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:

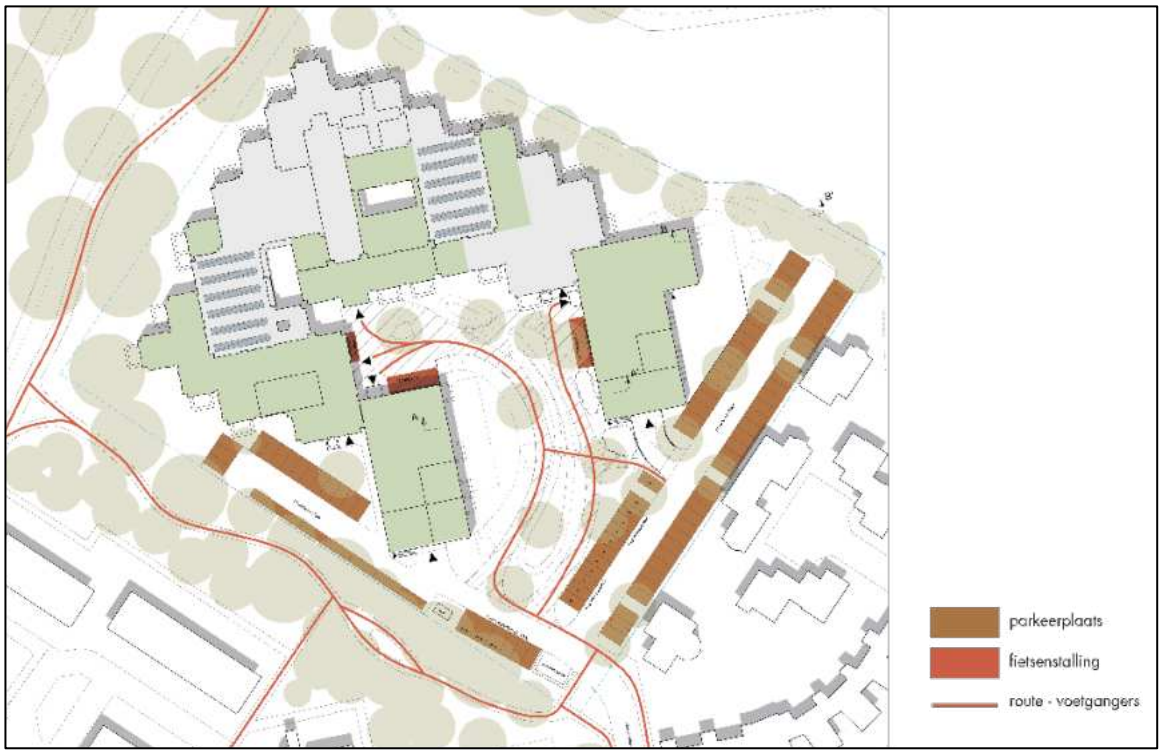
78 + 59 appartementen gelijk of kleiner dan 75 m^2:	1,0 pp x 137	=	137 parkeerplaatsen
14 appartementen van 75 m^2 tot 120 m^2:	1,3 pp x 14	=	18,2 parkeerplaatsen
		Totaal	155 parkeerplaatsen
900 m^2 kantoor met baliefunctie:	1,0 pp / 50 m^2	=	18 parkeerplaatsen

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.

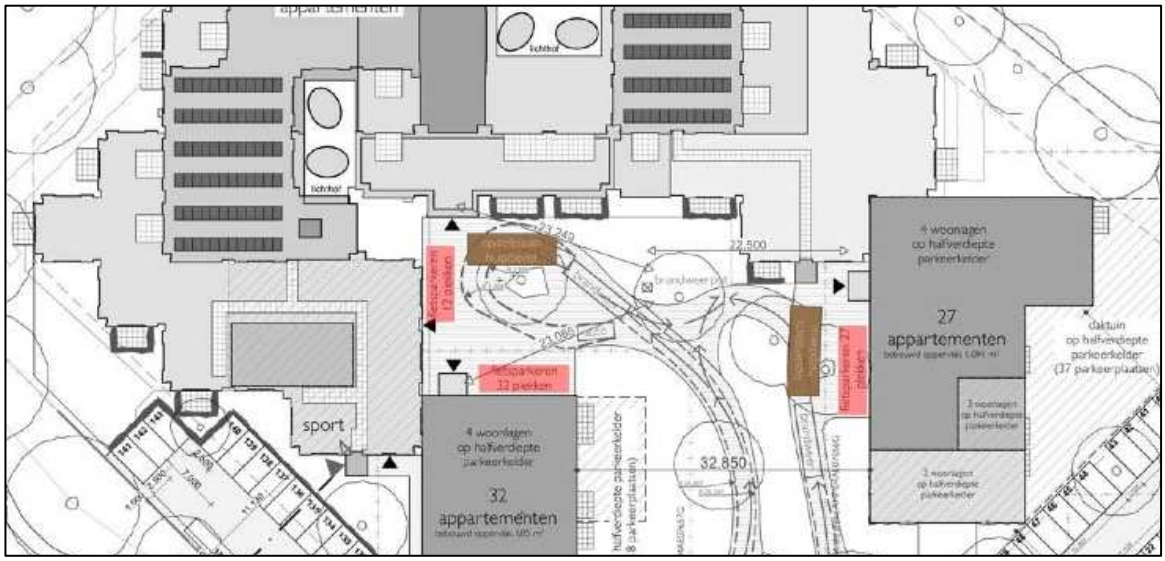


Nieuwe parkeersituatie en looproutes met nieuwbouw naast het getransformeerde complex aan de Zeelandsingel (PoelmansReesink).

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.

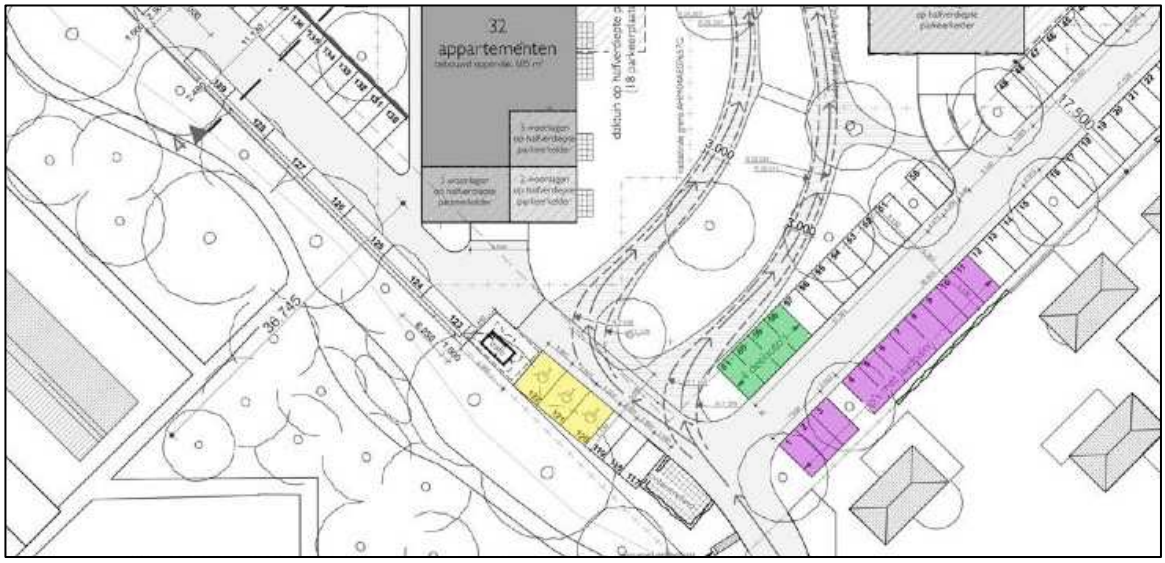


Locaties voor het fietsparkeren in de buitenruimte (rood) en de opstelplaatsen voor hulpdiensten (bruin).

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.