

## **Programma van Wensen**

### **Planontwikkeling wijkeconomie West Arnhem**

(Utrechtseweg 280-284 en omliggende gebied)

Opgesteld door Arthur Armstrong Vastgoed BV

In samenspraak met Klankbordgroep

Mei 2014

## Deel 1

### Economie – samenwerking – werkgelegenheid

#### Aanvullende bedrijvigheid

Met aanvullend wordt bedoeld: t.o.v. een wijksupermarkt van 1500 - 1800m<sup>2</sup> BVO. Dit omdat er anders een veel te lage trekkende werking zal zijn en bepaalde initiatieven voor deze locatie (financieel) niet haalbaar worden. De (huidige) SPAR voldoet niet aan dit profiel.

Kansen, er wordt gedacht aan de volgende realistische toevoegingen:

- een goed restaurant (in de villa?), plek voor zzp-ers (ook lunch, eenvoudige goede maaltijd);
- biologische winkel of kraam,
- bakker,
- bloemist (dit zou Vonk moeten zijn)
- viskraam,
- sleutel/schoenmaker.
- Mogelijk fitness/fysio met oog op vergrijzende buurt.

Locaties waar men nieuwe kleinschalige (zichtbare) bedrijvigheid zich willen/kunnen vestigen:

- Versterking langs de Oranjestraat zelf, er zijn panden die destijds een commerciële invulling hebben gehad. Er zou contact kunnen worden gelegd met de betreffend eigenaren (geschikte locaties zijn bijvoorbeeld: leegkomende pand SPAR, oude pand bakkerij Van Otterlo, pand vabn de voormalige bloemist (naast Café de Buren), pand onderaan de Oranjestraat (aan de zijde van Vonk);
- In de planvorming Utrechtseweg/Oranjestraat, in het ontwerp zou men rekening moeten houden met extra kleinschalige ruimtes.

(Wens huidige ondernemer: Lex Lijstenmaker wil graag naar zichtlocatie, deze heeft intussen nieuwe locatie elders gevonden. Een deel van zijn pand krijgt woonfunctie, een deel blijft bedrijfsfunctie)

#### Samenwerking - ZZP-ers

In het gebied Heijenoord-Lombok-Hoogstede- Klingelbeek zijn ca. 600 ondernemers gevestigd (m.n. zzp-ers). Dat is veel t.a.v. het gebied.

Begin 2013 is Westkracht13! opgericht. Bij deze 'club' zijn ca. 120 geïnteresseerden (m.n. zzp-ers) aangesloten. Westkracht13! is nog zoekende hoe zij zich gaan profileren. Missie/visie etc. zijn nog niet omschreven. Men zou graag hulp hebben bij de opstart. Zie ook verderop in dit stuk.

De ondernemers verenigingen zich thans op het moment dat er een bepaalde gebeurtenis is. Mogelijk kan dit een meer permanent karakter krijgen.

Andere partijen die genoemd zijn om de samenwerking verder vorm te geven/steun te vragen zijn: RijnIJssel, 't Huukske (bijvoorbeeld organisatie Ontbijtochtend), Volkshuisvesting.

Versterking van de Wijkeconomie staat in het nieuwe Wijkactieplan. Het is de wens om in overleg met het Wijkplatform te bekijken hoe hieraan invulling kan worden gegeven (financieel en organisatorisch). Inmiddels lopen hierover contacten.

## Programma van Wensen

### Planontwikkeling wijkeconomie West Arnhem

#### Hoogvliet (herontwikkelingslocatie hoek Oranjestraat/Utrechtseweg)

- Graag overleg met Hoogvliet over assortiment (samenwerking/marktwerking).
  1. Hoogvliet is een kleine en flexibele organisatie waarin ruimte is voor (lokaal) initiatief. Overleg met deze organisatie over commerciële samenwerking kan worden opgepakt door buurtwinkeliers. Gedacht kan worden aan het wijnassortiment en bloemen & planten (kerstbomen). Een kleine slijterij met sterke drank (ca. 25 m2) maakt onderdeel uit van het Hoogvliet-concept.;
  2. Er ligt een wens om meer te zien van een Hoogvliet op wijkniveau (supermarkt van ca. 1600 m2 BVO). Hoogvliet is bereid om een of enkele voorbeelden van een dergelijke formule te laten zien (door middel van een gezamenlijke trip). Bezocht zijn de vestigingen Gouda Plantaanstraat en Zoetermeer Vijverhoek.
- Er is de wens om het contact tussen de (entree van de) supermarkt en de winkelstructuur langs de Oranjestraat zo sterk mogelijk te ontwikkelen opdat de ondernemers optimaal kunnen profiteren van de trekkracht van de supermarkt. Daarom ligt er de wens:
  1. om het tapis roulant zo dicht mogelijk bij de doorgang naar de Oranjestraat te realiseren met daarmee zich op de winkels en bedrijven;
  2. een informatiezuil te realiseren: reclamebord in de entree van de supermarkt (bij tapis roulant).Hoogvliet wil deze wensen in overleg honoreren.
- Er is behoefte aan een samenwerking tussen Hoogvliet en de andere winkeliers en ondernemers in de wijk (en daarin een actieve rol vervullen)? Denk hierbij aan: samenwerking, organisatie evenementen, advertenties.
  1. Hoogvliet heeft de bereidheid uitgesproken tot deelname in een op te richten ondernemersorganisatie en daar actief financieel en/of organisatorisch aan deel te nemen (paasontbijt voor de basisschool, onderdeel uitmaken van het wijkfeest, etc.).
  2. Met Westkracht 13 moet worden onderzocht hoe de samenwerking tussen de zichtbare en onzichtbare economie uitgewerkt kan. Men zoekt naar een specifieke vorm voor deze wijk. Voorgesteld wordt om hierbij het opbouwwerk, Seinpost en Linke Los te betrekken vanwege het voorbeeld Klarendal. De start moet niet te ambitieus zijn omdat de aanpak door ondernemers in de wijk zelf opgepakt moet kunnen worden.
  3. Om eventuele overlast te voorkomen is Hoogvliet bereid in haar planvorming rekening te houden met het eventueel extra parkeren in de Oranjestraat door de organisatie van de opstelling van winkelwagentjes zodanig te maken dat dit onaantrekkelijk is, en de bedrijfsleider te instrueren om personeel te laten parkeren op eigen terrein (van Hoogvliet).
- De insteek zou zo moeten zijn dat de nieuwe werkgelegenheid bij Hoogvliet zoveel mogelijk ten goede komt aan de wijk
  1. Het betreft in totaal ca. 25 fte's, hetgeen feitelijk in zal houden ca. 50 werknemers. Dat is inclusief de huidige werknemers van de SPAR (die worden overgenomen). Hoogvliet zoekt mensen uit de buurt, leeftijd is minder belangrijk dan bij andere supermarktformules. Het zoveel mogelijk halen van personeel in de wijk is ook in het voordeel van Hoogvliet zelf, omdat deze mensen niet met de auto naar het werk zullen komen en daarmee de parkeerdruk niet extra wordt verhoogd.
  2. Het zoeken naar het personeel zal kunnen worden georganiseerd in overleg met de wijk (het wijkplatform)

## Programma van Wensen

### Planontwikkeling wijkeconomie West Arnhem

3. Stageplaatsen zouden in overleg met het ROC Rijn-IJssel kunnen worden ingevuld (vanwege de opleidingstrajecten bij deze school)
- Horeca: Er is de wens om een ontmoetingsplek te creëren voor zowel bewoners als ondernemers, dit zou kunnen door het toevoegen van een horecalocatie en een pleintje. De uitwerking zou er als volgt uit kunnen zien:
    1. de horeca zo een onderscheidend (enigszins hip) karakter kunnen krijgen, een locatie waar je een hap kunt eten maar ook een bak koffie kunt drinken, niet te kostbaar;
    2. de horeca zou een plek moeten kunnen zijn waar je als ZZP-er kunt netwerken.
    3. een geschikte accommodatie zou de monumentale villa zijn;
    4. onderdeel van het plan moet een pleintje zijn met ook een mogelijkheid voor een terrasfunctie.
  - Standplaats: Als aanvulling op de winkel- en bedrijvenstructuur zou men graag een plek willen krijgen waar een standplaats kan worden vergund. Dit zou gestalte kunnen krijgen op het ontmoetingspleintje. De uitwerking zou er als volgt uit kunnen zien:
    1. het regelen van een passende bestemming (in overleg met gemeente);
    2. het in overleg met de ontwikkelaar/Hoogvliet optuigen van een organisatie die e.e.a. afregelt en zorgt voor een branchering (in overleg met de op te richten ondernemersorganisatie) opdat geen doublures ontstaan met de zittende ondernemers, doch dat aanvullingen worden verkregen. Gedacht wordt aan eco-/streekproducten, vis etc.

## Deel 2 verkeer- parkeren-overlast

### Verkeer

Bij dit thema is er een duidelijk onderscheid geconstateerd tussen:

- a. Verkeersdrukke in de wijk algemeen
- b. Gevolgen van de komst van een supermarkt

#### Ad a.

Verkeersdrukke op met name de Oranjestraat heeft te maken met wijkverkeer in combinatie met doorgaand verkeer. Dit punt is al eerder aangekaart bij de Gemeente en staat los van eventuele problemen rond het huisvesten van een supermarkt.

Het is de wens van de wijkwerkgroep verkeer om proef uit te voeren om de brug een periode af te sluiten en te kijken wat de effecten zijn. Hiermee wordt meer inzicht verkregen In:

1. Dagelijks doorgaand verkeer Heijenoord-Lombok (visa-versa)
2. Doorgaande verkeer Heijenoord-Lombok te verminderen

De Gemeente heeft aan de werkgroep Verkeer aangegeven, mee te willen werken aan een proef voor afsluiting, als daar voldoende draagvlak voor is en nadat de Amsterdamseweg weer 2 richtingen opengesteld wordt voor verkeer.

Wensen t.a.v. het overige gemeentelijke verkeersbeleid zijn:

1. Maatregelen te nemen buiten de wijk om sluipverkeer door de wijk alternatieven te bieden.
2. De aansluiting van de Wilhelminastraat op de Utrechtseweg te verbeteren, wellicht door hier ook verkeerslichten te plaatsen en op te nemen in de Verkeersregelininstallatie;
3. Tegen gaan van sluipverkeer Utrechtseweg – Wilhelminastraat – Alexanderstraat
4. Snelheidremmende maatregelen te nemen op de Utrechtseweg vanuit de richting Oosterbeek;
5. De fietsroute langs de Oranjestraat en tussen de Oranjestraat en de Utrechtseweg (naar Bovenlangs) te vergemakkelijken cq. veiliger te maken;
6. De parkeernorm bij de supermarkt zo hoog mogelijk te maken opdat er geen overlast kan ontstaan, de parkeerdruk in de wijk is al hoog. Ook Hoogvliet zelf heeft deze wens i.v.m. het goed functioneren van een supermarkt en zullen zij indien mogelijk meer parkeerplaatsen aanbrengen dan de gemeente eist.

#### Ad b.

De wens is dat de verkeersdrukke op de Utrechtseweg beter geregeld wordt dan nu, los van het gegeven dat de supermarkt zich hier vestigt<sup>1</sup>.

Eerdere onderzoeken (Grontmij) hebben uitgewezen dat met of zonder supermarkt er geen verandering op hoeft te treden in de doorstroom op de Utrechtseweg, mits er in de mee onderzochte verbetering van de inrichting van de Utrechtseweg wordt voorzien.

---

<sup>1</sup> Uit verkennende studies ten behoeve van de Structuurvisie Arnhem 2020-2040 blijkt dat juist op de Utrechtseweg de verkeerstoename in de komende jaren beperkt blijft (komende 10 jaar een groei van 9% procent terwijl dat op andere invalswegen ruimt 15% is). Uit de berekeningen in de Grontmijrapportage blijkt dat met de voorgenomen aanpassingen op de Utrechtseweg er nog een restcapaciteit in de verkeersregeling zit van circa 18% procent. Dit is ruim voldoende om de groei van het autoverkeer op te vangen.

## Programma van Wensen

### Planontwikkeling wijkeconomie West Arnhem

De voorziene extra hoeveelheid auto's als gevolg van de supermarkt is ruim 80 per uur gemiddeld. In de uitwerking is rekening gehouden met 150/uur in de spitsuren, maximaal. De grootste verkeersdruk bij een wijksupermarkt wordt overigens verwacht op zaterdagen.

#### Parkeren

Er dient ruim voldoende parkeerruimte te komen, in ieder geval conform normering. Bij voorkeur meer (bijvoorbeeld 4-4,5 parkeerplaats per 100 m<sup>2</sup> winkeloppervlak). Bij voorkeur geen parkeervergunningen beleid in de omliggende straten.

Daarnaast bestaat de wens naast een minder-valide-parkeerplaats op het terrein ook een minder-valide-parkeerplaats te realiseren aan de Oranjestraat.

#### Overlast

1. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur omdat het geluidsoverlast, stank en fijnstof vermindert;
2. Geluidshinder installaties aanbrengen door bijvoorbeeld toepassen warmte-koude-opslag waardoor condensatoren buiten beperkt of overbodig worden.
3. Actieradius winkelwagentje beperken tot eigen terrein, Oranjestraat niet bereikbaar te maken met winkelwagentjes.
4. Groen (sedum-) dak aan te brengen opdat dit helpt fijnstof op te nemen.
5. Bevoorrading op een dusdanige wijze te organiseren dat er geen hinder is. Dit door laden en lossen in pandig te laten geschieden en bij voorkeur ook de 'achteruitrijd-piepjes' niet hoorbaar te laten zijn.

#### Fijn stof en NO<sub>2</sub>

Het is de wens om de hoeveelheid fijn stof en NO<sub>2</sub> zoveel mogelijk te beperken en in ieder geval te laten voldoen aan de landelijke maatstaven.

De vraag die hierbij gesteld dient te worden of de beoogde ontwikkeling 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van zwevende deeltjes in de buitenlucht<sup>2</sup>. Belangrijk is bovendien te weten hoe hoog het fijnstof- en NO<sub>2</sub>-gehalte nu is (dus wat geven bestaande metingen weer) en in welke mate dit toeneemt als gevolg van bepaalde ontwikkelingen zoals de komst van een supermarkt. In de workshop is uitdrukkelijk hierom gevraagd.

De huidige situatie is daarom geïnventariseerd: de nieuwste gegevens van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) voor de beoogde locatie van de nieuwe supermarkt aan de Utrechtseweg / Oranjestraat in Arnhem zijn te vinden bij De Rijksoverheid, bron: <https://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>.

In de onderstaande tabel staan de concentraties stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2.5</sub>) langs de Utrechtseweg (N225) ter hoogte van de Oranjestraat weergegeven voor de jaren 2012 (gemeten), 2015 en 2020 (berekend). Onderin de tabel staan de grenswaarden.

---

<sup>2</sup> Eén van deze gronden is dat de realisatie van de supermarkt niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht, indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht niet meer is dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

| Concentraties langs Utrechtseweg t.h.v. Oranjestraat |                                                              |                                                         |                                                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|                                                      | Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> ),<br>Jaargem. concentratie | fijn stof (PM <sub>10</sub> ),<br>jaargem. concentratie | fijn stof (PM <sub>2.5</sub> ),<br>jaargem. concentratie |
| 2012                                                 | 30,1 µg/m <sup>3</sup>                                       | 24,4 µg/m <sup>3</sup>                                  | 15,2 µg/m <sup>3</sup>                                   |
| 2015                                                 | 29,4 µg/m <sup>3</sup>                                       | 25,1 µg/m <sup>3</sup>                                  | 16,2 µg/m <sup>3</sup>                                   |
| 2020                                                 | 22,9 µg/m <sup>3</sup>                                       | 23,5 µg/m <sup>3</sup>                                  | 14,8 µg/m <sup>3</sup>                                   |
| Grenswaarden                                         | 40,0 µg/m <sup>3</sup>                                       | 40 µg/m <sup>3</sup>                                    | 25 µg/m <sup>3</sup>                                     |

De conclusie uit deze tabel is dat ter plaatse van de toekomstige supermarkt geen dreigende overschrijding van de grenswaarden is. De luchtkwaliteit op zich is dan ook geen belemmering voor de realisatie van een supermarkt. Wel moet nog de invloed van een supermarkt op de luchtkwaliteit (mate van verslechtering van de luchtkwaliteit) worden bepaald in het kader van de NIBM-toets. Dit betekent dat nog moet worden bekeken of de realisatie van de supermarkt in betekenende mate (negatief) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Uit de vorige planvorming is gebleken dat dit geen probleem voor de realisatie zou zijn (zie kader hieronder).

Huidige regelgeving maakt duidelijk wat wordt verstaan onder 'niet in betekende mate':

1. 'Woningbouwlocaties, mits: - het maximaal 1.500 nieuwe woningen omvat in het geval bij een ontsluitingsweg' Deze situatie kent verkeersaanbod van 7.500-12.000 mvt/etm.
2. Een supermarkt met dagwinkels met een maximaal gezamenlijk vloeroppervlak van 2.200 m<sup>2</sup> BVO kent een verkeersaanbod van 1.200 mvt/etm (bron CROW).

Een supermarkt van 1800 m<sup>2</sup> BVO voldoet dus ruimschoots aan het criterium 'niet in betekende mate'. In de verdere uitwerking dient desondanks maximaal ingezet te worden op het beperken van fijnstof.

In de verdere uitwerking dient desondanks maximaal ingezet te worden op het beperken van fijnstof. Dit dient dus kritisch te worden meegenomen en oplossingen moeten worden gezocht de concentraties NO<sub>2</sub> en fijnstof te beperken.

### Strooilicht

Strooilicht moet door het ontwerp geminimaliseerd te worden. Daarom zijn de wensen:

1. Realiseer ondergronds parkeren zodat geen terreinverlichting (op achterterrein) meer noodzakelijk is.
2. Organiseer de inrij situatie van het ondergronds parkeren zodanig dat er weinig of geen strooilicht is (entree garage en afscherming door wanden);
3. Verlichting voorzijde en reclame aanduidingen afstemmen op en met de omgeving, denk aan exacte locaties en omvang (en leg dit vast in gebruiksovereenkomsten).

### Openingstijden

De ondernemers zullen zich moeten houden aan de gemeentelijke verordening.

### Deel 3

#### Vormgeving – Inpassing – Architectuur

Tijdens een sessie o.l.v. een onafhankelijk architect en stedenbouwkundige is gekeken of de wensen die geformuleerd zijn in het concept programma van wensen ook verenigbaar zijn met de wensen vanuit de 2 andere themagebieden, te weten: verkeer, parkeren, overlast en wijkeconomie, werkgelegenheid en samenwerking.

Dit heeft geleid tot bijgaande schets (enveloppe).

Bijbehorende wensen:

- Verbinding Oranjestraat: de voorkant van de supermarkt (met de kassazone en tapis roulant) moet zoveel mogelijk gericht zijn op de Oranjestraat. Vanuit het oogpunt van wijkeconomie is deze functie immers niet solitair. Optie is om een soort *poort* (voor voetgangers en fietsers) naar de Oranjestraat te realiseren. Pand massagesalon wil graag gebruik als winkelfunctie, wat de verbinding met de Oranjestraat zou versterken. Mogelijk in toekomst ook pand andere zijde van entree.
- Ontsluiting Utrechtseweg (auto's, voetgangers en fietsers).  
Voetgangers en fietsers niet kruisen met in- en wegrijdende auto's.  
Bushalte meer schuiven richting Oranjestraat. Is in voorzien bij herinrichting kruispunt.
- Laden/lossen: situering en afwikkeling zodanig dat er geen geluidsoverlast ontstaat (inpandig) en dat dit gescheiden plaatsvindt van het parkeren (situeren aan westzijde monumentale pand).
- Behoud villa (geschikt voor zzp-ers en horeca,): buurt- en economische functie. Inclusief terras (ontmoetingslocatie). Villa niet integreren in supermarkt, villa kan uitstekend ruimtelijk beeld versterken, voorwaarde is rustig decor van gevel aan villa-zijde (gevelgroen). Ruimte tussen villa en supermarkt zou minimaal ca. 6 meter moeten zijn. Groen dak. Referentiebeeld: Klein Hartestein, Oosterbeek - Villa 'Klein Hulkestein'.
- Behoud bomen (perceel naast terrein) op erfgrens: bebouwing vanaf ca. 5 meter van de erfgrens (evt. wel patio). Afstand wordt bepaald door het vrijhouden van het wortelstelsel.
- Gebruik maken hoogteverschillen, zodat de supermarkt aan de zijde van de Alexanderstraat niet boven schutting uitkomt. Achter Alexanderstraat geen onbebouwde zone.
- Aandacht voor stallen fietsen (zone in *poort*gebied) aan de Oranjestraat en op het terrein zelf).
- Pand 'Hegeman': voor ontwerp zijn zowel sloop als behoud opties. Bij sloop zal er gekeken moeten worden hoe de 'erfafscheiding/blinde muur' in te passen (groenstrook). Bij behoud: publieke functie (ambacht of winkel) met evt. op verdieping woonfunctie. Geen landmark er voor in de plaats. Ook sloop van het pand Hegeman en het opnieuw bouwen van ongeveer dezelfde bouwmassa is denkbaar.



## Programma van Wensen

### Planontwikkeling wijkeconomie West Arnhem

- Inrichting terrein tussen supermarkt en Utrechtseweg zoveel mogelijk parkachtig.
- Parkeren ondergronds, passend maken bij aantal m2 winkel, wens minimaal 4 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (BVO).
- Kraam (visboer, biologische groente): ondergeschikte functie wenselijk m.b.t. ontmoeting als het ontwerp het toelaat.
- 'groen'/sedum dak (zuiverende werking)