Bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen

Betreft uitbreiding winkelcentrum de Mheen

Status ontwerp

Datum november 2010

Inhoudsopgave

TOELICHTING **5**

1 INLEIDING 7
- 1.1 Aanleiding 7
- 1.2 Ligging en begrenzing 7
- 1.3 Geldend bestemmingsplan 8
- 1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting 8

2 BELEIDSKADER 9
- 2.1 Structuurplan Stedelijk Gebied 9
- 2.2 Programma Complete Wijken 10
- 2.3 Detailhandelsvisie 10
- 2.4 Verkeersbeleid 11
- 2.5 Waterbeleid 11
- 2.6 Welstandsbeleid 12

3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING 13
- 3.1 Ruimtelijke en functionele structuur 13
- 3.2 Groenstructuur 14
- 3.3 Verkeer en vervoer 16
- 3.4 Archeologie 18
- 3.5 Kabels en leidingen 18

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET 19
- 4.1 Bebouwing 19
- 4.2 Infrastructuur 19
- 4.3 Verkeersontsluiting en parkeren 20

5 UITVOERBAARHEID 21
- 5.1 Milieuaspecten 21
- 5.2 Waterhuishouding 24
- 5.3 Natuurwaarden 25
- 5.4 Cultuurhistorie 25
- 5.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid 26

6 JURIDISCHE PLANOPZET 27
- 6.1 Inleiding 27
- 6.2 Karakter bestemmingsplan 27
- 6.3 Bestemmingen 27
- 6.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels 28

7 INSPRAAK EN OVERLEG 29
- 7.1 Vooroverleg 29
- 7.2 Inspraak 29
- 7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening 29
- 7.4 Totstandkoming plan 29

Bijlagen bij de toelichting 31
- Bijlage 1 Uittreksel geldend bestemmingsplan 33
- Bijlage 2 Bodemonderzoek 39
- Bijlage 3 Inrichtingschets 101
- Bijlage 4 Supermarktrapport 107

Bijlage 5	Second opinion supermarkt	131
Bijlage 6	Luchtkwaliteit	141
Bijlage 7	Nota inspraak en overleg	147
Bijlage 8	Ontwerp-vaststellingsbesluit	157
Bijlage 9	Procedureschema	163

REGELS **165**

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	167
Artikel 1	Begrippen	167
Artikel 2	Wijze van meten	170
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	171
Artikel 3	Gemengd	171
Artikel 4	Groen	172
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	172
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	175
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	175
Artikel 7	Algemene bouwregels	175
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	175
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	176
Artikel 10	Verwijzing naar andere wettelijke regelingen	177
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	179
Artikel 11	Overgangsrecht bouwwerken	179
Artikel 12	Overgangsrecht gebruik	179
Artikel 13	Slotregel	179
Bijlagen bij de regels		181
Bijlage 1	Lijst van toegelaten horecatypen	183

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum De Mheen heeft verzocht om medewerking voor de uitbreiding van het winkelcentrum.

Deze medewerking bestaat uit de herziening van het bestemmingsplan voor de uitbreiding van de supermarkt en een aantal winkels.

De gemeente heeft toegezegd hieraan onder voorwaarden medewerking te verlenen mits de plannen op basis van een door een deskundige vervaardigd inrichtingsplan voor de openbare ruimte op een kwalitatief hoogwaardige wijze kunnen worden ingepast.

Door de gemeente zijn daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

- in de parkeerbehoefte die voortvloeit uit de toename van het bruto vloer oppervlakte aan winkels, moet worden voorzien;
- het winkelcentrum dient als geheel een groene omlijsting te hebben;
- het grasveld voor het flat moet gehandhaafd blijven;
- de kosten voor de herinrichting komen voor rekening van de initiatiefnemers.

De gemeente gaat voor de uitbreiding van het winkelcentrum ca 770 m² grond verkopen. Deze grond wordt door middel van dit bestemmingsplan bestemd tot gemengd en voorziet in ondermeer een winkelfunctie.

1.2 Ligging en begrenzing

Winkelcentrum De Mheen ligt in de woonbuurt De Mheen aan het Korianderplein en wordt omgeven door de Kalmoesstraat, Korianderstraat, Kruizemuntstraat en de Mheenlaan.

Luchtfoto

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Sluisoord De Mheen, 5e herziening is vastgesteld op 6 juli 1989 en op 5 oktober 1989 goedgekeurd. Op 6 december 1989 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

De bestemming van de grond is erf behorende bij winkels. Op gronden met deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Op 9 juli 2009 is het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost vastgesteld en op 27 november 2009 goedgekeurd. Dit bestemmingsplan is daarna in werking getreden maar door een ingesteld beroepschrift nog niet onherroepelijk. Krachtens dit bestemmingsplan is de beoogde uitbreiding eveneens niet mogelijk.

1.4 Werkwijze en opzet van de toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en vervolgens wordt de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de realisering van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de juridische regeling en de verschillende bestemmingen toegelicht.

2 BELEIDSKADER

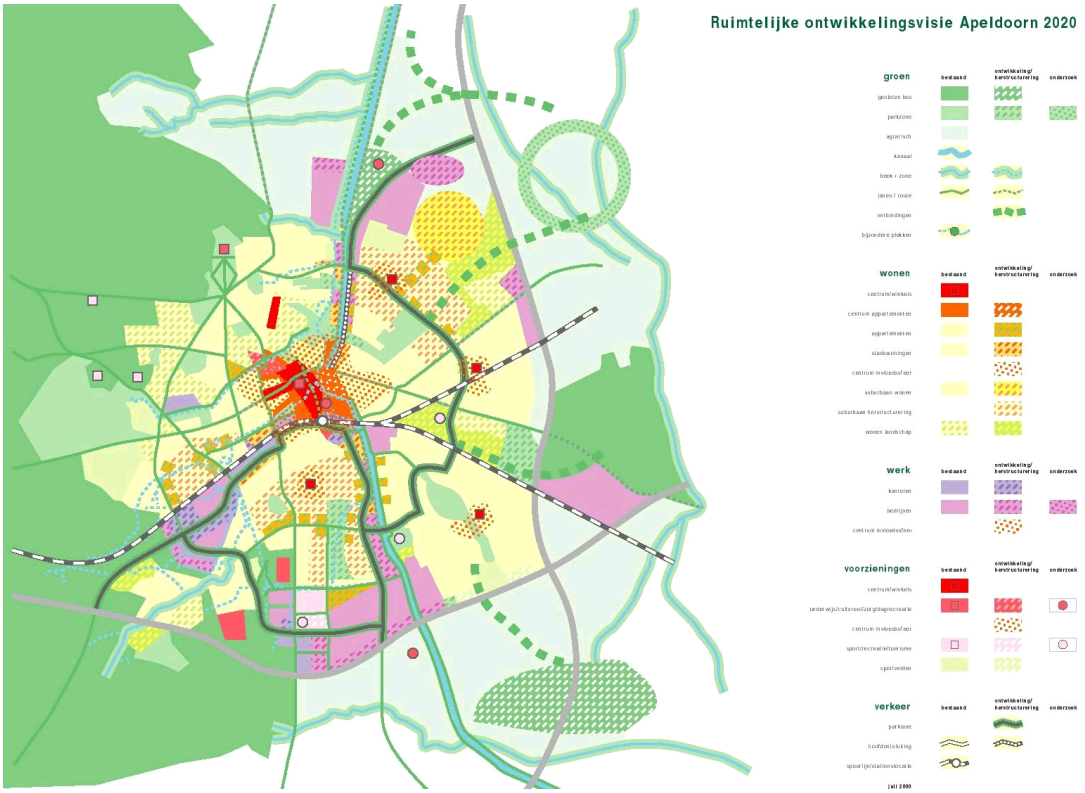
2.1 Structuurplan Stedelijk Gebied

In februari 2002 heeft de gemeenteraad het structuurplan voor het stedelijk gebied vastgesteld. In het structuurplan zijn de ambities van de stad voor de langere termijn (tot 2020) geformuleerd.

Het is de ambitie van Apeldoorn in de komende periode verder uit te groeien tot centrumstad binnen de regio Stedendriehoek. Dat werkt naar twee kanten: enerzijds het leveren van een bijdrage aan de opvangfunctie van de stad voor de groei van de regionale bevolking en de regionale werkgelegenheid. Anderzijds meer uitstraling van de stad door meer en betere regionale voorzieningen en attracties.

Het structuurplan gaat uit van het concept van de complete stad. In de complete stad horen naast intensief gebruikte stedelijke ruimte ook openbare ruimte van hoge kwaliteit en speel- en recreatieruimte thuis. Compacte stedelijke toevoegingen zullen vooral in en om het centrum en de stadsdeelcentra een plek krijgen. Daardoor wordt niet alleen het draagvlak voor de voorzieningen aldaar vergroot, maar kan ook elders, bijvoorbeeld in ruimer opgezette woonwijken, ruimte gespaard blijven.

In het structuurplan is vastgelegd dat er in de periode 1998-2020 15.000 woningen aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd. Daarbij ligt het accent op het toevoegen van (centrum)stedelijke en landelijke woonmilieus.



structuurplankaart

2.2 Programma Complete Wijken

Apeldoorn streeft naar complete wijken. Het programma Complete Wijken, dat in maart 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de tegenhanger van –of beter complementair aan- de ambities van de stad om zijn regionale positie waar te maken en stedelijke projecten als Orpheus, Omnisport en de stationsomgeving te realiseren. De basisgedachte is dat de stedelijke ambities hand in hand moeten gaan met een kwalitatief goede leefomgeving in de wijken en dorpen. Het is een programma waarin de menselijke maat centraal staat, en nabijheid: van winkels, speelplaatsen, huisartsen, etc.

In de moderne vormgeving van de Complete Wijk neemt slim combineren een belangrijke plaats in. Het 'stenen stapelen' en het sociale wijkproces gaan hand in hand. Vaak gaat het om het bundelen van woonvormen, functies en voorzieningen teneinde voldoende draagvlak te verkrijgen. Ook wordt de fysieke vernieuwing en clustering van voorzieningen benut als katalysator voor de vernieuwing van het aanbod van zorg en dienstverlening door de instellingen. Gericht op uiteenlopende doelgroepen.

De bouwstenen van het programma Complete Wijken zijn: gevarieerd wonen, vermaatschappelijking van de zorg - woonzorgcirkels, netwerk van voorzieningen, ontmoeten en ontspannen en integraal wijkbeheer.

De uitbreiding van het winkelcentrum past binnen dit beleid.

2.3 Detailhandelsvisie

In 2003 is de Detailhandelsvisie 'Een boodschap voor iedereen' vastgesteld. Het belangrijkste doel van de detailhandelsvisie is te komen tot een sterke en evenwichtige detailhandelsstructuur, zowel vanuit het oogpunt van de consument (het verzorgingsniveau) als vanuit de optiek van het bedrijfsleven (het economische functioneren). De visie beoogt daarmee het bepalende beleid te zijn voor de uitwerking van (deel)plannen op wijk- en buurtniveau en voor het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen. Verder is de visie het toetsingskader voor, onder meer door de markt, ingediende plannen.

In de nota is een aantal uitgangspunten geformuleerd. Essentie is dat binnen de mogelijkheden die de gemeentelijke overheid daarvoor heeft, wordt gekozen voor het handhaven en versterken van een fijnmazige structuur van de detailhandel op buurtniveau in plaats van deze op te heffen ofwel opschaling. Dit betekent het behoud van winkelcentra op buurtniveau.

In het detailhandelsbeleid is vastgelegd dat de maximale omvang van een full-service supermarkt 1200 tot 1500 m² winkelvloeroppervlakte (hierna te noemen wvo) mag bedragen.

In 2007 is een supermarktnotitie door de gemeente vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat van de detailhandelsvisie kan worden afgeweken. Voorwaarde voor deze afwijking is dat de initiatiefnemer met een distributieplanologisch onderzoek kan aantonen dat de voorgenomen ontwikkeling aanvaardbaar is.

In deze situatie bestaat de afwijking in een overschrijding van de winkelvloeroppervlakte met ca 200 m².

Markttechnisch is er voldoende ruimte voor de voorgenomen uitbreiding. Uitbreiding is mogelijk, zonder nadelige gevolgen voor het te versterken winkelcentrum Anklaar en winkelcentrum Het Fort. De versterking van de C1000 tot een eigentijdse supermarkt van voldoende schaalgrootte betekent een bestendiging van de trekkracht van het winkelcentrum de Mheen voor de eigen inwoners. Met de schaalvergroting worden knelpunten in de bedrijfsvoering van de supermarkt opgelost. Daarnaast blijft de diversiteit aan supermarkten in het stadsdeel behouden. Het is goed denkbaar dat ook aanvullende winkels gemoderniseerd worden, wat kan leiden tot een beperkte toevoeging van het wvo. Hoofdzaak is dat de inwoners uit het primaire

verzorgingsgebied voor wat betreft de dagelijkse aankopen ook in de toekomst op de Mheen georiënteerd zullen zijn.

2.4 Verkeersbeleid

Het gemeentelijk verkeersbeleid is vastgelegd in het gemeentelijk verkeersbeleidsplan *Wat ons Beweegt* (juli 1997). Als vervolg op dit plan is in 1999 een *Verkeerskaart* opgesteld die in 2009 is geactualiseerd. Hierin zijn de hoofdlijnen van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid opgenomen. Doel ervan is de beperking van de groei van de automobiliteit ten gunste van de leefomgeving en de bereikbaarheid. Dit wordt bereikt door het autoverkeer op een beperkt aantal hoofdwegen te bundelen. De functie van de hoofdwegen is het bereikbaar houden van de bedrijventerreinen en de binnenstad en het bundelen van het autoverkeer zodat de tussenliggende verblijfsgebieden autoluw kunnen worden. Onder dit net van hoofdwegen liggen de woonstraten, waar leefbaarheid het belangrijkst is. In deze verblijfsgebieden is de maximum snelheid 30 kilometer per uur.

In de Parkeernota 1999, geactualiseerd in 2009, zijn parkeernormen voor woningen, bedrijven en diverse voorzieningen opgenomen.

Voor de uitbreiding van de supermarkt en de winkels bedraagt de parkeernormering 4 parkeerplaatsen per 100 m² uit te breiden bedrijfsvloeroppervlakte

Om het gebruik van de fiets te stimuleren is in de Verkeerskaart gekozen voor een radiaal net van doorstroomassen tussen woonwijken en de binnenstad. Onder de doorstroomassen ligt een net van primaire fietsroutes, die de woonwijken onderling en met de bedrijven verbinden. Op de doorstroomassen kunnen fietsers ongestoord, veilig en comfortabel doorfietsen. Doorstroomassen verbinden de woonwijken met de binnenstad, er is dus sprake van een radiale structuur. De doorstroomas zal fietsers aantrekken, bundelt als het ware de fietsstromen.

Dit bestemmingsplan vormt geen belemmering voor het uitvoeren van eventuele actiepunten uit de (geactualiseerde) Verkeerskaart en de deelnota's die als uitwerking van de verkeerskaart zijn opgesteld.

2.5 Waterbeleid

In 2005 is 'Werken aan water', het Apeldoorns waterplan 2005 - 2015, vastgesteld. Het waterplan beschrijft de visie van de Apeldoornse waterpartners Vitens, Waterschap Veluwe en gemeente op water in de stad en de dorpen. Het plan stelt de kaders voor het onderhoud en voor toekomstige plannen met water. Tevens dient het plan als basis voor communicatie en als toetsingskader voor de watertoets.

De hoofdlijnen van het waterplan zijn:

- afkoppelen en bergen
  Bij herontwikkeling, herinrichting en herstructurering zal het verhard oppervlak in het stedelijk gebied zoveel mogelijk afgekoppeld worden om het watersysteem op orde te krijgen. Ten westen van het Apeldoorns Kanaal wordt het regenwater zoveel mogelijk vastgehouden in een groenzone naast iedere beek. Ten oosten van het kanaal wordt het regenwater in de vijvers geborgen.
- herstel van beken en sprengen
  Het beken- en sprengensysteem in het stedelijk gebied van de stad en de dorpen wordt hersteld. De naast de beek liggende waterbergingen krijgen ook een recreatieve functie voor wandelaars en fietsers. De cultuurhistorische waarde van de beken wordt hersteld en de hoge natuurwaarde wordt beschermd. Het sprengenwater wordt verzameld in de Grift en kan ten noorden van Apeldoorn geïnfiltreerd worden op de Veluwe voor drinkwaterbereiding.
- saneren en beheersen van verontreinigd diep grondwater
  Het verontreinigde diepe grondwater wordt gesaneerd en beheerst. Dit water,

samen met grondwater dat vrijkomt bij het bestrijden van wateroverlast, wordt zo veel mogelijk uitgenut. De prioriteitsvolgorde daarbij is: eerst aanwenden voor duurzame energie, vervolgens als voeding naar de beken, daarna naar het kanaal, en tot slot is het bestemd voor infiltratie voor de drinkwaterbereiding. Hiertoe wordt een grondwaterbank in het leven geroepen.

In het waterplan zijn de hoofdlijnen per deelgebied uitgewerkt in uitgangspunten voor de waterparagraaf.

2.6 Welstandsbeleid

Artikel 12a van de Woningwet verplicht alle gemeenten om een welstandsnota vast te stellen. Die welstandsnota moet, in de vorm van beleidsregels, criteria bevatten voor de welstandstoetsing.

Om te voldoen aan deze verplichting heeft de gemeenteraad in juli 2004 de kadernota 'Over welstand geschreven' vastgesteld. De nota geeft de kaders voor het welstandsbeleid. Hiermee worden bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand, om de fraaie leefomgeving in de stad te behouden en te versterken.

In deze nota wordt voor ieder perceel in Apeldoorn één welstandsthema en één welstandsniveau aangewezen. Het niveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied geeft, waarbij de niveaus variëren van zwaar tot welstandsvrij. Het thema wordt bepaald door de bouwstijl of bouwperiode van de bebouwing. In het bestemmingsplan wordt het specifieke karakter van het gebied geregeld voor zover dit gaat om bebouwingsregels en gebruik. Het welstandsbeleid is hierop aanvullend en heeft betrekking op situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Voor het gebied is tegelijk met het bestemmingsplan Stadsdeel Noord-Oost gebiedsgericht welstandsbeleid opgesteld. Dit welstandsbeleid is gericht op de ontwikkelingen die in het gebied gaan plaatsvinden en heeft als uitgangspunt het faciliteren, stimuleren en prikkelen van kwaliteit door het scheppen van goede voorwaarden.

Voor het winkelcentrum De Mheen geldt een normaal welstandsniveau met als thema moderne architectuur en stedenbouw.

3 BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

De wijk is in de jaren '70 projectmatig en vrij uniform gebouwd. Het bebouwingspatroon wordt voor het grootste deel bepaald door eengezinswoningen in twee bouwlagen met kap, gelegen aan verkeersvrije (groene) woonpaden. Evenals in Sluisoord bevindt zich ook in deze buurt een aantal drive-inwoningen en wel langs de Deventerstraat. Het zuidelijk deel van de buurt is minder helder opgezet en bestaat uit kleinschalige projecten in een half open blokverkaveling. Opvallend zijn verder nog de vrijstaande villa's aan de Kruizemuntstraat en rond diezelfde straat woningen met een verspringende verkaveling, een vrij nieuw wooncomplex aan de Kruizemuntstraat.

Het winkelcentrum De Mheen is gelegen in Zevenhuizen in de oksel van de Mheenlaan en de Kruizemuntstraat, twee wijkontsluitingswegen. Het L-vormige complex is gepositioneerd ten opzichte van deze wegen. De oksel van de L-vorm ligt in de richting van de Mheenlaan. Het winkelcentrum wordt geflankeerd door twee torenflats.

Tussen de Mheenlaan en het winkelcomplex ligt een driehoekig voorplein, het Korianderplein. De zijde van het complex aan dit voorplein is de formele 'voorkant', in die zin dat het winkelcentrum zich aan deze zijde naar buiten toe presenteert. Een van de drie toegangen tot de interne winkelstraat ligt aan dit plein. De andere zijden van het complex zijn duidelijk ondergeschikt aan deze voorkant, alhoewel zich ook hier twee entrees bevinden. De openbare ruimte rondom het winkelcentrum wordt hoofdzakelijk benut en behoeve van parkeerplaatsen, opstelplaatsen voor winkelwagens en fietsenstallingen. De restruimtes tussen het parkeerterrein en de omliggende wegen wordt opgevuld met laag struikgewas en bomen.

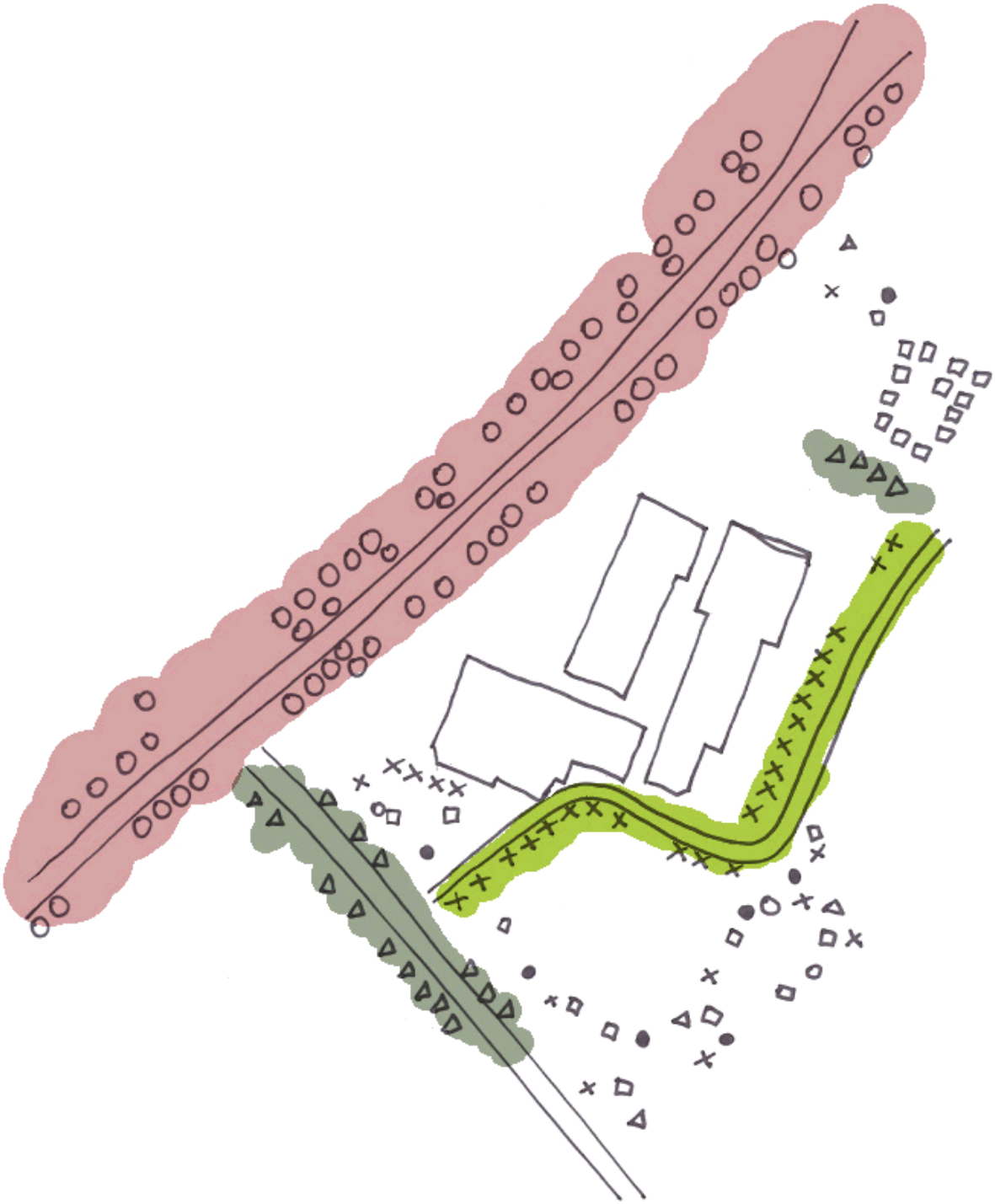
Het winkelcentrum is introvert van opzet, d.w.z. dat de winkelpuien aan een interne T-vormige, overdekte winkelstraat zijn gelegen. Slechts op enkele plaatsen zijn er ook etalages gericht naar buiten toe. De winkelstraat heeft drie toegangen vanaf de parkeerterreinen. De buitenzijde van het complex aan de Korianderstraat bestaat hoofdzakelijk uit gesloten gevels met toegangen voor expeditieruimten, opslag en dergelijke. Dit geeft het winkelcentrum aan die zijde een aanblik die voor verbetering vatbaar is. Daar komt bij dat het winkelcentrum door de jaren heen verschillende keren is uitgebreid en aangepast. De hierdoor ontstane patchwork van aanbouwen, kleuren, materialen en vormgevingsstijlen komt de uitstraling van het complex niet ten goede.

Situatietekening met detaillisten

3.2 Groenstructuur

In de openbare ruimte speelt het Mheenpark uiteraard een belangrijke structurerende rol. Deze van oorsprong groene long met daaraan voorzieningen en hoogbouw is in de loop der jaren getransformeerd naar een groen recreatiegebied op stadsdeelniveau met grote waterpartijen. Buiten dit park wordt het openbaar groen in de buurt gekenmerkt door groenstroken langs verkeersvrije woonpaden en grasbermen met bomen langs de doorgaande wegen.

Op onderstaande figuur is de bomenstructuur aangegeven.



BOMEN: 3 hoofdsoorten

- Mheenlaan: esdoorns
- Kruizemuntstraat: iepen
- Korianderstraat: platanen

3.3 Verkeer en vervoer

De hoofdontsluiting van de buurt wordt gevormd door de Laan van Zevenhuizen in het noorden en de Deventerstraat in het zuiden.

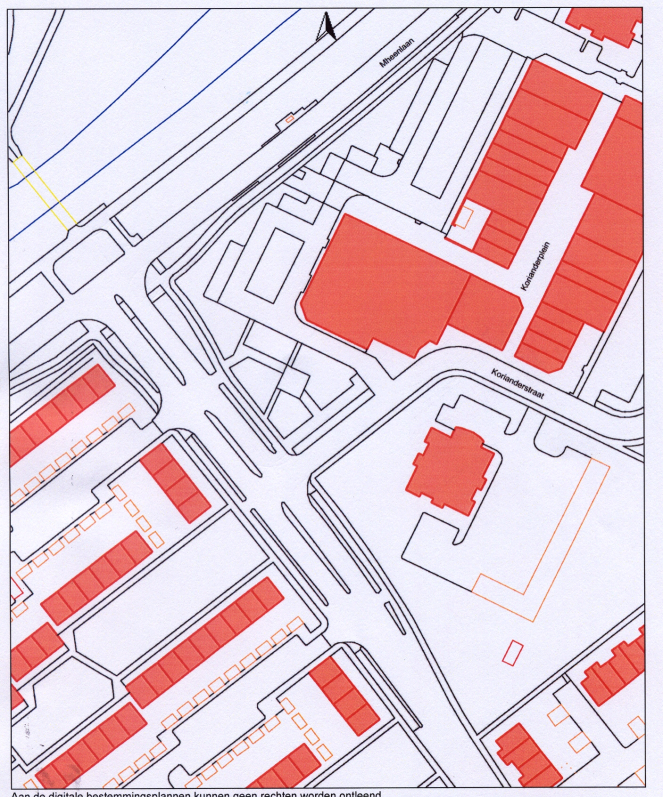
Voor het winkelcentrum is de ontsluiting belangrijk via de Korianderstraat, Kruizemuntstraat en de Mheenlaan

De Kruizemuntstraat sluit in noordelijke richting aan op de Mheenlaan.

De vormgeving van deze kruising stamt uit de 70er jaren: Gescheiden rijbanen,

aparte fietsstroken en dergelijke. Destijds kwam dit overeen met het

geldende 50 km/uur regime binnen de komgrens.



Huidige situatie Kruizemuntstraat

ROUTING: vanuit alle kanten

- 4 entrees parkeerterrein; westzijde belangrijkst
- parkeren rondom winkelcentrum, circuit mogelijk
- 3 entrees winkelcentrum; westzijde belangrijkst
- stalling fietsen en winkelwagentjes gekoppeld aan entrees winkelcentrum

3.4 Archeologie

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart 2006 ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde (Dekzandwelving op helling- en daluitspoelingswaaierafzettingen). In de directe omgeving bevinden zich geen archeologische vindplaatsen of vondstmeldingen. De bodem is hier niet voorzien van een beschermend esdek. Eventuele archeologische waarden kunnen dus binnen de eerste 50 cm onder het huidige maaiveld verwacht worden. De directe omgeving is intensief bebouwd met een winkelcentrum, voorzien van een systeemvloer met kruipruimte. Voor de aanleg van dit winkelcentrum zal een bouwkuip van minimaal 75 cm diepte zijn gegraven. Hoewel de milieuboringen niet een volledig verstoor bodemprofiel laten zien, is in boring 1,5 en 7 de bodem licht puinhoudend tot einde boring (50 cm –mv). De kans dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische waarden aangetroffen kunnen worden is klein.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied moet worden bijgesteld naar laag. In het kader van de geplande werkzaamheden is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Mocht t.z.t. tijdens grondwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden (sporen en/of vondsten) worden aangetroffen, dan dient, conform Monumentenwet 1988, de gemeente hiervan op de hoogte te worden gesteld. Vervolgens kan er een archeologische waarneming worden gedaan. Dit zal in de regel de werkzaamheden niet in de weg staan.

3.5 Kabels en leidingen

Ter plaatse van de uitbreidingen ligt een elektriciteitskabel die zal moeten worden verlegd evenals de gemeentelijke riolering. Het trafohuisje wordt verplaatst naar de aangrenzende groenstrook. Voor het trafohuisje hoeft het bestemmingsplan niet aangepast te worden omdat dit gebouwtje valt onder de vergunningvrije bouwwerken.

4 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE OPZET

Dit hoofdstuk geeft de ruimtelijke opzet van het plangebied weer.

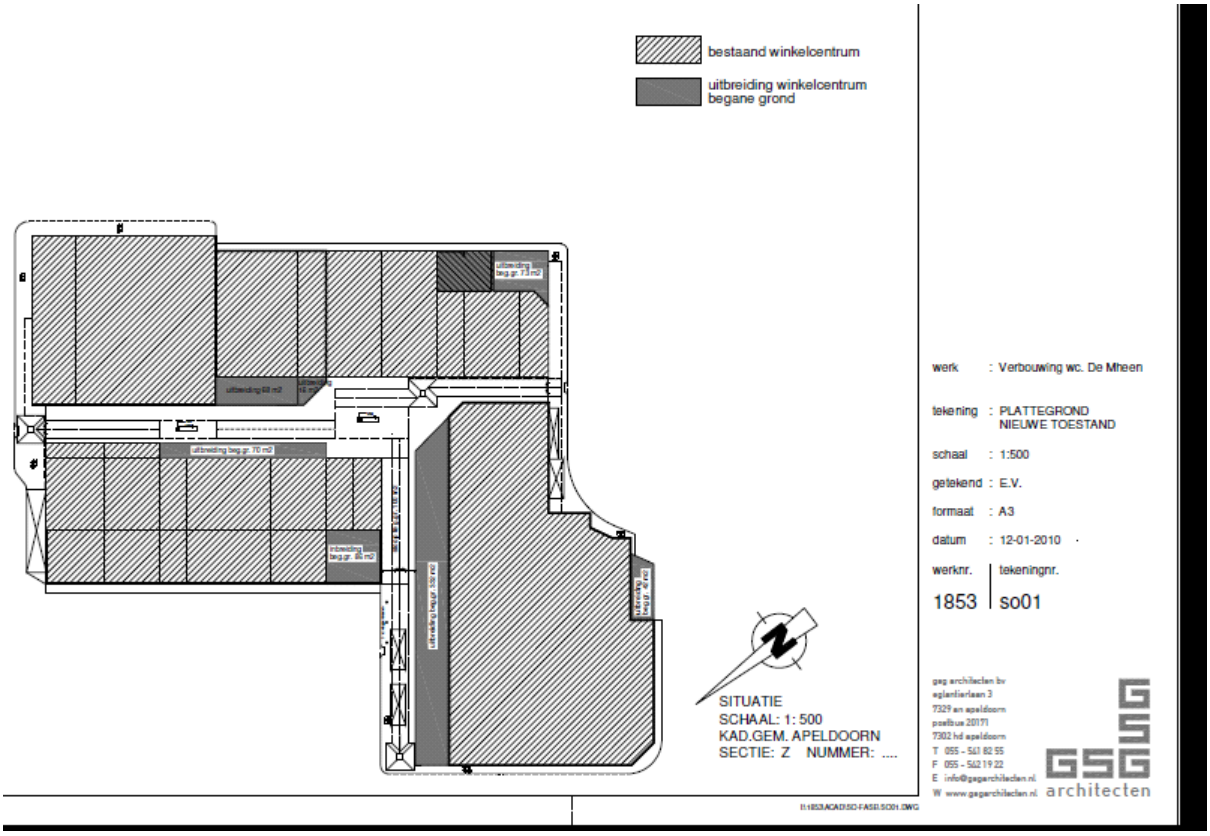
4.1 Bebouwing

Op onderstaande schets is de uitbreiding van het winkelcentrum aangegeven. Op basis van deze schets is de plankaart gemaakt.

In totaal is de uitbreidingsruimte ca 770 m ²

Belangrijke uitgangspunten om de kwaliteit van het winkelcentrum te behouden zijn:

- Buitenopslag uit het zicht (pallets, kratten, afval e.d.).
- Eén visie voor reclame-uitingen. Nu zijn lichtbakken, bewegwijzeringen en reclames her en der neergehangen aan de buitengevels. In het nieuwe ontwerp zou een eenduidige, integrale oplossing m.b.t. reclame-uitingen c.q. lichtreclames op/aan de gevel moeten worden gegeven.



4.2 Infrastructuur

Inmiddels heeft als uitwerking van Duurzaam Veilig binnen Apeldoorn het verblijfsgebied met als richtsnelheid 30 km/uur de intrede gedaan. Kenmerk van de wegen hierbinnen is mengen van verkeer. Het gebied waarin het kruispunt ligt is ook verblijfsgebied. De vormgeving van het kruispunt sluit hier niet meer op aan.

Het budget dat een aantal jaren beschikbaar was om de vormgeving van

verblijfsgebieden aan te passen is verbruikt aan wat een sobere inrichting wordt genoemd. Daarbij kan gedacht worden aan drempels en plateaus.
Het 'meeliften' met andere projecten is een goed alternatief om de situatie conform duurzaam veilig te krijgen.
In dit specifieke geval is de zuidelijke rijbaan breed genoeg om als verblijfsweg te dienen, deze kan relatief eenvoudig worden benut. De noordelijke rijbaan kan worden versmald tot een fiets/voetpad. Uiteraard dient de kruising te blijven voldoen aan de CROW normen (bijvoorbeeld draaicirkels bevoorrading De Mheen). Maar amoveren van de noordelijke rijbaan plus verleggen van het fiets/voetpad tegen de zuidelijke rijbaan aan levert een beeld op dat bij een kruising in een 30 km/uur zone past en uit oogpunt van verkeersbeleid gewenst is.

4.3 Verkeersontsluiting en parkeren

Van het winkelcentrum is een inrichingschets gemaakt. Deze schets voorziet in de aanleg van 36 parkeerplaatsen. Dit aantal is voldoende voor de uitbreding van de winkels.

De ontsluiting aan de oostkant van het winkelcentrum (Korianderstraat) komt te vervallen.

Geconcludeerd kan worden dat door de aanpassing van de Kruizemuntstraat er fysiek ruimte ontstaat voor de aanleg van de parkeerplaatsen en het vergroten van het openbare groen.

In het plan is er voor gekozen om de uitbreiding van de parkeerplaatsen te omlijsten met een groengordel. Dit gaat ten koste van het asfalt op de Kruizemuntstraat dat in normale proporties wordt teruggebracht.

Hierdoor is er sprake van een kwalitatief betere en veilige situatie.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

5.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Onderzoeksresultaten bodem

In de rapportage d.d. 18 september 2009 opgesteld door MWH en opgenomen in bijlage 2 van de Bijlagen bij de toelichting, zijn de resultaten van het bodemonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming en dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Aanbevolen wordt om tijdens de grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene verontreiniging van de bodem.

5.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin

voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden *tussen* bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. *Binnen* gebieden met functiemenging zijn er milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn of worden gesitueerd. Bij *gebieden met functiemenging* kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

Er is onderzoek gedaan naar de feitelijke invloed van de concrete gevestigde en te vestigen milieubelastende functies alsmede naar de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming gevestigd kunnen worden. Uit het onderzoek blijkt dat er geen bezwaren bestaan tegen de uitbreiding van het winkelcentrum.

5.1.4 Verkeersslawaai

In het algemeen wordt bij wegaanpassingen en in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek ingesteld naar de optredende geluidsverschillen tussen de situatie voorafgaand aan de realisatie en de situatie na realisatie. Er kan pas sprake zijn van een reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en een significant negatief geluidseffect als de geluidsbelasting in de toekomst hoger is dan de voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB incl. aftrek ex art. 110g Wgh. Indien dit het geval is, moet er bovendien een geluidstoename ten opzichte van de huidige situatie zijn van 1,5 dB of meer. Tot 1,5 dB zijn geluidstoenames over het algemeen niet hoorbaar.

Onderzoeksresultaten

De verkeerstoename ten gevolge van dit plan bedraagt maximaal 8% (wegverkeersgegevens staan in de bijlage). Dit leidt tot een toename in geluidbelasting van maximaal 0,3 dB (10xLOG1,08). Er is geen sprake van reconstructie in de zin van de

Wet geluidhinder en de geluidstoename is niet hoorbaar.

5.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De belangrijkste stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Apeldoorn al jaren voldaan. Dit blijkt uit de jaarlijkse monitoringsrapporten over luchtkwaliteit.
Bij ontwikkelingen in het kader van, onder andere, de Wet op de ruimtelijke ordening moet worden aangetoond dat die ontwikkeling "niet in betekenende mate bijdraagt" aan de luchtverontreiniging. Voor activiteiten die slechts een beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit is geen onderzoek nodig. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen", zijn deze activiteiten vastgelegd. Het betreft:

- woningbouwprojecten met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwprojecten met maximaal 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 100.000 m2 en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 300.000 m2 en twee ontsluitingswegen.

Verder is een bepaalde combinatie van woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk en is er voor sommige inrichtingen geen onderzoeksplicht.
Voor alle andere ontwikkelingen moet worden onderzocht wat het effect op de luchtkwaliteit is. Blijkt uit onderzoek dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is er voor het onderdeel luchtkwaliteit geen bezwaar vanuit de Wet milieubeheer. Is de bijdrage wel in betekenende mate, maar wordt er geen grenswaarde overschreden, is er evenmin een bezwaar.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit
De verkeerstoename ten gevolge van dit plan bedraagt maximaal 200 motorvoertuigen (8%). Volgens een berekening met de NIBM-tool van Infomil zal de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechteren ten gevolge van de uitbreiding en de herinrichting van de planlocatie (zie ook bijlage).

5.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

In de nabijheid van het Korianderplein bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering voor de uitbreiding van de winkels.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Transport gevaarlijke stoffen

In Apeldoorn zijn geen speciale routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen. In verband met de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijnen en wegen, is door Royal Haskoning onderzoek uitgevoerd naar het zogenoemde plaatsgebonden risico en het groepsrisico langs transportroutes in Apeldoorn. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Veilig langs transportassen d.d. 14 januari 2003. Daaruit blijkt dat het aspect externe veiligheid voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen zowel over de spoorlijn als over de wegen nabij het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Algemeen

Het winkelcentrum ligt in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is circa 4.8 hectare groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en is niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

5.2.2 Grondwater

Het gebied ligt ten oosten van het Apeldoorns kanaal en daarmee niet in de in het streekplan vastgelegde grondwaterfluctuatiezone. De grondwaterstanden liggen indicatief tussen de 1 en 2 meter onder het maaiveld. Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. De grondwaterstanden vormen verder geen beperking voor de uitbreidingsplannen.

5.2.3 Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater of waterafhankelijke natuur aanwezig. Binnen de nieuwe ontwikkelingen zal ook geen nieuw oppervlaktewater worden gecreëerd

5.2.4 Afvoer van hemelwater

In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel waarmee vuil- en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd. De capaciteit van dit riool is voldoende om bij de maatgevende regenbui die eens per 2 jaar optreedt geen water op straat te veroorzaken.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen in principe in de bodem moet worden geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein.

Bij het bepalen van de manier waarop het hemelwater wordt afgevoerd, hanteert de gemeente de Beslisboom voor Hemelwater. Deze beslisboom geeft de volgende voorkeursvolgorde voor het afvoeren van hemelwater:

1. gebruik van hemelwater (in grijswatercircuit of door vegetatiedak);
2. infiltratie in de bodem;
3. afvoer naar oppervlaktewater;
4. afvoer via rioolstelsel.

De materialen die in aanraking komen met het hemelwater mogen niet uitlogen en dienen volgens Duurzaam Bouwen geselecteerd te zijn. Bij de infiltratie van hemelwater mag de bodem niet verontreinigd raken door met het hemelwater afgevoerde vervuilende stoffen.

Het verhard oppervlak neemt door de plannen niet toe. Bij de herinrichting zullen de mogelijkheden om hemelwater af te koppelen worden onderzocht.

5.2.5 Afvoer van afvalwater

Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

5.2.6 Watertoets

Het plan omvat minder dan 1.500 m² extra verhard oppervlak. Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding etc. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

5.3 Natuurwaarden

5.3.1 Algemeen

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AmvB gelden enkele ontheffingen van het verbod.

Gebiedsbescherming

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Aangezien het plangebied niet ligt in een gebied waarvoor zo'n gebiedsbescherming geldt en ook niet in de invloedssfeer van zo'n gebied, wordt daarop niet verder ingegaan.

5.3.2 Onderzoeksresultaten

Negatieve effecten voor flora en fauna zijn niet aan de orde.

5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.4.2 Archeologische waarden

In het merendeel van de te bebouwen grond bevindt zich gemeentelijke riolering en een hoofdspanningskabel. Omdat de grond daardoor is geroerd is het aannemelijk dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn. Archeologisch onderzoek is daarom niet nodig evenals het opnemen van een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden.

5.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Met de Vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum is een anterieure overeenkomst gesloten. Tevens wordt er één ruil- en realisatieovereenkomst gesloten met de diverse eigenaren voor de verkoop van de gronden en de kosten die de gemeente moet maken voor de openbare voorzieningen. Alle te maken kosten worden via de grondprijs verhaald. Een exploitatieplan behoeft daarom niet t e worden opgesteld.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 is de voorgestane invulling van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 toont aan dat deze invulling uitvoerbaar is. De volgende stap is het treffen van een juridische regeling die de invulling mogelijk maakt. Dit hoofdstuk beschrijft deze regeling. In paragraaf 6.2 wordt het karakter van dit bestemmingsplan beschreven. Paragraaf 6.3 beschrijft de gebruikte bestemmingen. Hier worden zowel de regels als de weergave van de bestemmingen op de plankaart beschreven. De beschrijving geeft aan hoe de regeling geïnterpreteerd moet worden. In paragraaf 6.4 tenslotte worden de algemene regels en de overgangs- en slotregels besproken.

6.2 Karakter bestemmingsplan

Bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen is een ontwikkelingsplan, dat voorziet in een uitbreiding van het winkelcentrum, de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en een aanpassing van de Kruizemuntstraat.

6.3 Bestemmingen

De bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de plankaart. Samen geeft dit de regels voor gebruik en bebouwing van de grond. De bestemmingen worden hierna besproken.

Gemengd

Op gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn toegestaan winkels, horeca in categorie 1 van de Lijst van toegelaten horecatypen toegelaten alsmede zakelijke dienstverlening. Er is in de voorschriften een grens gesteld van maximaal 150 m² bruto vloeroppervlakte aan horeca.

Groen

Het structurele openbare groen in het plangebied is onder de bestemming Groen gebracht. Hier zijn groenvoorzieningen, paden, hondenuitlaatplaatsen, nuts- en speelvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegelaten. De bouwhoogte van speel- en klimtoestellen mag bij recht niet meer dan 4 meter bedragen. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen voor speel- en klimtoestellen tot een hoogte van 6 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is gegeven aan de gebieden die een verblijfsfunctie hebben. Dit betreft de wegen, straten, voet- en fietspaden, bermen en parkeervoorzieningen in de woongebieden. Ook het niet-structurerende groen is in deze bestemming ondergebracht.

Bouwregels

Voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde is per bestemming een bebouwingsschema opgenomen. In de bebouwingsschema's en op de plankaart staan de maatvoeringsaspecten die voor die specifieke bestemming gelden.

6.4 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. In artikel 7 zijn bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. In lid 7.1 is onder andere de bepaling over ondergronds bouwen opgenomen. Hierin is bepaald dat ondergronds bouwen in het hele plangebied is toegestaan. Het laatste onderdeel van dit lid geeft een regeling voor legaal gebouwde (delen van) bouwwerken die niet voldoen aan de in het plan voorgeschreven maatvoering. De aanwezige maten zijn dan toegelaten, ook bij eventuele herbouw van het bouwwerk. Dit geldt alleen daar waar de afwijking voorkomt.

In artikel 8 staan de algemene gebruiksregels. Hierin is beschreven welke vormen van gebruik in ieder geval gelden als gebruik in strijd met de bestemming en daarmee onder het gebruiksverbod van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening vallen.

In artikel Algemene regels en overgangs- en slotregels staan de procedureregels die bij ontheffing en nadere eisen in acht genomen moeten worden. Artikel 10 tenslotte geeft aan welke regeling geldt wanneer wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen en plannen. De overige artikelen bevatten bekende regels die geen nadere bespreking behoeven.

Hoofdstuk 4 bevat tot slot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.

7 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1 Vooroverleg

Het uitbreidingsplan voor het winkelcentrum en de aanpassing van de Kruizemuntstraat en het parkeerterrein is op 22 april 2010 bespreken met de wijkraad.

De wijkraad stemt in met de planopzet.

7.2 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het voorontwerp van dit bestemmingsplan met ingang van 17 juni 2010 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Er zijn drie reacties ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg dat als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd.

7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In de Nota inspraak en overleg is hierop ingegaan. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 7 van de toelichting.

7.4 Totstandkoming plan

Naar aanleiding van de gevoerde inspraakprocedure worden insprekers betrokken bij de herinrichting van de openbare ruimte.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Uittreksel geldend bestemmingsplan

Artikel 2.8 Gemengd 3
1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Gemengd 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. daghoreca;

en wel uitsluitend op de begane grondlaag;

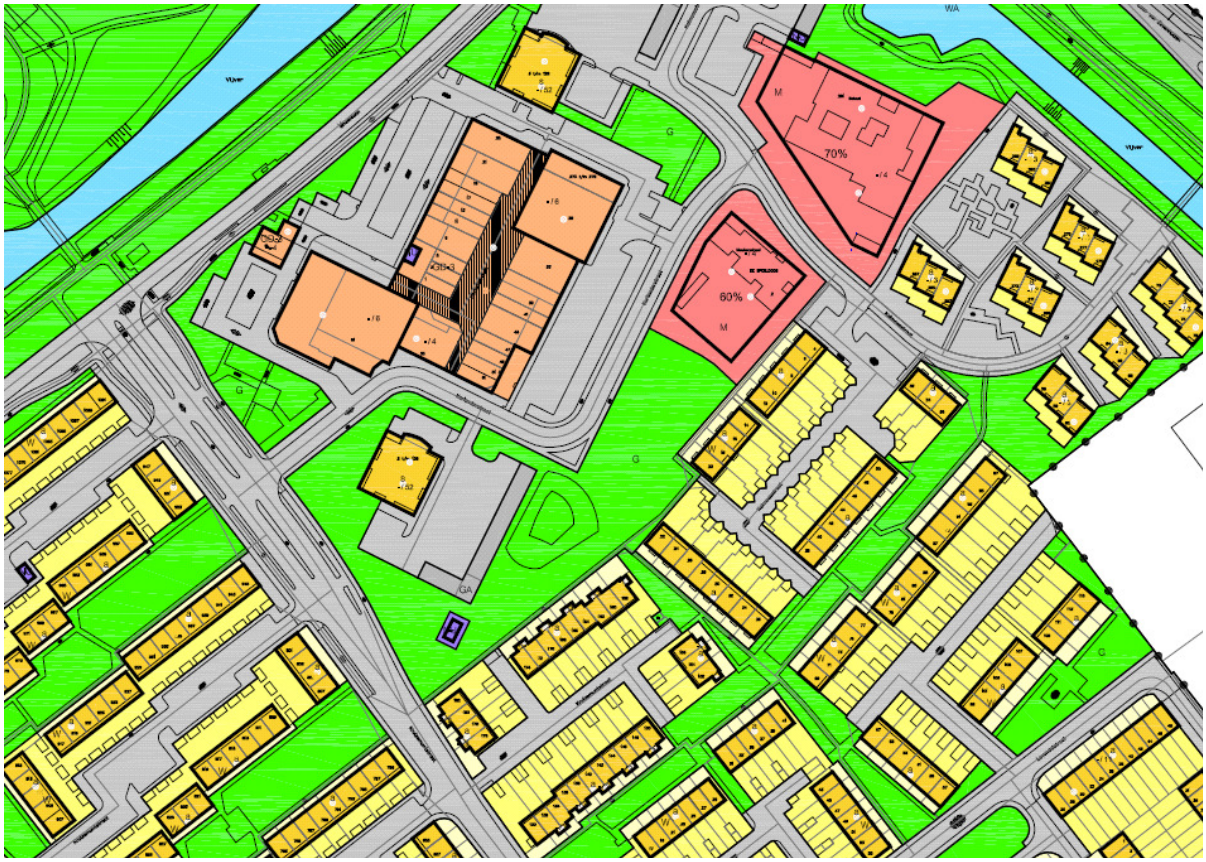
d. woningen, uitsluitend op de hogere bouwlagen;
e. tuin en/of erf;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

2 Bebouwing

Voor de regels omtrent het bouwen zie het bebouwingsschema.

Bebouwing	Maximale grondoppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale hoogte	Bijzondere bepalingen
Gebouwen	bebouwingsvlak	6 m, tenzij anders op de plankaart aangegeven	10 m, tenzij anders op de plankaart aangegeven	
Andere bouwwerken			- tuinmeubilair: 3 m - antenne-installaties: 15 m - klim- en speeltoestellen: 4 m - overkappingen: 3 m - overkappingen ter plaatse van de aanduiding "passage": 5 m - overig: 2 m	


WA
M
70%
60%
M
G
G
G
GA
G

Bijlage 2 Bodemonderzoek

MWH

BUILDING A BETTER WORLD

Verkennend bodemonderzoek Korianderplein te Apeldoorn

definitief

2001 + 2002

In opdracht van	Gemeente Apeldoorn
Opgesteld door	MWH B.V.
Projectnummer	B09B0273
Documentnaam	F:\data\project\Bodem09\B09B0273\b09b0273.r01.juno.doc
Datum	18 september 2009

Postadres
Postbus 5076
6802 EB ARNHEM
Nederland
T +31(0)26 7513300
F +31(0)26 7513818

Bezoekadres
Westervoortsedijk 50
6827 AT ARNHEM
Nederland

www.mwhglobal.nl

KVK Haaglanden 27 18 43 23
ING Bank Delft 65 93 74 331
IBAN NL 63 ING B 0659 374331/BIC INGBNL2A
MWH is ISO 9001:2008 en VCA** gecertificeerd

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Doel van het onderzoek 5
1.2 Referentiekader 5
1.3 Betrouwbaarheid 5

2 Vooronderzoek 7
2.1 Beschrijving van de locatie 7
2.2 Historische gegevens 7
2.3 Hypothese en onderzoeksstrategie 8

3 Veldwerk en chemische analyses 9
3.1 Algemene onderzoeksstrategie en werkwijze 9
3.2 Resultaten veldwerk 9
3.3 Analysestrategie 10
3.4 Chemische analyses 10

4 Bespreking onderzoeksresultaten 11
4.1 Interpretatie 11
4.2 Toetsing hypothese 11

5 Conclusies en aanbevelingen 13

Bronvermeldingen 14

Bijlage 1 : overzichtskaart (1:25.000)
Bijlage 2 : situatietekening (1:500)
Bijlage 3.1 : verklarende woordenlijst
Bijlage 3.2 : toetsing analyseresultaten grond conform Wbb (inclusief normtabel)
Bijlage 3.3 : toetsing analyseresultaten grondwater conform Wbb (inclusief normtabel)
Bijlage 4.1 : boorbeschrijvingen inclusief legenda
Bijlage 4.2 : kwaliteitsborging veldwerk
Bijlage 5 : analysecertificaten en gaschromatogrammen
Bijlage 6 : foto´s onderzoekslocatie

1 Inleiding

Op 14 september 2009 is door de gemeente Apeldoorn aan MWH B.V. opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van winkelcentrum De Mheen aan het Korianderplein 3 t/m 19, 33, 39 51 en 61 te Apeldoorn (zie bijlagen 1 en 2).

De aanleiding tot het onderzoek is de aankoop van een gedeelte van een perceel (60 m^2) door de gemeente en de verkoop en de aanvraag van een bouwvergunning van 9 percelen.

1.1 Doel van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is inzicht verkrijgen in hoeverre het voormalige, dan wel het huidige gebruik van de onderhavige locatie en haar omgeving heeft geleid tot verontreiniging van de bodem. Aan de hand van de onderzoeksresultaten wordt vastgesteld of de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de gewenste bestemming.

1.2 Referentiekader

De onderzoeksstrategie is afgeleid van de NEN 5740 (bron 1). In overeenstemming met deze norm is voorafgaand aan het veldonderzoek een vooronderzoek uitgevoerd gebaseerd op de NEN 5725 (bron 2). Het verkennend onderzoek bestond uit vooronderzoek, veldonderzoek, chemische analyses, toetsing en interpretatie.

Het veldwerk is uitgevoerd onder het certificaat van de BRL SIKB 2000. Hierbij is gebruik gemaakt van VKB-protocol 2001 (Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen) en VKB-protocol 2002 (Het nemen van grondwatermonsters) (bron 3).

Het veldwerk is uitgevoerd door de heer H. Wolfkamp van WM Grondboorbedrijf B.V. (geregistreerd als erkend veldmedewerker bij SenterNovem). MWH B.V. en/of WM Grondboorbedrijf B.V. hebben geen financiële of juridische belangen met betrekking tot het eigendom van de locatie.

De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de normering zoals opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2009 (bron 4) en de Regeling bodemkwaliteit (bron 5).

1.3 Betrouwbaarheid

Dit onderzoek is op een zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de huidige richtlijnen en methoden op het gebied van bodemonderzoek. Aan de hand van de uit de bronnen verzamelde informatie is een onderzoeksstrategie afgeleid, waarvan het aannemelijk wordt geacht dat deze representatief is voor de locatie.

Er wordt op gewezen dat de geraadpleegde bronnen mogelijk onvolledig zijn of dat niet alle bronnen zijn geraadpleegd, doordat ze niet voorhanden waren. Hierdoor kan informatie ontbreken.

Voor een verkennend bodemonderzoek geldt dat het is gebaseerd op een beperkt aantal monsterpunten en analyses. De hiervoor voorgeschreven onderzoeksstrategie geeft een goed beeld van de algemene bodemkwaliteit.

Tevens wordt opgemerkt dat een bodemonderzoek een momentopname is. De resultaten van het onderzoek kunnen minder representatief worden naarmate de tijd verstrijkt. Indien na het onderzoek op of nabij de locatie (bodembedreigende) activiteiten of calamiteiten plaatsvinden en/of in de omgeving (mobiele) verontreinigingen aanwezig zijn, kan de bodemkwaliteit hierdoor worden beïnvloed.

2 Vooronderzoek

In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het vooronderzoek besproken. Dit resulteert in een hypothese over de mogelijke verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie.

2.1 Beschrijving van de locatie

De onderzoekslocatie is gesitueerd in winkelcentrum De Mheen aan het Korianderplein 3 t/m 19, 33, 39 51 en 61 te Apeldoorn en staat kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn, sectie Z, perceel 6283, 6585, 2941 en 4749 (allen gedeeltelijk).

In overleg met de gemeente Apeldoorn zijn de diverse percelen samengevoegd tot één aaneengesloten onderzoekslocatie, zoals weergegeven op de tekening in bijlage 2, met een totale oppervlakte van 734 m^2.

2.2 Historische gegevens

Voor de uitvoering van het vooronderzoek conform NEN 5725 is uitgegaan van de bij de gemeente Apeldoorn beschikbare informatie. Tijdens de uitvoering van het vooronderzoek is gebruik gemaakt van gegevens uit, voor zover relevant, milieuvergunningen, voorgaande bodemonderzoeken, het historisch bodembestand (HBB), luchtfoto's en het bouwarchief.

Bouwarchief
Uit het bouwarchief komt naar voren dat het winkelcentrum in 1970 is gebouwd. Uit de bouwvergunning komt naar voren dat het winkelcentrum op systeemvloeren met een kruipruimte is gebouwd.

In 1985 is een bouwvergunning aangevraagd voor het verbouwen van een winkel op Korianderplein 1 en 3. Volgens de vergunning wordt er een tabaksspeciaalzaak op de locatie gevestigd.

Er is voor zover bekend geen asbest toegepast in de gebouwen.

Milieuvergunningen
In 1971 is een milieuvergunning aangevraagd voor een chemische stomerij op Korianderplein 3. Er is geen goed kaartmateriaal van deze stomerij beschikbaar. Uit het dossier komt naar voren dat de wasserij in 1986 was ontmanteld en er een Postbankfiliaal gevestigd was op de locatie. Mogelijk is er geen kleding gewassen op de locatie, maar is er alleen kleding op- en afgehaald.

Verder zijn diverse actuele en vervallen milieuvergunningen van toepassing op de onderzoekslocatie en de directe omgeving, zoals een supermarkt, een slagerij, een cafetaria en een viskraam. Deze activiteiten zijn niet verdacht voor bodemverontreiniging.

Bodemonderzoeken
In het bodeminformatiesysteem zijn vijf bodemonderzoeken bekend van het winkelcentrum:
1. Verkennend onderzoek NEN 5740 nabij Korianderplein 61, De Klinker, november 2005;
2. Verkennend onderzoek NEN 5704 Korianderplein 33, Verhoeve Milieu, januari 2002;
3. Verkennend bodemonderzoek NVN 5740 Korianderplein ong., MOS grondmechanica, juli 1995;
4. Verkennend onderzoek NVN-5740 Korianderplein 61, DHV, april 1994;
5. Verkennend bodemonderzoek NVN-5740 Korianderplein 9, Witteveen+Bos, november 1993.

In onderzoek 1 is een sterk verhoogd gehalte aan arseen in het grondwater aangetoond. Aangenomen werd dat dit verhoogde gehalte een natuurlijke oorzaak heeft. Nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht.

Verder zijn in de uitgevoerde bodemonderzoeken maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond in grond en grondwater.

Overige bronnen zijn niet geraadpleegd, aangezien deze gezien de aard van het onderzoek en de historie van de locatie niet relevant werden geacht.

2.3 Hypothese en onderzoeksstrategie

Uit het vooronderzoek blijkt dat er in de grond en grondwater geen verontreinigende stoffen worden verwacht boven de AW2000/streefwaarde of boven de in het betreffende gebied geldende achtergrondgehaltes. Uitzondering vormt de mogelijke voormalige chemische wasserij op Korianderplein 3.

Op grond van de beschikbare informatie is uitgegaan van de hypothese onverdacht en onderzoeksstrategie onverdacht (ONV), waarbij de peilbuis aan stroomafwaartse zijde van Korianderplein 3 is geplaatst.

In overleg met de gemeente Apeldoorn zijn diverse percelen samengevoegd tot één aaneengesloten onderzoekslocatie. Ten behoeve van een goede verdeling van de boringen over de percelen zijn twee extra boringen tot 0,5 m-mv geplaatst ten opzichte van de NEN 5740.

3 Veldwerk en chemische analyses

3.1 Algemene onderzoeksstrategie en werkwijze

De gehanteerde onderzoeksstrategie is gebaseerd op de in hoofdstuk 2 gestelde hypothese. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van alle uitgevoerde veldwerkzaamheden en de analyses van grond en grondwater. In de hierop volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de veldwerkzaamheden en de chemische analyses.

Tabel 1: Overzicht uitgevoerde veldwerkzaamheden en analyses

	Veldwerk		Analyses	
Diepte boringen (m-mv)	Aantal boringen	Aantal peilbuizen	Grond	Grondwater
0,0-0,5 0,0-2,0	6[3] 1	1	3 standaardpakket-grond[1]	1 standaardpakket-grondwater[2]
Totaal	7	1		

[1] standaardpakket-grond: lutum- en organische stofpercentage, negen metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), minerale olie, som PAK's (10) en som PCB's (7).

[2] standaardpakket-grondwater: negen metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen (benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen (som), styreen en naftaleen), vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen en minerale olie.

[3] twee extra t.o.v. de NEN, ten behoeve van een goede verdeling van de boringen over de percelen

De boorlocaties zijn weergegeven in bijlage 2.

3.2 Resultaten veldwerk

Het veldwerk is uitgevoerd op 8 september 2009. Foto's van de onderzoekslocatie zijn opgenomen in bijlage 6. Voor aanvang van de boorwerkzaamheden is de locatie zintuiglijk geïnspecteerd. Op het maaiveld van het terrein zijn geen verontreinigingen en/of asbestverdachte materialen waargenomen.

In bijlage 4 zijn de gedetailleerde boorbeschrijvingen weergegeven met de bodemopbouw, de diepten waarop grondmonsters zijn genomen en de diepten waarop eventuele peilfilters geplaatst zijn. De zintuiglijke waarnemingen en eventuele afwijkingen zijn eveneens in deze bijlage weergegeven.

Visueel zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdachte materialen waargenomen. Van het bodemmateriaal is maximaal per halve meter en/of per bodemlaag een monster genomen.

Voor de bemonstering van het grondwater is boring 1 afgewerkt met een peilbuis. Conform NEN 5740 is de bovenzijde van het peilfilter circa 0,5 m beneden de grondwaterstand geplaatst. Het grondwater is bemonsterd op 15 september 2009. De grondwaterspiegel is hierbij waargenomen op een diepte van circa 2,3 m-mv. Tijdens de bemonstering zijn aan het grondwater geen afwijkingen waargenomen. De zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (Ec) van het grondwater zijn in het veld bepaald. De meetwaarden (pH 6,5 en Ec 229 µS/m) geven geen aanleiding de analysestrategie te wijzigen.

3.3 Analysestrategie

Tabel 2 geeft, voor de verschillende aanleidingen, de geselecteerde monsters weer met de bijbehorende zintuiglijke waarnemingen en de uitgevoerde analyses.

Tabel 2: Analysestrategie

Aanleiding	Code monsters	Boringen	Diepte (m-mv)	Bodemtype	Zintuiglijke waarnemingen	Analyses
Algemene bodemkwaliteit	BG	1, 2, 3, 4, 6, 7	0,0-0,5	Zand	-	1 standaardpakket grond
	OG	1 en 2	0,5-2,0	Zand	-	1 standaardpakket grond
	01-1-2	1	2,8-3,8	-	-	1 standaardpakket grondwater
Visueel verdacht monster	05-1	5	0,0-0,55	Zand	Matig puinhoudend	1 NEN-5707

3.4 Chemische analyses

De analyseresultaten met de bijbehorende toetsingswaarden en een verklarende woordenlijst zijn opgenomen in bijlage 3. De analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 5.

In hoofdstuk 4 worden de onderzoeksresultaten besproken. De analyseresultaten voor grond en grondwater zijn getoetst aan de normering zoals opgenomen in de regeling Bodemkwaliteit en de circulaire Bodemsanering 2009. De toetsingswaarden voor de grond zijn per bodemtype berekend op basis van gemeten lutum- en organische stofpercentages.

In dit rapport wordt de volgende terminologie voor grond gehanteerd:

- kleiner of gelijk aan de achtergrondwaarde 2000 (AW2000) of detectiegrens: geen sprake van een verhoogde concentratie; niet verontreinigd;
- groter dan AW2000, kleiner dan of gelijk aan de tussenwaarde (T): licht verhoogde concentratie; licht verontreinigd. Voor de tussenwaarde (T) geldt de volgende berekening: (achtergrondwaarde 2000 + interventiewaarde)/2;
- groter dan T, kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (I): matig verhoogde concentratie; matig verontreinigd;
- groter dan I: sterk verhoogde concentratie; sterk verontreinigd.

De terminologie voor grondwater is als volgt:

- kleiner of gelijk aan de streefwaarde (S) of detectiegrens: geen sprake van een verhoogde concentratie; niet verontreinigd;
- groter dan de streefwaarde (S), kleiner dan of gelijk aan de tussenwaarde (T): licht verhoogde concentratie; licht verontreinigd. Voor de tussenwaarde (T) geldt de volgende berekening: (streefwaarde + interventiewaarde)/2;
- groter dan T, kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde (I): matig verhoogde concentratie; matig verontreinigd;
- groter dan I: sterk verhoogde concentratie; sterk verontreinigd.

4 Bespreking onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk is de verontreinigingssituatie integraal beschreven op basis van de onderzoeksresultaten. Vervolgens zijn de onderzoeksresultaten getoetst aan de in paragraaf 2.3 geformuleerde hypothese.

4.1 Interpretatie

Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn, uitgezonderd een matige puinbijmenging in boring 5, geen verontreinigingen en/of asbestverdachte materialen waargenomen.

In de (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de AW2000-waarden en/of detectiegrens gemeten.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden en/of detectiegrens gemeten.

4.2 Toetsing hypothese

De hypothese onverdacht wordt verworpen, vanwege de licht verhoogde concentratie aan barium die is aangetroffen op de locatie. De verhoogde concentraties vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

5 Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn de volgende conclusies getrokken.

- Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn, uitgezonderd een matige puinbijmenging in boring 5, geen verontreinigingen en/of asbestverdachte materialen waargenomen.
- In de (meng)monsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhoogde concentraties ten opzichte van de AW2000-waarden en/of detectiegrens gemeten.
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie barium gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden en/of detectiegrens gemeten.
- Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de locatie in milieuhygiënisch opzicht geschikt geacht voor de beoogde bestemming. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het verdient aanbeveling om tijdens grondwerkzaamheden alert te zijn op een eventuele onvoorziene verontreiniging van de bodem.
- Indien vrijkomende grond elders wordt hergebruikt kan aanvullend onderzoek conform het Besluit Bodemkwaliteit noodzakelijk zijn om de uiteindelijke hergebruiksmogelijkheden van de grond vast te stellen. Aanbevolen wordt om in overleg met het bevoegd gezag (de gemeente waar de grond wordt toegepast) de definitieve onderzoeksstrategie vast te stellen.

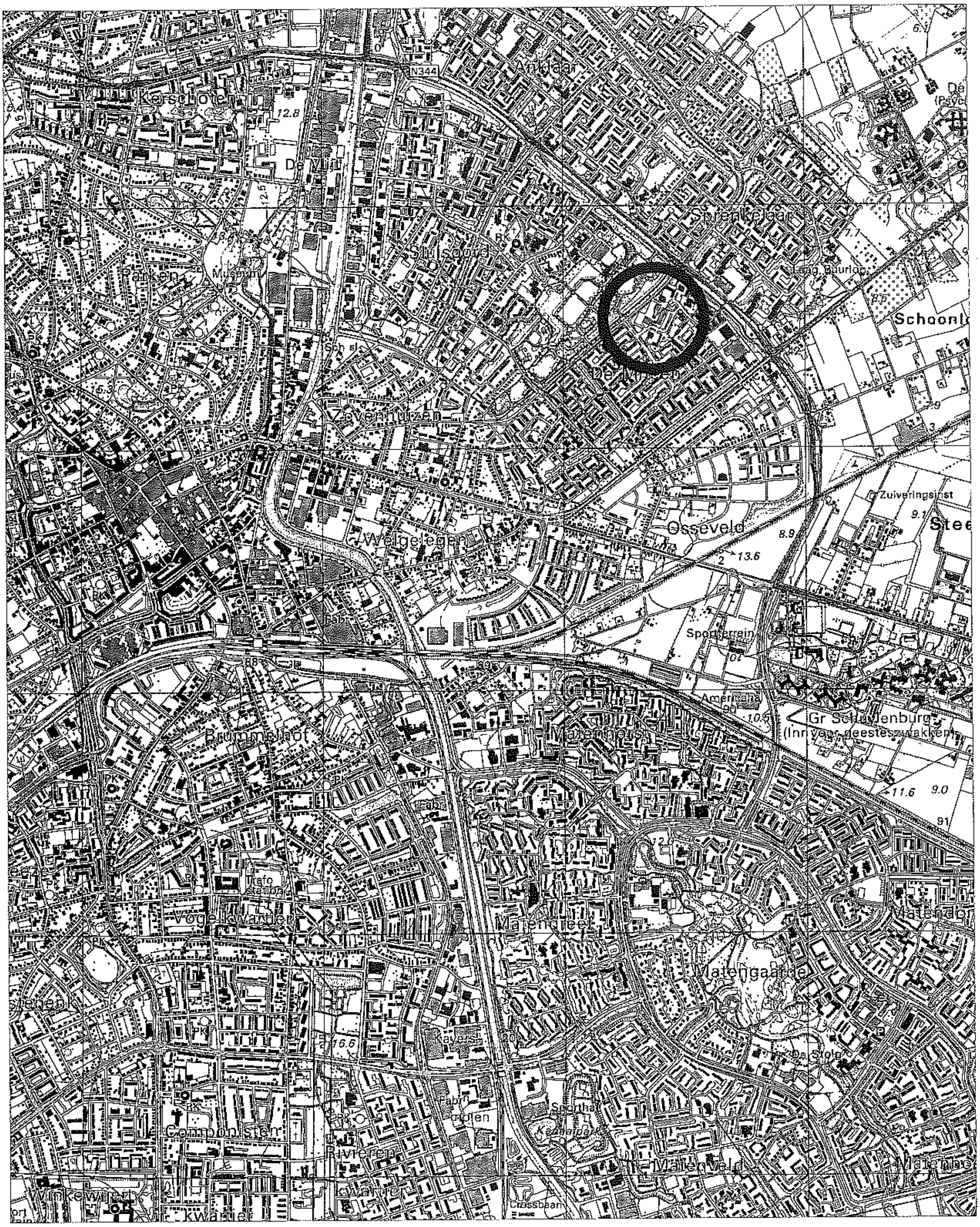
Bronvermeldingen

1. NEN 5740, Bodem, Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek, Nederlands Normalisatie-Instituut, januari 2009;
2. NEN 5725, Bodem, Strategie bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, Nederlands Normalisatie-Instituut, januari 2009;
3. VKB protocollen, Vereniging Kwaliteitsboring Bodemonderzoek, 2007;
4. Regeling Bodemkwaliteit, Staatscourant nr. 247, 20 december 2007 en bijbehorende wijzigingen: Staatscourant nr. 122, 27 juni 2008 en Staatscourant nr. 196, 9 oktober 2008;
5. Circulaire bodemsanering 2009. Staatscourant nr. 67, 7 april 2009.

Bijlagen

Bijlage 1	:	overzichtskaart (1:25.000)
Bijlage 2	:	situatietekening (1:500)
Bijlage 3.1	:	verklarende woordenlijst
Bijlage 3.2	:	toetsing analyseresultaten grond conform Wbb (inclusief normtabel)
Bijlage 3.3	:	toetsing analyseresultaten grondwater conform Wbb (inclusief normtabel)
Bijlage 4.1	:	boorbeschrijvingen inclusief legenda
Bijlage 4.2	:	kwaliteitsborging veldwerk
Bijlage 5	:	analysecertificaten en gaschromatogrammen
Bijlage 6	:	foto´s onderzoekslocatie

Bijlage 1: overzichtskaart (1:25.000)



N

0 250 500 750 1000m

Onderzoekslocatie

COORDINATEN:

X= 196391
Y= 470537

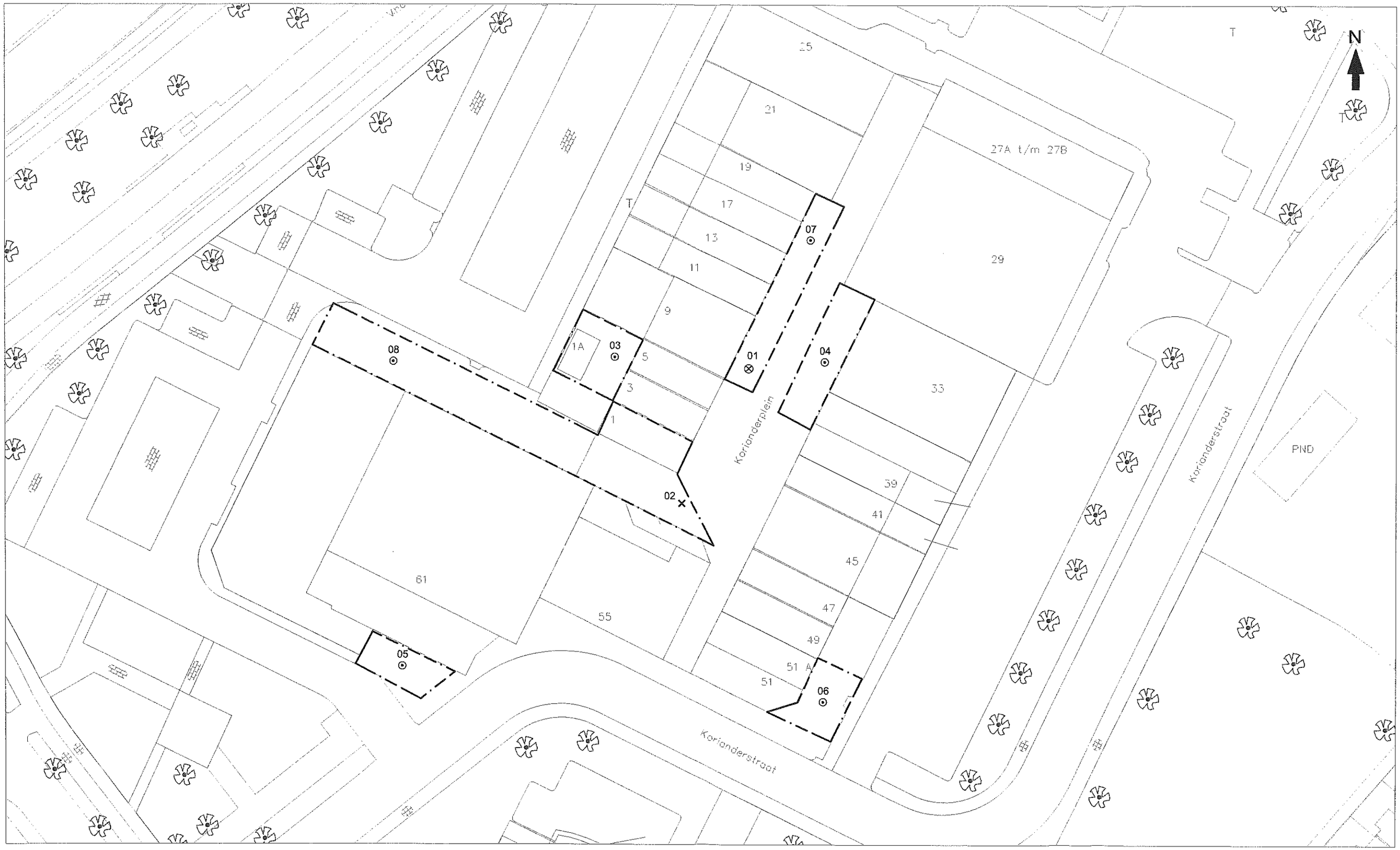
KAARTBLAD: 33B

BIJLAGE	OVERZICHTSKAART		BIJLAGENR. 1
PROJECT	VERKENNEND BODEMONDERZOEK KORIANDERPLEIN, APELDOORN		MWH
OPDRACHTGEVER	GEMEENTE APELDOORN		BUILDING A BETTER WORLD
DATUM 18-9-2009	SCHAAL 1:25000	PROJECTNR. B09B0273	

formaat:A4

B9B273-00 PS1

Bijlage 2: situatietekening (1:500)



VERKLARING:

- ⊙ BORING (tot 0.5 m-mv)
- × BORING (tot 2.0 m-mv)
- ⊗ BORING + PEILBUIS

LOCATIEGRENS

de plaats van boringen is op deze tekening globaal aangegeven

0 5 10 15 20 25 30m.

BIJLAGE	SITUATIETEKENING		BIJLAGENR. 2
PROJECT	VERKENNEND BODEMONDERZOEK KORIANDERPLEIN, APELDOORN		MWH
OPDRACHTGEVER	GEMEENTE APELDOORN		
DATUM 18-9-2009	SCHAAL 1:500	PROJECTNR. B09B0273	BUILDING A BETTER WORLD

formaat: A3

B9B273-02 PS1

Bijlage 3.1: verklarende woordenlijst

Verklarende woordenlijst

Een grond- en/of grondwaterverontreiniging kan veroorzaakt worden door verschillende parameters. Soms betreft het stoffen die van nature in de bodem voorkomen. In andere gevallen is er sprake van milieuvreemde stoffen. Om een indicatie te krijgen van een eventuele grond(water)verontreiniging worden analyses uitgevoerd op verschillende parameters.

Toetsingskader

De streefwaarden voor grond gelden sinds het vervallen van de Circulaire Streefwaarden en Interventiewaarden niet meer als toetsingsgrondslag voor grond. De streefwaarden voor grond zijn nog wel opgenomen in de normstelling en bodemkwaliteitsbeoordeling (NOBO) van VROM.

De grond wordt vanaf 1 oktober 2008 getoetst aan de AW2000-waarde zoals opgenomen in de regeling Bodemkwaliteit. Voor de tussenwaarde (T) geldt de volgende berekening: (achtergrondwaarde (AW2000) + interventiewaarde)/2.

De interventiewaarden voor grond en de streef- en interventiewaarden voor grondwater zijn opgenomen in de Circulaire bodemsanering 2006 zoals gewijzigd op 1 oktober 2008.

Achtergrondwaarde (AW2000) (grond)

In het kader van het opstellen van correcte achtergrondwaarden zijn honderd landbouw- en natuurgebieden geselecteerd. Op elke locatie zijn grondmonsters genomen en vervolgens geanalyseerd op het al dan niet voorkomen van 200 stoffen. Op basis van dit project zijn de achtergrondwaarden voor grond vastgesteld. Als de achtergrondwaarde wordt overschreden is er sprake van bodemverontreiniging.

Streefwaarde (grondwater)

Als de streefwaarde wordt overschreden is er sprake van bodemverontreiniging. Voor de stoffen die van nature voorkomen, komt de streefwaarde overeen met het zogenaamde 'gemiddelde achtergrondgehalte'. Voor stoffen die niet van nature in de bodem voorkomen is de streefwaarde gelijkgesteld aan de aantoonbaarheidsgrens van de huidige analysetechnieken, ook wel 'detectiegrens' genoemd.

Tussenwaarde, ½ (AW + I)

De gemiddelde waarde van de streefwaarde en de interventiewaarde voor grondwater (S+I)/2, of (AW2000+I)/2 voor grond, hierna te noemen 'tussenwaarde' (T) wordt gehanteerd om na te gaan of bij overschrijding de kans aanwezig is dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging, ofwel of nader onderzoek noodzakelijk is.

Interventiewaarde

De interventiewaarde is de 'toetsingswaarde ten behoeve van sanering'. Zodra de interventiewaarde wordt overschreden, is er sprake van een ernstige bodemverontreiniging en daarmee saneringsnoodzaak.

Bij bepaling van de verdere aanpak van de verontreinigingssituatie wordt naast de aard en de concentraties van stoffen ook de lokale verontreinigingssituatie alsmede het gebruik van de bodem ter plaatse beschouwd. Dit wordt ook wel het referentiekader genoemd.

Kwalibo (besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer)

Kwalibo staat voor kwaliteitsborging in het bodembeheer. Het is een van de maatregelen om het bodembeheer te verbeteren. Kwalibo kent drie speerpunten:

- Kwaliteitsverbetering bij de overheid;
- Versterking van het toezicht en de handhaving;
- Erkenningsregeling bodemintermediairs.

BRL SIKB 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek alleen met erkenning

Alleen bedrijven die door de ministeries van VROM en Verkeer & Waterstaat zijn erkend mogen veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek verzorgen in het kader van het Besluit uitvoeringskwaliteit bodembeheer. Zij zijn ook de enigen die voor deze activiteit het keurmerk 'Kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB' mogen voeren.

De bedrijven met deze erkenning staan vermeld op de lijst met erkende veldwerkers bij milieuhygiënisch bodemonderzoek op de website van Bodem+ (onderdeel van SenterNovem (www.senternovem.nl)).

Besluit Bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit Bodemkwaliteit in werking getreden. Volgens dit Besluit kan per gemeente een beleid worden gevoerd, waarin rekening gehouden is met locatiespecifieke omstandigheden. In voorliggende rapportage zijn de resultaten van de uitgevoerde analyses getoetst aan het zogenaamde Generieke beleid. Per gemeente dient voor toepassing gecontroleerd te worden of er mogelijk sprake is van overgangsbeleid of gebiedsspecifiek beleid.

Voor de ontvangende bodem dient de bodemkwaliteit te zijn vastgesteld. Deze kwaliteit kan vastgelegd zijn in een functiekaart uit een vastgestelde Bodemkwaliteitskaart conform het Besluit Bodemkwaliteit. Er kan echter ook een bodemonderzoek noodzakelijk zijn van de locatie waar de grond toegepast gaat worden (bodemkwaliteit ontvangende bodem). Een dergelijk onderzoek dient tenminste te worden uitgevoerd volgens een onderzoeksstrategie uit de NEN 5740.

Voor de toepassing van het Besluit en de bijbehorende regeling zijn er twee mogelijkheden voor het Bevoegd Gezag, namelijk Generiek beleid volgen of Gebiedsspecifiek beleid opstellen.

Generiek beleid

- de generieke normen zoals opgenomen in de Regeling bodemkwaliteit zijn van toepassing;
- een functieklassenkaart is verplicht;
- de bodemkwaliteitskaart is een keuzeoptie;
- grond en baggerspecie die voldoen aan de kwaliteits- en functieklasse van de ontvangende bodem mogen worden toegepast (geen functietoets bij waterbodems).

Gebiedsspecifiek beleid

- lokale (water)bodembeheerders kunnen zelf normen vaststellen, onderbouwd door een risicobeoordeling. Dit maakt lokaal maatwerk mogelijk;
- een bodembeheernota en bodemkwaliteitskaart zijn verplicht;
- grond en baggerspecie die aan de lokale normen voldoen mogen worden toegepast;
- het stand still-beginsel geldt op gebiedsniveau en op stofniveau;
- het stand still-beginsel geldt op locatieniveau en op klasseniveau (niet op stofniveau).

Parameters

Asbest

Asbest is een verzamelnaam voor een aantal in de natuur voorkomende mineralen, die zijn opgebouwd uit fijne, microscopisch kleine vezels. Losse asbestvezels zijn met het blote oog niet zichtbaar. Asbestvezels zijn sterk en flexibel tegelijk. Bovendien zijn ze thermisch en elektrisch isolerend, bestand tegen zuren en logen en hebben ze een hoge wrijvingsweerstand. Hierdoor zijn ze geschikt voor veel verschillende toepassingen, als:

- golfplaten;
- waterleidingbuizen;
- rem- en frictiemateriaal;
- isolatiemateriaal.

Asbest is met name na de Tweede Wereldoorlog veel gebruikt. Niet-hechtgebonden asbest is sinds 1983 vrijwel niet meer toegepast. De beroepsmatige toepassing en verkoop van alle soorten asbest is sinds 1 juli 1993 volledig verboden.

Minerale olie

Onder verontreinigingen met minerale olie vallen o.a. benzine, diesel en huisbrandolieverontreinigingen. Verontreinigingen met minerale olie komen veelvuldig voor. Minerale olie is in de meeste gevallen in de bodem terechtgekomen door lekkage bij ondergrondse tanks of calamiteiten.

Een olieverontreiniging is in de meeste gevallen goed zintuiglijk waarneembaar door geurafwijkingen en/of met behulp van de olie-op-watertest. Bij de olie-op-watertest wordt een beetje grond in water gebracht. De in de grond aanwezige olie komt boven drijven en wordt zichtbaar als een oliefilm. Na analyse kan in de meeste gevallen een redelijk betrouwbare indicatie worden gegeven van de oliesoort. Indien sprake is van een benzineverontreiniging dient tevens rekening gehouden te worden met een verontreiniging met vluchtige aromaten (BTEXN) en bij nieuwe gevallen met MTBE.

Organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB)

Bestrijdingsmiddelen worden ook wel pesticiden genoemd. Met name bij (voormalige) tuinbouwkassen en akkerbouw wordt rekening gehouden met deze vorm van verontreiniging. DDT en drins zijn bekende voorbeelden.

Polychloorbifenylen (PCB)

PCB zijn olieachtige vloeistoffen die veel zijn toegepast in transformatoren en condensatoren vanwege hun goede elektrisch-isolerende eigenschap in combinatie met het bestand zijn tegen hoge temperaturen. In het verleden zijn PCB ook toegepast in producten als motorolie, tl-armaturen, inkt, lijm en verf. Tegenwoordig zijn PCB op de zwarte lijst geplaatst en is de toepassing ervan verboden. PCB zijn voor mens en dier met name schadelijk omdat zij de eigenschap hebben om zich op te hopen in vet.

Polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK)

PAK zijn teerachtige producten. PAK wordt gevormd bij diverse verbrandings- en chemische processen, veelal door onvolledige verbranding van koolstofverbindingen. PAK kan in hoge gehaltes voorkomen in asfalt, steenkoolteer, pek, creosoot, diverse oliesoorten, zuiveringsslib en dakbedekkingsmaterialen. In de bodem komen PAK-verbindingen vaak voor in combinatie met koolas of sintels.

In totaal bestaan er circa 250 verschillende PAK-verbindingen. Bij analyse op PAK ten behoeve van bodemonderzoek wordt een selectie van deze verbindingen geanalyseerd, bijvoorbeeld de zogeheten zestien van EPA of tien van VROM. Enkele PAK-verbindingen, zoals benzo(a)pyreen, zijn carcinogeen ofwel kankerverwekkend.

Vluchtige aromaten (BTEXN)

Vluchtige aromaten (BTEXN = benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xylenen en naftaleen) worden bereid uit aardoliën. Ze zijn met name aanwezig in benzine en oplosmiddelen (bv. thinner). Ze zijn vrij vluchtig en hebben een sterk oplossend vermogen voor een groot aantal kunststoffen. Van benzeen is bekend dat het kankerverwekkend is.

Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen (VOH/ VOCl)

Vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen zijn koolwaterstoffen met een halogeenverbinding, met name chloor is in dit kader bekend. VOH worden veel gebruikt als ontvettings- en schoonmaakmiddelen bij chemische wasserijen, metaalindustrie en drukkerijen.

Met name verontreinigingen met 'Per' (tetrachlooretheen) en 'Tri' (trichlooretheen) komen veel voor. Per en Tri hebben een hoog soortelijk gewicht (zwaarder dan water) en zijn vrij vluchtig. Ook deze stoffen hebben een sterk oplossend vermogen voor een groot aantal kunststoffen. Van deze stoffen is bekend dat ze het zenuwstelsel aan kunnen tasten.

Zware metalen

Zware metalen komen van nature in kleine hoeveelheden voor in de bodem. In deze hoeveelheden zijn ze niet schadelijk voor volksgezondheid of milieu. Grote (schadelijke) hoeveelheden zware metalen zijn in veel gevallen in het milieu terecht gekomen door:

- verwerking metaalertsen;
- metaalbewerking;
- metaaloppervlaktebehandeling (galvaniseren/emailleren);
- glazuren van aardewerk (loodwit);
- metalen in drukinkt, cosmetica, katalysatoren, accu's, batterijen en verbrandingsafval (sintels, cokes, vliegas, slakken).

Zware metalen komen in de bodem vaak in combinatie met puin en aardewerk voor.
Door toepassing van lood als antiklopmiddel in benzine zijn grote hoeveelheden lood diffuus verspreid in het milieu terecht gekomen, vooral langs wegen en in stedelijke gebieden.

Bijlage 3.2: toetsing analyseresultaten grond conform Wbb (inclusief normtabel)

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn
Projectcode	B09B0273

Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	05-1[1]		BG[2]		OG[3]	
Bodemtype[1)]	1		2		3	
droge stof(gew.-%)	92,0	--	92,4	--	92,6	--
gewicht artefacten(g)	<1	--	<1	--	<1	--
aard van de artefacten(g)	Geen	--	Geen	--	Geen	--
organische stof (gloeiverlies)(% vd DS)	0,7	--	1,1	--	0,9	--
KORRELGROOTTEVERDELING						
lutum (bodem)(% vd DS)	<2	--	<2	--	<2	--
METALEN						
barium[+]	<20		<20		<20	
cadmium	<0,35		<0,35		<0,35	
kobalt	<3		<3		<3	
koper	<10		<10		<10	
kwik	<0,10		<0,10		<0,10	
lood	<13		<13		<13	
molybdeen	<1,5		<1,5		<1,5	
nikkel	<5		<5		<5	
zink	<20		<20		<20	
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN						
naftaleen	<0,01	--	<0,01	--	<0,01	--
fenantreen	0,01	--	<0,01	--	<0,01	--
antraceen	<0,01	--	<0,01	--	<0,01	--
fluoranteen	0,03	--	0,01	--	<0,01	--
benzo(a)antraceen	0,02	--	0,01	--	<0,01	--
chryseen	0,02	--	<0,01	--	<0,01	--
benzo(k)fluoranteen	0,01	--	<0,01	--	<0,01	--
benzo(a)pyreen	0,02	--	<0,01	--	<0,01	--
benzo(ghi)peryleen	0,02	--	0,01	--	<0,01	--
indeno(1,2,3-cd)pyreen	0,02	--	0,01	--	<0,01	--
pak-totaal (10 van VROM)	0,15	--	<0,1	--	<0,1	--
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	0,17		0,09		0,07	
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)						
PCB 28(µg/kgds)	<2	--	<2	--	<2	--
PCB 52(µg/kgds)	<2	--	<2	--	<2	--
PCB 101(µg/kgds)	<2	--	<2	--	<2	--
PCB 118(µg/kgds)	<2	--	<2	--	<2	--
PCB 138(µg/kgds)	<2	--	<2	--	<2	--
PCB 153(µg/kgds)	<2	--	<2	--	<2	--
PCB 180(µg/kgds)	<2	--	<2	--	<2	--
som PCB (7)(µg/kgds)	<14	--	<14	--	<14	--
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	9,8	[a]	9,8	[a]	9,8	[a]
MINERALE OLIE						
fractie C10 - C12	<5	--	<5	--	<5	--
fractie C12 - C22	<5	--	<5	--	<5	--
fractie C22 - C30	<5	--	<5	--	<5	--

fractie C30 - C40	<5	--	<5	--	<5	--
totaal olie C10 - C40	<20		<20		<20	

Monstercode en monstertraject:

1		*11478523-001 05-1 05 (5-55)*
2		*11478526-001 BG 01 (5-50) 02 (5-50) 03 (10-60) 04 (5-55) 06 (5-55) 07 (5-55) 08 (5-55)*
3		*11478526-002 OG 01 (50-100) 01 (100-150) 01 (150-200) 02 (50-100) 02 (100-150) 02 (150-200)*

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009.
De gehalten die de betreffende achtergrondwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

* *het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*

** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*

*** *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*

-- *geen toetsingswaarde voor opgesteld*

\- *niet geanalyseerd*

\# *verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*

a *gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.*

b *gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.*

\+ *De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.*

1) *De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.*
Voor de toetsing zijn de grond (as3000) monsters ingedeeld in de volgende bodemtypen: (als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)
1 lutum 2% ; humus 0.7%
2 lutum 2% ; humus 1.1%
3 lutum 2% ; humus 0.9%

Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (VROM-toetsingskader). Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden[1)]	AW	1/2(AW+I)	I	AS3000 eis
METALEN				
barium			237	49
cadmium	0,35	4,0	7,6	0,35
kobalt	4,3	29	54	4,3
koper	19	56	92	19
kwik	0,10	13	25	0,10
lood	32	184	337	32
molybdeen	1,5	96	190	1,5
nikkel	12	23	34	12
zink	59	181	303	59
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM)	1,5	21	40	1,5
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1,5	21	40	1,0
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7)(µg/kgds)	4,0	102	200	14
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,0	102	200	9,8
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	38	519	1000	38

1)	*AW*	*achtergrondwaarde*
	1/2(AW+I)	*gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
	I	*interventiewaarde*
	AS3000	*laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.*

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.

De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het volgende bodem type:

1 lutum 2%; humus 0.7%

Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (VROM-toetsingskader). Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden[1)]	AW	1/2(AW+I)	I	AS3000 eis
METALEN				
barium			237	49
cadmium	0,35	4,0	7,6	0,35
kobalt	4,3	29	54	4,3
koper	19	56	92	19
kwik	0,10	13	25	0,10
lood	32	184	337	32
molybdeen	1,5	96	190	1,5
nikkel	12	23	34	12
zink	59	181	303	59
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM)	1,5	21	40	1,5
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1,5	21	40	1,0
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7)(µg/kgds)	4,0	102	200	14
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,0	102	200	9,8
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	38	519	1000	38

1)	*AW*	*achtergrondwaarde*
	1/2(AW+I)	*gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
	I	*interventiewaarde*
	AS3000	*laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.*

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.

De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het volgende bodem type:

2 lutum 2%; humus 1.1%

Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (VROM-toetsingskader). Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden[1)]	AW	1/2(AW+I)	I	AS3000 eis
METALEN				
barium			237	49
cadmium	0,35	4,0	7,6	0,35
kobalt	4,3	29	54	4,3
koper	19	56	92	19
kwik	0,10	13	25	0,10
lood	32	184	337	32
molybdeen	1,5	96	190	1,5
nikkel	12	23	34	12
zink	59	181	303	59
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM)	1,5	21	40	1,5
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1,5	21	40	1,0
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7)(µg/kgds)	4,0	102	200	14
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,0	102	200	9,8
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	38	519	1000	38

1)	*AW*	*achtergrondwaarde*
	1/2(AW+I)	*gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde*
	I	*interventiewaarde*
	AS3000	*laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.*

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.

De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het volgende bodem type:

3 lutum 2%; humus 0.9%

Bijlage 3.3: toetsing analyseresultaten grondwater conform Wbb (inclusief normtabel)

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn
Projectcode	B09B0273

Tabel: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	01-1-2[1]					
METALEN						
barium	120	*				
cadmium	<0,8	a				
kobalt	<5					
koper	<15					
kwik	<0,05					
lood	<15					
molybdeen	<3,6					
nikkel	<15					
zink	<60					
VLUCHTIGE AROMATEN						
benzeen	<0,2					
tolueen	0,36					
ethylbenzeen	<0,3					
o-xyleen	<0,1	--				
p- en m-xyleen	<0,2	--				
xylenen	<0,3	--				
xylenen (0.7 factor)	0,21	a				
styreen	<0,3					
naftaleen	<0,05	a				
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN						
1,1-dichloorethaan	<0,6					
1,2-dichloorethaan	<0,6					
1,1-dichlooretheen	<0,1	a				
cis-1,2-dichlooretheen	<0,1	--				
trans-1,2-dichlooretheen	<0,1	--				
som (cis,trans) 1,2- dichloor-ethenen	<0,2	--				
som (cis,trans) 1,2- dichloor-ethenen (0.7 factor)	0,14	a				
dichloormethaan	<0,2	a				
1,1-dichloorpropaan	<0,25	--				
1,2-dichloorpropaan	<0,25	--				
1,3-dichloorpropaan	<0,25	--				
som dichloorpropanen	<0,75	--				
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,53					
tetrachlooretheen	<0,1	a				
tetrachloormethaan	<0,1	a				
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	a				
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	a				
trichlooretheen	<0,6					
chloroform	<0,6					
vinylchloride	<0,1	a				
tribroommethaan	<0,2					
MINERALE OLIE						
fractie C10 - C12	<25	--				

fractie C12 - C22	<25	--				
fractie C22 - C30	<25	--				
fractie C30 - C40	<25	--				
totaal olie C10 - C40	<100	[a]				

Monstercode en monstertraject:

1		*11480702-001 01-1-2 01 (280-380)*

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009.

De gehalten die de betreffende streefwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- * *het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde*
- ** *het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde*
- *** *het gehalte is groter dan de interventiewaarde*
- -- *geen toetsingswaarde voor opgesteld*
- \- *niet geanalyseerd*
- \# *verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat*
- [a] *gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.*
- [b] *gecorrigeerd gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.*

Tabel: Toetsingswaarden voor grondwater (as3000) (VROM-toetsingskader). Het betreft gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven

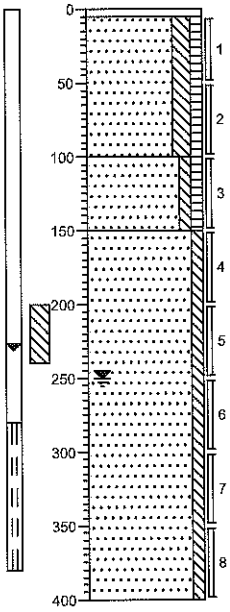
Toetsingswaarden[1)]	S	1/2(S+I)	I	AS3000
METALEN				
barium	50	338	625	50
cadmium	0,40	3,2	6,0	0,80
kobalt	20	60	100	20
koper	15	45	75	15
kwik	0,050	0,18	0,30	0,050
lood	15	45	75	15
molybdeen	5,0	152	300	5,0
nikkel	15	45	75	15
zink	65	432	800	65
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	0,20	15	30	0,20
tolueen	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	4,0	77	150	4,0
xylenen	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,20	35	70	0,21
styreen	6,0	153	300	6,0
naftaleen	0,01	35	70	0,050
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	7,0	454	900	7,0
1,2-dichloorethaan	7,0	204	400	7,0
1,1-dichlooretheen	0,01	5,0	10	0,10
dichloormethaan	0,01	500	1000	0,20
som (cis,trans) 1,2- dichloor-ethenen	0,01	10	20	0,20
som (cis,trans) 1,2- dichloor-ethenen (0.7 factor)	0,01	10	20	0,20
som dichloorpropanen	0,80	40	80	0,75
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,80	40	80	0,52
tetrachlooretheen	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	24	262	500	24
chloroform	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	0,01	2,5	5,0	0,20
tribroommethaan			630	2,0
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	50	325	600	100

1)	*S*	*streefwaarde*
	1/2(S+I)	*gemiddelde van streef- en interventiewaarde*
	I	*interventiewaarde*
	AS3000	*laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondwaterprotocollen 3110 t/m 3190 versie 3,25 juni 2008.*

Bijlage 4.1: boorbeschrijvingen inclusief legenda

Boring: 01

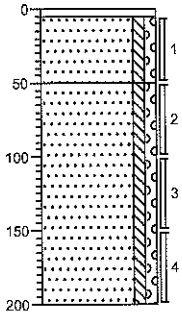
Datum: 08-09-2009



0 tegel
5
Zand, zeer fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak grindhoudend, zwak puinhoudend, bruingeel
100
Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, lichtbruin
150
Zand, matig fijn, zwak siltig, lichtgeel
400

Boring: 02

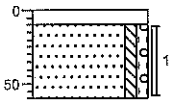
Datum: 08-09-2009



0 tegel
5
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, geel
50
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, bruingeel
200

Boring: 03

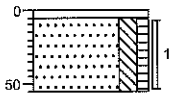
Datum: 08-09-2009



0 klinker
10
Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, geel
60

Boring: 04

Datum: 08-09-2009



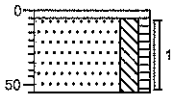
0 tegel
5
Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, zwak grindhoudend
55

getekend volgens NEN 5104

Projectcode: B09B0273	MWH
Opdrachtgever: Gemeente Apeldoorn	
Projectnaam: Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	

Boring: 05

Datum: 08-09-2009



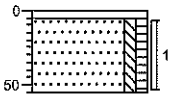
0 tegel

Zand, matig fijn, matig siltig, zwak humeus, matig puinhoudend, zwak grindhoudend, geelbruin

55

Boring: 06

Datum: 08-09-2009



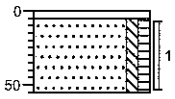
0 tegel

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak grindhoudend, lichtbruin

55

Boring: 07

Datum: 08-09-2009



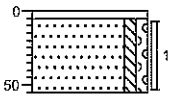
0 tegel

Zand, matig fijn, zwak siltig, zwak humeus, zwak puinhoudend, zwak grindhoudend, geel

55

Boring: 08

Datum: 08-09-2009



0 tegel

Zand, matig grof, zwak siltig, zwak grindig, geel

55

getekend volgens NEN 5104

Projectcode:	**B09B0273**
Opdrachtgever:	**Gemeente Apeldoorn**
Projectnaam:	**Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn**

MWH

Bijlage 4.2: kwaliteitsborging veldwerk

Kwaliteitsborging BRL SIKB 2000, VKB-protocollen 2001, 2002 en 2018			
Projectnummer	B09B0273 Verkennend Bodemonderzoek Korianderplein te Apeldoorn		MWH BUILDING A BETTER WORLD
Ordernummer Veldwerk	V09L1607		
Uitvoeringsdatum 8-9-09	PV: ACO	PM: WAOG	
15-9-09			
Afwijkingen op BRL SIKB 2000 VKB-protocol 2001, VKB-protocol 2002 en ~~VKB-2018~~ *(wegstrepen indien niet van toepassing)*			
Geen afwijkingen			
Verantwoordelijke boormeester(s)	Hannie Wolkamp (boringen) Chris v Norden (watermonsterboringen)		
Datum 15-9-09			

Bijlage 5: analysecertificaten en gaschromatogrammen

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Hoogvliet
Tel.: (010) 2314700 · Fax: (010) 4163034
www.alcontrol.nl

Analyserapport

ONTVANGEN 17 SEP. 2009

MWH B.V.
W. Ogg
Postbus 5076
6802 EB ARNHEM

Uw projectnaam	: Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn
Uw projectnummer	: B09B0273
ALcontrol rapportnummer	: 11478526, versie nummer: 1

Hoogvliet, 16-09-2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project B09B0273. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

BS 002 (05.03)

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478526 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Analyse	Eenheid	Q	001	002
droge stof	gew.-%	S	92.4	92.6
gewicht artefacten	g	S	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	Geen	Geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	1.1	0.9
KORRELGROOTTEVERDELING				
lutum (bodem)	% vd DS	S	<2	<2
METALEN				
barium	mg/kgds	S	<20	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.35	<0.35
kobalt	mg/kgds	S	<3	<3
koper	mg/kgds	S	<10	<10
kwik	mg/kgds	S	<0.10	<0.10
lood	mg/kgds	S	<13	<13
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	<5	<5
zink	mg/kgds	S	<20	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
chryseen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	S	<0.1 [1]	<0.1 [1]
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.09 [2]	0.07 [2]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
PCB 28	µg/kgds	S	<2	<2
PCB 52	µg/kgds	S	<2	<2
PCB 101	µg/kgds	S	<2	<2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	BG 01 (5-50) 02 (5-50) 03 (10-60) 04 (5-55) 06 (5-55) 07 (5-55) 08 (5-55)
002	Grond (AS3000)	OG 01 (50-100) 01 (100-150) 01 (150-200) 02 (50-100) 02 (100-150) 02 (150-200)

Paraaf :

B6.002 (05.03)

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478526 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Analyse	Eenheid	Q	001	002
PCB 118	µg/kgds	S	<2	<2
PCB 138	µg/kgds	S	<2	<2
PCB 153	µg/kgds	S	<2	<2
PCB 180	µg/kgds	S	<2	<2
som PCB (7)	µg/kgds	S	<14	<14
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	9.8 [2)]	9.8 [2)]
MINERALE OLIE				
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	BG 01 (5-50) 02 (5-50) 03 (10-60) 04 (5-55) 06 (5-55) 07 (5-55) 08 (5-55)
002	Grond (AS3000)	OG 01 (50-100) 01 (100-150) 01 (150-200) 02 (50-100) 02 (100-150) 02 (150-200)

Paraaf :

B5.002 (05.03)

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478526 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

002 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie is een optelling van de ruwe waarden waarna de berekening heeft plaatsgevonden.
2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

06.002 (05.03)

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478526 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN-ISO 16772 ontsluiting: NEN 6961
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-9
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
chryseen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-9
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3020
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7)	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-11

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y1384352	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
001	Y1384358	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
001	Y1384360	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
001	Y1384362	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
001	Y1384364	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
001	Y1384366	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
001	Y1384368	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
002	Y1384348	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
002	Y1384356	09-09-2009	08-09-2009	ALC201

Paraaf :

BS.002 (05.03)

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478526 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y1384359	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
002	Y1384365	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
002	Y1384367	09-09-2009	08-09-2009	ALC201
002	Y1384369	09-09-2009	08-09-2009	ALC201

Paraaf :

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

TESTEN RvA L 028

AS3000

B6.002 (05.03)

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Hoogvliet
Tel.: (010) 2314700 · Fax: (010) 4163034
www.alcontrol.nl

ONTVANGEN 17 SEP. 2009

Analyserapport

MWH B.V.
W. Ogg
Postbus 5076
6802 EB ARNHEM

Uw projectnaam	: Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn
Uw projectnummer	: B09B0273
ALcontrol rapportnummer	: 11478523, versie nummer: 1

Hoogvliet, 16-09-2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project B09B0273. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

B6.002 (05.03)

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER, KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478523 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Analyse	Eenheid	Q	001
droge stof	gew.-%	S	92.0
gewicht artefacten	g	S	<1
aard van de artefacten	g	S	Geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	0.7
KORRELGROOTTEVERDELING			
lutum (bodem)	% vd DS	S	<2
METALEN			
barium	mg/kgds	S	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.35
kobalt	mg/kgds	S	<3
koper	mg/kgds	S	<10
kwik	mg/kgds	S	<0.10
lood	mg/kgds	S	<13
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	<5
zink	mg/kgds	S	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	0.03
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	0.02
chryseen	mg/kgds	S	0.02
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	0.02
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	0.02
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	0.02
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	S	0.15 [1]
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.17 [2]
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)			
PCB 28	µg/kgds	S	<2
PCB 52	µg/kgds	S	<2
PCB 101	µg/kgds	S	<2

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	05-1 05 (5-55)

Paraaf :

B6.002 (05.03)

TESTING RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478523 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Analyse	Eenheid	Q	001
PCB 118	µg/kgds	S	<2
PCB 138	µg/kgds	S	<2
PCB 153	µg/kgds	S	<2
PCB 180	µg/kgds	S	<2
som PCB (7)	µg/kgds	S	<14
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	9.8 [2)]
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	05-1 05 (5-55)

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

B6.002 (05.09)

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478523 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Voetnoten

1 De sommatie is een optelling van de ruwe waarden waarna de berekening heeft plaatsgevonden.
2 De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000

Paraaf :

B6 002 (05.03)

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 026

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	10-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	10-09-2009
Rapportnummer	11478523 - 1	Rapportagedatum	16-09-2009

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/II/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN-ISO 16772 ontsluiting: NEN 6961
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8, NEN 6966 ontsluiting: NEN 6961
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-9
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
chryseen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-9
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3020
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7)	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-11

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y1384354	09-09-2009	08-09-2009	ALC201

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

B6.002 (05.03)

ALcontrol Laboratories

ALcontrol B.V.
Steenhouwerstraat 15 · 3194 AG Hoogvliet
Tel.: (010) 2314700 · Fax: (010) 4163034
www.alcontrol.nl

Analyserapport

MWH B.V.
W. Ogg
Postbus 5076
6802 EB ARNHEM

Uw projectnaam	: Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn
Uw projectnummer	: B09B0273
ALcontrol rapportnummer	: 11480702, versie nummer: 1

Hoogvliet, 18-09-2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project B09B0273. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Hoogvliet (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,

R. van Duin
Laboratory Manager

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	16-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	16-09-2009
Rapportnummer	11480702 - 1	Rapportagedatum	18-09-2009

Analyse	Eenheid	Q	001
METALEN			
barium	µg/l	S	120
cadmium	µg/l	S	<0.8
kobalt	µg/l	S	<5
koper	µg/l	S	<15
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	<15
molybdeen	µg/l	S	<3.6
nikkel	µg/l	S	<15
zink	µg/l	S	<60
VLUCHTIGE AROMATEN			
benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	0.36
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.3
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen	µg/l	S	<0.3
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21
styreen	µg/l	S	<0.3
naftaleen	µg/l	S	<0.05
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN			
1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	µg/l	S	<0.2
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
som dichloorpropanen	µg/l	S	<0.75
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.53
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-1-2 01 (280-380)

Paraaf :

TESTEN RvA L 026

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 026

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	16-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	16-09-2009
Rapportnummer	11480702 - 1	Rapportagedatum	18-09-2009

Analyse	Eenheid	Q	001
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	µg/l		<25
fractie C12 - C22	µg/l		<25
fractie C22 - C30	µg/l		<25
fractie C30 - C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	01-1-2 01 (280-380)

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24285286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	16-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	16-09-2009
Rapportnummer	11480702 - 1	Rapportagedatum	18-09-2009

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER: KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

ALcontrol Laboratories

MWH B.V.
W. Ogg

Analyserapport

Projectnaam	Verkennend bodemonderzoek Korianderplein Apeldoorn	Orderdatum	16-09-2009
Projectnummer	B09B0273	Startdatum	16-09-2009
Rapportnummer	11480702 - 1	Rapportagedatum	18-09-2009

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN-EN 13506
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B0877783	16-09-2009	15-09-2009	ALC204
001	G5895258	16-09-2009	15-09-2009	ALC236
001	G5895264	16-09-2009	15-09-2009	ALC236

Paraaf :

TESTEN RvA L 028

ALCONTROL B.V. IS GEACCREDITEERD VOLGENS DE DOOR DE RAAD VOOR ACCREDITATIE GESTELDE CRITERIA VOOR TESTLABORATORIA CONFORM ISO/IEC 17025:2005 ONDER NR. L 028

AL ONZE WERKZAAMHEDEN WORDEN UITGEVOERD ONDER DE ALGEMENE VOORWAARDEN GEDEPONEERD BIJ DE KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN TE ROTTERDAM INSCHRIJVING HANDELSREGISTER. KVK ROTTERDAM 24265286

AS3000

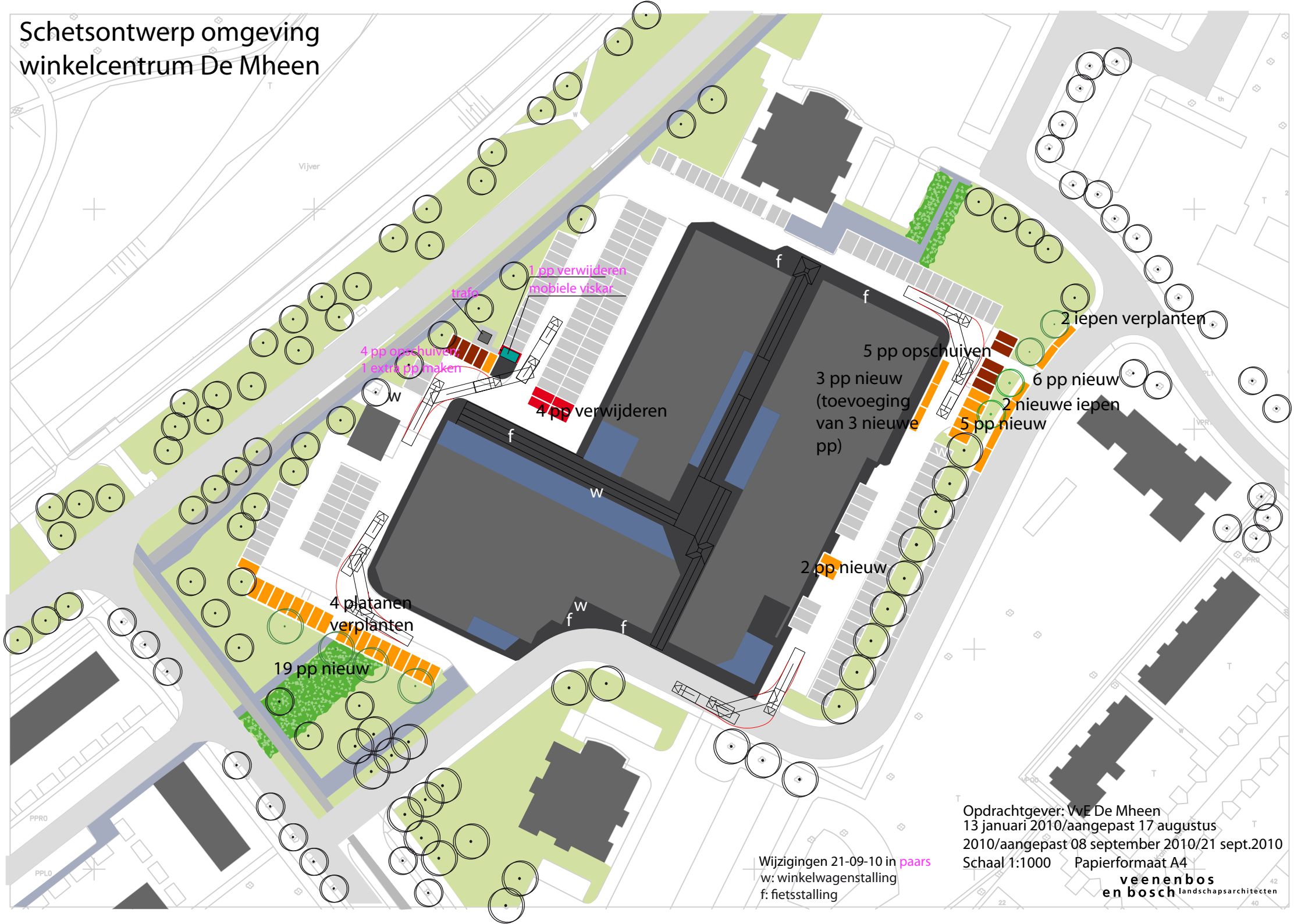
Bijlage 6: foto´s onderzoekslocatie

Foto 1. Korianderplein

Foto 2. Korianderstraat

Bijlage 3 Inrichtingschets

Schetsontwerp omgeving winkelcentrum De Mheen



Wijzigingen 21-09-10 in paars
w: winkelwagenstalling
f: fietsstalling

Opdrachtgever: VvE De Mheen
13 januari 2010/aangepast 17 augustus
2010/aangepast 08 september 2010/21 sept.2010
Schaal 1:1000 Papierformaat A4

veenenbos
en bosch landschapsarchitecten

Bijlage 4 Supermarktrapport

Gemeente Apeldoorn

Supermarktnotitie Apeldoorn

Eindrapportage

Rapportnummer:	203x00308.040590_3
Datum:	28 september 2007
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. N. Aalbers
Projectteam BRO:	Ruth Bervoets, Manon den Blanken, Aiko Mein
Trefwoorden:	supermarktnotitie, dpo, Apeldoorn, supermarkten, trends en ontwikkelingen

Beknopte inhoud: De gemeente Apeldoorn onderzoekt de mogelijkheid om meer dynamiek toe te voegen aan het vigerende detailhandelsbeleid. Een manier kan zijn om middels een specifiek dpo eventueel een uitzondering te kunnen maken. In deze supermarktnotitie wordt aandacht besteed aan algemene trends en ontwikkelingen, de situatie in Apeldoorn en criteria waaraan een aanvullend dpo zou moeten voldoen. Tevens komen de voor- en nadelen en de wenselijkheid van de beschreven methode aan bod.

BRO Boxtel
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
Boxtel
T +31 (0)411 85 04 00
F +31 (0)411 85 04 01
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**

2. LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTEN **5**

3. DE SITUATIE IN APELDOORN **11**

4. FLEXIBILITEIT IN HET DETAILHANDELSBELEID **13**

BIJLAGEN **1**

1. INLEIDING

De gemeente Apeldoorn heeft BRO verzocht een notitie op te stellen over de supermarktbranche. Aanleiding hiervoor is het verzoek dat de gemeente Apeldoorn heeft gekregen voor uitbreiding van een supermarkt tot 1.750 à 1.800 m² wvo. Het vastgestelde detailhandelsbeleid staat voor supermarkten op buurt- of wijkniveau maximaal tussen de 1.200 en 1.500 m² wvo toe. De gemeente is niet voornemend het beleid aan te passen, maar zou wel meer flexibiliteit willen toepassen. Dit zou kunnen door per initiatief op basis van een specifiek distributie-planologisch onderzoek een mogelijke uitzondering te maken.

In de onderhavige supermarktnotitie geeft BRO inzicht in de relevante ontwikkelingen in de supermarktbranche. Gekeken wordt naar zowel aanbodaspecten (o.a. schaalvergroting, formuleontwikkelingen) als ontwikkelingen aan de vraagzijde. Vervolgens doen we in de notitie voorstellen voor criteria, waaraan een aanvullend distributie-planologisch onderzoek voor supermarkten zou moeten voldoen. Hierbij wordt tevens aangegeven wat de voor- en nadelen zijn van een dergelijk aanvullend distributie-planologisch onderzoek en van de toepassing ervan.

2. LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN SUPERMARKTEN

Marktaandeel supermarkten neemt toe
De groei in de levensmiddelenmarkt blijft achter bij de totale detailhandelsgroei. Door de toegenomen welvaart zijn de detailhandelsbestedingen in het algemeen gestegen, het aandeel van het inkomen dat wordt besteed aan levensmiddelen is echter steeds verder afgenomen. Gesteld kan dan ook worden dat de levensmiddelenmarkt meer en meer een verdringingsmarkt is geworden, waar hard wordt gestreden om omzetgroei en marktaandeel. De supermarkten hebben het hierbij goed gedaan. Het marktaandeel van supermarkten in de totale levensmiddelenmarkt is fors toegenomen, ten koste van de levensmiddelenspeciaalzaken. Laatstgenoemde zaken zijn afgelopen jaren in aantal steeds verder afgenomen.

Veranderende consumentenvoorkeuren
De consumentenvoorkeuren ten aanzien van supermarkten zijn fors veranderd en hebben betrekking op:

- Meer assortimenten. Door de stijgende welvaart, de toename van het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens, de opkomst van de tweeverdieners en andere factoren zijn de assortimentseisen gewijzigd. Zo is er meer behoefte aan kleinere en kant- en klare verpakkingseenheden, gemaksvoeding en veel keus. De supermarkten zijn hierop ingesprongen, hetgeen heeft geresulteerd in een forse toename van de gevoerde assortimenten in de supermarkten.
- Toegenomen mobiliteit. Het toegenomen autobezit heeft ertoe geleid dat de consument steeds mobieler is geworden. De consument beschikt hierdoor over een groter referentiekader en winkelgebieden en supermarkten moeten meer met elkaar concurreren.
- Winkelen heeft concurrentie van andere activiteiten. Vrije tijd is schaars en naast winkelen wil de consument sporten, culturele activiteiten bezoeken, uitgaan, reizen etc. Met name bij het doen van de dagelijkse boodschappen staat gemak centraal: snel en efficiënt de boodschappen kunnen doen in complete, ruime supermarkten die overzichtelijk zijn ingedeeld en over ruime looppaden beschikken. Maar ook aspecten als goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden zijn hierbij belangrijk.

De consument doet graag de dagelijkse boodschappen bij supermarkten en bezoekt hierbij steeds vaker grotere winkels en winkelgebieden.

Supermarkten zijn steeds groter geworden
Tussen 2000 en 2007 is het aantal winkels in de levensmiddelenbranche verder afgenomen. De totale winkelvloeroppervlakte daarentegen is toegenomen. Dit heeft

geresulteerd in een aanzienlijke toename van de gemiddelde grootte van de winkels.

Tabel 2.1 Ontwikkeling branche levensmiddelen

	2000	2007	% verandering
Aantal verkooppunten	31.484	23.263	- 26%
m² wvo	4.514.000	4.582.000	+ 2%
Gemiddeld m² wvo	143	197	+ 38%

Bron: Retail Handboek, 2007

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de gemiddelde schaalgrootte is toegenomen van 143 naar 197 m² wvo. Dit lijkt klein, maar is te verklaren door het feit dat hierin naast supermarkten ook levensmiddelenspeciaalzaken zijn opgenomen. Deze zaken hebben aanzienlijk kleinere oppervlakten. De schaalvergroting in de levensmiddelenwinkels zal met name toe te schrijven zijn aan de steeds groter wordende supermarkten. De gemiddelde schaalgrootte van supermarkten is tussen 2002 en 2006 namelijk verder toegenomen van 490 m² wvo naar 528 m² wvo[1]. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het relatief lage cijfer is te verklaren door het feit dat hierin ook het echt kleinschalige aanbod, zoals winkels op campings, bungalowparken e.d. is meegenomen. De gemiddelde omvang van een moderne supermarkt wordt door BRO ingeschat op ca. 900 m² wvo.

Door de toegenomen assortimentswensen en eisen die worden gesteld aan kwaliteit, prijs en omgevingsfactoren als bereikbaarheid en parkeren moeten de winkels een voldoende omvang hebben om de benodigde klanten te trekken. Daarnaast zorgen grotere winkels voor een toegenomen efficiency op de winkelvloer. Supermarkten hebben dus een steeds groter oppervlakte nodig om rendabel te functioneren. Supermarkten met een hoge omzet op een te klein oppervlakte ervaren organisatorische problemen (lege vakken, te druk om efficiënt te werken etc.) en irritaties bij klanten (drukte in de gangpaden, lang wachten bij de kassa).

Door schaalvergroting is benodigd draagvlak groter geworden
Het gevolg van de hierboven beschreven schaalvergroting is dat supermarkten een steeds groter draagvlak nodig hebben. De traditionele hiërarchie staat onder de druk. Grotere winkels vervullen een soort paraplufunctie voor de kleinere supermarkten.

Prijzenoorlog ten einde?
In oktober 2003 startten de supermarkten een prijzenoorlog waarbij de consument profiteerde van extra lage prijzen. Sinds die tijd heeft de supermarktomzet onder druk gestaan door de economische teruggang in het algemeen en de structureel

[1] Bron: HBD, 2005.

lagere verkoopprijzen in de supermarkten in het bijzonder. In 2006 heeft de supermarktomzet zich duidelijk hersteld; met een omzetstijging van 4,6% is 2006 zelfs een goed jaar geweest. [2] Als belangrijkste aanjagers hiervoor worden gezien de aantrekkende economie en de daarmee gepaard gaande toename van het consumentenvertrouwen. Een toenemend aanbod van nieuwe producten en langere openstellingen in de avond en op zondagen hebben hieraan verder bijgedragen. De prijzenoorlog lijkt ten einde te zijn. Het algemene prijsniveau in de supermarkten heeft echter nog niet het niveau bereikt van voor het uitbreken van de prijzenoorlog. Door de prijzenslag hebben supermarktbedrijven een aanzienlijke kostenbesparing en efficiencyslag moeten doorvoeren.

Marktsegmentatie vervaagt
De indeling van supermarkten naar marktsegment gebeurt op basis van 2 voor de consument belangrijke keuzefactoren. Aan de ene kant is het algemene service- en kwaliteitsniveau van belang. Dit is een breed en deels ook subjectief begrip. De consument beoordeelt een supermarkt hierbij op diverse aspecten, zoals keuzemogelijkheid, ambiance, uitstraling, diepte en breedte van het assortiment, gemakselementen, de presentatie van producten, het aanbod in versartikelen, klantvriendelijkheid personeel enz. Naast het serviceniveau is het prijsimago van de supermarkt een belangrijke afweging van de consument in de supermarktkeuze.

In de bijlagen is een overzicht opgenomen met een indeling van supermarkten naar marktsegment, waarbij het serviceniveau is afgezet tegen het prijsimago.

De trend van de afgelopen jaren is dat de bovenkant en onderkant van de markt dichter naar elkaar toe zijn gekomen. Door de prijzenslag is het prijsniveau in alle marktsegmenten lager geworden. In diverse servicesupermarkten zijn de prijzen aanzienlijk verlaagd. Aan de onderkant van de markt voegen discountsupermarkten steeds meer service-elementen aan hun assortiment toe, zoals versproducten en merkartikelen. Voor supermarkten in het middensegment staat het onderscheidend vermogen onder druk (prijs/kwaliteit verhouding). Ditzelfde geldt voor supermarkten in het hogere marktsegment, die niet meegegaan zijn met de prijsverlagingen en het kwaliteitsniveau onvoldoende hebben aangepast.

Veranderingen in supermarktlandschap
Als gevolg van de hierboven beschreven ontwikkelingen is het supermarktenlandschap flink gewijzigd en zal ook in de toekomst nog aan veranderingen onderhevig zijn. Hieronder worden de belangrijkste veranderingen beschreven:

- Veel kleinschalige supermarkten zijn verdwenen. Kleinschalige supermarkten en supermarkten op de minder goede locaties hebben steeds meer moeite gehad het hoofd boven water te houden. Ze kunnen moeilijk voldoen aan de veranderende consumenteneisen wat betreft keuzemogelijkheden, bereikbaarheid en

[2] Bron: CBL: Topjaren supermarkten, 2007.

parkeren. Door de toegenomen mobiliteit bezoeken consumenten gemakkelijker een andere supermarkt. Daarnaast is het moeilijk om op dit schaalniveau de huidige structureel lage prijzen te hanteren. De afgelopen jaren zijn dan ook een groot aantal kleinschalige supermarkten zonder perspectief gesloten. Ook naar de toekomst toe wordt een verdere afname van het aantal kleinere supermarkten verwacht.

- Opkomst discounters. In veel gevallen zijn de vrijgekomen kleinere supermarkten ingevuld door discounters. Door de gunstige kostenstructuur zijn zij wel in staat om op de kleinere oppervlaktes rendabel te functioneren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat sinds het uitbreken van de prijzenoorlog het marktaandeel van discounters enigszins onder druk is komen te staan.
- Meer megasupermarkten. Het aantal winkels met een oppervlakte van meer dan 2.000 m² wvo is gestegen en zal nog verder toenemen.
- Minder formules. Formules die de concurrentie- en efficiencyslag niet hebben doorstaan zijn van het toneel verdwenen en verkocht aan andere supermarktorganisaties. Edah en Konmar zijn hiervan de bekendste voorbeelden. Andere supermarktorganisaties, zoals Super de Boer, saneren hun winkelbestand. Het aantal formules is afgenomen.
- Formules worden steeds meer merken. Supermarktorganisatie worden steeds professioneler op inkoop-, marketing- en commercieel gebied en presenteren hun formules steeds meer als merken. Deze merken kunnen ook meerdere kanalen gaan bedienen. Een voorbeeld hiervan is Albert Heijn, die naast de traditionele Albert Heijn met AH XL het grootschalige kanaal bedient, met AH-to-Go het gemakskanaal en met Albert de verkopen via internet verkoopt.
- Opkomst buurtservicewinkels en convenience-stores. Als tegenreactie op het toenemend aantal grote supermarkten richten de kleinere formules zich meer op het bieden van veel service in de kleinere dorpen en buurten. Voorbeelden hiervan zijn Spar en Coop. Een andere ontwikkeling in deze lijn is het toenemend aantal gemakswinkels op plaatsen met veel bezoekersstromen, zoals AH-to-Go op stations en in binnensteden. Hier worden producten aangeboden die gericht zijn op gemak, service en luxe.
- Opkomst allochtone/etnische winkels. In gebieden met een relatief groot aandeel allochtone consumenten is vaak het levensmiddelenaanbod ingevuld door allochtone winkels die etnische en allochtone producten aanbieden.

Supermarkten in dorpen, buurten en wijken blijven belangrijk

In de dagelijkse sector doet de consument de bestedingen nog steeds het liefst dicht bij huis. Er is hierin zelfs een opleving zichtbaar. Supermarkten zijn op dorps- en wijkniveau de belangrijkste trekkers en daarom belangrijk voor de andere detaillisten in het centrum. Dagelijks aanbod en dan met name supermarkten hebben zeker perspectief. Belangrijk hierbij is dat het aanbod voldoet aan de eisen van de consument en over een voldoende draagvlak beschikt. Afgelopen jaren is veel supermark-

tenaanbod in buurt- en wijkwinkelcentra aanzienlijk versterkt. Ook de komende jaren worden nog veel ontwikkelingen hierin verwacht.

Een blik op de toekomst
Naar verwachting zal ook in de toekomst de groei van de levensmiddelenmarkt achterblijven bij de totale groei van de detailhandel. De onderlinge concurrentie tussen supermarkten blijft onverminderd groot. Er zal dan ook nog steeds en in toenemende mate sprake zijn van een verdringingsmarkt.

In de toekomst zal het aantal supermarkten nog verder afnemen. Daarnaast zullen de supermarkten in schaalgrootte toenemen. Omdat schaalvergroting en voldoende draagvlak ook op het niveau van supermarktorganisaties en formules belangrijk is, wordt niet uitgesloten dat het aantal formules verder zal afnemen.

Er wordt een toename van het aantal megasupermarkten verwacht. Daarnaast zullen full-service supermarkten een blijvende belangrijke positie innemen in het supermarktenaanbod. Zij blijven op buurt-, wijk- en stadsdeelniveau de belangrijkste aanbieders in de dagelijkse sector. Deze supermarkten zullen nog verder in schaalgrootte toenemen. Ook het minimale benodigde draagvlak voor rendabel functioneren neemt verder toe. Ondanks dat het marktaandeel van discounters onder druk staat, is de verwachting dat discounters een deel van het huidige full-service aanbod blijven invullen.

Het kleinschaligere aanbod zal zich verder ontwikkelen tot kleinere winkels in het luxe segment, gericht op service en gemak. Naar de toekomst toe wordt een verdere professionalisering van deze buurt- en gemakswinkels verwacht. Ook het aantal maaltijdwinkels, traiteurs e.d. zal verder toenemen. Allochtone winkels zullen een steeds belangrijkere plaats innemen. De markt hiervoor neemt toe en onder aanvoering van de 2e generatie allochtonen is de bedrijfsvoering aanzienlijk geprofessionaliseerd.

3. DE SITUATIE IN APELDOORN

Hierboven zijn de landelijke trends en ontwikkelingen in de supermarktbranche beschreven. De Apeldoornse situatie is hiermee in grote lijnen vergelijkbaar.

Schaalvergroting levensmiddelenbranche
Ook in de kern Apeldoorn is de gemiddelde wvo van winkels toegenomen. Deze bedraagt in 2007 242 m² wvo en ligt daarmee hoger dan voor geheel Nederland.

Tabel 3.1 Levensmiddelenbranche 2007, kern Apeldoorn (inclusief Ugchelen)

	Nederland	Apeldoorn
Aantal verkooppunten	23.263	165
m² wvo	4.582.000	39.990
Gemiddeld m² wvo	197	242

Bron: Retail Handboek en Locatus Verkenner, 2007

Supermarktontwikkelingen
De supermarktbranche in de kern Apeldoorn (incl. Ugchelen) heeft een omvang van ca. 30.500 m² wvo, verdeeld over 31 winkels. [3] In 2000 hadden de supermarkten een omvang van ca. 26.700 m² wvo en 32 winkels. Dit heeft geresulteerd in een toename van de gemiddelde schaalgrootte van 835 m² wvo in 2000 naar 985 m² wvo in 2007. Gesteld kan worden dat de supermarkten in Apeldoorn gemiddeld genomen van een moderne omvang zijn. De supermarkten zijn goed voor een aandeel van 76% in het totale aanbod levensmiddelen. Dit is vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.

Formule-ontwikkelingen
De formule-ontwikkelingen in de supermarktbranche zijn ook Apeldoorn niet voorbij gegaan. Komart en Edah zijn uit de plaats verdwenen en Lidl en Dekamarkt hebben hun positie in Apeldoorn versterkt. Dirk van den Broek heeft zicht als nieuwkomer in Apeldoorn gevestigd in ‘t Fort en Hart van Zuid.

Versterking detailhandelsaanbod
Apeldoorn staat voor de opgave het detailhandelsaanbod in de buurt-, wijk en stadsdeelcentra te versterken. De supermarkten hebben in dit kader nadrukkelijk uitbreidingswensen.

Zo zal in noordoost stadsdeelcentrum Anklaar uitbreiden. Hierin zijn opgenomen uitbreidingen van Albert Heijn (tot ca. 2.500 m² wvo) en Lidl. In winkelcentrum De

[3] Bron: Supermarkt Gids, april 2007

Mheen in ditzelfde stadsdeel wil C1000 uitbreiden tot 1.750 à 1.800 m² wvo. De nieuwbouwwijk Zuidbroek krijgt mogelijk een buurtvoorziening.

In de stadsdelen Zuid-oost en Zuid zijn plannen om het dagelijks aanbod en dan met name de supermarkten in de stadsdeelcentra Eglantier en Hart van Zuid uit te breiden en te moderniseren. In buurtwinkelcentrum Kayershof heeft Aldi zich inmiddels gevestigd. Lidl aan de Maasstraat is recentelijk iets uitgebreid.

In Apeldoorn West zal mogelijk het supermarktaanbod aan het Ordenplein worden gemoderniseerd.

Detailhandelsbeleid
Het huidige detailhandelsbeleid is vastgelegd in de Detailhandelsvisie Apeldoorn. 2003. Voor de dagelijkse voorzieningen en supermarkten geldt het volgende beleid:

- Dagelijkse voorzieningen in de woonomgeving op dorps- en wijkniveau. Een volwaardig en eigentijds dagelijks aanbod in de directe woonomgeving.
- Dagelijkse levensmiddelen op buurtniveau.
- Omdat het behouden en versterken van de detailhandelsstructuur op wijk- en buurtniveau belangrijk is, is de vestiging van een megasupermarkt (> 3.000 m² wvo) niet toegestaan.

De gemeente Apeldoorn heeft per stadsdeel de voorzieningenstructuur voor voedings- en genotmiddelen op hoofdlijnen verder uitgewerkt en per winkelgebied een maximale omvang voor de supermarkten vastgelegd.

De gemeente is niet voornemens het vigerende detailhandelsbeleid aan te passen, maar is wel op zoek naar een manier om per situatie eventueel de dynamiek te faciliteren binnen de hoofdlijnen van het vigerend beleid.

4. FLEXIBILITEIT IN HET DETAILHANDELSBELEID

Een manier om flexibeler met het detailhandelsbeleid om te gaan, is de uitbreiding in de specifieke situatie toestaan, mits een distributie-planologisch onderzoek aan een aantal criteria voldoet. Alvorens in te gaan op de criteria, waaraan zo'n onderzoek in de Apeldoornse situatie aan zou moeten voldoen, wordt ingegaan op het onderzoek in het algemeen.

Het distributie-planologisch onderzoek
Een standaard onderdeel van een distributie-planologisch onderzoek is het inzicht geven in het huidige en toekomstige economisch functioneren van het detailhandelsaanbod in een bepaalde branche of sector. In relatie met dit functioneren staat het wel of niet aanwezig zijn van (toekomstige) uitbreidingsruimte in het detailhandelsaanbod. Centraal hierbij staat de vraag: hoe verhoudt de gemiddelde vloerproductiviteit zich tot de vloerproductiviteit die in de specifieke situatie benodigd is voor een rendabel functioneren van het detailhandelsaanbod?

Een ander onderdeel is het aangeven van de eventuele positieve en negatieve gevolgen voor de detailhandelsstructuur.

Naast het in kwantitatieve zin aangeven van het al of niet aanwezig zijn van voldoende distributieve ruimte zijn kwalitatieve overwegingen van belang. Hierbij gaat het om zaken als diversiteit in het aanbod, de keuzemogelijkheden voor de consument, de winkelstructuur etc.

Criteria distributie-planologisch onderzoek Apeldoorn
Hieronder wordt een overzicht gegeven van de eisen die volgens BRO gesteld zouden moeten worden aan een distributie-planologisch onderzoek voor de dagelijkse artikelensector in Apeldoorn. Aangezien de gemeente Apeldoorn achter haar detailhandelsbeleid staat, moet hierbij de door de gemeente vastgestelde wenselijke detailhandelsstructuur centraal staan.

<u>Kwantitatief</u>
- Toekomstige kwantitatieve uitbreidingsruimte moet aanwezig zijn.
- De extra m² detailhandel mag geen structurele verstoring van de afgesproken detailhandelsstructuur betekenen. Dit geldt zowel voor de effecten op de winkelstructuur binnen het marktgebied als buiten het marktgebied. Het distributie-planologisch onderzoek dient deze kwantitatieve effecten voor de dagelijkse sector op de winkelstructuur (zowel binnen als buiten het marktgebied) in beeld te brengen.

- Er moet een relatie zijn met de branchering van het winkelcentrum en de supermarktformule. Het betreffende marktsegment van de supermarktformule moet passend zijn binnen de branchering van het winkelcentrum zoals beschreven in de detailhandelsvisie.

Kwalitatief
Apeldoorn streeft naar een sterke wijk- en stadsdeelstructuur. Hiervoor is diversiteit in winkels, winkelgebieden en supermarkten belangrijk. Daarnaast moet er een duidelijk verschil blijven bestaan tussen het detailhandelsaanbod in een stadsdeelcentrum enerzijds en de buurt- en wijkwinkelcentra anderzijds. Belangrijke kwalitatieve criteria in dit kader zijn:
- Voldoende diversiteit in supermarktformules.
- Voldoende onderscheid tussen de buurt-, wijk- en stadsdeelcentra wat betreft omvang en samenstelling van het aanbod.

Algemeen:
- De achterliggende berekeningen en gebruikte normcijfers dienen helder te worden gepresenteerd.
- De gemeente is opdrachtgever. Dit ter bevordering van de onafhankelijkheid van het distributieplanologische advies. De praktijk wijst uit dat de gemeente veelal de opdrachtgever is.

Beoordeling distributie-planologisch onderzoek door de gemeente
Het advies dient naar de mening van BRO op de volgende vragen beoordeeld te worden:
- Past de geplande uitbreiding binnen de door de gemeente gewenste detailhandelsstructuur?
- Brengt het initiatief andere, gewenste ontwikkelingen niet in gevaar?
- Zijn er in kwantitatieve zin geen grote negatieve gevolgen voor de detailhandelsstructuur?

Bij het laatstgenoemde punt dient benadrukt te worden dat het moeilijk is aan te geven wanneer daadwerkelijk sprake is van een duurzame verstoring van de detailhandelsstructuur. De kwantitatieve uitbreidingsruimte moet dan ook niet te strak worden beoordeeld, maar worden geïnterpreteerd binnen bandbreedtes. Een beperkte overschrijding van de aanwezige marktruimte betekent bijvoorbeeld niet per definitie dat speciaalzaken (welke ook belangrijk zijn voor de winkelstructuur) onder druk komen te staan. In het algemeen profiteren levensmiddelenzaken die zich goed onderscheiden duidelijk van een sterke supermarkt in het winkelcentrum.

Voor- en nadelen
Een duidelijk voordeel van de hierboven beschreven aanpak is dat er dynamiek binnen het detailhandelsbeleid wordt toegevoegd, zonder dat het detailhandelsbeleid

hoeft te worden aangepast. Daarnaast wordt ruimte gegeven aan de markt. Supermarkten worden steeds groter en vervullen voor de consument een belangrijke functie binnen het dagelijks aanbod. De knelpunten die supermarkten ervaren in hun bedrijfsvoering door een te hoge vloerproductiviteit, kunnen door een uitbreiding worden opgelost.

Indien veel supermarkten uitbreidingswensen hebben die de in het detailhandelsbeleid vastgestelde omvang overschrijden, kan het een kostbare zaak worden om de distributie-planologische onderzoeken te laten uitvoeren. Ook de behandeling binnen de gemeente kost tijd. Indien de gewenste uitbreiding wordt goedgekeurd kunnen andere belanghebbende partijen zich achtergesteld voelen of het idee hebben dat de betreffende partij een voorkeurspositie heeft. Het is daarom van belang dat goed en helder wordt gecommuniceerd over de procedure en de richtlijnen.

Indexering normomvang supermarkten?
In het huidige beleid is een normomvang aangegeven voor supermarkten. Een optie om in te spelen op de schaalvergroting in de branche is die norm te laten 'meegroeien' met de gemiddelde omvang van de supermarkten in het land. Een probleem daarbij is echter dat dat gemiddelde bepaald wordt door de groei van verschillende soorten supermarkten, en vooral ook de toename van het aantal megasupermarkten. De ontwikkeling van de omvang van de buurt- en wijksupermarkten is daarom een betere ingang, maar het is lastig om hier betrouwbare gegevens over te krijgen[4].

Belangrijker is echter dat een landelijk gemiddelde geen recht doet aan verschillen tussen supermarktformules, marktgebieden of locatieaspecten. Kortom, er is geen maatwerk mogelijk. Bovendien zal de gemiddelde omvang jaarlijks slechts langzaam toenemen, terwijl de uitbreiding van supermarkten vanwege de investering die er mee gemoeid is, meer schoksgewijs gaat (paar honderd meter er bij om weer 10 jaar mee te kunnen).

Conclusie
BRO vindt het op de kortere termijn een goede oplossing om per situatie mogelijk een uitzondering te maken, mits een distributie-planologisch onderzoek voldoet aan de hierboven beschreven criteria. De genoemde voordelen wegen ons inziens op tegen de nadelen.

Op de langere termijn wordt een verdere verandering van het supermarktlandschap verwacht. De full-service supermarkten zullen nog verder in omvang toenemen, waardoor het benodigde draagvlak groter wordt. Op de langere termijn is het ons

[4] Mogelijk bieden de Locatusgegevens een ingang omdat hierin de locatie is benoemd. Voor de branche levensmiddelen als geheel biedt het Retail Handboek hiervoor wel indicaties, voor de supermarktbranche sec niet.

inziens noodzakelijk het detailhandelsbeleid voor de gehele gemeente aan te passen aan deze ontwikkelingen.

BIJLAGEN

Marktsegmentatie supermarktformules 2007[5]

			prijsimago				
marktsegment	formule	serviceniveau	laag	prijs-vriende-lijk	gemid-deld	midden-plus	hoog
Service	Albert Heijn	hoog					
	MCD						
	Plus						
	Super de Boer						
	Spar						
	Golff	midden					
Midden	Poiesz	hoog					
	Jumbo						
	Supercoop						
	Jan Linders						
	Deen						
	Emté						
	C-1000						
	Hoogvliet						
	Vomar						
	Boni						
	Coop						
	Dekamarkt						
	Edah	laag					
Discount/prijs	Digros	midden					
	Nettorama						
	Dirk van der Broek						
	Bas vd Heijden						
	Lidl						
	Aldi	discount					

Bron: Zomerrapport 2007 (GfK Panelservice Benelux), bewerking BRO

[5] Bron: Zomerrapport 2007, GfK, bewerkt door BRO.

Bijlage 5 Second opinion supermarkt

Gemeente Apeldoorn
Economische Zaken
t.a.v. mevrouw N. Aalbers
Postbus 9033
7300 ES APELDOORN

datum	uw schrijven	ons schrijven
5 december 2006		203X00246.037068_1-TDr\RBe

onderwerp	bijlagen
Second opinion supermarktontwikkeling	-

Geachte mevrouw Aalbers,

Hierbij ontvangt u ons second opinion-onderzoek naar de supermarktontwikkeling in winkelcentrum De Mheen in Apeldoorn. De heer G. Bredewout exploiteert in De Mheen de C1000 supermarkt met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van ruim 1.300 m². De C1000 in De Mheen is succesvol en realiseert een hoge omzet per m² wvo. Tegen die achtergrond en rekening houdend met het alsmaar ruimer wordende supermarktassortiment wil de heer G. Bredewout de C1000 uitbreiden tot 1.750 à 1.800 m² wvo. Schuitema Vastgoed BV heeft naar aanleiding hiervan een 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Bredewout, Apeldoorn - De Mheen' opgesteld.

Op uw verzoek hebben wij de gehanteerde cijfers en inschattingen gecontroleerd en de eventuele effecten op winkelcentra Anklaar en Het Fort aangegeven, rekening houdend met de bouwplannen in Zuidbroek. Tevens hebben wij in de slotoverweging kort onze visie op de haalbaarheid en wenselijkheid van het initiatief van C1000 Bredewout aangegeven.

Cijfers en inschattingen 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Bredewout, Apeldoorn - De Mheen'

- In de wijken De Mheen en Sprenkelaar in stadsdeel Noord-Oost wonen op 1 januari 2005 ca. 6.900 personen[1]. Volgens het klantenherkomstonderzoek vormen deze wijken het primaire verzorgingsgebied van de C1000. Schuitema Vastgoed BV hanteert in de 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Bredewout, Apeldoorn - De Mheen' hetzelfde inwonertal voor de primaire wijken.
- De wijken Sluisoord, Zevenhuizen, Anklaar, Osseveld en Woudhuis vormen volgens het klantenherkomstonderzoek het secundaire verzorgingsgebied van de C1000 en tellen op 1 januari 2005 ca. 24.765 inwoners[2]. Schuitema Vastgoed BV gaat uit van een secundair verzorgingsgebied met ca. 24.000 inwoners.
- Het inkomensniveau in Apeldoorn bedraagt ca. € 13.100,- per hoofd van de bevolking per jaar en wijkt daarmee ca. 1,6% af van het landelijk gemiddelde inkomen van € 12.900,- per hoofd van de bevolking[3]. Bij een afwijking kleiner dan 5% gaat BRO uit van de landelijk gemiddelde bestedingen aan de detailhandel. De meest recente bestedingen in de dagelijkse artikelensector zijn € 2.078,- per hoofd van de bevolking per jaar[4]. Schuitema Vastgoed BV schat de bestedingen in de dagelijkse artikelensector voor 2006 in en komt daardoor uit op bestedingen in de dagelijkse artikelensector van € 2.030,- per hoofd van de bevolking per jaar. Deze ingeschatte bestedingen liggen dus zelfs lager.
- Door combinatie van het inwonertal en de bestedingen per hoofd van de bevolking kan het bestedingspotentieel worden berekend. Het bestedingspotentieel is het totaal aan bestedingen aan detailhandel dat door de inwoners van een bepaald gebied wordt gedaan. Voor het primaire verzorgingsgebied, de wijken De Mheen en Sprenkelaar, resulteert een bestedingspotentieel van ca. € 14,3 mln. Gezien de wat lagere gehanteerde bestedingen in de dagelijkse artikelensector, komt Schuitema Vastgoed BV uit op een bestedingspotentieel van ca. € 14,0 mln.
- Naar opgaaf van Schuitema Vastgoed BV realiseert de C1000 een omzet van € 12,9 mln. per jaar. Circa € 6 mln. daarvan komt volgens het klantenherkomstonderzoek uit het primaire verzorgingsgebied. Op basis van de genoemde gegevens resulteert een koopkrachtbinding van ca. 42%. De door Schuitema Vastgoed BV gehanteerde primaire koopkrachtbinding wijkt hiervan nauwelijks af en bedraagt ca. 43%.

---

1 Bron: Gemeente Apeldoorn, Burgerzaken
2 Bron: Gemeente Apeldoorn, Burgerzaken
3 Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2005
4 Bron: HBD/ EIM, Bestedingen en Marktaandelen 2005, Toonbankbestedingen in enge zin, Werkelijke cijfers 2005

- In Nederland ligt de rekenkundig landelijk gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse artikelensector op € 6.450,-[5]. Schuitema Vastgoed BV gaat uit van een rekenkundig landelijk gemiddelde omzet per m² wvo van € 7.000,-. De landelijk gemiddelde omzet per m² wvo van alle Nederlandse supermarkten bedraagt ca. € 7.185,-[6]. De gemiddelde omzet per m² wvo van alle C1000's ligt volgens Schuitema Vastgoed BV op ca. € 8.500,-. De C1000 in De Mheen beslaat ca. 1.330 m² wvo en realiseert naar opgaaf van Schuitema Vastgoed BV een omzet van € 12,9 mln. De gemiddelde omzet per m² wvo van de C1000 bedraagt daarmee ca. € 9.700,-. Dit is een zeer hoge vloerproductiviteit.
- In Zuidbroek worden op langere termijn ca. 3.100 woningen gerealiseerd[7]. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 zal de nieuwe wijk Zuidbroek ca. 7.750 inwoners tellen. Schuitema Vastgoed BV hanteert een bandbreedte van 3.100 à 3.500 woningen in Zuidbroek en schat het aantal inwoners in de nieuwe wijk in op ca. 8.500. Schuitema maakt gebruik van een gemiddelde woningbezetting van 2,6.
- De door Schuitema Vastgoed BV gehanteerde bindingscijfers, de omzetaannames uit secundaire en tertiaire gebieden en de omzetaannames uit de nieuwe wijk Zuidbroek zijn naar de mening van BRO realistisch. Voor de precieze bindingspercentages en omzetverdelingen verwijzen wij naar bladzijde 4 van de 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Bredewout, Apeldoorn -De Mheen'

Conclusie uit de controle
De door Schuitema Vastgoed BV gehanteerde cijfers komen grotendeels overeen met de door BRO gehanteerde uitgangspunten. Tevens volgt Schuitema Vastgoed BV een plausibele redeneerlijn en vertoont de toegepaste methodiek gelijkenis met de door BRO gehanteerde methodiek. Naar de mening van BRO zijn de gedane aannames realistisch en zijn de aannames wat betreft koopkrachtbinding en toevloeiing zeker niet te rooskleurig ingeschat.

Een blik op stadsdeel Noord-Oost

Stadsdeel Noord-Oost in Apeldoorn telt ca. 19.240 inwoners en bestaat uit de wijken Zevenhuizen, Sluisoord, De Mheen, Anklaar, Sprenkelaar, Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord, Werkgebied Sleutelbloem en Zuidbroek. In stadsdeel Noord-Oost zijn de winkelcentra De Mheen en Anklaar gevestigd. Winkelcentrum Het Fort is in stadsdeel Oost gelegen. De winkelstructuur is planmatig van opzet met meerdere winkelcentra en enkele solitaire supermarkten. Kleinschalige verspreide winkelstrips ontbreken.

---

[5] Op basis van gegevens van het HBD, CBS en Locatus, bewerkt door BRO. Het totaal aan toonbankbestedingen per hoofd in de dagelijkse artikelensector * inwoners van Nederland, gedeeld door het totaal aantal m² wvo in deze sector resulteert in een gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.455,-.
[6] Bron: HBD, Branches in detail, 2006, cijfers inclusief BTW
[7] Bron: Gemeente Apeldoorn

Functioneren dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost
In stadsdeel Noord-Oost realiseert de detailhandel in de dagelijkse artikelensector met ca. € 8.600,- per m² wvo een bovengemiddelde omzet. Op basis van de benadering van het economisch functioneren door BRO functioneert de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost sterk. Rekening houdend met de plannen in Zuidbroek (supermarkt van ca. 1.000 m² wvo) en uitgaande van de uitbreiding van de C1000 in De Mheen tot 1.750 à 1.800 m² wvo en de uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in winkelcentrum Anklaar tot ca. 5.600 m² wvo, is door BRO een doorkijk gegeven naar het economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost anno 2010.

Op basis van die benadering functioneert de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost anno 2010 met een omzet van ca. € 6.800,- per m² wvo bovengemiddeld. De gerealiseerde omzet per m² wvo ligt boven het rekenkundig landelijk gemiddelde, maar onder de omzet per m² wvo anno 2006. Uitgaande van alle genoemde uitbreidingsplannen is distributieve ruimte aan te tonen voor een uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost.

Functioneren dagelijkse artikelensector in winkelcentrum De Mheen
Winkelcentrum De Mheen realiseert anno 2006 met ca. € 8.900,- per m² wvo een sterk bovengemiddelde omzet. Met andere woorden, de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in De Mheen functioneert zeer goed. Uitgaande van de uitbreiding van de C1000 tot 1.750 à 1.800 m² wvo en rekening houdend met een toename van de bevolking in de nieuwe wijk Zuidbroek realiseert De Mheen in de richting van 2010 eveneens een omzet per m² wvo boven het rekenkundig landelijk gemiddelde.

Zowel nu als in de toekomst is distributieve ruimte aan te tonen voor een uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in winkelcentrum De Mheen. De uitbreiding van de C1000 impliceert geen nadelige omzeteffecten voor de overige dagelijkse artikelenaanbieders in De Mheen.

Functioneren dagelijkse artikelensector in winkelcentrum Anklaar
In winkelcentrum Anklaar realiseert de dagelijkse artikelensector anno 2006 met € 8.300,- per m² wvo een bovengemiddelde omzet. Op basis van de benadering van het economisch functioneren door BRO functioneert de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in Anklaar goed. Rekening houdend met een toename van de bevolking in de nieuwe wijk Zuidbroek en uitgaande van de uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in Anklaar tot 5.600 m² wvo, is door BRO een doorrekening gemaakt van het economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in Anklaar anno 2010. Op basis van de benadering functioneert de dagelijkse artikelensector in het winkelcentrum na uitbreiding rond het rekenkundig landelijk gemiddelde. De extra omzet die met name gerealiseerd wordt door een toename van de bevolking in Zuidbroek is voldoende om vraag en aanbod in de richting van 2010 in evenwicht te houden.

Overweging

Uit de benadering van het toekomstig economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost blijkt dat in het stadsdeel voldoende distributieve ruimte ontstaat voor de diverse uitbreidingsplannen. Uitgaande van een realistische koopkrachtbinding van ca. 80% en een eveneens realistische koopkrachtvloeiing van ca. 25% als aandeel van de omzet, functioneert de dagelijkse artikelensector in de toekomst op een bovengemiddeld niveau.

De beoogde uitbreiding van de C1000 is cijfermatig volledig te onderbouwen. Op basis van de huidig gerealiseerde omzet van € 12,9 mln. is zelfs nu al een uitbreiding tot ca. 1.500 m² wvo mogelijk. De extra omzet die nodig is om de C1000 van 1.750 à 1.800 m² wvo (300 m² wvo extra) op een acceptabel niveau te laten functioneren, kan naar de mening van BRO eenvoudig gerealiseerd worden in het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Met andere woorden, een volledige cijfermatige onderbouwing van het initiatief van de C1000 is mogelijk, zonder nadelige effecten voor het te versterken winkelcentrum Anklaar en winkelcentrum Het Fort.

Kwaliteiten en structuur
Het in kwantitatieve zin aangeven van het al of niet aanwezig zijn van voldoende distributieve ruimte in de dagelijkse artikelensector is slechts één van de aspecten die van belang zijn. Zeker zo belangrijk zijn de kwalitatieve argumenten. Het gaat in dit geval dus in de eerste plaats om een wenselijkheidafweging.

- Voor een sterke wijk- en stadsdeelstructuur is een diversiteit in winkels, winkelcentra en supermarktaanbod belangrijk. Niet alleen moet naar verscheidenheid in supermarktformules worden gestreefd, ook moet een duidelijk verschil blijven bestaan tussen het supermarktaanbod in het stadsdeelcentrum enerzijds en dat in de buurt- en wijkcentra anderzijds. Uitgaande van een uitbreiding van de C1000 in de Mheen tot 1.750 à 1.800 m² wvo en de aanwezigheid van versspeciaalzaken, een grotere Albert Heijn (2.500 m² wvo) en een discountsupermarkt in Anklaar, zal er nog steeds voldoende onderscheid zijn tussen de winkelcentra Anklaar en de Mheen.
- Ten opzichte van winkelcentrum Het Fort neemt het onderscheid in supermarktaanbod wel meer toe. De beide supermarkten in dit centrum meten 1.200 à 1.300 m² wvo. De uitbreiding van de C1000 zal echter geen of slechts in zeer beperkte mate een grotere trekkracht uitoefenen dan nu al wordt uitgeoefend op de inwoners van de wijken in Apeldoorn Oost. Om ook in de toekomst voldoende concurrerend te kunnen zijn en een eigentijds assortiment aan te kunnen bieden, zal ook in Het Fort de vraag om schaalvergroting voor supermarkten gaan opspelen.

- Met de wenselijke omvang valt de C1000 in De Mheen buiten de in de detailhandelsnota aangegeven bandbreedtes voor supermarkten op buurt- of wijkniveau van 1.200 tot 1.500 m² wvo. Momenteel zijn dit nog steeds eigentijdse bandbreedtes, maar verwacht mag worden dat de schaalvergroting voor supermarkten verder doorzet. Gezien de marktontwikkelingen, waar de 4e generatie van C1000 een voorbeeld van is, ligt het aanpassen van het detailhandelsbeleid naar een grotere bandbreedte voor supermarkten op buurt- en wijkniveau voor de hand. Bijvoorbeeld van 1.400 tot 1.800 m² wvo. Toch blijft ook hier een afweging binnen de wenselijke stadsdeel- en wijkstructuur belangrijk. Lokale verschillen en de bestaande of wenselijke structuur blijven per stadsdeel verschillen. De eventuele aanpassing van de beleidsmatige mogelijkheden moet dus in een totaalvisie op de verzorgingsstructuur, per stadsdeel gemaakt worden.

Samenvattend heeft de vergroting van de C1000 in winkelcentrum de Mheen de volgende consequenties:

voordelen	nadelen
- behoud diversiteit verzorgingsstructuur	- gering grotere omvang tov. supers in Het fort
- modernisering bestaande supermarkt en trekker in winkelcentrum de Mheen	- mogelijke grotere concurrentie met speciaalzaken binnen het eigen centrum
- oplossen bestaande knelpunten in de bedrijfsvoering	- niet passend in bestaande beleid buurt- en wijkcentra
- inspelen op marktontwikkelingen (schaalvergroting)	- mogelijk precedentschepping voor andere locaties
- tegenwicht voor schaalvergroting van supermarkten in Anklaar	
- cijfermatig te onderbouwen	

Conclusie
In dit geval wegen de voordelen van de versterking van de supermarkt op tegen de nadelen. Randvoorwaarde is wel dat het gemeentelijk beleid voor detailhandel in winkelcentra en voor supermarkten geactualiseerd moet worden, met name de bandbreedtes voor de omvang op buurt-, wijk- en stadsdeelniveau. Het meewerken aan het initiatief is daarmee geen precedent voor andere centra. De afweging moet gemaakt blijven worden vanuit de wenselijke detailhandelsstructuur.

Een mogelijke oplossing voor het dilemma van schaalvergroting en de beleidsmatige inpassing daarvan, is het faseren van de uitbreidingsmogelijkheid voor de de C1000 in De Mheen. In een eerste fase naar een nieuwe omvang van ca. 1.500 à 1.600 m² wvo en in een tweede fase naar een omvang van 1.600 m² wvo à 1.800 m² wvo. De eerste omvang is op basis van de huidig gerealiseerde omzet al volledig te onderbouwen. In een tweede fase kan de C1000 verder vergroot worden tot een omvang van ca. 1.800 m² wvo. Tussentijds kan ook andere centra de ruimte geboden te moderniseren.

Bijlage 6 Luchtkwaliteit

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	200
	Aandeel vrachtverkeer	3,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,26
	PM_{10} in µg/m^3	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Kruizemuntstraat

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
	Aandeel vrachtverkeer	7,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,20
	PM_{10} in µg/m^3	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Mheenlaan

Bijlage 7 Nota inspraak en overleg

Nota inspraak en overleg

behorende bij het bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen

1 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft het voorontwerp van bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen met ingang van 17 juni 2010 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Er zijn drie reacties ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien. Insprekers zijn in de gelegenheid gesteld om hun reactie ambtelijk toe te lichten. Hiervan is gebruik gemaakt door mevrouw Padding.

1.1 Inspraakreactie van uit Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

a. Is de toegezonden inrichtingschets op schaal getekend? Op de tekening is geen schaalgrootte aangegeven;
b. Ingestemd wordt met de versmalling van de Kruizemuntstraat naar 1 rijstrook. Wel wordt specifieke aandacht gevraagd om deze rijstrook breder te maken. Er zijn regelmatig gevaarlijke situaties met de Circulus-auto alsmede vrachtverkeer leveranciers C-1000;
c. De voorgestelde inrichting aan de zuidwest zijde van het parkeerterrein stemt niet overeen met de mededeling van dhr Bredewout jr dat er 9 parkeerplaatsen komen te vervallen ter plaatse van het beoogde bevoorradingspunt van de supermarkt; Daarom moeten er 19 parkeerplaatsen in plantsoentje worden aangelegd. Tevens ontstaat er dan meer ruimte voor het laden en lossen van goederen t.b.v. C-1000 en het leeghalen van de containers bij de retourette door Circulus;
d. Wordt het bevoorradingspunt van de supermarkt in zijn geheel verplaatst?
e. Gevraagd wordt wat het verschil is tussen het licht en donker gekleurde groen op de inrichtingstekening en waar de platanen komen?
f. Verzocht wordt om de bestaande verhoging in de Kruizemuntstraat voor de woning van inspreker te verwijderen en/of aanpassing plateau;
g. Inspreker verzoekt om betrokken te worden bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplan t.b.v. het plantsoentje en de heer van de wijkraad hierbij te betrekken.

Beantwoording

a. De bij de bewonersbrief toegezonden inrichtingschets illustreert de uitbreiding van het winkelcentrum, de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen en de herinrichting van de Kruizemuntstraat naar 1 rijstrook. Deze inrichtingschets is verkleind en niet op

schaal;

b. De resterende rijstrook heeft een breedte van 6 meter. Landelijk wordt een norm geadviseerd van 5 à 5,5 meter. Er is voldoende ruimte voor het verwerken van het verkeer;
c. Zoals getoond in het inrichtingsplan is het voornemen om geen parkeerplaatsen te laten vervallen ter plaatse van het nieuwe bevoorradingspunt (in tegenstelling tot dat wat u van dhr. Bredewout jr hebt begrepen);
d. Dat is correct. De bevoorrading wordt verplaatst met uitzondering van de vleesbevoorrading. Ter plaatse van het huidige bevoorradingspunt komt een deur van 90 cm. Hier vindt uitsluitend de vleesbevoorrading plaats. Dat gebeurt eenmaal per dag;
e. Intentie van de inrichtingstekening is om de ruimtelijke gevolgen van de uitbreiding van het winkelcentrum (parkeerplaatsen, openbaar groen en herinrichting Kruizemuntstraat) inzichtelijk te maken. Op basis van de inrichtingsplan wordt een Definitief Ontwerp gemaakt met een gedetailleerd inrichtingsniveau;
f. Het verkeersplateau is een manier om de rijsnelheden op de weg te temperen. Dit plateau is correct uitgevoerd. Er is geen aanleiding om het plateau te verwijderen;
g. Hiermee wordt van harte ingestemd. Wij zullen insprekers daarbij betrekken.

1.2 Inspraakreactie van mede namens een aantal bewoners van de .

Inhoud van de inspraakreactie

a. Aantasting van de oorspronkelijk planologische opzet van het winkelcentrum; In het huidige bestemmingsplan is een bepaalde verhouding tussen winkelruimte, parkeerruimte en groenvoorziening aangehouden. Deze verhouding wordt door het creëren van 19 extra parkeerplaatsen aangetast waardoor het woongenot verminderd;
b. Toename geluid- en stankoverlast door de planwijziging. Weliswaar wordt de los- en laadplaats verplaatst maar hiervoor in de plaats komen parkeerplaatsen;
c. Vermindering woongenot;
d. De uitbreiding van het winkelcentrum hoeft niet tot gevolg te hebben dat er meer parkeerplaatsen nodig zijn; Dit blijkt uit tellingen die de bewoners zelf gehouden hebben. Bovendien blijkt dat het parkeerterrein aan de zuidoostkant nauwelijks als zodanig wordt gebruikt. Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen moet gezocht worden aan de oostkant van het winkelcentrum;
e. Tijdens de inloopavond werd gesteld dat er niets zou veranderen omdat het plantsoentje niet wordt verkleind maar opgeschoven wordt door de Kruizemuntstraat te versmallen. Niet kan worden voorzien met hoeveel het verkeer toeneemt als de Amefawijk is gerealiseerd. Als het verkeer toeneemt ten gevolge van de Amefawijk wordt er waarschijnlijk toch weer ingeleverd.
f. Vijftien jaar gelden hebben de bewoners gepleit om de groenstrook langs de Korianderstraat richting de Ichtusschool te versmallen ten gunste van het parkeren. Het moet mogelijk zijn om aan die kant een dubbele (tegenover elkaar liggende) rij parkeervakken te realiseren.

Beantwoording

a. In 2003 is de gemeentelijke detailhandelsvisie vastgesteld. Essentie van deze beleidsnota is dat de fijnmazige structuur van detailhandel op buurtniveau wordt gehandhaafd en versterkt.
   Naar aanleiding van het initiatief van de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum de Mheen over de door haar gewenste uitbreiding, heeft de gemeente BRO gevraagd een notitie op te stellen over de supermarktbranche. In deze notitie wordt inzicht gegeven over de relevante ontwikkelingen in de supermarktbranche. Vastgesteld wordt dat de supermarkten een belangrijke positie innemen op buurtniveau en dat het minimale benodigde draagvlak voor rendabel functioneren

verder toeneemt.
De gemeente stemt in met de uitbreiding van het winkelcentrum omdat door de (beperkte)uitbreiding van de winkels de dagelijkse voorzieningen in de omgeving worden behouden en versterkt.
Met de uitbreiding van het winkelcentrum worden ook de parkeerplaatsen uitgebreid en zal het openbaar groen worden gecompenseerd en versterkt. Tevens zal de Kruizemuntstraat worden versmald waarmee een verkeersveilige situatie wordt bereikt. Daarmee wordt de planologische opzet niet aangetast maar verbeterd.

b. Het parkeerterrein bij het winkelcentrum wordt ontsloten via de Kruizemuntstraat, Korianderplein en de Mheenlaan en heeft in de huidige situatie 4 entrees. De westzijde van het parkeerterrein (de Mheenlaan) is daarvan de belangrijkste. In de nieuwe situatie komt de ontsluiting aan de oostzijde (Korianderstraat) nabij de school te vervallen.De dichtstbijzijnde parkeerplaats (van de geplande 19 plaatsen) komt in de nieuwe situatie op ca 30 meter vanaf het appartementengebouw.
Deze geplande 19 parkeerplaatsen komen op de gronden met de geldende bestemming groenvoorziening. Ter compensatie van deze parkeerplaatsen wordt de groenvoorziening aan de zuidzijde uitgebreid op de plek waar nu een gescheiden rijbaan ligt. In het uitbreidingsplan voor de supermarkt komt de bevoorrading aan de zuidzijde ter plaatse van de geplande 19 parkeerplaatsen te vervallen. Deze bevoorrading bestaat in de huidige situatie uit 5 vrachtwagens per dag. In de nieuwe situatie zal dit niet significant toenemen.
Concluderend kan gesteld worden dat hier geen sprake is van een verslechtering van de situatie temeer nu het groen gecompenseerd wordt en er een verkeersveilige situatie ontstaat.

c. Zie hiervoor onder b.

d. Het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid gaat uit van 4 parkeerplaatsen per 100m² uitbreiding van de bedrijfsvloeroppervlakte. Uitgaande van 750 m2 uitbreiding aan winkels wordt er rekening mee gehouden dat er in totaal 30 parkeerplaatsen extra moeten worden gevonden binnen het plangebied. Deze parkeernormering is gebaseerd op richtlijnen van het CROW, het kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. Dit landelijke instituut doet onderzoek en houdt rekening met veranderingen en trends. De normen worden berekend op de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen. Dit vanuit het perspectief om geen parkeeroverlast voor de buurt te veroorzaken. Bij de voorgenomen aanpassingen aan de Kruizemuntstraat is rekening gehouden met een goede afwikkeling van het verkeer van en naar het winkelcentrum. Daarbij is ook het verkeer betroken dat in de toekomst zal ontstaan van en naar het Amefaterrein. Met de eerder genoemde wegbreedte van het vernieuwde deel van de Kruizemuntstraat kan het verkeer op een goede en veilige manier worden afgewikkeld.

e. Zoals eerder vermeld dienen er als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum extra parkeerplaatsen te worden aangelegd. Parkeerplaatsen die door bezoekers van het centrum op een goede locatie liggen. Dit is voor de bezoekers van belang, maar ook voor het winkelcentrum zelf, zodat het gebruik van de parkeerplaatsen evenwichtig is verdeeld. De voorgestelde oplossing bij de Ichtusschool is niet logisch en minder gewenst omdat het dubbel langsparkeren het uiterlijk geeft van een parkeerplaats terwijl de weg fungeert als ontsluitingsweg.

In de ambtelijke zitting op 4 augustus 2010 is een nadere toelichting op de inspraakreactie gegeven waarbij aanwezig waren 2 vertegenwoordigers van de vereniging van eigenaren van het winkelcentrum. heeft toegelicht dat haar inspraakreactie mede is ingediend door . Desgevraagd is medegedeeld dat de inspraakreactie zich niet richt tegen de uitbreiding van het winkelcentrum en de wegversmalling maar uitsluitend tegen de voorgenomen aanleg van de 19 parkeerplaatsen.

1.3 Inspraakreactie van uit Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

a. Verzocht wordt om in de plannen voor de versmalling van de Kruizemuntstraat ter hoogte van de Kruizemuntstraat tevens mee te nemen de rest van de Kruizemuntstraat te versmallen;
b. De aansluiting van het fietspad van af het bruggetje van het Mheen park sluit niet aan op de nieuwe situatie, de oversteek moet duidelijk en veilig zijn;
c. Het verkeer door de Korianderstraat zal toenemen door de voorgenomen afsluiting van de inrit/uitrit ten noordoosten van het winkelcentrum. Daardoor wordt het voor de bewoners van het Korianderflat moeilijker om de parkeerplaats te verlaten ondanks dat er een parkeerverbod van toepassing is.

Beantwoording

a. Ter hoogte van het projectgebied wordt de Kruizemuntstraat aangepast. Daarbuiten wordt een overgangssituatie gecreëerd tussen het bestaande profiel en het nieuwe, aangepaste, profiel. Vanuit kostenoverweging is het niet haalbaar om de gehele Kruizemuntstraat aan te passen naar een smaller profiel. Het inrichtingsplan voor het openbare gebied moet nog worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Wij zullen inspreker evenals de overige insprekers betrekken bij het definitieve ontwerp.
b. Deze suggestie zal worden betrokken bij de uitwerking van het definitieve ontwerp.
c. De gemeente is het met inspreker eens dat de bewoners van de Korianderflat de parkeerplaats (ook in de toekomst) goed moeten kunnen verlaten. De uitbreiding van het winkeloppervlak leidt tot meer aantrekkingskracht voor bezoekers en daarmee tot meer verkeersbewegingen. De toename van het verkeer en de circulatie is echter gering. Deze wijzigingen leiden niet tot het minder goed kunnen verlaten van de parkeerplaats van de flatbewoners.

2 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden respectievelijk bekend gemaakt aan provincie Gelderland, VROM-inspectie, en Waterschap Veluwe. De reacties zijn hieronder samengevat en van antwoord voorzien.

2.1 Waterschap Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

Inhoud van de inspraakreactie

Het waterschap heeft geen inhoudelijke op- of aanmerkingen.

2.2 VROM Inspectie, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

Inhoud van de inspraakreactie

De Inspectie merkt op dat het plangebied ligt binnen het radarverstoringsgebied Nieuw Milligen en dat – indien hoger dan 45 meter boven maaiveld van deze radar kan worden gebouwd - onderzoek moet worden verricht. De toetsingshoogte bedraagt 80 meter boven NAP.

Beantwoording

Het bestemmingsplan staat geen bouwhoogte toe die binnen de toetsingshoogte valt. Een onderzoek is hier niet nodig.

2.3 Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Inhoud van de inspraakreactie

De provincie ziet geen aanleiding om hierover advies uit te brengen.

Bijlage 8 Ontwerp-vaststellingsbesluit

Ontwerp-Raadsbesluit

Nr.

De raad der gemeente Apeldoorn,

overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van het bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.bp1088-ont1 met ingang van 25 november 2010 gedurende zes weken voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens een volledige verbeelding op papier ter inzage heeft gelegen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van , nr. , met bijbehorende zienswijzennota waarin wordt voorgesteld , terwijl voorts enige ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld;

overwegende voorts dat hij de in dat voorstel (en de daarmee één geheel vormende zienswijzennota) vervatte overwegingen tot de zijne maakt en dat die als zodanig geacht moeten worden hier woordelijk te zijn overgenomen;

overwegende dat niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen omdat
het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden verzekerd is doordat met alle partijen voorafgaand een grondexploitatie-overeenkomst is gesloten.

overwegende dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0200.bp1088-vas1.dgn;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. .

2. Enkele ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen.

3. Bestemmingsplan , als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0200.1088-vas1, met de daarbij behorende toelichting, langs elektronische weg en in analoge vorm vast te stellen.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

5. {optie: De VROM-inspecteur te verzoeken het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan zes weken na vaststelling bekend te mogen maken.}

Aldus besloten in de openbare vergadering van

De raad voornoemd,

, voorzitter

, griffier

Bijlage 9 Procedureschema

Voorbereidingsbesluit datum van inwerkingtreding	-
Voorbereidingsbesluit geldig t/m	-
Voorontwerp ter inzage d.d.	17 juni 2010 - 14 juli 2010
Ontwerpplan ter inzage d.d.	2 december 2010 - 12 januari 2011
Vaststelling door gemeenteraad d.d.	
Ter inzage legging vastgesteld plan d.d.	
Aanwijzing GS/Minister van VROM	
Beroep ingesteld bij Afdeling bestuursrechtspraak d.d.	
Voorlopige voorziening gevraagd bij Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	
Essentie uitspraak Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	
Datum inwerkingtreding b.p.	
Essentie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak	
Datum onherroepelijkheid b.p.	
Opmerkingen	

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
Het bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen van de gemeente Apeldoorn.

1.2 bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0200.bp1088-ont1 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding
Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak
Een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.

1.6 ander werk
Een werk, geen bouwwerk zijnde.

1.7 antennedrager
Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.8 antenne-installatie
Een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.9 bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bestaand
- bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een vergunning;
- bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

1.11 bestemmingsgrens
De grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak
Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwgrens
De grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen.

1.16 bouwvlak
Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk
Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.18 bruto vloeroppervlakte
De gezamenlijke vloeroppervlakte ten dienste van kantoren, winkels, horeca of andere bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnruimte en overige dienstruimten.

1.19 detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop of verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen en diensten aan degenen die deze goederen en diensten kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.20 dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.21 evenementen
Periodieke en/of incidentele manifestaties zoals sportmanifestaties, concerten, bijeenkomsten, voorstellingen, tentoonstellingen, shows, thematische beurzen en thematische markten. Onder evenementen worden in ieder geval niet begrepen activiteiten die zijn gericht op verkoop uit grote partijen met een beperkt assortiment door één of enkele aanbieders.

1.22 folly
Een bouwwerk bedoeld ter verfraaiing, als blikvanger of oriëntatiepunt, niet noodzakelijkerwijs functioneel van aard.

1.23 gebouw
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 hoofdgebouw
Een gebouw dat op een kavel door zijn ligging, constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.25 kantoor
Een (deel van een) gebouw dat door aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard.

1.26 kavel
De bij een bestaand of te realiseren gebouw behorende gronden, samenvallend met de eigendomsgrens of met de grens van het gehuurde.

1.27 nutsvoorziening
Een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en electriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.28 overkapping
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand.

1.29 peil
Het gemiddelde afgewerkte bouwterrein dat aansluit aan de naar de weg dan wel openbare ruimte gekeerde gevel.

1.30 prostitutie
Het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen.

1.31 publieksgerichte dienstverlening
Een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan particulieren met een rechtstreeks contact met het publiek, niet zijnde detailhandel, horeca of seksinrichting.

1.32 seksinrichting
Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht; onder seksinrichting wordt mede begrepen:

a. seksbioscoop
Een inrichting, bestemd voor het door middel van audiovisuele middelen doen plaatsvinden van voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
b. seksclub
Een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel een gelegenheid waar seksuele handelingen worden verricht.
c. seksautomaat
Een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van audiovisuele voorstellingen van erotische en/of pornografische aard.
d. sekswinkel
Een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen, waaronder begrepen pornografische lectuur en gegevensdragers, aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker.
e. prostitutiebedrijf
Een ruimte, bestemd dan wel in gebruik voor het daarin uitoefenen van prostitutie.

1.33 verblijfsgebied
Gebied bedoeld voor verblijf, waartoe in ieder geval (ontsluitings)wegen, fiets- en voetpaden, water, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen en hondenuitlaatplaatsen worden gerekend.

1.34 verkoopvloeroppervlakte
Het voor publiek toegankelijke deel van de winkelvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank dan wel kassaruimte.

1.35 windturbine
Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opwekking van energie door benutting van windkracht.

1.36 winkel
Een (deel van een) gebouw dat blijkens aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor de uitoefening van detailhandel en/of het verlenen van diensten, waaronder mede worden begrepen videotheken, kapsalons en buffetverkoop. Tot de winkel worden de voor publiek toegankelijke ruimte alsmede de bijbehorende magazijnruimte, kantoren en overige dienstruimten begrepen.

1.37 woning
Een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen.

1.38 zakelijke dienstverlening
Kantoor met baliefunctie ten behoeve van publieksgerichte commerciële en/of maatschappelijke dienstverlening.

1.39 zonnecollector
Een bouwwerk ten behoeve van de opvang van zonne-energie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 het bebouwingspercentage
De in procenten uitgedrukte verhouding van de oppervlakte van de bebouwing in een bouwvlak dan wel aanduidingsvlak tot de oppervlakte van dat bouwvlak dan wel aanduidingsvlak, per kavel gemeten.

2.5 de vloeroppervlakte
Tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren, met dien verstande dat vloeroppervlakte waarboven minder dan 1,50 meter bouwhoogte aanwezig is hierbij buiten beschouwing wordt gelaten.

2.6 de inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 de dakhelling
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel;
b. horeca in categorieën 1 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten horecatypen met dien verstande dat de brutovloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 350 m²;
c. zakelijke dienstverlening;
d. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang;
e. nutsvoorzieningen;
f. tuin en/of erf;

met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 3.3 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	**Maximale oppervlakte**	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Bijzondere regels**
Gebouwen	bouwvlak	nvt	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen		nvt	tuinmeubilair: 3 m antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m **(3.3b)** overig: 2 m	de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de straat of openbaar verblijfsgebied georiënteerde gevel(s) bedraagt ten hoogste 1 m
Overkapping ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'	aanduidingsvlak	nvt	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) ' aangegeven waarde	

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

a. van het in lid 3.2 bepaalde dat bijgebouwen en overkappingen minimaal 3 meter achter de lijn waarin de voorgevel is gebouwd moeten worden gesitueerd, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, indien dit past in het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd;
b. van het in lid 3.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert;
c. van het in lid 3.1 en lid 3.2 bepaalde voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van activiteiten waarvoor ingevolge lid 3.4 ontheffing van de gebruiksregels is verleend.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 3.1 bepaalde teneinde functies toe te staan die niet zijn genoemd in de Lijst van toegelaten horecatypen, dan wel voorkomen in een hogere categorie van bedoelde Lijst, en die naar hun aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met functies die ter plaatse bij recht zijn toegestaan.

3.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Ontheffingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend voor zover geen onevenredige belemmeringen voor omliggende functies ontstaan.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. fiets- en voetpaden;
c. hondenuitlaatplaatsen;
d. evenementen;
e. nutsvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. vijvers en watergangen;

met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen speel- en klimtoestellen.

4.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 4.3 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	Maximale oppervlakte	Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Bijzondere regels
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde			speel- en klimtoestellen: 4 m **(4.3)** overig: 2,50 m	- van de bouwhoogtebepaling zijn bruggen uitgezonderd

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 4.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het stedenbouwkundig beeld dat in het plan is beoogd en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied;
b. evenementen;
c. markten en standplaatsen voor ambulante handel;
d. watergangen;
e. een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang;
f. nutsvoorzieningen;

g. tuin;
met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Naast de algemene bouwregels van artikel 7 en de regels voor gebiedsaanduidingen van hoofdstuk 3 gelden de specifieke regels van het navolgende bebouwingsschema, waarbij geldt dat de in het schema voorkomende verwijzingen verwijzen naar de in lid 5.3 genoemde afwijkingen.

Bebouwing	**Maximale oppervlakte**	**Maximale goothoogte**	**Maximale bouwhoogte**	**Bijzondere regels**
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met uitzondedring van overkappingen		nvt	antenne-installaties: 15 m speel- en klimtoestellen: 4 m (5.3) overig: 2,50 m	
Overkapping ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang"	aanduidingsvlak	nvt	de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven waarde	

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in lid 5.2 bepaalde ten behoeve van het bouwen van speel- en klimtoestellen tot een bouwhoogte van 6 meter, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld en dit voor de omringende woningen geen onevenredige hinder oplevert.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regels

a. De bebouwing dient te voldoen aan de maatvoerings- en overige aanduidingen en aan het bepaalde in het bij de desbetreffende bestemming behorende bebouwingsschema.
b. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen bouwvlakken, tenzij in deze regels anders is bepaald.
c. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken die ten dienste staan van de bestemming.
d. Daar waar volgens deze regels bebouwing is toegestaan, mag tevens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend zijn toegestaan ruimten die een functionele eenheid vormen met de ter plaatse toegestane functies, zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
of:
e. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is ondergronds bouwen in het gehele plangebied, zowel binnen als buiten het bouwvlak, toegestaan voor het tot stand brengen van ruimten die een functionele eenheid vormen met en dienstbaar zijn aan de woon-, kantoor- en werkfuncties zoals (huishoudelijke) bergruimten, parkeerruimten en fietsenstallingen, alsmede fiets- en voetgangerstunnels.
f. In afwijking van het in dit lid onder b bepaalde is, ter plaatse van de op de weg c.q. de openbare ruimte georiënteerde gevel, overschrijding van de bouwgrens door ondergeschikte bouwdelen toegestaan, waaronder in ieder geval begrepen een erker, luifel, balkon of bouwwerk ten behoeve van de hoofdingang, waarvan de diepte niet meer dan 1,20 m en de bouwhoogte niet meer dan 3,50 m bedraagt.
g. Daar waar in dit plan is bepaald dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor nutsvoorzieningen mogen bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zowel binnen als buiten het bouwvlak, worden opgericht, met dien verstande dat -indien het gebouwen betreft- de inhoud niet meer dan 60 m^3 en de goothoogte niet meer dan 4 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken, geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.
h. Voor zover legaal gebouwde (delen van) bouwwerken op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet voldoen aan de in het plan genoemde maten gelden de dan aanwezige maten, uitsluitend ter plaatse van de afwijking, als vervangende regel.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Als gebruik in strijd met de bestemming geldt in ieder geval:

a. het gebruik van bouwwerken voor een seksinrichting;
b. het gebruik van niet-bebouwde grond als permanente staan- of ligplaats van demonteerbare of verplaatsbare inrichtingen voor de verkoop van etenswaren en/of dranken;
c. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor kampeermiddelen buiten de daarvoor aangewezen gronden;
d. het gebruik van niet-bebouwde grond als staan- of ligplaats voor (menselijk of dierlijk) verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken, vaar- of voertuigen, arken of andere objecten, voor zover die niet als bouwwerk zijn aan te

merken;

e. het gebruik van niet-bebouwde grond voor het opslaan, storten of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan:

a. voor het afwijken van deze regels ten behoeve van het bouwen van zonnecollectoren, beeldende kunstwerken (waaronder begrepen follies), riool-overstortkelders, rioolgemalen, boven- en ondergrondse containerruimten, informatie- en reclameborden, niet voor bewoning bestemde gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut, indien deze redelijkerwijs niet kunnen worden ondergebracht in nabij gelegen bebouwing, een en ander voorzover deze -indien het gebouwen betreft- inhoud niet meer dan 60 m^3 en de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, en -indien het bouwwerken geen gebouwen zijnde betreft- de oppervlakte niet meer dan 10 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt; van de bouwhoogtebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken en ontluchtingspijpen; van de inhoudsbepaling zijn uitgezonderd riool-overstortkelders en rioolgemalen en van de oppervlaktebepaling zijn uitgezonderd beeldende kunstwerken;

b. ten aanzien van de voorgeschreven bouwhoogte voor antenne-installaties, voor zover de bouwhoogte daarvan niet meer dan 40 meter bedraagt en deze bouwhoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik;

c. indien en voor zover het in geringe mate afwijken ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is ter aanpassing aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;

d. indien en voor zover het afwijken ten aanzien van bouwgrenzen, aanduidingsgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak noodzakelijk is, indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, mits die afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;

e. voor het afwijken ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van gebouwen, aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages;

f. voor het plaatsen van jeugd-ontmoetingsplaatsen, mits de oppervlakte niet meer dan 20 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter bedraagt.

9.2 Voorwaarden voor afwijking

Ontheffingen als bedoeld in dit artikel kunnen alleen worden verleend:

a. voor zover het in het plan beoogde stedenbouwkundig beeld niet onevenredig wordt aangetast;

b. voor zover zich geen dringende redenen daartegen verzetten.

9.3 Aangrenzende percelen

Afwijken als bedoeld in lid 9.1 is niet mogelijk indien enig aangrenzend terrein of gebouw in een toestand wordt gebracht, die strijdig is met de regels van het plan en/of de verwezenlijking van de bestemming volgens het plan of de handhaving van de verwerkelijkte bestemming overeenkomstig het plan onmogelijk maakt en dit niet door het stellen van voorschriften aan de afwijking kan worden voorkomen.

9.4 Bouwwerken onder het overgangsrecht

Het in lid 9.1 onder e bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken als bedoeld in artikel 11 van deze regels (Overgangsrecht bouwwerken).

Artikel 10 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Bij een verwijzing naar andere wettelijke regelingen is bedoeld de desbetreffende wet zoals die luidt op het tijdstip van terinzageleggen van het ontwerp van dit plan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken

11.1 Overgangsrecht

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.3 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 12 Overgangsrecht gebruik

12.1 Overgangsrecht

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2 Ander strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.3 Onderbreken gebruik onder overgangsrecht

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.4 Overgangsrecht niet van toepassing

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Korianderplein winkelcentrum De Mheen.

Vastgesteld bij besluit van de raad der gemeente Apeldoorn

d.d. nr.

Mij bekend,
de griffier,
namens hem:
het hoofd afdeling Ruimtelijk Juridische Zaken
van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,
J.M. van der Zwan

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van toegelaten horecatypen

SBI	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Categorie
553	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding	10	0	10	10	10	1
554.1	Café's, bars	0	0	10	10	10	1