



Arnhem, Stationsplein West 30, Transformatie Rijksvastgoedbedrijf

Ruimtelijke onderbouwing
Gemeente Arnhem



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering en begrenzing van het besluitgebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Wettelijk- en beleidskader	19
3.1	Inleiding	19
3.2	Rijksbeleid	19
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	23
4	Ruimtelijke en programmatische aspecten	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	26
4.3	Hinder	28
4.4	Geluid	30
4.5	Externe veiligheid	31
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Archeologie	35
4.8	Cultuurhistorie	36
4.9	Bodem	40
4.10	Natuur	41
4.11	Water	43
4.12	Klimaat	51
4.13	Verkeer en parkeren	54
4.14	Trillinghinder	57
5	Uitvoerbaarheid	58
5.1	Economische uitvoerbaarheid	58
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58

Bijlagen

Bijlage 1: ROB uitbreiding en interventies De Nieuwe Post

Bijlage 2: Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 3: Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 4: Kwantitatieve risicoanalyse

Bijlage 5: Archeologisch bureauonderzoek en cultuurhistorisch onderzoek

Bijlage 6: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 7: Beschikking vaststelling ernst en spoedeisendheid bij volledig onderzoek

Bijlage 8: Quickscan beschermde natuur

Bijlage 9: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 10: Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 11: Ontheffingsaanvraag Wet Natuurbescherming

Bijlage 12: Trillingen onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

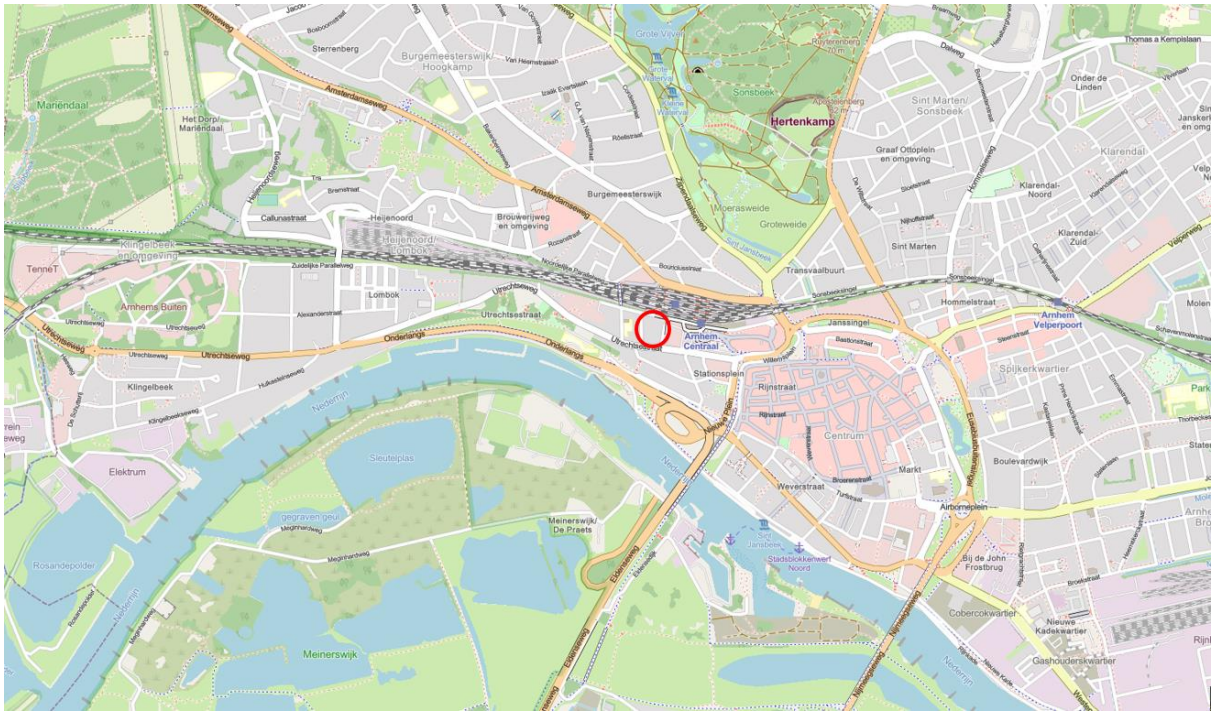
Aan het Stationsplein West 30 (SPW30) is een kantoorpand gevestigd van het Rijksvastgoedbedrijf. De locatie ligt achter het busstation, aan de westzijde van station Arnhem Centraal. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft ingezet op herschikking van het kantoorpand en de gebruikers ervan. Daarmee dient renovatie plaats te vinden.

Voor SPW30 liggen er kansen voor het revitaliseren van het kantoorgebouw en de realisatie van een nieuwe hoofdentree met nieuw programma aan de Renssenstraat. Dit betekent herontwikkeling op de plek van de huidige zijvleugel van het kantoorgebouw, waarbij sprake is van een uitwerking met respect voor de cultuur-historische waarden. Het project heeft als ambitie om te voorzien in een uitbreiding naar een bouwhoogte van maximaal 30 meter met een makkelijk toegankbare begane grond.

Het project is echter niet mogelijk binnen de kaders van het geldende juridisch-pla-nologisch regime. De uitbreiding naar een bouwhoogte van maximaal 30 meter kan niet mogelijk worden gemaakt binnen de geldende kantoorbestemming. Door toe-passing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) wil het Rijksvastgoedbedrijf een omgevingsvergunning verkrijgen voor de beoogde ontwik-keling. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Situering en begrenzing van het besluitgebied

Het besluitgebied is gesitueerd ten westen van het treinstation Arnhem Centraal aan de Renssenstraat en wordt ingesloten door het overige deel van het Rijksvast-goedbedrijfskantoorgebouw (aan de oostzijde) en de woning van de Renssenstraat 16 (aan de westzijde). Aan de zuidzijde is ten slotte het erf gesitueerd behorend bij het Rijksvastgoedgebouw. Navolgende afbeeldingen tonen een globale ligging en begrenzing van het besluitgebied.



Globale ligging besluitgebied (rode cirkel) (bron: arcgis.com)



Globale begrenzing besluitgebied (rode omkaderd) (bron: arcgis.com)

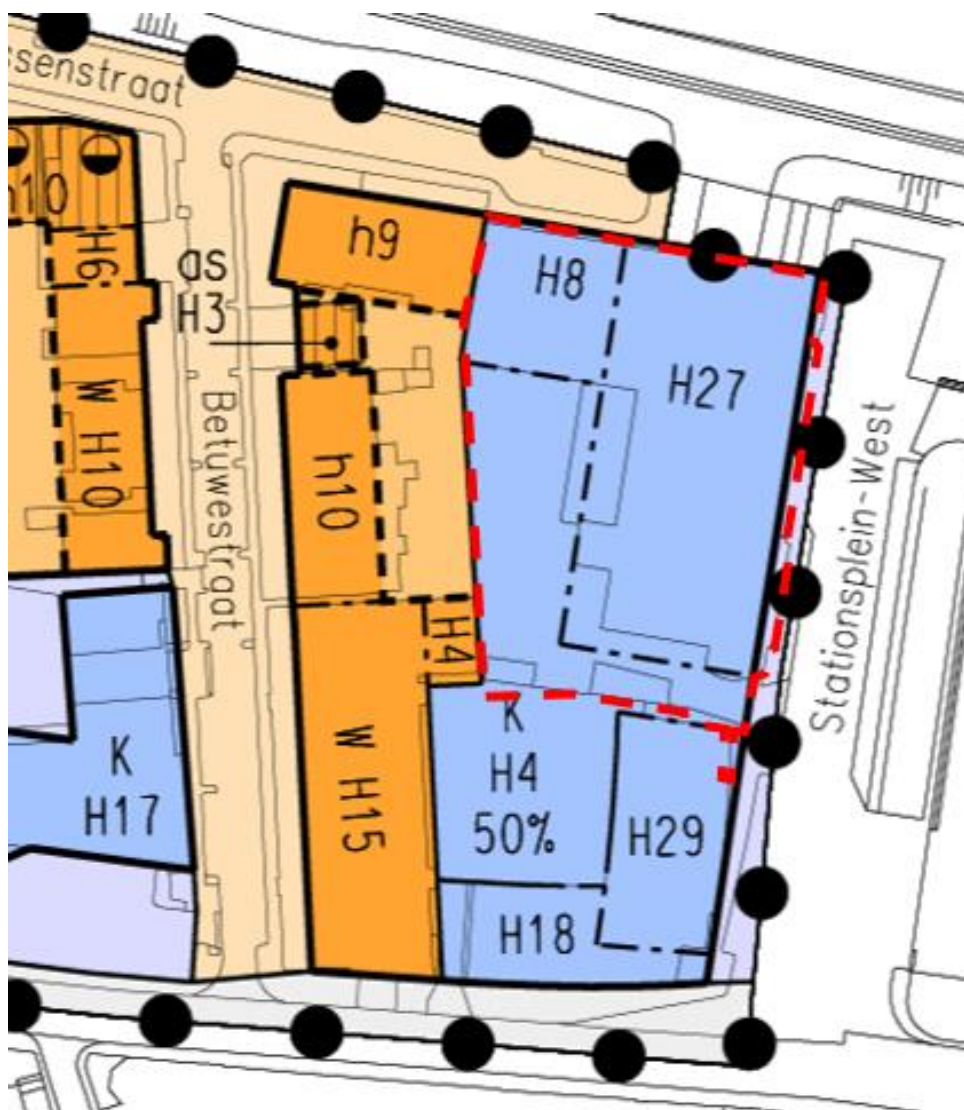
1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het besluitgebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat'. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Arnhem op 6 maart 2008.

De gronden binnen het besluitgebied kennen de bestemming 'Kantoren', op grond waarvan kantoren, verkeers- en groenvoorzieningen, straatmeubilair en ondergeschikte horeca zijn toegestaan. Tevens geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter en mogen enkel in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

Het project past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, aangezien de nieuwbouw/optopping aan de Renssenstraat de maximale bouwhoogte van 8 meter overstijgt. Daarmee worden de geldende bouwregels overschreden.

Om de ontwikkeling alsnog te kunnen realiseren, wordt een beroep gedaan op artikel 2.12 lid 1 sub a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) om af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderbouwing van het initiatief en de afwijking van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Lombok-Hulkestein-Utrechtsestraat' inclusief aanduiding besluitgebied (rode omkaderd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van het besluitgebied en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In deze paragraaf wordt de historische ontwikkeling en de huidige ruimtelijke situatie van het besluitgebied weergegeven.

2.1.1 Historische ontwikkeling

Na de komst van het eerste spoorwegstation in 1870 op (globaal) de huidige locatie, werd het aangrenzende gebied aan de westzijde, tussen de oude Rijksweg (Utrechtsestraat) en het nieuwe spoortracé, een aantrekkelijk vestigingsgebied. Er kwam in deze strook een woonwijk met bouwblokken die werden opgebouwd met pandsgewijze bebouwing. Aan het Stationsplein werd de wijk afgerond met grotere representatieve gebouwen zoals hotels. Het gebied vormde een waardige entree voor de stad Arnhem, zowel via de (Rijks)weg als via het spoor. Het spoortracé Amsterdam-Arnhem is een van de eerste spoortracés van Nederland. Het spoor is verdiept aangelegd resulterend in steile taluds. De woonwijken langs de rand van het spoor kregen straten tussen het spoortalud en de bebouwing. Later werd het spoor verbreedt waardoor de ruimte tussen het spoortalud en de wijken werd versmald of kwam te vervallen. Met name het smalle stuk ter hoogte van Alliander en het Nachtegaalspad is hier de resultante van, maar ook de Renssenstraat wordt gekenmerkt door een smal profiel.

Door het krijgsgeweld van de Tweede Wereldoorlog verdwenen niet alleen het station maar ook de karakteristieke 'kop' van de wijk aan het Stationsplein. Tijdens de Wederopbouw ontwierp architect Engberts voor de Rijksgebouwendienst, een stedenbouwkundige en architectonische oplossing voor deze locatie. Engberts bracht, door een slimme compositie van volumes, materiaalgebruik en detaillering, een geslaagde overgang tot stand tussen de (eind)19e-eeuwse bebouwing en de bebouwing van de 20e eeuw. Het nieuwe gebouw stond met haar oostgevel georiënteerd op het Stationsplein en stond aan de zuidzijde geheel vrij. Door de realisatie van het nieuwe station Arnhem Centraal en het bijbehorende busstation, is het Stationsplein West veranderd in een straat waar ruimtelijke kwaliteit ontbreekt.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De afgelopen decennia is er met de komst van het nieuwe station Arnhem Centraal en alle ontwikkelingen die daarbij horen: het nieuwe stationsplein, de oversteek naar het centrum, de kantoortorens van het WTC en de aanleg van de Willemstunnel, veel veranderd in het gebied ten noordwesten van de binnenstad.

Het besluitgebied ligt aan drie zijden ingesloten. Aan de oostzijde door de grootschalige ontwikkelingen rond het station Arnhem Centraal, aan de zuidzijde door een appartementengebouw en aan de westzijde door kleinschaliger pandsgewijze bebouwing uit de 19e eeuw. De omgeving van het besluitgebied heeft een stedenbouwkundige transformatie doorgemaakt. Het voormalige

postgebouw stond prominent aan het plein ten westen van het oude stationsgebouw, waar vandaan de bussen vertrokken. Door de realisatie van het busstation op het oude Stationsplein West met daarboven de twee torens van het WTC, is SPW30 stedenbouwkundig en landschappelijk in een totaal andere context komen te staan. De hoofdgevel en hoofdentree van het gebouw zijn in de huidige situatie georiënteerd op een gebied dat vooral een logistieke functie heeft (standplaats taxi's en de oprit naar kiss&ride op het dekniveau). Waar het gebouw vroeger van grote afstand goed zichtbaar was is de gevel nu verscholen achter de hoogbouw van het nieuwe stationsgebouw. Daarbij is er door het opgetilde maaiveld van de Nieuwe Stationsstraat en de entrees naar het WTC een situatie in de openbare ruimte ontstaan, die slecht uitpakt voor SPW30.

Wanneer wordt ingezoomd naar het bebouwingsblok waar het besluitgebied onderdeel van uitmaakt valt op dat het gebouw SPW30 de hoek vormt van een min of meer gesloten bouwblok dat onderdeel is van de 19e-eeuwse bouwblokken structuur aan de westzijde van het station. Naast SPW30 bestaat het blok uit: een U-vormig appartementengebouw dat het gehele zuidelijk deel beslaat en een deel (hoek Betuwestraat Renssenstraat) 19e-eeuwse pandsgewijze bebouwing met een woon- of kantoorfunctie. De binnenzijde van het blok is slechts deels toegankelijk vanaf de Utrechtsestraat en het Stationsplein West. Het toegankelijke deel is ingericht als parkeerplaats voor bewoners van de appartementen en voor het kantoor van het Rijksvastgoedbedrijf. Aan de binnenzijde van het blok is nauwelijks groen aanwezig en ontbreekt het aan verblijfskwaliteit.

2.1.2.1 Groenstructuur

In de huidige situatie is erin of rondom het besluitgebied niet tot nauwelijks groen aanwezig. Hierdoor ontbreekt het aan verblijfskwaliteit. De afwezigheid van groen rondom het besluitgebied zorgt voor een versterking van de 'logistieke' uitstraling van de omgeving.

2.1.2.2 Verkeer en parkeren

De nabijheid van het station Arnhem Centraal maakt dat SPW30 zeer goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. De locatie is met de trein (nationaal en internationaal) uitermate goed te bereiken. Daarnaast is SPW30 door de aanwezigheid van het busstation ook goed bereikbaar voor veel buslijnen die stad en regio bedienen. Doordat er een hoofdentree wordt toegevoegd aan de Renssenstraat ontstaat een heldere routing vanuit en naar het station en kan de koppeling aan dit vervoersknooppunt nog verder worden versterkt. Als uitgangspunt geldt dat zoveel mogelijk wordt ingezet op duurzame mobiliteit.

Daarom worden eveneens op gebouwniveau maatregelen genomen om duurzame mobiliteit te stimuleren:

- met een heldere en aantrekkelijke entree aan de Renssenstraat aansluiten op de oost-westroute voor langzaam verkeer langs het spoor;
- comfortabele en ruime fietsenstalling;
- oplaadpunten voor elektrische fietsen;
- omkleed- (douche-) ruimte;
- leenauto's, -fietsen en/of -scooters.

2.2 Toekomstige situatie

In de vorige paragraaf is een beschrijving van de bestaande situatie in en om het besluitgebied gegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de concrete ontwikkeling in het besluitgebied.

2.2.1 Inleiding

Er zijn een aantal principes ontwikkeld om het voormalig Stationspost-gebouw van Architect Engberts in Arnhem te transformeren naar een modern, comfortabel en duurzaam iconisch gebouw voor het Rijksvastgoedbedrijf. Deze principes zijn; verbindingen leggen met de omliggende stad, respect voor de bestaande architectuur, een circulair ontwerp maken in alle facetten, en het zorgvuldig omgaan met de inpassing van een uitbreiding op het twee-lagige bouwdeel met souterrain aan de Renssenstraat.

De aanzienlijke historische waarde die het pand bezit zijn bepalend voor onze houding en voor de oplossingen die zijn ontworpen. Het Stationspost-gebouw is een voorbeeld van de Nieuwe Zakelijkheid of het Nieuwe Bouwen met klassiek elementen (shake-hands architectuur). Zo worden moderne materialen als beton en glas gecombineerd met metselwerk en ornamenten. De nadruk ligt op functionaliteit en eenvoud. Dat geldt ook voor de uitbreiding in de vorm van een optopping. Dat is de inspiratie geweest voor het voorliggende ontwerp.

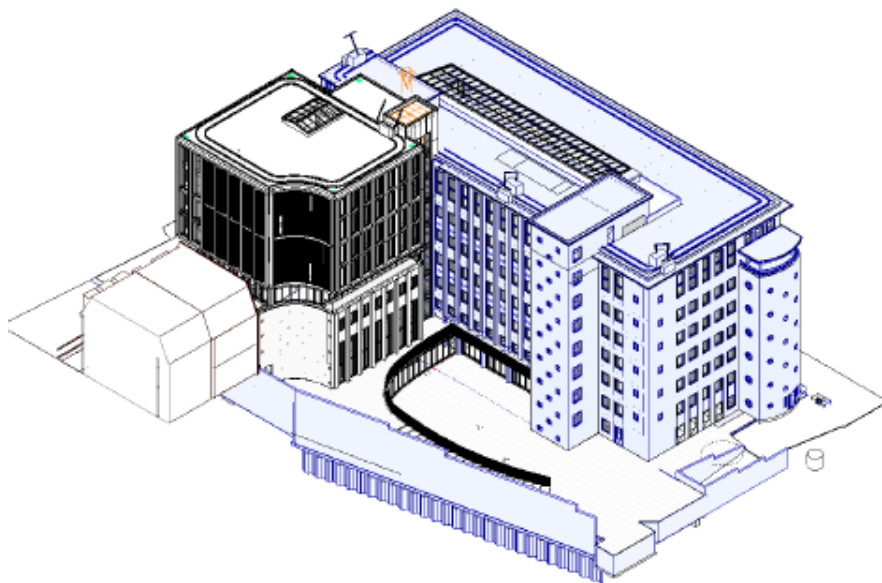


Bestaande situatie vanaf de Renssenstraat (bron: Kraaijvanger)

2.2.2 Context

De stedenbouwkundige situatie is drastisch veranderd ten opzichte van de situatie toen het gebouw werd gerealiseerd. Door de ontwikkelingen van het nieuwe Stationscomplex Arnhem Centraal, met name de bouw van een hoog kantoorpand pal naast het gebouw en de WTC torens daarnaast, is gebouw in een hele nieuwe

context geplaatst. De voorgevel ligt niet meer aan een groot plein en het is geen goed zichtbaar hoogte accent meer. Het is nu zelfs een relatief laag gebouw geworden in de ontwikkelingen rondom het station. De hoofdgevel ligt nu eigenlijk aan een expeditiestraat in het stationsgebied. Met de realisatie van de nieuwe Stationsstraat die aansluit op de Renssenstraat is nieuwe en een hoger gelegen oost-west verbinding ontstaan die aantrekkelijk is voor voetgangers en fietsers. Aan deze straat bevindt zich de 2-lagige zijgevel die ook hoog wordt gewaardeerd in het cultuurhistorisch onderzoek. Hierop is een uitbreiding ontworpen. Op het maaiveldniveau van Stationsplein-West is een voormalige expeditiehof gelegen welke wordt getransformeerd naar een groen binnentuin. Aan de westzijde staat een hoge keermuur welke de tuinen van de achterliggende woningen scheidt van de binnenruimte.



Toekomstige situatie met uitzicht op de binnentuin (bron: Kraaijvanger)

2.2.3 Ambities

Door de degradatie van Stationsplein West zijde en de nieuwe opgewaardeerde Renssenstraat, zien we mogelijkheden om het gebouw, met een getransformeerde zijgevel, een impuls te laten geven aan zijn omgeving. Er komt een hoofdentree bij aan de zijde van de Renssenstraat. Op die manier oriënteert het gebouw zich zowel op de Renssenstraat als de Stationsplein-West zijde. Hierdoor wordt de kwaliteit van hoger gelegen route via de Renssenstraat enorm verhoogd. Er kan hier nu meer betekenis worden gegeven aan het gebouw door de levendigheid die hier ontstaat. Daarnaast worden hier aantrekkelijke functies gesitueerd, zoals een bijeenkomst-functie en kantoorfunctie, die het pand meer openbaar en levendig maken. Er ontstaat hiermee meer sociale controle en dus meer veiligheid. Dat geldt voor de begane grond, alsook de bestaande eerste verdieping (die gehandhaafd blijft) en de daarboven gelegen uitbreiding. De huidige hoofdentree aan de Stationsplein west-zijde blijft behouden en wordt deels weer in oude luister hersteld. Het gebouw is nu doorwaadbaar geworden en bezoekers kunnen van beide zijden het gebouw

betreden. Er is een interne verbinding tussen de twee entrees welke middels een route met uitnodigende brede trappen wordt verbonden. Zo wordt het gebouw onderdeel van het stadsweefsel.



Binnentuin toekomstige situatie (bron: Kraaijvanger)

Een tweede ingreep is dat de bestaande ste-nige voormalige expeditiehof, die nu wordt ge-bruikt om te parkeren, wordt veranderd in een groene oase. Dit groen hart van het gehele complex helpt om hittestress tegen te gaan, biodiversiteit te verbeteren, en water tijdelijk op te slaan. Met inrichtingselementen als een luie trap wordt het hoogteverschil met de verdie-ping aan de Renssenstraat overbruggt. Er ont-staat zodoende een aangename klimaat in het binnenhof. De binnenhof zal zeer beperkt pu-bliek toegankelijk zijn en is in de avonduren ge-sloten. Er zal door de directe relatie met omlig-gende kantoorfuncties en de gewenste beveiligingsniveau's behorende bij de toekom-stige functies van het Rijk, sprake zijn van een goede sociale controle.

Een derde ambitie is dat de openbare ruimte aangrenzend aan het gebouw wordt aangepakt. Er komt een inpandige fietsenstalling voor personeel, er wordt gewerkt aan een vergroeningsplan voor de Stationsplein West zijde direct aangrenzend aan het pand, en de Renssenstraat wordt ter plaatse van de hoofdentree en zijgevel op-nieuw ingericht en meer geschikt gemaakt als een betekenisvolle en aangename langzaam verkeersroute. Ook hier wordt een inrichtingsplan met groene elementen gerealiseerd. Onderdeel van het activeren van de Renssenstraat is het realiseren van een optopping die bijdraagt aan het verlevendigen van het straatbeeld. Het ge-bouw krijgt stedenbouwkundig een beter adres aan de verhoogde balkonroute. Deze route wordt hiermee verstevigd en zal in de toekomst een veelgebruikte lang-zaamsverkeersroute worden. Dit wordt een belangrijk onderdeel van het stedelijk weefsel. Het Rijksvastgoedbedrijf wil gezamenlijk met de gemeente Arnhem de vergroening van de directe openbare omgeving van het pand oppakken, zodat dit bijzondere historische gebouw en de eigentijdse opwaardering ervan goed aansluit op de directe omgeving.

2.2.4 Ruimtelijk en architectonisch ontwerp

Het bestaande gebouw wordt gerenoveerd en gerestaureerd. Er wordt een nieuwe toevoeging gedaan aan de zijde van de Renssenstraat. Hier wordt een nieuw vo-lume toegevoegd. Naast de doorwaadbare begane grond en drempelloze toegan-gen, worden verbindingen met de stad ook tot stand gebracht door de historische gevel aan de Stationsplein-west zijde transparant te maken en de ruimtelijke op-bouw, zoals deze ooit bestond, te tonen. De dubbelhoge glaspuien van weleer ko-men weer terug. Het hoofdgebouw wordt hiermee aan deze zijde in oude luister

hersteld. De statige en verticaal opgezette hoofdgevel van baksteen wordt uiteraard behouden en verbeterd. Zo verdwijnen later toegevoegde verrommelingen en wordt het metselwerk en kunststeen nagelopen en waar nodig hersteld. De entree met luifel op de begane grond aan deze zijde wordt meer openbaar en transparant met doorzicht naar de publiekshal. Met een knipoog naar de oorspronkelijke entree met postkasten en tourniquet is een onderverdeling gemaakt in een deel met een glaspui tot op de grond en een deel met een groot venster in een omlijsting. De bestaande trappenhuizen zijn prachtig en hoog gewaardeerd en blijven vrijwel ongewijzigd. De gevel wordt ontdaan van diverse indifferente toevoegingen zoals de bestaande luifel bij de goedereniging aan de stationsplein zijde. Door de onvermijdelijke zaken als invoerruimten en trafokasten te groeperen in de kopgevel nabij de parkeergarage inrit wordt de hoofdgevel vrijgespeeld van dergelijke verstoringen. Er komen een aantal nieuwe deuren in de kopgevel voor ontsluiting van deze technische ruimten. Een nieuwe goedereniging en fiets-entree wordt op ondergeschikte wijze in de gevel opgenomen naast de trap naar de hoger gelegen Renssenstraat.



Impressie toekomstige optopping vanaf station (bron: Kraaijvanger)

2.2.5 Ingreep aan de Renssenstraat

Naast de transparantie en toegankelijkheid is de verankering in de stedenbouwkundige context een belangrijk thema op deze locatie. Zoals eerder omschreven is het huidige gebouw nogal in de verdrinking gekomen door de omliggende ontwikkelingen van de laatste decennia. De door ons geformuleerde ambities vragen

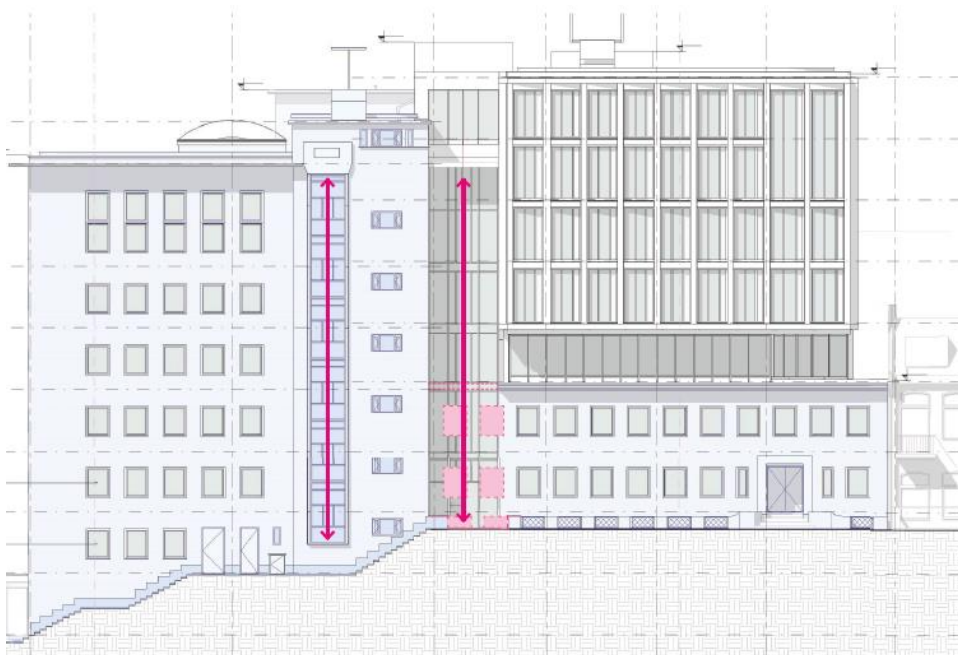
stedenbouwkundig en programmatisch om meer volume. Het huidige oppervlak van 11.527 m² bvo wordt vergroot naar 13.417 m² bvo. Dit is een toename van 1.890 m² bvo welke vervolgens weer bestaat uit 1.740 m² bvo aan kantoorruimte. Het gevraagde programma en de fysieke uitbreiding in de vorm van een optopping geeft de mogelijkheid het gebouw en de nieuwe entree meer betekenis te geven aan de Renssenstraat. Tevens zal het volume beter doen aansluiten op de in gang gezette ontwikkeling met nieuwe gebouwen aan de geschetste oost-west route langs het station. Deze route wordt in de ogen van de gemeente Arnhem een belangrijke en actieve langzaamverkeer verbinding. De hoogte van de optopping is slechts een verdieping hoger dan het hoofdvolume van het hoofdgebouw. Hierdoor ontstaat een subtiel verschil met het hoofdgebouw zelf, dat hierdoor los blijft staan. Dit voorkomt dat de volumes aan elkaar "klonteren" en het monumentale hoofdgebouw leesbaar blijft. De subtiële uitkraging van de optopping zorgt ervoor dat de entree aan de Renssenstraat gemarkeerd wordt en zichtbaar is vanaf het lageregelegen Stationsplein West. De droogloop biedt tevens comfort aan de bezoeker en passant. De intimiteit van het voorgebied wordt hierdoor vergroot.

Op stedenbouwkundig niveau speelt de optopping een belangrijke rol in het vormen van een doorzetting van de stedenlijke wand langs het spoor. De ontwikkeling van de Renssenstaat tot een meer herkenbare en levendige stadsroute past daar goed bij. De hoogte van de bebouwing loopt langzaam af van de Stationstorens op het station, naar de 19e eeuwse bebouwing langs de Renssenstraat. Vanaf de overzijde van het spoor en vanaf het spoor zelf gezien ontstaat een continue beweging. De twee laagse monumentale bebouwing aan de Renssenstraat was voorheen een schakel tussen het lageregelegen stationsplein en de 19e-eeuwse bebouwing en de daarachterliggende wijk. Door de optopping wordt dit deel weer opnieuw de schakel tussen stationsgebied (die nu juist hoger gelegen is) en de 19e -eeuwse bebouwing en de wijk erachter. En daarmee slaat de optopping ook een brug tussen het hoofdvolume aan de Stationsplein-Westzijde en de aangrenzende 19e-eeuwse bebouwing.

Voor de uitbreiding op het twee-lagig volume aan de Renssenstraat in de vorm van een optopping, wordt een eenduiding en functioneel hoofdvolume voorgesteld, welke in hout wordt gerealiseerd. Om een goede aansluiting met de 19e eeuwse bebouwing tot stand te brengen worden de volgende ingrepen voorgesteld. Ten eerste wordt er ruime maat vrij gehouden (2,5 m) tussen de uitbreiding en de naastgelegen historische bebouwing. Deze zone wordt niet bebouwd. Ten tweede wordt het volume los gehouden van de bestaande historische gevel door middel van een terugliggende glasstrook. Dit verzacht de overgang en maakt de historische gevel onder de uitbreiding meer dominant. Hierdoor ontstaat ook een meer ontspannen ontmoeting met de bestaande buurpanden en een ruimte voor een mogelijke groene (niet publieke) daktuin. Ten derde wordt de optopping aan de binnenhof zijde ter plaatse van de waardevolle boom teruggelegd. Hier wordt een flinke hap uit het volume genomen wat de boom ruimte geeft en het volume speelser en luchtiger maakt. De gevels van de optopping zijn overwegend verticaal ontworpen met grote kaders over twee verdieping. Het reliëf en diepte die de kaders geven passen

bij de korrelgrote en schaal van de naastgelegen panden aan de Renssenstraat. Binnen de kaders worden afwisselend houten kozijnen, verticale dichte stroken voor b.v. ventilatieopeningen en dichte vlakken getekend. Deze opzet is geïnspireerd op de verticale architectuur van het Stationspost-gebouw. De sterke kaders laten ruimte voor beweging toe in de vorm van een spel met gesloten vlakken en kleine raamstroken.

Deze transparante hoofdentree aan de Renssenstraat is imposant en opvallend. Op de bovenste laag is een speciaal accent gerealiseerd in de vorm van een dubbel hoge verdiepingsruimte op de hoek, met uitzicht over de stad. Principe is dat het gehele bouwdeel demontabel is en in de toekomst ergens anders weer opgebouwd zou kunnen worden. Een circulair icoon!



Uitleg voor de vormgeving van de nieuwe entree (bron: Kraaijvanger)

2.2.6 Architectuur en de binnentuin

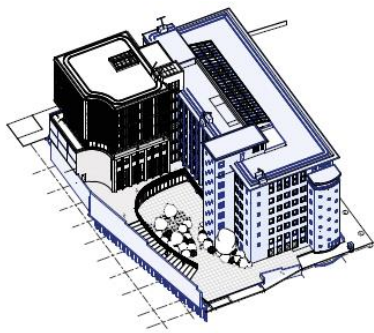
De nieuwe tuingevels kenmerken zich door rust en een verticaal karakter. De nieuwe gemetselde tuingevel aan de zuidzijde wordt opgebouwd met metselstenen gelijkend op de bestaande gevels. Ook hier overheerst een verticaal motief dat perfect aansluit op ritme en schaal van de bestaande architectuur van het voormalig postgebouw. Er wordt ook hier rekening gehouden met de waardevolle boom, door een uitsparing te maken in de gevel. De verbinding met de buitenwereld wordt op meerdere niveaus gerealiseerd. Nieuwe puien met een loopdeur in de vernieuwde plint ter plaatse van het entreegebied, zorgen voor verbinding van de ontvangstruimte met de groene tuin. Groen en de verleiding om te bewegen en een bijdrage te leveren aan gezondheid zijn belangrijke conceptuele peilers voor het realiseren van een comfortabel en gezond gebouw. Naast het buitengroen vormt het binnen groen ook een belangrijk element om bij te dragen aan de gezondheid van de werknemers en bezoekers. In de tuingevels worden op diverse plekken nestkasten opgenomen om de biodiversiteit te ondersteunen. De nieuwe tuin komt op hetzelfde

niveau te liggen als de huidige parkeerplaats. In plaats van een parkeerplaats met geluidsoverlast en vervuiling komt hier een groene oase. Dat is goed om hittestress tegen te gaan en dit bevordert de biodiversiteit. Groen in de plaats van asfalt. De trapverbinding tussen het hoger gelegen terras ter plaatse van het bedrijfsrestaurant en de tuin is integraal onderdeel van het tuinontwerp. De randen van de trappartij gaan over in een doorvalvoorziening bij het terras en gaan vervolgens in een beweging door in het element t.p.v. de voormalige luifel boven de expeditie. Hierdoor blijft een onderscheid bestaan tussen plint en bovenbouw. Het bedrijfsrestaurant met bijbehorende tuin heeft geen publieke functie.

De daken worden gezien als onderdeel van de strategie om het bestaande pand zoveel mogelijk terugbrengen naar de oorspronkelijke monumentale waarden. Daarnaast wordt er ingezet om te voldoen aan de ambitie om veel energie op te wekken door de inzet van PV panelen. De bestaande installatie kast op de prominente hoek aan de Stationsplein zijde wordt verwijderd en een nieuwe kast wordt aan de binnentuin zijde naast de lichtstraat geplaatst. De tuin zelf wordt ontdaan van de oude invoerkasten en opstallen. Het parkeerdek (ook een dak boven de ondergrondse garage) blijft gehandhaafd en is de basis voor de verder tuininrichting die aansluit op de groenontwikkeling binnen.

De architectonische ingrepen in het monument zijn verder uitgewerkt met het doel het ruimtelijke en functionele concept goed in het bestaande gebouw te passen met inachtneming van technische, constructieve en bouwfysische randvoorwaarden. Alles is erop gericht om met een geïntegreerde aanpak, waarbij het monumentale karakter van het gebouw is bewaard gebleven, het complex te verrijken. Het slopen van een deel van later toegevoegde vloeren en het verder uitwerken van de verticale ontwikkeling van het gebouw met vides en lift/trappartijen is getoetst aan ontsluitingsprincipes, veiligheidsschillen, functionele zoneringen en technische aspecten zoals klimaat, akoestiek, daglicht en ruimtelijke beleving. Het concept voor het interieur sluit hier nauwkeurig op aan. Plafondhoogtes, installatiestroken en schachten zijn afgestemd op behoud en versterken van de waarden die het oorspronkelijke gebouw bezit. De huidige bouwkundige hoofdpziet met de sprekende betonconstructie en ornamenten is leidend en wordt onderdeel van de beleving van de ruimten. Het is bepalend voor het karakter van het De Nieuwe Post. De uitbreiding wordt nader toegelicht in het document ROB uitbreiding en interventies De Nieuwe Post¹.

¹ Kraaijvanger (2024). ROB uitbreiding en interventies De Nieuwe Post. 29 mei 2024.



Aanzicht en impressie op de binnentuin (bron: Kraaijvanger)

2.2.7 Duurzaamheid

Ten slotte gelden voor de voorgenomen ontwikkeling hoge duurzaamheidsambities. Voor de ontwikkeling is de ambitie gasloos en minimaal energielabel A+++ gesteld en het streven naar energieneutraal. Daarnaast bestaat de wens om te voorzien in een binnentuin en daktuin, waarmee wordt geïnvesteerd in beleving, kansen worden geboden voor afkoppeling van hemelwater en wordt geïnvesteerd in klimaatadaptatie. Verder sluit het besluitgebied aan op een nabije WKO-installatie, waarmee het energieverbruik lager ligt voor koeling en verwarming en uitstoot van gassen minder zijn ten opzichte van alternatieve verwarmingsvormen.

Vanuit de trias energetica is de eerste stap het reduceren van de energiebehoefte. De tweede stap die binnen het gebouw gezet wordt, is maximale duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld, waar mogelijk, met PV-panelen op het dak. In het geval van het oude monumentale gebouw is dit echter niet toereikend om de projectambities te vervullen. De derde en zeer belangrijke en bepalende stap is de gezamenlijke opgave voor het zoeken naar en duurzame energievoorziening in het stationsgebied. Er wordt gezocht naar synergie met de omgeving om deze ambities te realiseren.

2.2.8 Bezonnin

Het beoogde bouwplan heeft een hogere bouwhoogte dan de bestaande situatie. Om inzichtelijk te maken wat voor gevolgen de hoogte heeft voor de naast gelegen woningen aan de Renssenstraat is een bezonningsstudie uitgevoerd.

Beleid, wet- en regelgeving

Er is geen wet- en regelgeving voor bezonnin. De meeste gemeenten hanteren de TNO-norm. Andere gemeenten hebben eigen beleid. Bezonningsdiagrammen geven inzicht in de bezonnin van de gevels en (extra) schaduw op de omgeving.

TNO-norm / gemeentelijk beleid

TNO kent een 'lichte' en een 'streng' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Bezonningsdiagrammen

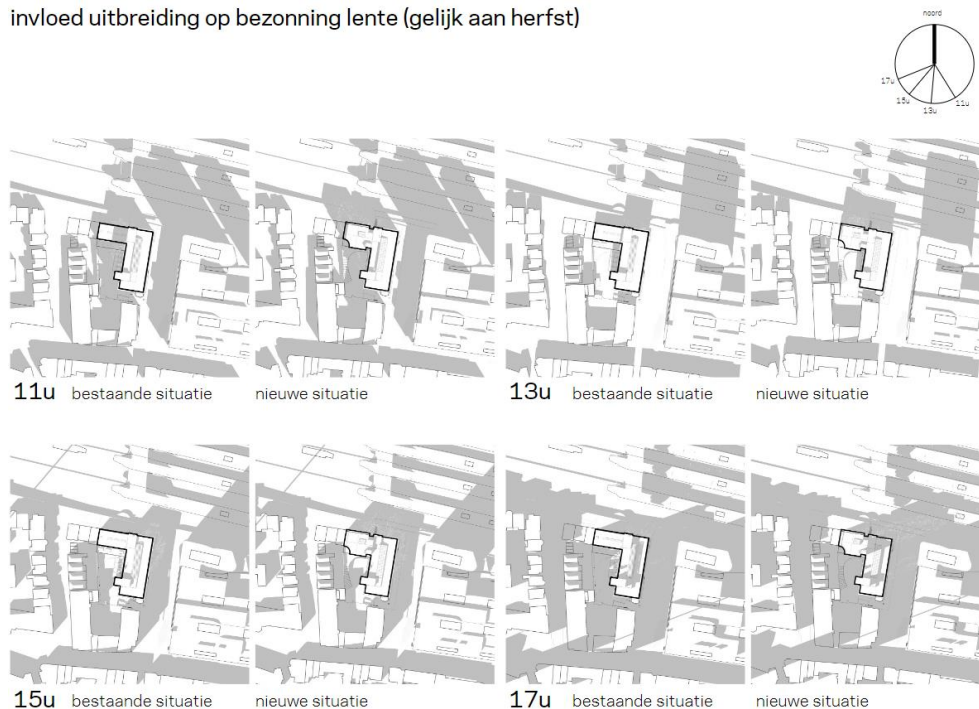
Bezonningsdiagrammen maken inzichtelijk of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek, et cetera. voldoende is. Ook geven deze diagrammen inzicht in toename van schaduw op de omgeving door de nieuwbouw.

Met een 3d-model wordt de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hiervoor zijn er de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

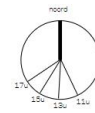
- 22 december: de dag dat de zon het laagst staat;
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat, namelijk precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd).

Om een volledig beeld te krijgen van de bezonning is in navolgende afbeeldingen de schaduwwerking van de lente + herfst, winter en zomer weergegeven voor de tijdstippen 11 uur, 13 uur, 15 uur en 17 uur.

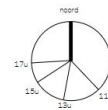
invloed uitbreiding op bezonning lente (gelijk aan herfst)



invloed uitbreiding op bezonning winter



invloed uitbreiding op bezonning zomer



Toetsing

Uit de bezonningsstudie is gebleken dat in de lente en zomer twee woningen aan de Renssenstraat in de ochtend meer beschaduwd worden. De schaduw valt echter op de daken en de voorzijde van het huis en niet op de achtertuinen. Tevens zitten er aan deze zijde van de gevels geen ramen. Vanaf de middag ondervinden de bewoners echter al geen hinder meer van de bezonning. Zodoende wordt de 'strengere TNO-norm' behaald.

3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit project geldende uitgangspunten weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven.

Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Het besluitgebied betreft een inbreidingslocatie binnen Arnhem. Het bestaande gebouw wordt vergroot zodat er in de nieuwe situatie meer kantoorplekken mogelijk zijn. Door deze manier van uitbreiden wordt voldaan aan het principe van inbreiding boven uitbreiding. Het plan is in lijn met het gestelde in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering.

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor

duurzame verstedelijking⁵ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

3.2.4 Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

Toetsing

Met het onderhavig project wordt het kantoorpand van het Rijksvastgoedbedrijf in Arnhem uitgebreid. Het betreft een binnenstedelijk ontwikkeling met hoge duurzaamheidsambities (energielabel A+++ en gasloos ontwikkeld) waar tevens aandacht is besteed aan klimaatadaptatie door toevoeging van groen en afkoppeling van hemelwater. Daarnaast draagt het project bij aan het realiseren van een goed

⁵ SAB (2024). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Arnhem, Stationsplein West 30. Projectnummer: 190580.01. 17 april 2024.

vestigingsklimaat en is de locatie zeer goed bereikbaar met duurzaam vervoer. Het project is derhalve in lijn met de ambities van de Omgevingsvisie van Gelderland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsverordening wijst uit dat de gronden van het besluitgebied binnen het intrekgebied liggen. De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie daardoor onder andere gebruik van regelgeving en vergunningverlening. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening. De Omgevingsverordening regelt dan ook dat een bestemmingsplan c.q. ruimtelijke onderbouwing ter plaatse van een intrekgebied niet mag voorzien in een bestemming die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Aangezien voorliggend project enkel voorziet in de herontwikkeling van een kantoorfunctie, is er geen sprake van de winning van fossiele energie en vormt dit verder geen problemen ten aanzien van de drinkwatervoorziening.

3.3.3 Conclusie

Onderhavig project is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Arnhem 2040

Om te zorgen dat Arnhem zichzelf blijft op weg naar de toekomst, is samen met de stad de omgevingsvisie 'Arnhem 2040' opgesteld. Op naar 2040: waar ligt onze focus? Arnhem is in trek bij bewoners, bedrijven en bezoekers en groeit. In de komende twintig jaar neemt de behoefte aan woningen naar verwachting met 16.000 toe. Deze groei wil de gemeente 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.

Er wordt rekening gehouden met wat er in heel Nederland speelt en daarbij worden bij het maken van keuzes de drie criteria uit de nationale omgevingsvisie gehanteerd: de gemeente combineert op één plek liefst meerdere functies, de gemeente gaat uit van de kenmerken van een gebied en de gemeente lost eigen problemen hier en nu op. In Arnhem worden nog vier aanvullende 'afwegingsprincipes' onderscheiden, bij het maken van keuzes. De volgende voorwaarden worden aan het ruimtegebruik in een groeiende stad gesteld:

- 1 De Arnhemse identiteit versterken;
- 2 Duurzaam en gezond ontwikkelen;
- 3 Wijken versterken waarin iedereen mee kan doen;
- 4 Slim omgaan met ruimtegebruik.

De Arnhemse binnenstad is een economische monitor van de stad en regio. De aanwezige straten, pleinen, groen en blauw met voorzieningen krijgt steeds meer economische betekenis. De aanwezige functies vloeien steeds meer in en door elkaar, waarbij ontmoeten en beleven centraal staan. Richting 2040 wordt een vergroting van de binnenstad in de richting van Arnhem Centraal Stations, de Steenstraat en omgeving, Centrum West en Centrum Oost gezien.

Om de landschappen, parken en polderlinten in het groenblauwe netwerk te kunnen koesteren, wordt ingezet in het bouwen op plekken in of direct aan de bestaande stad. Bij voorkeur gaat het om goed bereikbare plekken in en rond het centrum, de omgeving van treinstations en (winkel)centra. Daarbij geldt dat maatwerk altijd aan de orde is en er specifieke uitdagingen voor iedere locatie zullen gelden. Daarom wordt gewerkt aan een integraal kwaliteitskader waarin wordt aangegeven welke kwaliteiten versterkt moeten worden en waar verdichting kan bijdragen aan de karakteristiek van het gebied.

Toetsing

De omgevingsvisie beschrijft dat de stationsomgeving van Arnhem Centraal Station als ICE-station een uniek vestigingsmilieu voor kantoren en dienstverlening heeft. Er wordt hier door middel van verdichting ingezet op kansen voor nieuwe werkmilieus. In voorliggend plan wordt de uitbreiding van een bestaand kantoorpand invulling gegeven aan deze ambities uit de Arnhemse omgevingsvisie. Door

de hoogte in te gaan wordt extra kantoorruimte gecreëerd binnen de bestaande bebouwde oppervlakte. Daarbij wordt de monumentale- en cultuurhistorische waarde van het pand behouden.

3.4.2 Groenvisie 2017-2035

De Groenvisie gaat over het Groen-blauw raamwerk, de stedelijke hoofdgroenstructuur, vertaald in doelen, ambities en ontwikkelopgaven. Dit Groen-blauw raamwerk van de stad bepaalt het gezicht van de stad en de aantrekkelijkheid van uiteenlopende woon- en recreatiemilieus. Het gaat daarbij om de waarden vanuit landschap, cultuurhistorie, ecologie, water en recreatief gebruik op gemeente en op particuliere terreinen.

Aan groen wordt de laatste jaren steeds meer waarden en kwaliteiten toegekend. Zo ook aan het Arnhemse groen. Te denken valt aan gezondheid, klimaat (verminderen van hitte en van wateroverlast), milieu (verbeteren luchtkwaliteit), stadslandbouw, dierenwelzijn, toerisme en sport en bewegen. Het groen biedt ruimte voor een gezonde, leefbare, aantrekkelijke en daarmee ook toekomstbestendige woon- en werkomgeving. De Groenvisie is daarvoor verdeeld in 5 thema's met bijbehorende doelen:

- 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 en gezondheid;
- de duurzaam beheerde stad: beheer afgestemd op eindbeeld en gebruik;
- de samenwerkende stad: maatschappelijke betrokkenheid en promotie van groen.

De Groenvisie legt niet alleen het Groen-blauw raamwerk vast, dus de stedelijke hoofdgroenstructuur. De Groenvisie geeft ook richting aan het belang van groen in de wijken, zodat initiatieven de waarden van het groen (landschap, biodiversiteit, gezondheid, waterbuffering, koelte) niet aantasten maar versterken.

De Groenvisie is daarmee een basis voor de vertaling naar de (planologische) bescherming van waardevolle gebieden en waardevolle bomen in de ruimtelijke plannen en het latere Omgevingsplan.

De Groenvisie zorgt voor een actualisatie van de Arnhemse regels aangaande groencompensatie. Het provinciale beleid ten aanzien van groencompensatie is gewijzigd. Per 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming. De provinciale compensatie is sindsdien alleen geldig op bos binnen het Gelderse Natuurnetwerk.

De Groenvisie geeft de Arnhemse regels groencompensatie aan. Uitgangspunt is dat de totale groenbalans in de stad neutraal blijft of toe neemt. Moet er toch groen verdwijnen (planologisch of feitelijk), dan wordt dat gecompenseerd. Allereerst kwantitatief, dan kwalitatief en als laatste financieel. Bij financiële compensatie wordt de waarde van het groen en de bomen gestort in het Groenfonds.

Toetsing

Zoals benoemd in paragraaf 2.1.2.1 is binnen en rondom het besluitgebied in de huidige situatie zeer weinig groen aanwezig. De binnenplaats wordt ingericht als een binnentuin met toevoeging van groen, waardoor het groenpercentage binnen het besluitgebied groeit. Hier wordt voldaan aan het uitgangspunt dat de totale groenbalans in de stad neutraal blijft of toe neemt.

3.4.3 Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4 Ruimtelijke en programmatische aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten waar rekening mee moet worden gehouden. Om de haalbaarheid van het initiatief aan te tonen is voor een deel van deze aspecten onderzoek verricht. In de betreffende paragrafen worden de bevindingen uit de onderzoeken nader toegelicht.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport (MER) opgesteld dient te worden. De activiteiten waarvoor een MER opgesteld moet worden zijn opgenomen in de bijlage van het Besluit m.e.r. Een project kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn op de volgende manieren:

- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.7 lid 1 en 2.8, lid 1 van de Wet milieubescherming noodzakelijk is;
- Een plan kan m.e.r.-plichtig zijn indien sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit de onderdelen C en D overschrijden en waarbij het plan wordt genoemd in kolom 3 (plannen).
- Een project kan m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn indien het plan wordt genoemd in kolom 4 (besluiten) en er sprake is van activiteiten en gevallen die de drempelwaarden uit onderdeel C en D overschrijden. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel C is in dit geval sprake van een m.e.r.-plicht. Bij een overschrijding van de drempelwaarden uit onderdeel D is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt erop neer dat voor een ontwikkeling dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen in onderdeel D en beneden de drempelwaarden vallen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.(-beoordeling) plaatsvinden.

Toetsing

Onderhavig project betreft de herijking van het kantoorpand aan het Stationsplein West 30 te Arnhem. Het plan kan worden gekwalificeerd als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd en een herontwikkeling wordt als wijziging in de zin van het Besluit m.e.r. beschouwd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het project blijft ver onder de indicatieve drempelwaarden en daarmee kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan. In de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Er is een vormvrije m.e.r.-beoordeling⁸ uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de meeste beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. Uitsluitend voor wat betreft natuur (soortenbescherming) en cultuurhistorie zijn er mogelijk negatieve milieueffecten, maar die zijn gering en niet als een belangrijk negatief milieueffect te kwalificeren. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.(-beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

⁸ SAB (2024). Vormvrije m.e.r.-beoordeling. Arnhem, Stationsplein West 30, Transformatie Rijksvastgoedbedrijf. Projectnummer: 190580.01. 17 april 2024.

4.3 Hinder

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in en in de directe omgeving van het besluitgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een project mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG-publicatie als leidraad voor milieuzonering gebruikt⁹. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

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. De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn blijkens de toelichting in de VNG-publicatie niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

Toetsing

In voorliggende situatie is sprake van de realisatie van zowel een hinderveroorzakende functie als een hindergevoelige functie. Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het stationsgebied van Arnhem, in de omgeving bevindt zich derhalve een verscheidenheid aan bestemmingen zoals kantoren, detailhandel en woningen. Er is daarom sprake van een afwisseling van functies, waardoor het gebied kan worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'.

⁹ VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

In voorliggende situatie wordt de uitbreiding van een kantoor gerealiseerd. Raadpleging van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) wijst uit dat de onderhavige ontwikkeling het beste kan worden geschaard onder 'Overige zakelijke dienstverlening: kantoren'. Volgens de VNG publicatie geldt hiervoor een richtafstand van 0 meter ten aanzien van geluid binnen een gemengd gebied. De dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functie (woning) ligt op circa 10 meter van de locatie. Hiermee wordt ruim voldaan aan de richtwaarden van de VNG publicatie. De hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling naar de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functies blijft daarom minimaal.

Daarnaast kent het besluitgebied in de huidige situatie reeds een kantoorbestemming. In de beoogde situatie wordt het areaal aan kantoorfunctie niet uitgebreid; de uitbreiding vindt enkel verticaal plaats. Daarmee dient er officieel geen nadere beschouwing plaats te vinden van eventuele hinder van onderhavig initiatief ten opzichte van omliggende hindergevoelige functies.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op de ontwikkeling

Een kantoor betreft in de basis geen hindergevoelig object in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering. Binnen de afzonderlijke wet- en regelgevingen wordt een kantoor in sommige gevallen echter wel gezien als gevoelig. Zo wordt het aangemerkt als verblijfsruimte en daarmee als geurgevoelig object, wat mogelijk omliggende geur veroorzakende bedrijven beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast moet een kantoor ook worden aangemerkt als (beperkt)kwetsbaar object in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wat mogelijk omliggende risicovolle bedrijven beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het besluitgebied wordt aan de west-, zuid en oostzijde reeds begrenst door hindergevoelige objecten (woningen en kantoren). Aan deze zijden zijn deze objecten maatgevend voor de uitbreidingsruimte van bedrijven, waardoor de uitbreiding van een kantoorgebouw geen beperking vormt voor de uitbreidingsruimte van deze bedrijven. Direct ten noorden van het besluitgebied ligt het spoor, met aan de overkant hindergevoelige objecten (woningen en kantoren), waardoor de uitbreiding van een kantoorgebouw wederom geen beperking vormt voor de uitbreidingsruimte van deze bedrijven.

Voor het aspect gevaar kan geen afstandsstap terug worden gedaan. Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.5 (externe veiligheid). Hier wordt geconcludeerd dat het besluitgebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle bedrijven ligt. Ook voor het aspect gevaar geldt daarom dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in de bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect hinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.4 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de ruimtelijke onderbouwing moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, maar ook een onderwijshuisvesting een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In de Wgh staan regels voor weg- en railverkeerslawaaï en voor gezoneerde industrieterreinen. De wet werkt verder met zones: dit zijn aandachtsgebieden rond geluidbronnen waarbinnen regels en normen gelden om de negatieve gevolgen van geluidhinder te beperken. Bij (planologische) wijzigingen moet er akoestisch onderzoek plaatsvinden naar de gevolgen.

De Wet geluidhinder kent een normenstelsel met een ten hoogst toelaatbare geluidbelasting (voorkeurswaarde en grenswaarden). Als de geluidbelasting beneden de voorkeurswaarde blijft dan zijn er vanuit de wet geen belemmeringen voor nieuwe geluidgevoelige situaties. Bij een geluidbelasting tussen de voorkeurswaarde en de grenswaarde moet er een gemotiveerd besluit genomen worden om nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen mogelijk te maken (hogere grenswaarde).

Voor het verlenen van een hogere grenswaarde is de Nota uitvoeringsbeleid hogere grenswaarden van de gemeente Arnhem van toepassing. Hierin zijn regels opgenomen voor geluid van gemeentelijke wegen.

Gemeentelijke beleid - Actieplan omgevingslawaaï 2021-2023

In januari 2022 is het Actieplan Omgevingslawaaï 2021-2023 opgesteld door de gemeente Arnhem. Het actieplan is bedoeld voor het oplossen van knelpunten in bestaande situaties op basis van de vastgestelde geluidsbelastingkaarten uit 2017. De maatregelen die de gemeente Arnhem de afgelopen jaren heeft genomen om een aantal knelpunten boven de 63 dB aan te pakken, komen voort uit een afstemming van de geconstateerde knelpunt-wegvakken en ons onderhoudsprogramma van gemeentelijke wegen. Door deze twee over elkaar te leggen, kan op een natuurlijk moment aangesloten worden bij de aanpak van wegen.

Toetsing

Voorliggend project omvat de uitbreiding van een kantoorfunctie. Een dergelijke functie betreft geen geluidhindergevoelige functie. Toetsing aan de Wgh is daarom niet van toepassing.

Zoals in paragraaf 4.13 is gesteld, is de (extra) verkeersaantrekkende (ten opzichte van de huidige situatie) geschat op circa maximaal 66 extra motorvoertuigen per etmaal. Uit de Wet Geluidhinder is af te leiden dat bij een geluidstoename van 1,5 dB de geluidstoename merkbaar toeneemt en mogelijk maatregelen gewenst zijn. Deze toename komt neer op een verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling van circa 40% (licht verkeer). Bij dit plan is evenwel te verwachten dat

de verkeerstoename op de Utrechtsestraat (en in mindere mate de Stationsplein-West) veel lager zal zijn dan 40%. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de huidige etmaalintensiteit in iedergeval minimaal 375 motorvoertuigen per etmaal te bedragen. Er is dus naar verwachting geen sprake van een merkbare geluidstoename als gevolg van onderhavige ontwikkeling. Zeker gezien het feit dat het besluitgebied zich in een omgeving bevindt met reeds hoge achtergrondconcentraties. In het stationsgebied is sprake van meer omgevingslawaai dan in een rustige woonwijk en in een dergelijke omgeving wordt dit ook als aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

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. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Hiervoor worden twee risicobegrippen gehanteerd: het PR (Plaatsgebonden Risico) en het GR (Groepsrisico).

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Gemeentelijk beleid - Beleidsplan Externe Veiligheid

Het beleidsplan Externe Veiligheid is in 2015 vastgesteld en wederom met 4 jaar verlengd. Dit beleidsplan beschrijft de mate van gewenste externe veiligheid in Arnhem. Uitgangspunt 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.

Toetsing

Het besluitgebied ligt binnen het invloedsgebied van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Hiertoe is een kwantitatieve risicoanalyse¹⁰ uitgevoerd. Als gevolg van het ontwikkelplan met de toekomstige gebruiksfunctie zal de personen-dichtheid in het invloedsgebied van het spoortraject toenemen. Het spoortraject kent in de nabijheid van de ontwikkellocatie geen plasbrandaandachtsgebied en geen PR 10-6/j contour. Tevens is gebleken dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico minder dan 10% toeneemt.

Ingevolge artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) kan een volledige verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven als het groepsrisico, gelet op de verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Aan beide voorwaarden wordt blijkens de onderzoeksresultaten voldaan. Wel is het wenselijk het groepsrisico van de in de 10-8/j plaatsgebonden risicocontour liggende bebouwing zoveel mogelijk te minimaliseren. In het navolgende hoofdstuk zal door middel van een beperkte verantwoording van het groepsrisico hierin voorzien.

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobronnen dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Beheersbaarheid/bestrijdbaarheid

Allereerst is het voor de bestrijdbaarheid van een ramp of zwaar ongeval van belang om de aanrijdtijden van de brandweer voor het plangebied te inventariseren. Vanuit de brandweerkazerne Arnhem Noord is de locatie binnen 8 minuten te bereiken. Geconcludeerd wordt dat het plangebied aan de Renssenstraat en diens directe omgeving aan het Stationsplein West goed bereikbaar is voor de brandweer.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk

¹⁰ SAB (2024). Kwantitatieve risicoanalyse. Arnhem, Stationsplein West 30. Projectnummer: 190580_01. 3 april 2024.

plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij het toxische scenario worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Ten aanzien van het brandbare scenario, zet de brandweer eveneens in op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Wel is het van belang dat zich in het plangebied voldoende bluswater-voorzieningen bevinden. Het is te veronderstellen dat in de omgeving van het station Arnhem Centraal voldoende voorzieningen hiervoor aanwezig zijn.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen en/of er een explosie plaatsvindt, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde toxische incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten.

Bovenstaand advies is ook van toepassing op het brandbare scenario. Echter, ook vluchtwegen van de bron af, in dit geval via het Stationsplein West, behoren tot de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te vergroten. In de bebouwing wordt hiermee rekening gehouden door de vluchtmogelijkheden/uitgangen in het hoofdbouw richting het zuiden.

In aanvulling op de voorgenoemde punten is het aan te bevelen om de gevels gesitueerd richting de risicobron onder andere van splintervrij glas te voorzien.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met het Beleidsplan Externe Veiligheid van de gemeente Arnhem en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen

omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu.

In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gemeentelijk beleid - Beleidsnota Lucht en Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit
Het Arnhemse beleid op gebied van luchtkwaliteit is vastgelegd in de Beleidsnota Lucht uit 2005. Deze nota is erop gericht nieuwe overschrijdingen van de normen uit de Wet milieubeheer te voorkomen en bestaande of dreigende overschrijdingen op te lossen. Daarnaast richt de Beleidsnota Lucht zich op het beperken van overlast door geurhinder. Voor wat betreft het halen van de normen uit de Wet milieubeheer is de beleidsnota vertaald naar maatregelen in het Uitvoeringsprogramma Luchtkwaliteit 2011 - 2015.

Toetsing

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe kantoorlocatie in ieder geval NIBM is.

- $\leq 100.000 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- $\leq 200.000 \text{ m}^2$ bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Voorliggend project voorziet in de realisatie van circa 1.740 m^2 aan extra kantoorfunctie. Het project draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.7 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Gemeentelijk beleid - Archeologische verwachtingenkaart

Archeologie is een integraal onderdeel van het erfgoedbeleid en als zodanig opgenomen in de Erfgoednota. In de nota wordt voortgeborduurd op de uitgangspunten van het Verdrag van Malta. Behoud van archeologische waarden is het uitgangspunt en als dat niet mogelijk is, volgt veiligstelling door archeologisch onderzoek. Om permanente aandacht voor deze vorm van erfgoed te krijgen, is ingezet op constante voorlichting en educatie. 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.

Conform de archeologische beleidskaart geldt dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden als grondroerende werkzaamheden:

- in archeologisch waardevolle gebieden (buiten monumenten) dieper dan 40 cm maaiveld reiken en groter zijn dan 30 m^2 ;

- in gebieden met een hoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 200 m²;
- in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 500 m²;
- in gebieden met een lage archeologische verwachting dieper dan 40 cm-maaiveld reiken en groter zijn dan 2.000 m².

Voor archeologisch waardevolle gebieden, zijnde beschermde gemeentelijke of rijksmonumenten, geldt maatwerk in plaats van de voorgenoemde voorwaarden. Voor rijksmonumenten beslist de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). Gebieden die reeds onderzocht zijn en/of zijn vrijgegeven, zijn vrijgesteld van onderzoek, dat is in onderhavige situatie niet het geval. Aan het archeologische beleid dat in de verordening is verankerd, ligt de archeologische maatregelenkaart als basis ten grondslag.

Toetsing

Door DNA is een archeologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat nagenoeg het gehele kantoor van het Rijksvastgoedbedrijf onderkelderd is tot minimaal 250 cm beneden maaiveld, waarmee de mogelijk aanwezige archeologische resten niet meer in situ in de bodem aanwezig zullen zijn. Voor deze terreinen is een lage archeologische verwachting opgenomen. Hiermee geldt dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is ter plaatse van het besluitgebied. Er geldt wel een meldingsplicht.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Cultuurhistorie

Algemeen

Het belang van het behoud van cultuur erfgoed moet op basis van het Bkl (art 5.130) terug komen in het omgevingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing geldt dit tevens bij omgevingsvergunningen. Dit behelst niet alleen een beschrijving van de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden, maar ook een waardering ervan en een advies over toekomstige omgang ermee, gelet op de ruimtelijke opgave die in het bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing aan de orde is. Aangegeven moet worden hoe met de cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Provinciaal beleid - 'Beleef het mee!' (2017-2020)

In juli 2016 is het *Beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017 - 2020 'Beleef het mee!'* vastgesteld. In dit programma ligt het accent op de beleving van mensen. Daarnaast zoekt de provincie de balans tussen de maatschappelijke, economische

¹¹ DNA (2020). Bureau-onderzoek Rijksvastgoedbedrijf Stationsplein West 30 Arnhem. Onderzoekmeldingsnummer: 4646706100. 10 april 2020.

en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed. Cultureel ondernemerschap blijft onverminderd van belang en komt terug in de economische waarde van cultuur en erfgoed. Voor wat betreft erfgoed krijgt vooral het functioneel gebruik ervan aandacht. Daarnaast zoekt de provincie nieuwe manieren van samenwerking waardoor de uitvoeringskwaliteit van restauraties en archeologie wordt vergroot. 2020 is het laatste jaar van het beleidsprogramma 'Beleef het Mee!', maar de provincie zet de meeste regelingen die bij dit programma horen voort, rondt het beleidsprogramma af, speelt in op actuele ontwikkelingen én ontwikkelt een nieuw kader voor de periode vanaf 2020. In het Uitvoeringsprogramma Cultuur en Erfgoed 2022, het tweede uitvoeringsprogramma, worden de doelstellingen verder uitgewerkt in activiteiten.

Gemeentelijk beleid – Omgevingsvisie Arnhem 2040

De Omgevingsvisie Arnhem 2040 laat terug komen dat bij ruimtelijke keuzes de kwaliteiten en identiteit van de stad, wijken en landschappen voorop staan. Bij de bouw en herinrichting zijn het behoud en de versterking van groenstructuur en cultuurhistorische waarden daarom belangrijke voorwaarden. Arnhem bezit veel ruimtelijke, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten waar we trots op zijn en die onze stad uniek maken. De gemeente stelt kaders op voor het centrum, de centrumschil en de omliggende wijken, die een verdichting van de stad mogelijk maken, in harmonie met de stedenbouwkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Gemeentelijk beleid - Erfgoednota 'Panorama Arnhem'

In de Erfgoednota 'Panorama Arnhem' wordt het accent verschoven van 'behoud door bescherming' naar 'behoud door ontwikkeling'. Er wordt van uitgegaan dat de cultuurhistorie zo op een vroeg moment een actieve rol gaat spelen in verandingsprocessen en ontwerpkeuzen. Het stadsbeeld van Arnhem verandert in hoog tempo. Het erfgoedbeleid wil de cultuurhistorische factor een zichtbare en samenhangende rol geven in deze stedelijke ontwikkelingen. Cultuurhistorie wordt ingezet als ontwikkelingskans en niet als belemmering.

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. De cultuurhistorische dimensie van de stad moet, waar mogelijk, worden versterkt en beleefbaar worden gemaakt.

Om de doelstellingen van het erfgoedbeleid te realiseren wordt ingezet op een aantal strategieën:

- behouden door ontwikkelen;
- behouden door beschermen;
- adviseren, stimuleren en verleiden;
- kennis verwerven en verspreiden.

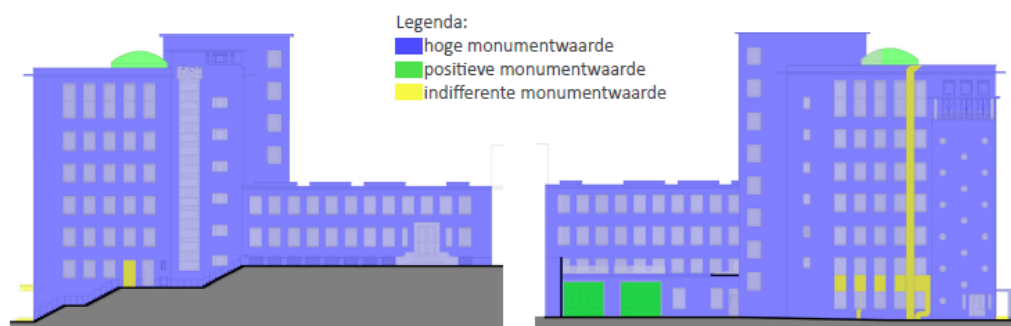
Toetsing

Het kantoorgebouw waar het besluitgebied deel van uitmaakt heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een stationspostkantoor in de gemeente Arnhem. Het is een gemeentelijk monument. Het gebouw is gerealiseerd als een gevolg van ruimtegebrek in het bestaande stationspostkantoor uit 1887, dat was gebouwd aan de oostzijde van het station. De nieuwe locatie bood ruimte aan diverse functies, waaronder briefbestelling, expeditie en inkleding. Door een tunnel werd het gebouw verbonden met een nabijgelegen perron. Ondanks het feit dat de oorspronkelijke functies van het gebouw al vrij snel werden verplaatst naar andere locaties, behield het pand een functie als kantoorgebouw. In zijn opzet weerspiegelt het object nog steeds op een zeer goed herkenbare wijze de ideeën over de opzet van utiliteitsgebouwen, zoals die bestonden in de naoorlogse periode.

Het als een stationspostkantoor opgezette gebouw aan het Stationsplein West 30-33/Renssenstraat 17-18, waarvan onderhavig besluitgebied onderdeel uitmaakt, is inclusief de authentieke trappenhuizen, en tezamen met het bijbehorende terrein, beschermenswaardig als gemeentelijk monument, vanwege de karakteristieke wederopbouwarchitectuur. Door Osinga bouwhistorie is een cultuurhistorisch onderzoek¹² uitgevoerd, waarin een waardestelling is geformuleerd voor het onderhavige besluitgebied. Op hoofdlijnen kan het volgende worden gesteld:

- Het gebouw is van algemene historische waarde;
- Het gebouw heeft ensemble- en stedenbouwkundige waarde;
- Het gebouw heeft architectuurhistorische en bouwhistorische waarde;
- Het gebouw heeft gebruikshistorische waarde.

Daarnaast komt terug in het onderzoek dat er zorgvuldig met het gebouw is omgegaan. In de navolgende afbeelding is zichtbaar dat het exterieur van het besluitgebied in zijn geheel is voorzien van een hoge monumentwaarde:

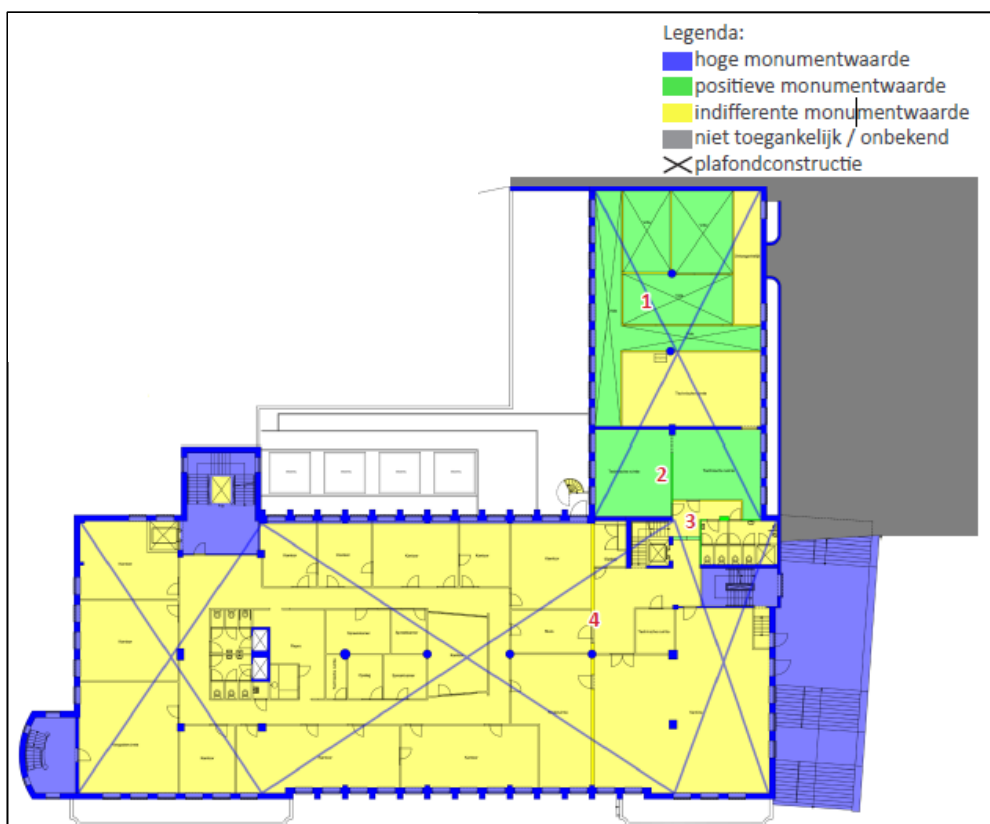


Waarderingstekening van het gebouw (bron: RVB/Osinga bouwhistorie)

Naast het exterieur zijn er eveneens in het interieur hoge monumentale waarden vastgesteld. Dit betreffen de oorspronkelijke delen van de constructie, meerdere tussenvloeren, de gang en tunnel. Daarnaast kent de verdiepingsvloer van het besluitgebied een positieve monumentwaarde. Dit betekent dat de ruimte oorspronkelijk is, maar niet van essentieel belang voor de architectuur. De voorgenomen

¹² Osinga Bouwhistorie (2020). Stationsplein-West 30 te Arnhem. Cultuurhistorisch onderzoek. 17 april 2020.

ontwikkeling dient met respect voor de cultuurhistorische waarden uitgewerkt te worden. Navolgende afbeelding toont de waarderingstekening van het interieur van het gebouw (eerste verdieping) met daarop ook de trappen aan de Renssenstraat aangegeven.



Waarderingstekening van het interieur (bron: RVB/Osinga bouwhistorie)

De voorgestelde nieuwbouw kan een doorontwikkeling betekenen van het bijzondere gebouw. Met de nieuwe investering in dit nieuwbouwvolume zal ook het historische gebouw zelf worden gerenoveerd. Hierbij kunnen de kwaliteiten van die bij diverse verbouwingen verloren zijn gegaan weer worden hersteld. Nieuwbouw gaat hand-in-hand met kansen voor herstel van cultuurhistorische waarden van het gemeentelijke monument.

De belangrijkste interventie in het laagbouwgedeelte aan de Renssenstraat betreft de doorbraak (snede) om een volwaardige entree mogelijk te maken aan de Renssenstraat. Hiertoe wordt een beperkte smalle strook bestaande voor- en achtergevel verwijderd om een volwaardige entree mogelijk te maken aan de Renssenstraat. Dit draagt in hoge mate bij aan de levendigheid van de Renssenstraat en past in de visie om deze route op te waarderen. Het zicht op de achtergelegen groene tuin wordt nu mogelijk gemaakt. Door letterlijk een snede te maken wordt de dikte van de oorspronkelijk metselwerk wand zichtbaar gemaakt. Het biedt zicht op de wijze waarop het gebouw is opgebouwd en het ensemble wordt niet aangetast door de relatieve beperkte omvang van de ingreep. De welstand en monumentencommissie heeft instemmend gereageerd op deze ingreep.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.9 Bodem

Algemeen

In het kader van de nieuwe ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het besluitgebied is door Sweco een verkennend bodem- en asbestonderzoek¹⁴ uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat zintuiglijk bijmengingen met baksteen en beton zijn aangetroffen. In de ondergrond ter plaatse van deellocatie A (voormalige tanks) zijn achtergrondwaarde overschrijdingen met minerale olie aangetoond. Deze verontreinigingen met minerale olie zijn op basis van het uitgevoerde vooronderzoek te relateren aan de voormalige tanks. In de boven- en ondergrond van het overige deel van het terrein zijn analytisch geen verontreinigingen boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

De bodemkwaliteit van de ondergrond, behorend bij deellocatie A, voldoet niet aan de lokale maximale waarde van de bodemkwaliteitskaart van de 'Regio MRA' (minerale olie > AW, en > Industrie). Door het licht verhoogde gehalte minerale olie in de ondergrond is de grond niet toepasbaar, in het kader van het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit. Deze grond kan niet buiten de locatie worden toegepast zonder maatregelen te treffen om besmetting van de omgeving te voorkomen. Indien deze ondergrond wordt ontgraven, dient dit separaat van het overige terrein te worden verricht en separaat in depot te worden gezet. Deze grond dient op dezelfde plaats te worden teruggezet of afgevoerd te worden naar een erkende verwerker. Aanbevolen wordt om voorafgaand hieraan het depot (indicatief) te keuren. De bij de werkzaamheden vrijkomende grond buiten deellocatie A is toepasbaar binnen de grenzen van de bodemkwaliteitskaart 'Regio MRA'. Bij toepassing buiten dit gebied is mogelijk een partijkeuring noodzakelijk. De aangetoonde PFAS-gehalten blijven onder de toepassingsnorm voor klasse Landbouw/Natuur. De grond mag daarmee op basis van de PFAS-gehalten worden toegepast als klasse Landbouw/Natuur grond.

Het grondwater is licht verontreinigd met PER, molybdeen en barium. Verder zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of in de bodem en

¹⁴ Sweco (2020). Verkennend bodem- en asbestonderzoek. Stationsplein-West 30 te Arnhem. Projectnummer: 370008. 2 april 2020.

blijven de aangetoonde PFAS-gehalten onder de toepassingsnorm. De aangetroffen lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot het doen van nader onderzoek. Op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem kan het besluitgebied worden vrijgegeven, tenzij er graaf werkzaamheden plaatsvinden dieper van 2m ter plaatse van de olieverontreiniging zoals opgenomen in de beschikking¹⁵. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een saneringsplan/BUSmelding ingediend te worden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Er zijn geen bomen en of ander groen aanwezig binnen het plangebied. De regels Groencompensatie zijn niet van toepassing.

Toetsing

Natuurbalans - Limes Divergens heeft met een quick scan natuur¹⁶ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Rijntakken' op respectievelijk 1,7 en 3,3 km afstand liggen van het besluitgebied. Om een toename aan stikstofdepositie door toedoen van onderhavige ontwikkeling uit te sluiten is een onderzoek stikstofdepositie¹⁷ uitgevoerd. Uit de berekeningen volgt dat er met de ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie te verwachten is op Natura 2000-gebieden bij de inzet van voornamelijk elektrisch materieel. Negatieve

¹⁵ Beschikking vaststelling ernst en spoedeisendheid bij volledig onderzoek. Stationsplein West 30. Beschikkingnummer 0087.51.01. 27 september 2006.

¹⁶ Natuurbalans - Limes Divergens (2020). Quick scan beschermde natuur. Stationsplein West 30 & Renssentrak te Arnhem. Projectnummer: 19-235. 7 januari 2020.

¹⁷ Heijmans (2024). Onderzoek stikstofdepositie, Transformatie Rijksvastgoedbedrijf. Stationsplein West 30 Arnhem. Projectnummer: 106466-HU-RAP-ST-DB-003. 3 april 2024.

effecten op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie door de ontwikkeling zijn daarmee uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar de gevolgen van stikstofdepositie, in de vorm van een passende beoordeling, is niet noodzakelijk. Ook een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk. Tot slot ligt het plangebied niet in het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur. De provinciale bescherming van deze gebieden staat daarom de uitvoering van het plan niet in de weg.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Zo kunnen in het plangebied vogels broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Daarnaast volgt uit de quick scan dat mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en steenmarter in het plangebied aanwezig zijn. Om hierover uitsluit te krijgen is een nader soortgericht onderzoek¹⁸ uitgevoerd. Uit dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep komen de volgende streng beschermde soorten voor: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis, steenmarter, gierzwaluw en zwarte roodstaart;
- van gewone dwergvleermuis en gierzwaluw zijn binnen de invloedssfeer van de voorgenomen ingreep vaste verblijfplaatsen aangetroffen, die jaarrond beschermd zijn in het kader van de Wnb;
- overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb (artikel 3.5) als gevolg van de voorgenomen ingreep is ten aanzien van vleermuizen niet uitgesloten. Dit zal afhangen van de wijze waarop de renovatie wordt uitgevoerd;
- de voorgenomen ingreep leidt tot tijdelijke verstoring (gedurende de bouwfase) van een vaste verblijfplaats van gierzwaluw. Als gevolg hiervan worden verbodsbepalingen uit de Wnb (artikel 3.1) overtreden. Een Wnb-ontheffing- (aanvraag) is noodzakelijk.
- negatieve effecten op vleermuizen en broedvogels (in het bijzonder gierzwaluw) kunnen worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen voorafgaand of tijdens de werkzaamheden;
- Uitvoering van mitigerende maatregelen is nodig om overtreding van de Wnb te voorkomen. Om de voorgestelde mitigerende maatregelen te borgen dienen ze in een ecologisch werkprotocol te worden opgenomen. In dit protocol wordt de locatie, het tijdstip en de wijze van uitvoering nader uitgewerkt. Uitvoering van de mitigerende maatregelen staat onder begeleiding van een deskundig ecoloog. De benodigde mitigerende maatregelen zijn nader uitgewerkt in de rapportage.

Daarnaast wordt het ontwerp natuur-inclusief gebouwd, met het oog op de bijzondere natuurwaarden die in de omgeving voorkomen. De zuid- en westgevel van de nieuwbouw zijn geschikte locaties om vleermuisverblijfplaatsen te ontwikkelen. De

¹⁸ Natuurbalans (2020). Nader ecologisch onderzoek t.b.v. Stationsplein West 30 & Renssenstraat te Arnhem. Projectnummer: 20-009. 9 oktober 2020.

noord- en oostgevel van het gebouw is een geschikte locatie om meerdere verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en zwarte roodstaarten te ontwikkelen.

Ontheffingsaanvraag

Wanneer wordt vastgesteld dat het besluitgebied tot essentieel foerageergebied van deze soort(en) behoort, dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd en moeten er mitigerende maatregelen worden getroffen. De ontheffingsaanvraag¹⁹ is ingediend bij de provincie Gelderland.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project. Er wordt invulling gegeven aan natuurinclusief bouwen (Groenvisie 2017) en door inpassing van verblijven voor gierzwaluw, gewone dwergvleermuis en zwarte roodstaart. Er is een Wnb-ontheffing aangevraagd, deze is redelijkerwijs te verkrijgen omdat negatieve effecten op vleermuizen en broedvogels (in het bijzonder gierzwaluw) worden voorkomen door het treffen van mitigerende maatregelen voorafgaand aan de werkzaamheden.

4.11 Water

Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Daarom is het noodzakelijk dat gebiedseigen water zo lang mogelijk in het gebied zelf blijft in plaats van het afvoeren via de riolering.

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitsstelsel;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;

¹⁹ Natuurbalans – Limes Divergens (2023). Projectplan bij ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming Renovatie Stationsplein-West 30 te Arnhem. 23-067, 8 augustus 2023

- behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
- 2 Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
- 3 Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

- 1 Klimaatadaptatie;
- 2 Waterveiligheid;
- 3 Zoetwater;
- 4 Grondwater;
- 5 Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid - Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Rijn en IJssel

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: veilig water;
- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: circulaire economie en energietransitie.

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De gebiedsspecifieke kenmerken, ontwikkelingen en worden achtereenvolgens weergegeven.

Gemeentelijk beleid - Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP)

Het geactualiseerde Gemeentelijk RioleringsPlan (GRP) vastgesteld op 14 november 2018. Het plan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel door het verminderen van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast door klimaatverandering en op het vasthouden van schoon hemelwater in stedelijk gebied.

Gemeentelijk beleid - De Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030

In 2020 heeft de gemeente Arnhem het Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 gepresenteerd. In De Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 worden de ambities van de gemeente betreffende klimaatadaptatie weergegeven. Specifiek voor het aspect water betekent dit:

- bij nieuwbouw koppelen we al het regenwater af,
- bij renovatie koppelen we maximaal af; de haalbaarheid beoordelen we per geval; hierbij geldt dat minimaal 40 mm op eigen terrein moet worden verwerkt,
- We koppelen 90% van alle openbare ruimte af hierbij nemen we als uitgangspunt een bui van 40 mm die ter plaatse verwerkt moet kunnen worden, en
- we voorkomen toename wateroverlast bij toename bebouwing en/of verharding.

Gemeentelijk beleid - Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord

Aanpak wateroverlast Arnhem-Noord (vastgesteld 2 november 2015). Het plan heeft tot doel om Arnhem en vooral Arnhem-Noord, beter waterbestendig te maken tegen zware regenbuien. Daarom zal over elk plan een waterscan worden gelegd. Tijdens werkzaamheden in de openbare ruimte worden ruimtelijke maatregelen genomen die wateroverlast verminderen dan wel beperken.

Resumé

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen niet toegestaan zijn om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen.

- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling.
- bij nieuwbouw het regenwater binnen het besluitgebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein.
- voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie.
- het verhard oppervlak zo veel mogelijk beperkt wordt.
- het gebruik van uitlogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen niet is toegestaan;
- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast;
- Ontwikkelingen en herinrichtingen moeten klimaatbestendig en water robuust ingericht worden;
- Minimaal 40 mm op eigenterrein afgekoppeld moet worden. De locatie dient een (zware) bui te kunnen opvangen. Uitgegaan wordt dat wanneer 40mm per uur afgekoppeld kan worden op eigen terrein in combinatie met de hoeveelheid dat in het openbare gebied afgekoppeld moet worden, dit voldoende is om water overlast te voorkomen.

Toetsing Waterschap Rijn en IJssel

Met onderhavige ontwikkeling is de herschikking gemoeid van een deel van het Rijksvastgoedbedrijfsgebouw. Aangezien sprake is van herontwikkeling op dezelfde plek, met dezelfde massaopbouw, en het perceel reeds volledig verhard was, is geen sprake van toename aan verharding. Voor de watertoets is allereerst de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel aangewend. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met, een set van standaarden zoals die door het Waterschap gehanteerd wordt. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. Als er op één of meer vragen per waterthema 'ja' wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden vervolgens nader toegelicht.

<i>Thema</i>	<i>Toetsvraag</i>	<i>Relevant</i>
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee

Wateroverlast (oppervlakte- water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppe- len van bestaand verhard opper- vlak? 3. In of nabij het plangebied bevin- den zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstro- mingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwater- overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte- waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied wa- ter op oppervlaktewater ge- loosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de be- schermingszone van een drink- wateronttrekking?	Nee
Volksgezond- heid	1. In of nabij het plangebied bevin- den zich overstorten uit het ge- mengde of verbeterde geschei- den stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er func- ties, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrin- gingsrisico's met zich meebren- gen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee

Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

* als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het thema relevant en zal de toelichting bij het kopje 3 ingevuld en toegevoegd moeten worden in het bestemmingsplan.

Uit voorgaande toetsing van de watertoetstabel blijkt dat er met voorliggend project sprake is van een toename aan afvalwater in het besluitgebied. Het gaat om een toename aan afvalwater door de uitbreiding van de kantoorfunctie. In totaal zal het programma aan kantoorruimte met maximaal 1.740 m² toenemen. Als handvat wordt van de norm van de vaststellingsbesluit huisvesting uitgaan, namelijk één persoon per 24,5 m² BVO. Door de ontwikkeling komen er daarmee circa 71 plaatsen voor medewerkers bij. Het gemiddeld waterverbruik van een medewerker op kantoor is 20 liter per dag. Aangezien er naar schatting 71 nieuwe plaatsen bijkomen, betekent dit een maximale toename aan afvalwater van 1,42 m³ per dag. Naar verwachting zorgt dit voor geen probleem op het rioleringsstelsel. Dit dient echter met de gemeente kortgesloten te worden.

Met voorliggend project neem het aandeel verharding niet toe maar juist af. Het plan voorziet namelijk in een tuin waar deze ruimte eerder volledig verhard was. Daarmee is de ontwikkeling van positieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het besluitgebied. Daarnaast ontstaat door het plan de kans om het gebouw af te koppelen. Vanuit het gemeentelijk beleid is dit tevens verplicht. Dit wordt verderop nader toegelicht.

Uit het bodemonderzoek, september 2006, blijkt dat de eerste 25 meter van de bodemtypologie bestaat uit zand. Slecht doorlatende lagen zijn niet uit dit onderzoek naar voren gekomen.

Toetsing gemeentelijk beleid

In het GRP5 (gemeentelijk rioleringsplan 5) staat onder andere dat er voor elke ruimtelijke ontwikkeling een waterhuishoudingsplan opgesteld dient te worden. In nieuwe situaties (nieuwbouw, revitalisering, renovatie) geldt dat de perceelseigenaar het hemelwater in eerste instantie op het eigen perceel moet verwerken. Als

door natuurlijke situaties blijkt dat dit niet redelijk is, dan kan na overleg met de gemeente het hemelwater afgevoerd worden naar openbaar terrein. Als hemelwater niet op eigen terrein kan worden verwerkt, dan moet het vuil- en hemelwater gescheiden aangeleverd worden.

In haar Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 gaat de gemeente Arnhem hier verder op in en geeft als ambitie om wateroverlast door extreme buien zoveel mogelijk te voorkomen. Specifiek betekent dit onder andere dat bij nieuwbouw al het regenwater afgekoppeld wordt en bij renovatie er maximaal afgekoppeld wordt, de haalbaarheid wordt per geval beoordeeld, waarbij minimaal 40 mm op eigen terrein moet worden verwerkt.

De manier waarop en de hoeveelheid waterberging wat door het plan wordt mogelijk gemaakt, zal bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in het waterhuishoudingsplan verder concreet gemaakt en met de gemeente afgestemd worden.

Uitgangspunten

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Voorliggend project is getoetst aan deze uitgangspunten:

- negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen zijn niet toegestaan om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen:
→ *Met voorliggend project worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de situatie omtrent het grondwater.*
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling:
→ *Met voorliggend project worden geen functies mogelijk gemaakt die een bedreiging vormen voor de situatie omtrent het grondwater.*
- bij nieuwbouw moet het regenwater binnen het besluitgebied afgekoppeld moet worden van de riolering en worden verwerkt op eigen terrein. Voor renovatie geldt dat minimaal 40mm afgekoppeld dient te worden:
→ *Er bestaan kansen om het bestaand verhard oppervlakte af te koppelen. In het verdere ontwerp worden maatregelen genomen die er toe leiden dat 40 mm neerslag op eigen terrein wordt verwerkt (en geen overloop is op het vuilwaterriool).*
- er is voldoende oppervlaktewater aanwezig op de goede locatie:
→ *Voorliggend besluitgebied bevindt zich in een (hoog)stedelijke omgeving. Er is zowel in de huidige als toekomstige situatie geen ruimte voor oppervlaktewater.*
- het verhard oppervlak zo veel mogelijk beperkt wordt:
→ *Met voorliggend project neemt het aandeel verharding af. Dit komt de waterhuishoudkundige situatie ten goede.*
- het gebruik van uitloogbare materialen en chemische bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan:

→ Met voorliggend project worden geen functies mogelijk gemaakt die gebruikmaken van bestrijdingsmiddelen. Tevens worden er geen uitlogbare materialen toegepast in het ontwerp.

- ontwikkelingen moeten bijdragen aan het verminderen of beperken van wateroverlast:

→ Met voorliggend project wordt ingezet op het creëren van een groene binnenplaats. Door het toevoegen van groen wordt bijgedragen aan de vermindering van wateroverlast. Bij de renovatie wordt het te renoveren gedeelte afgekoppeld, wat voor een lagere piek zorgt op het rioleringsstelsel bij extreme buien.

- ontwikkelingen en herinrichtingen moeten klimaatbestendig en water robuust ingericht worden:

→ Met voorliggend project zijn hoge ambities gemoeid op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptie. Hiervoor wordt verwezen naar, onder andere, paragraaf 4.12..

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.12 Klimaat

Algemeen

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toege-licht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Delta-programma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmteam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team te-rug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt te-gen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbe-stendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschap-pen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommis-saris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid

- Deltaprogramma Zoetwater
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing (nationale kaders die voor heel Nederland gelden) en een Deltaplan (concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid). In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale beleid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld brengen, risicodialoog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en handelen bij calamiteiten.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. De maatlat behandelt de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbepierking van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Parallel aan de maatlat worden er met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' randvoorwaarden uitgewerkt voor de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid.

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen, wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie- en verordening Gaaf Gelderland

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zetten ze vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de Provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan.

Ambities

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Ze zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

- In 2020 hebben ze samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

- 1 Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
- 2 In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - waterveiligheid;
 - wateroverlast;
 - droogte; en
 - hitte.
- 3 De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

Gemeentelijk beleid – Omgevingsvisie Arnhem 2040

De Omgevingsvisie Arnhem 2040 benoemt dat bij een klimaatbestendige leefomgeving belangrijk is. Voor een aantrekkelijke, gezonde stad is een klimaatbestendige, schone en gezonde leefomgeving een randvoorwaarde. Een stad die goed is voor mens, dier en leefomgeving met goed toegankelijk en aantrekkelijk groen. De thema's water, hitte en droogte spelen bij herinrichting en herontwikkeling een belangrijke rol.

Gemeentelijk beleid - De Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030

In 2020 heeft de gemeente Arnhem het Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 gepresenteerd. In De Strategie Klimaatadaptatie Arnhem 2020-2030 worden de ambities van de gemeente betreffende klimaatadaptatie weergegeven. De ambitie van gemeente Arnhem is om tot 2030 10% minder verharding binnen het bebouwde deel van de stad te hebben om hittestress tegen te gaan. Dit willen zij doen door verharding te vervangen door groen. Door het aanleggen van meer groen kunnen er netwerken van schaduwroutes en koelteplekken ontstaan. Daarnaast is het doel om 90% van al het regenwater dat in de openbare ruimte valt niet in het riool te laten stromen. Bij nieuwbouw dient al het regenwater afgekoppeld te worden. Bij herbouw geldt dat minimaal 40mm op eigen terrein afgekoppeld moet worden.

Toetsing

Raadpleging van de hitte Attentiekartaal 2023 van Arnhem wijst uit dat het besluitgebied geheel in de 'klimaatzone: rood' is gelegen. Hiervoor geldt de hoogste urgentie om de

opwarming van dit gebied te verminderen. Dit is weergegeven op de navolgende afbeelding.



Uitsnede hitte attentiekaart 2023 (Besluitgebied aangegeven met rode cirkel) bron: gemeente Arnhem

Het effect van hitte wordt bijvoorbeeld verminderd door het toevoegen van bomen en het realiseren van groene gevels/groene daken en andere vormen van groen. Aangezien voorliggend initiatief een hoog ambitieniveau op het gebied van duurzaamheid en groen hanteert, wordt geacht dat voldoende aandacht is voor het tegengaan van een verdere opwarming. Zo voorziet het plan bijvoorbeeld in de realisatie van een binnentuin en groene daken. Hiermee wordt het asfalt ook teruggebracht en kan de binnentuin naast dat het verkoeling biedt, tevens werken als waterbuffer.

Conclusie

Het aspect klimaat vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.13 Verkeer en parkeren

Algemeen

Een ruimtelijke ontwikkeling moet uitvoerbaar zijn wat betreft de verkeersafwikkeling. Aangetoond moet worden dat de bestaande wegen in de omgeving van het besluitgebied een eventuele toename van het verkeer kan dragen. Daarnaast moet zijn geborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig' (SVIR, 2012)

Op rijksniveau geeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 'Nederland concurrerend, bereikbaar leefbaar en veilig' (SVIR, 2012) de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het mobiliteitssysteem moet robuust en samenhangend worden, meer keuzemogelijkheden bieden en voldoende capaciteit hebben om de groei van de mobiliteit op de middellange (2028) en lange (2040) termijn op te vangen. De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling. De stadsregio Arnhem Nijmegen is aangeduid als stedelijke regio met een concentratie van topsectoren.

Provinciaal beleid

Een van de kerntaken van de provincie Gelderland is zorgen voor een goede regionale bereikbaarheid en een goed regionaal openbaar vervoer. Ondanks de bezuinigingen heeft de provincie extra financiële middelen ter beschikking gesteld voor mobiliteitsmaatregelen. Dit is, omdat zij een goede bereikbaarheid belangrijk vindt, maar ook om de economische ontwikkeling in Gelderland te ondersteunen. De provincie geeft veel aandacht aan mobiliteitsbehoefte van inwoners en bedrijven in Gelderland en kijkt daarbij naar toekomstige ontwikkelingen als het digitale werken. Maar er is ook veel oog voor leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De provincie wil een goede bereikbaarheid voor wonen, werken en recreëren en de mobiliteit daarbij afstemmen op de economische ontwikkelingen. Daarom zet Gelderland in op het beter gebruik van (internationale) corridors. Daarnaast wordt samen met de andere wegbeheerders in de stedelijke gebieden aan een beter gebruik van de infrastructuur gewerkt om files te voorkomen en de doorstroming te bevorderen.

Toetsing

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW²¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gezien het feit dat het besluitgebied in de stationsomgeving ligt worden de kencijfers voor

²¹ CROW, publicatie 381, toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

'centrum' aangehouden. De buurt waarin het besluitgebied is gesitueerd, 'Utrechtsestraat', wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'zeer sterk stedelijk' gebied. Ten slotte wordt uitgegaan van de categorie 'kantoor (zonder baliefunctie)'. Voor de ontwikkeling van maximaal 1.740 m² aan extra kantoorruimte volgt uit deze kencijfers een toename van maximaal 66 verkeersbewegingen per etmaal. De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat dit extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Parkeren

In de huidige situatie is er ruimte voor 75 parkeerplaatsen voor auto's. Het huidige gebouw is qua omvang 9.875 m² BVO exclusief parkeren. Dat betekent dat de huidige situatie ver boven de norm van 1 parkeerplaats per 250 m² BVO zit, namelijk 1 parkeerplaats per 132 m² BVO.

Het gemeentelijk parkeerbeleid richt zich vooral op het tegengaan en voorkomen van parkeeroverlast. Het gemeentelijke parkeerbeleid bepaalt het aantal parkeerplaatsen dat in een specifiek gebied behorend bij een programma gerealiseerd moet worden. In het gemeentelijk parkeerbeleid is bepaald dat voor kantoren binnen het centrummilieu in minimaal 1 parkeerplaats per 250 m² dient te worden voorzien, waarvan maximaal 1 per 1.000 m² op maaiveld.

Rijksvastgoedbedrijf heeft als beleid dat het autorijden wordt ontmoedigd. Er wordt ingezet op duurzame mobiliteit. De fietskelder gaat ervoor zorgen dat er genoeg stallingsplaatsen zullen zijn voor de gebruikers. Het aantal werknemers die gebruik maakt van de fiets is in de afgelopen jaren door de komst van de elektrische fiets sterk toegenomen. Verder is de locatie nabij het centraal station van Arnhem gevestigd, zodat gemakkelijk van het openbaarvervoer gebruik gemaakt kan worden. Met het huidige aantal parkeerplaatsen wordt reeds ruim voldaan aan de norm, aangezien voor een totaal van 11.615 m² aan BVO 47 parkeerplaatsen een minimaal vereiste is. In het toekomstige plan wordt dan ook met minimaal 47 parkeerplaatsen in het parkeerkelder rekening gehouden. De parkeerkelder is te bereiken via het Stationsplein West. Er wordt geen parkeeroverlast veroorzaakt in de omgeving, wanneer de beoogde ontwikkeling is gerealiseerd.

Conclusie

Het gemotoriseerde verkeer ten behoeve van het kantoor en het laden en lossen richt zich op het Stationsplein West. Aan deze zijde bevindt is ook de ingang ten behoeve van de bevoorrading en de ingang van de parkeergarage. Het langzame verkeer is op de Renssenstraat georiënteerd. Gezien de doelgroep is het niet waarschijnlijk dat daarmee de parkeerdruk wordt verhoogd. Personeel ten behoeve van het kantoor komt voornamelijk met het openbaar vervoer of staat met de auto in de parkeergarage. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.14 Trillinghinder

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- Beleidsregel trillingshinder spoor;
- Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- Handreiking Industrielawaai en vergunningverlening.

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0.1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

Toetsing

Vanwege de korte afstand tussen het plangebied en de spoorlijn Arnhem - Ede is een trillinghinderonderzoek²³ uitgevoerd. Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat aan de in het kader van trillinghinder in kantoren na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn' van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zal worden voldaan, zodat sprake zal zijn van een trilling-technisch acceptabele situatie in de toekomstige kantoren.

Conclusie

Het aspect trillinghinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

²³ Peutz (2020). Trillinghinderonderzoek Stationsplein West 30 te Arnhem. Rapportnummer: G 18631-3-RA. 1 mei 2020.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten in verband met de aanvraag van de omgevingsvergunning alsmede de realisatie van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten en het waterschap.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het plan c.q. project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien

5.2.2 Zienswijzen

De ruimtelijke onderbouwing zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage liggen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam