er worden de volgende eisen gesteld:

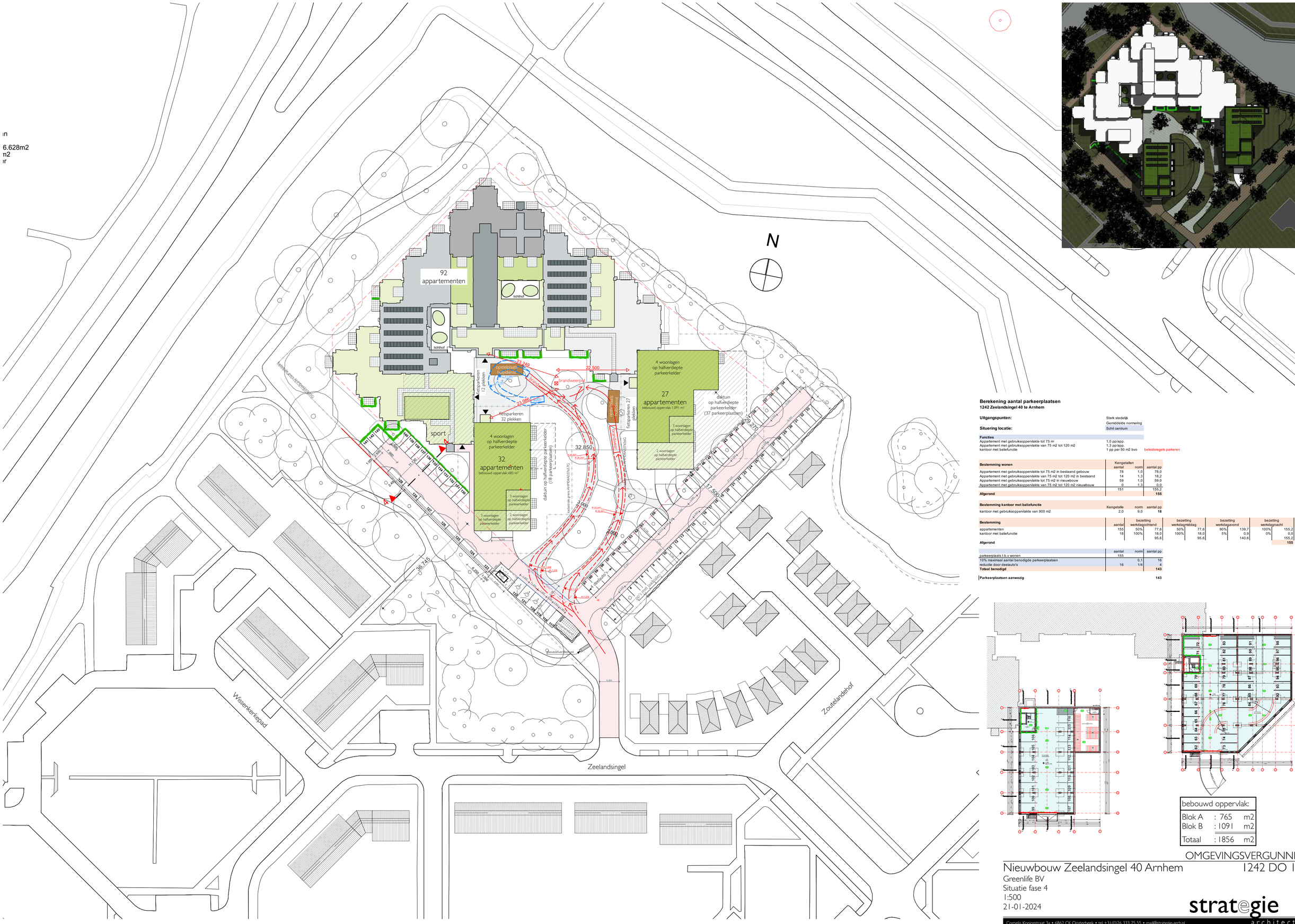
- In overleg met een notaris moet worden gekeken hoe privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat ieder appartement het aantal plekken krijgt toegewezen conform het eerste schema van deze Bouwbrief. Tevens moeten er afspraken over gebruik en beheer in het huishoudelijke reglement worden opgenomen.
- De fietsplekken moeten worden genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar en er zijn per woning ten minste 2 plekken in een laag rek.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangegeven op welke wijze er aan bovenstaande wordt voldaan.

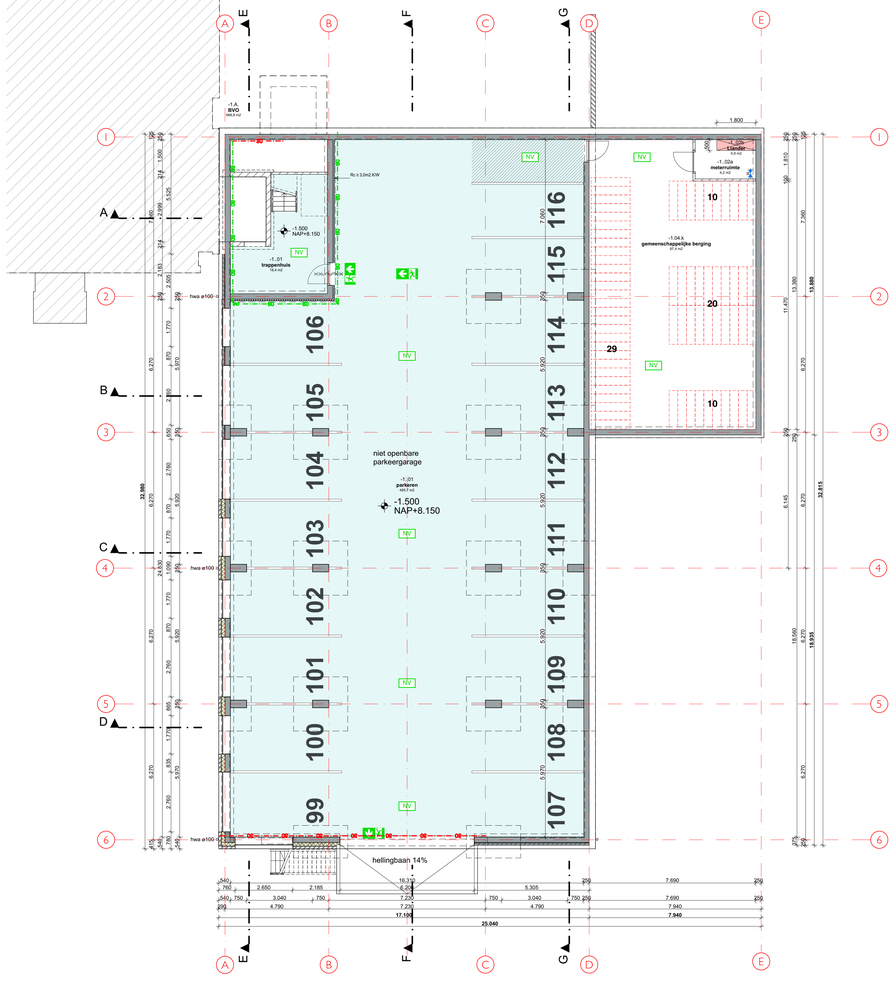
AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmonderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van vervielvoudiging, openbaarmaking en verwerkelijking openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect het uitsluitend recht van vervielvoudiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect te openbaren of te doen uitvoeren, evenmin deze zouden te tonen aan derden, die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

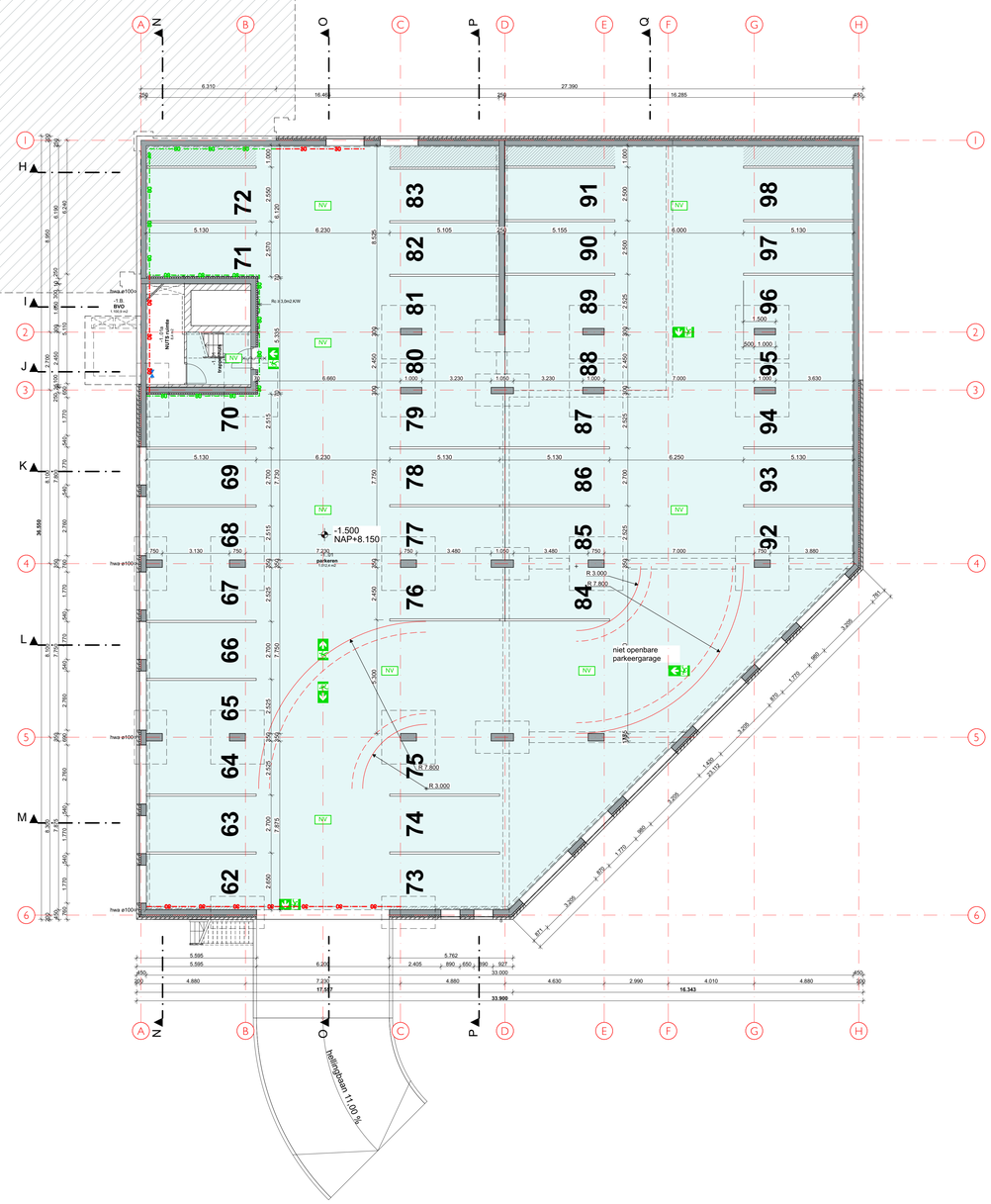
in

6.628m2
n2
er


92
appartementen
lichthof
lichthof
4 woonlagen
op halfverdiepte
parkeerkelder
27
appartementen
bebouwd oppervlak: 1.091 m²
3 woonlagen
op halfverdiepte
parkeerkelder
2 woonlagen
op halfverdiepte
parkeerkelder
daktuin
op halfverdiepte
parkeerkelder
(37 parkeerplaatsen)
sport
4 woonlagen
op halfverdiepte
parkeerkelder
32
appartementen
bebouwd oppervlak: 485 m²
3 woonlagen
op halfverdiepte
parkeerkelder
3 woonlagen
op halfverdiepte
parkeerkelder
2 woonlagen
op halfverdiepte
parkeerkelder
daktuin op halfverdiepte parkeerkelder
(18 parkeerplaatsen)
opstelplaats
hulpdiensten
brandweerpad
fietsparkeren
12 plekken
fietsparkeren
32 plekken
fietsparkeren 27
plekken
N
Wissenkerkepad
Zeelandsingel
Zoutelandehof
Wissenkerkepad
Wasvoorziening Bewoners
22.500
23.219
23.000
32.850
17.500
36.745
6.000
4.000
2.000
1.500
1.000
1.200
1.100
1.400
1.800
1.900
2.000
2.100
2.200
2.300
2.400
2.500
2.600
2.700
2.800
2.900
3.000
3.100
3.200
3.300
3.400
3.500
3.600
3.700
3.800
3.900
4.000
4.100
4.200
4.300
4.400
4.500
4.600
4.700
4.800
4.900
5.000
5.100
5.200
5.300
5.400
5.500
5.600
5.700

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Ovenmonderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging en verwerkelijking openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen schetsen, tekeningen, modellen en.s. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of zijn gevolgd uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.





RENVOOI BLOK A

GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu=bi) Blok A:
- 100mm baksteen
- 35mm luchtspouw
- nvs spouwankers a4-4st./m2
- 155mm isolatie minerale wol
- 250mm i.h.a.g beton of
- 160mm prefab beton

Scheidingswanden tussen appartementen
- 250mm i.h.a.g beton of
- 250mm kalkzandsteen

Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok A:
- 100mm cellenbeton
-100mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,85 m2 K/W (los achter de stijlen)
-metalstudprofielen 75mm gevuld met .
-70mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,20 m2 K/W
-12,5mm gipsplaat (diamond board)
-aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt

Scheidingswand in appartementen 100mm Blok A
- 100mm cellenbeton

RENVOOI BLOK B

GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu=bi) Blok B:
- 100mm baksteen
- 25mm luchtspouw
- 75mm isolatie Kingspan Kooltherm K108
- 200/250mm i.h.w.g beton of
- 100/250mm kalkzandsteen

Scheidingswanden tussen appartementen
- 250mm i.h.w.g beton of
- 250mm kalkzandsteen

Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok B
-2x12,5mm gipsplaat
-metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
-5mm luchtspouw
-metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
-2x12,5mm gipsplaat
-aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt

Scheidingswand in appartementen 100mm Blok B:
-2x12,5mm gipsplaat
-metalstudprofielen 50mm gevuld met steenwol
-2x12,5mm gipsplaat

RENVOOI ALGEMEEN

Voorzetwand in bergingen 70mm (FermaPIR) Rc ≥ 3,0 m2 K/W
-1x12,5mm Fermacel gipsvezelplaat
-60mm PIR isolatieplaat
-dpmlaag

DAKOPBOUW Rc ≥ 6,2 m2 K/W
- 120mm vegetatiedak (sedum) op drainagelaag
- EPDM-dakbedekking
- 160mm Kingspan Therma TR27
- var. afschot isolatielaag ≥ 1:16
- kanaalplaatvloer conf. opg. constr.

VLOEROPBOUW WONINGSCHEIDEND Blok B:
50mm dekvloer
300mm kanaalplaatvloer conf. opg. constr.

Toegangsdeur appartement
60 minuten brandwerend

Toegangsdeur appartement
60 minuten brandwerend en zelfsluitend

Toegangsdeur appartement
30 minuten brandwerend

scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.

scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten.

rookmelder in woning conform NEN 2555
rookmelder in verkeersruimte en trappenhuis conform NEN 2535

Knopcilinder (draaicilinder)

tegelvloer

tegelwerk op wanden

NV
ruimte voorzien van noodverlichting (1 lux op vloerniveau) conform bouwbesluit artikel 6.3

vluchtrouteaanduiding volgens NEN 6088

P6
poederblusser

ALGEMEEN

-Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

-weren van ratten en muizen BB art. 3.69 en 3.70: geen openingen breder dan 10mm in uitwendige scheidingsconstructie tot minimaal 0,6m onder maaiveld (=funderingsscherm)

-geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidsabsorptie uitvoeren volgens NEN-EN 12354 en NPR 5272

-maximaal niveauverschil ter plaatse van (hoofd)toegangsdeur bedraagt 20mm

-(binnen)deuropeningen tussen verkeersruimten en verblijfsruimten en hebben een minimale vrije doorgang van tenminste 0,85m breedte en 2,3m hoogte

-beglazing dient te voldoen aan het gegeven in NEN6702

-inbraakwerendheid: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie , die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

-ruimte met beperking ten aanzien van de wateropname door de vloer, een deel van de wanden en/of plafond, als conform BB art. 3.23: wateropname gemiddeld ≤ 0,01 kg/m²s $^{1/2}$ en nergens > 0,2 kg/m²s $^{1/2}$
Deze beperking van de wateropname geldt voor een toilet- en badruimte tot minimaal 1.2m boven de vloer, voor de badruimte bovendien t.p.v. bad en douche minimaal over een lengte van 3m en 2.1m boven de vloer, ter plaatse van aansluiting wand-vloer pe-folie en elastisch blijvende kit

Bescherming tegen geluid van installaties:
-Een toilet met waterspoeling, kraan, mechanisch ventilatiesysteem, een installatie voor warmte- of koudeopwekking, installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.
-Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

-Een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmteruwinning, of een installatie voor warmte- of koudeopwekking veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruikfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

OMGEVINGSBERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem — 1242 DO 2-01

Greenlife BV

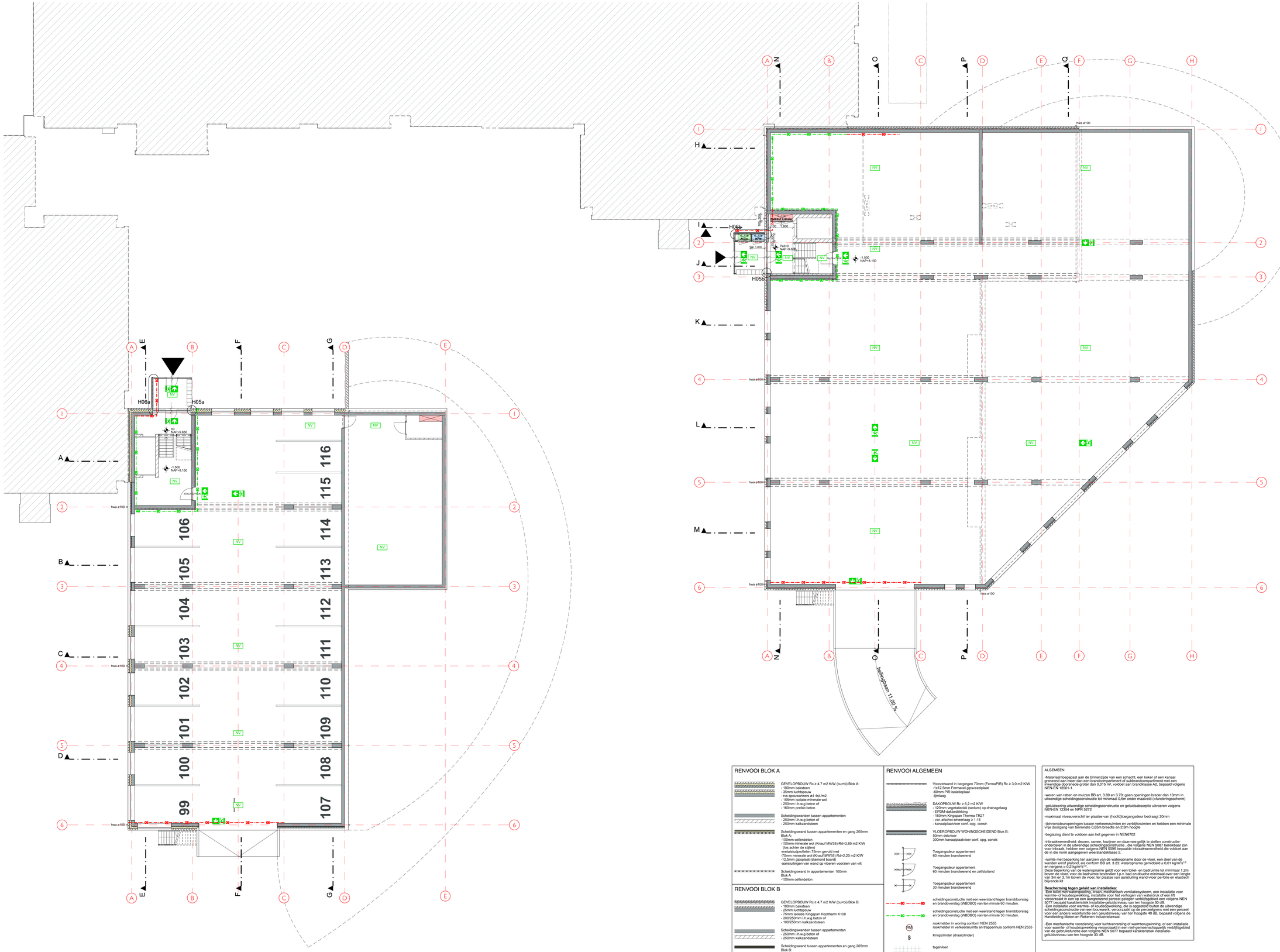
Plattegrond kelder - parkeerlaag

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31 (0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmindend de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van vervielvuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect al of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden die ze ten enigen behoeve of in het bedrag van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



RENVOOI BLOK A

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok A:
  - 100mm baksteen
  - 30mm luchtspouw
  - rvs spouwankers ø4 4st./m2
  - 155mm isolatie minerale wol
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 160mm prefab beton
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok A
  - 100mm cellenbeton
  - 100mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,85 m2 K/W (los achter de stijlen)
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met
  - 70mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,20 m2 K/W
  - 12,5mm gipsplaat (diamond board)
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok A
  - 100mm cellenbeton

RENVOOI BLOK B

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok B:
  - 100mm baksteen
  - 25mm luchtspouw
  - 75mm isolatie Kingspan Kooltherm K108
  - 200/250mm i.h.w.g beton of
  - 100/250mm kalkzandsteen
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 5mm luchtspouw
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 50mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat

RENVOOI ALGEMEEN

- Voorzetwand in bergingen 70mm (FermaPIR) Rc ≥ 3,0 m2 K/W
  - 1x12,5mm Fermacel gipsvezelplaat
  - 60mm PIR isolatieplaat
  - -lijmlaag
- DAKOPBOUW Rc ≥ 6,2 m2 K/W
  - 120mm vegetatiedak (sedum) op drainagelaag
  - EPDM-dakbedekking
  - 160mm Kingspan Therma TR27
  - var. afschot smeerlaag ≥ 1:16
  - kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- VLOEROPBOUW WONINGSCHEIDEND Blok B:
  - 50mm dekvloer
  - 300mm kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- Toegangsdeur appartement
  60 minuten brandwerend
- Toegangsdeur appartement
  60 minuten brandwerend en zelfsluitend
- Toegangsdeur appartement
  30 minuten brandwerend
- scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.
- scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten.
- rookmelder in woning conform NEN 2555
  rookmelder in verkeersruimte en trappenhuis conform NEN 2535
- Knopcilinder (draaicilinder)
- tegelvloer
- tegelwerk op wanden
- NV — ruimte voorzien van noodverlichting (1 lux op vloerniveau) conform bouwbesluit artikel 6.3
- vluchtrouteaanduiding volgens NEN 6088
- P6 — poederblusser

ALGEMEEN

-Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

-weren van ratten en muizen BB art. 3.69 en 3.70: geen openingen breder dan 10mm in uitwendige scheidingsconstructie tot minimaal 0,6m onder maaiveld (=funderingsschermn)

-geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidsabsorptie uitvoeren volgens NEN-EN 12354 en NPR 5272

-maximaal niveauverschil ter plaatse van (hoofd)toegangsdeur bedraagt 20mm

-binnen/deuropeningen tussen verkeersruimten en verblijfsruimten en hebben een minimale vrije doorgang van tenminste 0,85m breedte en 2,3m hoogte

-beglazing dient te voldoen aan het gegeven in NEN6702

-inbraakwerendheid: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie , die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

-ruimte met beperking ten aanzien van de wateropname door de vloer, een deel van de wanden en/of plafond, als conform BB art. 3.23: wateropname gemiddeld ≤ 0,01 kg/m²s$^{1/2}$ en nergens > 0,2 kg/m²s$^{1/2}$.
Deze beperking van de wateropname geldt voor een toilet- en badruimte tot minimaal 1,2m boven de vloer, voor de badruimte bovendien t.p.v. bad en douche minimaal over een lengte van 3m en 2,1m boven de vloer, ter plaatse van aansluiting wand-vloer pe-folie en elastisch blijvende kit

Bescherming tegen geluid van installaties:
-Een toilet met waterspoeling, krain, mechanisch ventilatiesysteem, een installatie voor warmte- of koudeopwekking, installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.
-Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel waarop een woning is gelegen een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

-Een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmteruguwinning, of een installatie voor warmte- of koudeopwekking veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

OMGEVINGSBERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem

1242 DO 2-02

Greenlife BV

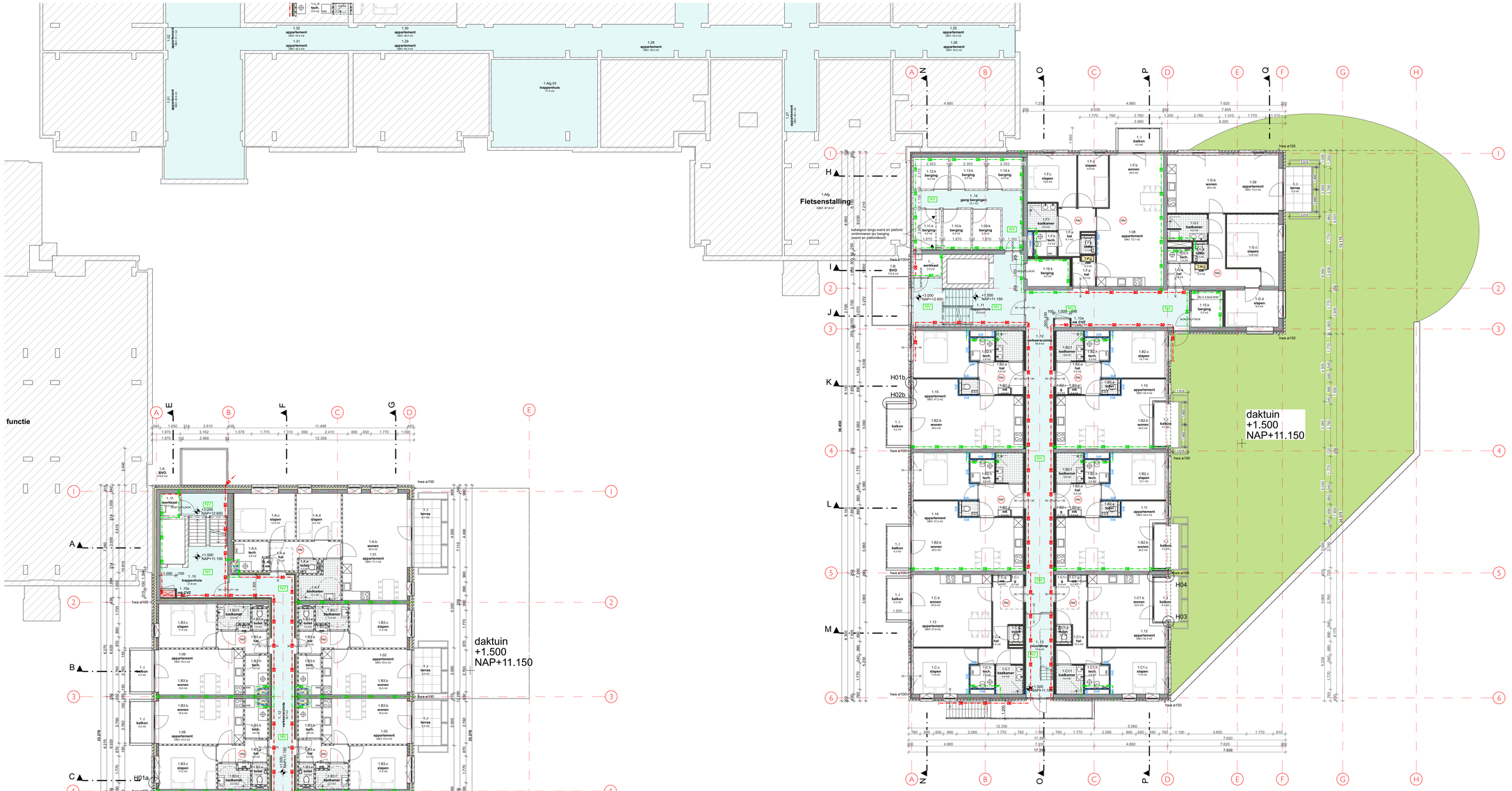
Plattegrond begane grond - entreelaag

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT/VOORBEHOUDEN Overmindert de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van vervanselijking openbaarmaking en vervanselijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of ivst gevolgd uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden, die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



RENVOOI BLOK A

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok A:
  - 100mm baksteen
  - 35mm luchtspouw
  - rvs spouwankers a4-4st./m2
  - 155mm isolatie minerale wol
  - 250mm t.h.w.g beton of
  - 160mm prefab beton
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm t.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok A:
  - 100mm cellenbeton
  - 100mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,85 m2 K/W (los achter de stijlen)
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met
  - 70mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,20 m2 K/W
  - 12,5mm gipsplaat (dilamond board)
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok A:
  - 100mm cellenbeton

RENVOOI BLOK B

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok B:
  - 100mm baksteen
  - 25mm luchtspouw
  - 75mm isolatie Kingspan Kooltherm K108
  - 200;250mm t.h.w.g beton of
  - 100/250mm kalkzandsteen
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm t.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 5mm luchtspouw
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 50mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat

RENVOOI ALGEMEEN

- Voorzetwand in bergingen 70mm (FermaPIR) Rc ≥ 3,0 m2 K/W
  - 1x12,5mm Fermacel gipsvezelplaat
  - 60mm PIR isolatieplaat
  - dpmlaag
- DAKOPBOUW Rc ≥ 6,2 m2 K/W
  - 120mm vegetatiedak (sedum) op drainagelaag
  - EPDM-dakbedekking
  - 160mm Kingspan Therma TR27
  - var. afschot smeerlaag ≥ 1:16
  - kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- VLOEROPBOUW WONINGSCHEIDEND Blok B:
  - 50mm dekvloer
  - 300mm kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- Toegangsdeur appartement 60 minuten branderend
- Toegangsdeur appartement 60 minuten branderend en zelfsluitend
- Toegangsdeur appartement 30 minuten branderend
- scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.
- scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten.
- rookmelder in woning conform NEN 2555
- rookmelder in verkeersruimte en trappenhuis conform NEN 2535
- Knopcilinder (draaicilinder)
- tegelvloer
- tegelwerk op wanden
- ruimte voorzien van noodverlichting (1 lux op vloerniveau) conform bouwbesluit artikel 6.3
- vluchtrouteaanduiding volgens NEN 6088
- poederblusser

ALGEMEEN

-Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

-weren van ratten en muizen BB art. 3.69 en 3.70: geen openingen breder dan 10mm in uitwendige scheidingsconstructie tot minimaal 0,6m onder maaiveld (=funderingsscherm)

-geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidsabsorptie uitvoeren volgens NEN-EN 12354 en NPR 5272

-maximaal niveauverschil ter plaatse van (hoofd)toegangsdeur bedraagt 20mm

-(binnen)deuropeningen tussen verkeersruimten en verblijfsruimten en hebben een minimale vrije doorgang van tenminste 0,85m breedte en 2,3m hoogte

-beglazing dient te voldoen aan het gegeven in NEN6702

-inbraakwerendheid: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie ,die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

-ruimte met beperking ten aanzien van de wateropname door de vloer, een deel van de wanden en/of plafond, eis conform BB art. 3.23: wateropname gemiddeld ≤ 0,01 kg/m²s$^{1/2}$ en nergens > 0,2 kg/m²s$^{1/2}$

Deze beperking van de wateropname geldt voor een toilet- en badruimte tot minimaal 1,2m boven de vloer, voor de badruimte bovendien t.p.v. bad en douche minimaal over een lengte van 3m en 2,1m boven de vloer, ter plaatse van aansluiting wand-vloer pe-folie en elastisch blijvende kit

Bescherming tegen geluid van installaties:
-Een toilet met waterspoeling, kraan, mechanisch ventilatiesysteem, een installatie voor warmte- of koudeopwekking, installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidniveau van ten hoogste 30 dB.
-Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

-Een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmteruggewinning, of een installatie voor warmte- of koudeopwekking veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidniveau van ten hoogste 30 dB.

OMGEVINGSBERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem — 1242 DO 2-03

Greenlife BV

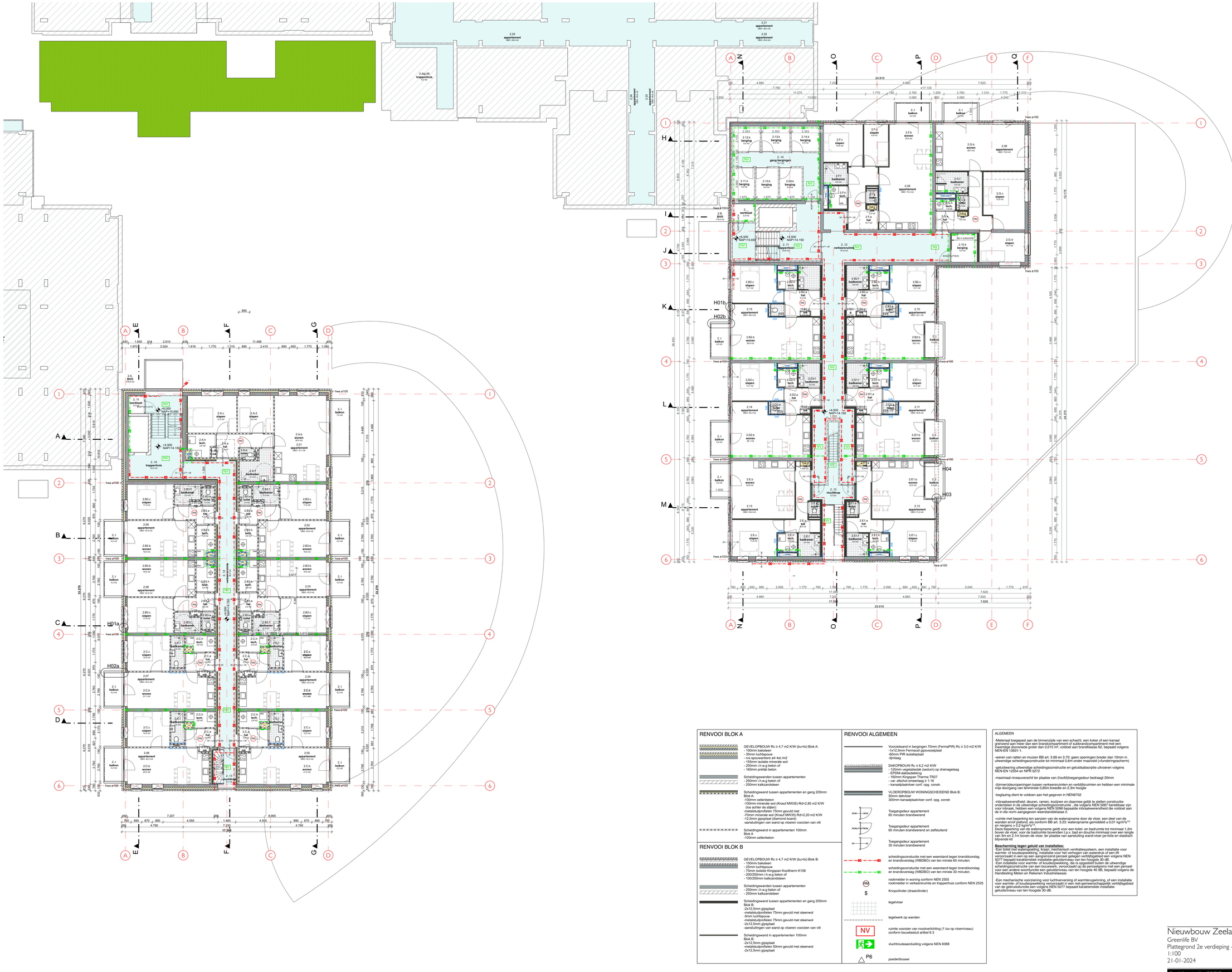
Plattegrond 1e verdieping - woonlaag 1

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arnhem.nl
12NLVO Meilene appartementen KLEAG 2.7
projectgrootte 2.160,2624 m²

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmoedert de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verwezenlijking openbaarmaking en vervielvuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, schetsen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect te verveelvuldigen of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden die ze ten enigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



RENVOOI BLOK A

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu=bi) Blok A:
  - 100mm baksteen
  - 30mm luchtspouw
  - rvs spouwankers ø4 4st./m2
  - 155mm isolatie minerale wol
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 160mm prefab beton
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok A:
  - 100mm cellenbeton
  - 100mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,85 m2 K/W (los achter de stijlen)
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met
  - 70mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,20 m2 K/W
  - 12,5mm gipsplaat (diamond board)
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok A
  - 100mm cellenbeton

RENVOOI BLOK B

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu=bi) Blok B:
  - 100mm baksteen
  - 25mm luchtspouw
  - 75mm isolatie Kingspan Kooltherm K108
  - 200/250mm i.h.w.g beton of
  - 100/250mm kalkzandsteen
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 5mm luchtspouw
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 50mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat

RENVOOI ALGEMEEN

- Voorzetwand in bergingen 70mm (FermaPIR) Rc ≥ 3,0 m2 K/W
  - 1x12,5mm Fermacel gipsvezelplaat
  - 60mm PIR isolatieplaat
  - lijmlaag
- DAKOPBOUW Rc ≥ 6,2 m2 K/W
  - 120mm vegetatiedak (sedum) op drainagelaag
  - EPDM-dakbedekking
  - 160mm Kingspan Therma TR27
  - var. afschot smeerlaag ≥ 1:16
  - kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- VLOEROPBOUW WONINGSCHEIDEND Blok B:
  - 50mm dekvloer
  - 300mm kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- Toegangsdeur appartement 60 minuten brandwerend
- Toegangsdeur appartement 60 minuten brandwerend en zelfsluitend
- Toegangsdeur appartement 30 minuten brandwerend
- 60 scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.
- 30 scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten.
- RM rookmelder in woning conform NEN 2555
  rookmelder in verkeersruimte en trappenhuis conform NEN 2535
- $ Knopcilinder (draaicilinder)
- tegelvloer
- tegelwerk op wanden
- NV ruimte voorzien van noodverlichting (1 lux op vloerniveau) conform bouwbesluit artikel 6.3
- vluchtrouteaanduiding volgens NEN 6088
- P6 poederblusser

ALGEMEEN

-Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inhoud van tenminste groter dan 0,015 m³, voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

-weren van ratten en muizen BB art. 3.69 en 3.70: geen openingen breder dan 10mm in uitwendige scheidingsconstructie tot minimaal 0,6m onder maaiveld (vuilondergrondscherm)

-geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidsabsorptie uitvoeren volgens NEN-EN 12354 en NPR 5272

-maximaal niveauverschil ter plaatse van (hoofd)toegangsdeur bedraagt 20mm

-(binnen)deuropeningen tussen verkeersruimten en verblijfsruimten en hebben een minimale vrije doorgang van tenminste 0,85m breedte en 2,3m hoogte

-beglazing dient te voldoen aan het gegeven in NEN6702

-inbraakwerendheid, deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie , die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakweerendheid die voldoet aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2.

-ruimte met beperking ten aanzien van de wateropname door de vloer, een deel van de wanden en/of plafond, als conform BB art. 3.23: wateropname gemiddeld ≤ 0,01 kg/m²s$^{-1/2}$ en nergens ≤ 0,2 kg/m²s$^{-1/2}$

-Een ruimte met beperking ten wateropname geldt voor een toilet- en badruimte tot minimaal 1,2m boven de vloer, voor de badruimte bovendien t.p.v. bad en douche minimaal over een lengte van 3m en 2,1m boven de vloer, ter plaatse van aansluiting wand-vloer pe-folie en elastisch blijvende kit

Bescherming tegen geluid van installaties:
-Een toilet ruimte, badruimte, keuken, mechanisch ventilatiesysteem, een installatie voor verwarming of koudeopwekking, een ruimte met verwarmingsinstallatie of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidniveau van ten hoogste 30 dB.
-Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

-Een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmteruwinning, of een installatie voor warmte- of koudeopwekking veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

OMGEVINGSBERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem 1242 DO 2-04

Greenlife BV

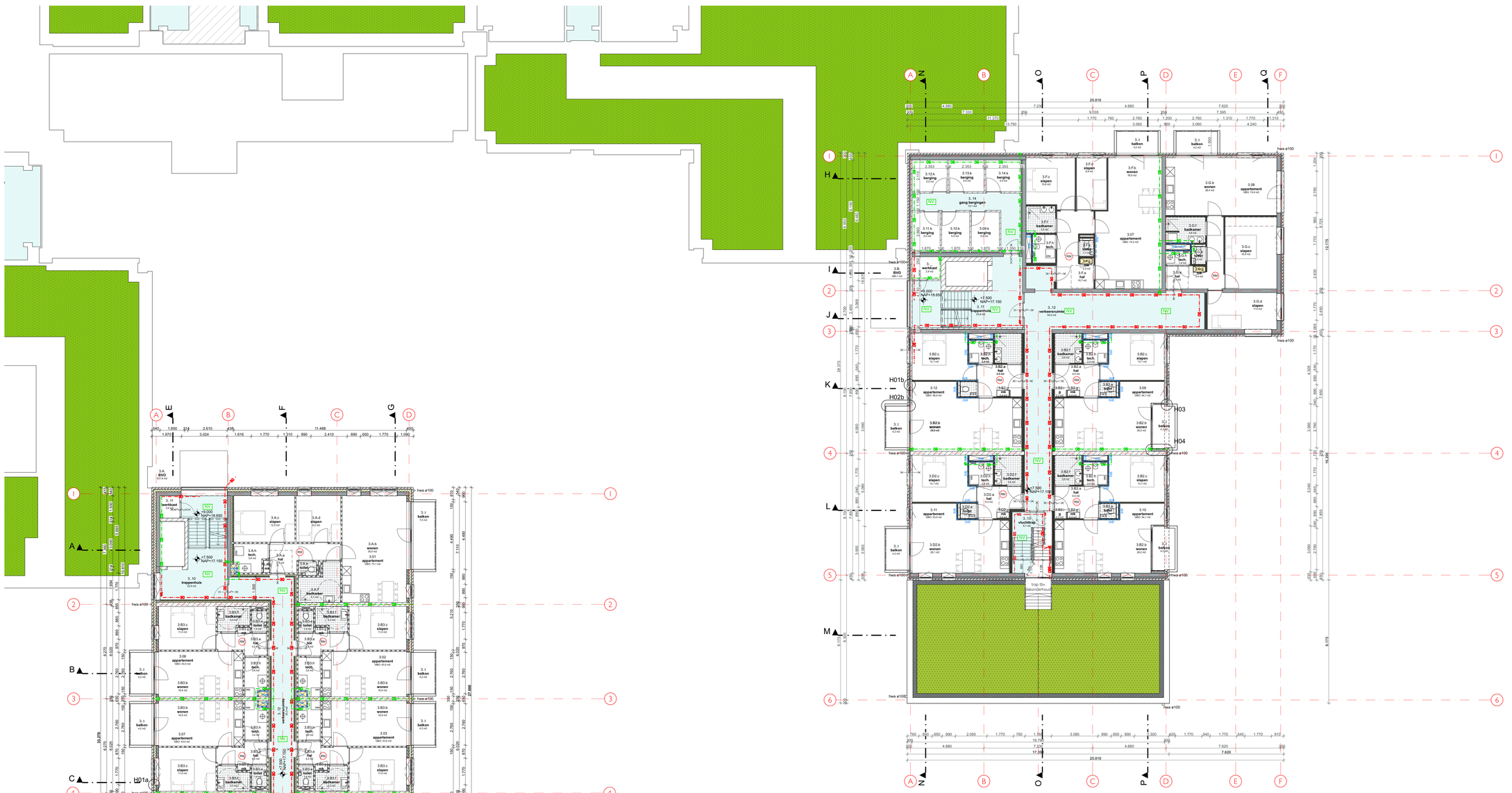
Plattegrond 2e verdieping - woonlaag 2

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningsvat 3c • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onverminderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvoudiging openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



RENVOOI BLOK A

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok A:
  - 100mm baksteen
  - 35mm luchtspouw
  - rvs spouwankers ø4 4st./m2
  - 155mm isolatie minerale wol
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 160mm prefab beton
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok A:
  - 100mm cellenbeton
  - 100mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,85 m2 K/W (los achter de stijlen)
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met
  - 70mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,20 m2 K/W
  - 12,5mm gipsplaat (diamond board)
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok A
  - 100mm cellenbeton

RENVOOI BLOK B

- GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok B:
  - 100mm baksteen
  - 25mm luchtspouw
  - 75mm isolatie Kingspan Kooltherm K108
  - 200/250mm i.h.w.g beton of
  - 100/250mm kalkzandsteen
- Scheidingswanden tussen appartementen
  - 250mm i.h.w.g beton of
  - 250mm kalkzandsteen
- Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 5mm luchtspouw
  - metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt
- Scheidingswand in appartementen 100mm Blok B:
  - 2x12,5mm gipsplaat
  - metalstudprofielen 50mm gevuld met steenwol
  - 2x12,5mm gipsplaat

RENVOOI ALGEMEEN

- Voorzetwand in bergingen 70mm (FermaPIR) Rc ≥ 3,0 m2 K/W
  - 1x12,5mm Fermacel gipsvezelplaat
  - 60mm PIR isolatieplaat
  - dampsperlaag
- DAKOPBOUW Rc ≥ 6,2 m2 K/W
  - 120mm vegetatiedak (sedum) op drainagelaag
  - EPDM-dakbedekking
  - 160mm Kingspan Therma TR27
  - var. afschot smeerlaag ≥ 1:16
  - kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- VLOEROPBOUW WONINGSCHEIDEND Blok B:
  - 50mm dekvloer
  - 300mm kanaalplaatvloer conf. opg. constr.
- Toegangsdeur appartement 60 minuten brandwerend
- Toegangsdeur appartement 60 minuten brandwerend en zelfsluitend
- Toegangsdeur appartement 30 minuten brandwerend
- EI60 scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.
- EI30 scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten.
- RM rookmelder in woning conform NEN 2555
  rookmelder in verkeersruimte en trappenhuis conform NEN 2535
- $ Knopcilinder (draaicilinder)
- tegelvloer
- tegelwerk op wanden
- NV ruimte voorzien van noodverlichting (1 lux op vloerniveau) conform bouwbesluit artikel 6.3
- vluchtroute aanduiding volgens NEN 6088
- P6 poederblusser

ALGEMEEN

-Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

-weren van ratten en muizen BB art. 3.69 en 3.70: geen openingen breder dan 10mm in uitwendige scheidingsconstructie tot minimaal 0,6m onder maaiveld (vluchtingsscherm)

-geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidsabsorptie uitvoeren volgens NEN-EN 12354 en NPR 5272

-maximaal niveauverschil tet plaatse van (hoofd)toegangsdeur bedraagt 20mm

-(binnen)deuropeningen tussen verkeersruimten en verblijfsruimten en hebben een minimale vrije doorgang van tenminste 0,85m breedte en 2,3m hoogte

-beglazing dient te voldoen aan het gegeven in NEN6702

-inbraakwerendheid: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

-ruimte met beperking ten aanzien van de wateropname door de vloer, een deel van de wanden en/of plafond, als conform BB art. 3.23: wateropname gemiddeld ≤ 0,01 kg/m²s $^{-1/2}$ en nergens > 0,2 kg/m²s $^{-1/2}$

-de hoogte van de wateropname geldt voor een toilet- en badruimte tot minimaal 1,2m boven de vloer, voor de badruimte bovendien t.p.v. bad en douche minimaal over een lengte van 3m en 2,1m bovenn de vloer, ter plaatse van aansluiting wand-vloer pe-folie en elastisch blijvende kit.

Bescherming tegen geluid van installaties:
-Een toilet met waterspoeling, kraan, mechanisch ventilatiesysteem, een installatie voor warmte- of koudeopwekking, installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatiegeluidniveau van ten hoogste 30 dB.
-Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

-Een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmterugwinning, of een installatie voor warmte- of koudeopwekking is voorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidniveau van ten hoogste 30 dB.

OMGEVINGSBERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem — 1242 DO 2-05

Greenlife BV

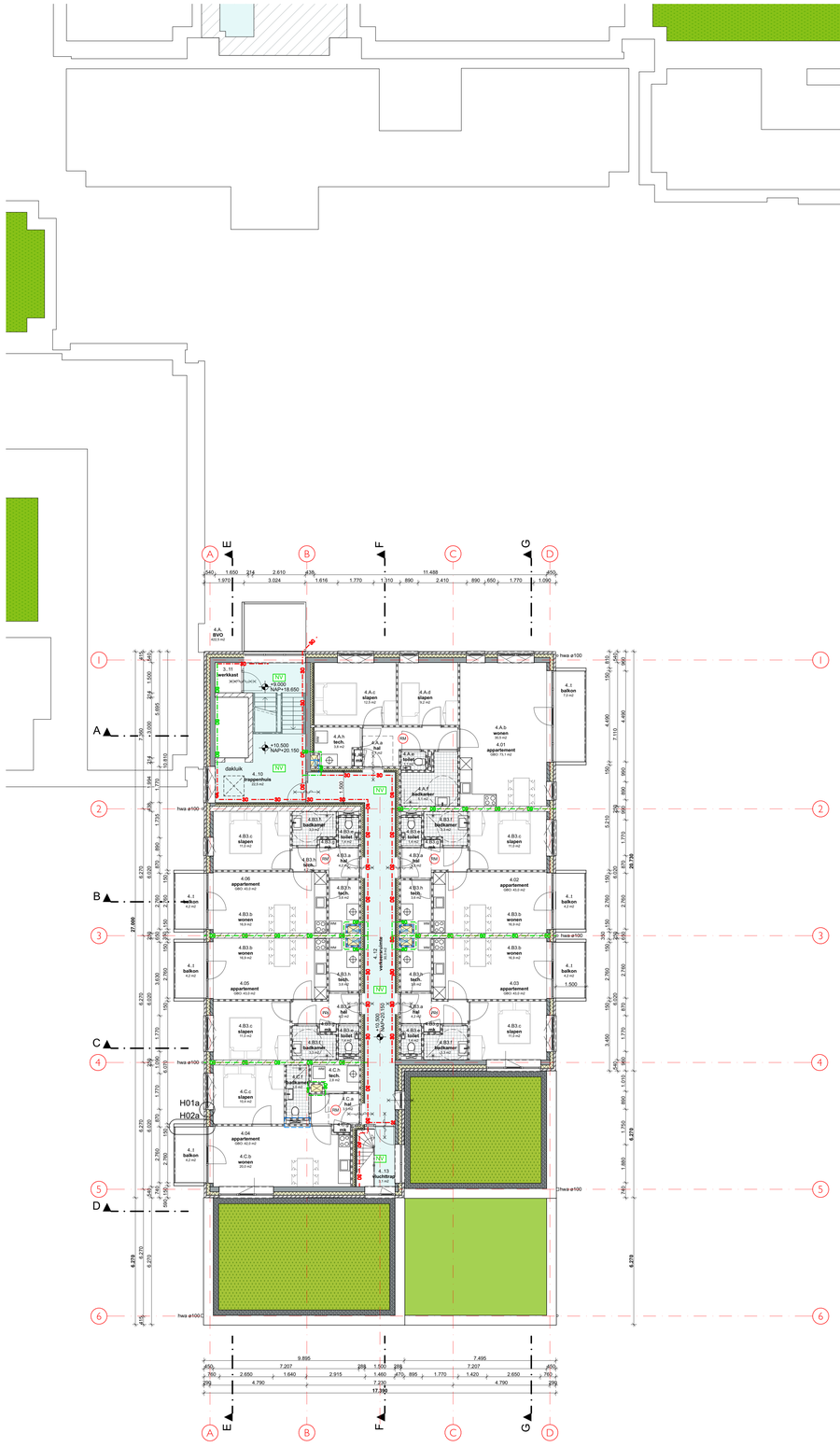
Plattegrond 3e verdieping - woonlaag 3

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31 (0)26 333 75 55 • mail@strategie.archi.nl

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmonderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvoudiging, openbaarmaking en verwerkelijking. openbaarmaking en verwerkelijking zijn zijn ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of uit gevolgd uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden, die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.





RENVOOI BLOK A

GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok A:
- 100mm baksteen
- 35mm luchtspouw
- rvs spouwankers ø4 4st./m2
- 155mm isolatie minerale wol
- 250mm i.h.w.g beton of
- 160mm prefab beton

Scheidingswanden tussen appartementen
- 250mm i.h.w.g beton of
- 250mm kalkzandsteen

Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok A:
- 100mm cellenbeton
-100mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,85 m2 K/W (los achter de stijlen)
-metalstudprofielen 75mm gevuld met
-70mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,20 m2 K/W
-12,5mm gipsplaat (diamond board)
-aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt

Scheidingswand in appartementen 100mm Blok A
- 100mm cellenbeton

RENVOOI BLOK B

GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok B:
- 100mm baksteen
- 25mm luchtspouw
- 75mm isolatie Kingspan Kooltherm K108
- 200/250mm i.h.w.g beton of
- 100/250mm kalkzandsteen

Scheidingswanden tussen appartementen
- 250mm i.h.w.g beton of
- 250mm kalkzandsteen

Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok B:
-2x12,5mm gipsplaat
-metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
-5mm luchtspouw
-metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
-2x12,5mm gipsplaat
-aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt

Scheidingswand in appartementen 100mm Blok B:
-2x12,5mm gipsplaat
-metalstudprofielen 50mm gevuld met steenwol
-2x12,5mm gipsplaat

RENVOOI ALGEMEEN

Voorzetwand in bergingen 70mm (FermaPIR) Rc ≥ 3,0 m2 K/W
-1x12,5mm Fermacell gipsvezelplaat
-60mm PIR isolatieplaat
-lijmlaag

DAKOPBOUW Rc ≥ 6,2 m2 K/W
- 120mm vegetatiedak (sedum) op drainagelaag
- EPDM-dakbedekking
- 160mm Kingspan Therma TR27
- var. afschot smeerlaag ≥ 1:16
- kanaalplaatvloer conf. opg. constr.

VLOEROPBOUW WONINGSCHEIDEND Blok B:
50mm dekvloer
300mm kanaalplaatvloer conf. opg. constr.

Toegangsdeur appartement
60 minuten brandwerend

Toegangsdeur appartement
60 minuten brandwerend en zelfsluitend

Toegangsdeur appartement
30 minuten brandwerend

scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.

scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten.

rookmelder in woning conform NEN 2555
rookmelder in verkeersruimte en trappenhuis conform NEN 2535

Knopcilinder (draaicilinder)

tegelvloer

tegelwerk op wanden

ruimte voorzien van noodverlichting (1 lux op vloerniveau) conform bouwbesluit artikel 6.3

vluchtrouteaanduiding volgens NEN 6088

poederblusser

ALGEMEEN

-Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

-weren van ratten en muizen BB art. 3.69 en 3.70: geen openingen breder dan 10mm in uitwendige scheidingsconstructie tot minimaal 0,6m onder maaiveld (vfunderingsschermen)

-geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidsabsorptie uitvoeren volgens NEN-EN 12354 en NPR 5272

-maximaal niveauverschil ter plaatse van (hoofd)toegangsdeur bedraagt 20mm

-(binnen)deuropeningen tussen verkeersruimten en verblijfsruimten en hebben een minimale vrije doorgang van tenminste 0,85m breedte en 2,3m hoogte

-beglazing dient te voldoen aan het gegeven in NEN6702

-inbraakwerendheid: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie , die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

-ruimte met beperking ten aanzien van de wateropname door de vloer, een deel van de wanden en/of plafond, eis conform BB art. 3.23: wateropname gemiddeld ≤ 0,01 kg/m²s$^{1/2}$ en nergens > 0,2 kg/m²s$^{1/2}$.
Deze beperking van de wateropname geldt voor een toilet- en badruimte tot minimaal 1,2m boven de vloer, voor de badruimte bovendien t.p.v. bad en douche minimaal over een lengte van 3m en 2,1m boven de vloer, ter plaatse van aansluiting wand-vloer pe-folie en elastisch blijvende kit

Bescherming tegen geluid van installaties:
-Een toilet met waterspoeling, krain, mechanisch ventilatiesysteem, een installatie voor warmte- of koudepoewekking, installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.
-Een installatie voor warmte- of koudepoewekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

-Een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmterugwinning, of een installatie voor warmte- of koudepoewekking veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

OMGEVINGSBERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem — 1242 DO 2-06

Greenlife BV

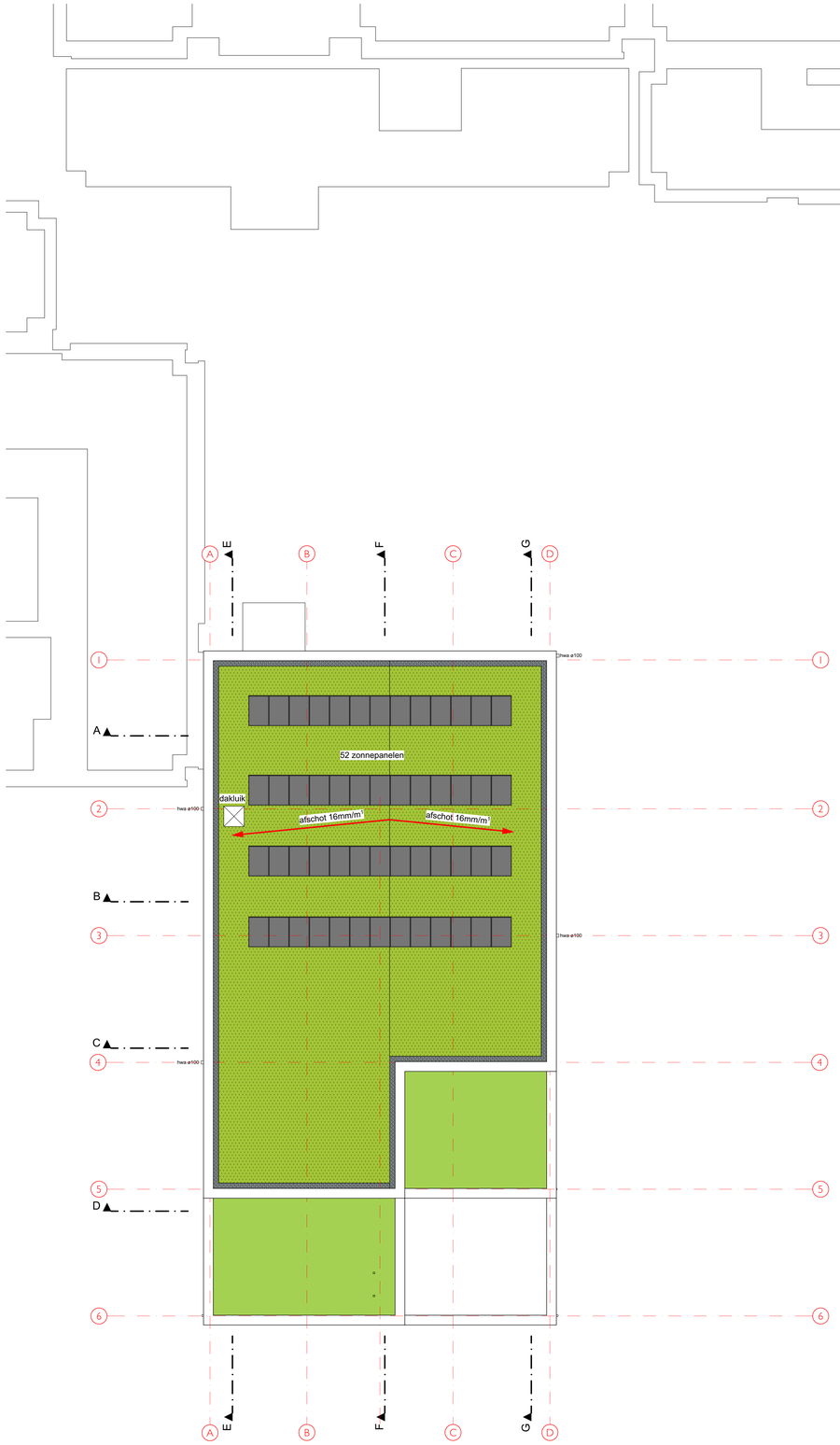
Plattegrond 4e verdieping - woonlaag 4

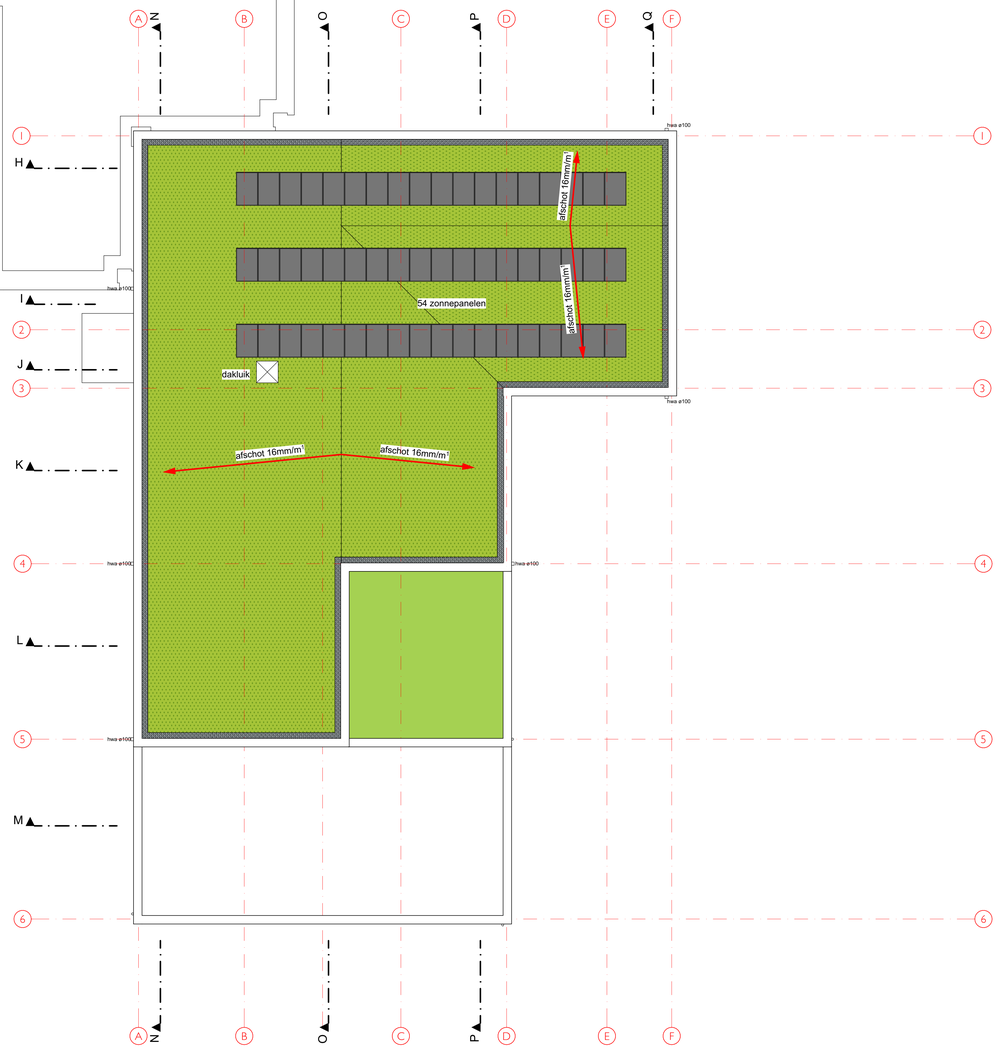
1:100

21-01-2024

stratεgie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onvermindert de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van vervielvuldiging openbaarmaking en vervreevuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen ecv. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect al of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden die ze ten enigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.





RENVOOI BLOK A

GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok A:
- 100mm baksteen
- 35mm luchtspouw
- rvs spouwankers a4-4st./m2
- 155mm isolatie minerale wol
- 250mm i.h.w.g beton of
- 160mm prefab beton

Scheidingswanden tussen appartementen
- 250mm i.h.w.g beton of
- 250mm kalkzandsteen

Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok A:
-100mm cellenbeton
-100mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,85 m2 K/W (los achter de stijlen)
-metalstudprofielen 75mm gevuld met
-70mm minerale wol (Knauf MW35) Rd=2,20 m2 K/W
-12,5mm gipsplaat (diamond board)
-aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt

Scheidingswand in appartementen 100mm Blok A:
-100mm cellenbeton

RENVOOI BLOK B

GEVELOPBOUW Rc ≥ 4,7 m2 K/W (bu>bi) Blok B:
- 100mm baksteen
- 25mm luchtspouw
- 75mm isolatie Kingspan Kooltherm K108
- 200/250mm i.h.w.g beton of
- 100/250mm kalkzandsteen

Scheidingswanden tussen appartementen
- 250mm i.h.w.g beton of
- 250mm kalkzandsteen

Scheidingswand tussen appartementen en gang 205mm Blok B:
-2x12,5mm gipsplaat
-metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
-5mm luchtspouw
-metalstudprofielen 75mm gevuld met steenwol
-2x12,5mm gipsplaat
-aansluitingen van wand op vloeren voorzien van vilt

Scheidingswand in appartementen 100mm Blok B:
-2x12,5mm gipsplaat
-metalstudprofielen 50mm gevuld met steenwol
-2x12,5mm gipsplaat

RENVOOI ALGEMEEN

Voorzetwand in bergingen 70mm (FermaPIR) Rc ≥ 3,0 m2 K/W
-1x12,5mm Fermacel gipsvezelplaat
-60mm PIR isolatieplaat
-dpm/laag

DAKOPBOUW Rc ≥ 6,2 m2 K/W
- 120mm vegetatiedak (sedum) op drainagelaag
- EPDM-dakbedekking
- 160mm Kingspan Therma TR27
- var. afschot omeerlaag ≥ 1:16
- kanaalplaatvloer conf. opg. constr.

VLOEROPBOUW WONINGSCHEIDEND Blok B:
50mm dekvloer
300mm kanaalplaatvloer conf. opg. constr.

Toegangsdeur appartement
60 minuten brandwerend

Toegangsdeur appartement
60 minuten brandwerend en zelfsluitend

Toegangsdeur appartement
30 minuten brandwerend

scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 60 minuten.

scheidingsconstructie met een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van ten minste 30 minuten.

rookmelder in woning conform NEN 2555
rookmelder in verkeersruimte en trappenhuis conform NEN 2535

Knopcilinder (draaicilinder)

tegelvloer

tegelwerk op wanden

ruimte voorzien van noodverlichting (1 lux op vloerniveau) conform bouwbesluit artikel 6.3

vluchtrouteaanduiding volgens NEN 6088

poederblusser

ALGEMEEN

-Materiaal toegepast aan de binnenzijde van een schacht, een koker of een kanaal grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m², voldoet aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

-weren van ratten en muizen BB art. 3.69 en 3.70: geen openingen breder dan 10mm in uitwendige scheidingsconstructie tot minimaal 0,6m onder maaiveld (=funderingsscherm)

-geluidwering uitwendige scheidingsconstructie en geluidsabsorptie uitvoeren volgens NEN-EN 12354 en NPR 5272

-maximaal niveauverschil ter plaatse van (hoofd)toegangsdeur bedraagt 20mm

-(binnen)deuropeningen tussen verkeersruimten en verblijfsruimten en hebben een minimale vrije doorgang van tenminste 0,85m breedte en 2,3m hoogte

-beglazing dient te voldoen aan het gegeven in NEN6702

-inbraakwerendheid: deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructie-onderdelen in de uitwendige scheidingsconstructie , die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.

-ruimte met beperking ten aanzien van de wateropname door de vloer, een deel van de wanden en/of plafond, als conform BB art. 3.23: wateropname gemiddeld ≤ 0,01 kg/m²s$^{1/2}$ en nergens > 0,2 kg/m²s$^{1/2}$
Deze beperking van de wateropname geldt voor een toilet- en badruimte tot minimaal 1,2m boven de vloer, voor de badruimte bovendien t.p.v. bad en douche minimaal over een lengte van 3m en 2,1m boven de vloer, ter plaatse van aansluiting wand-vloer pe-folie en elastisch blijvende kit

Bescherming tegen geluid van installaties:
-Een mechanische ventilatiesysteem, kram, mechanisch ventilatiesysteem, een installatie voor warmte- of koudeopwekking, installatie voor het verhogen van waterdruk of een lift veroorzaakt in een op een aangrenzend perceel gelegen verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidniveau van ten hoogste 30 dB.
-Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt op de perceelgrens met een perceel voor een andere woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai.

-Een mechanische voorziening voor luchtverversing of warmterugwinning, of een installatie voor warmte- of koudeopwekking veroorzaakt in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een volgens NEN 5077 bepaald karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB.

OMGEVINGSBERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem — 1242 DO 2-07

Greenlife BV

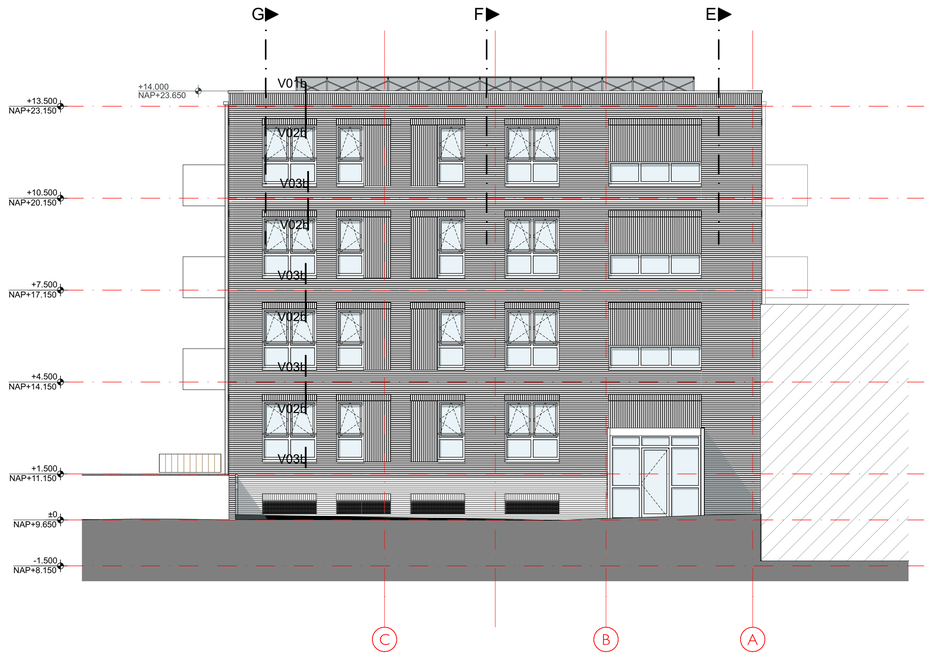
Plattegrond dakvloer

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

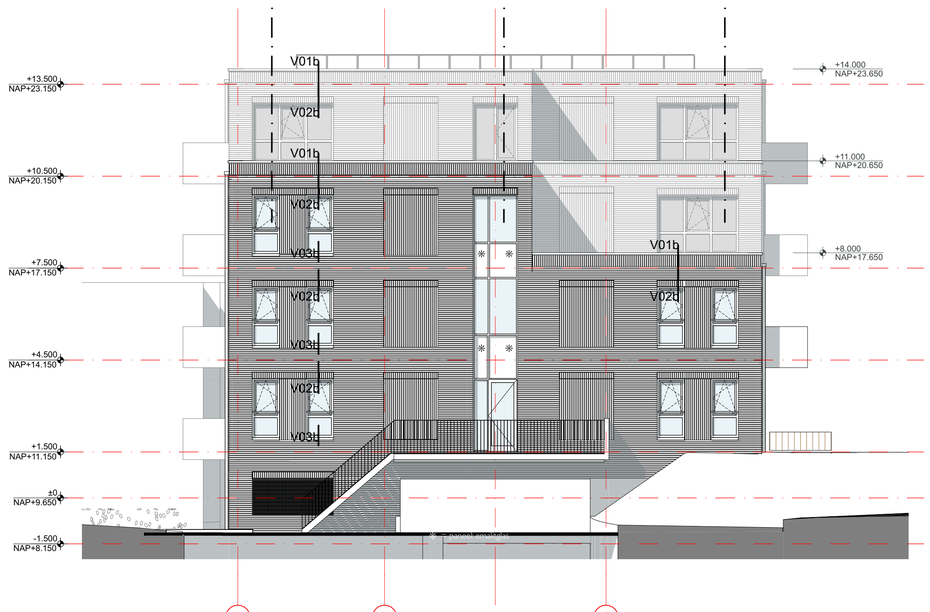
AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmiddel de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van vervielvoudiging en openbaarmaking en vervielvoudiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect al of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren, evenmin deze zouken te tonen aan derden, die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



Noordgevel blok A



Oostgevel blok A



Zuidgevel blok A



Westgevel blok A

kleuren en materialen Blok A

omschrijving bouwdeel	materiaal	afwerking/kleur	fabrikant/type
gevelplint parkeergarage beton	schoonwerk beton	glad en wit	
gevelplint parkeergarage baksteen	baksteen	handvorm bezand en generfd: rood-bruin-blauw-paars genuanceerd	Van der Sanden Reno 565A0
roosters gevelplint parkeergarage	stalen rooster	Ral 7030 steengrijs	Dejo rooster
gevel	baksteen	handvorm bezand en generfd: rood-bruin-blauw-paars genuanceerd	Van der Sanden Reno 565A0
rollagen en gevelvlakken met staand metselwerk	baksteen	handvorm bezand en generfd: rood-bruin-blauw-paars genuanceerd	Van der Sanden Reno 565A0
gevelkozijnen	kunststof	Ral 7030 steengrijs	Drutex Iglo Classic Energy
te openen delen gevelkozijnen	kunststof	Ral 7016 antracietgrijs	
doorvalbeveiliging gevelkozijnen		Ral 7030 steengrijs	
dichte panelen in pui	emalitglas	Ral 7031 antraciet	
waterslagen	aluminium	Ral 7030 steengrijs	
balkons	schoonwerk beton	glad en wit cement	
balustraden	staal	Ral 1036 parelmoergoud	lamellen hekwerk
dakrand tpv dakterrassen	aluminium dakkap	Ral 7030 steengrijs	
dakrand tpv overige daken	aluminium daktrim	Ral 7030 steengrijs	

Bij voorkeur voor toepassing van alternatieve fabrikanten, kleuren of materialen altijd eerst ter goedkeuring voorleggen aan architect.

OMGEVINGSVERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem 1242 DO 3-01

Greenlife BV

Gevels blok A

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

AUTEURSRECHT HOORBEHOUDEN Overmandaat de toepassingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht om vermenigvuldiging openbaarmaking en/of verhuurgelijk van dit ontwerpplan, schetsen tekeningen modellen enz. tot het herstellen van de ontwerpen tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect op of naar gewijzigd. Al het voorstel of het gewijzigd. Al het voorstel of het gewijzigd. Al het voorstel of het

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmindend de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvoudiging, openbaarmaking en vervreemdbaarheid van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect al of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren, evenmin deze zaken te tonen aan derden, die ze ten eigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



Noordgevel blok A



Oostgevel blok A



Zuidgevel blok A



Westgevel blok A

kleuren en materialen Blok A

omschrijving bouwdeel	materiaal	afwerking/kleur	fabrikant/type
gevelplint parkeergarage beton	schoonwerk beton	glad en wit	
gevelplint parkeergarage baksteen	baksteen	handvorm bezand en generfd: rood-bruin-blauw-paars genuanceerd	Van der Sanden Reno 565A0
roosters gevelplint parkeergarage	stalen rooster	Ral 7030 steengrijs	Dejo rooster
gevel	baksteen	handvorm bezand en generfd: rood-bruin-blauw-paars genuanceerd	Van der Sanden Reno 565A0
rollagen en gevelvlakken met staand metselwerk	baksteen	handvorm bezand en generfd: rood-bruin-blauw-paars genuanceerd	Van der Sanden Reno 565A0
gevelkozijnen	kunststof	Ral 7030 steengrijs	Drutex Iglo Classic Energy
te openen delen gevelkozijnen	kunststof	Ral 7016 antracietgrijs	
doorvalbeveiliging gevelkozijnen		Ral 7030 steengrijs	
dichte panelen in pui	emailitglas	Ral 7031 antraciet	
waterslagen	aluminium	Ral 7030 steengrijs	
balkons	schoonwerk beton	glad en wit cement	
balustraden	staal	Ral 1036 parelmoergoud	lamellen hekwerk
dakrand tpv dakterrassen	aluminium dakkap	Ral 7030 steengrijs	
dakrand tpv overige daken	aluminium daktrim	Ral 7030 steengrijs	

Bij voorkeur voor toepassing van alternatieve fabrikanten, kleuren of materialen altijd eerst ter goedkeuring voorleggen aan architect.

OMGEVINGSVERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem

1242 DO 3-03

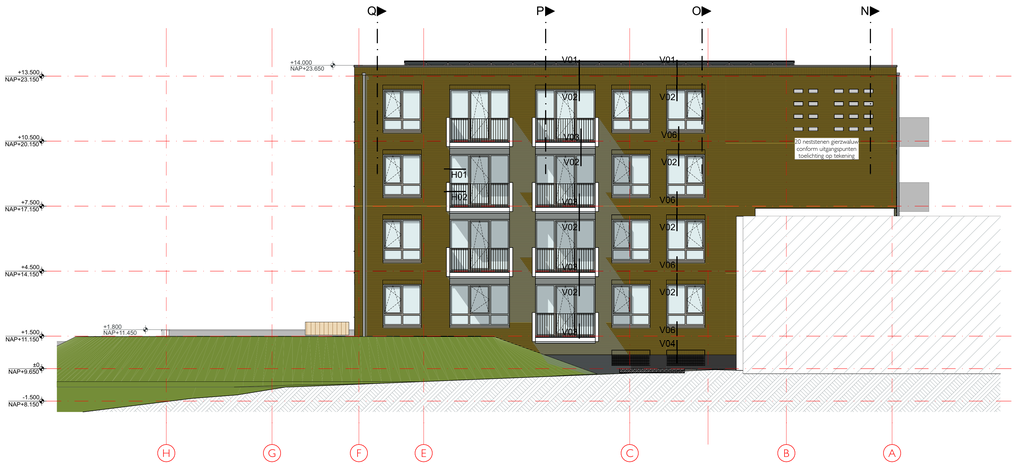
Greenlife BV

Gevels blok A in kleur

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl



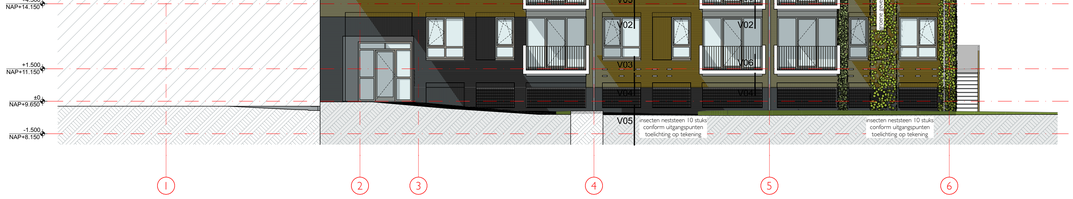
Noordgevel blok B



Oostgevel blok B



Zuidgevel blok B



Westgevel blok B

kleuren en materialen Blok B

omschrijving bouwdeel	materiaal	afwerking/kleur	fabrikant/type
gevelplint parkeergarage baksteen	baksteen	strengpers: antraciet-blauw-donkergrijs-donkerbruin genuanceerd	Van der Sanden Chemnitz 458A0
roosters gevelplint parkeergarage	stalen rooster	Ral 7030 steengrijs	Dejo rooster
gevel	baksteen	wasserstrich: geel-bruin-antraciet genuanceerd	Van der Sanden Reno 324A0
rollagen	baksteen	wasserstrich: geel-bruin-antraciet genuanceerd	Van der Sanden Reno 324A0
gevelvlakken met staand metselwerk	baksteen	strengpers: antraciet-blauw-donkergrijs-donkerbruin genuanceerd	Van der Sanden Chemnitz 458A0
gevelkozijnen	kunststof	Ral 7030 steengrijs	Drutex Iglo Classic Energy
dichte panelen in pui	emailglas	Ral 7031 antraciet	
waterslagen	aluminium	Ral 7030 steengrijs	
balkons	schoonwerk beton	glad en wit cement	
balustraden	staal	Ral 1036 parelmoergoud	lamellen hekwerk
dakrand tpv dakterrassen	aluminium dakkap	Ral 7030 steengrijs	
dakrand tpv overige daken	aluminium dakrim	Ral 7030 steengrijs	

Bij voorkeur voor toepassing van alternatieve fabrikanten, kleuren of materialen altijd eerst ter goedkeuring voorleggen aan architect.

OMGEVINGSVERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem 1242 DO 3-04

Greenlife BV

Gevels blok B in kleur

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningsvrout 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl
i.s.m.DVO-Kleine appartementen KUDO 27

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onvermindert de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht aan verweerlijking openbaarmaking en vervielvuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden die ze ten enigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmonderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect af of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden die ze ten enigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.



doorsnede A



doorsnede B



doorsnede C

doorsnede D

doorsnede E

doorsnede F

doorsnede G

OMGEVINGSVERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem 1242 DO 4-01

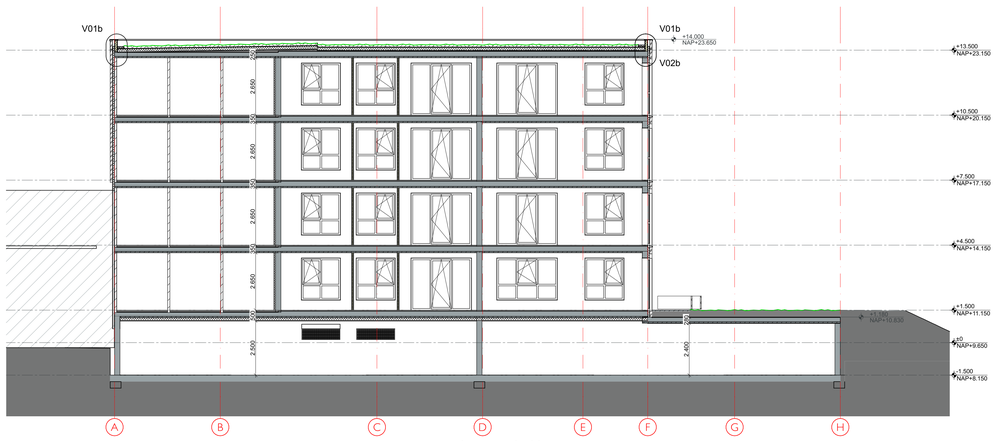
Greenlife BV

Doorsneden blok A

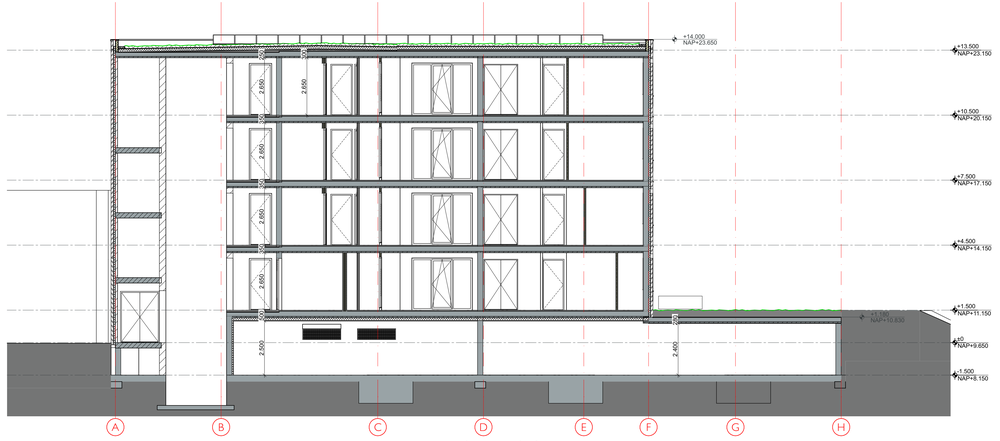
1:100

21-01-2024

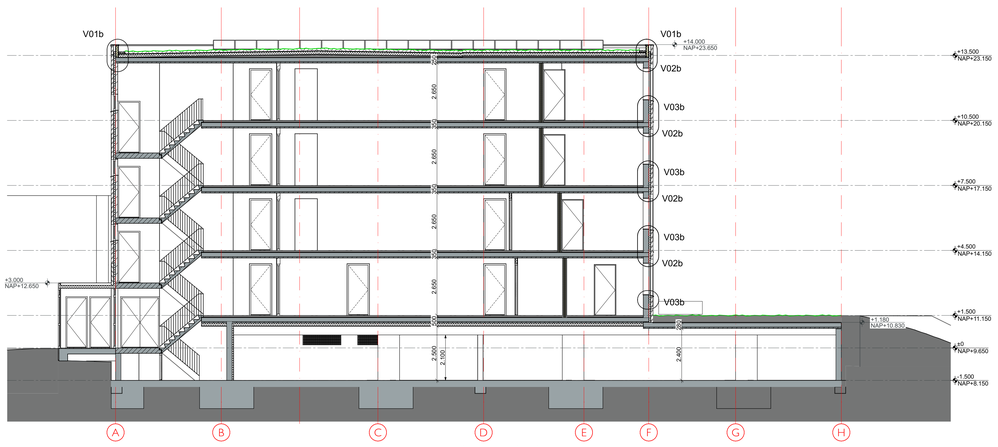
strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl



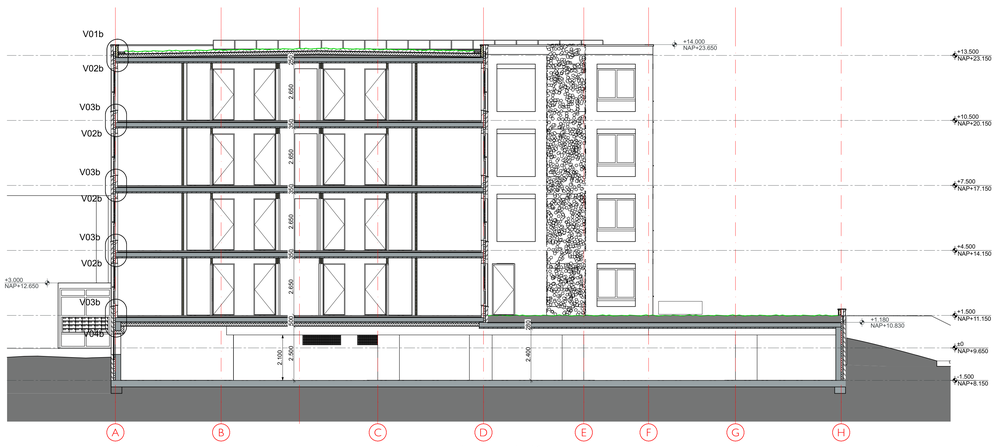
doorsnede H



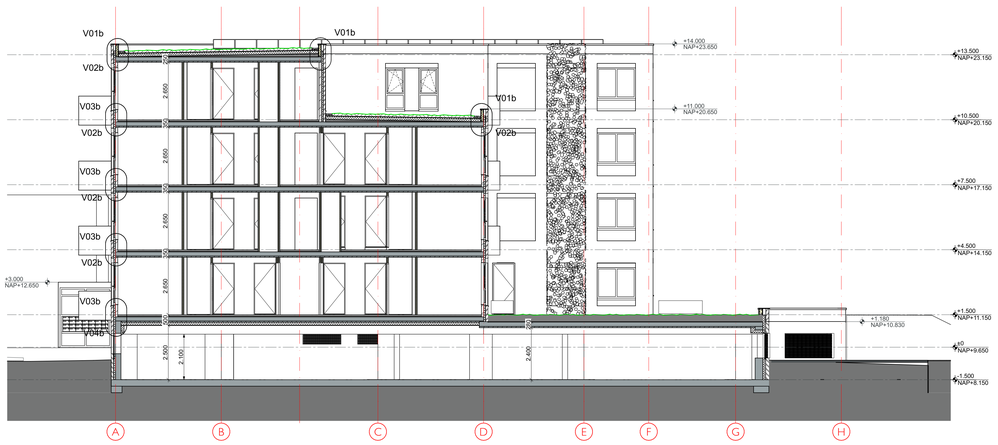
doorsnede I



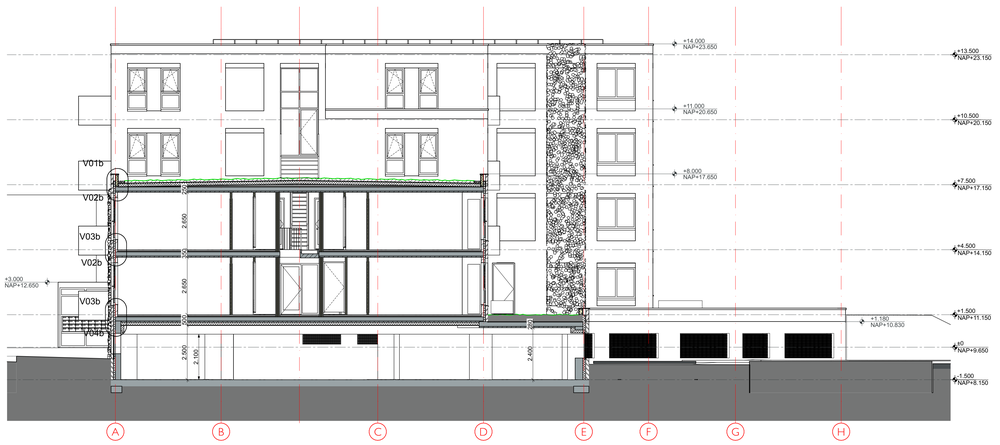
doorsnede J



doorsnede K



doorsnede L



doorsnede M

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Overmonderd de bepalingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van vervaardiging, openbaarmaking en verveelvuldiging van zijn ontwerpen, schetsen, tekeningen, modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect al of niet gewijzigd uit te voeren of te doen uitvoeren, evenmin deze stukken te tonen aan derden, die ze ten reglen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

OMGEVINGSVERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem 1242 DO 4-02

Greenlife BV

Doorsneden blok B blad 1

1:100

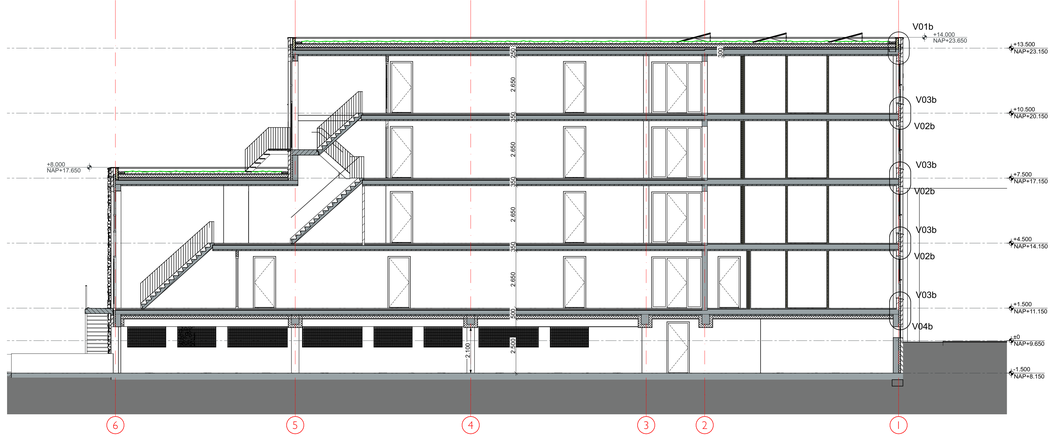
21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl

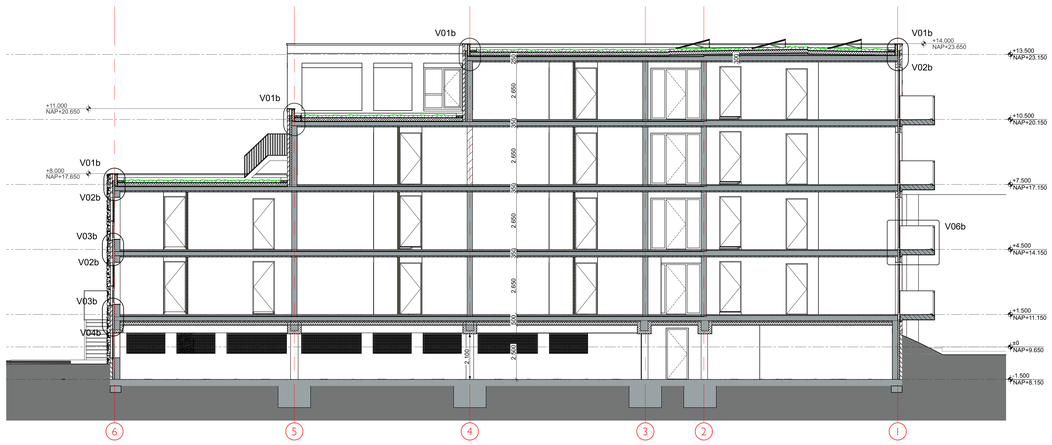
1242-VO-Interne appartementen KLEIO 27 principiaal 21-02-2024 A0



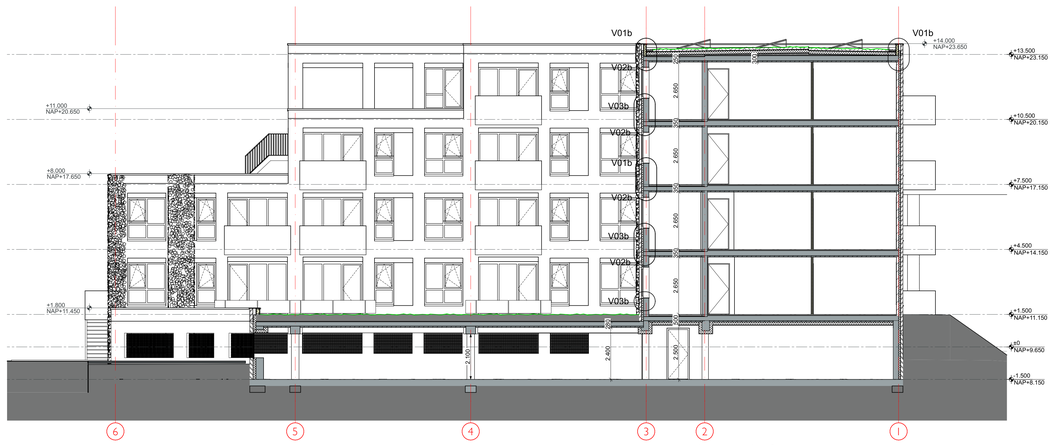
doorsnede N



doorsnede O



doorsnede P



doorsnede Q

AUTEURSRECHT VOORBEHOUDEN Onvermonderd de beperkingen van de Auteurswet heeft de architect het uitsluitend recht van verveelvuldiging openbaarmaking en verwerkelijking van zijn ontwerpen schetsen tekeningen modellen enz. Het ter hand stellen van de ontwerpen, tekeningen, modellen enz. geeft niet het recht deze zonder toestemming van de architect of zijn gevolgde uit te voeren of te doen uitvoeren evenmin deze stukken te tonen aan derden die ze ten enigen behoeve of in het belang van anderen in strijd met de auteurswet zouden willen aanwenden.

OMGEVINGSVERGUNNING

Nieuwbouw Zeelandsingel 40 Arnhem 1242 DO 4-03

Greenlife BV

Doorsneden blok B blad 2

1:100

21-01-2024

strategie architecten
Cornelis Koningstraat 3a • 6862 CK Oosterbeek • tel +31(0)26 333 75 55 • mail@strategie-arch.nl
174 VO-Huurappartementen KUUO 27

BIJLAGE 5a Gebundelde zienswijzen

Gebundelde zienswijzen behorende bij het raadsvoorstel “Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40” (zaaknummer 4731413).

GEANONIMISEERD

#1

Aan Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Arnhem
Koningstraat 38
6811 DG Arnhem

Betreft: Zienswijze zaaknr. ODRA22AB0583

L.S.,

Ondergetekende dient hierbij zijn zienswijze in betreffende de bouwplannen verwoord in bovengenoemde zaak.
Het gaat in dit zaaknummer om plannen voor het bouwen van twee appartementen complexen met in totaal 59 appartementen op het terrein van de Zeelandsingel 40 te Arnhem.
Op dit terrein staat reeds een gebouw, een voormalige bibliotheek, die medio 2022/2023 is getransformeerd naar een appartementen complex van 92 appartementen.
Dit gebouw, met 92 appartementen, geeft sinds de realisatie een grote druk op de bestaande buurt, de Zeelandbuurt, in de wijk de Laar Oost.
Deze druk bestaat met name uit overlast en verkeersdrukte. Voor wat betreft de verkeersdrukte zijn bewoners aangewezen op de Zeelandsingel die, als ontsluiting van de wijk, al erg druk wordt bereden en waar een snelheid geldt van 30 kilometer.
De Zeelandbuurt in de wijk de Laar Oost is een kinderrijke wijk en de maximum snelheid van 30 kilometer wordt vaak ruim overschreden.
Nieuwbouw, zoals verwoord in bovengenoemd zaaknummer legt een extra zware en onevenredige grote druk op het wonen en welbevinden van de huidige bewoners van de Zeelandbuurt in de wijk de Laar Oost te Arnhem en dient mijns inziens dan ook te worden afgewezen.
Om aan een opgave van nieuwe woningen te komen kan door de gemeente Arnhem beter worden gekeken naar de mogelijkheden om kantoren te transformeren naar appartementen. Hierbij kan dan onder andere worden gedacht aan kantorenpark Gelderse Poort in Arnhem Zuid aan de Meester D.U. Stikkerstraat te Arnhem.

Hoogachtend,

.....
.....
..... Arnhem

#2

Aan Burgermeester en Wethouders
Van de gemeente Arnhem
Koningstraat 38
6811 DG Arnhem

Betreft: Zienswijze zaaknummer ODRA22AB0583

L.S.,

Ondergetekende dient hierbij zijn zienswijze in betreffende nieuwbouw van 59 appartementen op het terrein van de Zeelandsingel 40 te Arnhem
Sinds het huidige gebouw, waarin reeds 90 appartementen zijn gerealiseerd en reeds bewoond, is de verkeersdrukte enorm toegenomen, daar er maar 1 ontsluitingsweg is.
Bij de presentatie van de plannen werd er juist op geattendeerd dat de verkeersdrukte minder zou zijn dan toen het gebouw nog een kantoor was.
Deze verkeersdrukte is de gehele dag, 's avonds en het weekend.
Daar wij recht tegenover deze ontsluitingsweg wonen, hebben wij vooral 's avonds en 's nachts last van naar binnen schijnende verlichting van voertuigen.

Als daar nog eens 59 nieuwe appartementen aan worden toegevoegd, zal die verkeersdrukte alleen maar toenemen. Daarnaast komt er een parkeergarage onder de appartementen, wat inhoud dat vertrekkende voertuigen uit deze garage eerst een helling op moeten rijden met als gevolg naar boven schijnende koplampen, die de overlast alleen maar zullen verergeren.

Waar wij ons als bewoners van de Zeelandsingel ook zorgen om maken is het toenemen van parkeerdrukte bij ons in de straat door bezoek e.d.

Voor het welzijn van bewoners van de Zeelandsingel dient mijns inziens de nieuwbouw dan ook te worden afgewezen.

Hoogachtend,

.....
.....
..... Arnhem

#3

Aan Burgemeester en Wethouders
Van de gemeente Arnhem
Koningstraat 38
6811 DG Arnhem

Betreft: Zienswijze zaaknr. ODRA22AB0583

L.S.

Hierbij mijn zienswijze met betrekking tot de bouwplannen aan de Zeelandsingel 40 te Arnhem. De bouw van 59 appartementen.
Op deze locatie zijn reeds 90 appartementen gerealiseerd door de voormalige daar aanwezige bibliotheekcentrale te verbouwen. Op het terrein zijn parkeerplaatsen voor de bewoners aanwezig.

De (geluids)overlast is wat mij betreft toegenomen tot een nu nog acceptabel niveau. Door meer woningen op het terrein zal dit, denk ik, wel stijgen.

Sinds deze appartementen medio vorig jaar bewoond werden is de verkeersdrukte in de Zeelandsingel toegenomen. De Zeelandsingel is de enige ontsluitingsweg van de wijk voor deze bewoners. De Zeelandbuurt is een kinderrijke buurt. Er geldt dan ook op de Zeelandsingel een maximum snelheid van 30 km/u. Deze snelheid wordt echter regelmatig overschreden. Dit gebeurt eerlijkheidshalve niet alleen, en door alle bewoners van het nieuwe appartementen complex. Een toename van het aantal inwoners in de buurt zal m.i. leiden tot het toenemen van de verkeersdrukte in de straat en daarmee ook het aantal snelheidsovertredingen.

Het parkeerterrein van Zeelandsingel 40 zal tijdens de bouw nodig zijn als bouwterrein en laad- en loszone voor de toeleveringsbedrijven. Dit zal, net als bij de verbouwing van de bibliotheekcentrale met grote vrachtwagens gaan gebeuren. Hierbij is regelmatig schade ontstaan aan de stoep ter plaatse.
Hierdoor zal de parkeerdrukte in de Zeelandsingel ernstig toenemen. De Zeelandsingel is daar ter plaatse niet voor ingericht wat weer zal leiden tot parkeeroverlast en een toename van de verkeersonveiligheid. Ik denk dat de aannemer niet heeft stilgestaan bij het feit dat de huidige bewoners van Zeelandsingel 40 geen gebruik meer kunnen maken van het parkeerterrein.

Ik denk dat het een betere optie is een leeg staand kantoorpand, die in de buurt aanwezig zijn op het kantorenpark Gelderse Poort om te bouwen naar wooneenheden. De infrastructuur aldaar is beter ingericht op verkeersdrukte.

Met vriendelijke groet,

.....
.....
..... Arnhem

Verkeer Zeelandsingel Arnhem

Goudappel

MOBILITEIT BEWEEGT ONS

Opdrachtgever	Bijsterbouw BV
Titel rapport	Verkeer Zeelandsingel Arnhem
Kenmerk	017469.20240417.R1.02
Datum publicatie	21 mei 2024
Status	Definitief

© Copyright Goudappel BV 21-5-24

Inhoudsopgave

1. Inleiding **1**

1.1 Aanleiding 1

1.2 Functieprogramma 1

1.3 Leeswijzer 2

2. Schouw op locatie **3**

3. Verkeersgeneratie **4**

3.1 Aanpak en uitgangspunten 4

3.2 resultaat verkeersgeneratie 6

4. Verkeerseffecten op wegvakniveau **7**

4.1 Functie van de weg 8

4.2 Vormgeving 8

4.3 Gebruik – Wegenscan 9

5. Conclusies **10**

Bijlage 1 – in- en output Wegenscan **11**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Bijsterbouw BV is betrokken bij de ontwikkeling van 59 appartementen aan de Zeelandsingel in Arnhem (figuur 1.1). Op deze locatie staat een reeds tot (92) woningen getransformeerd pand met maatschappelijke voorzieningen. Goudappel BV is gevraagd om de verkeerskundige effecten van deze aanvullende woningbouw inzichtelijk te maken. In voorliggende rapportage beschrijven wij de aanpak, uitgangspunten en resultaten van dit onderzoek.



Figuur 1.1: Ontwikkellocatie Zeelandsingel Arnhem (bron ondergrond: ArcGis)

1.2 Functieprogramma

In tabel 1.1 staat het functieprogramma weergegeven. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen de functies die al gerealiseerd zijn en de functies die beoogd zijn.

functietype	functietype CROW	aantal huidig	aantal toekomstig
appartement, middenhuur < 75 m²	huur, appartement, midden/goedkoop	92 woningen	-
appartement, dure huur 75 – 120 m²	huur, appartement, duur	-	+27 woningen
appartement, betaalbare koop < 75 m²	koop, etage, goedkoop	-	+32 woningen
kantoor met baliefunctie	kantoor met baliefunctie	900 m² bvo	-
totaal		**92 woningen 900 m² bvo kantoor**	**+59 woningen**

Tabel 1.1: Functieprogramma Zeelandsingel Arnhem

Uit tabel 1.1 blijkt dat in de bestaande bebouwing bestaat uit 92 appartementen en 900 m² bvo aan kantoor met baliefunctie. De wens is om de bebouwing op dit perceel uit te breiden met 59 appartementen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 doen we een beschrijving van de verkeerskundige schouw die we op locatie hebben uitgevoerd. Vervolgens bepalen we in hoofdstuk 3 de theoretische verkeersgeneratie van zowel de huidige – als van de beoogde situatie. In hoofdstuk 4 beoordelen we de verkeersafwikkeling op wegvakniveau op basis van de principes van Duurzaam Veilig. Tot slot vormt hoofdstuk 5 de conclusie van deze rapportage.

2. Schouw op locatie

Op dinsdag 9 april 2024 hebben wij een verkeerskundige schouw op locatie uitgevoerd. Tijdens een reguliere avondspitsperiode (16:00 – 18:00 uur) hebben wij het huidige verkeersbeeld beschouwd. Dit komt overeen met de periode waarin de verkeersgeneratie van de ontwikkellocatie het grootst is. Een ervaren verkeerskundig adviseur heeft de locatie bezocht en gelet op het verkeersbeeld. Onder meer het gedrag van verschillende weggebruikers, de passeersnelheid van het autoverkeer, eventuele wachtrijen en de oversteekbaarheid zijn verkend. Tijdens de schouw was de temperatuur circa 11 à 12 °C. Verder was het bewolkt, droog en stond een matige wind.[1]

Tijdens de schouw is de grootste nadruk gelegd op de verkeersintensiteit op de toegangsweg van en naar de ontwikkellocatie. Tussen 16:30 en 17:00 uur hebben we in tijdsblokken van 5 minuten bijgehouden hoeveel verkeersbewegingen plaatsvonden. In het drukste tijdsblok hebben wij 6 verkeersbewegingen waargenomen (4 aankomst, 2 vertrek), terwijl er ook tijdsblokken tussen zaten met 1 of 2 verkeersbewegingen. Daarnaast had het grootste gedeelte van het rijdende verkeer op het wegvak waar de toegangsweg op ontsluit een andere bestemming dan de planlocatie. Het waargenomen verkeersbeeld tijdens de schouw is dan ook voor een avondspitsperiode als rustig te typeren. Bovendien vertrok en arriveerde het verkeer in een geleidelijk tempo. Hierdoor zijn er tijdens de waargenomen periode geen opstoppingen op de kruispunten ontstaan.

Vanwege de korte afstand tussen het toegangshek van de planlocatie en het eerste kruispunt werd er rustig gereden door het autoverkeer, ondanks de afwezigheid van verkeersdrempels. Dit, in combinatie met het waargenomen verkeersbeeld, maakt de kwaliteit van de oversteekbaarheid voor de voetganger ogenschijnlijk voldoende veilig.

[1] Gebaseerd op weerstatistieken KNMI in De Bilt

3. Verkeersgeneratie

3.1 Aanpak en uitgangspunten

Aanpak

In dit hoofdstuk bepalen we het aantal verkeersbewegingen dat door de gerealiseerde en beoogde functies op het perceel aan de Zeelandsingel gegenereerd wordt. Hierbij maken wij het planeffect (verschil tussen huidig en toekomstig) inzichtelijk. We bepalen de verkeersgeneratie met behulp van CROW-verkeersgeneratiekencijfers. De verkeersgeneratie maken wij inzichtelijk voor de momenten:

- weekdagetmaal,
- werkdagetmaal,
- drukste ochtendspitsuur (met onderscheid tussen aankomst en vertrek),
- drukste avondspitsuur (met onderscheid tussen aankomst en vertrek).

Locatie plangebied

Voor het vaststellen van verkeersgeneratiekencijfers gebruikt CROW een specifieke gebiedsindeling. In de gebiedsindeling wordt rekening gehouden met de mate van bereikbaarheid per openbaar vervoer en het autobezit en -gebruik. Op basis van de adressendichtheid is de gemeente Arnhem een sterk stedelijke gemeente. Voor het kiezen van de juiste verkeersgeneratiekencijfers hanteert CROW ook een onderscheid in stedelijke ligging. Gezien de ligging van de planlocatie beschouwen wij dit als een locatie in de rest bebouwde kom.

Gehanteerde kencijfers

Binnen de CROW kencijfers voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte beschikbaar. Ook is het gegeven dat de hoogte van het verkeersgeneratiekencijfer samenhangt met de gehanteerde parkeernorm. De keuze voor het te hanteren verkeersgeneratiekencijfer is in tabel 3.1 weergegeven. De plek binnen de gegeven bandbreedtes (parkeren en verkeer) is gelijk.

functietype	functietype in CROW	kencijfersoort	minimum	maximum	parkeernorm / te hanteren kencijfer	eenheid
appartement, middenhuur, < 75 m²	huur, appartement, midden/goedkoop	parkeren	0,9	1,7	1,3	ppl[2] / woning
		verkeer	3,2	4,0	3,6	mvt[3] / woning
appartement, dure huur, 75 – 120 m²	huur, appartement, duur	parkeren	1,3	2,1	1,3	ppl / woning
		verkeer	5,2	6,0	5,2	mvt / woning
appartement, betaalbare koop, < 75 m²	koop, appartement, goedkoop	parkeren	1,1	1,9	1,0*	ppl / woning
		verkeer	4,5	5,3	4,5*	mvt / woning
kantoor met baliefunctie	kantoor met baliefunctie	parkeren	2,0	2,5	2,0	ppl / 100 m² bvo
		verkeer	9,4	11,8	9,4	mvt / 100 m² bvo

Tabel 3.1: Gehanteerde verkeersgeneratiekencijfers

* de parkeernorm ligt onder de CROW-bandbreedte, voor de verkeersgeneratie hanteren we het minimale kencijfer (worstcasebenadering)

Verdeling verkeer

Naast CROW-verkeersgeneratiekencijfers zijn voor de verkeersgeneratieberekening uitgangspunten voor de verdeling naar spitsuren gehanteerd. Voor functies is een omrekenfactor beschikbaar waarmee de verkeersgeneratie van weekdagetmaal naar werkdagetmaal wordt omgerekend: omrekenfactor woonfuncties = 1,11, omrekenfactor kantoorfunctie = 1,3.

Daarnaast beschikt CROW over cijfers die een procentuele verdeling van de totale verkeersgeneratie op een werkdag naar spitsuur specifiek voor woon- en werkfuncties beschrijven (zie tabel 2.2).

functie	ochtendspits			avondspits		
	drukste uur	*vertrek*	*aankomst*	*drukste uur*	*vertrek*	*aankomst*
wonen	9%	91%	9%	9%	15%	85%
kantoren	10%	9%	91%	9%	90%	10%

Tabel 3.2: Verdeling verkeer naar drukste spitsuren (op basis van CROW-publicatie 256)

[2] ppl = parkeerplaatsen

[3] mvt = motorvoertuigbewegingen

3.2 Resultaat verkeersgeneratie

In tabel 3.3 is de verkeersgeneratie van de huidige en de beoogde functies weergegeven. De gepresenteerde waarden in de totaalregels zijn op vijftallen naar boven afgerond.

functie	weekdag etmaal	werkdag etmaal	ochtendspitsuur		avondspitsuur		eenheid
			vertrek	aankomst	vertrek	aankomst	
beoogde situatie							
appartement, dure huur, 75 – 120 m²	140	156	13	1	2	12	mvt
appartement, goedkope koop, < 75 m²	144	160	13	1	2	12	mvt
totaal nieuwbouw	**285**	**320**	**30**	**5**	**5**	**25**	**mvt**
huidige situatie							
appartement, middenhuur, 75 – 100 m²	331	368	30	3	5	28	mvt
kantoor met baliefunctie	85	110	1	10	9	1	mvt
totaal huidig	**420**	**480**	**35**	**15**	**15**	**30**	**mvt**
totaal toekomstig (nieuwbouw + huidig)	**705**	**800**	**65**	**20**	**20**	**55**	**mvt**

Tabel 3.3: Verkeersgeneratie ontwikkellocatie Zeelandsingel

Uit tabel 3.3 blijkt dat op een gemiddelde werkdag de verkeerstoename **320 motorvoertuigbewegingen** per etmaal bedraagt. Hiermee bedraagt de totale verkeersgeneratie van de ontwikkellocatie op een werkdag **800 motorvoertuigbewegingen** per etmaal. Kijkend naar de spitsuren neemt de verkeersgeneratie toe met **35 motorvoertuigbewegingen** (30 vertrek + 5 aankomst) in het drukste ochtendspitsuur en **30 motorvoertuigbewegingen** (25 aankomst + 5 vertrek) in het drukste avondspitsuur. Dit komt neer op circa 1 auto's per 2 minuten tijdens de drukste spitsuren: een effect dat verkeerskundig nagenoeg niet merkbaar is.

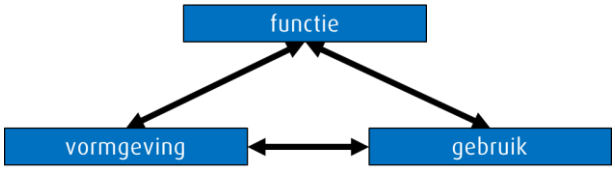
In totaal zal de verkeersgeneratie tijdens de drukste spitsuren na ontwikkeling **85 motorvoertuigbewegingen** in het drukste ochtendspitsuur, en **75 motorvoertuigbewegingen** in het drukste avondspitsuur bedragen.

4. Verkeerseffecten op wegvakniveau

4.1 Aanpak

Verkeersveiligheid op wegvakniveau beoordelen wij met de principes beschreven in Duurzaam Veilig[4]. Duurzaam Veilig streeft naar een duurzaam evenwicht tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik (zie ook figuur 4.1). Duurzaam Veilig definieert landelijk drie wegcategorieën:

- Stroomwegen: enkel buiten de bebouwde kom gemaakt om het verkeer te laten stromen, bijvoorbeeld autosnelwegen.
- Gebiedsontsluitingsweg: Deze wegen kunnen gelegen zijn binnen en buiten de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 50 km/uur en zijn de wegen bedoeld ter ontsluiting van gebieden en uitwisseling tussen wegvakken.
- Erftoegangswegen: Zijn ook gelegen binnen en buiten de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom geldt een maximum snelheid van 60 kilometer per uur en zijn de wegvakken veelal gelegen in landelijk gebied. Binnen de bebouwde kom geldt een snelheid van 30 kilometer per uur en is het totale leefklimaat belangrijk.



Figuur 4.1: Evenwicht functionele eisen voor een Duurzaam Veilig wegvak

In deze rapportage onderzoeken wij of het wegvak Zeelandsingel (figuur 4.2) de hoeveelheid verkeer op een werkdagetmaal op een goede manier kan afwikkelen.

[4] Duurzaam Veilig is een landelijk principe waarin gestreefd wordt naar een monotone weginrichting die voor alle weggebruikers als zodanig herkenbaar is.



Figuur 4.2: Te beoordelen wegvak 'Zeelandsingel'

4.2 Functie van de weg

De functie van een weg wordt bepaald door de gemeente en is bijvoorbeeld afhankelijk van de positie van de weg in het netwerk. Het wegvak Zeelandsingel fungeert als ontsluitingsweg voor het aankomende en vertrekkende verkeer van de ontwikkellocatie. Ook staat er een grondgebonden woning met oprit aan dit wegvak. Dit wegvak kent een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Dit alles maakt dat het wegvak Zeelandsingel een erftoegangsweg is.

4.3 Vormgeving

Het profiel van de Zeelandsingel bestaat uit een rijbaan voor gemotoriseerd verkeer en fietsers in beide richtingen van circa 6,0 meter breed. Dit wil zeggen dat het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer wordt afgewikkeld. Het wegvak ligt zogenaamd 'tussen de banden': door stoepbanden voelt de weg smaller aan wat leidt tot langzamer autoverkeer. Op het meest noordoostelijke punt van dit wegvak zit een oprit van een woning aangesloten. Aan weerzijden van de rijbaan ligt een trottoir van 2,0 meter breed. Op dit wegvak zijn geen verkeersdrempels gelegen.

4.4 Gebruik – Wegenscan

De Wegenscan[5] is een programma dat we gebruiken om wegen te beoordelen op basis van de principes uit de landelijke visie Duurzaam Veilig. Hiermee doen we een uitspraak over de wenselijke verkeersintensiteit gebaseerd op de huidige vormgeving van het betreffende wegvak. Naast het evenwicht tussen de functie, vormgeving en het gebruik van een weg spelen hierbij de omgevingskenmerken een belangrijke rol. Een overschrijding van de wenselijke verkeersintensiteit leidt niet per definitie tot een verkeersonveilige situatie, maar mogelijk tot hinder bij gebruikers. Dat maakt de wenselijke verkeersintensiteit geen harde bovengrens, maar een indicatieve waarde.
In de huidige situatie bedraagt de verkeersgeneratie van de ontwikkellocatie aan de Zeelandsingel circa 480 motorvoertuigbewegingen op een werkdagetmaal. Wanneer de beoogde ontwikkeling tot uitvoering gebracht wordt zal de verkeersgeneratie van de ontwikkellocatie 800 motorvoertuigen op een werkdagetmaal bedragen.

Op basis van de huidige vormgeving bedraagt de maximaal wenselijke verkeersintensiteit om de relatie tussen functie en gebruik van de Zeelandsingel als goed te beschouwen circa 4.000 mvt per etmaal. Bij een verkeersintensiteit van 4.000 tot 6.000 mvt per etmaal is de relatie tussen functie en gebruik als matig te beschouwen. Wanneer de verkeersintensiteit per etmaal nog hoger ligt is de relatie tussen functie en gebruik als slecht te beschouwen.

Dit alles maakt dat de kwaliteit van verkeersafwikkeling op het wegvak Zeelandsingel als goed te beoordelen valt. De verkeersintensiteit blijft ruim onder de gestelde grenswaarden. Wel scoort dit wegvak ‘slecht’ op het onderdeel snelheidsremmers. Er zijn op dit wegvak geen snelheidsremmers aanwezig, waar dit op een erftoegangsweg doorgaans wel gewenst is. In dit geval is de afstand tussen het toegangshek en de eerstvolgende kruising dusdanig kort (minder dan 50 meter) dat snelheidsremmers op dit wegvak niet nodig zijn. In het algemene beeld dat tijdens de schouw is opgedaan was dit ook het geval.

[5] De Wegenscan is een tool ontwikkeld door Goudappel waarmee op basis van wegkenmerken de maximaal wenselijke verkeersintensiteit kan worden bepaald. Wegkenmerken zijn o.a. wegbreedte, aanwezigheid fiets- en voetgangersvoorzieningen, afstand tot de bebouwing en vormgeving parkeervoorzieningen.

5. Conclusies

Op basis van de uitgevoerde verkenning concluderen wij het volgende:

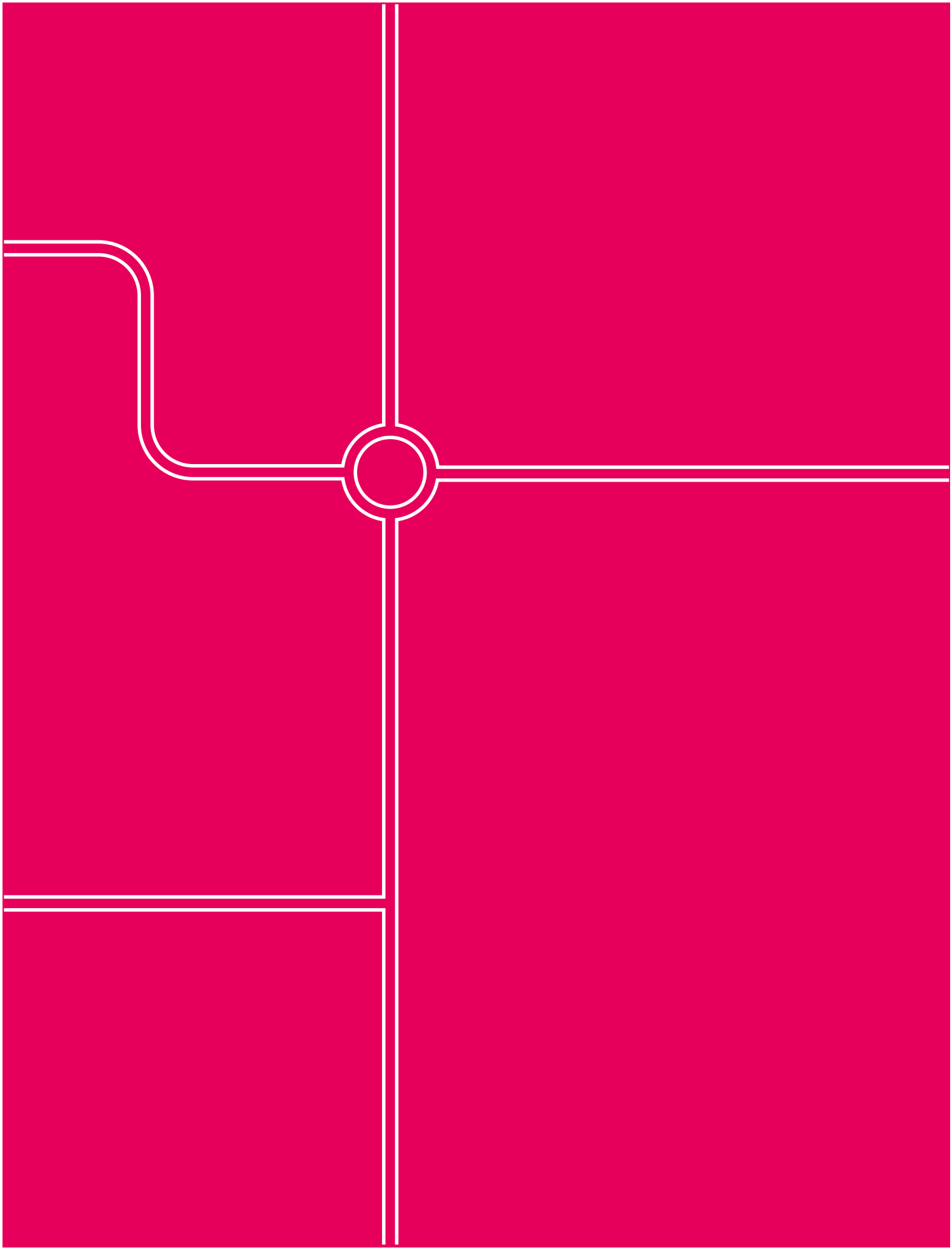
- Als gevolg van de extra woningen aan de Zeelandsingel neemt het verkeer van en naar de ontwikkellocatie toe met **320 autoritten** op een gemiddelde werkdag. In de huidige situatie zijn dit **480 ritten** en na de uitbreiding van het aantal woningen worden dit **800 ritten**,
- In de drukste ochtend- en avondspitsuren is deze toename tussen de **30 en 35 ritten**.
- De Zeelandsingel is ingericht op een manier waarmee op een werkdag 4.000 tot 6.000 autoritten op kunnen plaatsvinden. Met een totaal van **800 ritten** in de toekomst volstaat de Zeelandsingel in de huidige vormgeving.
- Vanwege de geringe hoeveelheid verkeer in de drukste spitsuren is er geen sprake van verkeerskundige effecten. Verdiepend onderzoek naar de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau is niet nodig,

Bijlage 1 – in- en output Wegenscan

INVOER WEGENSCAN	
Basis	
Naam straat	Zeelandsingel
Plaats	Arnhem
Wegcategorie	ETW 30 km/h
Vormgeving	
Profiel	gemengd (auto 2, fiets 2 richtingen)
Rijbaanbreedte [m]	6,0
Verharding	gesloten (o.a. asfalt)
Rijrichtingscheiding	niet aanwezig
Lengtemarkering	opsluitbanden
Snelheidsremmers	niet aanwezig
Meetgegevens	
Intensiteit motorvoertuigen [mvt/etm]	800
Snelheid (V85) [km/h]	30
Voetgangersvoorziening	
Plek op de weg	op voetpad/trottoir
Breedte voetgangersvoorziening [m]	4,0
Oversteekvoorziening	niet van toepassing
Fietsvoorziening	
Plek op de weg	gemengd op rijbaan
Breedte fietsvoorziening [m]	
Oversteekvoorziening	niet van toepassing
Busvoorziening	
Frequentie bussen	niet aanwezig
Haltevoorziening	niet van toepassing
Parkeren	
Parkeervoorzieningen	niet van toepassing
Breedte parkeervak + margestrook [m]	

Straat:	Zeelandsingel		
Plaats:	Arnhem		
Wegcategorie:	ETW 30 km/h		
FUNCTIE-GEBRUIK			
Relatie functie en gebruik	GOED	**VORMGEVING-GEBRUIK**	
		Bermschade	NVT
FUNCTIE-VORMGEVING		Rijbaanbreedte	GOED
Lengtemarkering	GOED	Breedte fietsvoorziening	NVT
Rijrichtingscheiding	GOED	Breedte voetgangersvoorziening	GOED
Rijbaanbreedte	MATIG	Parkeervoorziening	NVT
Verharding	MATIG	Halteervoorziening bus	NVT
Voetgangersvoorziening	GOED	Oversteekbaarheid voetgangers	NVT
Fietsvoorziening	GOED	Oversteekbaarheid fietsers	NVT
Parkeervoorziening	NVT	Relatie snelheid-fietsvoorziening	GOED
Halteervoorziening bus	NVT	Relatie parkeren-fiets	NVT
Snelheidsremmers	SLECHT	Sociale interactie	GOED

* *De afstand tussen het toegangshek en het eerstvolgende kruispunt is dusdanig kort dat snelheidsremmers op dit wegvak niet nodig zijn.*



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel 'Afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 59 woningen aan de Zeelandsingel 40'

Fasering

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

Eerdere besprekingen

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Tuch (VVD), Neutkens (Volt), Brandts (D66), De Groot (PvdD), Prinsen (GroenLinks), Groot (Arnhem Centraal), Van der Ree (ChristenUnie), Van Bentum (CDA), Wiggers (BBA), en Visser (PvdA).

De fracties van de SP, DENK, FvD, Groep van den Broek en PVV waren niet aanwezig

Verder aanwezig: Kundic (wethouder)

Bespreking

De voorzitter opent de vergadering en start met de informatieve bespreking. Hierin is ingesproken door Mees Minkhorst, Frank Daeseleer en Marcel Vermeer. Na de inspraak is gestart met de meningsvormende bespreking. Deze is na één termijn afgerond.

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

Aan het einde van de vergadering concludeert de voorzitter dat de informatieve en meningsvormende bespreking is afgerond, en dat het voorstel als hamerstuk kan worden doorgeleid naar de besluitvormende raadsvergadering.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

N. Eppich

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELADVIES

Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem 2025

Fasering

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

Procedure:

Datum vergadering
8 oktober 2025

Type voorstel
Raadsvoorstel vanuit het college B&W

Spreekrecht publiek?
Nee

Voorgesteld resultaat:
Hervatting en afronding van de meningsvormende bespreking.

Meningsvormende bespreking:
Er wordt in maximaal twee termijnen vergaderd.

Voorgesteld besluit / Kernboodschap

De raad wordt voorgesteld om het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 vast te stellen.
In het nieuwe beleid wordt de focus gelegd op basis van drie pijlers: versterken, verbreden en vernieuwen van de hoofdstructuur detailhandel in Arnhem.

Aandachtspunten

Eerder bespreking
Op 1 oktober heeft de informatieve bespreking plaatsgevonden, waarbij insprekers hun visie op het voorstel gaven. De meningsvormende bespreking is gestart maar niet afgerond.

Meningsvormende bespreking
De meningsvormende bespreking in twee termijnen kan hervat worden. De behandeling start met de beantwoording van de wethouder in eerste termijn.

Contactgegevens

Portefeuillehouder:
Nermina Kundic

Ambtenaar
Matthijs Kop
matthijs.kop@arnhem.nl
06-50740030

Raadsadviseur
Steffan Vos
steffan.vos@arnhem.nl
06-31114958

Aandachtspunten

Niet van toepassing.

Moties en Amendementen

De volgende motie wordt afgedaan met dit raadsvoorstel:
Motie 'Investeer ook in wijkwinkelcentra' (23M115)

Het volgende amendement is verwerkt in deze visie:
Amendement 'Aanpak voor vitale en leefbare wijkwinkelcentra' (24A44)

De volgende motie is opgenomen in de visie maar wordt afgedaan middels de begroting 2026:
Motie 'Versterk, verbreed en vernieuw de wijkwinkelcentra' (25M136)

Voorgestelde behandelwijze

Meningsvormende bespreking

Er wordt in twee termijnen vergaderd. De eerste termijn van de raadskamer is reeds afgerond.

- 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.

RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer: 4619218

Onderwerp: Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem 2025

Kernboodschap

De manier waarop we winkelen verandert. Online kopen heeft invloed op ons winkelgedrag en sommige winkels verdwijnen, terwijl er ook nieuwe bijkomen. We willen dat winkelgebieden in Arnhem aantrekkelijk blijven en voor iedereen goed en snel bereikbaar zijn, óók te voet of met de fiets. Het zijn namelijk plekken waar voorzieningen zijn en waar mensen elkaar ontmoeten. Daarom hebben we nieuw detailhandelsbeleid gemaakt. Hierin staat waar in de stad welke soorten winkels passen. Ook beschrijven we hoe we deze plekken kunnen versterken, verbreden en vernieuwen. Met een nieuw meetinstrument – de vitaliteitsscan – houden we de kwaliteit van de winkelgebieden goed in de gaten. Per gebied geven we aan hoe het er nu voor staat en wat nodig is om het winkelcentrum te verbeteren. Zo zorgen we dat je in Arnhem nu én in de toekomst prettig kunt winkelen op de juiste plek, of je nou je dagelijkse boodschappen doet, aan het shoppen bent of een grote aankoop (zoals meubels) doet.

Voorstel

1. In het detailhandelsbeleid de focus te leggen op het versterken, verbreden en vernieuwen van de hoofdstructuur detailhandel in Arnhem;
2. Het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 vast te stellen.

Inleiding

Winkelen is allang niet meer wat het ooit was. Het winkelen is niet verdwenen: het is veranderd. Onze winkelgebieden veranderen mee. We stellen als consument en ondernemer meer eisen aan de winkelomgeving: goed bereikbaar, maar ook groen, gezellig en uitnodigend. We willen duidelijkheid bieden over de toekomst van onze winkelgebieden. We hebben daarom het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 opgesteld. Het beleid geeft kaders voor de winkelgebieden: welke willen we versterken, behouden en waar maken we ruimte voor andere functies waar de vraag naar winkels is afgenomen. Het zijn namelijk plekken waar voorzieningen zijn geconcentreerd, waar ontmoetingen plaatsvinden én die bijdragen aan de identiteit en leefbaarheid van het gebied. Ook willen we ruimte bieden voor vernieuwing, creativiteit en ondernemerschap. We zetten in op een sterke, gezonde detailhandel die past bij hoe Arnhemmers en bezoekers van Arnhem vandaag én morgen willen winkelen.

Arnhem GEMEENTE

RAADSVOORSTEL

De vorige Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021 was een visie op hoofdlijnen. Het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 is een nader uitgewerkt detailhandelsbeleid, zodat we onze ambities kunnen uitvoeren. Drie pijlers vormen het fundament voor het detailhandelsbeleid:

- Versterken: concentratie van (winkel)voorzieningen in de hoofdstructuur detailhandel en basiskwaliteiten winkelgebieden op orde (bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel en veilig) in nauwe samenwerking met marktpartijen.
- Verbreden: optimaal ruimtegebruik in winkelgebieden door functiemenging en intensivering.
- Vernieuwen: kwaliteitsimpuls geven aan winkelgebieden door hoge verblijfskwaliteit, innovatie, vergroening en verduurzaming.

We hebben een indeling gemaakt van de toekomstbestendige winkelgebieden in de stad; we noemen dat de hoofdstructuur detailhandel (zie paragraaf 3.2 in het Detailhandelsbeleid). Hierbinnen krijgt de detailhandel de ruimte om zich door te ontwikkelen, passend binnen het profiel van het winkelgebied. Buiten de hoofdstructuur zetten we in op afbouw van detailhandel. De hoofdstructuur bestaat uit de volgende typen winkelgebieden: binnenstad, stadsdeelcentra (Kronenburg en Presikhaaf), wijkcentrum plus (Schuytgraaf), wijkcentrum, buurtcentrum, bijzondere bewinkeling (zoals het Modekwartier) en locaties voor perifere en grootschalige detailhandel (zoals de Woonboulevard).

In de winkelgebieden die vallen binnen de hoofdstructuur detailhandel, komen vier typen detailhandel voor. Voor elk van de typen hanteren we een aparte strategie. Het gaat om: 1) dagelijkse (zoals levensmiddelen), 2) recreatieve frequente (zoals huishoudelijke artikelen), 3) recreatieve niet-frequente (zoals kleding) en 4) doelgerichte (zoals doe-het-zelf) detailhandel.

Voor het opstellen van dit Detailhandelsbeleid hebben we een meetinstrument ontwikkeld (zie argument 1.4). We beschouwen motie 23M115 hiermee als afgedaan. Daarnaast geeft dit voorstel opvolging aan het amendement 24A44 en invulling aan de motie 25M136.

Beoogd effect

Goed functionerende en aantrekkelijke winkelgebieden die aansluiten bij de winkelbehoeftes van ondernemers, inwoners en bezoekers; nu en in de toekomst.

Argumenten

1.1 Dit draagt bij aan toekomstbestendige winkelgebieden verspreid over de stad.

Voor een groeiende stad in balans is het belangrijk dat het voorzieningenniveau aansluit – in omvang, spreiding en kwaliteit – bij een stad die steeds meer inwoners telt. Winkelgebieden zijn belangrijk voor het functioneren van zowel de stad als geheel als voor de wijken waarin ze liggen. Het zijn plekken waar voorzieningen zijn geconcentreerd, waar ontmoetingen plaatsvinden én die bijdragen aan de identiteit en leefbaarheid van het gebied. We vinden het daarom belangrijk dat de winkelgebieden aantrekkelijk zijn, dat ze voor elke Arnhemmer op loop- en fietsafstand liggen en dat in elk winkelgebied de juiste winkels met een goede grootte zich kunnen vestigen.

Arnhem GEMEENTE

We zien dat bepaalde trends (zie paragraaf 2.1 van het Detailhandelsbeleid) invloed hebben op het winkelaanbod, zoals de omvang van de online bestedingen in bepaalde branches, de niet-frequente recreatieve detailhandel (zoals kledingzaken) die onder druk staat én de toename van de totale supermarktenoppervlakte. Door winkels te concentreren in winkelgebieden en door te bepalen welke typen winkels in welke winkelgebieden passen, is de kans groter dat het toekomstbestendige winkelgebieden blijven en dat er sprake is van een goede spreiding van winkelvoorzieningen over de stad. De toekomstbestendigheid van de winkelgebieden wordt verder vergroot door ruimte te bieden aan het toevoegen van functies (zoals woningen en lichte bedrijfsfuncties) en door een kwaliteitsimpuls te geven (zoals met extra groen).

1.2 *Dit geeft duidelijkheid aan de markt en lokt daarmee investeringen uit.*

Marktpartijen (zoals winkeliers, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars) en andere stakeholders (zoals woningbouwcorporaties) hebben een essentiële rol bij het goed laten functioneren en toekomstbestendig houden van de winkelgebieden. De markt is gebaat bij duidelijkheid, omdat marktpartijen daarmee weten of investeren lonend is. Door in te zetten op het verbeteren van de hoofdstructuur detailhandel, geven wij duidelijkheid aan de markt en andere stakeholders. Voor de enkele winkelstrips die geen onderdeel meer uitmaken van de hoofdstructuur, nodigen we partijen uit om te komen met initiatieven voor andere invullingen.

1.3 *Hiermee is duidelijk hoe we supermarkten binnen de verschillende typen winkelgebieden zien.*

Dagelijkse detailhandel voorziet in de primaire behoefte van mensen. Supermarkten in het bijzonder hebben een belangrijke functie binnen de hoofdstructuur detailhandel: ze zijn publiekstrekkers en ontmoetingsplaatsen. Vanwege het belang van supermarkten voor het functioneren van de detailhandelsstructuur vormen de gegevens uit de Supermarktnota Arnhem 2023 een belangrijke bouwsteen voor het detailhandelsbeleid. Bij het vaststellen van de supermarktnota is aangekondigd dat er in het detailhandelsbeleid keuzes worden gemaakt welke plekken binnen de detailhandelsstructuur verder te versterken en waar de marktruimte voor extra supermarktmeters vanaf 2027 in te zetten. In het detailhandelsbeleid (paragraaf 3.2 en hoofdstuk 5) zijn duidelijke kaders opgenomen voor de verdeling van de supermarkten over de verschillende typen winkelgebieden en de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van de supermarkten die daarin gelegen zijn.

1.4 *Hiermee geven we verder invulling aan de opdracht van de raad om extra in te zetten op de wijk- en buurwinkelcentra.*

De raad heeft de afgelopen jaren extra aandacht gevraagd voor deze typen winkelgebieden. In het detailhandelsbeleid staat de hoofdstructuur detailhandel centraal, waar de wijk- en buurtwinkelcentra onder vallen. Deze typen centra komen ruim aan bod: zowel in algemene zin binnen de hoofdstructuur als specifiek per centrum (paragraaf 3.4 en bijlage 1 van het Detailhandelsbeleid). Daarbij gaat het naast het economisch functioneren ook over de

vitaliteit en leefbaarheid van de winkelgebieden. Er is een vitaliteitsscan uitgevoerd om de kwaliteit van de winkelgebieden goed in de gaten te kunnen houden. Dit meetinstrument is ontwikkeld naar aanleiding van de motie ‘Investeer ook in de wijkwinkelcentra’ (23M115; november 2023). Keuzes in dit detailhandelsbeleid zijn mede gebaseerd op de uitkomsten van de vitaliteitsscan. We beschouwen motie 23M115 met dit voorstel als afgedaan.

Daarnaast fungeert het detailhandelsbeleid als toetsingskader om uitvoering te kunnen geven aan het amendement ‘Aanpak voor vitale en leefbare wijkwinkelcentra’ (24A44, november 2024). De stimuleringsregeling die is opgenomen in het detailhandelsbeleid en het aparte actieplan, is bedoeld om verder opvolging te geven aan de motie en het amendement. Met de motie ‘Versterk, verbreed en vernieuw de wijkwinkelcentra’ (25M136; juni 2025) heeft de raad opgeroepen bij het opstellen van de begroting prioriteit te geven aan het vinden van structurele dekking voor deze stimuleringsregeling.

2.1 *Het beleid maakt sterkere sturing door de gemeente mogelijk.*

De vorige detailhandelsvisie (2017) was een visie op hoofdlijnen. De huidige opgaves en ambities vragen om concreter beleid, waarmee we als gemeente meer sturingsmogelijkheden krijgen om de markt te reguleren. We hebben daarom gekozen voor een nader uitgewerkt detailhandelsbeleid, zodat we onze ambities kunnen vertalen in uitvoering. Zo zijn de ruimtelijke kaders uit hoofdstuk 5 van het Detailhandelsbeleid zodanig opgeschreven dat deze eenvoudig zijn te vertalen in omgevingsplannen. Op die manier kunnen we via ons ruimtelijk juridisch instrumentarium (zoals omgevingsvergunningen en omgevingsplannen) sturen op gewenste functies in winkelgebieden.

2.2 *Het beleid sluit aan bij ander vastgesteld beleid.*

Vanwege het belang van winkelgebieden voor de stad en de wijken waarin ze liggen, zijn er veel raakvlakken met andere terreinen. Bijvoorbeeld met mobiliteit, duurzaamheid, groen en fysieke toegankelijkheid. Het detailhandelsbeleid is een integraal beleidsdocument geworden, waarbij is aangesloten op al vastgesteld of in voorbereiding zijnde beleid. Zo sluit het uitgangspunt dat dagelijkse voorzieningen voor alle Arnhemmers op loop- en fietsafstand moeten liggen, aan op het Duurzame Mobiliteitsplan. In paragraaf 3.3 van het Detailhandelsbeleid is aangegeven welke raakvlakken er zijn met ander beleid.

Kanttekeningen en risico's

2.1 *Een sterkere sturing door de gemeente beperkt de vrijheid van de markt.*

Tijdens het participatieproces heeft een aantal marktpartijen aangegeven te begrijpen dat de gemeente meer wil sturen, maar daar zelf geen voorstander van te zijn. Zij stellen dat het aanpassen van bepaalde kaders – zoals het inperken van uitbreidingsmogelijkheden en het bepalen welke typen winkels zich mogen vestigen – invloed heeft op de mate waarop zij kunnen inspelen op de behoeften van de consumenten en waarop de winkelgebieden relevant zijn voor de omgeving. Hiermee kan de markt minder goed zijn werk doen,

waardoor bijvoorbeeld de verhuurbaarheid van winkelunits (in de toekomst) afneemt. Wij begrijpen het standpunt van deze marktpartijen; zij krijgen minder flexibiliteit. Een aantal kaders is (licht) aangepast na overleg met marktpartijen. Echter, we hebben de wettelijke taak te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Vandaar dat in het Detailhandelsbeleid per winkelgebied is beschreven welke typen winkels passend zijn. Dit draagt bij aan de toekomstbestendigheid van de hoofdstructuur detailhandel als geheel.

2.2 *Er zijn onvoldoende middelen om alle ambities de komende jaren te realiseren.*

Het Detailhandelsbeleid is ambitieus, maar de middelen (zowel in capaciteit als geld) zijn beperkt. Voor een aantal onderdelen uit het aparte actieplan is nog geen (definitieve) dekking. Als er grootschalige ingrepen nodig zijn om te ambities te realiseren – zoals bij De Drieslag is gebeurd – dan is er aparte projectfinanciering nodig. De beperkte middelen brengen onzekerheden over de realisatie van de ambities met zich mee (zie ook kanttekening 2.3). Er is een stimuleringsregeling in het leven geroepen om met beperkte middelen marktinitiatieven aan te jagen, zodat de ambities zoveel mogelijk worden gerealiseerd. De raad heeft met motie 25M136 opgeroepen prioriteit te geven aan het vinden van structurele dekking voor deze stimuleringsregeling.

Verder is er in het actieplan geprioriteerd op een aantal winkelgebieden, omdat in die gebieden al private investeringen worden gedaan of de grootste uitdagingen liggen. Door een deel van de middelen gericht in te zetten in deze gebieden, verwachten we de meeste impact te kunnen maken.

2.3 *Het is een voorstel met onzekerheden over realisatie.*

Om de ambities uit het Detailhandelsbeleid te realiseren, bestaat er afhankelijkheid van marktpartijen (zie argument 1.2). Het beleid is richtinggevend en kaderstellend, maar winkelgebieden kunnen alleen floreren met private investeringen en goed ondernemerschap van winkeliers en eigenaren. Dit kunnen we niet afdwingen, maar wel stimuleren en faciliteren. Daarnaast kunnen we door middel van het ruimtelijke ordening instrumentarium sturing uitoefenen op gewenste ontwikkelingen en het beperken van ongewenste ontwikkelingen. Het Detailhandelsbeleid vormt de onderbouwing voor het aanpassen van de omgevingsplannen.

Participatie

We hebben diverse stakeholders geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van dit detailhandelsbeleid. Er zijn twee brede participatiesessies gehouden met stakeholders. Hiervoor is een brede groep uitgenodigd: ondernemerscollectieven en winkeliersverenigingen, landelijke vertegenwoordigers van de supermarktketens, eigenaren van diverse winkelcentra en overige partijen zoals bedrijfsmakelaars en vertegenwoordigers van winkel(keten)s. Tijdens de eerste bijeenkomst, op 25 april 2024, is uitleg gegeven over de opzet van het detailhandelsbeleid en zijn trends en ontwikkelingen geschetst. Vervolgens is er met elkaar gediscussieerd over welke onderwerpen aandacht behoeven in het detailhandelsbeleid. Tijdens de tweede sessie, op 2 oktober

2024, zijn de contouren van het detailhandelsbeleid geschetst. Ter inspiratie en lering heeft een aantal stakeholders van winkelcentra uitleg gegeven over de ontwikkelingen in en de visie op hun winkelcentra en de detailhandel in zijn algemeenheid.

Winkelgebieden zijn belangrijk voor het functioneren van de wijken waarin ze liggen. Het zijn plekken waar voorzieningen zijn geconcentreerd, waar ontmoetingen plaatsvinden én die bijdragen aan de identiteit en leefbaarheid van het gebied. Daarom hebben wij kennis, input en signalen van bewoners en ondernemers opgehaald vanuit de verschillende wijken. In een aantal gevallen hebben lokale winkeliers deelgenomen aan verdiepende gesprekken over specifieke winkelcentra.

Vanwege lopende ontwikkelingen en in reguliere contacten is er in de periode van totstandkoming van het detailhandelsbeleid overleg geweest met diverse externe partijen over elementen die het detailhandelsbeleid raken of over onderdelen van het detailhandelsbeleid. De inzichten die deze contacten hebben opgeleverd, zijn meegenomen in dit detailhandelsbeleid.

Financiën

Het detailhandelsbeleid Arnhem 2025 is opgebouwd uit drie pijlers, te weten Versterken, Verbreden en Vernieuwen. In een apart actieplan zijn op pagina 2 en 3 de belangrijkste acties beschreven. Daarin maken we onderscheid tussen algemene, stadsbrede acties en specifieke acties per winkelgebied. Iedere actie is voorzien van het doel en de looptijd (periode). Tevens is beoordeeld of er dekking is om de actie te realiseren. Deze beoordeling is beschreven in de kolom financiën.

Het college komt in de Begroting 2026 met het voorstel om €100.000 per jaar structureel op te nemen voor de stimuleringsregeling.

Uitvoering

In hoofdstuk 4 van het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 zijn door adviesbureau Stec actielijnen beschreven voor de pijlers Versterken, Verbreden en Vernieuwen. De belangrijkste acties uit deze actielijnen die direct voortvloeien uit of prioritair zijn in het Detailhandelsbeleid, hebben wij gebundeld en verder uitgewerkt in een apart actieplan. Specifieke acties die voortkomen uit ander beleid, bijvoorbeeld het Duurzame Mobiliteitsplan of de wijkenaanpak, zijn niet opgenomen in dit actieplan. Het is mogelijk om het actieplan tijdens de looptijd van het detailhandelsbeleid te actualiseren. Een belangrijke actie is het openstellen van een stimuleringsregeling voor (winkel)centra en detailhandel.

Communicatie

We versturen een persbericht over het nieuwe detailhandelsbeleid. Daarin leggen we uit dat de focus ligt op het versterken, verbreden en vernieuwen van de hoofdstructuur detailhandel in Arnhem én wat dit betekent. Het persbericht en het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 delen wij met de stakeholders die zijn uitgenodigd voor de brede participatiesessies en andere relevante partijen. Als de stimuleringsregeling is uitgewerkt en wordt opengesteld, zullen wij daarover apart uitgebreid communiceren.

RAADSVOORSTEL

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Detailhandelsbeleid Arnhem 2025; Stec en gemeente Arnhem, 24 juni 2025
- Actieplan detailhandelsbeleid Arnhem 2025; Stec en gemeente Arnhem, 24 juni 2025

GEMEENTE Arnhem

RAADSVOORSTEL

Besluit van
Zaaknummer 4619218

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 2025;

gelet op artikel 108 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 vast te stellen.

De griffier, De voorzitter,

GEMEENTE Arnhem



Detailhandelsbeleid Arnhem 2025

Versterken, verbreden en vernieuwen

24 juni 2025

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Inleiding 4

2. Hoe staat Arnhem ervoor? 8
   - 2.1 Landelijke trends en impact daarvan op Arnhem 9
   - 2.2 Arnhemse kwaliteiten 11
   - 2.3 Arnhemse opgaven 12

3. Strategie Arnhemse detailhandel en hoofdstructuur 13
   - 3.1 Versterken, verbreden en vernieuwen 14
   - 3.2 Kiezen voor een geconcentreerde hoofdstructuur 15
   - 3.3 Strategie voor dagelijkse, recreatieve en doelgerichte detailhandel 19
   - 3.4 Uitwerking strategie winkelgebieden per stadsdeel 24

4. Actielijnen 39
   - 4.1 Versterken 41
   - 4.2 Verbreden 45
   - 4.3 Vernieuwen 47

5. Ruimtelijk kader 49

Bijlage 1: nadere beschrijving winkelgebieden 58

Bijlage 2: stakeholders 66

Bijlage 3: begrippenlijst 67

Voorwoord

Een levendige stad maak je samen. Met ondernemers, inwoners, bezoekers én de gemeente. De Arnhemse detailhandel speelt daarin een belangrijke rol. Winkels brengen mensen bij elkaar, zorgen voor levendige straten en dragen bij aan sterke wijken en een aantrekkelijke binnenstad. Maar hoe zorgen we ervoor dat die detailhandel ook in de toekomst vitaal blijft?

Dat begint met een gedeeld beeld van de detailhandel op basis van trends en ontwikkelingen. Die trends en ontwikkelingen vragen om het maken van keuzes. De detailhandel is er voor iedereen: voor de ondernemer die zijn of haar zaak draaiende houdt, voor de inwoner die zijn boodschappen in de buurt doet, en voor de bezoeker die Arnhem kiest voor een dagje uit. Daarom is in dit beleid de inbreng meegenomen van partners uit de stad: ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en andere betrokkenen. Zodat we een afgewogen keuze konden maken tussen alle belangen.

In dit Detailhandelsbeleid schetsen we de richting voor de komende jaren. We maken keuzes: waar moeten we versterken, waar kunnen we verbreden en waar willen we vernieuwen? Winkelgebieden zijn immers meer dan alleen plekken om te kopen. Het zijn plekken om te ontmoeten, beleven en verblijven. Daarnaast stimuleren we dat mensen makkelijk te voet of met de fiets naar de winkels kunnen. Daarom is het belangrijk dat winkelgebieden dichtbij zijn en goed bereikbaar voor iedereen. Dit alles vraagt om flexibiliteit, creativiteit en samenwerking.

Dit beleid is geen eindpunt. De wereld om ons heen verandert snel. Nieuwe technologieën, veranderend consumentengedrag, de invloed van online winkelen en maatschappelijke opgaven zoals duurzaamheid en inclusiviteit vragen steeds opnieuw om aanpassing. Wat vandaag werkt, is morgen misschien niet meer genoeg. Dat geldt voor ondernemers, maar ook voor de gemeente. We moeten mee kunnen bewegen met de stad, met de tijd en met de mensen die hier wonen, werken en leven.

Dit Detailhandelsbeleid is dus vooral een kompas, een aansporing om samen koers te houden in een veranderende wereld. Zodat Arnhem een stad blijft waar detailhandel toekomst heeft. Voor ons allemaal.

Nermina Kundić
wethouder Onderwijs en Jeugdbeleid, Duurzame Mobiliteit en Economie





1.Inleiding

Waarom een nieuw detailhandelsbeleid?

Winkelen is allang niet meer wat het ooit was. Waar we vroeger op zaterdagmiddag met een lijstje de stad in trokken, klikken we nu met één vingerbeweging een pakketje onze kant op. Maar winkelen is niet verdwenen — het is veranderd. We combineren het vaker met een kop koffie op het terras, een bezoek aan de kapper of een lunch met vrienden. We willen meer dan alleen shoppen: we zoeken beleving, gemak én sfeer. Onze winkelgebieden veranderen mee. Minder zelfstandige winkeliers en meer diensten zoals schoonheidssalons en nagelstudio's. En soms maakt een winkel plaats voor een woning. We stellen meer eisen aan de winkelomgeving: goed bereikbaar, maar ook groen, gezellig en uitnodigend.

Als ondernemer of inwoner van Arnhem zie je waarschijnlijk jouw winkelgebied veranderen. Dat winkels verdwijnen of verplaatsen, gebieden veranderen van karakter of juist leuke nieuwe concepten opduiken. Dat roept vragen op. Waar kan ik straks terecht voor mijn dagelijkse boodschappen? Blijft er bij mij in de buurt een winkelstraat bestaan? Blijven mijn favoriete winkels geopend? Dit beleid gaat dus over plekken waar je dagelijks komt: de bakker op de hoek, het winkelcentrum in de wijk en de binnenstad of Kronenburg waar je regelmatig shopt.

We willen als gemeente duidelijkheid bieden over de toekomst van onze winkelgebieden. Het beleid geeft daarom kaders voor de winkelgebieden: welke willen we versterken, behouden en waar maken we ruimte voor andere functies waar de vraag naar winkels is afgenomen. Denk aan woningen, zorg of ontmoeten. Ook willen we ruimte bieden voor vernieuwing, creativiteit en ondernemerschap. We zetten in op een sterke, gezonde detailhandel die past bij hoe je vandaag én morgen wilt winkelen. Met duizenden nieuwe woningen op komst verwelkomen we ook veel nieuwe inwoners. Voor hen, én voor jou, willen we zorgen voor goede voorzieningen in de buurt, waar je lopend of op de fiets naartoe kunt gaan.

Doelen detailhandelsbeleid

Ondernemen in Arnhem betekent ondernemen in een stad die staat voor groen, creatief en vrij. We koesteren onze vrijheid en gaan vol energie voor duurzame ontwikkeling. De bewogen geschiedenis van Arnhem en de groene, unieke locatie van de stad dragen bij aan die motivatie. Arnhem beseft uit eigen ervaring hoe waardevol vrijheid en hoe belangrijk duurzaamheid is. Arnhem stimuleert ondernemers die werken aan een toekomstbestendige stad. Creatief staat voor vernieuwen, durven en anders kijken. Arnhem biedt ruimte aan ondernemers met lef en ideeën. We hebben deze kernwaarden vertaald in zes doelen:

1. Een vitale en veelzijdige winkelstad.
We zetten in op een gezonde en diverse detailhandelssector, met ruimte voor zowel grote ketens als lokale ondernemers. Zo blijft winkelen in Arnhem verrassend en aantrekkelijk.

2. Sterke centra, dichtbij en bereikbaar.
Van de binnenstad tot de buurtwinkel om de hoek: we versterken winkelgebieden verspreid over de hele stad. Zodat elke Arnhemmer toegang heeft tot voorzieningen in de eigen omgeving.

3. Winkelen in een veranderende wereld.
We spelen actief in op veranderende winkelgewoonten, zoals online shoppen en de groeiende vraag naar duurzame producten. Zo blijven onze winkelgebieden relevant en toekomstbestendig.

4. Samen kom je verder.
We geloven in samenwerking. Tussen ondernemers, inwoners, vastgoedeigenaren, gemeente en andere betrokkenen. Alleen samen kunnen we onze winkelgebieden sterk en levendig houden.

5. Ruimte voor ideeën en initiatief.
We moedigen creativiteit en ondernemerschap aan. Of het nu gaat om een pop-upwinkel, een vernieuwend concept of een slimme combinatie van functies — Arnhem biedt ruimte om te experimenteren.

6. Winkelen als onderdeel van de stad van morgen.
Onze winkelgebieden maken deel uit van grotere opgaven: hoe we omgaan met ruimte, mobiliteit, duurzaamheid en inclusie. Dit beleid sluit aan bij die bredere ambities en helpt Arnhem vooruit.

Meetinstrument als onderbouwing van keuzes en investeringen voor het detailhandelsbeleid

In november 2023 heeft de gemeenteraad de motie 'Investeer ook in de wijkwinkelcentra' (link) aangenomen. Daarmee is uitgesproken dat wijk- en buurtcentra niet vergeten mogen worden en dat we actief moeten blijven investeren in hun toekomst. In reactie daarop hebben we een meetinstrument (vitaliteitsscan) ontwikkeld om de kwaliteit van deze centra goed te kunnen volgen (zie bijlagerapport). Zo hebben we per winkelgebied een helder beeld van hoe het ervoor staat, nu én met het oog op de toekomst. De inzichten uit dit meetinstrument hebben een belangrijke rol gespeeld bij de keuzes die we in dit detailhandelsbeleid maken. Daarnaast is het een praktisch hulpmiddel voor de uitvoering: het helpt ons – samen met partners in de stad – om wijk- en buurtcentra gericht en onderbouwd te versterken waar dat nodig is.

Aan de slag met Versterken, Verbreden en Vernieuwen

In dit detailhandelsbeleid spreken we regelmatig over Versterken, Verbreden en Vernieuwen. Deze drie pijlers zijn het fundament voor ons detailhandelsbeleid. We geloven dat als we vanuit deze drie pijlers aan de slag gaan, we onze doelen kunnen bereiken:

- **Versterken**: concentratie van (winkel)voorzieningen in de hoofdstructuur en basiskwaliteiten winkelgebieden op orde (bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel en veilig) in nauwe samenwerking met marktpartijen.
- **Verbreden**: optimaal ruimtegebruik in winkelgebieden door functiemenging en intensivering.
- **Vernieuwen**: kwaliteitsimpuls geven aan winkelgebieden door hoge verblijfskwaliteit, innovatie, vergroening en verduurzaming.

In hoofdstuk vier zijn actielijnen uitgewerkt aan de hand van Versterken, Verbreden en Vernieuwen. Hier zijn belangrijkste concrete acties uit het detailhandelsbeleid opgenomen. De belangrijkste acties uit deze actielijnen die direct voortvloeien uit of prioritair zijn in het Detailhandelsbeleid, zijn gebundeld en uitgewerkt in een separaat actieplan. Ook is daarin een stimuleringsregeling uitgewerkt voor (winkel)centra en detailhandel, waarmee de realisatie van de doelen van dit detailhandelsbeleid wordt aangejaagd. Het is mogelijk om het actieplan gedurende de looptijd van het detailhandelsbeleid te vernieuwen.

De vorige detailhandelsvisie (2017) was een visie op hoofdlijnen. We zijn van mening dat de huidige opgaves en ambities om concreter beleid vragen waarmee we als gemeente meer sturingsmogelijkheden krijgen. We hebben daarom gekozen voor een nader uitgewerkt detailhandelsbeleid, zodat we onze ambities kunnen vertalen in uitvoering. Door het detailhandelsbeleid te vertalen in het Omgevingsplan kunnen we bijvoorbeeld sturen op gewenste functies in winkelgebieden. Ook willen we initiatieven van ondernemers en inwoners stimuleren. Het nieuwe detailhandelsbeleid bevat dus concrete regels, acties en een stimuleringsregeling.

Totstandkoming detailhandelsbeleid en participatie

We kunnen alleen goed beleid maken als we luisteren naar de mensen die er elke dag mee te maken hebben. We hebben daarom bij het opstellen van dit detailhandelsbeleid marktpartijen en inwoners betrokken. In twee brede sessies zijn ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen uitgenodigd. Er is ruimte geboden om mee te denken over de richting die de Arnhemse detailhandelssector op zou moeten. Om te begrijpen wat er speelt in de winkelgebieden verspreid over de stad, zijn we dieper in gesprek gegaan met de wijkmanagers van de acht gemeentelijke Teams Leefomgeving. Zij kennen hun wijken goed en hebben vooraf actief informatie opgehaald bij ondernemers en inwoners in de buurt. Zo brachten we in kaart wat er leeft in de wijken – wat werkt, wat mist en wat beter kan. Die gesprekken hebben ons geholpen om per winkelgebied maatwerk te leveren. Wat onze inwoners en ondernemers belangrijk vinden – een levendige wijk, bereikbare voorzieningen, een fijne plek om te winkelen – ligt aan de basis van de keuzes die we maken.

Leeswijzer

Hoofdstuk twee schetst een kernachtig beeld van de Arnhemse detailhandel. Het biedt inzicht in trends, kwaliteiten en opgaven. **Hoofdstuk drie** gaat in op de hoofdstrategie voor de Arnhemse detailhandel vanuit de bovengenoemde pijlers: *versterken, verbreden en vernieuwen*. Ook schetst het een strategie op de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte detailhandel (zie bijlage 3: begrippenlijst). Daarna is de beoogde hoofdstructuur detailhandel van Arnhem weergegeven. Na de visie en hoofdstructuur wordt ingezoomd op de situatie en strategie per winkelgebied. **Hoofdstuk vier** gaat in op de uitvoering van het detailhandelsbeleid. We hebben daarvoor ook een separaat actieplan opgesteld. **Hoofdstuk vijf** geeft het ruimtelijk kader voor detailhandel: wat is de beleidsmatige koers voor verschillende vormen van detailhandel, naast de eerder geschetste hoofdstructuur? In de **bijlage van dit rapport** is een nadere beschrijving gegeven van de winkelgebieden, betrokken stakeholders en een begrippenlijst.

In een **separaat bijlagerapport** zijn de onderliggende analyses van het detailhandelsbeleid te vinden. Het betreft een analyse naar het functioneren van de Arnhemse detailhandel (aanbod, vraag, leegstand, koopstromen, ontwikkelingsruimte). Ook bevat het een uitgebreide uitwerking van de vitaliteitsscan (meetinstrument) naar de wijk- en buurtcentra. Hierin zijn de Arnhemse wijk- en buurtcentra aan de hand van veertig indicatoren beoordeeld.

Dit detailhandelsbeleid is een beleidsuitwerking van de Omgevingsvisie Arnhem 2040 (link). De doelstellingen uit de Omgevingsvisie, zoals de 15-minutenstad (de ambitie dat belangrijke voorzieningen voor iedere inwoner op maximaal 15 minuten loop- of fietsafstand liggen), zijn integraal meegenomen. In hoofdstuk 3 gaan we hier verder op in.





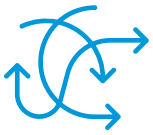
2. Hoe staat Arnhem ervoor?

Beeld van trends, Arnhemse kwaliteiten en opgaven

Landelijke trends hebben impact op de Arnhemse detailhandel en winkelgebieden. We vatten hierna samen hoe Arnhem er op dit vlak voor staat. Een nadere uitwerking van de cijfers is te vinden in het bijlagerapport. Daarna vatten we de Arnhemse kwaliteiten en opgaven samen. Deze kwaliteiten en opgaven volgen uit analyses in het bijlagerapport, waaronder de vitaliteitsscan van de winkelgebieden. In de hoofdstukken 3 (strategie), 4 (actielijnen) en 5 (ruimtelijk kader) volgt hoe Arnhem de bestaande kwaliteiten verder gaat benutten en gaat anticiperen op de opgaven.

2.1 Landelijke trends en impact daarvan op Arnhem

	Wat speelt er landelijk?	Hoe is dat in Arnhem?
Online bestedingen 	In de afgelopen tien jaar hebben online bestedingen een hoge vlucht genomen, vooral in branches als mode, schoenen, elektronica en vrije tijd. Deze groei is versneld tijdens de coronapandemie: bij doelgroepen die voorheen beperkter online shoppen, zoals ouderen, is het meer gemeengoed geworden. De laatste twee jaar vlakken online bestedingen af. De groeiplafonds lijken steeds meer bereikt, mede door toenemende bezorg- en retourkosten. In vergelijkbare gemeenten ligt het online aandeel voor dagelijkse, recreatieve en doelgerichte branches op respectievelijk 5%, 32% en 23% (2023, bron: Koopstromenonderzoek Oost NL).	De mate waarin inwoners online aankopen doen verschilt enigszins per branche. Voor dagelijkse aankopen (boodschappen) is het beeld vergelijkbaar met landelijk. In de recreatieve branches (zoals mode, schoenen, vrije tijd) ligt het aandeel (30%) iets onder landelijk niveau. Het recreatieve aanbod met een groot aantal landelijke formules en lokale zaken in de Arnhemse binnenstad maakt de noodzaak voor het doen van online aankopen kleiner. In de doelgerichte branches (zoals bouwmarkt, woonwinkel) is het online aandeel juist hoger (25%). Hier speelt mee dat deze sector in Arnhem beperkter ontwikkeld is, vooral in Arnhem-Noord.
Recreatief winkelaanbod onder druk 	De opkomst van online winkelen heeft gezorgd voor een afnemende en veranderende behoefte aan fysieke winkels. Dit raakt met name winkelgebieden met een hoog aandeel winkelbranches die onlinegevoelig zijn. Binnensteden en stadsdeelcentra zijn daardoor relatief kwetsbaar. Landelijk nam het aantal recreatieve winkelmeters sinds 2017 af met 11% (bron: Locatus).	In Arnhem zijn de recreatieve winkelmeters bovengemiddeld afgenomen, namelijk sinds 2017 met 19%. Arnhem heeft met de binnenstad en stadsdeelcentra Kronenburg en Presikhaaf van oudsher veel winkelgebieden met een sterke focus op recreatieve detailhandel. Op al deze locaties wordt ingezet op transformatie met minder focus op retail en ruimte voor andere functies.
Groei supermarkten 	Bestedingen groeien al jaren sterk doordat consumenten meer uitgeven aan food, vers-producten en specifiek assortiment (zoals biologische producten). Supermarkten richten zich via schaalvergroting op ruimer assortiment, gemak, beleving en versbereiding. Ze nemen daarmee ook een deel van omzet in van lokale specialistische aanbieders en fastservice horeca. Landelijk nam het supermarktoppervlak sinds 2017 toe met 11% (bron: Locatus). De groei vlakt recent af en vindt vooral nog plaats bij gebiedsontwikkelingen (nieuw) en te kleine supermarkten (vergroting).	Het supermarktoppervlak in Arnhem is sinds 2017 sterk bovengemiddeld toegenomen (+20%). Diverse supermarkten zijn groter geworden en er zijn nieuwe supermarkten geopend (zoals Velperweg 47). Deels hangt de groei samen met de bovengemiddelde inwonersgroei (+8% Arnhem vs. +5% Nederland). Tegelijkertijd hebben supermarkten ook een grotere concurrentiepositie ingenomen. Het lokale specialistische foodaanbod (zoals bakker, slager) stijgt niet mee op dit niveau.

Functie-verbreding winkelgebieden 	Het profiel van winkelgebieden verkleurt steeds meer naar verblijfs- en ontmoetingslocaties in plaats van pure kooplocaties. Dit geldt in het bijzonder voor binnensteden, stadsdeelcentra en grote wijkcentra. In voormalige winkels komen functies als horeca, diensten, kantoren, zorgvoorzieningen en woningen. Landelijk nemen sinds 2017 qua commerciële voorzieningen in winkelgebieden vooral cultuur/leisure/sport (+8%), horeca (+4%) en diensten (+2%) toe (bron: Locatus).	Ook in Arnhem is functieverbreding in winkelgebieden in volle gang. Ten opzichte van landelijke cijfers nemen sinds 2017 in de Arnhemse winkelgebieden vooral de functies cultuur/leisure/sport (+29%) en diensten (+12%) toe. Het horeca-aanbod daalt juist licht (-1%). Daarbij speelt mee dat Arnhem al over veel horeca beschikt. Transformatie van voormalige winkels naar wonen vindt vooral plaats in de binnenstad en solitaire winkelstrips in de wijken.
Oplopende winkelleegstand 	De winkelleegstand fluctueert. In de periode tot 2017 was in veel middelgrote, lokale en stadsdeelcentra sprake van oplopende leegstand. Tijdens de coronapandemie daalde de leegstand juist als gevolg van versnelde transformaties naar woningen en vanwege (landelijke) steunpakketten die ook een deel van de niet-levensvatbare bedrijven overeind hielden. In 2024 is weer sprake van stijgende leegstand, mede door verplichte terugbetaling van schulden en sterk oplopende kosten (energie, personeel). Volgens de meest recente cijfers (Q4 2024) ligt de landelijke winkelleegstand in vierkante meters op 6,6% (bron: Locatus).	In Arnhem zijn forse inspanningen gepleegd om de winkelleegstand te laten dalen. Zo daalde de winkelleegstand in vierkante meters tussen 2017-2020 van 8,8% naar 7,0% en daalde deze verder naar 5,9% in 2023. De winkelleegstand daalde in deze periode niet doordat er nieuwe winkels openden, maar doordat winkels een andere functie kregen zoals wonen, horeca of dienstverlener. Het aantal winkels nam juist af. Recent loopt de winkelleegstand echter weer op naar 7,7% in 2024. Deze toename komt vrijwel volledig door oplopende leegstand in de binnenstad na enkele jaren van dalende leegstand. Vooral diverse faillissementen dragen hieraan bij.
Faillissementen winkelmarkt 	Waar tijdens de coronapandemie het aantal faillissementen relatief laag was, neemt in de afgelopen twee jaren het aantal faillissementen sterk toe. Voorbeelden zijn Blokker, BCC, Esprit, Game Mania, Perry Sport en Big Bazar. Ook diverse zelfstandige winkeliers zijn genoodzaakt te stoppen, met name door stijgende kosten. Ook de leeftijd van een groter wordende groep zelfstandig winkeliers (tegen pensioen) speelt een belangrijke rol.	Faillissementen en sluitingen zijn een belangrijke oorzaak voor de oplopende leegstand in de Arnhemse binnenstad. Dit zorgt voor gaten in diverse straten zoals de Vijzelstraat en Koningstraat. Het onderscheidend vermogen van de winkel wordt nog belangrijker: gericht op service, persoonlijk contact en het zien/voelen/uitproberen van producten. Winkels die zowel offline als online actief zijn (omnichannel) hebben de grootste overlevingskansen.
Opkomst city-concepten 	Door dalende huurprijzen en veranderende marktdynamiek komen nieuwe concepten op in binnensteden. Het gaat daarbij om online webshops die fysieke winkels openen en spelers die primair op perifere locaties gevestigd zijn en zichtbaar willen zijn op drukke locaties (zoals meubel-, keuken- en autozaken). De fysieke winkel speelt een belangrijke rol in de merkbeleving, zichtbaarheid en servicewaarde, en daarmee als onderscheidende kwaliteit voor webshops die geen fysieke winkel hebben.	De Arnhemse binnenstad is vanwege de regionale aantrekkingskracht en bezoekersaantallen in trek bij onlineformules zoals Coolblue, Mr. Marvis en My Jewellery. Qua perifere spelers en lichte bedrijvigheid op bedrijventerreinen die goed passen in de binnenstad beperken voorbeelden zich vooral tot enkele meubelzaken. Uit een inventarisatie (Stec Groep, 2024) blijkt dat op de Arnhemse bedrijventerreinen 270 potentieel geschikte bedrijven zijn (zoals dienstverleners, co-working, ambachtelijke bedrijfsruimte en kleinschalige detailhandel) die ook goed in de binnenstad en andere winkelgebieden passen.

2.2 Arnhemse kwaliteiten

Arnhemse detailhandel heeft een belangrijke **economische, maatschappelijke en culturele waarde**. De sector vertegenwoordigt bijna één op de tien banen en jaarlijks wordt er ruim €1,2 miljard uitgegeven. Op locaties als de binnenstad, Full Service Center Kronenburg, de Woonboulevard Arnhem en Decathlon komen consumenten af uit een grote regio. De wijk- en buurtcentra hebben een belangrijke functie voor de inwoners in de wijken: hier ontmoet men elkaar en vinden regelmatig buurtinitiatieven plaats. Een kwaliteit van de Arnhemse hoofdstructuur detailhandel is dat de wijk- en buurtcentra **goed verspreid** over de wijken zijn. Daardoor kan elke inwoner **nabij de woning** per fiets en te voet een supermarkt, drogist of bakker bezoeken. Zelfstandige ondernemers in de wijken hebben een trouwe klandizie en zorgen voor verbinding in de wijken. Over het algemeen functioneert de Arnhemse hoofdstructuur detailhandel goed. De leegstand is in de meeste winkelgebieden laag doordat winkels vervangen worden door functies als dienstverlening, wonen en horeca. Daarentegen kent de binnenstad met 14% opvallend veel leegstand. De Arnhemse detailhandel heeft een **specifieke signatuur** met vernieuwende modeconcepten vanuit ArtEZ en het Modekwartier, die ook haar weerslag vindt in de binnenstad en specifiek het struingebied rondom het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied zelf kenmerkt zich door een hoge filialiseringsgraad, waarbij landelijke ketens zorgen voor aantrekkingskracht. Arnhem loopt voorop in het **transformeren van winkelgebieden**. Recente voorbeelden zijn het Musiskwartier en stadsdeelcentrum Presikhaaf. Daarin is geëxperimenteerd met **functiemenging** door niet-winkelfuncties meer ruimte te geven. Dit bewezen succes en een **hoge kwaliteitswaarde** vormen een leidraad bij het vernieuwen van andere winkelgebieden.



2.3 Arnhemse opgaven

Ontwikkelingen in de winkelmarkt gaan snel en maatschappelijke opgaven hebben impact op de Arnhemse winkelgebieden. Er is momenteel een **winkeloverschot** van 10% in Arnhem (op basis van bestedingspatronen en koopstromen). Door landelijke ontwikkelingen zoals de invloed van **online winkelen** en **veranderend consumentengedrag** is er minder behoefte aan fysieke winkels. Met name het recreatief winkelsegment (mode, schoenen, sport) kent in Arnhem overaanbod. Ook in de dagelijkse sector (supermarkten, speciaalzaken) is de maximale capaciteit in zicht na jaren van groei. Dit vraagt om **keuzes in de hoofdstructuur detailhandel** en **transformatie van winkelvastgoed**. Van ondernemers vraagt dit gedragswijziging door meer in te spelen op consumentenbehoeften, extra service te leveren en online aanwezig te zijn. Om de detailhandel goed te laten functioneren is verdere concentratie noodzakelijk. Zo kunnen solitaire winkelstrips (specifiek genoemd in H3.2, p. 18) getransformeerd worden naar andere economische functies. Voldoende locaties om dagelijkse boodschappen te fiets en voet te kunnen doen, blijven van belang. Consumenten stellen **hogere eisen** aan winkels waarin beleving meer centraal staat. De **diversiteit** van het aanbod in winkelgebieden loopt uiteen, met beperkte keuzemogelijkheden in kleinere wijk- en buurtcentra.



Veel winkelgebieden zijn **versteend** en niet **klimaatadaptief** wat kan leiden tot hittestress, matige retentie bij regenval en dus toenemende wateroverlast. Versteende gebieden dragen onvoldoende bij aan een **sfeer en gezondheid** en nodigen niet uit tot **verblijf en ontmoeting**. In winkelgebieden met veel bewoners, zoals de binnenstad, kan overlast van horeca en noodzakelijke bevoorrading van winkels worden ervaren. Winkelgebieden zijn echter gebieden met **reuring en bedrijvigheid** en daar willen we ruimte voor bieden. In winkelgebieden is voor bewoners niet altijd dezelfde mate van rust te verwachten als in woonwijken. In alle gevallen houden we rekening met omwonenden en beperken we overlast (geluid en licht) waar mogelijk. Zo dragen we bij aan een gezonde leefomgeving. **Veiligheid** is een belangrijk thema. Voorbeelden van opgaven zijn overlast van fatbikes en scooters die met hoge snelheden door voetgangersgebieden rijden, maar ook het veelvuldig en langdurig ophouden van mensen op de ontmoetingsplekken en de nuttiging van alcohol. Soms komen heftigere vormen als vandalisme, brandstichting en overvallen voor. Voldoende **parkeermogelijkheden voor auto's** zijn essentieel voor het functioneren van winkels en winkelcentra. Voor een deel van de aankopen en consumenten is de auto het vaakst gebruikte vervoersmiddel. Dit staat op gespannen voet met de verdichtingsopgave en wensen om autogebruik te verminderen, verblijfskwaliteit te vergroten en te vergroenen. Het is daarbij zoeken naar een goede balans, waarbij we extra inzetten op **betere fietsverbindingen en looproutes**.



3. Strategie Arnhemse detailhandel en hoofdstructuur

De combinatie van kwaliteiten en opgaven (hoofdstuk twee) bieden kansen om de detailhandel en hoofdstructuur te versterken. We zetten onze strategie uiteen in drie principes: versterken, verbreden en vernieuwen (3.1). Deze vormen de basis voor keuzes in dit detailhandelsbeleid. We werken vanuit een heldere hoofdstructuur (3.2) waarop we toekomstige initiatieven afwegen. Ook geven we een kernachtige schets per winkelgebied (3.3), waarbij de bijlage nadere context geeft.

3.1 Versterken, verbreden en vernieuwen

De detailhandel is het meest toekomstbestendig wanneer zij onderdeel vormt van een groter gebied met winkels en andere voorzieningen. We zetten daarom in op concentratie in de hoofdstructuur. Binnen deze structuur willen we de randvoorwaarden versterken zodat ondernemerschap optimaal tot uiting kan komen. De basis voor het versterken van detailhandel ligt in samenwerking tussen en met ondernemers en vastgoed. We gaan per winkelgebied op zoek naar een passende vorm om het organisatievermogen te versterken. Een belangrijke randvoorwaarde is de bereikbaarheid van winkelgebieden. Primair zetten we in op goede fiets- en voetbereikbaarheid van alle winkelgebieden, maar de auto blijft een belangrijk vervoersmiddel. We zoeken naar oplossingen en een betere balans. In de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra is (gratis) kort-parkeren essentieel voor het vitaal houden van de centra. In de binnenstad streven we naar een goede balans voor parkeervoorzieningen waarbij er ruimte ontstaat voor hogere verblijfskwaliteit. We willen dat winkelgebieden voor iedereen toegankelijk zijn. We houden hier rekening mee met de inrichting van gebieden. We handhaven schoon, heel en veilig in de winkelgebieden, waarbij we gericht knelpunten aanpakken en structureel inzet plegen om het beheer op orde te houden.

Versterken

We willen veel woningen bouwen en voldoende ruimte blijven bieden en creëren voor bedrijven en voorzieningen. De benodigde ruimte hiervoor moeten we in het bestaand stedelijk gebied vinden. We zien veel koppelkansen voor winkelgebieden: hier kunnen we hogere dichtheden realiseren, specifieke woondoelgroepen (zoals ouderen, starters) huisvesten en een breder palet aan functies concentreren. We zetten in op optoppen, intensivering en meervoudig ruimtegebruik (werken en wonen boven winkels). We faciliteren initiatieven vanuit de markt en waar grote kansen liggen gaan we zelf gebiedsgericht aan de slag. Het uitgangspunt is functiemenging: naast winkels en horeca ook concentratie van maatschappelijke voorzieningen (zorg, fysio, tandarts), leisure, sport, bedrijven geschikt voor functiemenging en werkruimtes. Zo geven we de wijkeconomie een impuls en profiteert de detailhandel door meer bezoekredenen aan een winkelgebied. De transitie naar de circulaire economie vraagt om nieuwe bedrijfsmodellen en voorzieningen, zoals repairshops en ambachtelijke bedrijven. Die geven we een plek in de winkelgebieden. We zien dat op onze bedrijventerreinen veel lichte functies aanwezig zijn die goed passen in onze winkelgebieden. We zetten in op verplaatsing van deze bedrijven. Hierdoor verlevendigen we winkelgebieden en spelen we de noodzakelijke ruimte vrij op bedrijventerreinen voor bedrijven in hogere milieucategorieën.

Verbreden

In lijn met de Arnhemse waarden groen, creatief en vrij willen we diverse ondernemers met uiteenlopende ideeën en concepten de ruimte bieden om te ondernemen in een groene en duurzame omgeving. We starten daarom een stimuleringsregeling waarbij we inzetten op innovatie, startend ondernemerschap en vernieuwende concepten. We beogen zo ook meer diversiteit in de winkelgebieden, in het bijzonder in de wijken. Voor de binnenstad gaan we samen met partners inzetten op acquisitie van (vernieuwende) winkelconcepten middels een matchmaker. De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid van winkelgebieden. De openbare ruimte moet niet alleen functioneel op orde zijn, maar we willen ook dat de verblijfskwaliteit hoog is. Bijkomstigheid is dat de buurtbewoners elkaar treffen en spreken, wat de sociale cohesie ten goede komt. Vergroening is belangrijk vanwege toenemende hittestress als gevolg van klimaatverandering. Daarnaast hebben veel winkelpanden een laag energielabel. Naast negatieve milieu-effecten zorgt dit voor hoge lasten bij winkeliers. We gaan al deze opgaven samenbrengen en lokale betrokkenen nauw betrekken. We gaan green deals sluiten, waarin we afspraken maken met marktpartijen over een opwaardering van het winkelgebied. We doen dit aan de hand van vier thema's: energie, circulariteit, levendigheid & groen en mobiliteit. Dit biedt tevens een kans om de organisatiegraad te versterken.

Vernieuwen

3.2 Kiezen voor een geconcentreerde hoofdstructuur

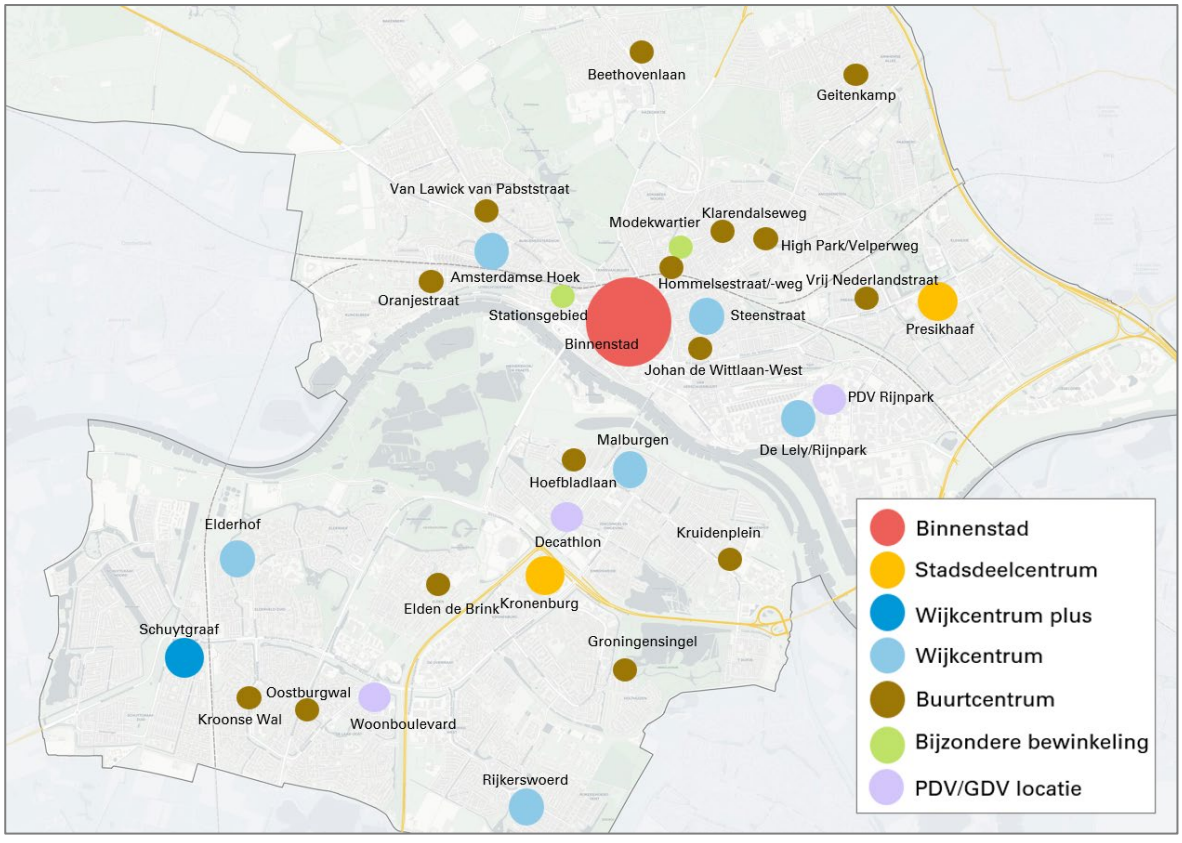
We kiezen voor een geconcentreerde hoofdstructuur (zie figuur 1). Hierbinnen krijgt de detailhandel de ruimte om zich door te ontwikkelen, passend binnen het profiel van het winkelgebied. Buiten de hoofdstructuur zetten we in op afbouw van detailhandel (op enkele uitzonderingen na, zie ruimtelijk kader in hoofdstuk vijf).

Wat zijn de uitgangspunten voor de opbouw van de hoofdstructuur?

De hoofdstructuur is volgens de volgende uitgangspunten opgebouwd:

1 Passende profilering: een complementaire structuur waarbij het winkelaanbod in het winkelgebied het bezoekmotief ondersteunt. Het bezoekmotief kan zijn: boodschappen doen, doelgericht winkelen of (frequent en niet-frequent) recreatief winkelen.
2 Nabijheid van dagelijkse voorzieningen, mede bekeken vanuit fysieke toegankelijkheid, stimuleren van ontmoetingen en actieve mobiliteit (stimuleren van voet en fiets). Goede spreiding over de wijken, waarbij dagelijkse voorzieningen binnen vijftien minuten lopen zijn te bereiken voor elke inwoner.
3 Goede balans tussen de verschillende wijk- en buurtcentra, waarbij er voldoende economisch bestaansrecht is en de gebieden elkaars positie niet ondergraven.
4 Ruimte voor lokaal ondernemerschap in de wijken. Voldoende economisch bestaansrecht voor lokale aanbieders. Dit vraagt om sturing welke schaalvergroting van supermarkten gewenst is.
5 Voorkomen extra concurrentie binnenstad: recreatieve branches buiten de binnenstad worden afgebouwd. Uitzondering vormen frequente huishoudelijke artikelen en textiel (zoals Wibra en Zeeman) in de stadsdeel- en wijkcentra.
6 Ambitie om de bestaande perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV) te clusteren in Arnhem-Noord (Rijnpark) en Arnhem-Zuid (Woonboulevard), zodat deze voorzieningen behouden blijven en de trekkracht wordt vergroot. Binnen de gebiedsontwikkeling Rijnpark wordt onderzocht of dit haalbaar is gezien de gebiedsambities.

Figuur 1: Hoofdstructuur detailhandel Arnhem



Bron: Stec Groep, 2024

Wat kun je verwachten in onze hoofdstructuur detailhandel?

Shoppen: beleving in de binnenstad en stadsdeelcentra
Winkelen is allang niet meer alleen iets kopen — het is een beleving. Of je nu op zoek bent naar een nieuwe outfit, een cadeautje voor iemand anders of gewoon lekker wilt rondkijken: in Arnhem vind je altijd een plek die bij je past. In de binnenstad draait het om sfeer, verrassing en variatie. Je loopt van bekende winkels naar unieke boetiekjes, ontdekt lokale ondernemers in de struingebieden en ploft tussendoor neer op een terras voor een goede kop koffie. De binnenstad is compact, levendig en altijd in beweging — een plek waar je graag even blijft hangen.
Ook in de stadsdeelcentra Kronenburg en Presikhaaf kun je fijn winkelen. De keuze aan winkels is groter dan in het winkelcentrum in de eigen buurt. Hier vind je een mix van winkels voor je dagelijkse boodschappen én leuke extra's. Denk aan een goede kapper, een gezellige lunchplek of een winkel met net dat ene bijzondere product. Deze centra zijn goed bereikbaar en spelen in op wat jij nodig hebt.

Boodschappen in wijk- en buurtcentra: bij jou om de hoek
Even snel naar de supermarkt, langs de bakker voor vers brood of een praatje bij de drogist — het gebeurt allemaal dichtbij huis. In Arnhem zijn de wijk- en buurtcentra er voor je dagelijkse gemak. Geen lange ritten of drukke winkelstraten, maar gewoon alles wat je nodig hebt, op loop- of fietsafstand. Ze bieden een vertrouwd aanbod van winkels en diensten, afgestemd op wat er leeft in de wijk en past bij het type wijk. Denk aan supermarkten, verswinkels, kappers, apotheken en soms ook een gezellige lunchplek of een buurtwinkel met iets bijzonders. De winkelgebieden zijn praktisch én prettig. Want boodschappen doen moet makkelijk zijn — en het liefst ook gezellig. Er zijn ook winkelstrips waar vroeger meerdere winkels zaten en nu bijna geen winkels meer zijn. Misschien zat er vroeger wel een kleine supermarkt. Hier verdwijnen misschien de bekende winkels in de buurt. Er blijft wél altijd een ander winkelcentrum op loop- en fietsafstand.

Grote aankopen: gebundeld en goed bereikbaar
Voor grote aankopen wil je gemak, overzicht en keuze. Of je nu op zoek bent naar een nieuwe bank, een wasmachine of tuinmeubelen — op de locaties voor perifere detailhandel (PDV) in Arnhem vind je alles bij elkaar. Deze plekken, zoals de Woonboulevard, zijn speciaal ingericht voor winkels met grotere producten die je niet dagelijks koopt, maar die wél belangrijk zijn. Misschien kom je er maar één keer per jaar, of wat vaker als je gaat verhuizen of verbouwen. Wat kan je verwachten? Ruime winkels, parkeergelegenheid en een overzichtelijk aanbod van bekende ketens en speciaalzaken. Alles is gebundeld op één plek, zodat je efficiënt kunt vergelijken, kiezen en kopen. En goed te bereiken per auto. We zetten in op een PDV-cluster in noord én zuid, zodat elke inwoner van Arnhem toegang heeft tot deze voorzieningen. PDV-locaties zijn een waardevolle aanvulling op de binnenstad en wijkcentra. Ze bieden ruimte aan winkels die elders minder goed passen, en zorgen ervoor dat je ook voor grote aankopen in Arnhem terechtkunt.

Hoe ziet de hoofdstructuur detailhandel eruit?

De hoofdstructuur detailhandel is als volgt opgebouwd:

- **Binnenstad met sterke regiofunctie.** Primaire locatie voor recreatieve detailhandel. Gericht op beleving (ontspannen, rondkijken, 'dagje uit') in een mix met horeca, cultuur en bedrijvigheid.
- **Stadsdeelcentrum.** Stadsdeeloverstijgend, gericht op dagelijkse detailhandel en aanvullende voorzieningen. Verminderen van recreatieve detailhandel. Maximaal drie supermarkten, geen verdere uitbreiding van supermarktmeters.
- **Wijkcentrum-plus:** Centraal winkelgebied in stadsdeel voor dagelijkse detailhandel en brede voorzieningen voor het stadsdeel. Aangevuld met recreatief winkelaanbod gericht op frequente huishoudelijke artikelen en textiel. Maximaal twee supermarkten van maximaal 1.600 m² bvo. Schuytgraaf definiëren we als een wijkcentrum-plus gezien de ruime omvang, breed aanbod, afstand tot Kronenburg en centrale ligging binnen dit drukbevolkte deel van Arnhem-Zuid.
- **Wijkcentrum.** Centraal winkelgebied in stadsdeel voor dagelijkse detailhandel, aangevuld met voorzieningen voor het stadsdeel. Beperkt recreatief winkelaanbod gericht op frequente huishoudelijke artikelen en textiel. Maximaal twee supermarkten van maximaal 1.600 m² bvo.
- **Buurtcentrum.** Ondersteunend winkelgebied voor dagelijkse detailhandel, aangevuld met voorzieningen voor de buurt. Geen recreatieve detailhandel. Maximaal één supermarkt met een maximum van 1.600 m² bvo.
- **Bijzondere bewinkeling.** Gericht op een specifieke niche of doelgroep. Onderscheidend aanbod. Inzet op behoud.
- **PDV/GDV locatie.** Primaire locatie voor doelgerichte detailhandel. Geclusterd op de Woonboulevard Arnhem (bestaand) en op Rijnpark (ambitie). Geen verdere branchevervaging toegestaan. Behoud van solitaire vestiging Decathlon in Arnhem-Zuid.



Wijzigingen hoofdstructuur ten opzichte van vorige visie

In de hoofdstructuur zijn enkele wijzigingen opgenomen:

- Ruimte bieden voor nieuwe concepten en bedrijven die ontstaan vanuit de transitie naar de circulaire economie in alle typen winkelgebieden. Denk aan ambachten, werkateliers en repairshops.
- De benaming 'kansarme' buurtsteunpunten is opgeheven.
- De volgende buurtsteunpunten (solitaire winkelstrips) zijn geen onderdeel meer van de hoofdstructuur: Wichard Van Pontlaan, Honigkamp, Middachtensingel, Volkerakstraat en Valkenierstraat. Detailhandel wordt hier – voor zover er nog winkelfuncties zijn – verder afgebouwd en deze gebieden krijgen een perspectief voor een goede wijkeconomie: ambachten, werkateliers, circulaire economie, reparatie, dienstverleners en/of horeca. Een incidentele detailhandelslocatie werkt niet structuurverstorend. Bij onvoldoende perspectief op wijkeconomie kan op langere termijn overwogen worden te herontwikkelen naar wonen.
- Opwaarderen van de volgende buurtsteunpunten naar buurtcentrum vanwege functie in de hoofdstructuur: Groningensingel, Kruidenplein, Oranjestraat, Van Lawick van Pabstraat. High Park/Velperweg is als nieuw gerealiseerd buurtcentrum toegevoegd.
- Strakker planologisch inkaderen van supermarkten om zo voldoende bestaansrecht te houden voor lokale ondernemers en de structuur in balans te laten zijn. Zie typering per gebied.
- Twee aparte typeringen voor wijk- en buurtcentra passend bij de reikwijdte van het winkelgebied. Zo hebben wijkcentra een ruimer verzorgingsgebied en liggen deze vaak centraler in de wijk.
- Scherper onderscheid tussen buurtcentra en buurtsteunpunten. Een buurtcentrum heeft een belangrijke functie in hoofdstructuur en verdient versterking. Een buurtsteunpunt voldoet nu nog en op termijn wordt verdere concentratie binnen hoofdstructuur nagestreefd. Geen versterking van supermarktfunctie. Eventuele uitzondering vormt beperkte uitbreiding vanuit ruimtelijke argumenten (zoals logistiek, parkeersituatie, veiligheid), maar enkel wanneer een alternatief (concentratie) echt niet mogelijk is.
- Solitaire supermarkten zijn geen onderdeel meer van de hoofdstructuur. Ze mogen blijven zitten waar ze zijn gevestigd, maar worden niet versterkt. Idealiter vindt op termijn verplaatsing naar de hoofdstructuur plaats.
- Solitaire PDV-vestigingen zijn geen onderdeel meer van de hoofdstructuur. Ze mogen blijven zitten waar ze zijn gevestigd, maar worden niet versterkt. Ze worden idealiter verplaatst naar de PDV-clusters Woonboulevard Arnhem en Rijnpark (mits dit ter realisatie komt).

3.3 Strategie voor dagelijkse, recreatieve en doelgerichte detailhandel

We verdelen de Arnhemse detailhandel is in vier typen detailhandel: dagelijkse, recreatieve frequente, recreatieve niet-frequente en doelgerichte detailhandel. We zetten onze strategie voor deze vier typen detailhandel uiteen.

	Dagelijks	Recreatief frequent	Recreatief niet-frequent	Doelgericht
Branches	Supermarkt Levensmiddelen (zoals groentezaak, slager, bakker) Persoonlijke verzorging	Huishoudelijke artikelen Textielsuper	Kleding & Mode Schoenen & Lederwaren Juwelier & Optiek Luxe artikelen	Sport, spel, hobby & media Plant & Dier Bruin & Witgoed Doe-het-zelf & wonen
Voorbeelden	Albert Heijn, Ekoplaza, Kruidvat, De Echte Bakker	Hema, Wibra, Zeeman	H&M, The Sting, Douglas, Fraenck, Hul le Kes, Pollmann, Coef en Neighbourhood	Mediamarkt, Decathlon, Praxis, Mantel, Intratuin, ToyChamp

Strategie voor dagelijkse detailhandel in Arnhem

Dagelijkse detailhandel voorziet in de primaire behoefte van mensen. Supermarkten in het bijzonder hebben een belangrijke functie binnen de hoofdstructuur: ze zijn publiekstrekkers en ontmoetingsplaatsen (en daarmee essentieel voor de leefbaarheid van buurten). Ook nodigen ze uit tot het gebruik van langzame verkeersvormen zoals lopen en fietsen. De wens is een hoofdstructuur detailhandel waarbij de mobiliteitsbehoefte voor dagelijkse boodschappen aansluit bij de vijftienminutenstad[1]. Zodoende kunnen consumenten door actieve mobiliteit (te voet of te fiets) hun dagelijkse boodschappen halen en laten ze de auto thuis staan, wat de mobiliteitsdruk verlaagt. Dit sluit aan bij mobiliteits-, klimaat- en gezondheidsambities. De Arnhemse verstedelijkingsopgave (de groeiende behoefte aan woningen, werkplekken en voorzieningen binnen bestaande stadsgrenzen) gaat steeds vaker gepaard met lagere parkeernormen en vereist dagelijks winkelaanbod nabij de woning. De hoofdstructuur voorziet hierin en daarbinnen dient een goede balans bewaakt te worden. Supermarkten worden steeds groter. Hoewel dit voorziet in meer gemak en verruiming van het assortiment zorgt dit ook voor minder economisch draagvlak voor dagelijkse speciaalzaken en kleinere supermarkten met een buurtfunctie. Dagelijkse speciaalzaken dragen juist bij aan lokaal ondernemerschap. Arnhem wil meer diversiteit in winkelgebieden met kansen voor lokaal ondernemerschap. Het beperken van verdere schaalvergroting van supermarkten en kiezen voor een duidelijke hoofdstructuur draagt daaraan bij.

Strategie voor recreatieve detailhandel in Arnhem

De recreatieve detailhandel is sterk dynamisch. De afgelopen jaren kenmerkten zich door diverse faillissementen vanwege anders winkelen (internet) en naweeën van de coronaperiode, maar juist ook door winkelopeningen van nieuwe formules. De tendens is dat het aantal winkels daalt, al vlakt deze krimp wat af mede door een minder sterk stijgend online aandeel. Toch blijven de

[1] Dit principe gaat ervan uit dat de belangrijkste voorzieningen (zoals winkels en sport) voor de stedeling op maximaal vijftien minuten loop- of fietsafstand liggen.

onzekerheden groot door lage marges, schulden en personeelstekorten. Bestaande winkels moeten vernieuwen om relevant te blijven. Denk aan meer beleving in de winkel, meer aansluiting vinden bij doelgroepen, meer accent op service en een sterke omnichannelstrategie (fysieke winkels die ook online en op andere verkoop- en communicatiekanalen actief zijn). Er is ook doorontwikkeling nodig van het Arnhemse winkelbestand, mede om leegstand in te vullen. Dit vraagt in een samenwerking tussen verschillende partijen om acquisitie van vernieuwende concepten en om het stimuleren van startend ondernemerschap. We maken onderscheid in frequente en niet-frequente recreatieve detailhandel. Het primaat voor Arnhemse recreatieve detailhandel ligt in de binnenstad met een compact maar krachtig kernwinkelgebied met ketens. Daaromheen liggen struingebieden met lokale detailhandel en andersoortige functies. Ook in de stadsdeelcentra Kronenburg en Presikhaaf is recreatieve detailhandel aanwezig. Hier wordt ingezet op transformatie (met name in Kronenburg, Presikhaaf is reeds getransformeerd) met minder recreatieve winkelmeters en invulling van andere publieksfuncties. Daarbij zullen beide gebieden wel een recreatieve stadsdeelverzorgende functie houden die complementair is aan de binnenstad. In andere gebieden staan we geen extra recreatieve detailhandel toe. In de overige gebieden waar nu recreatieve detailhandel aanwezig is, zoals De Lely en de Woonboulevard Arnhem, zetten we op termijn in op minder recreatieve detailhandel. Alle inzet is erop gericht om het recreatieve winkelbestand in de binnenstad te behouden en waar mogelijk te versterken. Frequente recreatieve detailhandel, zoals een winkel voor huishoudelijke artikelen, heeft een sterk dagelijks karakter. Daarom vinden we dit in beperkte mate een aanvulling op het boodschappen doen in onze wijk- en buurtcentra en bieden we hiervoor ruimte.



Strategie voor doelgerichte detailhandel in Arnhem

Arnhem heeft een divers palet aan doelgerichte detailhandel zoals een tuincentrum, bouwmarkten, meubelzaken, fietsenwinkels en elektronicazaken. Doelgerichte detailhandel is aanwezig op de Woonboulevard Arnhem, bedrijventerreinen, in de binnenstad, kleinschalig in de wijk en in buurtcentra of is solitair gelegen zoals de Decathlon. Arnhem kent veel grootschalig aanbod in de regio, met name in Centerpoort-Nieuwgraaf in Duiven (zoals Ikea, Hornbach en Intratuin) en in mindere mate in Nijmegen Ressen (Hornbach) en Elst (Intratuin). Dit maakt dat de doelgerichte detailhandel in Arnhem niet op het niveau ligt van vergelijkbare steden. De woningbouwopgave en beperkte beschikbare ruimte staat op gespannen voet met doorontwikkeling van deze branche, mede vanwege de grotere metrages die veel formules vragen. De inzet is gericht op behoud van het aanbod. Voor de hoofdstructuur detailhandel vinden we het gewenst om doelgerichte detailhandel te clusteren, zodat er voor de consument aantrekkelijke gebieden ontstaan. Voor Arnhem-Zuid zetten we in op verdere clustering op de Woonboulevard Arnhem. We sturen op termijn om verspreid gelegen aanbieders, bijvoorbeeld op bedrijventerreinen, te verplaatsen naar de Woonboulevard. Voor Arnhem-Noord ontbreekt nu nog een cluster. We bekijken of nadere clustering mogelijk is in het kader van gebiedsontwikkeling Rijnpark. Indien haalbaar ontstaat zo een tweede PDV-cluster (PDV: perifere detailhandelsvestiging). Zo zijn zowel Arnhem-Noord als Arnhem-Zuid bediend. De grote ruimtedruk biedt ook kansen voor de Arnhemse binnenstad. Zo kiezen perifere aanbieders zoals meubelzaken, keukenwinkels en autohandelaren steeds vaker voor binnensteden met specifieke concepten (gericht op merkbeleving, service, zichtbaarheid). Deze belevingsconcepten passen goed in de koers voor de Arnhemse binnenstad. Het verleiden van Arnhemse bedrijven op bedrijventerreinen voor verplaatsing of het openen van een dependance is gewenst.

We bieden ruimte aan de circulaire economie

Als gemeente Arnhem zetten we ons actief in voor een circulaire economie. Dat draagt bij aan een duurzame toekomst én een stad waarin iedereen mee kan doen. Een belangrijk onderdeel hiervan is het stimuleren van circulaire detailhandel, zoals reparatie-, kringloop- en vintagewinkels. Maar ook winkelconcepten die we nu nog niet kennen die een belangrijke rol kunnen spelen in de transitie naar een circulaire economie. Winkels die zich richten op tweedehands producten en reparatie zijn er altijd al geweest, maar we zien het aantal toenemen en we verwachten dat het er in de toekomst nog meer zullen doen.

Deze winkels geven producten een tweede leven. Dat is goed voor het milieu, omdat het grondstoffen spaart en afval voorkomt. Maar het is óók goed voor de portemonnee van veel Arnhemmers. Kringloop- en tweedehandswinkels maken het mogelijk om voor een betaalbare prijs kleding, meubels of huishoudelijke spullen te kopen. Zeker voor inwoners met een kleinere beurs zijn dit belangrijke plekken in de stad. Bovendien blijft het winkelaanbod hierdoor verassend en divers.

Daarom maken we als gemeente actief ruimte voor dit soort winkels. Overal waar volgens het bestemmingsplan detailhandel in nieuwe producten is toegestaan, willen we het ook mogelijk maken dat concepten die bijdragen aan de circulaire economie, zich kunnen vestigen. We zien het liefst dat dit soort winkels verspreid over de stad zijn, zodat dit type winkels voor iedere Arnhemmer te voet en per fiets te bereiken is. Op deze manier bouwen we aan een Arnhem dat zowel groen als sociaal is.

Aansluiting op beleidskaders

We sluiten aan op beleidskaders waar vanuit we integraal werken aan onze winkelgebieden. We sommen hieronder de hoofdlijnen.

- **Omgevingsvisie Arnhem:** Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. In de periode tussen 2022 en 2040 neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 14.000 toe. Deze groei willen we benutten om de stad aantrekkelijker, socialer en vitaler te maken. Het gewenste toekomstbeeld voor Arnhem 2040 is een stad als onderdeel van een sterke regio met een veelzijdig landschap, waardevolle wijken en krachtige knooppunten. Relevante aspecten zijn: (1) Er wordt gebouwd op goed bereikbare plekken waar voorzieningen zijn, (2) wonen, werken en voorzieningen worden dichter bij elkaar gebracht, (3) wandelen, fietsen en ov zijn de meest voor de hand liggende vormen van vervoer, (4) de stad wordt verder vergroend en (5) Arnhem blijft een creatieve en energieke stad. Enkele concrete uitwerkingen zijn een compacter winkelhart in Arnhem Centrum en Kronenburg als vanzelfsprekend centrum van Zuid (wonen, winkels, cultuur en horeca). Afwegingsprincipes in de omgevingsvisie zijn: Arnhemse identiteit versterken, duurzaam en gezond ontwikkelen, wijken versterken waarin iedereen mee kan doen en slim omgaan met ruimtegebruik.

- **Visie binnenstedelijk bouwen** (in voorbereiding): We werken momenteel aan de visie binnenstedelijk bouwen, een nadere uitwerking van de verdichtingsopgaven uit de Omgevingsvisie. De gemeente neemt hierin een regierol om de ontwikkelopgaven te realiseren, in lijn met de gewenste ambities en rekening houdend met de bestaande stad. Uit een ruimtelijke verkenning blijkt dat er kansen liggen voor verdichting rondom winkelcentra. Deze centra, zowel op stads-, wijk- als buurtniveau, vormen belangrijke voorzieningenclusters. Verdichting op deze locaties maakt ze toegankelijker voor een groter aantal inwoners en versterkt het draagvlak voor de toekomst.

- **Duurzame Mobiliteitsplan:** gemeente Arnhem heeft als doel een veilige, toegankelijke en duurzame mobiliteit te realiseren, waarbij uitstoot wordt verminderd en de leefbaarheid in de stad wordt vergroot. Een actie van het duurzame mobiliteitsplan is het stimuleren van actieve mobiliteit zoals lopen en fietsen. De gemeente zet in op bereikbaarheid van voorzieningen per voet en fiets door een goede ruimtelijke hoofdwinkelstructuur te realiseren/behouden. Uitgangspunt is hierbij dat dagelijkse voorzieningen voor alle Arnhemmers op loop- en fietsafstand bereikbaar zijn.

- **Vergroeningsagenda:** gemeente Arnhem heeft als ambitie de stad klimaatbestendiger, gezonder en aantrekkelijker te maken door het toevoegen en versterken van groen in de openbare ruimte. Door meer ruimte te creëren in de winkelgebieden voor groen en blauwe elementen verbetert de klimaatadaptatie (water- en hitteoverlast), biodiversiteit en algemene beleving en verblijfskwaliteit van de winkelgebieden. Het detailhandelsbeleid sluit aan door de vergroeningsagenda te benutten voor de winkelgebieden.

- **Supermarktnota:** gemeente Arnhem heeft als doel een toekomstbestendige en evenwichtige spreiding van supermarkten en supermarktmeters in de stad te waarborgen. Het richt zich op het versterken van de voorzieningen voor inwoners, het voorkomen van leegstand en het ondersteunen van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Het detailhandelsbeleid sluit zich aan bij deze doelstelling en geeft aan, zoals aangekondigd in de Supermarktnota 2023, hoe de ontwikkeling en uitbreiding van de supermarktmeters moet worden verdeeld over de stad.

- **Visie Werklocaties**: de gemeente Arnhem streeft naar toekomstbestendige en goed bereikbare werklocaties door efficiënter ruimtegebruik, functiemenging en duurzame mobiliteit. De visie schetst de kaders en opgaven om de ontwikkeling van de Arnhemse economie de komende jaren ruimtelijk in goede banen te leiden. Het detailhandelsbeleid sluit hierop aan door ruimte te creëren voor gemengde functies. Bijvoorbeeld door lichte bedrijvigheid vanaf bedrijventerrein te verplaatsen naar de winkelgebieden. Tegelijkertijd blijft bedrijventerreinruimte beschikbaar voor bedrijven die vanwege overlast en hinder gebonden zijn aan een locatie op een bedrijventerrein. In de Startnotitie voor de gebiedsvisie Het Broek – IPKW – Nieuwe Haven is opgenomen dat het principe 'het juiste bedrijf op de juiste plek' voor deze werklocaties verder wordt uitgewerkt.
- **Aanpak wijkveiligheid:** gemeente Arnhem zet in op veilige en leefbare wijken door overlast en criminaliteit aan te pakken en sociale cohesie te versterken. Het detailhandelsbeleid sluit hierop aan door te focussen op een schoon, heel en veilig winkelklimaat. Dit gebeurt via betere basisvoorzieningen, zoals verlichting en onderhoud, en samenwerking met ondernemers voor maatregelen als cameratoezicht en activiteiten die de wijk versterken. Ook zijn er diverse initiatieven van bewoners en ondernemers om de winkelgebieden schoon, heel en veilig te houden. Zo dragen winkelgebieden bij aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving.
- **Nationaal Programma Arnhem-Oost:** dit programma richt zich op het versterken van de leefbaarheid, veiligheid en economische kansen in Arnhem-Oost door te investeren in sociale, fysieke en economische opgaven. Het detailhandelsbeleid sluit hierop aan door winkelgebieden in Arnhem-Oost te ondersteunen met verbeterde voorzieningen.



3.4 Uitwerking strategie winkelgebieden per stadsdeel

Onder deze paragraaf werken we de hoofdperspectieven voor de diverse Arnhemse winkelgebieden uit. Dit doen we naar indeling van de stadsdelen. Per winkelgebied geven we aan wat dit gebied typeert en welke strategie de komende jaren gehanteerd gaat worden. We sluiten hierbij aan op de drie pijlers: versterken, verbreden en vernieuwen. De uitwerking is mede gebaseerd op de uitkomsten van de vitaliteitsscan waarin winkelgebieden zijn beoordeeld aan de hand van een brede set indicatoren (zie het bijlagerapport). In bijlage 1 van dit rapport zijn de diverse winkelgebieden nader beschreven. De realisatie van de strategie voor de winkelgebieden jagen we aan met een speciale stimuleringsregeling, die is uitgewerkt in het actieplan.

3.4.1 Centrum

De winkelgebieden in stadsdeel Centrum zijn: Binnenstad en Stationsgebied.

De binnenstad is met afstand het grootste winkelgebied met brede aantrekkingskracht op de regio en richt zich qua winkels op recreatieve branches. Het Stationsgebied richt zich op passanten en nabijgelegen werkfuncties en kent vooral gemaksvoorzieningen. Voor de binnenstad werken we aan een ontwikkelperspectief waarin onder andere voor deelmilieus een gewenste programmering wordt uitgewerkt.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
Binnenstad	
De Arnhemse binnenstad is voor veel mensen een plek om te ontmoeten, verblijven, werken, recreëren en wonen. Het is de primaire winkellocatie in Arnhem met sterke aantrekkingskracht op consumenten uit de regio en op toeristen. De focus ligt op recreatieve detailhandel met daarnaast een breed palet aan andere functies. Net als veel binnensteden staat Arnhem voor de uitdaging het centrum aantrekkelijk, bruisend en leefbaar te houden. Het winkelaanbod loopt terug door landelijke ontwikkelingen. Deels wordt dit opgevuld met andere functies zoals wonen, horeca en dienstverlening. Desondanks blijft de leegstand te hoog, met name in het kernwinkelgebied. De binnenstad heeft veel onderscheidende kwaliteiten zoals de ligging aan de Rijn, groene singel, historische bebouwing, rijke geschiedenis en diverse levendige pleinen. Sommige kwaliteiten blijven nu onderbenut door de aanwezigheid van infrastructurele barrières of het gebrek aan samenhang en verbinding tussen de deelgebieden.	De strategie voor de binnenstad bestaat uit versterken, verbreden en vernieuwen. Op het gebied van **versterken** ligt de focus op de basiskwaliteiten (schoon, heel, veilig) op orde en nauwe samenwerking met marktpartijen. Naast reguliere samenwerkingspartners zoals PBA wordt de samenwerking met en tussen vastgoed versterkt. Zo is er een BIZ Vastgoed Arnhem (kernverblijfsgebied). Met het Duurzame Mobiliteitsplan werken we aan een aanpak voor verkeer en vervoer. De stad moet bereikbaar blijven. Dat doen we door meer ruimte te geven aan voetgangers en fietsers. We zetten er gelijktijdig op in dat de centrumring minder gebruikt wordt voor doorgaand verkeer. De stad blijft bereikbaar met de auto. Maar lopen, fietsen en het openbaar vervoer worden belangrijker. Zo maken we fietsen en wandelen aantrekkelijker en veiliger door wegen opnieuw in te richten en nieuwe (doorfiets)routes aan te leggen en door voorzieningen te realiseren in de binnenstad waar fietsen prettig en veilig gestald kunnen worden. Daarnaast maken we een netwerk van aantrekkelijke knooppunten aan de rand van het centrum en in de wijken. Hier is parkeren goedkoop en kan men overstappen op openbaar vervoer of deel(bak)fietsen. Dit vermindert het aantal auto's in de stad. Op het gebied van **verbreden** liggen er vooral kansen voor functiemenging. In de binnenstad heeft de focus lange tijd op retail gelegen, waardoor de binnenstad ruimtelijk-functioneel is toegegroeid naar 'koopcentrum'. Om een toekomstbestendige binnenstad te realiseren, moet de scope verbreed worden naar een belevings-, ontmoetings-, cultuur- en wooncentrum. Arnhem stelt een ontwikkelperspectief op waarin gekoppeld aan de omgevingsvisie de koers voor de binnenstad richting 2040 wordt beschreven. Centraal staat een compact kernwinkelgebied met clustering van

detailhandel. Daar omheen is in de struingebieden ruimte voor andersoortige functies zoals wonen, leisure, kantoor, ambacht en creatieve bedrijvigheid. Een goede balans tussen economische functies en wonen in de plint is van belang, zodat de binnenstad (economisch) attractief blijft. Het verplaatsen van lichte bedrijven op bedrijventerreinen naar de binnenstad heeft daarbij meerwaarde. Op het gebied van **vernieuwen** ligt de focus van transformatie van het centrum naar een 'place to meet en be', welke zich richt op beleving en verblijfskwaliteit en waarbij de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting. Ook zetten we in op innovatie en matchmaking. Zo gaan we met een matchmaker steviger geacquireerd om interessante formules aan te trekken en de filialiseringsgraad te bewaken.

Stationsgebied

Het stationsgebied voorziet in de dagelijkse behoefte van reizigers en werknemers in de omgeving. Binnen het stationsgebouw zijn gemaksvoorzieningen aanwezig met formules vanuit het NS Stations Retailbedrijf. Daarbuiten ligt de focus naast een dagelijks to go supermarktconcept vooral op fastservice horeca, leisure en hotels.

Het huidig profiel volstaat. We zijn terughoudend met extra detailhandel in het gebied. Door diverse gebiedsontwikkelingen wordt het Stationsgebied verder verdicht met kantoor- en woonfuncties. Door vergroening en de openbare ruimte beter te activeren kan het Stationsgebied een aangenamere entree voor de binnenstad worden.



3.4.2 Spijkerkwartier en Arnhemse Broek

De winkelgebieden in Spijkerkwartier en Arnhemse Broek zijn: De Lely/Rijnpark, Steenstraat en de Johan de Wittlaan-West.

Dit stadsdeel kent uiteenlopende winkelgebieden met verschillende posities in de Arnhemse hoofdstructuur detailhandel. De Lely heeft momenteel een wijkoverstijgende boodschappenfunctie sterk gericht op autogebruikers. De Johan de Wittlaan-West heeft een beperkte detailhandelsfunctie en richt zich op omliggend gebied. De Steenstraat heeft een eigen profiel met zeer divers aanbod aan specialistische zaken voor een breed palet aan doelgroepen. Het gebied functioneert redelijk zelfstandig door beperkte samenhang met de binnenstad.

Een majeure ontwikkeling in dit stadsdeel is gebiedsontwikkeling Rijnpark. Hier zet de gemeente in op de realisatie van 7.000 woningen en 5.000 banen. Dit heeft grote impact op bestaande winkelvoorzieningen en de hoofdstructuur detailhandel in dit stadsdeel. De exacte invulling van Het Rijnpark is van grote invloed op de omliggende (winkel)gebieden. Een complementair profiel zorgt ervoor dat de verschillende winkelgebieden naast elkaar kunnen bestaan. Voor de Steenstraat is een programmering uitgewerkt, namelijk een foodstraat met speciaal- en familiebedrijven.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
De Lely/Rijnpark	
Het overdekte winkelcentrum De Lely/Rijnpark functioneert als boodschappencentrum met aanvullende recreatieve retailvoorzieningen. Door de focus op autobereikbaarheid met ruime parkeergelegenheden, het ontbreken van een eigen verzorgingsgebied in de directe omgeving en een compleet aanbod trekt het consumenten uit een breed aantal wijken in de omgeving. Het centrum heeft door investeringen in 2021 een moderne uitstraling. Omliggend is verspreid PDV/GDV aanwezig.	Vanuit structuurperspectief is het wenselijk om toe te werken naar één centraal gelegen wijkwinkelcentrum voor dagelijkse detailhandel, primair gericht op voetgangers en fietsers. Dit sluit aan bij de ambities voor Rijnpark, waar de focus ligt op duurzame mobiliteit en leefbaarheid. Het winkelcentrum zal zich in de toekomst primair richten op het directe verzorgingsgebied dat met de gebiedsontwikkeling van Rijnpark ontstaat, passend bij een autoluwe wijk. Dagelijkse winkelvoorzieningen zijn van groot belang voor een levendige wijk. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Rijnpark onderzoeken we voor zowel Rijnpark fase 1 als voor Rijnpark fase 2 verschillende scenario's voor de opzet van de detailhandelsvoorzieningen. Hierbij gaan we, in lijn met de gebiedsvisie Rijnpark, inzetten op het slim combineren en mengen van functies, om alle ambities in Rijnpark in samenhang een plek te kunnen geven. Binnen de gebiedsontwikkeling Rijnpark onderzoeken we integraal en binnen de gestelde kaders welk toekomstscenario het meest gewenst is en haalbaar is (stedenbouwkundig, financieel, juridisch, et cetera). We verwachten dat we hierover in 2026 meer duidelijkheid kunnen geven. Voor de bestaande PDV/GDV is de inzet om een cluster te realiseren voor Arnhem-Noord, waarnaartoe ook andere aanbieders uit de Spoorzone Arnhem-Oost kunnen verplaatsen. Dit wordt nader verkend.
Johan de Wittlaan-West	
De Johan de Wittlaan-West heeft momenteel een beperkte detailhandelsfunctie met een toko. In de loop der jaren zijn functies als dienstverleners en horeca toegenomen. Het gebied richt zich op de omliggende buurt.	De strategie voor dit winkelgebied is sterk afhankelijk van de gebiedsontwikkeling Rijnpark. Rijnpark kan potentieel een impuls geven aan dit gebied vanwege de inwonerssprong, waarmee het een positie behoudt binnen de hoofdstructuur detailhandel. Inzet is daarom vasthouden aan de huidige invulling en complementair zijn aan de beoogde voorzieningen in Rijnpark. Het komende jaar zetten we in op het organiserend vermogen van het gebied.

Steenstraat

Wat typeert dit gebied?

De Steenstraat is een binnenstedelijke winkelstraat. De kwaliteit van het gebied zit in de diversiteit van het aanbod dat zich richt op een breed aantal doelgroepen. Tegelijkertijd kampt het met een teruglopend aanbod, leegstand en overconcentratie van bepaalde dienstverleners (schoonheidssalon, belwinkels, kappers). Mede door de dominantie van deze aanbieders is de sfeer en uitstraling ondermaats. Hierbij spelen ook opgaven rondom ondermijning en veiligheid. Het gebied kent veel sociale problematiek, er wordt veel gehangen en de weg wordt gebruikt als racebaan door onder andere scooters en fatbikes. De leefbaarheid staat onder druk.

Welke strategie hanteren we?

Voor de Steenstraat richt de strategie zich op versterken, verbreden en vernieuwen. Vanuit **versterken** is een belangrijk uitgangspunt de basis op orde krijgen. Het gaat daarbij in eerste instantie om schoon, heel en veilig (bijvoorbeeld door een top tien aanpak in het kader van veiligheid). In het kader van veiligheid zetten we in op het verminderen van overlast. Vanuit **verbreden** wordt op het gebied van functies nagestreefd om meer sturing te krijgen, om verschraling en een homogene invulling tegen te gaan. Er zijn regels rondom branchering van functies voor dit gebied opgenomen in het omgevingsplan. Specifiek aandacht in deze programmering is het verminderen van de veiligheids- en ondermijningsproblematiek in het gebied. Vanuit **vernieuwen** zetten we in op vergroenen en aanpak van infrastructuur om zo de kwaliteit van het gebied een impuls te geven.



3.4.3 Presikhaaf

De winkelgebieden in Presikhaaf zijn: Presikhaaf (Full Service Center) en Vrij Nederlandstraat.

Uit de dynamiek tussen de verschillende winkelgebieden blijkt de dominantie van stadsdeelcentrum Presikhaaf. Het winkelaanbod van de nabijgelegen winkelstrips is verschraald tot een punt waarbij er nog minimale detailhandel aanwezig is. Hier bieden we perspectief voor een invulling met functies die bijdragen aan de wijkeconomie. Het stadsdeelcentrum Presikhaaf trekt veel bezoekers waardoor het (economische) draagvlak om de overige gebieden in stand te houden gering is. Alleen de Vrij Nederlandstraat functioneert als winkelgebied nog voldoende naast Presikhaaf.



Wat typeert dit/deze gebied(en)?	Welke strategie hanteren we?
Presikhaaf (Full Service Center)	
Presikhaaf is een uitstekend functionerend centrum met grote aantrekkingskracht op geheel Presikhaaf en omliggende buurten. Het centrum is goed bereikbaar en heeft door diverse parkeerlocaties tegen het centrum diverse bronpunten. Door de herontwikkeling van winkelcentrum naar Full Service Center, waarbij het aantal retailmeters is verminderd en nieuwe functies zoals fitness- en zorgvoorzieningen zijn toegevoegd, is de dagelijkse relevantie van het centrum toegenomen. Met diverse voorzieningen (zoals een servicepunt, ophaalservice, zitgelegenheden) en hoog kwaliteitsniveau is het een aangenaam centrum voor een brede doelgroepen, van jong tot oud.	Het Full Service Center concept speelt goed in op de behoeften van dit stadsdeel; de focus ligt op vasthouden aan dit profiel. Verplaatsing van aanbod elders in het stadsdeel naar dit centrum is gewenst, zoals de verplaatsing van de supermarkt Güven begin 2024. Door de grote aantrekkingskracht is bereikbaarheid en parkeren een aandachtspunt op piekmomenten. Het is wenselijk om het bezoek per auto te verminderen en het gebied eromheen aantrekkelijker in te richten voor voetganger en fietser. Op het vlak van **vernieuwen** liggen er mogelijkheden de ontmoetingsfunctie van het buitenplein te vergroten, bijvoorbeeld in combinatie met aantrekkelijke horeca. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone Arnhem-Oost is winkelcentrum Presikhaaf genoemd als plek om te verdichten met woningbouw na 2030. Op dit moment zijn er nog geen plannen om met deze verdichting aan de slag te gaan.

Vrij Nederlandstraat

Wat typeert dit/deze gebied(en)?	Welke strategie hanteren we?
De Vrij Nederlandstraat is een functioneel buurtcentrum en de enige supermarktvoorziening naast winkelcentrum Presikhaaf in de wijk. Er is zowel een supermarkt als buitenlandse levensmiddelenzaak aanwezig. Bovendien is er een cafetaria, kapper en maatschappelijke voorziening voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking aanwezig (De Klub). Het gebied is erg versteend en licht vervallen, qua sfeer en uitstraling is er een verbeterslag te maken. Het gebied is twee jaar geleden vergroend en er zijn zitgelegenheden gerealiseerd om ontmoeting te stimuleren.	De strategie voor de Vrij Nederlandstraat bestaat dominant uit **versterken**. De uitstraling van het gebied verdient een impuls, waarbij voor zover mogelijk groene elementen kunnen worden toegevoegd. Daarnaast houden we vast aan de huidige invulling en functiemix, waarbij het belangrijk is om realistisch te zijn over de rol van dit winkelgebied naast het grotere winkelcentrum Presikhaaf.

3.4.4 Noord-West

De winkelgebieden in Noord-West zijn: Amsterdamse Hoek, Van Lawick van Pabststraat, Hommelseweg/Hommelsestraat, Klarendalseweg en Oranjestraat.

Noord-West kent vooral winkelgebieden met dagelijkse winkelvoorzieningen. Amsterdamse Hoek is qua (supermarkt)aanbod het grootste winkelgebied. Dankzij de ruime parkeergelegenheid op deze locatie en ligging aan een drukke autoweg heeft dit winkelgebied een grote aantrekkende werking op consumenten. De winkelgebieden Van Lawick van Pabststraat en de Oranjestraat bedienen elk een eigen buurt/wijk en kennen beperkte concurrentie. De Klarendalseweg en de Hommelseweg/Hommelsestraat liggen een stuk dichter bij elkaar en ervaren meer concurrentie. Door de hoge inwonersdichtheid en verschillende kwaliteiten kunnen ze redelijk naast elkaar functioneren. Daarbij is de Klarendalseweg meer gefocust op dagelijkse boodschappen en kent de Hommelsweg/Hommelsestraat een breder profiel met horeca en dienstverleners. Verspreid over de wijk Klarendal zijn een aantal (clusters van) kleinere, lokale winkels gevestigd die het gebied een eigen karakter geven. De meeste daarvan sluiten aan bij het modecluster van Arnhem. Het zogenaamde Modekwartier vormt een unieke aanvulling op de binnenstad.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
Amsterdamse Hoek	
Goed functionerend winkelgebied met een functionele uitstraling met beperkte samenhang. Centrale ligging aan de Amsterdamseweg en daardoor een relatief grote aantrekkingskracht. Twee grote, complementaire supermarkten, bouwmarkt (Praxis), enkele dagelijkse speciaalzaken en sportaanbieders. Sterk gefocust op autobezoekers met een groot versteend parkeervlak.	Behoud dagelijkse functie met twee supermarkten. Door de opzet en ligging volstaat een functionele inrichting. Op het gebied van **versterken** ligt de focus op ontsluiting en mobiliteitsdruk op de Amsterdamseweg. Zo wordt bijvoorbeeld de Noordelijke Parallelweg meer ingericht op fietsers. De parkeergelegenheid is in privaat bezit waardoor het parkeerregime extern ligt. Qua **verbreden** liggen er in dit gebied vanwege platte daken ook mogelijkheden voor optoppen met woningen om het gebied een impuls en bredere functie te geven. In het gebied met dagelijkse detailhandel is de doelgerichte detailhandel van de bouwmarkt een atypische functie. Mocht de bouwmarkt een keer vertrekken, dan biedt dat kansen voor versterking van de bestaande supermarkten.
Van Lawick van Pabststraat	
Klein en goed functionerend buurtcentrum in een ruim opgezette groene wijk. Diversiteit van het aanbod is beperkt, maar voorziet in de behoefte. Aanwezigheid supermarkt is van groot belang voor wijk en winkelgebied.	Behouden van huidige functie als buurtcentrum, kwaliteiten in stand houden. Er liggen mogelijkheden voor het verbeteren van de ruimtelijke samenhang in het gebied, bijvoorbeeld door de voorzieningen sterker te clusteren.
Hommelseweg/Hommelsestraat	
Een eentonig ingevulde binnenstedelijke winkelstraat. Veel coffeeshops en overlast. De sfeer en uitstraling van het gebied zijn ondermaats. Ondanks dat de supermarkt wordt omgezet van een Coop in een Plus, is de omvang van de supermarkt niet toekomstbestendig.	Voor de Hommelseweg/Hommelsestraat is de strategie om te versterken, verbreden en te vernieuwen. De strategie is allereerst gericht op het **versterken** door de basis op orde te krijgen: schoon, heel en veilig. Een projectteam is hiermee aan de slag. De weg krijgt grootschalig onderhoud. Het onderhoud van de weg biedt kansen om het gebied te **vernieuwen** door een kwalitatieve impuls, vergroening en algehele opwaardering van het gebied. Op het gebied van **verbreden** is er meer sturing en regie nodig op de invulling van functies en voorzieningen, zodat er een goede mix ontstaat. De mogelijkheden hiervoor (bijvoorbeeld via branchering in het omgevingsplan) worden door de gemeente onderzocht.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
Klarendalseweg	
Compact en hoogwaardig buurtcentrum in een authentieke volkswijk gelegen midden in het Modekwartier. Goed opgezet centrum qua clustering en zichtlijnen. Desalniettemin kampt het gebied wel met gedeeltelijke langdurige leegstand. Relatief veel gebruikt door fietsers en op piekmomenten grote drukte vanuit verschillende modaliteiten.	Behouden van huidige functie als buurtcentrum, kwaliteiten in stand houden. Op het gebied van **vernieuwen** zetten we in op vergroening en benutten van de ontmoetingsfunctie van het centrale plein middels de Arnhem-Oost aanpak.
Oranjestraat	
Uitstekend ruimtelijk ingepast met een goede supermarktvoorziening. Naast de supermarkt zeer beperkt winkel- en dienstenaanbod en enige leegstand.	Behouden van functie als boodschappencentrum binnen de hoofdstructuur detailhandel en kwaliteiten in stand houden.



3.4.5 Noord-Oost

De winkelgebieden in Noord--Oost zijn: Geitenkamp, Beethovenlaan en High Park/Velperweg.

De twee winkelgebieden in dit deel van Arnhem liggen ver bij elkaar vandaan. Hierdoor is er weinig interactie/aanvulling tussen de verschillende winkelgebieden. Ook liggen ze op afstand van andere winkelgebieden, waardoor ze voorzien in een eigen verzorgingsgebied. Geitenkamp en Beethovenlaan hebben een kern/wijkverzorgende functie. De problematiek, opgave en strategie per winkelgebied verschilt sterk.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
Geitenkamp	
Uniek gebied met veel potentie. De winkels en voorzieningen liggen rondom een centraal plein (dat nu wordt gebruikt voor parkeren). De structuur en ligging van het gebied bieden kansen voor vergroening en ontmoeten; het gebied is vorig jaar heringericht, waarbij groen is toegevoegd. De aanwezige supermarkt is in het voorjaar van 2025 gesloten; met een zeer beperkte omvang was de supermarkt niet toekomstbestendig. Daarnaast kampt de wijk met veel sociale problematiek. Geitenkamp is een van de wijken in Arnhem-Oost en voornamelijk in corporatiebezit. Dat biedt perspectief voor het aanpakken van het gebied.	In winkelgebied Geitenkamp zetten we in op versterken, verbreden en vernieuwen. Vanuit **versterken** ligt de focus op schoon, heel en veilig, met aanpak van de overlast op straat. Vanuit **verbreden** zien wij kansen voor transformatie van het winkelaanbod met een sterker accent op dagelijks winkelaanbod (drogist, versaanbod) en het toevoegen van daghoreca in bestaande (winkel)units. Essentieel voor het vitaal houden van het marktplein is het uitbreiden van de supermarktvoorziening. De gemeente doorloopt daarvoor al geruime tijd een traject met diverse partijen, waarbij we kijken naar een toekomstbestendige supermarkt met respect voor de monumentale structuur en bebouwing. De gemeente vervult proactief haar faciliterende rol, zodat de kans het grootst is dat marktpartijen de gewenste ontwikkeling zullen realiseren. **Vernieuwen** gaan we doen door het centrale plein op te waarderen door een combinatie van een groene kwaliteitsimpuls en het versterken van de ontmoetingsfunctie door in het Omgevingsplan ruimte te bieden voor daghoreca en restauratie. Dit versterkt de winkelfunctie en biedt ruimte voor ontmoeting. Ook wordt het winkelgebied gezelliger en leefbaarder. Het is belangrijk dat het winkelgebied met het aanbod aansluit bij de woningdoelgroep in de wijk (83% sociale huur).
Beethovenlaan	
Het buurtcentrum functioneert goed, alhoewel het aanbod iets terugloopt. De aanwezige supermarkt is onlangs uitgebreid door de overname van het naastgelegen pand. De opschaling van de supermarktvoorziening is gunstig voor de vitaliteit van het winkelgebied. De winkels en voorzieningen liggen geclusterd rondom een plein met enkele groene elementen. Het winkelgebied heeft een belangrijke (ontmoetings)functie voor de wijk.	Voor de Beethovenlaan is het behoud van de dagelijkse winkelfunctie voor de wijk belangrijk en speerpunt van de strategie. Bij een initiatief vanuit de markt voor verdere optimalisatie van de supermarkt hebben we een positieve grondhouding. Focus ligt op de hoge basiskwaliteiten (openbare ruimte en beheer) op niveau te houden.
High Park/Velperweg	
Het buurtcentrum functioneert goed. De supermarkt is van een zeer ruime marktconforme omvang. De winkels en voorzieningen liggen geclusterd in een korte plint met een moderne en strakke uitstraling. Het dagelijkse karakter, met de aanwezigheid van maatschappelijke functies in de directe omgeving, past goed bij de rol van het gebied binnen de detailhandelsstructuur.	Het winkelgebied is de afgelopen jaren ontwikkeld bij de transformatie van High Park en voldoet aan moderne eisen (grote supermarkt, clustering met voorzieningen, moderne uitstraling). De uitstraling en functiemix passen goed bij het gebied en vergen dus geen aanpassingen op dit moment. De focus voor dit gebied ligt op het behouden van de basiskwaliteiten.

3.4.6 Malburgen

De winkelgebieden in Malburgen zijn: De Drieslag, Kruidenplein en Hoefbladlaan.

De winkelgebieden in Malburgen hebben een complementaire dynamiek. De Drieslag is met afstand het grootste winkelgebied van de drie en ligt centraal in het stadsdeel Malburgen. Dit winkelgebied vervult een dominante rol als wijkverzorgend centrum binnen Malburgen. Het Kruidenplein en de Hoefbladlaan hebben beide een ondersteunende buurt/wijkverzorgende functie. De inwonersdichtheid in Malburgen is hoog (veel hoogbouw en appartementen). Hierdoor trekken alle winkelgebieden genoeg bezoekers. De fysieke scheiding van de Nijmeegseweg tussen Hoefbladlaan en De Drieslag zorgt ervoor dat Hoefbladlaan voldoende 'eigen' bezoekers trekt, ondanks de geringe afstand tot de Drieslag.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
De Drieslag	
Het grootste centrum van Malburgen. Het aanbod is zeer divers, waaronder diverse toko's, en trekt publiek uit een groot aantal wijken. Veel focus op internationale producten. In 2024 is de kleinste en minst toekomstbestendige supermarkt gesloten. De uitstraling van het gebied kan worden verbeterd, het heeft een te functionele uitstraling. Ook het beheer van de openbare ruimte kan beter. Het gebied kampt met diverse problematiek omtrent veiligheid en overlast en is daarom onderdeel van de projectaanpak Nationaal Programma Arnhem-Oost.	De strategie voor winkelcentrum De Drieslag bestaat uit versterken, verbreden en vernieuwen. Op gebied van **versterken** ligt de focus allereerst op de basis op orde krijgen: schoon, heel en veilig. Er speelt veel problematiek op dit thema in het (winkel)gebied. Daarnaast kan de supermarktfunctie worden versterkt door bestaande supermarkten te optimaliseren, zo neemt de trekkracht toe. De ondernemers hebben de wens uitgesproken om een Bedrijven Investeringszone (BIZ) op te richten; deze mogelijkheden onderzoeken we. Er liggen veel kansen voor **verbreden**. Malburgen is onderdeel van een herontwikkeltraject (en onderdeel van het ontwikkelperspectief Malburgen) waarbij extra woningen worden toegevoegd; dit biedt perspectief voor een bredere functie van het winkelgebied. We laten momenteel onderzoek uitvoeren naar het stimuleren van wijkeconomie in dit gebied. Voor het **vernieuwen** van het gebied zijn begin 2025 plannen uitgevoerd om het centrum een grondige kwaliteitsimpuls te geven door een aanzienlijke vergroening en de openbare ruimte aan te pakken. Ook heeft de gemeente hier een verwaarloosd binnenplein aangekocht en daarna de kwaliteit verbeterd. Om de parkeeroverlast terug te dringen is de ambitie om betaald parkeren in te voeren, waarbij de wens bestaat om het parkeren het eerste uur gratis te laten zijn.
Kruidenplein	
Een klein centrum met zeer beperkt aanbod. De aanwezige winkels en voorzieningen functioneren naar behoren. Het gebied kampt met een hoge mate van verstening (parkeervlak) en een ondermaatse sfeer en uitstraling.	De strategie voor het Kruidenplein is vasthouden aan het huidig aanbod en functionele rol binnen de hoofdwinkelstructuur. Op het gebied van **vernieuwen** verdient het gebied een impuls. De wijk en het winkelgebied zijn opgenomen in de groenagenda. Er is gekeken naar mogelijkheden om meer schaduwrijke plekken toe te voegen. De plannen daarvoor moeten nog worden uitgewerkt en besproken met de omgeving.

Wat typeert dit gebied?

Welke strategie hanteren we?

Hoefbladlaan

Hoefbladlaan functioneert als buurtcentrum voor Malburgen-West. Het gebied kampt met enige leegstand en een teruglopend aanbod. Het gebied kent veel concurrentie van de grotere nabijgelegen centra De Drieslag en Kronenburg. In potentie kan het gebied nieuw winkelend publiek aantrekken vanwege de bouw van een nieuw stadsblok met meer woningen in de wijk en de beoogde bebouwing langs de Nijmeegseweg.

De strategie voor de Hoefbladlaan is het behouden van de huidige structuur en het aanbod. We zetten niet in op versterking van het aanbod waaronder de supermarkt, om zo voldoende trekkracht voor De Drieslag te behouden. Vanwege de korte afstand tegen De Drieslag worden de voorzieningen idealiter op termijn geclusterd, zodat een sterker winkelgebied ontstaat. Daar is nu echter geen aanleiding toe. Mocht vanuit marktwerking blijken dat het winkelgebied geen toekomstperspectief heeft (ontbreken supermarkt), dan wordt nadere clustering met De Drieslag onderzocht.



3.4.7 Schuytgraaf/Elderveld

De winkelgebieden in Schuytgraaf/Elderveld zijn: Schuytgraaf en Elderhof.

Schuytgraaf en Elderhof zijn beide goedlopende winkelgebieden die elk een gehele wijk voorzien vanuit een centrale ligging. Hierdoor trekken ze voldoende bezoekers. De komst van het winkelgebied Schuytgraaf heeft geleid tot enige mate van concurrentie voor Elderhof. Daarentegen heeft dit ook een behoorlijke inwonerssprong met zich meegebracht dankzij de ontwikkeling van de gelijknamige wijk.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
Schuytgraaf	
Schuytgraaf is in 2017 geopend en is een relatief groot wijkcentrum in de nieuwe gelijknamige wijk. Het centrum trekt naast inwoners uit Schuytgraaf zelf ook inwoners uit nabijgelegen wijken. Het winkelgebied heeft gezien haar omvang, aanbod en belangrijke functie in de hoofdstructuur detailhandel een typering als wijkcentrum-plus. Het gebied functioneert (economisch) erg goed en de functiemix is breed, waardoor het inspeelt op meerdere bezoekmotieven. Ook is er een hoge mate van maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Punt van aandacht is de hoge mate van verstening en overlast van jongeren die het winkelgebied als racebaan gebruiken. Ook neemt de filialiseringsgraad van het centrum de laatste jaren toe met als gevolg een beperkter aantal lokale winkeliers die juist 'kleur' kunnen geven aan het centrum.	De strategie voor winkelgebied Schuytgraaf bestaat uit versterken en vernieuwen. Door de overlast van fietsers en scooters (met name door jongeren) tegen te gaan, **versterken** we de veiligheid door de inrichting van het gebied en handhaving. Verder houden we vast aan de goed functionerende mix in het gebied. We **vernieuwen** het zeer versteende winkelgebied door meer groene elementen toe te voegen. Momenteel werken we aan een plan voor aanpassing van de fysieke toegankelijkheid en vergroening. Daarnaast liggen er kansen voor Schuytgraaf om zich te onderscheiden door te focussen op lokale behoeften en een community-gericht aanbod. Samenwerking met lokale ondernemers en het inspelen op duurzaamheidstrends is hierbij van belang.
Elderhof	
Elderhof is een goed functionerend wijkcentrum. De sfeer en uitstraling zijn voldoende en er is een juiste mix van winkels en voorzieningen aanwezig. Daarentegen kampt het gebied met overlast en staat de leefbaarheid onder druk. Er is een projectaanpak geweest in het kader van de wijkveiligheid, mede vanwege meerdere delicten (zoals het plaatsen van explosieven en brandstichting) in het winkelcentrum.	De strategie van Elderhof richt zich met name op het thema **versterken.** Evenals in Schuytgraaf is hier ook het tegengaan van de fiets- en scooteroverlast een belangrijk thema. De veiligheid en basis op orde is hier belangrijk. We onderzoeken of het mogelijk is om meer handhaving (voorheen uitgevoerd door een vrijwilliger) in te zetten vanuit het ondernemersfonds. In de structuur ligt er een kans om het nabijgelegen cluster van maatschappelijke voorzieningen te integreren/beter te verbinden met het winkelcentrum.



3.4.8 Rijkerswoerd, Vredenburg en Kronenburg

De winkelgebieden in Rijkerswoerd, Vredenburg en Kronenburg zijn: Kronenburg, Rijkerswoerd en Groningensingel.

Kronenburg is het grootste winkelgebied van Arnhem-Zuid en heeft een stadsdeelverzorgende functie. Vanuit heel Arnhem-Zuid komen mensen er recreatief winkelen en uit een groot gebied komen mensen boodschappen doen, in het bijzonder vanwege de grote omvang van de supermarkten. De aanwezigheid van Kronenburg leidt tot concurrentie voor andere kleinere winkelgebieden. Rijkerswoerd ligt centraal in de gelijknamige wijk met een hoog aantal inwoners. De afstand van ongeveer 2,5 kilometer tot Kronenburg en het dagelijkse karakter maken dat Rijkerswoerd een goed functionerend centrum is. De Groningensingel is een klein functioneel winkelgebied. De afstand tot Kronenburg is gering, slechts één kilometer. Het dagelijkse aanbod, zoals de supermarkt en bakker, maakt dat dit winkelgebied naar behoren functioneert dankzij de bezoekers uit Vredenburg en Holthuizen.



Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
Kronenburg (Full Service Center)	
Kronenburg is het grootste winkelgebied van Arnhem-Zuid en heeft een stadsdeelverzorgende functie. Het winkelgebied functioneert als het centrum van Arnhem-Zuid met een grote diversiteit aan winkels, horeca, diensten en andere voorzieningen. Het winkelcentrum heeft jarenlang een sterk profiel gehad op retail met een groot aantal winkelformules, inspelend op een brede regio. Hoewel het centrumconsumenten uit de regio trekt, ligt het hoofdaccent op Arnhem-Zuid.	Het winkelcentrum ondergaat een grote transformatie naar Full Service Center (door huidige eigenaar Wereldhave), waarbij begin 2025 de eerste nieuwe entree is gerealiseerd. Daarbij speelt het in op de dagelijkse behoefte van de inwoners. Onderdeel van deze transformatie is een grondige herontwikkeling, upgrade en programmatische verbreding van functies met meer horeca, leisure en maatschappelijke voorzieningen (zoals zorg). Het foodcluster wordt versterkt met een derde (grote) supermarkt. Door het toevoegen van woningen tegen en rondom het winkelcentrum in combinatie met de vergroening en nieuwe entrees wordt de geïsoleerde uitstraling sterk verbeterd. Kronenburg leent zich door de omvang en functie als plek voor grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV).
Rijkerswoerd	
Rijkerswoerd is een gevarieerd centrum met een juiste mix van supermarkten, diensten en voorzieningen. Het gebied heeft een nette uniforme uitstraling. Het winkelgebied ligt midden in de gelijknamige wijk en ondervindt weinig concurrentie. Kronenburg ligt op ruim twee kilometer afstand. Het winkelgebied is een grotendeels overdekt met een in zichzelf gekeerd voetgangersgebied.	Toekomststrategie voor dit gebied is het vasthouden aan de huidige invulling en de lopende initiatieven verder voort te zetten om het gebied te **vernieuwen**. Het middengebied is vernieuwd en vergroend. Daarnaast is er een initiatief om een Michi Noeki (wijkontmoetingsplek) te realiseren, waarvoor nog een locatie moet worden gevonden. Rijkerswoerd kan daarmee gezien worden als een voorbeeld voor andere winkelgebieden voor het vergroten van de ontmoetingsfunctie en het verbeteren van de verblijfskwaliteit.
Groningensingel	
Een klein functioneel winkelgebied bestaande uit een supermarkt, bakker en wat eetgelegenheden. Voorziet puur in de dagelijkse behoefte. Het functionele karakter van het winkelgebied is terug te zien in de uitstraling met enigszins vervallen gevels en hoge mate van verstening. Planologische mogelijkheden staan optoppen en intensiveren toe.	Vasthouden aan het bestaande aanbod en aanvullend daarop **vernieuwen**. De uitstraling van de plint kan beter.



3.4.9 De Laar/Elden

De winkelgebieden in De Laar/Elden zijn: Oostburgwal en Kroonsewal.

Oostburgwal en de Kroonse Wal zijn twee buurtverzorgende winkelcentra in De Laar. De winkelgebieden liggen op circa vijfhonderd meter afstand van elkaar en zijn verbonden via een direct fietspad. Tussen de winkelgebieden in bevinden zich enkele maatschappelijke voorzieningen zoals een huisarts en apotheek. De winkelgebieden voorzien gezamenlijk De Laar in haar behoefte. Kroonse Wal voorziet voornamelijk bewoners uit het westelijke deel van de wijk en Oostburgwal, zoals de naam doet vermoeden, voorziet het oostelijke deel van de wijk.
Elden de Brink is centraal gelegen in het voormalige dorp Elden. Dit gebied kent met name veel concurrentie vanuit Kronenburg en functioneert niet langer echt als detailhandelsgebied.

Wat typeert dit gebied?	Welke strategie hanteren we?
Oostburgwal	
Oostburgwal is de grotere van de twee winkelgebieden in De Laar. Er is geen leegstand en het gebied kent een hoge diversiteit in het aanbod. De supermarkt is de grote trekker in het gebied en heeft een toekomstbestendige omvang. Het gebied ziet er verzorgd uit met strakke plinten rondom een centraal plein. Minpunt is dat het centrale plein erg versteend is en momenteel dient als fietsenstalling. Daarnaast is er veel overlast van fatbikes en scooters in het voetgangersgebied. Er is dusdanig veel overlast dat het een onderwerp is geweest in de projectaanpak wijkveiligheid.	De strategie voor Oostburgwal bestaat uit versterken en vernieuwen. **Versterken** omvat hier het tegengaan van overlast van fietsers en scooters in het gebied. Het ontmoedigen van doorgaand verkeer uit het winkelgebied is een uitdaging, aangezien het vanuit vier kanten bereikbaar is. Lopende initiatieven (zoals plaatsing van plantenbakken) om overlast van scooters en fatbikes te verminderen zetten we voort. Daarnaast liggen er kansen en uitdagingen om het gebied te **vernieuwen** door het creëren van ontmoetingsmogelijkheden en het vergroenen van het gebied. We werken momenteel aan een plan hiervoor. Het creëren van deze elementen moet op een wijze worden gedaan dat het ook de overlast van tweewielers tegengaat. Daarnaast houden we vast aan de goede mix van functies.
Kroonse Wal	
Kroonse Wal is een klein functioneel winkelcentrum gelegen tussen Schuytgraaf en Oostburgwal in. Het winkelgebied voorziet in de dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, drogist en cafetaria. Het aanbod is gering maar het gebied functioneert, zo is er bijvoorbeeld geen leegstand. Het gebied is zeer versteend en de plint is vervallen, qua sfeer en uitstraling is er nog een verbeterslag te maken.	De strategie voor Kroonse Wal bestaat voornamelijk uit het kernprincipe **vernieuwen**. De basis, zoals de vervallen uitstraling aanpakken, zijn de belangrijkste stappen. Zo is bijvoorbeeld ook het pand technisch niet up to date. Een gesprek tussen de pandeigenaar en huurder kan een eerste oplossingsrichting bieden. Op middellange termijn verkennen we een mogelijke verplaatsing naar winkelcentrum Oostburgwal, in combinatie met clustering van maatschappelijke functies. Het initiatief hiervoor ligt voorlopig bij de markt.
Elden de Brink	
Elden de Brink is het winkelgebied in het voormalige dorp Elden. Doordat Elden omringd is met Arnhemse wijken is de concurrentiedruk groot. Zo ligt Kronenburg op vijf minuten fietsen. Het aanbod is teruggelopen en er is momenteel nog slechts één echte winkel over. Hierdoor functioneert het gebied slechts beperkt als winkelgebied. Vanwege het bijzondere karakter van het voormalige dorp is de locatie nog niet formeel geschrapt uit de hoofdstructuur detailhandel.	De focus ligt op **versterken** wat aanbod betreft. Daarbij is het op zoek gaan naar een goede invulling van het gebied, zoals wijkverzorgde economie. De locatie, vol groene elementen en gelegen rondom een centraal plein, biedt perspectief voor nieuwe (economische) invullingen zoals horeca. Door de dubbelbestemming ‘Ons Huis’ (horeca/wonen) eraf te halen met alleen horeca in de plint en erboven wonen, wordt deze ruimte beschikbaar gehouden. Dit sluit aan bij het gemeentelijk beleid. In de toekomstvisie De Brink Elden van dorpsplatform Elden zijn kansen verkend voor herinrichting van het gebied waarbij ontmoeting centraal staat, horeca ruimte krijgt en lokale winkels kans hebben op succes.



4.Actielijnen

Versterken, verbreden en vernieuwen

In dit hoofdstuk worden de actielijnen gepresenteerd die horen bij de drie pijlers versterken, verbreden en vernieuwen. Waar relevant wordt benoemd welke actielijnen horen bij welke specifieke (winkel)gebieden. Voor meer gedetailleerde informatie worden in bijlage 1 de winkelgebieden uitgebreider toegelicht.

Rol van de gemeente

We willen als gemeente op verschillende manieren invulling geven aan uitvoering van het detailhandelsbeleid;

1. We sturen op een sterke hoofdstructuur detailhandel: dit vraagt om een planologische vertaling van dit detailhandelsbeleid in het Omgevingsplan. Initiatieven die afwijken van het geldende planologisch kader beoordelen we op basis van dit detailhandelsbeleid.
2. We geven ruimte aan initiatieven die de hoofdstructuur detailhandel vernieuwen en versterken. Dat doen we door investeerders aan te sporen om plannen te concretiseren. Graag sluiten wij aan bij ideeën die vanuit de stad komen, waar draagvlak voor is en waar energie achter zit.
3. We blijven vanuit de wijkaanpak initiatieven ondersteunen en ontplooien om verbeteringen aan te brengen in de openbare ruimte, zoals het aanbrengen van extra groen. Hiermee verbeteren we de leefbaarheid en maken we het voor marktpartijen aantrekkelijker om te investeren in hun vastgoed.
4. In uitzonderlijke gevallen kunnen we verdergaande initiatieven nemen als de markt het zelf niet oppakt en/of als er een grote maatschappelijke opgave ligt, zoals bij de Drieslag het geval is. Dit kunnen we bijvoorbeeld doen via actief grondbeleid, volgens de uitgangspunten van de Nota Grondbeleid Arnhem 2023.

De speciale stimuleringsregeling die we in het leven roepen (uitgewerkt in een apart actieplan) kan helpen bij het aanjagen van initiatieven vanuit de drie actielijnen.

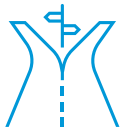


4.1 Versterken

	Wat speelt er?	Wat gaan we doen?
Concentratie in hoofdstructuur 	De detailhandel is het meest toekomstbestendig wanneer zij onderdeel vormt van een groter gebied met winkels en andere voorzieningen. We zetten daarom in op concentratie in de hoofdstructuur. Voor gebieden die buiten de hoofdstructuur vallen werken we aan geleidelijke afbouw van detailhandel. Binnen de hoofdstructuur maken we duidelijke keuzes in welke vormen van detailhandel we waar willen hebben.	• We vertalen de hoofdstructuur en bijbehorende planologische bepalingen in het dynamische Omgevingsplan. • We werken mee aan initiatieven om verspreide bewinkeling en solitair gelegen supermarkten te concentreren in de hoofdstructuur. • We werken met een uitsterfconstructie voor verspreide bewinkeling. Bij het stoppen van een winkel of verplaatsing naar de hoofdstructuur verwijderen we de detailhandelsactiviteit bij wijziging van het Omgevingsplan. De Omgevingswet biedt deze mogelijkheden, daarom stellen wij voor dit periodiek te monitoren en uit te voeren. • We gaan onbenutte plancapaciteit voor locaties buiten de hoofdstructuur in het nieuwe Omgevingsplan verwijderen, zoals is afgesproken in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2021-2024 en RPW 2025-2028. Het gaat hierbij om onbenutte rechten voor detailhandel, inclusief ABC, PDV en GDV (zie ruimtelijk kader in hoofdstuk 5). We creëren voorzienbaarheid om nadeelcompensatie te voorkomen. Waar nodig zetten we in op schadebeperkend handelen door bijvoorbeeld creatieve bedrijvigheid, maatschappelijke functies en wonen toe te voegen in de bestemming. • We gaan planologische mogelijkheden voor supermarkten nader inkaderen aan de hand van de uitgangspunten in het ruimtelijk kader in hoofdstuk 5.
Basis op orde: schoon, heel en veilig 	Een aantal van de winkelgebieden kampt met problematiek rondom overlast, onderhoud van de openbare ruimte en situaties waarin de veiligheid onder druk staat (geweld, hangjongeren, zwerveroverlast). Dit speelt bijvoorbeeld bij de Hommelseweg/ Hommelsestraat en de Steenstraat. In Schuytgraaf en Elderhof is meer overlast vanwege jongeren op scooters en e-bikes die de winkelgebieden gebruiken als racebaan.	• We handhaven schoon, heel en veilig in de winkelgebieden, waarbij we gericht knelpunten aanpakken en structureel inzet plegen om het beheer op orde te houden. We doen dit samen met lokale betrokkenen. Dit is in lijn met het aangenomen amendement 'Aanpak voor vitale en leefbare wijkwinkelcentra' (13 november 2024). Wel constateren we dat het kwaliteitsniveau van het onderhoud van de openbare ruimte regelmatig onder druk staat, waardoor de beschikbaarheid van budget bepalend is voor hoe schoon, heel en veilig de winkelgebieden kunnen zijn. • We gaan breder communiceren over de 25-metersregel uit het landelijke activiteitenbesluit, die inhoudt dat ondernemers verplicht zijn om zwerfafval op te ruimen in een straal van 25 meter rondom hun bedrijf. • We voeren periodiek winkelgebiedenscans uit om te monitoren hoe winkelgebieden er op het vlak van schoon, heel en veilig voor staan. Dit geeft input voor de uitvoering. • We constateren dat in veel gebieden de (sociale) veiligheid onder druk staat en dit vraagt idealiter om meer capaciteit van handhaving en politie. We beseffen ons dat de capaciteit niet automatisch voorhanden is. • We zetten in op proactieve maatregelen door alternatieven voor hangplekken, inrichting van het winkelgebied en sociaal-maatschappelijke initiatieven.

CONCEPT

Bereikbaarheid en toegankelijkheid op peil houden



Wat speelt er?

De bereikbaarheid is voor winkelgebieden een belangrijke factor, zowel per voet, fiets, ov en auto. Slecht bereikbare locaties trekken weinig publiek en verliezen daarmee een deel van de omzet. Goed bereikbare locaties zijn onderdeel van het daily urban system van consumenten en zijn vitaler. Het type bereikbaarheid dient goed afgestemd te worden op de functie van de specifieke winkelgebieden in de hoofdstructuur. Iedere Arnhemmer moet dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand hebben. Binnen de winkelgebieden moeten deze ook fysiek toegankelijk zijn voor iedereen.

Wat gaan we doen?

- We zetten naast het auto-bereikbaar houden van de winkelgebieden in op betere bereikbaarheid per fiets, voet en ov. Dit sluit aan bij het basisprincipe van het Duurzame Mobiliteitsplan. Zo dragen we meteen bij aan het stimuleren van een gezonde leefstijl en het verminderen van de parkeerdruk.
- We investeren in het beter fysiek toegankelijk maken van winkelgebieden voor de voetganger. Er zijn regelmatig hindernissen op trottoirs, geparkeerde auto's en looproutes worden onderbroken door infrastructuur. Dit vraagt om gerichter toezicht en bij (geplande) ingrepen in de openbare ruimte houden we hier zoveel als mogelijk rekening mee. We werken daarnaast aan het fysiek toegankelijk maken van 24 hoofdlooproutes langs veel gebruikte voorzieningen in de wijk.
- We zijn bij de herinrichting van winkelgebieden en de inzet op bereikbaarheid oor fietsers scherp op potentiële negatieve gevolgen. Zo zorgen doorstroommogelijkheden ervoor dat scooters en e-bikes door de winkelgebieden razen met overlast en onveilige situaties als gevolg.
- We willen dat winkelgebieden voor iedereen toegankelijk zijn. We houden hier rekening mee met de inrichting van gebieden door de eisen uit de 'Arnhemse Standaard Toegankelijkheid' toe te passen (denk hierbij bijvoorbeeld aan rolstoelvriendelijkheid).
- We zetten bij aanwezigheid van openbare voorzieningen, zoals een toilet en lift, in op rolstoeltoegankelijkheid en duidelijke bewegwijzering.
- We streven naar meer deelmobiliteit. De winkelgebieden vormen een voor de hand liggende locatie voor de realisatie van hubs voor vormen van deelmobiliteit, omdat het herkenbare plekken zijn in de wijk waar veel mensen komen. Het aanbieden van deelmobiliteit kan aantrekkelijk zijn voor bezoekers om hun gekochte spullen te vervoeren. Bij de uitvoering van het beleid voor deelmobiliteit worden de winkelgebieden meegenomen, waarbij er rekening wordt gehouden met de toenemende druk op de openbare ruimte in deze gebieden.

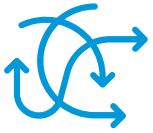
	Wat speelt er?	Wat gaan we doen?
Parkeren 	Autoparkeren staat in diverse winkelgebieden op gespannen voet met de verdichtingsopgave, het beleid om meer ruimte te geven aan de fietser en voetganger én de wens om de verblijfskwaliteit te vergroten. In steeds meer gebieden in de stad zal in de toekomst betaald parkeren worden ingevoerd. Tegelijkertijd zijn de garages en parkeerterreinen op piekmomenten nu soms al vol. We zien de auto als belangrijk vervoersmiddel en moeten tegelijkertijd keuzes maken. Parkeren op maaiveld kost veel ruimte en heeft veel impact op het verblijfsklimaat. Voor fietsparkeren zien we een sterke toename in gebruik in vrijwel alle winkelgebieden. Los van de binnenstad zetten we nergens in op toevoegen van autoparkeergelegenheden. We zoeken de oplossing is andere vormen van mobiliteit zoals lopen en fietsen.	• We zetten voor de binnenstad in op het beter benutten van de bestaande parkeervoorzieningen, zoals bij het provinciehuis en de Blauwe Golven. Het uitgangspunt is een verdeling van goede bronpunten per auto rondom de binnenstad en stadsrandhubs buiten de binnenstad. We zetten in de binnenstad in op hogere kwaliteit en onderscheidend vermogen. Uit onderzoek blijkt dat vooral de aantrekkelijkheid van het aanbod aan voorzieningen en de kwaliteit van het winkelaanbod in een winkelgebied bepalend is of bezoekers een binnenstad bezoeken. Wat betreft parkeren is vervolgens vooral de beschikbaarheid van parkeerplaatsen belangrijk en maar zeer beperkt de prijs van het parkeren. We willen de mogelijkheden onderzoeken van een nieuwe parkeergarage aan de rand van de binnenstad om daarmee (een deel van) de parkeerplaatsen te vervangen die we op het maaiveld weghalen. Die ruimte zetten we in voor fietsparkeren, voetgangers, groen en ruimte om te verblijven. Verder realiseren we stadsrandhubs zodat er ook alternatieve vervoerswijzen beschikbaar zijn. Dit sluit aan bij het Duurzame Mobiliteitsplan. • In de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra is gratis kort-parkeren essentieel voor het vitaal houden van de centra. We zetten vanuit het detailhandelsbeleid in deze centra daarom minimaal in op het eerste uur gratis parkeren, binnen de kaders van het Duurzame mobiliteitsplan en als onderdeel van het Parkeerbeleid. Zo kunnen bezoekers die genoodzaakt zijn met de auto te komen in hun behoeften worden voorzien. Dit is bovendien van groot belang voor combinatie- en supermarktbezoek en daarmee de levensvatbaarheid van (ondernemingen in) winkelgebieden. Door gereguleerd parkeren wordt lang parkeren in de winkelgebieden tegengegaan. • We investeren in fietsparkeergelegenheden om de toename van fietsgebruik te faciliteren.
Organisatiegraad van ondernemers verhogen 	Organisatiegraad is een belangrijke basis om verbeteringen aan te brengen in het winkelgebied. Zo worden wensen en ideeën van lokaal betrokkenen goed meegenomen en kunnen lokale initiatieven worden ontplooid. Veel van de winkelgebieden, vooral de wijk- en buurtcentra, hebben een lage organisatiegraad. Er wordt onvoldoende samengewerkt aan gemeenschappelijke doelstellingen.	• We gaan per winkelgebied op zoek naar een passende vorm om het organisatievermogen te versterken, met uitzondering van de gebieden die al goed zijn georganiseerd (zoals de binnenstad). De insteek is dat er voldoende energie en bereidheid moet zijn tot samenwerking. We zetten hier gerichte ondersteuning op om de mogelijkheden samen met ondernemers te verkennen. Afhankelijk van de grootte van het winkelgebied, de huidige organisatiegraad en wensen van de ondernemers kunnen verschillende aanvliegroutes het succesvolste zijn. Een eerste stap is om de aanwezige ondernemers aan tafel te krijgen om gezamenlijke doelen, kansen en opgaven te identificeren. De vitaliteitsscan per gebied biedt aanknopingspunten. Het realiseren van een structurele vorm van samenwerking kan op verschillende manieren zoals een BIZ, fonds of stichting. Het creëren van meer bekendheid met de Stichting Ondernemersfonds Arnhem (SOFA) kan er eveneens aan bijdragen. Hierbij is ook oog voor toegankelijk

		ondernemen via een toegankelijkheidsfonds met subsidies voor ondernemers die hun winkel fysiek én online toegankelijk willen maken voor inwoners en bezoekers met een beperking.
	Wat speelt er?	**Wat gaan we doen?**
Functiemix in balans 	We zien verschillende aandachtspunten. Ten eerste ontstaat in diverse winkelstraten en -gebieden een overconcentratie aan dienstverlenende functies en functies met een laagwaardige uitstraling. Dit draagt niet bij aan het gewenste straatbeeld en een aantrekkelijke beleving. Soms hangt dit samen met ondermijningsproblematiek. Ten tweede vinden we een gezonde leefomgeving van belang voor het welzijn van onze inwoners. Dit vraagt om een gezond voedselaanbod: stimuleren van gezonde opties en voorkomen van een overmaat aan ongezonde opties, in het bijzonder in wijken met een overconcentratie aan fastfoodaanbieders.	• We verkennen, waar relevant, in hoeverre we de BIBOB-procedure naast horeca ook in kunnen zetten voor dienstverlenende activiteiten om een gezonde functiemix te realiseren. We volgen landelijke ontwikkelingen hieromtrent. Ook onderzoeken we dit thema in het kader van wijkveiligheid (ondermijning). • We gaan op plekken met een overconcentratie inzetten op beperking in aantallen of uitsluiten van bepaalde functies, waar wet- en regelgeving dit toestaat. • We gaan binnen het horecabeleid kijken naar nadere definiëring van horecacategorieën en locaties van diverse typen horeca. Zo kijken we bijvoorbeeld welk type horeca welke plek nodig heeft en waar horeca op ongewenste plekken strakker kan worden gereguleerd. • We volgen landelijke ontwikkelingen (zoals aanpassing van wetgeving) om meer te sturen op een gezonde leefomgeving in zowel winkelaanbod als horeca-aanbieders. We zetten daarbij vooral in op het voorkomen van overaanbod aan ongezonde voedselopties en aan het bieden van voldoende alternatieven voor gezonde voedselopties. We onderzoeken de mogelijkheden daarvoor en trekken daarbij samen op met andere gemeenten binnen de Citydeal ‘Gezonde en duurzame voedselomgeving’. Dit past bij de ambities van ‘Arnhemse Kost: een visie op (stads)landbouw en voedsel 2025-2035’, waarin we inzetten op het creëren van een duurzame en gezonde voedselomgeving voor iedere Arnhemmer.

4.2 Verbreden

	Wat speelt er?	Wat gaan we doen?
Optoppen/toevoegen woningbouw 	Arnhem groeit en voegt de komende jaren veel nieuwe woningen toe om de bevolkingsgroei op te vangen. Door de beperkte ruimte kiest de stad steeds vaker voor verdichting op bestaande locaties. Dit biedt kansen voor winkelgebieden: ook hier liggen mogelijkheden voor verdichting met woningbouw. Naast een kwaliteitsimpuls van het gebied zorgt dit voor een impuls in bestedingen. De verdichting biedt kansen om de rol/functie van de winkelgebieden te verbreden tot hart van de wijk.	• We starten met een op-top-tien aanpak waarin we tien projecten oppakken met marktpartijen om woningen bovenop of in de nabijheid van winkels te realiseren. We bekijken dit in samenhang met bebouwing van het maaiveld, denk bijvoorbeeld aan parkeervelden. Door deze inpandig terug te bouwen, kunnen we meer woningen bouwen en tegelijkertijd de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte vergroten. Daarbij is het van belang om ook inpandig ruimte te creëren voor collectieve energievoorzieningen en andere voorzieningen (zoals afvalinzameling). Dit wordt vertaald in de visie Binnenstedelijk Bouwen. • We zetten in op een verleidende aanpak om realisatie van wonen-boven-winkels te versnellen in bestaande bebouwing. Denk aan leegstaande verdiepingen of verdiepingen die inefficiënt benut worden als opslag. We bekijken waar we beleidsmatig belemmerende regelgeving (zoals parkeerbeleid, wooneisen, fietsen) kunnen versoepelen. Ook zetten we in op integrale herontwikkeling op bouwblok-niveau zodat we de winkelplint vaker kunnen ontzien bij het realiseren van een opgang. Vanwege versnipperd eigendom vraagt dit nauwe samenwerking.
Stimuleren wijkeconomie 	We maken een duidelijke keuze voor concentratie van detailhandel in de hoofdstructuur. Voor buurtsteunpunten (solitaire winkelstrips) daarbuiten zetten we in op wijkeconomie. Naast reguliere functies, zoals dienstverlening, willen we actief inzetten op werkfuncties en de kansen die ontstaan door de transitie naar de circulaire economie. Denk hierbij aan ambachten, reparatie en werkateliers.	• We zetten in op wijkeconomie (zoals hiernaast genoemd) op locaties als Honigkamp, Middachtensingel, Volkerakstraat, Valckenierstraat, Wichard van Pontlaan en Elden de Brink. Deze plekken lenen zich voor een ontmoetingsfunctie in de wijk met extra zitgelegenheid in de openbare ruimte, vergroening en verbetering van de aantrekkelijkheid van de leefomgeving.

	Wat speelt er?	Wat gaan we doen?
Meervoudig ruimtegebruik	Winkelgebieden zijn bij uitstek de locaties om een breed palet aan functies te combineren, omdat er veel kwaliteiten aanwezig zijn (bereikbaarheid, imago, bezoekers). Arnhem heeft groeiambities en de ruimte is schaars, dus meervoudig ruimtegebruik biedt kansen om naast wonen ook voldoende banen en voorzieningen te realiseren. Door functies zoals wonen, werken en recreëren slim te combineren op dezelfde locatie, wordt de beschikbare ruimte optimaler benut. Dit draagt bij aan levendige stedelijke gebieden waar verschillende functies elkaar versterken. Dit heeft een positieve impact op de winkelgebieden: extra bezoekredenen toegevoegd, nieuwe doelgroepen en meer combinatiebezoeken.	• We gaan in het omgevingsplan een breder profiel aan economische functies in de plint mogelijk maken in de winkelgebieden, zodat ook werkfuncties, maatschappelijke voorzieningen, sport en culturele voorzieningen mogelijk zijn. In de binnenstad is bijvoorbeeld overcapaciteit van detailhandel op bepaalde plekken teruggedrongen door een uitsterfconstructie op te nemen en tegelijkertijd ruimte te bieden voor andersoortige functies in de plint (waaronder wonen). • We gaan de planologische mogelijkheden voor ruimtegebruik op verdieping(en) verbreden met werkfuncties en sportvoorzieningen. • Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen voor winkelgebieden, zoals het Rijnpark, De Drieslag en Kronenburg, zetten we in op meervoudig ruimtegebruik en combinatie van functies. Daarbij is uitgangspunt dat collectieve energievoorzieningen en andere voorzieningen inpandig worden gerealiseerd. • We hebben een positieve grondhouding bij vernieuwende initiatieven die meervoudig ruimtegebruik omvatten.
Verplaatsen van lichte functies op bedrijventerreinen naar winkelgebieden	In Arnhem zijn op de bedrijventerreinen volop functies met een lichte milieucategorie aanwezig (zoals kleine ambachtelijke bedrijven, sportscholen, dienstverleners, kleine kantoren). Deze functies passen uitstekend in de winkelgebieden. De ruimte op bedrijventerreinen is schaars en de vraag naar geschikte locaties voor bedrijven is groot. Door winkelfuncties van bedrijventerreinen naar de binnenstad, stadsdeel- en wijkcentra te verplaatsen, ontstaat er dubbel voordeel. Enerzijds komt er ruimte vrij op bedrijventerreinen voor bedrijven die er echt thuishoren en anderzijds worden winkelgebieden verlevendigd en wordt leegstand ingevuld.	• We gaan inzetten op het verminderen van specifieke milieucategorie 1 en 2 bedrijven (en ongewenste vormen van detailhandel, zie hoofdstuk 5) op sommige bedrijventerreinen. Door deze bedrijven op bedrijventerreinen waar mogelijk uit te sluiten in het Omgevingsplan, worden winkelgebieden aantrekkelijkere alternatieven. Het transformatieplan Spoorzone Arnhem-Oost moet helpen om verhuisbewegingen van de bestaande bedrijventerreinen naar winkelgebieden te stimuleren. • We gaan binnen toekomstige gebiedsontwikkelingen binnen of bij winkelgebieden voldoende ruimte reserveren voor lichte, mengbare functies die we op de bedrijventerreinen uitsluiten. • We gaan wanneer de planologische kaders op orde zijn inzetten op kwartiermaker(s) die aan de slag gaat/gaan met prioritaire gebieden. Daarbij kunnen via matchmaking tussen ondernemers en vastgoedeigenaren initiatieven worden gekoppeld. • We kijken waar nadere inzet nodig is op betaalbaarheid voor functies waarvoor de huurprijzen in winkelgebieden te hoog zijn. Daarbij is wel de verwachting dat huurprijzen op bedrijventerreinen gaan stijgen vanwege krapte.

	Wat speelt er?	Wat gaan we doen?
Inpassen maatschappelijke functies in winkelgebieden 	We willen dat winkelgebieden nog meer inspelen op een maatschappelijke functie voor de wijk. Het inpassen van maatschappelijke functies (zoals gezondheid, welzijn) in winkelgebieden op één locatie leidt tot een win-winsituatie. Voor de consumenten is het prettig dat alles op één plek zit en voor de ondernemers is het prettig dat er meer traffic is. We zien ook een belangrijke maatschappelijke opgave om winkelgebieden meer te laten fungeren als 'hart van de wijk' en plek voor kwetsbare doelgroepen.	• We willen ontmoetingsmogelijkheden aanbieden. We zien momenteel dat de combinaties tussen maatschappelijke voorzieningen en detailhandel in Arnhem wordt onderbenut. Bij De Drieslag en Elderhof ligt een cluster aan maatschappelijke voorzieningen net buiten het bereik van het winkelgebied. Als er zich (markt)kansen voordoen, dan zetten we in op het verhuizen van maatschappelijke functies naar of direct bij een winkelgebied. Nieuwe initiatieven voor (clusters van) maatschappelijke functies concentreren we zoveel mogelijk in of direct bij het winkelgebied. • We proberen looproutes en zichtlijnen tussen de maatschappelijke functies en de winkelgebieden te verbeteren, waardoor deze meer als een eenheid functioneren. • We gaan verkennen hoe de MFC's (Multifunctioneel Centrum) breder ingezet kunnen worden, bijvoorbeeld als openbare plek om bijvoorbeeld koffie te drinken of een krant te lezen. Waar mogelijk wordt er een relatie gelegd tussen de MFC's en de nabijgelegen winkelgebieden. Het Integraal Accommodatiebeleid vormt hiervoor het beleid.

4.3 Vernieuwen

	Wat speelt er?	Wat gaan we doen?
Innovatie en vernieuwende (winkel)concepten 	Bestaande winkels moeten vernieuwen om relevant te blijven. Denk aan meer winkelbeleving, betere aansluiting bij doelgroepen, meer focus op service en een sterke omnichannelstrategie (fysieke winkels die ook online en op andere kanalen actief zijn). Het Arnhemse winkelbestand moet doorontwikkeld worden om leegstand te voorkomen. Dit vraagt om acquisitie van vernieuwende concepten en stimulering van startend ondernemerschap.	• In de binnenstad werken we met een matchmaker. De matchmaker brengt alle stakeholders (o.a. vastgoedeigenaren, gemeenteambtenaren, ondernemersverenigingen) bij elkaar. De aandacht van de matchmaker gaat enerzijds uit naar het aantrekken van ontbrekende ketens, het behouden van sterke essentiële en toekomstbestendige formules als ook interne verplaatsingen van 'kansarme' naar 'kansrijke' plekken. Focus gaat uit naar het kernwinkelgebied, waarbij ook oog is voor cultuur c.q. de creatieve economie. De matchmaker is door contacten met het retailnetwerk vroegtijdig op de hoogte van zaken als looptijden huurcontract en verplaatsingswensen, zodat hij daarop kan anticiperen.

	Wat speelt er?	Wat gaan we doen?
Vergroenen en verblijfskwaliteit 	Door meer groen toe te voegen, zoals bomen, planten en groene pleinen, wordt niet alleen de esthetiek verbeterd, maar wordt ook hittestress effectief aangepakt. Daarnaast creëren groenvoorzieningen nieuwe mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning. Denk aan bankjes onder schaduwrijke bomen of speelplekken die omringd zijn door groen en uitnodigen tot sociaal contact. Eindpunt is dat alle winkelgebieden een vergroeningsslag doormaken en uiteindelijk prettigere plekken worden, die bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit in de stad.	• We zetten via verschillende initiatieven in op vergroening, waarbij we ruimte creëren door keuzes te maken welke functies geen of minder plek krijgen in de openbare ruimte. De subsidie Groenblauwe Initiatieven kan worden benut om bijvoorbeeld een versteend terrein, gevel of dak te vergroenen. Voor verschillende wijken zijn er wijkgroenagenda's met duidelijke acties om de wijken aantrekkelijker en groener te maken. De Binnenstad en Kronenburg maken onderdeel uit van een koel netwerk dat wij tot 20230 willen realiseren, waar veel schaduw en koele plekken zijn door bomen. Mogelijk wordt dit netwerk uitgebreid met andere winkelgebieden, omdat winkelgebieden plekken zijn waar veel bewoners komen en lopen. In veel Arnhemse wijken zijn groengroepen (buurtinitiatieven). Daarnaast is er de subsidieregeling Aanjaagfonds om wijken klimaatadaptiever te maken, door bijvoorbeeld een Aanjager in te schakelen op initiatieven nader uit te werken. We bouwen voort op successen, zoals het project radicaal vergroenen waarvan Rijkerswoerd één van de voorbeeldprojecten is. • We willen de komende jaren het aantal green deals (momenteel Gelderse Poort, IJsseloord 1, Nieuwe Haven en Gebedshuizen) uitbreiden met samenwerkende ondernemers en vastgoedpartijen. In green deals maken we afspraken op vier thema's: 1. Integrale energietransitie, 2. Klimaatadaptatie, 3. Mobiliteit & bereikbaarheid en 4. Circulaire Economie. Met de Green Deals willen we in winkelgebieden vergroenen en een impuls van de verblijfskwaliteit realiseren. Dit biedt ook de kans om de organisatiegraad te versterken. Door te investeren in kwaliteit van winkelgebieden verwachten we dat dit ook leidt tot een betere diversiteit van het aanbod door de aantrekkingskracht op ondernemers en toenemende bezoekersaantallen.
Verduurzamen 	Veel winkelpanden hebben een laag energielabel, terwijl we streven naar duurzame wijk- en buurtcentra. Naast het vergroenen van de openbare ruimte zien we ook graag dat de gebouwen zelf worden aangepakt. Denk aan energiezuinige verlichting, isolatie van gebouwen en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen, zoals zonnepanelen. Zo dragen deze centra bij aan het verminderen van de CO_2-uitstoot en het verlagen van lasten van ondernemers.	• We nemen het thema verduurzaming mee in de green deals die we willen sluiten met marktpartijen en maken daarbij afspraken over bijvoorbeeld isolatie, zonnepanelen en smart energy hubs. • We houden een mogelijke landelijke verplichting van energielabels voor winkelpanden goed in de gaten en kijken welke aanknopingspunten dit ons biedt om actiever te sturen op verduurzaming. • We gaan landelijke, provinciale en gemeentelijke financiële mogelijkheden en subsidies in beeld brengen en gericht communiceren naar marktpartijen. • We organiseren een stadsbreed gesprek met vastgoedpartijen en ondernemers rondom dit thema om kennis en ervaringen te delen en behoeftes op te halen. Een punt wat de verduurzaming vaak in de weg staat is dat de huurder de energielasten draagt, terwijl eigenaren aan zet zijn te investeren en dus niet profiteren van lagere kosten. We willen graag kijken welke vormen hierin te vinden zijn.



5. Ruimtelijk kader

Vertaling beleidsuitgangspunten naar het Omgevingsplan

Ruimtelijk detailhandelsbeleid zorgt voor investeringen en dynamiek waar het wenselijk is, en daarmee voor een gezonde en diverse hoofdstructuur detailhandel voor inwoners en bezoekers. Om hier daadwerkelijk op te kunnen sturen en waar nodig te handhaven, is het van belang dat dit detailhandelsbeleid wordt vertaald in het Omgevingsplan. De gemeente Arnhem pakt dit de komende jaren op. In het Omgevingsplan bepalen we waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. Waar mogelijk specificeren we het type detailhandel (zoals supermarkten) dat op een plek is toegestaan, zodat we beter kunnen sturen op het versterken van de hoofdstructuur detailhandel.

In het Detailhandelsbeleid houden we het bruto vloeroppervlak (bvo) aan als meeteenheid (zie bijlage 3: begrippenlijst). Dit sluit aan bij de praktijk van de Arnhemse omgevingsplannen. Bovendien geeft het bvo inzicht in het feitelijke ruimtebeslag van de functie, waarmee het mogelijk is om met de schaarste aan ruimte te sturen op de ruimteverdeling tussen functies. Echter, detailhandelsvestigingen worden door Locatus gemeten in winkel vloeroppervlak (wvo) en in sommige winkelbranches zijn de onderlinge verschillen groot in de verhouding bvo-wvo. We houden daarom de optie open om het equivalent van bvo in wvo te gebruiken als daar goede redenen voor zijn.

Aanvullende beleidsuitwerkingen op de hoofdstructuur

De hoofdstructuur (hoofdstuk drie) is leidend hoe we sturen op vestiging en concentratie van detailhandel. Initiatieven voor detailhandel zijn hier, binnen de geldende bestemmingsplannen/omgevingsplannen, toegestaan. Voor specifieke vormen van detailhandel stellen we aanvullende beleidsuitwerkingen op, namelijk:

- Ondergeschikte detailhandel en brancheverVaging;
- Nevenassortiment perifere detailhandel en supermarkten;
- Perifere detailhandelsvestigingen;
- Grootschalige detailhandelsvestigingen;
- Auto's, caravans en boten;
- Tankstations;
- Kringloopwinkels;
- Internetverkoop en flitsbezorging;
- Ambulante handel
- Nachtwinkels;
- Supermarkten;
- Ruimte voor circulaire economie.

Het uitgangspunt bij deze beleidsuitwerkingen is dat we bijzondere detailhandel toestaan als deze aanvullend is aan de hoofdstructuur en geen negatieve invloed heeft op de hoofdstructuur.

Ondergeschikte detailhandel en brancheverVaging

Van oudsher vindt detailhandel plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De afgelopen jaren is deze brancheverVaging sterker aanwezig tussen detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten: vaak met horeca, maar ook steeds meer met bijvoorbeeld dienstverlening en ambachten. We noemen dat functiemenging.

Het uitgangspunt is dat functiemenging binnen de hoofdstructuur gewenst is. Het biedt ondernemers mogelijkheden om te innoveren, beleving toe te voegen in de winkel, nieuwe verdienmodellen te creëren en in te spelen op veranderend consumentengedrag. Huidige bestemmingsplannen/omgevingsplannen staan dit vaak al toe en waar dit niet het geval is

faciliteren we dit. Voor ondergeschikte horeca in een winkel gelden specifieke regels. Het horecabeleid wordt in 2025 geactualiseerd en dan worden deze regels opnieuw bekeken.

Buiten de hoofdstructuur vinden we branchevervaging in de basis ongewenst en stellen we grenzen. Hier zetten we juist in op verminderen van de winkelfunctie. Ondergeschikte detailhandel kan gevestigd zijn op kantoorlocaties en bedrijventerreinen, bij agrarische bedrijven (verkoop van incidentele en/of seizoensmatige producten), in of bij musea, recreatie- en/of attractieparken, bij de logiessector (zoals campings, bungalowparken en hotels), in/bij ziekenhuizen, bij een woning of in/bij buurthuizen, bibliotheken, scholen, kerken en dergelijke in de woonwijken.

De mogelijkheden voor ondergeschikte detailhandel verschillen momenteel per gebied. Bij aanpassing van het Omgevingsplan implementeren we de volgende regels:

- Maximaal 10% van de totale bedrijfsoppervlakte met een maximum van 125 m² bvo mag als ondergeschikte detailhandel worden gebruikt.
- De detailhandel betreft verkoop van door het bedrijf/op het perceel zelfgeproduceerde of bewerkte producten.
- De openingstijden van de ondersteunende activiteit vallen binnen de openingstijden van de hoofdactiviteit en er is geen aparte ingang.
- Er is geen uitstraling als winkel of vergelijkbare verkeersaantrekkende functie.
- Laden en lossen en parkeren wordt geregeld op eigen terrein.

Ondergeschikte detailhandel op trafficlocaties (bijvoorbeeld een treinstation) is mogelijk, mits het assortiment gericht is op de directe behoefte van de reiziger. Hier geldt enkel de grens van 125 m² bvo.

Nevenassortiment perifere detailhandel en supermarkten

Perifere detailhandelszaken (tuincentra, bouwmarkten, woongerelateerde detailhandel in volumineuze goederen) verkopen steeds vaker recreatieve artikelen die in de basis bedoeld zijn voor verkoop in de binnenstad en andere winkelgebieden in de hoofdstructuur. Bij supermarkten zien we steeds vaker (een groter en wisselend assortiment) non-food artikelen. We willen de diversiteit in winkelgebieden behouden en voldoende economisch bestaansrecht voor lokale winkeliers borgen. We stellen daarom regels om nevenassortiment te beperken. We definiëren nevenassortiment als: branchevreemde artikelen die niet direct gerelateerd zijn aan de primaire producten van de winkel. Voorbeelden zijn een supermarkt die naast voedingsmiddelen ook huishoudelijke apparaten verkoopt of een bouwmarkt die ook speelgoed verkoopt. Het voeren van nevenassortiment is onder voorwaarden mogelijk. Dit houdt in dat maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak (bvo) kan worden gebruikt voor verkoop van nevenassortiment, waarbij geldt dat het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment. We rekenen daarbij met een maximum van 400 m² bvo. Zonder deze normering dreigt de omvang van het nevenassortiment te groot te worden en daarmee ook de impact op de hoofdstructuur.



PDV

Perifere Detailhandelsvestigingen (PDV) richten zich op de verkoop van volumineuze goederen. Deze winkels zijn vaak gevestigd op bedrijventerreinen of aan de rand van steden vanwege hun grote ruimtebehoefte en de noodzaak voor goede bereikbaarheid met de auto.

We hanteren een minimale omvang voor PDV van 500 m² bvo. Zo borgen we dat alleen vestigingen met een grotere ruimtebehoefte op PDV-locaties aanwezig zijn. Vestigingen kleiner dan 500 m² bvo kunnen landen in de hoofdstructuur detailhandel, zoals de binnenstad, stadsdeelcentra en wijkcentra. Het hanteren van een minimale omvang voor PDV is essentieel om het ruimtelijk detailhandelsbeleid van Arnhem vorm te geven. We hanteren de volgende argumenten voor het stellen van een minimumgrens:

1. Gemeente Arnhem groeit en we willen voldoende ruimte blijven bieden voor aanbieders van volumineuze goederen. Uit marktruimteonderzoek van Stec Groep blijkt dat er behoefte is aan deze vorm van detailhandel in Arnhem. Deze ruimte willen we blijven faciliteren. Een minimumgrens draagt bij aan het beschikbaar houden van deze ruimte.
2. PDV-locaties zijn specifiek ingericht voor aanbieders van volumineuze goederen vanwege hun (ruimtelijke) locatiekwaliteiten, zoals goede bereikbaarheid, ruimte voor laden en lossen en parkeergelegenheid. Gemeente Arnhem wil dit profiel in stand houden, door dergelijke aanbieders te bundelen op één bestaande locatie in Arnhem-Zuid en één mogelijk te realiseren cluster in Arnhem-Noord. Door een minimumgrens te hanteren blijft het PDV-profiel behouden.
3. De hoofdstructuur detailhandel is ingericht op complementaire typen winkelgebieden met een eigen profiel. PDV-locaties hebben een eigen profiel hierbinnen vanwege de locatiekwaliteiten en branchering en zijn daarmee complementair aan de andere typen winkelgebieden. Door te werken met een minimumgrens voorkomen we dat een PDV-locatie gaat concurreren met andere locaties, zoals de binnenstad en stadsdeelcentra. Bovendien wil de gemeente Arnhem extra leegstand voorkomen in andere winkelgebieden die kan ontstaan wanneer wij reguliere detailhandel of kleinere vestigingen van PDV gaan toestaan op een PDV-locatie.
4. Aanbieders kleiner dan 500 m² bvo passen in de visie van de gemeente Arnhem beter op andere locaties in de stad, zoals de stadsdeelcentra en binnenstad, waar ze invulling geven aan leegstand en bijdragen aan de diversiteit van het winkelaanbod. Binnen deze gebieden zijn voldoende mogelijkheden voor aanbieders kleiner dan 500 m² bvo. We zien dat verschillende (kleinere en grotere) PDV-winkels in de binnenstad zijn gevestigd, bijvoorbeeld met winkelconcepten waarbij de nadruk ligt op de showroomfunctie en het uitzoeken van producten en minder op het direct meenemen van de producten. We vinden deze winkels een waardevolle aanvulling, die bijdragen aan het invullen en voorkomen van leegstand.

Ook sturen we op branchering binnen de PDV en GDV clusters, met als doel overlap met het aanbod in reguliere winkelgebieden te voorkomen en het onderscheid tussen gebieden te versterken. De minimale omvang en sturing op branchering draagt bij aan complementaire en onderscheidende gebiedsprofielen, waarin elk type winkelgebied een eigen rol vervult binnen het bredere detailhandelsaanbod van de stad. Voor de branche wonen (zoals meubelen, woonwarenhuizen, woninginrichting, woningtextiel en woondecoratie) is de Woonboulevard Arnhem de aangewezen locatie. We zetten in op het ontwikkelen van een tweede PDV-cluster in Arnhem-Noord voor bestaande PDV winkels in de Spoorzone Arnhem-Oost; binnen de gebiedsontwikkeling Rijnpark bekijken we of dit gewenst en haalbaar is. We zetten erop in om de bestaande PDV op verspreide locaties naar de PDV-clusters (groter dan 500 m² bvo) of andere locaties binnen de hoofdstructuur detailhandel (kleiner dan 500 m² bvo) te verplaatsen. Uitzonderingen hierop vormen enkele bouwmarkten en een tuincentrum, zodat er een goede spreiding van deze functies over de stad is en omdat niet alle bestaande functies fysiek geclusterd kunnen worden. We starten door onbenutte rechten van PDV op overige locaties (zoals

bedrijventerreinen) weg te nemen, zoals is afgesproken in het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) 2021-2024 en RPW 2025-2028.

PDV beleid wordt regionaal afgestemd in het RPW vanwege de gemeente overstijgende functies van bepaalde voorzieningen in de PDV sector. In het RPW 2025-2028 zijn de Woonboulevard en Olympus Park (Decathlon) aangemerkt als concentratiegebieden voor PDV en GDV. Verder is erin opgenomen dat voor Rijnpark een nieuw cluster voor bestaande PDV en GDV wordt verkend. We houden qua branchering aan wat er in het RPW 2025-2028 wordt gerekend onder PDV. Het gaat om de branches wonen, detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra[2]. Bij de actualisatie van het omgevingsplan zorgen we ervoor dat bij de Woonboulevard de toegestane PDV branches uit het RPW worden opgenomen. In het RPW 2025-2028 is, net als in het voorgaande RPW, opgenomen dat PDV winkels onder de 1.500 m² een lokale aangelegenheid zijn. We geven met dit detailhandelsbeleid invulling aan hoe we hiermee in Arnhem om willen gaan.

GDV

Grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) zijn winkels van een grote omvang. We hanteren een minimale omvang van 1.500 m² bvo bij GDV, in lijn met het RPW 2021-2025 en RPW 2025-2028. Redenen voor het hanteren van een minimummaat bij GDV clusters komen overeen met de genoemde redenen voor het hanteren van een minimummaat bij PDV clusters. Het primaat voor GDV ligt in de binnenstad en stadsdeelcentrum Kronenburg, waardoor zowel Arnhem-Noord als Arnhem-Zuid wordt bediend. Op deze locaties zijn al grote vestigingen aanwezig die daar van toegevoegde waarde zijn, zoals mode-, sport-, speelgoed- en elektronicazaken. GDV vormen voor de binnenstad en Kronenburg grote trekkers en diverse panden bieden ook ruimte om deze spelers te huisvesten. Binnen de hoofdstructuur detailhandel is ook de solitaire vestiging van Decathlon in Arnhem-Zuid bestemd als GDV-locatie specifiek gericht op leisure (inclusief outdoor en fietsen). Dit geeft een impuls aan het voorzieningenniveau in Arnhem-Zuid. We houden vast aan de huidige branchering voor deze locatie. Buiten de hoofdstructuur detailhandel zijn er ook planologische mogelijkheden voor GDV op de Woonboulevard en op Rijnpark. Op de Woonboulevard respecteren we deze rechten, waarbij we in het omgevingsplan een minimale maat van 1.500 m² bvo (in lijn met het RPW) gaan hanteren. Op de bedrijventerreinen en andere locaties gaan we onbenutte rechten wegnemen. In het land zien we in diverse gevallen ook nieuwe GDV op perifere locaties landen. Dit vinden in Arnhem in de basis ongewenst, omdat we deze spelers willen verleiden zich te vestigen in de hoofdstructuur detailhandel om deze locaties te versterken.

GDV beleid wordt regionaal afgestemd in het RPW vanwege de gemeente overstijgende functies van bepaalde voorzieningen in de GDV sector. We houden qua branchering aan wat er in het RPW 2025-2028 wordt gerekend onder GDV. Het gaat om de branches sport, detailhandel in elektro én detailhandel in hobby, spel en media[3]. Bij de actualisatie van het omgevingsplan zorgen we ervoor dat bij de Woonboulevard de toegestane GDV branches uit het RPW worden opgenomen.

[2] In het bijlagenrapport bij het RPW zijn de branches verder uitgewerkt aan de hand van de SBI-indeling.

[3] In het bijlagenrapport bij het RPW zijn de branches verder uitgewerkt aan de hand van de SBI-indeling.

ABC (Auto, boten, caravans)

Detailhandel in auto's, boten en caravans (ABC) kan een plek vinden op de bedrijventerreinen binnen de huidige planologische mogelijkheden. Op dit moment is de grootste clustering van ABC aanwezig op bedrijventerreinen IJsseloord én De Overmaat en Rijkerswoerd. We streven op termijn naar clustering op deze locaties zodat er aantrekkelijke gebieden voor consumenten ontstaan en zodat we op overige bedrijventerreinen ruimte vrijspelen voor niet-consumentgerichte bedrijven. Op de overige locaties gaan we daarom onbenutte rechten wegnemen.

Tankstationwinkels

Winkels bij tankstations vormen een specifieke categorie van detailhandel die vooral gericht is op automobilisten. De tankstationwinkel is steeds meer gericht op het verkopen van gemaksproducten zoals belegde broodjes of kant-en-klare maaltijden. We willen voorkomen dat deze winkels onnodig concurreren met winkels in de hoofdstructuur.
Voor bestaande tankstationwinkels hanteren we daarom een aantal uitgangspunten. Ten eerste mag de verkoopruimte van tankstationwinkels maximaal 100 m² bvo bedragen. Ten tweede dient het assortiment primair gericht te zijn op de directe behoefte van automobilisten en reizigers, in lijn met de definitie van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat over verzorgingsplaatsen. Hierbij kan worden gedacht aan producten zoals broodjes, snacks, dranken, tijdschriften, of auto-gerelateerde producten. Tankstationwinkels zijn bedoeld als voorziening voor automobilisten en dienen geen grotere rol aan te nemen binnen de hoofdstructuur detailhandel.

We zien momenteel voldoende aanbod van tankstationwinkels verspreid over de verschillende stadsdelen. Om de bestaande structuur te beschermen verlenen we daarom in principe geen medewerking aan nieuwe tankstationwinkels. Dit voorkomt een verdere versnippering van detailhandel en draagt bij aan het behoud van levendige winkelgebieden in de hoofdstructuur.

Kringloopwinkels en ruimte voor circulaire economie

Door de transitie naar de circulaire economie en toenemende aandacht voor hergebruik van bestaande producten (zoals kleding en meubels) komen kringloopwinkels en andere vormen (zoals vintage/deelwinkels/repairshops) op. We willen deze transitie faciliteren en kijken daarbij op welke plekken we welke type functies wenselijk vinden. Deze activiteiten kunnen binnen een detailhandelsbestemming al een plek vinden in de bestaande winkelgebieden. Tegelijkertijd zien we dat kringloopwinkels vanwege de omvang en logistieke mogelijkheden ook regelmatig op bedrijventerreinen aanwezig zijn. Bij kringloopwinkels en andere circulaire vormen is de indeling 'dagelijks, recreatief frequent, recreatief niet-frequent en doelgericht' eveneens toe te passen. Het doel en uitgangspunt is om kringloopwinkels en circulaire concepten, vooral die voor dagelijks en recreatief gebruik, in of nabij winkelgebieden in de hoofdstructuur te realiseren. Dit vanwege hun aantrekkingskracht, de beschikbaarheid van duurzaam aanbod, de vergroting van de winkeldiversiteit en de zichtbaarheid en bereikbaarheid voor alle doelgroepen. Voor grootschalige kringloopwinkels die vanwege de omvang en logistieke wensen geen plek kunnen vinden in de winkelgebieden en die zich minimaal gedeeltelijk richten op doelgerichte detailhandel, faciliteren we deze op de bedrijventerreinen of op het circulair ambachtscentrum (met uitzondering van Het Broek, IPKW en Nieuwe Haven vanwege het benutten van de milieuruimte op deze terreinen). We hanteren daarbij een minimale maat van 1.000 m² bvo. Zo voorkomen we dat circulaire detailhandel die in de winkelgebieden past, op bedrijventerreinen landt.

We willen voorkomen dat op bedrijventerreinen andere vormen van detailhandel ontstaan wanneer de kringloopwinkel stopt. We streven naar een uniforme aanpak, namelijk: kringloopwinkels worden op bedrijventerreinen als maatschappelijke voorziening bestemd naar het voorbeeld van gemeente Amsterdam. Idealiter zien we de inname en verkoop van tweedehands goederen een plek krijgen binnen de hoofdstructuur detailhandel en niet op een bedrijventerrein. De bereikbaarheid van bedrijventerreinen, met name te voet en per fiets, zijn

over het algemeen minder goed dan die van wijkcentra. Dit is een extra motivering om circulaire detailhandel te laten landen in wijkcentra; zo wordt circulariteit zichtbaar en bereikbaar. Bovendien hoeven consumenten met een kleinere portemonnee hierdoor niet naar een bedrijventerrein voor het doen van aankopen, maar kunnen zij terecht in de wijkcentra, die meer bieden aan sfeer en beleving.

Als het laten landen van circulaire detailhandel in de wijkcentra niet mogelijk blijkt, dan mag de verkoop van tweedehands goederen, die veelal ter plaatse worden bewerkt, hersteld en opgeslagen, een ondersteunend karakter hebben aan de hoofdactiviteit (het bewerken, herstellen en opslaan van goederen) zoals dit op bedrijventerreinen gebeurt. Dit wordt toegevoegd aan de omschrijving in het ruimtelijk plan. De detailhandel mag alleen bestaan uit ter plaatse vervaardigde en tweedehands goederen. Er mag geen sprake zijn van inkoop van producten (deze worden verkregen via inzameling). Ook bieden we maatwerk voor circulaire concepten in de plint van woningbouwontwikkelingen en/of appartementencomplexen in de wijk.

Internetverkoop en flitsbezorging

In de loop der jaren zijn locaties voor internetverkoop en flitsbezorging ontstaan. De basislijn is dat wanneer de consument ter plaatse komt er sprake is van een detailhandelsactiviteit. Deze dient planologisch als zodanig te worden beoordeeld. Afhaalpunten van internetwinkels zijn net als elke detailhandelsactiviteit toegestaan binnen de hoofdwinkelstructuur. Zo profiteren ook andere voorzieningen van de consumenten. De gebieden zijn bovendien ingericht op consumenten(verkeer). Internetwinkels zonder consumentaantrekkende werking, zoals een hub van een flitsbezorger, zijn geen detailhandel en moeten voldoen aan de planologische bestemming van de betreffende locatie (zoals kantoor, bedrijf). Een distributiecentrum van een internetwinkel zien we als logistiek bedrijf, zolang hier geen consumenten ter plaatse komen.

Ambulante handel

Ambulante handel is een vorm van detailhandel die plaatsvindt buiten een vaste winkelruimte. Het gaat om verkopers die hun producten mobiel of op tijdelijke locaties aanbieden. Hieronder vallen verschillende vormen van verkoop zoals de weekmarkten, standplaatsen en venten. Deze vormen van detailhandel hebben elk hun eigen beleid of hun eigen regels, zodat de verdere uitwerking geen onderdeel is van het Detailhandelsbeleid.

Weekmarkten

In Arnhem zijn de diverse weekmarkten geprivatiseerd en in beheer van de Stichting Arnhemse Markten. Zij organiseren en beheren de drie weekmarkten. Van vers voedsel tot kleding en antiek, er is voor ieder wat wils. Op woensdag is de kleinschalige weekmarkt in Malburgen. Op vrijdag en zaterdag zijn er de weekmarkten op de Markt e.o. in de binnenstad van Arnhem. Op zaterdag is er een kleine weekmarkt op de Geitenkamp. Deze weekmarkten vormen een toevoeging op de bestaande detailhandelsstructuur en versterken de aantrekkelijkheid van het gebied waar ze gehouden worden.

Standplaatsen

Een standplaats is het vanuit een voertuig of kraam diensten of goederen verkopen of aanbieden op een voor publiek toegankelijke plaats in de open lucht. We maken onderscheid tussen vaste standplaatsen (voor ambulante handel op een vaste dag in de week; denk hierbij aan een viskraam of loempiakar), tijdelijke of incidentele standplaatsen, seizoenstandplaatsen (voor de verkoop van oliebollen, kerstbomen of ijs) en promotiestandplaatsen (voor een commercieel of ideëel doel).

Standplaatsen leveren een bijdrage aan het versterken van de lokale economie, het verhogen van het voorzieningenniveau voor de consument, ze zorgen voor werkgelegenheid en ze trekken bezoekers. Deze vorm van ambulante handel vormt op veel plekken in de stad een aanvulling op

het winkelbestand (denk aan een vis- of bloemenkraam bij een winkelcentrum) of het voorziet in een behoefte in een bepaald seizoen (denk aan oliebollenkramen). Standplaatsen zorgen voor een aantrekkelijk en levendig straatbeeld. Daarnaast heeft een standplaats een belangrijke sociale functie: het zorgt voor levendigheid en gezelligheid op straat en is een ontmoetingsplek voor bewoners. Veel kramen staan er al tientallen jaren en beschikken over een grote en vaste klantenkring. Aan de andere kant realiseren wij ons dat standplaatsen ook kunnen zorgen voor overlast voor omwonenden (zoals geur, geluid en ruimtebeslag).

Om winkelleegstand tegen te gaan is een goede afstemming met overige aanwezige voorzieningen, zoals winkels, van belang. De behoefte aan een standplaats dient, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod van winkelruimtes. Uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een standplaats niet een zodanige winkelleegstand tot gevolg hebben dat het tot een onaanvaardbare situatie leidt.

Wij vernieuwen de regels voor standplaatsen, zodat het geactualiseerde standplaatsenbeleid aansluit bij de doelen van het Detailhandelsbeleid en de regels beter uitvoerbaar zijn.

Venten
Venten in Arnhem is vergunningsvrij, met uitzondering van een groot deel van de binnenstad[4]. In dit gebied mogen ook geen samplingacties plaatsvinden. Deze regels werken voldoende en zijn als zodanig in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) voor Arnhem opgenomen.

Nachtwinkels
We streven naar een beperking van het aantal nachtwinkels in de gemeente vanwege effecten op leefbaarheid en gezondheid. Bovendien willen we ervoor zorgdragen dat de nachtwinkels een aanvulling zijn op de bestaande winkels en niet structuurverstorend werken. We streven naar maximaal drie nachtwinkels in de stad. Dit pakken we verder op binnen de winkeltijdenverordening. We kunnen vergunningen weigeren op grond van woon- en leefklimaat, openbare orde of de spreiding van dit type winkels.

Supermarkten
Het beleid is erop gericht supermarkten te concentreren in de hoofdstructuur (zie hoofdstuk 3). We willen de balans binnen deze hoofdstructuur bewaken en solitaire supermarkten concentreren binnen de hoofdstructuur (binnen of direct grenzend aan het winkelgebied waarbij een samenhangend gebied ontstaat) wanneer hier kansen voor ontstaan. Enige optimalisatie van bestaande supermarkten is mogelijk voor vernieuwing en betere ruimtelijke inpassing (logistiek, parkeren). Daartoe worden wel grenzen gesteld om zo voldoende economisch draagvlak te behouden voor dagelijkse speciaalzaken. De huidige planologische mogelijkheden voor supermarkten zijn ruim. Deze gaan we nader inkaderen, zoals aangekondigd in de Supermarktnota 2023. Dit detailhandelsbeleid schrijft voor hoe de ontwikkeling en uitbreiding van supermarktmeters moet worden verdeeld over de stad. De hoofdstructuur (hoofdstuk drie) schetst hiervoor het aantal supermarkten per type winkelgebied.

Onderstaand schetsen we de beleidskaders voor supermarkten. In alle gevallen geldt dat een supermarktontwikkeling de hoofdstructuur detailhandel niet onder druk mag zetten. Een ruimtelijke onderbouwing inclusief distributieplanologisch onderzoek (dpo) en beschouwing van effecten op de hoofdstructuur is noodzakelijk.

- **Supermarkten buiten de hoofdstructuur detailhandel**. Arnhem kent diverse supermarkten buiten de hoofdstructuur. Deze mogen op hun huidige plek blijven. Ze krijgen geen

[4] Jansstraat, Grote Oord, Rijnstraat, Vijzelstraat, Ketelstraat, Land van de Markt, Roggestraat en vijftig meter in alle zijstraten vanaf deze winkelas.

(binnenplanse) mogelijkheid om uit te breiden. We versterken deze niet verder. Idealiter verplaatsen deze vestigingen naar de hoofdstructuur op termijn.

- **Nieuwe supermarkten**. Nieuwe solitaire supermarkten zijn per definitie niet toegestaan. Wel bekijken we mogelijkheden voor nieuwe supermarkten bij een grootschalige gebiedsontwikkeling (we hanteren een minimale grens van 3.500 woningen) zoals Rijnpark. Hierbij maken we de afweging hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot de hoofdstructuur detailhandel: deze mag niet onder druk komen te staan.
- **Optimalisatie van bestaande supermarkten.** Om in te spelen op trends (zoals winkelbeleving, gemak, assortiment) zetten diverse formules in op schaalvergroting. We willen dit faciliteren en hanteren hierbij een maximale bovengrens van 1.600 m² bvo. Zo voorkomen we overmatige concurrentie met lokale (vers)aanbieders (zoals bakker, slager). Bovendien heeft Arnhem al relatief veel supermarktmeters en relatief veel grote supermarkten (met name in Arnhem-Zuid) (zie Supermarktnota 2023). Deze optimalisaties worden enkel toegestaan indien zij een kwaliteitsimpuls betekenen voor het betreffende winkelgebied of de leefbaarheid in het gebied. Bestaande supermarkten die al groter zijn dan 1.600 m² bvo krijgen geen (binnenplanse) mogelijkheid om uit te breiden. Hierbij gaat het anno 2025 om vijftien supermarkten. Hiertoe behoren ook de megasupermarkten (groter dan 3.150 m² bvo): ook deze vestigingen krijgen geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om uit te kunnen breiden.
- **Dagelijkse speciaalzaken, toko's en buitenlandse levensmiddelenzaken**. Vestigingen in deze branche die groter zijn dan 750 m² bvo typeren we als supermarkten en beoordelen we als zodanig binnen de hoofdstructuur. In de Supermarktnota 2023 werden natuurvoedingszaken en buitenlandse levenmiddelenzaken nog volledig als aparte categorieën gezien, maar we zien dat deze winkels boven de 750 m² bvo feitelijk als supermarkt fungeren. Deze dienen dan ook als zodanig te worden beoordeeld. Op dit moment is alleen de Turkse supermarkt Güven in winkelcentrum Presikhaaf groter dan 750 m² bvo.[5]



[5] Door deze typering komt het totale aantal supermarkten in Presikhaaf uit op vier. Vanuit de hoofdstructuur detailhandel (zie hoofdstuk 3.3) zetten we in op maximaal drie supermarkten in stadsdeelcentra zoals Presikhaaf om zo de hoofdstructuur en omliggende winkelgebieden in balans te houden. We respecteren de huidige situatie van vier supermarkten.

Bijlage 1: nadere beschrijving winkelgebieden

In dit hoofdstuk volgt een verdere toelichting/verdieping van de winkelgebieden. Daarbij wordt ingegaan op de huidige staat, het aanbod, de opgaven, kansen en onderlinge verhoudingen van de verschillende winkelgebieden. Dit hoofdstuk dient als aanvulling op H3.4, waarin de winkelgebieden kort worden beschreven en de algemene strategie is uitgewerkt voor de verschillende winkelgebieden. In tegenstelling tot §3.4 worden in deze bijlage ook de voormalige buurtsteunpunten (solitaire winkelstrips) beschreven die niet langer worden opgenomen in de hoofdwinkelstructuur. De bevindingen over de verschillende winkelgebieden zijn deels gebaseerd op de resultaten van de vitaliteitsscan.

5.1.1 Centrum

Binnenstad

De Arnhemse binnenstad is een veelzijdige detailhandelslocatie met een sterke regionale functie. Dankzij de mix van voorzieningen, waaronder grote winkelketens, gespecialiseerde boetieks en een divers horeca-aanbod, trekt het stadscentrum bezoekers uit Arnhem en omliggende gebieden. De binnenstad biedt daarnaast ruimte voor leisure-activiteiten, zoals bioscopen, theaters en culturele evenementen, waardoor het een levendige ontmoetings- en belevingsplek is. Arnhem is als provinciehoofdstad een belangrijke binnenstad en als knooppunt in het openbaar vervoer netwerk zeer goed bereikbaar. Bezoekers weten Arnhem goed te vinden. Tegelijkertijd kent de binnenstad uitdagingen. Leegstand op belangrijke locaties en verschraling van het aanbod in specifieke segmenten vragen om gerichte actie. Er liggen kansen in het versterken van de verblijfskwaliteit door vergroening, innovatie en functiemenging. Het verbeteren van de balans tussen ketens en lokale ondernemers kan het unieke karakter van de binnenstad verder versterken. De opgave ligt in het creëren van een toekomstbestendig stadscentrum dat inspeelt op veranderende behoeften van bewoners, bezoekers en ondernemers. Het versterken van verbindingen tussen winkelstraten, het aanpakken van verkeersbarrières en het verduurzamen van de openbare ruimte zijn daarbij cruciaal. Arnhem heeft alle ingrediënten om haar positie als aantrekkelijke en diverse detailhandelslocatie verder te versterken.

Stationsgebied

Het stationsgebied kan worden opgedeeld in twee zones met verschillende functies. De stationshal richt zich op reizigers en biedt snelle services, zoals to-go-concepten (bijvoorbeeld AH to go en Smullers), wat aansluit bij de dagelijkse stroom van passanten. Het gebied buiten de stationshal is meer gericht op verblijf, met voorzieningen zoals restaurants, een bioscoop en een arcadehal. Dit deel maakt echter geen deel uit van de hoofdstructuur detailhandel, aangezien de laatste winkels hier recent zijn gesloten. Het stationsgebied dient primair de behoeften van reizigers en fungeert niet als locatie voor recreatief of doelgericht winkelen; hiervoor is de binnenstad de aangewezen plek.

5.1.2 Spijkerkwartier en Arnhemse Broek

De nabijheid en concurrentie van het centrum maakt dat deze winkelgebieden een bijzondere functie dienen. **De Steenstraat** is de aanloopstraat richting het centrum vanuit station Velperpoort. Hiermee heeft het gebied een gunstige ligging. Ondanks de gunstige ligging kent deze winkelstraat problemen met teruglopend winkelaanbod en leegstand. Pluspunten voor het

winkelgebied zijn de aanwezigheid van supermarkten. Het verdere aanbod is weinig divers; zo zijn er negen kappers en acht massagesalons aanwezig. De homogeniteit in voorzieningen zorgt voor een eentonige uitstraling in het gebied. Er zijn veel vergelijkbare plinten, uithangborden en reclameborden op straat. De plinten zijn ook vervallen/verouderd. Daarnaast kent het gebied sociale problematiek en zijn de leefbaarheid en veiligheid in het gedrang. Er is sprake van ondermijning, er wordt veel gehangen en de rijbaan wordt gebruikt als racecircuit door jongeren op scooters of fatbikes. Er lopen veel initiatieven om de Steenstraat te verbeteren. Bijvoorbeeld op sociaal gebied en veiligheid (top tien aanpak); hierbij worden de personen die het meest overlast veroorzaken scherp in de gaten gehouden. Daarnaast wordt er middels het recentelijk vastgestelde omgevingsplan regelgeving omtrent de branchering van voorzieningen in de Steenstraat meegenomen. Dit moet de eentonigheid en ondermijning in het gebied tegengaan. Het doel is om een diverse foodstraat te creëren met familie- en speciaalzaken.

Winkelcentrum **De Lely** is een overdekt winkelgebied gelegen in het **Rijnpark**, omgeven door bedrijvigheid en perifere detailhandelsvoorzieningen (PDV/GDV). Momenteel fungeert het als een supermarktgericht centrum dat dankzij de uitstekende autobereikbaarheid bezoekers uit heel Arnhem aantrekt. Met een focus op dagelijkse voorzieningen en ruim aanbod speelt De Lely een belangrijke rol voor zowel wijkbewoners als klanten van buiten de wijk.
In de toekomst verandert de functie van De Lely vanwege de ontwikkeling van Rijnpark tot woonwerkgebied. Met de geplande autoluwe wijkontwikkeling rondom Rijnpark zal de focus verschuiven naar een wijkverzorgende functie. Dit betekent dat het winkelcentrum zich meer zal richten op voetgangers en fietsers, wat aansluit bij de ambitie om een duurzamere en meer leefbare omgeving te creëren. Deze transitie biedt kansen om De Lely sterker te verankeren in de wijk. . Een aantrekkelijker verblijfsgebied, met een verbeterde inrichting zal bijdragen aan een levendig wijk/buurtcentrum. Tegelijkertijd vraagt deze ontwikkeling om het heroverwegen van de PDV-functies in Arnhem-Noord.

De **Johan de Wittlaan-West** heeft evenals de hieronder beschreven Valckenierstraat een beperkte detailhandelsfunctie. Een belangrijke tegenstelling tussen beide gebieden is dat in de Johan de Wittlaan-West een toko aanwezig is van ongeveer 650 m² bvo. Hierdoor wordt dit gebied (mede vanwege de grootschalige ontwikkelingen in Rijnpark) voorlopig nog opgenomen in de hoofdwinkelstructuur. In het recentelijk vastgestelde omgevingsplan zijn de zware horecacategorieën afgeschaald; dit biedt extra ruimte voor detailhandel in het gebied. De inwonerssprong van Rijnpark biedt perspectief voor detailhandel in het gebied. Het is nog onduidelijk hoe en waar de detailhandel in deze transformatie gaat landen. De uitkomst daarvan is van grote invloed op het toekomstperspectief van dit winkelgebied. Verderop aan de Johan de Wittlaan is een solitaire discountsupermarkt gevestigd, die slechts een beperkte relatie heeft het gebied Johan de Wittlaan-West. In dat gebied zelf is met name een horeca- en dienstenaanbod, waardoor een toekomstige rol in de wijkeconomie zonder detailhandel niet uitgesloten lijkt.

De **Valckenierstraat** was in het vorige beleid onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. Dit gebied wordt in dit detailhandelsbeleid niet langer opgenomen in de hoofdwinkelstructuur vanwege de beperkte detailhandelsfunctie. Met name het ontbreken van een supermarktvoorziening maakt dat dit gebied niet langer dient als detailhandelsgebied. Eerdere verschraling van het winkelaanbod is opgevuld met diensten. Hierdoor heeft dit winkelgebied wel een functie in de wijkeconomie voor functies als restaurants/cafetaria's, een apotheek en kapper.

5.1.3 Noord-West

Modekwartier

Onderscheidend vermogen is belangrijk voor de beleving en aantrekkingskracht. Arnhem heeft met mode een onderscheidende factor in handen. Dit komt o.a. door de aanwezigheid van de hogeschool ArtEZ en de andere creatieve beroepsopleidingen, het grote aandeel modewinkels, spin-offs van modeontwerpers en uitwisseling met het Modekwartier. Het is noodzakelijk om

mode meer zichtbaar te maken in de binnenstad. We zetten er via acquisitie op in onderscheidende mode & designconcepten naar Arnhem te halen. Het Modekwartier kan dienen als bron voor startende modeontwerpers. Het verbinden van de binnenstad en het Modekwartier biedt potentie in het onderscheidend vermogen van Arnhem als winkelstad en toeristisch aantrekkelijke stad. De binnenstad krijgt zo een nadrukkelijker modeprofiel waarbij de verbinding tussen het Modekwartier en de binnenstad van Arnhem wordt benadrukt. We bieden ruimte aan pop-ups en experimenten die de hoogwaardige mode & design van onder andere afgestudeerden van ArtEZ zichtbaar maken. Het Modekwartier in Klarendal is een authentieke volkswijk waar unieke en onderscheidende mode, design en horeca te vinden is. Het Modekwartier fungeert ook als broedplaats voor startende modeontwerpers. We zetten in op samenwerking tussen de verschillende ondernemersverenigingen, waardoor mode zichtbaar en merkbaar wordt voor de bezoekers. Die verbinding versterken we inhoudelijk, organisatorisch en fysiek.

Amsterdamse Hoek is het grootste winkelgebied van Noord-West Arnhem. Met zowel een fullservice – als een discountsupermarkt en veel parkeergelegenheid trekt het winkelgebied veel bezoekers. Er is dan ook nauwelijks leegstand in het gebied. Het gebied heeft een uitstraling die niet past bij een binnenstedelijk winkelgebied. Met een groot parkeervlak tussen de voorzieningen in en een zeer hoge mate van verstening oogt dit gebied als een PDV/GDV locatie. De aanwezigheid van de bouwmarkt Praxis met een omvang van circa 2.500 m² bvo verklaart deels waarom het gebied deze uitstraling heeft.

Hommelsestraat/Hommelseweg
De Hommelsestraat/Hommelseweg is een van de routes om de spoorroute Arnhem - Zutphen te doorkruisen. Dit maakt het gebied een aanlooproute voor de binnenstad waar dagelijks veel passanten voorbijkomen. Dit biedt perspectief voor het winkelgebied, bijvoorbeeld voor boutiques waar men kan window shoppen tijdens het passeren. Er is nauwelijks leegstand in het gebied, de doorloop van de huurders is daarentegen wel hoog. De panden zijn gevuld, maar op eentonige wijze. De aanwezige supermarkt is van een te kleine omvang waardoor het gebied een echte trekker mist. Ondanks de transformatie naar een nieuwe formule blijft de trekkracht vanwege de omvang beperkt. Het aanbod is weinig divers, met veel vergelijkbare winkels/diensten zoals kappers en coffeeshops. Dit heeft een impact op de uitstraling van het gebied. De homogeniteit in voorzieningen zorgt voor een eentonige uitstraling in het gebied. Aanpak van graffiti en een gevelfonds bieden uitkomsten om de uitstraling van het gebied te verbeteren. Daarnaast ontbreken groene elementen in het gebied. Positieve uitzondering hierop zijn enkele terrassen; de plantenbakken rondom de terrassen fleuren de straat op. Het gebied kampt met sociale problematiek en overlast, hierdoor komen de leefbaarheid en veiligheid onder druk te staan. Het winkelgebied is onderdeel van een projectplan Hommelseweg en Sonsbeeksingel met aan het hoofd een stadsmarinier vanuit het Nationaal Programma Arnhem Oost. Binnen dit projectplan worden mogelijkheden voor branchering onderzocht.

Noord-West Arnhem kent drie buurtcentra: **De van Lawick van Pabststraat, Klarendalseweg en de Oranjestraat**. Alle drie deze gebieden functioneren economisch gezien goed, er is weinig leegstand (alleen Klarendalseweg kent enige problematiek omtrent leegstand). Deze winkelgebieden voorzien in de dagelijkse behoefte. Er is een duidelijke trekker in de vorm van een supermarkt aanwezig, aanvullend zijn er enkele diensten/winkels aanwezig zoals speciaalzaken, restaurants, kappers en bloemenwinkels. De zichtlijnen zijn goed en de gebieden zijn ruimtelijk ingepast in de wijk. Met name de Oranjestraat heeft een sterke ruimtelijke inpassing met een parkeergarage onder de supermarktvoorziening en een loop/fietsroute die binnendoor loopt. Er zit potentie in de gebieden om meer maatschappelijke- en ontmoetingsfuncties te vervullen. Met name de Klarendalseweg is gebaat bij een grote vergroeningsslag.

5.1.4 Presikhaaf

Winkelgebied Presikhaaf is een belangrijk centrum in Arnhem-Noord. Het winkelcentrum heeft de afgelopen jaren een aanzienlijke transformatie doorgemaakt, met een focus op modernisering en versterking van het voorzieningenaanbod. Het gebied bedient zowel bewoners van de omliggende wijken als bezoekers uit de omliggende gemeenten en fungeert als een stadsdeelcentrum. Presikhaaf biedt een brede mix van winkels en voorzieningen, waaronder supermarkten, modezaken, drogisterijen en horeca. Deze combinatie maakt het gebied aantrekkelijk voor zowel dagelijkse boodschappen als recreatief winkelen. Het winkelcentrum is goed bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets en de auto, met voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. De recente herontwikkeling heeft gezorgd voor een eigentijdse uitstraling en verbeterde verblijfskwaliteit. Nieuwe groenzones, moderne inrichting van de openbare ruimte en extra aandacht voor fysieke toegankelijkheid dragen bij aan een prettige winkelervaring. Daarnaast is er ruimte gecreëerd voor evenementen en activiteiten, wat het winkelgebied een levendiger karakter geeft.

Van de overige winkelgebieden in de wijk Presikhaaf is de **Vrij Nederlandstraat** het enige centrum met een supermarktvoorziening. Het gebied heeft zowel een supermarkt als een buitenlandse levensmiddelenzaak. Daarnaast is er een cafetaria en zijn er diverse kappers aanwezig. Maatschappelijke voorziening Stichting De Klub Arnhem zit hier ook gevestigd. Dat is een voorziening voor mensen met een verstandelijke en lichamelijke beperking, met als doel ontspannen en ontmoeten. Hier zijn koppelkansen voor de verdere vergroening en het inzetten op ontmoetingsmogelijkheden in dit centrum. Creëer een fijne buitenruimte voor de Klub waarbij de wijk ook gebaat is. Verdere vergroening is wenselijk in dit versteende centrum, maar het is lastig om daar ruimte voor te vinden. Het gebied kenmerkt zich door een groot parkeerveld met aangrenzend een vervallen plint. Qua sfeer en uitstraling is een impuls vereist.

Honigkamp, Middachtensingel en de Volkerakstraat hebben geen detailhandelsfunctie meer vanwege het ontbreken van een supermarkt. De Honigkamp had voorheen de Güven supermarkt en op de Middachtensingel zat een Spar. Met het vertrekken van deze trekkers uit de buurtsteunpunten verdwijnt het toekomstperspectief van deze gebieden als centrale detailhandelslocaties. Deze drie gebieden worden daarom niet langer opgenomen in de hoofdwinkelstructuur. De drie gebieden liggen alle in een dichtbevolkte en versteende wijk. Deze gebieden kunnen een rol spelen in het versterken van de wijkeconomie en de woningbouwopgave.

5.1.5 Noord-Oost

Geitenkamp heeft veel potentie dankzij het centrale plein en de aangrenzende karakteristieke woningen. Het heeft bovendien nauwelijks concurrentie van andere winkelgebieden in de omgeving. De wijk en omliggende buurten hebben voldoende inwoners voor een goedlopend winkelcentrum. Ook de nabijgelegen villawijk Paasberg biedt perspectief voor de toekomst van de wijk. De uitgangspunten zijn kortom goed. Desondanks verschraalt het aanbod en had de supermarkt onvoldoende trekkende kracht vanwege een beperkte omvang. Hierdoor dreigt het gebied langzaam te veranderen. Er is al detailhandel verdwenen en getransformeerd naar wonen, dit is een groot risico voor het winkelgebied. Zonde, want Geitenkamp is een gebied vol karakter en heeft een belangrijke wijkverzorgde functie. Zeker voor het hoge aandeel ouderen in het gebied is de nabijheid van voorzieningen van groot belang. Onderliggend kent Geitenkamp veel sociale problematiek, er is veel drankgebruik op straat en erfelijke werkeloosheid is hier het hoogst van heel Arnhem. 83% van de woningen zijn sociale huurwoningen. De koopkracht blijft achter en dit vertaalt zich in beperkter aanbod. Kansen liggen in de potentie van het plein die momenteel onderbenut wordt doordat deze fungeert als parkeerplek voor auto's. Een vergroeningsslag in combinatie met de komst van daghoreca (die nu ontbreekt) zou een impuls aan het gebied geven. Een groot deel van Geitenkamp is in corporatiebezit en onderdeel van de Arnhem-Oost aanpak, dit biedt investeringsmomentum. Door de juiste transformatie en branding

van het winkelgebied kan het gebied profiteren van de hoge inkomens van nabije bewoners. De Geitenkamp heeft veel potentie om een prachtig stukje Arnhem te zijn/blijven, maar er is wel werk aan de winkel. Het uitbreiden van de supermarktvoorziening is essentieel voor de draag- en trekkracht in het gebied. Vanuit het Nationaal Programma Arnhem Oost wordt hier op ingezet. De supermarktstructuur is ook buiten de Geitenkamp suboptimaal. Net buiten de Geitenkamp, aan de Rosendaalseweg, is een solitaire supermarkt gevestigd. Er zijn plannen om deze supermarkt toekomstbestendig te maken door de supermarkt te verplaatsen naar de naastgelegen voormalige kerk.

Het winkelgebied aan de **Beethovenlaan** staat er goed voor. Geen wonder, want de inwoners van Alteveer zijn het meest tevreden van heel Nederland! (bron: Vrije Universiteit Amsterdam, 2023). Vanuit de bewoners zijn er dan ook weinig signalen dat het winkelgebied drastisch moet veranderen. De grote trekker (de supermarkt) is onlangs uitgebreid door het pand van de buurman bij de winkel te betrekken. De voorzieningen liggen geclusterd om een groen plein wat leidt tot duidelijke zichtlijnen. Het gebied is bereikbaar met zowel fiets, auto (ook parkeren) en openbaar vervoer. Er is geen leegstand. Het aanbod voorziet in de dagelijkse behoefte, bijvoorbeeld een drogist, slager en cafetaria. Er zijn in dit winkelgebied kansen. Er valt nog winst te halen in de vergroening en ontmoetingsfunctie van het gebied. Bovendien is een risico voor dit winkelgebied dat de supermarkt aan de kleine kant is. Doordat de concurrentie op relatief grote afstand ligt, is er tot op heden voldoende bestaansrecht voor de supermarkt.
Als strategie richting de toekomst is het voor de Beethovenlaan van belang om vast te houden aan het aanbod. Daarnaast inzetten op het vergroenen en toevoegen van maatschappelijke functies.

High Park/Velperweg is een recentelijk ontwikkeld winkelgebied bestaande uit een supermarkt, slijterij, gehoorwinkel en een sportschool met een sterke focus op lifestyle. Het buurtcentrum is een paar jaar geleden gerealiseerd bij de transformatie van het voormalige kantoorpark naar woon- en voorzieningencomplex High Park en voldoet aan moderne eisen. Nabij de locatie van het winkelgebied zitten diverse maatschappelijke voorzieningen geclusterd in een gezondheidscentrum. Het dagelijkse en maatschappelijke profiel passen zeer goed bij de buurtverzorgde functie van het gebied. Het gebied is goed bereikbaar met zowel de auto, openbaar vervoer, lopend en fietsend. De toekomststrategie is vasthouden aan de huidige invulling en op peil houden van ruimtelijke kwaliteiten van het gebied.

De **Wichard van Pontlaan** ligt direct ten noorden van treinstation Presikhaaf. Zo'n tien jaar geleden waren er verspreid over de straat enkele winkels aanwezig, zoals een bruin- en witgoedzaak en een bakker. Inmiddels is er al jaren geen detailhandel meer aanwezig in het gebied. Wel zijn er diverse dienstverleners, horeca en kleinschalige kantoren. Er is geen leegstand in het gebied. Het gebied heeft geen buurt- of wijkverzorgende functie en diverse winkelgebieden zoals Full Service Center Presikhaaf liggen nabij. De Wichard van Pontlaan is daarom geen onderdeel meer van de hoofdstructuur. De toekomstige inzet van dit gebied is gericht op wijkeconomie, bijvoorbeeld een horecavoorziening voor reizigers en bewoners. Met de herontwikkeling van de Schaapsdrift wordt een aantrekkelijker stationsgebied beoogd, waar de uitbreiding van het bestaande horeca-aanbod en een kleine gemakswinkel mogelijk wordt gemaakt.

5.1.6 Malburgen

Het winkelgebied **De Drieslag** is het centrale wijkcentrum van Malburgen in Arnhem-Zuid. Met een mix van voorzieningen zoals een fullservice-supermarkt, diverse speciaalzaken en eetgelegenheden, vervult De Drieslag een belangrijke functie voor de dagelijkse behoeften van bewoners. De centrale ligging en goede bereikbaarheid, zowel te voet als met de fiets en auto, dragen bij aan de aantrekkingskracht van het gebied.

De Drieslag heeft een compacte opzet met een duidelijke kern waar de voorzieningen geclusterd zijn. De ruime parkeergelegenheid rondom het gebied is een voordeel, maar zorgt ook voor een hoge mate van verstening. Het recentelijk toevoegen van veel groen en aantrekkelijke verblijfsruimtes heeft de uitstraling van het gebied verder versterkt.
Vanuit de ambitie om De Drieslag verder te positioneren als centraal wijkcentrum, wordt ingezet op een toekomstbestendige inrichting. Er lopen onderzoeken naar de mogelijkheden voor verdichting met een kwaliteitsimpuls. Daarnaast is er aandacht voor vergroening, het verbeteren van de openbare ruimte en het stimuleren van ondernemers om nieuwe concepten toe te voegen. Zo kan De Drieslag zich blijven ontwikkelen als levendig en aantrekkelijk winkelgebied voor de wijk Malburgen en omgeving. Doel daarbij is ook dat de kwaliteitsimpuls van het winkelgebied en omliggende gebied bijdragen aan de veiligheid en leefbaarheid.

In het westelijke gedeelte van het stadsdeel ligt winkelgebied **Hoefbladlaan**. Hoefbladlaan en de Drieslag liggen op slechts 350 meter afstand van elkaar. Tussen de winkelgebieden zit de fysieke en mentale barrière van de Nijmeegseweg. Hierdoor functioneert Hoefbladlaan goed als buurtcentrum voor Malburgen West, ondanks de nabijheid van het grotere wijkwinkelcentrum de Drieslag. Het type aanbod in dit winkelgebied sluit goed aan bij de functie die het gebied heeft binnen de grotere structuur. Er is een supermarkt, kapper, podotherapeut en er zijn cafetaria's aanwezig. Deze voorzieningen liggen geclusterd rondom een rustige straat met brede trottoirs vol groene elementen. De plinten, onderhoud van de openbare orde en zichtlijnen in het gebied zijn goed. In de omgeving worden woningen toegevoegd, dat biedt toekomstperspectief. Vanuit versterking van de Drieslag als centraal wijkcentrum wordt niet ingezet op versterking Hoefbladlaan.

Ten oosten van de Drieslag ligt winkelgebied **Kruidenplein**. Een uiterst functioneel buurtcentrum met een supermarkt van voldoende omvang, drogist en kapper. De Lidl op het Kruidenplein is onlangs uitgebreid, een bevestigend signaal dat het gebied goed functioneert. Dat dit winkelgebied uiterst functioneel is zie je terug in de uitstraling. Het gebied is compleet versteend en groene elementen ontbreken. Het gebied is opgenomen in de wijk groenagenda om in te zetten op verduurzaming.

5.1.7 Schuytgraaf/Elderveld

Schuytgraaf en Elderhof zijn gelegen in het zuidwestelijke deel van Arnhem. Het zijn twee redelijk vergelijkbare winkelcentra, waarbij Schuytgraaf een maat groter is en daardoor is aangemerkt als een wijkcentrum-plus. Beide hebben een centrale rol in een grote wijk. Beide winkelcentra zijn ook van ruime omvang en hebben een juiste hoeveelheid en mix aan voorzieningen. Pluspunt van deze winkelcentra is de combinatie met maatschappelijke voorzieningen in of direct aangrenzend aan het winkelcentrum, wat bijdraagt aan de wijkverzorgende functie en aantrekkingskracht van deze centra. De winkelcentra hebben een goede uitstraling, ze zijn opgeruimd, netjes en onderhouden. De zichtlijnen zijn open en voorzieningen zitten geclusterd rondom een plein. Minpunt is de hoge mate van verstening. Daarnaast zijn er beperkte ontmoetingsmogelijkheden en ontbreekt het aan groene elementen die uitnodigen tot verblijf. Hier is nog een verbeterslag te maken.
Nog een gelijkenis tussen de winkelcentra is de hoge mate van overlast; er is daarvoor ook een projectaanpak schoon, heel en veilig geweest. Het voetgangersgebied wordt ongewenst gebruikt door jongeren die de winkelcentra gebruiken als racebaan voor hun scooters en fatbikes. Daarnaast zijn er andere doelgroepen die overlast veroorzaken in de winkelcentra. In Elderhof was voorheen een vrijwillige handhaver actief in het gebied, dit had zeer positieve effecten. De mogelijkheden voor het opnieuw aanstellen van een handhaver (eventueel vanuit ondernemersfonds) wordt onderzocht.

5.1.8 Rijkerswoerd, Vredenburg en Kronenburg

Winkelgebied Kronenburg is een van de grootste en meest veelzijdige winkelcentra van Arnhem. Gelegen in Arnhem-Zuid, trekt het een breed publiek. Het overdekte winkelcentrum biedt een mix van landelijke ketens, gespecialiseerde winkels en horeca, waardoor het een belangrijke bestemming is voor zowel dagelijkse boodschappen als recreatief winkelen.
Het gebied is goed bereikbaar met zowel het openbaar vervoer als de auto, met een directe verbinding naar de A325 en N325 en ruime parkeervoorzieningen. De bereikbaarheid draagt bij aan het succes van Kronenburg, dat nauwelijks te maken heeft met leegstand. De aanwezigheid van grote trekkers, zoals supermarkten, modewinkels en speciaalzaken, zorgt voor een constante stroom bezoekers. Het veelzijdige profiel van Kronenburg biedt ruimte voor verbetering op het gebied van beleving en verblijfskwaliteit. De openbare ruimte rondom het centrum is grotendeels versteend en functioneel ingericht, en mist daardoor groene elementen en plekken voor ontmoeting. Het toevoegen van innovatieve horecaconcepten en aantrekkelijke verblijfsruimtes kan de aantrekkingskracht verder vergroten. De gebiedsontwikkeling in en rondom het winkelcentrum Kronenburg zal de aantrekkelijkheid van het stadsdeelcentrum de komende jaren verder vergroten.

De Groningensingel is een klein en functioneel winkelgebied op vijf minuten fietsafstand van Kronenburg. Het winkelgebied heeft een supermarkt, bakker en drie cafetaria's/(afhaal)restaurants. De Groningensingel voorziet in de dagelijks behoefte, voor recreatief of doelgericht winkelen moeten bezoekers door naar Kronenburg.
Een groot pluspunt voor de Groningensingel is dat de vestiging van de supermarkt een ruime omvang heeft voor de grootte van het winkel- en verzorgingsgebied.
Het functionele karakter van het winkelgebied is terug te zien in de uitstraling. De gevel/plint is oud en vervallen. Het gebied is ook erg versteend, op een paar bloembakken na. Het gebied nodigt niet uit tot verblijf en vervult ook geen maatschappelijke functies.
In het kader van de vijftienminutenprincipe (belangrijke voorzieningen zoals een supermarkt of bakker moeten voor iedereen binnen vijftien minuten lopen (of fietsen) bereikbaar zijn) draagt dit winkelgebied bij aan de bereikbaarheid van voorzieningen, met name voor bezoekers uit Vredenburg en Holthuizen.

Het winkelcentrum **Rijkerswoerd** ligt centraal in de grote gelijknamige wijk. Kronenburg ligt op ruim twee kilometer afstand; deze verdere afstand is gunstig voor de concurrentiepositie van Rijkerswoerd. Mede hierdoor is Rijkerswoerd van een aanzienlijk grotere omvang dan de Groningensingel. De mix aan voorzieningen en omvang van de supermarkten maakt dit een toekomstbestendig centrum. De uitstraling is verzorgd, er is weinig vuil op straat en de uniforme plint ziet er strak uit. Vanuit deze stabiele basis wordt er nagedacht over wat het winkelcentrum nog meer kan bieden aan de wijk. Zo wordt er gekeken naar hoe het grote parkeervlak een vergroeningsslag te geven. Daarnaast worden de mogelijkheden voor een wijkontmoetingsplek onderzocht. De beoogde locatie hiervoor, centraal op het plein van het winkelgebied, wordt ingevuld met een Surinaams eethuis. Daardoor is er nu behoefte aan een alternatieve locatie.

5.1.9 De Laar/Elden

Oostburgwal is de grotere van de twee winkelgebieden in De Laar. Er is geen leegstand en het gebied kent een hoge diversiteit in het aanbod. De supermarkt is de grote trekker in het gebied en heeft een omvang van circa 1.600 m² bvo. Het gebied ziet er verzorgd uit met strakke plinten rondom een centraal plein. Het gebied heeft onlangs een impuls gekregen door de schoon, heel en veilig aanpak. Minpunt is dat het centrale plein erg versteend is en momenteel dient als fietsenstalling. Daarnaast is er veel overlast van fatbikes en scooters in het voetgangersgebied.

Kroonse Wal is een klein functioneel winkelcentrum gelegen tussen Schuytgraaf en Oostburgwal. Het winkelgebied voorziet in de dagelijkse voorzieningen zoals een supermarkt, drogist, cafetaria en bloemist. Het aanbod is gering maar het gebied functioneert, zo is er bijvoorbeeld geen

leegstand. Qua uitstraling valt er een verbeterslag te maken in het gebied. Het gebied is namelijk compleet versteend en heeft een vervallen plint. Sterk punt van dit winkelgebied: 98% van het vastgoed heeft energielabel A of hoger! Mogelijk heeft dit te maken met de verdeling van het eigendom; alle zes de verkooppunten in het winkelgebied zijn namelijk eigendom van één eigenaar. De toekomstige bebouwing rondom station Arnhem Zuid (het Laarkwartier) kan het draagvlak voor dit buurtcentrum vergroten.

Elden de Brink is het winkelgebied in het dorp Elden. Vroeger was Elden een dorpje ten zuiden van Arnhem, door de expansie van Arnhem ligt het tegenwoordig tussen de wijken van Arnhem-Zuid. Het winkelgebied van Elden heeft hierdoor ook meer concurrentie gekregen, zo is Kronenburg slechts vier minuten fietsen verwijderd van het centrum van Elden. Het aanbod in Elden de Brink is teruggelopen en er is slechts één winkel over. Hierdoor is het gebied geen echt winkelgebied meer en kan het eigenlijk niet meer worden gezien als onderdeel van de hoofdwinkelstructuur. Vanwege het bijzondere karakter van het voormalige dorp is de locatie nog niet formeel geschrapt uit de structuur. De fysieke kwaliteiten van het gebied bieden wel toekomstperspectief. Er zijn veel groene elementen en wanneer het plein niet langer wordt gebruikt voor het parkeren van auto’s biedt dit veel intensiveringspotentie.

Bijlage 2: stakeholders

Er zijn diverse stakeholders geïnformeerd over en betrokken bij de totstandkoming van dit detailhandelsbeleid. Er zijn twee brede sessies gehouden met stakeholders. Hiervoor is een brede groep uitgenodigd: ondernemerscollectieven en winkeliersverenigingen, landelijke vertegenwoordigers van de supermarktketens, eigenaren van diverse winkelcentra en overige partijen zoals bedrijfsmakelaars en vertegenwoordigers van winkel(keten)s. Tijdens de eerste bijeenkomst, op 25 april 2024, is uitleg gegeven over de opzet van het detailhandelsbeleid en zijn trends en ontwikkelingen geschetst. Vervolgens is er met elkaar gediscussieerd over welke onderwerpen aandacht behoeven in het detailhandelsbeleid. Tijdens de tweede sessie, op 2 oktober 2024, zijn de contouren van het detailhandelsbeleid geschetst. Ter inspiratie en lering hebben een aantal stakeholders van winkelcentra uitleg gegeven over de ontwikkelingen in en de visie op hun winkelcentra en de detailhandel in zijn algemeenheid.

De wijkmanagers van de 8 Teams Leefomgeving (TLO) van de gemeente Arnhem zijn gevraagd om kennis en signalen in te brengen vanuit de verschillende wijken. Zij hebben daarvoor hun reguliere contacten en overleggen met bewoners en ondernemers gebruikt. De wijkmanagers zijn uitgenodigd voor beide brede sessies met stakeholders. Ook hebben er in het tweede kwartaal van 2024 per TLO verdiepende gesprekken plaatsgevonden over de winkelcentra in hun gebieden. De wijkmanagers zijn gevraagd voor de gesprekken actief input op te halen vanuit de wijken en in een aantal gevallen hebben zij lokale winkeliers meegenomen naar de gesprekken. Tot slot hebben de wijkmanagers in het eerste kwartaal van 2025 meegelezen op het concept Detailhandelsbeleid, om te waarborgen dat de informatie vanuit de wijken op een goede manier verwerkt was in het document.

Vanwege lopende ontwikkelingen en in reguliere contacten is er in de periode van totstandkoming van het detailhandelsbeleid overleg geweest met diverse externe partijen over elementen die het detailhandelsbeleid raken of over onderdelen van het detailhandelsbeleid. De inzichten die deze contacten hebben opgeleverd, zijn meegenomen in dit detailhandelsbeleid.

Bijlage 3: begrippenlijst

Ambulante handel: de verkoop en het te koop aanbieden alsmede de uitstalling daarvan van waren aan consumenten buiten vestigingen. Ambulante handel is een vorm van detailhandel die plaatsvindt buiten een vaste winkelruimte. Het gaat om verkopers die hun producten mobiel of op tijdelijke locaties aanbieden. Hieronder vallen verschillende vormen van verkoop zoals de weekmarkten, standplaatsen en venten.

BIZ (bedrijven investeringszone): een afgebakend (winkel)gebied waarbinnen ondernemers en/of de eigenaren samen investeren in de kwaliteit van het gebied. Alle ondernemers/eigenaren in de BIZ betalen mee. Participanten betalen een heffing aan de gemeente, waarvan de opbrengst in de vorm van een subsidie wordt uitgekeerd aan de BIZ-vereniging of –stichting.

Bruto vloeroppervlak (bvo): bruto vloeroppervlak, ruimte voor winkels en voorzieningen inclusief opslagruimte, toiletten, personeelsruimten et cetera. Het vloeroppervlak dat primair voor de winkelfunctie wordt gebruikt, wordt winkel vloeroppervlak (wvo) genoemd.

Commerciële dienstverlening: onder de sector commerciële dienstverlening vallen de door Locatus afgebakende hoofdbranches ‘ambacht’ en ‘particuliere dienstverlening’. De hoofdbranche ‘ambacht’ bestaat uit de branches: edelsmid, schoen- en sleutelreparatie, kapper, tattoo en piercings, schoonheidssalon, kledingreparatie, stoffeerderij, kleermaker, pottenbakker, elektroreparatie, drukwerk/copy, foto-ontwikkelaar, dierentrimsalon, lijstenmaker en ambacht overig. De hoofdbranche ‘particuliere dienstverlening’ bestaat uit de branches: bellen-internet, fotostudio, makelaardij, autowasserij, autopoetsbedrijf, fietsenstalling, stomerij/wassalon, reisbureau, uitzendbureau, uitvaart en diensten overig (zoals een Airport Desk of balie van een vliegtuigmaatschappij).

Commerciële voorzieningen: lokaal of regionaal verzorgende voorzieningen en diensten (detailhandel, ambulante handel, horeca, leisure, persoonlijke en zakelijke diensten) die met een winstoogmerk worden geëxploiteerd en privaat worden gefinancierd.

Dagelijkse detailhandel: winkels die dagelijkse benodigdheden verkopen, zoals supermarkten, bakkers, slagers en drogisterijen. Deze winkels voorzien in de basisbehoeften van consumenten en zijn vaak gevestigd in woonwijken.

Daily urban system: een gebied waarin mensen dagelijks reizen tussen wonen, werken, winkelen en andere activiteiten zoals sport of evenementen. Het omvat alle plaatsen die functioneel verbonden zijn door deze dagelijkse verplaatsingen, zoals pendelverkeer of boodschappen doen.

Doelgerichte detailhandel: winkels waar consumenten specifiek naartoe gaan voor een product, zoals meubelzaken, bouwmarkten en elektronicawinkels. De winkels hebben vaak een groter verkoopoppervlak.

Grootschalige detailhandelsvestiging (GDV): Een grootschalige detailhandelsvestiging is een winkel of verkooppunt dat zich onderscheidt door een aanzienlijk groot vloeroppervlak en (veelal) een breed assortiment en diepte aan producten. Een grootschalige detailhandelsvestiging kan in een breed aantal sectoren voorkomen, zolang de omvang van de winkel maar groot is (minimale omvang van 1.500 m^2

bvo). Dit in tegenstelling tot PDV-locaties waarbij volumineuze goederen worden verhandelt, hier ligt de focus op de omvang van het product en niet van de winkel.

Maatschappelijke dienstverlening: dienstverlening door maatschappelijke instanties, zoals onderwijs, sportvoorzieningen, zorg, jeugdzorg, thuiszorg, et cetera. Een belangrijk kenmerk is dat er geen winstoogmerk is.

Nevenassortiment: branchevreemde artikelen die niet direct gerelateerd zijn aan de primaire producten van de winkel. Zoals een bouwmarkt die ook speelgoed verkoopt.

Onbenutte rechten: planologische rechten voor een specifieke functie (zoals detailhandel) die momenteel niet benut worden, doordat het pand een andere functie heeft (zoals wonen, horeca) of het pand leegstaat.

Ondernemersfonds: een fonds waarmee ondernemers gezamenlijk investeren in de kwaliteit van een voorzieningencluster (schoner, heler en veiliger voorzieningencentrum; feestverlichting, evenementen, en dergelijke). Dit fonds kan worden gevuld middels een aanvullende OZB-heffing, reclamebelasting of via een heffing op grond van de wet BIZ (bedrijven investeringszone).

Perifere detailhandelsvestiging (PDV): Een perifere detailhandelsvestiging (PDV) is een winkel of een cluster van winkels die zich bevinden buiten de traditionele winkelgebieden zoals stadscentra, wijk- en buurtcentra. Deze vestigingen zijn vaak gelegen aan de rand van steden of op bedrijventerreinen en richten zich voornamelijk op handel van volumineuze goederen. PDV-locaties zijn doorgaans goed bereikbaar met de auto en bieden ruime parkeergelegenheid, wat ze aantrekkelijk maakt voor winkels die grote artikelen verkopen zoals meubels, bouwmaterialen, tuinartikelen, auto's en andere volumineuze goederen.

Recreatieve frequente detailhandel: winkels die artikelen verkopen in de ‘recreatieve’ winkelbranches zoals huishoudelijke artikelen en textielsuper. Deze winkels zijn vaak te vinden in binnensteden, stadsdeelcentra en (grotere) wijkcentra waar mensen komen voor hun dagelijkse benodigdheden.

Recreatieve niet-frequente detailhandel: winkels die artikelen verkopen in recreatieve winkelbranches. Voorbeelden zijn mode- en schoenenwinkels, sportzaken en cadeauwinkels. Deze winkels zijn vaak te vinden in binnensteden waar consumenten winkelen voor hun plezier.

Standplaats: het vanuit een voertuig of kraam diensten of goederen verkopen of aanbieden op een voor publiek toegankelijke plaats in de open lucht.

Supermarkt: zelfbedieningswinkel met hoofdzakelijk een algemeen assortiment voedingsmiddelen, waaronder verse groente en fruit, kaas, brood en vlees(vervangers) (zijnde dagelijkse goederen), en enige niet-dagelijkse goederen (zoals huishoudelijke artikelen), met een minimale winkelvloeroppervlakte van 200 m², niet zijnde een buitenlandse levensmiddelenzaak of natuurvoedingzaak kleiner dan 750 m² bvo.

Colofon

Datum: 24 juni 2025
Projectnummer: 23.352
Opdrachtgever: Gemeente Arnhem
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Gijs Giesen & Martijn Exterkate

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

www.stec.nl

Actieplan detailhandelsbeleid Arnhem 2025







24 juni 2025

Inleiding

In hoofdstuk 4 van het Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 zijn door het adviesbureau Stec actielijnen beschreven voor de pijlers Versterken, Verbreden en Vernieuwen. De belangrijkste acties uit deze actielijnen die direct voortvloeien uit of prioritair zijn in het Detailhandelsbeleid, hebben wij gebundeld en verder uitgewerkt in dit actieplan. Specifieke acties die voortkomen uit ander beleid, bijvoorbeeld het Duurzame Mobiliteitsplan of de wijkenaanpak, zijn niet opgenomen in dit actieplan. Het is mogelijk om het actieplan tijdens de looptijd van het detailhandelsbeleid te actualiseren.

Een belangrijke actie is het openstellen van een stimuleringsregeling voor (winkel)centra en detailhandel. In bijlage 1 is een voorstel uitgewerkt van hoe zo'n stimuleringsregeling eruit kan zien.

Belangrijkste acties

Algemeen en stadsbreed

Omschrijving	Doel of resultaat	Periode	Financiën
Planologische vertaling van detailhandelsbeleid in het Omgevingsplan (zoals supermarkten, PDV-GDV en kringloopwinkels).	Sturen op een sterke hoofdstructuur detailhandel	Gehele periode, nadruk op 2025-2026	Structurele dekking aanwezig in vorm van reguliere capaciteit.
Ruimte geven aan initiatieven die de hoofdstructuur vernieuwen en versterken.	Sterkere hoofdstructuur detailhandel	Gehele periode	Structurele dekking aanwezig in vorm van reguliere capaciteit.
Initiatieven ondersteunen en ontplooien om verbeteringen aan te brengen in de openbare ruimte.	Aantrekkelijkere winkelcentra	Gehele periode	Structurele dekking aanwezig in vorm van bestaande budgetten wijkenaanpak.
Uitvoering geven aan het amendement 'Aanpak voor vitale en leefbare wijkwinkelcentra' (24A44, november 2024). NB: eerste projecten zijn geselecteerd en de eerste resultaten worden in 2025 verwacht. Verdere implementatie van de doelen beogen we via de hieronder genoemde Stimuleringsregeling.	Versterken van de vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit van de diverse wijk- en buurtwinkelcentra	2025-2027	Meerjarige dekking via bestaand budget van €75.000 per jaarschijf binnen begrotingsprogramma ruimtelijke ontwikkeling (s12).
Subsidieregeling uitwerken van de Stimuleringsregeling. Dit is de concrete uitvoering van de motie 'Investeer ook in de wijkwinkelcentra' (23M115; november 2023) en de motie 'Versterk, verbreed en vernieuw de wijkwinkelcentra' (25M136; juni 2025).	Aanjagen van de ambities van het detailhandelsbeleid	2026 – 2029	Het college komt in de Begroting 2026 met het voorstel om €100.000 per jaar structureel op te nemen voor deze subsidieregeling.
Verkennen van Green Deals voor winkelgebieden (thema's Integrale energietransitie,	Impuls geven aan de winkelgebieden en	2026-2027	Incidentele dekking is onderdeel van bovengenoemde stimuleringsregeling.

Klimaatadaptatie, Mobiliteit & bereikbaarheid en Circulaire Economie).	versterken organisatiegraad		
Actualiseren standplaatsenbeleid en winkeltijdenverordening (vanwege nachtwinkels).	Aansluiten bij de doelen van het detailhandelsbeleid en betere uitvoerbaarheid regels	2025	Structurele dekking aanwezig in vorm van reguliere capaciteit.

Specifiek voor winkelgebied

Omschrijving	Doel of resultaat	Periode	Financiën
Matchmaker binnenstad als schakel tussen alle partijen die bij het centrum betrokken zijn. Deze matchmaker is inmiddels gestart.	Nieuwe winkels en minder leegstand in het kernwinkelgebied	2025-2027	Overwegend private investeringen (via gelden van de Bedrijven-investeringszone Kernwinkelgebied Arnhem) en een klein deel bestaand budget vanuit begrotingsprogramma economie (s03).
Ontwikkeling van stadsdeelwinkelcentrum Kronenburg tot Full Service Center (een multifunctionele bezoek- en verblijfplaats).	Sterkere positie in de detailhandelsstructuur en een versterking van het aanbod in Arnhem-Zuid	2024-2026	Betreft hoofdzakelijk private investeringen, waarbij de kosten ook door deze partijen worden gedragen. De rol van de gemeente richt zich met name op het faciliteren en de inrichting van de openbare ruimte; deze kosten zijn incidenteel of structureel gedekt door bestaande capaciteit en budget vanuit project Kronenburg.
Bepalen detailhandelsstructuur in Rijnpark (winkelcentrum en cluster PDV-GDV).	Werkbare en haalbare detailhandelsstructuur in Rijnpark	2024-2026	Incidentele dekking aanwezig in de vorm van bestaande capaciteit en budget van project Rijnpark.
Mogelijk maken van een uitbreiding van de supermarktvoorziening in Geitenkamp door het faciliteren van een marktpartij. Voor de tijdelijkheid: inzetten op een tijdelijke wijkwinkel met lokale producten. Dit is aangegeven in de raadsbrief 'Ontwikkelingen supermarkt Marktplein Geitenkamp i.r.t. Toezegging 1679' (april 2025).	Een gezonde structuur met daarin een vitaal marktplein vol reuring en ontmoeting	2024-2027	Betreft private investeringen daar waar het gaat om de (her)ontwikkeling van de bestaande supermarkt. De haalbaarheid van een tijdelijke winkel wordt op dit moment uitgewerkt met budget vanuit het Nationaal Programma Arnhem Oost. De raad wordt over beide onderdelen separaat geïnformeerd.
Versterken, verbreden en vernieuwen van De Drieslag als onderdeel van het Ontwikkelperspectief Malburgen.	Toekomstbestendig winkelgebied in Malburgen en in de detailhandelsstructuur	2024-2030	Een voorstel voor structurele dekking van deze kosten wordt meegenomen in het ontwikkelperspectief Malburgen.

Versterken, verbreden en vernieuwen van de woonboulevard (nieuwe naam: Retailpark Arnhem).	Toekomstbestendige woonboulevard als cluster voor PDV en GDV	2025-2026	Betreft private investeringen, waarbij de kosten ook door deze partijen worden gedragen. De rol van de gemeente richt zich met name op het faciliteren. Daarvoor is structurele dekking aanwezig in vorm van reguliere capaciteit.

Bijlage 1. Voorstel uitwerking Stimuleringsregeling (winkel)centra en detailhandel Arnhem

Om uitvoering te geven aan het Detailhandelsplan Arnhem 2025 is het voorstel om een stimuleringsregeling in werking te stellen. Met deze regeling pakt de gemeente Arnhem één van haar rollen (stimuleren) bij de uitvoering van het detailhandelsplan:

- **Stimuleren**: initiatieven en concrete verbeteringen in (winkel)centra aanjagen in samenwerking met ondernemers en vastgoedpartijen.
- **Sturen**: planologische en beleidsmatige kaders om detailhandel te concentreren in de hoofdstructuur, verspreide bewinkeling te verminderen en ruimte te bieden voor (startend) ondernemerschap.
- **Faciliteren**: meewerken aan marktinitiatieven die passen binnen de strategie van het Detailhandelsplan

De stimuleringsregeling geeft concrete uitvoering aan de motie 'investeer ook in de wijkwinkelcentra' (november 2023). Het gevraagde meetinstrument in deze motie is ontwikkeld ('Vitaliteitsscan') en schetst een nulmeting. Met dit meetinstrument zijn per (winkel)centrum de kwaliteiten en aandachtspunten in beeld gebracht. Dit vormt een basis voor de stimuleringsregeling.

De stimuleringsregeling is erop gericht lokale samenwerking te bevorderen en initiatieven vanuit de markt op te wekken. Zo wordt bij de uitvoering van het Detailhandelsbeleid invulling gegeven aan de lokale behoeften en wensen.

Financiering

Om daadwerkelijk impact te maken en alle (winkel)centra de kans te bieden deel te laten nemen, is een substantieel budget nodig. Het investeringsbudget is afhankelijk van de activiteiten die onderdeel worden van de stimuleringsregeling, de vorm van financiering (co-financiering of volledige subsidietoekenning) en hoogte van subsidiebudgetten.

In dit voorstel gaan we uit van een budget van €400.000 exclusief btw. Dit budget is financieel gezien minimaal ingestoken (de subsidiebedragen per toekenning zijn relatief laag). De slagingskans is groter bij hogere budgettering. Dit voorstel is gericht op het aanjagen of realiseren van (indicatief):

- 5 nieuwe samenwerkingsverbanden (zoals een winkeliersvereniging) of doorontwikkeling van bestaande samenwerkingsverbanden
- 3 oprichtingen bedrijveninvesteringszone (BIZ) ondernemers en/of vastgoed
- 3 verplaatsingen van consumentgerichte voorzieningen op bedrijventerreinen naar (winkel)centra
- 10 optop- en revitalisatieprojecten
- 15 nieuwe ondernemingen in (winkel)centra met een maatschappelijke en/of duurzame impact
- 40 kleinschalige vergroeningsprojecten in (winkel)centra

Ook zijn 5 grootschalige vergroeningsprojecten in (winkel)centra beoogd. Hiervoor is aanvullend budget nodig.

Bij het uitwerken van de stimuleringsregeling in een subsidieregeling zullen we het maximale aantal toekenningen en de maximale bedragen per toekenning vastleggen. Bij lage animo voor één van de activiteiten tijdens de uitvoering van de regeling, kan overwogen worden budgetten over te hevelen naar andere activiteiten van de stimuleringsregeling. Voorbeeld: minder optop- en revitalisatieprojecten en meer kleinschalige vergroeningsprojecten. Op die manier blijven de ambities uit het Detailhandelsbeleid leidend.

Activiteiten

De stimuleringsregeling is opgebouwd aan de hand van drie pijlers van het detailhandelsbeleid:

- **Versterken**: concentratie in de hoofdstructuur, basiskwaliteiten winkelgebieden op orde (bereikbaar, toegankelijk, schoon, heel en veilig) in nauwe samenwerking met marktpartijen.
- **Verbreden**: optimaal ruimtegebruik in winkelgebieden door functiemenging en intensivering.
- **Vernieuwen**: kwaliteitsimpuls geven aan winkelgebieden door hoge verblijfskwaliteit, innovatie, vergroening en verduurzaming.

In onderstaande tabel zijn de diverse activiteiten benoemd. De beoogde activiteiten zijn niet gericht op taken die primair bij de overheid liggen, zoals bereikbaarheid, ruimtelijke ordening en fysieke toegankelijkheid.

Activiteit	Nadere informatie
Versterken	
Het uitvoeren van een onderzoek of opstellen van een plan of programma voor het oprichten of verder ontwikkelen van een winkeliers- of ondernemersvereniging of gericht op het verbeteren van de onderlinge samenwerking tussen de betrokken actoren van een (winkel)centrum	• Specifiek gericht op de wijk- en buurtcentra • Bij oprichting geen verplichting tot co-financiering • Bij verder ontwikkelen samenwerking beperkte cofinanciering voor vergroten eigenaarschap
Een oriënterend vooronderzoek en/of procesbudget bij de oprichting van een BIZ voor ondernemers en/of vastgoedpartijen	• Specifiek gericht op de wijk- en buurtcentra
Verbreden	
Een financiële bijdrage bij verhuis-, inrichtings- en/of renovatiekosten voor consumentgerichte voorzieningen en/of bedrijven naar (winkel)centra	• De ondernemer moet een plan indienen wat de verhuizing bijdraagt voor het (winkel)centrum (in publiekaantrekkende werking, samenhang met andere voorzieningen) • In te zetten als pilot. Vraagt mogelijk om extra kwartiermaken, communicatie, actieve benadering. Beleidsmatig waar mogelijk koppelen aan minimale milieucategorieën
Een financiële bijdrage in de planvormingskosten voor het optoppen van winkelpanden of realiseren van woningen in (leegstaande) verdiepingen	• De vastgoedpartij moet een plan indienen dat aantoont hoe de nieuwe woningen bijdragen aan de leefbaarheid en economische vitaliteit van het gebied. • Het plan moet voldoen aan de gemeentelijke en wettelijke eisen • Onderscheid maken in de regeling voor de binnenstad en overige gebieden • Mogelijk al eerste inspiratieschetsen voorleggen aan kansrijke wijk- en buurtcentra ter verleiding
Vernieuwen	
Vestigingssubsidie voor ondernemingen met een maatschappelijke en/of duurzame impact in detailhandel, dienstverlening, horeca, cultuur, creatieve economie of een andere publieksgerichte voorziening	• Separaat budget voor wijk- en buurtcentra en binnenstad voor goede spreiding • Overweeg voor de binnenstad een separaat fonds met bijdragen van vastgoed en ondernemers.

	• Voor een duurzame versterking van het ondernemerschap en daarmee (winkel)centra wordt dit breder opgepakt met gerichte coaching en begeleiding businessplan. Zie Stichting Streetwise.
Het realiseren van gevelgroen aan het vastgoed of groen direct tegen het vastgoed (door het verwijderen van enkele stoeptegels)	
(Planvormingsproject gericht op) vergroening of het klimaatadaptief maken van een (winkel)centrum in combinatie met het vergroten van de verblijfskwaliteit	• Aan te vragen door winkeliers- en ondernemersverenigingen en/of een organisatie over meerderheid van commercieel vastgoedpartijen
Uitvoeringsmiddelen gericht op substantiële vergroening of het grootschaliger klimaatadaptief maken van (winkel)centrum in combinatie met het vergroten van de verblijfskwaliteit, volgend uit de planvormingssubsidie	• Separaat budget toe te kennen aan projecten

Randvoorwaarden en succesfactoren

- Prioriteer voldoende gemeentelijke capaciteit en eigenaarschap met een duidelijk mandaat bij het uitvoerend team, zoals de wijkmanagers. Stel een overkoepelend team samen dat het geheel overziet, de organisatiestructuur goed neerzet en houdt, verbindingen legt en leerervaringen deelt.
- Deel actief succesvoorbeelden, inspireer elkaar, publiceer regelmatig geslaagde projecten in lokale media.
- Bied lokaal maatwerk en flexibiliteit. Geef de mogelijkheid tot gesprek en coaching over (het verbeteren van) een subsidieaanvraag. Werk daarbij met gerichte specialisten (zoals groenspecialist, bedrijfsspecialist).
- Zorg voor heldere organisatiestructuur richting de initiatiefnemer met één aanspreekpunt/loket.
- Maak de subsidieregeling zo overzichtelijk en simpel mogelijk. Geef precies aan welke criteria er gelden, zoals de vereisten voor het project, de financiële voorwaarden en deadlines. Houd de administratieve lasten zo beperkt mogelijk.
- Overweeg bij toekenningen in het kader van samenwerking of een breder vergroeningstraject een verplichting van ondertekening van het initiatief door minimaal vijf ondernemers en/of de winkeliersvereniging, zodat breder draagvlak geborgd is.
- Werk met een meerjarige regeling (zoals vier jaar), zodat initiatiefnemers voldoende de tijd krijgen plannen uit te werken.
- Presenteer het geheel aan ondersteuning in een aantrekkelijke vorm richting ondernemers en vastgoedpartijen, zoals een menukaart. Organiseer een roadshow langs de locaties om ondernemers en vastgoedpartijen te informeren en inspireren.

Voorbeelden communicatie







IB ontvangen 05 SEP 2025

Stibbe

Amsterdam Brussels London Luxembourg

Confidentieel & Geprivilegieerd

2025-1007329Q

Aangetekend en per e-mail
Het college van burgemeester
en wethouders en de gemeenteraad
van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Tevens per e-mail: rijnpark@arnhem.nl

mr. J.C. van Oosten
Advocaat

Advocaten en notarissen
Beethovenplein 10
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 06 62
F +31 20 546 07 10
jan.vanoosten@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
JVO/MP/DvDK 1046196 - 33553621
Uw ref.
n.n.b.
Datum
4 september 2025

ZIENSWIJZE RETAIL PARK ARNHEM EN RETAIL CENTER DE LELY
inzake Detailhandelsbeleid Arnhem 2025

Geacht college, geachte raadsleden,

Op 1 juli 2025 heeft uw college een raadsvoorstel gepubliceerd dat strekt tot het vaststellen van Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 (**Detailhandelsbeleid**). Middels deze brief wensen Retail Park Arnhem B.V. en Retail Center De Lely B.V. (hierna gezamenlijk te noemen: **cliënte**) hierop te reageren middels een zienswijze.

Dit raadsvoorstel is nog niet geagendeerd en u heeft ook nog geen mogelijkheid geboden hierop te reageren. Aangezien het Detailhandelsbeleid al wel is gepubliceerd en cliënte daarbij eveneens enkele bedenkingen bij uw gemeente onder de aandacht wil brengen, zal ik namens cliënte over het Detailhandelsbeleid bij deze een zienswijze indienen.

Daarnaast heeft Retail Center De Lely B.V. eerder een zienswijze ingediend over het ontwerp van het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 en het bijbehorende milieueffectrapport, met onderliggend onderzoeksrapport **(bijlage 1)**.

1. DETAILHANDELSBELEID

(1) Cliënte onderschrijft de uitlatingen van uw wethouder in het persbericht over het Detailhandelsbeleid.[1] Winkelcentra moeten ook wat cliënte betreft goed bereikbaar zijn en kunnen, naast winkelgelegenheid, ook dienen als ontmoetingsplek. Toch kan cliënte enkele overwegingen uit het Detailhandelsbeleid, zowel ten aanzien van De Lely als ten aanzien van Retail Park Arnhem niet goed plaatsen. Dit licht zij hieronder toe.

---

1 https://www.arnhem.nl/actueel/winkelcentra-zijn-meer-dan-winkels-ook-plekken-om-te-werken-en-te-ontmoeten/.

Stibbe N.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700. Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met Stibbe N.V. die uitsluitend door Nederlands recht wordt beheerst. De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een beperking van aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek en via www.stibbe.com/generalconditions.

1.1. De Lely

1.1.1. Autobereikbaarheid

(2) In het Detailhandelsbeleid wordt terecht omschreven dat De Lely een uitstekende autobereikbaarheid heeft en door een focus op dagelijkse voorzieningen en ruim aanbod een belangrijke rol speelt voor zowel wijkbewoners als klanten van buiten de wijk.[2] Cliënte waardeert het dat de gemeente hiervoor oog heeft.

(3) Dit valt vervolgens moeilijk te rijmen met het feit dat het Detailhandelsbeleid omschrijft dat De Lely zich in de toekomst zal gaan focussen op voetgangers en fietsers. Cliënte snapt in beginsel dat uw gemeente voornemens is van Rijnpark een autoluwe wijk te maken, maar is van mening dat De Lely aan de rand van Rijnpark juist als buffer voor die autoluwe wijk kan dienen. Dit hoeft dan niet ten koste te gaan van de goede autobereikbaarheid en daarmee de wijkoverstijgende functie van De Lely.

(4) Cliënte is ook zeker bereid hierover mee te denken. In haar zienswijze op het TAM-omgevingsplan Rijnpark heeft cliënte al suggesties gedaan om tegemoet te komen aan de ideeën van de gemeente. In het kader van de ambitie van de gemeente uit de Gebiedsvisie om een groenstrook in te richten op de oude spoorweg, heeft cliënte al geopperd om een verbinding voor de zwakke weggebruikers via de Snelliusweg (ToolStation) over het huidige spoor en langs de parkeerplaats aan de voorzijde van De Lely aan te kunnen leggen. Samen met de creatie van een alternatieve aanleverroute via bijvoorbeeld de parkeerplaats van de Gamma, zou dit de toelevering verder kunnen optimaliseren en de vrachtwagens op de parkeerplaats van De Lely tot een minimum kunnen beperken.

(5) Cliënte verzoekt uw raad en college dan ook om het Detailhandelsbeleid aan te passen, zodat daarin blijft worden uitgegaan van een goede autobereikbaarheid van De Lely. Op dic manier zal De Lely ook de toekomstige bewoners van Rijnpark optimaal kunnen (blijven) bedienen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het autoluwe karakter van Rijnpark.

1.2. Retail Park Arnhem – PDV / GDV

(6) Cliënte heeft voor wat betreft Retail Park Arnhem nog een aantal aanvullingen op het Detailhandelsbeleid, in het bijzonder over de kwalificatie van en eisen aan perifere detailhandelsvestigingen (**PDV**) en grootschalige detailhandelsvestigingen (**GDV**). Cliënte licht dit hieronder nader toe.

---

2 Detailhandelsbeleid, p. 26 & 59.

1.2.1. **Perifere detailhandelsvestigingen**

(A) Branches Retail Park Arnhem

(7) In het Detailhandelsbeleid staat het volgende over Retail Park Arnhem (onderstrepingen aangebracht):

> "De minimale omvang en sturing op branchering draagt bij aan complementaire en onderscheidende gebiedsprofielen, waarin elk type winkelgebied een eigen rol vervult binnen het bredere detailhandelsaanbod van de stad. Voor de branche wonen (zoals meubelen, woonwarenhuizen, woninginrichting, woningtextiel en woondecoratie) is de Woonboulevard Arnhem de aangewezen locatie."[3]

(8) Cliënte vraagt uw college en uw raad deze passage aan te passen. Retail Park Arnhem is niet alleen de aangewezen locatie voor de branche wonen. Er bevinden zich ook andere winkels op deze locatie, zoals een dierenwinkel en een fietsenwinkel. Er kan voor een nieuwe tekst bijvoorbeeld worden aangesloten bij het oude detailhandelsbeleid van uw gemeente: "*Een van de locaties in Arnhem is de 'woonboulevard' in Arnhem-Zuid, met artikelen voor 'in en om het huis'.*"[4]

(B) Branches PDV

(9) In het Detailhandelsbeleid staat over PDV het volgende:

> "De minimale omvang en sturing op branchering draagt bij aan complementaire en onderscheidende gebiedsprofielen, waarin elk type winkelgebied een eigen rol vervult binnen het bredere detailhandelsaanbod van de stad. Voor de branche wonen (zoals meubelen, woonwarenhuizen, woninginrichting, woningtextiel en woondecoratie) is de Woonboulevard Arnhem de aangewezen locatie (...). We houden qua branchering aan wat er in het RPW 2025-2028 wordt gerekend onder PDV. Het gaat om de branches wonen, detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra. Bij de actualisatie van het omgevingsplan zorgen we ervoor dat bij de Woonboulevard de toegestane PDV branches uit het RPW worden opgenomen."[5]

(10) Deze passage bevat tegenstrijdigheden. Aan de ene kant staat er in het Detailhandelsbeleid dat er qua branchering wordt aangesloten bij wat er staat in het RPW. Aan de andere kant staat er dat het gaat om de branches wonen, detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra. Cliënte denkt dat dit komt omdat in het hoofddocument van het RPW staat dat tot de PDV-winkels worden gerekend detailhandel in wonen, detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra.[6] Deze opsomming in het RPW is echter ter illustratie. In de bijlage bij het RPW zelf staan de

---

3 Detailhandelsbeleid, p. 52.

4 Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021, p. 17.

5 Detailhandelsbeleid, p. 52-53.

6 RPW, p. 42.

volgende PDV-hoofdbranches die zijn toegestaan op PDV-locaties:[7]

- Hoofdbranche 37. 130-Plant & Dier
- Hoofdbranche 37. 160-Auto & Fiets
- Hoofdbranche 37. 170-Doe-het-zelf
- Hoofdbranche 37. 180-Wonen
- Hoofdbranche 38. 200-Detailhandel Overig

(11) Het Detailhandelsbeleid zou in ieder geval de branches die in het RPW genoemd staan voor de toelating van PDV op PDV-locaties moeten toestaan. Voor GDV sluit het Detailhandelsbeleid wél aan bij de branches die in de bijlage van het RPW worden genoemd.[8] Daar komt bij dat een limitatieve opsomming bij onvoldoende onderbouwing in strijd kan zijn met de Dienstenrichtlijn en een goede ruimtelijke ordening (onder de Omgevingswet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties).[9] Tot slot staat in de definities van het Detailhandelsbeleid dat PDV-locaties aantrekkelijk zijn voor winkels die grotere artikelen verkopen (zoals meubels, bouwmaterialen, tuinartikelen, auto's en andere volumineuze goederen).[10] Het Detailhandelsbeleid zou dus alle branches moeten noemen die onder deze definitie vallen.

(12) Cliënte vraagt uw college en uw raad dan ook om het Detailhandelsbeleid zodanig aan te passen dat alle branches die onder het RPW, waarmee uw college en uw raad hebben ingestemd, zijn toegestaan onder PDV, ook volgens het Detailhandelsbeleid zijn toegestaan.

1.2.2. **Grootschalige detailhandelsvestigingen**

(13) Het Detailhandelsbeleid hanteert voor GDV-winkels een minimale omvang van 1.500 m² bvo.[11] In het beleid staat in dit kader het volgende over Retail Park Arnhem:

> "Buiten de hoofdstructuur detailhandel zijn er ook planologische mogelijkheden voor GDV op de Woonboulevard en op Rijnpark. Op de Woonboulevard respecteren we deze rechten, waarbij we in het omgevingsplan een minimale maat van 1.500 m² bvo (in lijn met het RPW) gaan hanteren."[12]

(14) Voor het vasthouden aan de 1.500 m² bvo verwijst het Detailhandelsbeleid naar het RPW. Volgens het Detailhandelsbeleid vereist het RPW dat van deze omvangseis wordt uitgegaan. Cliënte ziet in het RPW echter ruimte om hier een uitzondering voor mogelijk te maken in

---

7 Bijlage bij RPW, p. 21-22.

8 Detailhandelsbeleid, p. 53.

9 ABRvS 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965, r.o. 19.6 & 24.2.

10 Detailhandelsbeleid, p. 68.

11 Detailhandelsbeleid, p. 53.

12 Ibid.

het Detailhandelsbeleid. Zo bevat de bijlage bij het RPW het volgende stroomschema:[13]



(15) Als een initiatief kleiner is dan 1.500 m² bvo, is de ontwikkeling mogelijk vanuit het RPW tot en met 2028. Het stroomschema geeft ruimte op perifere locaties (d.w.z. locaties buiten de reguliere winkelcentra) voor het toestaan van ontwikkelingen die kleiner zijn dan 1.500 m². In de bijlage bij het RPW staat ook dat gemeenten hier zelf een afweging in moeten maken.[14]

(16) Het RPW regelt expliciet dat detailhandelsvestigingen in de GDV-branches groter dan 1.500 m² zich niet in de binnenstad mogen vestigen, maar laat de afweging voor detailhandelsvestigingen die kleiner zijn dan 1.500 m² op PDV-locaties en GDV-locaties open. Dit is een afweging die gemeenten zelf mogen maken.

(17) Uit het BRO-rapport van 21 februari 2025 (**Bijlage 2**) volgt bovendien dat de minimale maatvoering van 1.500 m² bvo voor GDV niet meer van deze tijd is en niet nodig is om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen.[15] De laatste jaren is er sprake van een schaalverkleining, onder meer door de opkomst van webshops waardoor de behoefte aan grotere winkelpanden afneemt. Hierdoor zijn er ook minder winkelmeters nodig. Veel branches die als GDV kwalificeren halen de 1.500 m² bvo daarom niet meer. BRO concludeert

13 Bijlage bij RPW, p. 8.

14 Bijlage bij RPW, p. 7.

15 Rapport BRO, p. 3-6.

(mede) daarom over GDV in de gemeente Arnhem het volgende:

> "Geconcludeerd wordt dat de complementariteit met de binnenstad van Arnhem en de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra bij een minimale maatvoering van zowel 1.000 m2 bvo als 750 m2 bvo overeind blijft. Belangrijke bijkomstigheid van een minimale maatvoering van 750 m2 bvo is bovendien dat alle bestaande GDV-invullingen, die juridisch gezien momenteel niet voldoen aan de minimale maatvoering, rechtszekerheid wordt geboden."[16]

(18) Cliënte vraagt uw raad en uw college daarom ook of u in het Detailhandelsbeleid een uitzondering op de omvangseis wil introduceren. Hiervoor kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de gemeente Deventer. Zo hanteert de gemeente Deventer voor grootschalige detailhandel een minimum bedrijfsvloeroppervlakte (van 1.000 vierkante meter) maar zijn er in afwijking van deze hoofdregel als uitzondering ook grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan met een minimale bedrijfsvloeroppervlakte van 700 vierkante meter.[17]

2. CONCLUSIE

Namens cliënte verzoek ik u bovenstaande te betrekken bij het Detailhandelsbeleid. Cliënte is daarnaast graag bereid om met uw gemeente in gesprek te blijven over bovenstaande, zowel voor De Lely als voor Retail Park Arnhem.

Hoogachtend,

J.C. van Oosten

Bijlagen

1. Zienswijze Retail Center De Lely B.V. inzake ontwerp Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 en milieueffectrapport.

2. BRO-rapport van 21 februari 2025 Advisering PDV en GDV-cluster Arnhem-Zuid.

---

16 Ibid, p. 4.

17 Zie bijvoorbeeld van het bestemmingsplan "Chw Deventer stad en dorpen, 1e herziening" dat is vastgesteld op 24 mei 2023 artikel 53.1 van de planregels.

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Aangetekend
Het college van burgemeester
en wethouders en de gemeenteraad
van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

GH/04092025/mr. J.C. van Oosten

the Netherlands ,

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Het college van burgemeester
en wethouders en de gemeenteraad van Arn
Postbus 9029
6800EL ARNHEM

3SDQCT7092698

Recommandé

NL



3SDQCT7092698

P2202

Bijlage 1

Aangetekend en per e-mail
Het college van burgemeester
en wethouders van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Tevens per e-mail: rijnpark@arnhem.nl

mr. J.C. van Oosten
Advocaat

Advocaten en notarissen
Beethovenplein 10
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 06 62
F +31 20 546 07 10
jan.vanoosten@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
JvO/MP 1046196 – 33464956
Uw ref.
n.n.b.
Datum
28 juli 2025

ZIENSWIJZE RETAIL CENTER DE LELY B.V.
inzake ontwerp Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 en milieueffectrapport

Geacht college,

Op 18 juni 2025 heeft uw college het ontwerp van het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 (**Omgevingsprogramma**) en het bijbehorende milieueffectrapport, met onderliggend onderzoeksrapport (**MER**) ter inzage gelegd.[1] Hierbij dien ik als advocaat en gemachtigde van Retail Center De Lely B.V. (**cliënte**) daarover een zienswijze in.

1. INLEIDING EN ACHTERGROND

(1) Hoewel het 'TAM-omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieën' hoofdzakelijk ziet op het vastleggen van de bestaande situatie en niet op de toekomstige ontwikkelingen van Rijnpark, heeft cliënte in haar zienswijze over het ontwerp daarvan wel al aandacht gevraagd voor de uitbreidingsmogelijkheden van Retail Center De Lely (**De Lely**). Het Omgevingsprogramma en het MER zien wel op de toekomstige ontwikkelingen van Rijnpark.

(2) In De Lely zijn onder meer een Jumbo-supermarkt, een Lidl-supermarkt en Kruidvat gevestigd. Cliënte sluit zich uiteraard aan bij het uitgangspunt van behoud van werkgelegenheid en bedrijventerreinen bij de gebiedsontwikkeling van Rijnpark.[2] In de Gebiedsvisie Rijnpark die op 3 juli 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad (**Gebiedsvisie**) zijn de percelen van cliënte ook gelegen rond een 'Cluster voorzieningen bedrijvigheid'.[3] Dit uitgangspunt, het behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid onder meer op de plek van De Lely, lijkt in

---

1 Gemeenteblad 2025, 266966.

2 Zie ook motie 'Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief (24M18)' d.d. 28 februari 2024.

3 Gebiedsvisie, p. 39.

Stibbe N.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700. Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met Stibbe N.V. die uitsluitend door Nederlands recht wordt beheerst. De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een beperking van aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek en via www.stibbe.com/generalconditions.

het Omgevingsprogramma en het MER niet altijd goed tot uiting te komen. Hierop zal cliënte in onderstaande nader ingaan.

2. HET OMGEVINGSPROGRAMMA

(3) Het Omgevingsprogramma ziet alleen op fase 1 van de ontwikkeling van Rijnpark. De Lely maakt daarvan geen onderdeel uit. Toch zijn de ontwikkelingen die in het gebied van fase 1 van Rijnpark zijn voorzien, wel degelijk van belang voor De Lely en zijn huurders.

(4) Het valt namelijk op dat het Omgevingsprogramma beschrijft dat in de plinten rond de voorziene hartlijn in fase 1 in het zuidwestelijke deel 1 van het gebied, voorzieningen zoals een supermarkt van circa 1200 m^2 zijn voorzien.[4] Cliënte vraagt zich af hoe deze supermarktmeters zich verhouden tot de reeds bestaande supermarktmeters in De Lely, inclusief de planologisch mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van die supermarkten. Die uitbreidingsmeters heeft uw gemeente ook nog planologisch vastgelegd in het TAM-omgevingsplan Rijnpark, naar aanleiding van een zienswijze van cliënte daarover.

(5) Cliënte kan zich voorstellen dat de in fase 1 voorziene supermarkt van circa 1200 m^2 (in ieder geval voor een deel) gebruikmaakt van hetzelfde verzorgingsgebied als de supermarkten die in De Lely zijn gevestigd. Bij het Omgevingsprogramma is echter geen behoefteonderzoek zoals bijvoorbeeld een distributieplanologisch onderzoek gevoegd. Voordat definitieve keuzes worden gemaakt over de voorzieningen in fase 1, zou het volgens cliënte wel noodzakelijk zijn om een dergelijk behoefteonderzoek uit te voeren, bijvoorbeeld zoals de Supermarktnota Arnhem 2023 d.d. 15 december 2022.

(6) Daar komt bij dat uw gemeente de supermarktmeters voor De Lely in het TAM-omgevingsplan Rijnpark heeft gemaximeerd. Meer supermarktmeters dan het aangegeven maximum van 4663 vierkante meter vindt uw gemeente blijkbaar niet wenselijk. Deze maximering kan cliënte niet verenigen met het feit dat enkele meters verderop al rekening wordt gehouden met de komst van een extra supermarkt. Cliënte verzoekt u dan ook om bij een mogelijke uitbreiding van het aantal supermarktmeters in Rijnpark de meters van De Lely te betrekken en ook De Lely de kans te bieden om het aantal supermarktmeters uit te breiden.

3. HET MER

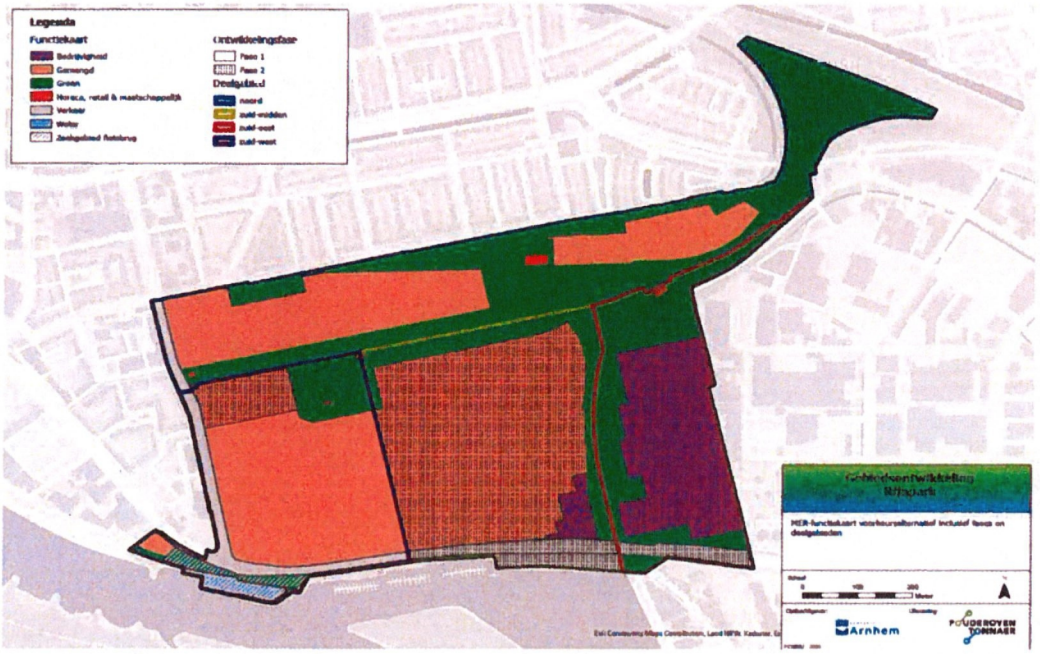
(7) Het MER ziet, anders dan het Omgevingsprogramma, niet alleen op fase 1 maar ook op fase 2. Van het gebied dat in fase 2 is voorzien maakt De Lely wel onderdeel uit. De alternatieven die in het MER worden onderzocht, zijn gebaseerd op de vastgestelde Gebiedsvisie. Toch ziet cliënte in het MER enkele elementen terug die zij niet tot de Gebiedsvisie kan herleiden en die cliënte ook onlogisch voorkomen. Dit licht zij hieronder toe.

---

[4] Omgevingsprogramma, p. 20.

3.1. Vierkante meters retail en horeca

(8) De Lely bevindt zich in het gebied "*zuid-oost*" (rood omlijnd op de afbeelding hieronder) en is voornamelijk bestemd voor 'Bedrijvigheid' en 'Groen'.[5]



(9) Indicatief is op de afbeelding hieronder het aantal vierkante meters per sector weergegeven.[6]

Programma Rijnpark MER Voorkeursalternatief (VKA)	Woningen	Niet-wonen: bedrijven en voorzieningen (BVO)				
		Retail/horeca	Maatschappelijk	Kantoren	Bedrijfsruimte	Totaal
Totaal	**7.700**	**26.565**	**42.167**	**38.244**	**118.641**	**225.617**
Fase 1						
Totaal Fase 1	**3.850**	**15.050**	**22.050**	**27.219**	**12.418**	**76.737**
Noordwest	1.445	2.340	14.250	3.290	-	19.880
Noordoost	382	2.340	2.750	529	12.418	18.037
Zuidwest (fase 1)	2.023	10.370	5.050	23.400	-	38.820
Fase 2						
Totaal Fase 2	**3.850**	**11.515**	**20.117**	**11.025**	**106.223**	**148.880**
Zuid-west (fase 2)	502	149	4.649	-	4.031	8.829
Zuid-midden	3.348	7.371	9.019	3.020	9.858	29.268
Zuid-oost	-	3.995	6.449	8.005	92.334	110.783

5 MER, p. 3.

6 MER, p. 35.

(10) Voor het gebied zuid-oost, waarvan De Lely dus onderdeel uitmaakt, is het aantal vierkante meters bvo voor retail/horeca ongeveer 4.000. Dat is beduidend minder dan het aantal vierkante meters dat beschikbaar is in De Lely voor retail en horeca. Wellicht dat in het MER is bedoeld dat dit het aantal vierkante meters is dat aanvullend op het bestaande aanbod wordt gerealiseerd. Dit kan cliënte echter niet uit de tekst afleiden.

(11) Cliënte verzoekt u dan ook om in de verdere besluitvorming op grond van het MER de bestaande meters en planologisch toegestane uitbreidingsmeters van De Lely als uitgangspunt te hanteren. Dit is ook in lijn met de andere uitgangspunten uit het MER en het Omgevingsprogramma, waaronder dat het zuidoostelijke deel van het plangebied in het Voorkeursalternatief fase 1 en 2 is bestemd voor bedrijvigheid.[7]

3.2. Parkeerdruk en verkeersafwikkeling

(12) In het MER scoort het Voorkeursalternatief binnen het thema Verkeer en Vervoer op het gebied van parkeren in fase 1 negatief. Dit geldt ook voor de verkeersafwikkeling in zowel fase 1 als 2.[8] Deze negatieve score op het gebied van parkeren heeft te maken met het risico dat een hogere parkeerdruk zal ontstaan dan gewenst.[9] De negatieve score voor verkeersafwikkeling ziet op het feit dat een toename en clustering van autoverkeer op de deels aangepaste infrastructuur in het plangebied, tot een verminderde verkeersafwikkeling tijdens spitsperioden zal leiden.[10]

(13) De Lely beschikt over een uitstekende autobereikbaarheid en meer dan voldoende parkeergelegenheid. Deze parkeergelegenheid en autobereikbaarheid zal, zo blijkt duidelijk uit het MER, ook in de toekomst nodig blijven. Dat in het MER en Omgevingsprogramma wordt ingezet op voetgangers en fietsers is weliswaar van belang, maar daarbij moet ook oog gehouden worden voor de (toekomstige) bewoners van Arnhem, en Rijnpark in het bijzonder, om grotere boodschappen te kunnen doen. Hierbij is autobereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid cruciaal. Cliënte verzoekt u dan ook om bij de verdere besluitvorming over Rijnpark rekening te houden met het kunnen garanderen van voldoende parkeergelegenheid en autobereikbaarheid voor De Lely.

3.3. Mogelijke gevolgen bodemverontreiniging

(14) Cliënte heeft in het MER, maar inmiddels ook in het nieuws, gelezen dat een van de knelpunten voor de ontwikkeling van Rijnpark de verontreiniging van de bodem is. Die verontreiniging vormt, zo stelt het MER, een belemmering voor toekomstig gebruik.[11] Er is niet in het MER opgenomen hoe met deze problematiek zal worden omgegaan.

---

7 Onderzoeksrapport bij het MER, pdf-pagina 126.

8 MER, p. 9.

9 MER, p. 52 en Onderzoeksrapport bij het MER, pdf-pagina 67.

10 MER, p. 8.

11 MER, p. 78.

(15) In het nieuws heeft cliënte gelezen dat de gemeente nog zal onderzoeken wat de beste manier is om deze verontreiniging aan te pakken.[12] Daarin staat eveneens dat de gemeente voornemens is om deze keuze te maken op basis van de juiste kennis, samenwerking en afwegingen. Cliënte vraagt uw gemeente om hierbij ook oog te houden voor het bestaande en toekomstige gebruik van De Lely en de omgeving van het winkelcentrum. Cliënte wordt graag betrokken bij en tijdig geïnformeerd over de nog te maken keuzes ten aanzien van deze bodemverontreiniging en gaat ervan uit dat de gemeente hierbij de belangen van De Lely zal betrekken.

4. CONCLUSIE

Namens cliënte verzoek ik u bovenstaande te betrekken bij de definitieve plan- en besluitvorming omtrent Rijnpark en het Omgevingsprogramma. Cliënte is daarnaast graag bereid om met uw gemeente in gesprek te blijven over bovenstaande.

Hoogachtend,

i.o.

J.C. van Oosten

12 'Rijnpark kampt met oude gifbelt van Billiton. Gemeente: 'Sanering voor woonwijk complex'', De Gelderlander 17 juli 2025.

Bijlage 2

notitie

projectnaam
Advisering PDV/GDV-cluster Arnhem-Zuid

datum
21 februari 2025

projectnummer
P08468

opdrachtgever
Retail Park Arnhem BV

BRO
projectleider
FSi

review
RvL

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company

Inleiding

Aanleiding
Retail Park Arnhem BV werkt momenteel aan een omvangrijke renovatie van PDV/GDV- cluster 'Woonboulevard Arnhem' in Arnhem-Zuid. Doel is om het aanbod te vernieuwen, te verbeteren en te laten verkleuren naar een retailpark. Het vigerende omgevingsplan biedt ter plaatse mogelijkheden voor 'grootschalige detailhandel'. Dit is als volgt gedefinieerd:

"detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, of vanwege de gevoerde formule, een groot oppervlak nodig heeft, zoals de verkoop van meubels, wooninrichtingsartikelen en bouwmarkten". Supermarkten zijn uitgesloten.

In het vigerende omgevingsplan voor de betreffende locatie zijn geen expliciete vereisten opgenomen ten aanzien van de minimale maatvoering van grootschalige detailhandelsvestigingen. In relevante beleidsstukken (Regionaal programma detailhandel, detailhandelsvisie Arnhem, Regionaal plan werklocaties) is echter wel een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo opgenomen voor grootschalige detailhandel (GDV). Voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) is in de beleidsstukken geen minimale omvang gedefinieerd.

Doel- en vraagstelling
BRO is gevraagd te onderzoeken in hoeverre een minimale maat voor GDV en PDV noodzakelijk is om de complementariteit met de reguliere centra te borgen. En zo ja, welke minimale maat gebruikelijk en toekomstbestendig is. Om deze vragen te kunnen beantwoorden houden we rekening met het volgende:

- De Dienstenrichtlijn
- Trends en ontwikkelingen
- Ontwikkeling van het aanbod op basis van Locatus
- Voorbeeld uit andere gemeenten

In het vervolg van deze notitie is eerst gekeken naar perifere detailhandel (PDV). Daarna wordt ingegaan op grootschalige detailhandel (GDV).

Beleidsperspectief en Dienstenrichtlijn

Noodzaak van beperkingen voor detailhandel
Het opleggen van beperkingen voor detailhandel op perifere locaties is in algemene zin te motiveren vanuit het borgen van complementariteit met en het voorkomen van leegstand in reguliere centra. Denk bijvoorbeeld aan stadsdeelcentrum Kronenburg en het centrum van Arnhem, maar ook de wijk- en buurtcentra.

Onderscheid tussen perifere en grootschalige detailhandel
Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen perifere en grootschalige detailhandel. Beide vormen van detailhandel kunnen niet op één hoop worden gegooid. Juridisch en beleidsmatig is sprake van een essentieel verschil, namelijk:

- Perifere detailhandel (PDV) is complementair aan reguliere centra vanwege de aard en omvang van het assortiment (volumineus). De branchering is in deze categorie leidend.
- Grootschalige detailhandel (GDV) is uitsluitend complementair aan reguliere centra vanwege de omvang van de winkelruimte. De (minimale) maatvoering van de winkel is in deze categorie leidend.

Op de woonboulevard in Arnhem-Zuid is perifere detailhandel (PDV) toegestaan (zie tabel 1 op de volgende pagina). Voor PDV is géén maatvoeringsbeperking opgenomen. Niet in het omgevingsplan en ook niet in het relevante beleid. Dit is ook niet noodzakelijk. De essentie zit in de borging van complementariteit via de branchering. De aard en omvang van het assortiment zijn leidend.

Net als in Arnhem zijn er veel gemeenten die met betrekking tot perifere c.q. volumineuze detailhandel kiezen voor het uitsluitend opnemen van een brancheringsbeperking. Dit komt ook voort uit het voormalige Rijksbeleid, waarin PDV en GDV strikt gescheiden werden. Op de meeste locaties in Nederland waar perifere detailhandel is toegestaan geldt geen maatvoeringsbeperking.

Dit heeft ook te maken met het feit dat winkels in volumineuze artikelen in een specifieke niches nooit een groot vloeroppervlak kunnen halen als winkel als geheel. Denk aan winkels op het gebied van vloeren, haarden/kachels, ijzerwaren, hout, verlichting, badkamers, etc. De artikelen die verkocht worden zijn niet geschikt voor reguliere centra vanwege de volumineuze aard. Ze worden vaak ook doelgericht bezocht met de auto, bestelbusjes en auto's met aanhangers. Dit soort artikelen sluiten niet goed aan bij de functie van reguliere centra. Het feit dat een winkel dan kleiner is dan bijvoorbeeld 1.500 m² is niet relevant voor dit type winkels. De complementariteit met de reguliere centra zit in de aard van het assortiment.

Ook bouwmarkten, meubelwinkels en tuincentra zijn vanwege de aard van het assortiment niet geschikt en inpasbaar in reguliere centra. Het bezoekmotief en de aard van mobiliteit sluit niet goed aan. Om die reden is beleidsmatig ruimte voor vestiging buiten de reguliere voorzieningenstructuur, zoals op een woonboulevard. Ook voor deze typen winkels geldt dat een minimale maat van bijvoorbeeld 1.500 m² geen impact heeft op de complementariteit met de reguliere centra. Een woonwinkel van bijvoorbeeld 700 of 800 m² is gebruikelijk op een woonboulevard. In een binnenstad of buurt- en wijkcentra worden nauwelijks meubels, doe-het-zelfartikelen en tuinartikelen verkocht. Als dat wel zo is, is het meer kleinschalig en ligt het bezoekmotief vaak in het verlengde van de dagelijkse boodschappen of recreatief winkelen. Denk aan meer decoratieve woonwinkels of de bloemist bij de supermarkt. Dit is van een hele andere orde.

Tabel 1: PDV branches toegestaan op de Woonboulevard in Arnhem-Zuid

Hoofdbranche	**Branche**
Tuincentra	Tuincentrum
Doe-het-zelf	Bouwmarkt Bouwmaterialen Sauna / zwembad Deur / kozijn Breedpakket Hout IJzerwaren en gereedschap Sanitairmaterialen Verf / behang
Wonen	Babywoonwinkel Slaapkamers / bedden Keukens Meubelen Woonwarenhuis Oosterse tapijten Keukens / badkamers Verlichting Parket / Laminaat Tegels Woninginrichting Woningtextiel Woondecoratie Zonwering

Minimale maatvoering voor PDV gaat verder dan nodig

Mede in het licht van de Dienstenrichtlijn is er geen nut en noodzaak om voor perifere detailhandel een maatvoeringsbeperking te hanteren. Als de achtergrond hiervan is het behouden van de complementariteit met de reguliere winkelgebieden, zou deze extra beperking verder gaan dan nodig om dit doel te bereiken. De brancheringsbeperking binnen perifere detailhandel is immers de primaire borging van complementariteit.

Toepassen van een maatvoeringsbeperking voor perifere detailhandel leidt bovendien tot een (onnodige) lagere verhuurbaarheid op perifere locaties zoals de Woonboulevard. Dit vergroot de kans op leegstand (op dit moment is sprake van een leegstand van circa 3.300 m² bvo). Een maatvoeringsbeperking voor PDV (bijv. 750 m² bvo) levert een verslechtering op ten opzichte van de huidige planologische situatie (voor winkels die dan niet meer voldoen aan de minimale oppervlaktemaat). Dat kan aanleiding zijn voor eigenaren om planschade te gaan claimen. Ook

frustreert het ondernemerschap en vernieuwing in de sector perifere detailhandel, die nodig is om trends aan te kunnen en toekomstbestendig te blijven. Beleidsmatig zijn bovendien ook goed functionerende perifere locaties, zoals de Woonboulevard in Arnhem-Zuid, van belang. Ook dat weegt mee.

Grootschalige detailhandel (GDV) is een ander verhaal

Zoals eerder aangegeven bestaat er een wezenlijk onderscheid tussen PDV en GDV. Grootschalige detailhandel (GDV) is uitsluitend complementair aan reguliere centra vanwege de omvang van de winkelruimte. De (minimale) maatvoering van de winkel is in deze categorie leidend. Puur gelet op de branchering en het assortiment is sprake van overlap met branches die en assortiment dat ook in reguliere winkelgebieden gevestigd zijn. Dit betekent dat voor vestiging op perifere locaties een maatvoeringsbeperking noodzakelijk is om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen. Volledig loslaten van een minimale maatvoering zou betekenen dat winkels in reguliere centra zich ook op een perifere locaties kunnen vestigen. De complementariteit tussen perifere winkelgebieden en reguliere winkelgebieden is dan verdwenen. De kans op leegstand in reguliere winkelgebieden neemt daarmee toe. Dit is niet wenselijk en getuigd niet van een goede ruimtelijke ordening.

Complementariteit met reguliere winkelgebieden staat voorop

Vooropgesteld is dat de complementariteit met reguliere winkelgebieden geborgd moet zijn. Gelet op bovenstaande is er hiervoor een noodzaak om voor grootschalige detailhandel op perifere locaties een minimale maatvoering aan te houden. Beleidsmatig wordt een minimale maatvoering gehanteerd van 1.500 m² bvo.

- De vraag is of een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo nog van deze tijd is gelet op trends en ontwikkelingen binnen de grootschalige detailhandel.
- Belangrijker nog is de vraag is of een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo niet verder gaat dan nodig is om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen.
- Gelet op het huidige aanbod op de PDV/GDV-locatie in Arnhem-Zuid zijn er bovendien diverse GDV-winkels die niet voldoende aan de minimale maatvoering van 1.500 m² wvo (onderstaande tabel). Juridisch gezien voldoen deze winkels niet aan de minimale maatvoering en zijn daarmee strijdig.

Tabel 2: GDV perifeer cluster Arnhem-Zuid <1.500 m² bvo

Winkel	Omvang in m² BVO
Fietsvoordeelshop	986
Huisdiervoordeelshop	613
Jumbo Golf & Hockey	1.075
Action	1.200

Trends en ontwikkelingen

Trends wijzen er op dat de laatste jaren sprake is van schaalverkleining (zie ook bijlage 1). Dit geldt voor zowel PDV als GDV. Door de opkomst van online neemt de behoefte aan grotere winkelpanden af. Enerzijds is de showroomfunctie deels overgenomen door het internet. Hierdoor is zijn minder winkel/-showroommeters nodig. Anderzijds vindt ook steeds meer verkoop plaats via het internet en worden producten thuis bezorgd. Hierdoor is behoefte aan minder magazijnmeters.

Veel branchegroepen, hoofdbranches en branches die als GDV op perifere locaties gevestigd zijn halen 1.500 m² bvo niet meer, uitgaande van wvo/bvo-verhouding van 0,8. Enkele specifieke formules (zoals Vrijbuiter, Decathlon en Daka Sports) vormen de uitzondering op de regel.

Is een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo nodig?

Een minimale maatvoering voor grootschalige detailhandel op perifere locaties is nodig om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen. Of is deze complementariteit ook geborgd bij een minimale maatvoering van bijvoorbeeld 1.000 m² bvo, of zelfs 750 m² bvo?

- Een minimale maat van 1.000 m² bvo is, in relatie tot de gemiddelde schaalgrootte van winkels in de binnenstad van Arnhem (ca. 234 m² wvo), overduidelijk grootschalig en dus complementair. Een minimaal metrage van 1.000 m² bvo voor PDV/GDV in Arnhem-Zuid biedt ruimte voor winkels van minimaal circa 800 m² wvo (rekening houdend met een wvo/bvo verhouding van 0,8). Een analyse van het winkelaanbod in de binnenstad van Arnhem toont dat ruim 94% van de winkels in het centrum kleiner is dan 800 m² wvo. Van de leegstand in het centrum heeft ruim 97% van de panden een omvang die kleiner is dan 800 m² wvo (slechts drie panden zijn groter).
- Bovenstaande geldt ook bij een minimale maat van 750 m² bvo. Een minimaal metrage van 750 m² bvo voor PDV/GDV in Arnhem-Zuid biedt ruimte voor winkels van minimaal circa 600 m² wvo (rekening houdend meteen wvo/bvo verhouding van 0,8). Een analyse van het winkelaanbod in de binnenstad van Arnhem toont dat ruim 92% van de winkels in het centrum kleiner is dan 600 m² wvo. Slechts vier leegstaande panden in het centrum zijn groter dan 600 m² wvo.
- Het aantal units op de perifere locatie is, bij een minimale maatvoering van 750 m² bvo, is beperkt. Ook bij eventuele herontwikkeling en verschuiving van meters. Dit geldt nog meer bij een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo. Het aanbod komt in dat geval nooit in de buurt van het aanbod in de binnenstad van Arnhem. Niet qua omvang en niet in variëteit.
- De complementariteit met de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra in Arnhem blijft eveneens geborgd. De meeste grootschalige winkels in deze centra zijn supermarkten. De vestiging van supermarkten op de perifere locatie in Arnhem-Zuid is uitgesloten. Van de overige reguliere detailhandel is ruim 96% kleiner dan 600 m² wvo.
- In totaal zijn acht reguliere winkels in de stadsdeel-, wijk- of buurtcentra groter dan 600 m² wvo: H&M, ToyChamp, C&A (2x), HEMA, JYSK, Scapino en Action. JYSK en Action zijn beide al gevestigd op de perifere locatie in Arnhem-Zuid. De andere zes winkels zouden bij een minimale maatvoering van 750 m² bvo of 1.000 m² bvo voor GDV kunnen verplaatsen naar de perifere locatie in Arnhem-Zuid.

Dit betekent echter niet geen sprake is van complementariteit. Bovendien blijven de belangrijke publiekstrekkers, namelijk de supermarkten, voor de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra behouden.

Geconcludeerd wordt dat de complementariteit met de binnenstad van Arnhem en de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra bij een minimale maatvoering van zowel 1.000 m² bvo als 750 m² bvo overeind blijft. Belangrijke bijkomstigheid van een minimale maatvoering van 750 m² bvo is bovendien dat alle bestaande GDV-invullingen, die juridisch gezien momenteel niet voldoen aan de minimale maatvoering, rechtszekerheid wordt geboden.

Conclusie en advies

In deze notitie is nader ingegaan om de minimale maatvoering voor PDV en GDV. Voor PDV en GDV gelden doorgaans beperkingen om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen. Voor de woonboulevard in Arnhem-Zuid is voor PDV géén maatvoeringsbeperking opgenomen. Niet in het omgevingsplan en ook niet in het relevante beleid. Gelet op voorgaande onderbouwing en de analyses in de bijlage is dit ook niet noodzakelijk. De brancheringsbeperking is voor PDV de primaire borging van complementariteit met de regulier winkelgebieden.

Voor GDV is een minimale maatvoering wel van belang. Zonder een maatvoeringsbeperking is de complementariteit met reguliere winkelgebieden verdwenen. Momenteel geldt voor woonboulevard in Arnhem-Zuid vanuit het beleid een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo voor GDV. Door toenemende schaalverkleining neemt de behoefte aan zeer grootschalige panden af. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar voor GDV. Bij een kleinere maatvoering van 1.000 m² bvo of zelfs 750 m² bvo is de complementariteit met de reguliere winkelgebieden in Arnhem nog altijd geborgd. Bij een minimale maatvoering van 750 m² bvo hebben ook bestaande GDV-invullingen op de Woonboulevard in Arnhem-Zuid juridische rechtszekerheid. Bij een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo is niet voor alle winkels het geval. In dat geval is het ook een mogelijkheid dat een maximaal aantal panden mag afwijken van de minimale maatvoering. Dit wordt ook in andere gemeenten toegepast.

Bijlage 1: Trends en ontwikkelingen

Schaalverkleining PDV/GDV: minder behoefte aan grotere panden
Binnen de retail was lange tijd sprake van schaalvergroting. Niet alleen bij supermarkten, maar ook binnen perifere detailhandelsbranches en grootschalige detailhandelsvestigingen. Perifere detailhandel en grootschalige detailhandel op perifere locaties hadden lange tijd behoefte aan meer oppervlakte om een uitgebreide showroom / winkel in te richten en tegelijkertijd zo veel mogelijk artikelen op voorraad te hebben.

Met name in de niet-dagelijkse sector, waartoe ook veel PDV en GDV op perifere locaties behoort, is de laatste jaren juist weer sprake van schaalverkleining. Zowel voor PDV als GDV geldt dat steeds meer verkoop plaatsvindt via het internet en wordt steeds meer thuisbezorgd. Ook de winkel-/showroomfunctie is deels overgenomen door het internet. Hierdoor wordt de behoefte aan zeer grootschalige winkels minder en neemt de vraag naar kleinere winkels weer toe. Immers, zowel voor de winkel / showroom is minder ruimte nodig. Maar ook voor de opslag van voorraad.

In tabel 3 is op basis van Locatus een analyse gemaakt van de schaalgrootte van winkelpanden in de belangrijkste branchegroepen, hoofdbranches en branches die veel voorkomen op grootschalige perifere concentraties, maar die niet behoren tot de klassieke PDV. Met andere woorden, dit zijn grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV). Hieruit blijkt het volgende:

- Lange tijd was sprake van schaalvergroting. De piek ligt veelal tussen 2018 en 2022. Daarna is sprake van een afvlakking van de gemiddelde maatvoering en de laatste jaren is veelal sprake van een afname van de gemiddelde maatvoering.
- Dit beeld geldt nadrukkelijk voor de branchegroepen en hoofdbranches. Op brancheniveau is dit beeld iets anders, maar dit vraagt om nuance.

Tabel 3: Analyse gemiddelde schaalgrootte (wvo) GDV naar branchegroep, hoofdbranche en branche (Locatus)

	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Branchegroep (wvo)								
Mode & Luxe	627	481	503	521	557	550	624	589
Vrije Tijd	1.564	1.308	1.556	1.616	1.616	1.567	1.571	1.403
Hoofdranches (wvo)								
Sport & Spel	1.774	1.616	1.855	1.911	1.887	1.814	1.797	1.548
Bruin- en witgoed	1.225	1.242	1.234	1.315	1.344	1.377	1.426	1.201
Branches (wvo)								
Rijwielen	560	562	537	497	522	698	976	992
Divebo	748	901	770	793	966	971	1.019	975
Buitensport	2.568	2.929	2.879	3.083	3.203	2.835	2.728	1.756
Sportzaak	2.171	1.869	2.079	2.231	2.263	2.234	2.312	2.252
Sportspeciaalzaak	374	346	538	485	581	547	517	725

- De gemiddelde omvang van rijwielzaken op perifere locaties is toegenomen. Dit is bij uitstek een branche waar een grote showroom wel nog belangrijk is. Veel consumenten hebben behoefte om een nieuwe fiets uit te proberen. De stalling van fietsen in de showroom vraagt om veel ruimte. Doorgaans is bovendien sprake van een relatief grote bvo, doordat er naast een magazijn ook een werkplaats aanwezig is.
- De gemiddelde omvang van buitensportzaken was lange erg groot. De laatste jaren is dit stevig afgenomen. Dit komt door het wegvallen van een zeer grote vestiging van Vrijbuiter. Met circa 18.000 m² wvo trok de winkel het gemiddelde enorm omhoog. Overigens wordt ook de huidige gemiddelde maatvoering stevig omhoog getrokken door twee grote vestigingen van De Vrijbuiter. Ter indicatie, zonder beide vestigingen bedraagt de gemiddelde omvang van de buitensportbranche op perifere locaties slechts 1.150 m² wvo.
- De gemiddelde omvang van reguliere sportzaken op perifere locaties is de afgelopen jaren iets afgenomen. Tegelijkertijd is de gemiddelde omvang nog altijd relatief hoog. Sterk bepalend hier zijn twee formules: Decathlon en DAKA Sport. Zonder deze formules is de gemiddelde omvang aanzienlijk lager
- De omvang van sportspeciaalzaken op perifere locaties is juist toegenomen. Die heeft te maken met de komst van de formule Jumbo Golf (& Hockey) Tegelijkertijd is de gemiddelde omvang nog altijd kleiner dan 1.000 m² wvo.

Bijlage 2: Voorbeelden andere gemeenten

Minimale maat voor PDV komt niet vaak voor

Er zijn veel gemeenten die met betrekking tot perifere c.q. volumineuze detailhandel kiezen voor het uitsluitend opnemen van een brancheringsbeperking. Dit komt ook voort uit het voormalige Rijksbeleid, waarin PDV en GDV strikt gescheiden werden. Op de meeste locaties in Nederland waar perifere detailhandel is toegestaan geldt geen maatvoeringsbeperking. Dit heeft ook te maken met het feit dat winkels in volumineuze artikelen in een specifieke niches nooit een groot vloeroppervlak kunnen halen. Denk aan winkels op het gebied van vloeren, haarden/kachels, ijzerwaren, hout, verlichting, badkamers, etc. Deze kunnen vanwege de lage omzet per m², omvang van de goederen en het bezoekmotief vaak niet functioneren in een binnenstad. Dit soort winkels vallen dan tussen wal en schip, omdat ze dan eigenlijk nergens kunnen vestigen. Ze zijn net te klein voor een perifere concentratie met een minimale maat en net te groot voor een binnenstad.

Diverse gemeenten hanteren lagere maatvoering voor GDV

Verschillende gemeente hanteren voor grootschalige detailhandel een kleinere minimale maatvoering aan te houden dan 1.500 m² bvo. Voorbeelden zijn:

- **Gemeente Weert:** de gemeente Weert hanteert voor perifere detailhandel een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo per vestiging. Dit heeft betrekking op klassieke PDV-branches. In de branchering voor perifere detailhandel zijn ook branches als 'Fietsen', 'Sport' en 'Kampeerartikelen' toegestaan. Daarbij is beleidsmatig ook rekening gehouden met de trend van schaalverkleining.
- **Gemeente Roermond:** voor de Oostelijke stadsrand, waar Retailpark Roermond is gevestigd, zijn mogelijkheden voor reguliere detailhandel. De minimale maatvoering bedraagt hier 1.000 m² wvo. Aanvullende beperking is dat er voor diverse branchegroepen een maximaal metrage is opgenomen. Ook dit is een manier om complementariteit met andere winkelgebieden aanvullend te borgen.
- **Gemeente Deventer:** de gemeente Deventer hanteert voor grootschalige detailhandel een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo. Daarbij geldt aanvullend dat maximaal drie grootschalige detailhandelsvestigingen zijn toegestaan met een oppervlak van minimaal 700 m² bvo. Voor perifere detailhandel geldt een minimaal metrage van 750 m² bvo. Hieronder vallen echter ook branches die niet tot de klassieke PDV behoren, zoals dierenwinkels, outdoor sport, fietsen, en bruin- en witgoed.

GEMEENTERAAD ARNHEM
OVERZICHT INSPREKERS

Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem 2025

Aangemelde insprekers

	Naam	(Namens) Organisatie
1.	Heino Vink	Retail Park Arnhem
2.	Marloes van der Togt	City Centrum Arnhem (CCA)

Manier van inspreken

De insprekers krijgen vijf minuten om hun 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.

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel 'Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem 2025’

Fasering

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

Eerdere besprekingen

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Feitsma (VVD), Luijendijk (Volt), Brandts (D66), Hogenhout (PvdD), Beekman (GroenLinks), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Malda (ChristenUnie), Lukkassen (FvD), Wiggers (BBA), Groot (CDA) en Ait Chrif (PvdA).

De fracties van de SP, DENK, Groep van den Broek en PVV waren niet aanwezig

Verder aanwezig: Kundic (wethouder)

Bespreking

De voorzitter opent de vergadering en start met de insprekers. Heino Vink sprak in namens Retail Park Arnhem en Marloes van der Togt namens City Centrum Arnhem (CCA). Na de inspraak is gestart met de meningsvormende bespreking. De eerste termijn aan de zijde van de raad is afgerond. De termijn van het college moet nog starten.

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

Aan het einde van de vergadering concludeert de voorzitter dat de informatieve bespreking is afgerond, maar de meningsvormende bespreking niet. Een vervolgbespreking is gewenst.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

H. Kumas

GEMEENTERAAD ARNHEM
BEHANDELRESULTAAT

Raadsvoorstel 'Vaststellen Detailhandelsbeleid Arnhem 2025’

Fasering

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

Eerdere besprekingen

1 oktober 2025: start en afronding informatieve bespreking & start meningsvormende bespreking

Aanwezig

De raadsleden/fractievolgers Feitsma (VVD), Luijendijk (Volt), Brandts (D66), Hogenhout (PvdD), Beekman (GroenLinks), Kraaijenbrink (Arnhem Centraal), Van der Ree (ChristenUnie), Lukkassen (FvD), Groot (CDA) en Ait Chrif (PvdA).

De fracties van de SP, DENK, BBA, Groep van den Broek en PVV waren niet aanwezig

Verder aanwezig: Kundic (wethouder)

Bespreking

De voorzitter opent de vergadering en start met de eerste termijn aan de zijde van het college. Vervolgens is in een tweede termijn van de raadskamer opnieuw politieke vragen gesteld die de wethouder in haar tweede termijn heeft beantwoord. En daarmee is de meningsvormende bespreking afgerond.

Toezeggingen

Niet van toepassing

Conclusie

Aan het einde van de vergadering concludeert de voorzitter dat de meningsvormende bespreking is afgerond, en dat het voorstel kan worden doorgeleid naar de besluitvormende raadsvergadering. Mogelijk worden enkele moties ingediend die bij de besluitvorming besproken kunnen worden.

De raadsadviseur,

W. Lammers

De voorzitter,

N. Wiggers