PARTNER IN DYNAMIS

TE KOOP

Ds. Bechtlaan 1 | Arnhem

NVM BUSINESS

REGULATED BY RICS

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

Adres:	Ds. Bechtlaan 1 te Arnhem.
Algemeen:	Voormalig schoolgebouw gebouwd omstreeks 1954 en in 1982 en 1993 uitgebreid. De bebouwing is gelegen op een perceel van circa 5.612 m².
Ligging:	Het gebouw is gelegen in Arnhem-Noord in de wijk “Monnikenhuizen” direct nabij “Hoogte 80”.
Vloeroppervlakte:	Het object heeft een totale oppervlakte van circa 1.200 m² B.V.O.
Indeling:	Zie de plattegrondtekeningen in de bijlagen.
Opleveringsniveau:	Het object zal worden opgeleverd in huidige staat.

Kadastrale gegevens perceel:

Gemeente	Arnhem
Sectie	C
Nummer	7002
Groot	56 are en 12 centiare

Bestemming:

De locatie valt binnen het onherroepelijke bestemmingsplan “Monnikenhuizen-Klarenbeek” en heeft als bestemming “maatschappelijke doeleinden met behoud van landschappelijke waarden”. Op basis hiervan is het object bestemd voor:

- onderwijs;
- welzijn en zorg;
- cultuur;
- levensbeschouwelijke doeleinden;
- (voorzieningen voor) het openbaar bestuur;
- sport;
- voorzieningen ten behoeve van het verkeer, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- dienstwoningen
- het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische-, landschaps- of natuurwaarden.
- geïnstitutionaliseerde zorg;
- therapeutische doeleinden.

alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van deze bovengenoemde doeleinden. Zie de bijlage voor de volledige voorschriften.

Door de gemeente Arnhem is een ambtelijke draagvlaktoets uitgevoerd middels een quickscan ten behoeve van wonen (zie bijlage).

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Milieusituatie:	Asbest Op een aantal plaatsen is asbest aangetroffen (zie bijlage). Bodem Ten aanzien van de milieusituatie verwijzen wij u naar de bodemonderzoeken in de bijlage. Olietank Op de locatie heeft een ondergrondse olietank gelegen, die in 1996 verwijderd is (er is geen tanksaneringscertificaat).
Energielabel:	Het gebouw beschikt over een Energielabel G (zie bijlage).
Koopsom:	€ 750.000,- kosten koper.
Zekerheidsstelling:	Een bankgarantie c.q. waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom, te voldoen binnen 14 dagen na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst.
Koopovereenkomst:	Conform standaardmodel van de gemeente Arnhem (op aanvraag beschikbaar).
Notaris:	Als projectnotaris is aangewezen notariskantoor Dirkzwager, vertegenwoordigd door de heer J.J.H. Wijnmaalen. De kosten voor de notariële overdracht zijn voor rekening van koper.
Aanvaarding:	In overleg.
Bijzonderheden:	Het gebouw is sinds enige tijd niet meer in gebruik. Het betreft een herontwikkelingsproject waarbij er aanzienlijke investeringen nodig zijn om de panden geschikt te maken voor toekomstige gebruiksfuncties. In afwijking van artikel 7:17 lid 1 en 2 Burgerlijk Wetboek komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik geheel voor rekening en risico van koper. Bovenstaande uitgangspunten zullen worden verwerkt in de uiteindelijke koopovereenkomst, waarbij koper verkoper nadrukkelijk vrijwaring verleend voor eventuele gebreken.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bijlagen:

- Foto's object;
- Plattegrondtekeningen bestaande situatie;
- Plattegrondtekening na eerste verbouwing 1982;
- Kadastrale gegevens;
- Eigendomsbewijs (separaat document op aanvraag beschikbaar);
- Energielabel
- Bestemmingskaart, legenda en omschrijving;
- Bestemmingsplan (separaat document, op aanvraag beschikbaar);
- Quick scan wonen gemeente Arnhem d.d. 30 mei 2016;
- Bouwkundige inventarisatie d.d. 26 september 2013, met projectnummer 23710-B, uitgevoerd door CBB (conclusie in bijlage, separaat document, op aanvraag beschikbaar);
- Bodemkaart Ds. Bechtlaan 1 te Arnhem, Gisviewer gemeente Arnhem;
- Historisch vooronderzoek Ds. Bechtlaan 1 te Arnhem, uitgevoerd door BK Ingenieurs, d.d. 29 mei 2015, met projectnummer 151673 (conclusies en aanbevelingen in bijlagen, volledig rapport op aanvraag beschikbaar);
- Rapport asbestinventarisatie Type A d.d. 14 juli 2015, opgesteld door BK Ingenieurs met projectnummer 151673 (samenvatting in bijlagen, volledig rapport op aanvraag beschikbaar);
- Memo gemeente Arnhem d.d. 21 augustus 2015, opgesteld door J. de Rond betreft advies n.a.v. historisch vooronderzoek milieu en asbestinventarisatie type A;
- Standaard model koopovereenkomst gemeente Arnhem (separaat document, op aanvraag beschikbaar);
- Stadsplattegrond met locatie-aanduiding.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

Nadere informatie en/ of bezichtiging:

Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars

Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA ARNHEM
Postbus 588
6800 AN ARNHEM

Telefoon (026) 355 21 00
Fax (026) 355 21 01

E-mail: bedrijfsmakelaars@s-t.nl
Internet: www.stmakelaars.nl

Contactpersoon:

De heer J.H. (Jacco) Vogelaar
Mobiel: 06-532 67 058
E-mail: vogelaar@s-t.nl

De heer C.E. (Chris) Lanting
Mobiel: 06-304 04 380
E-mail: lanting@s-t.nl

De heer M. (Mark) Tesselhoff
Mobiel: 06-104 70 388
E-mail: tesselhoff@s-t.nl

Secretariaat:

Mevrouw A. (Anouk) van Baal
Telefoon: 026- 355 2100
E-mail: vanbaal@s-t.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

FOTO'S OBJECT

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

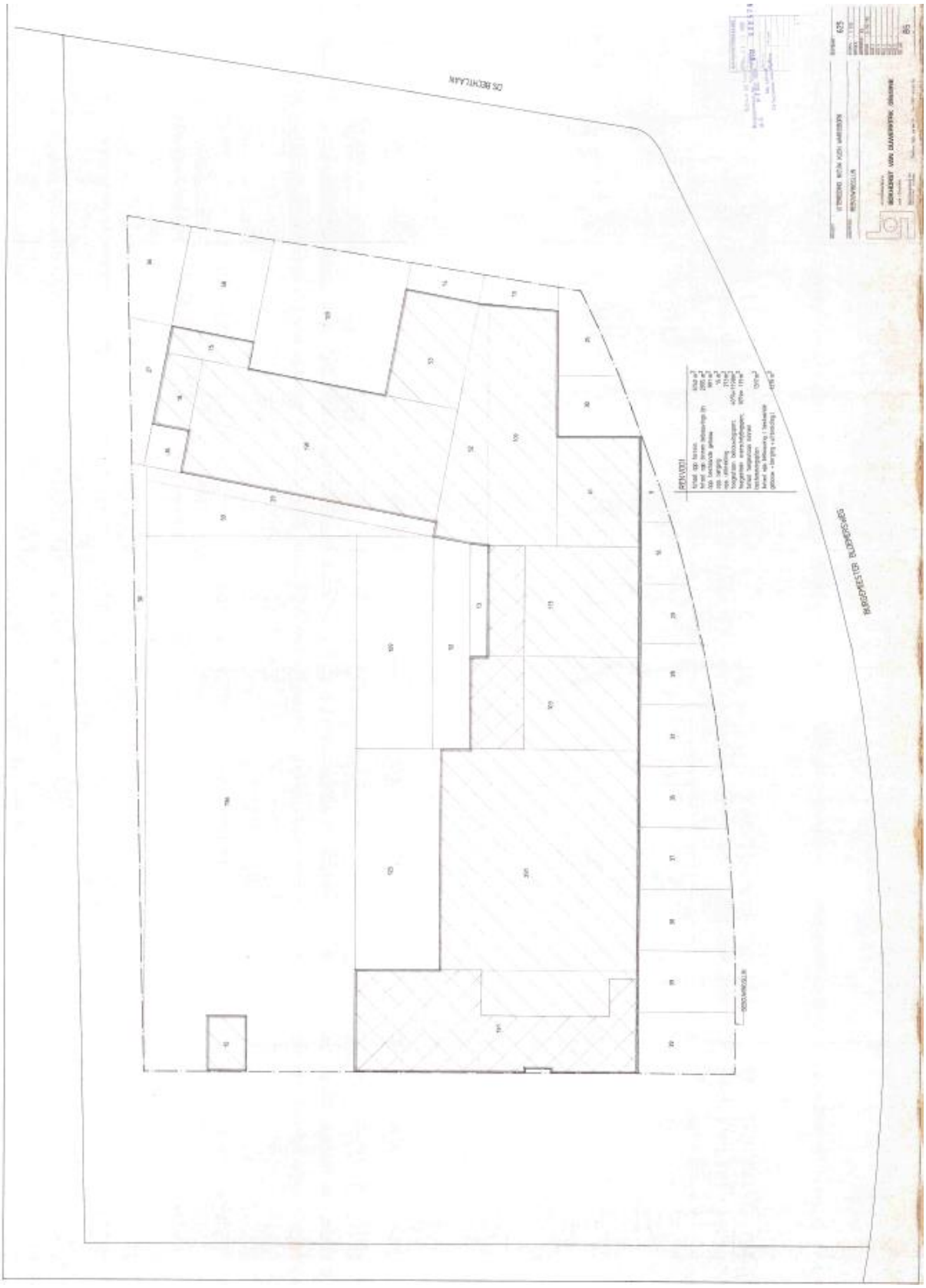
Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

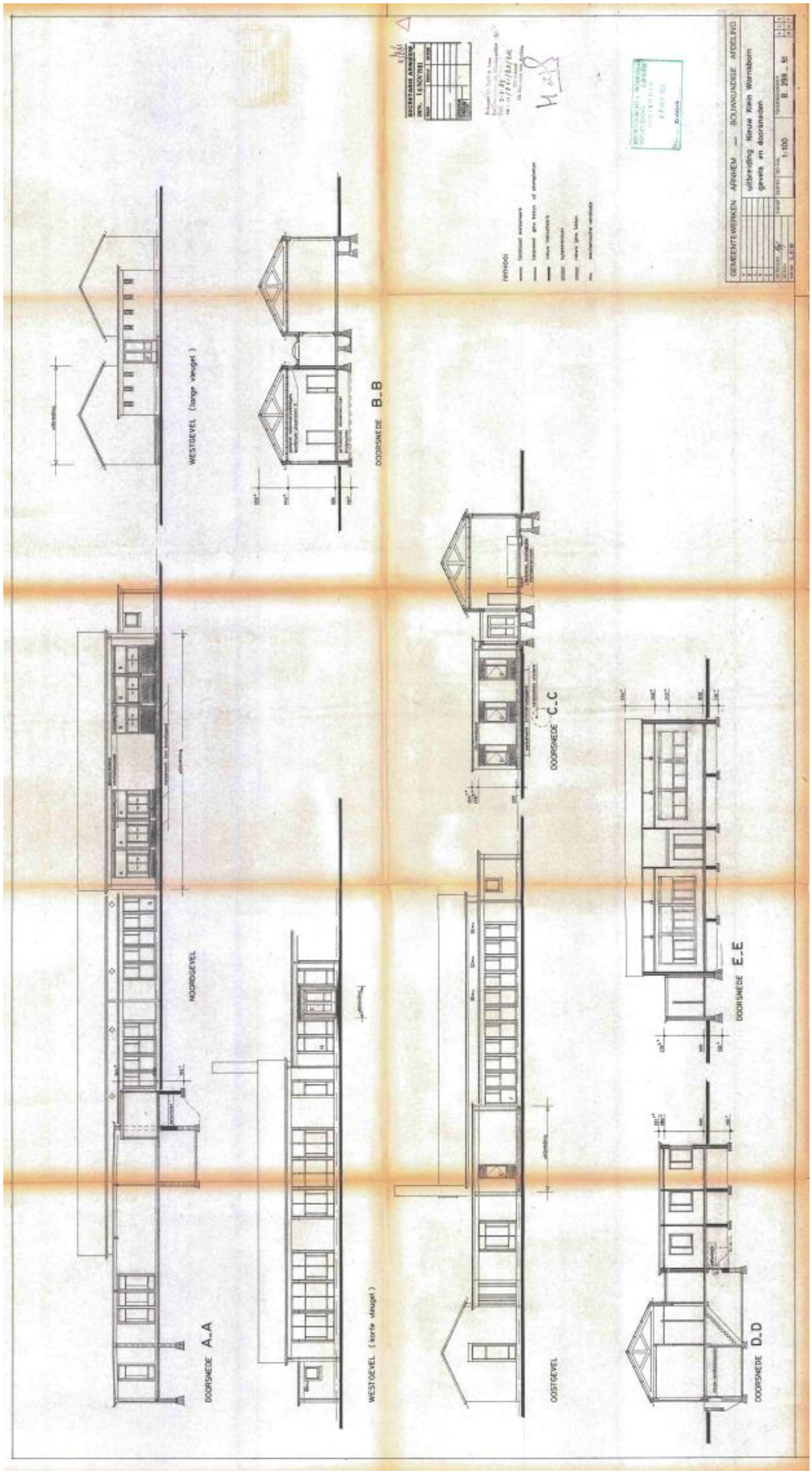
Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

PLATTEGRONDTEKENINGEN

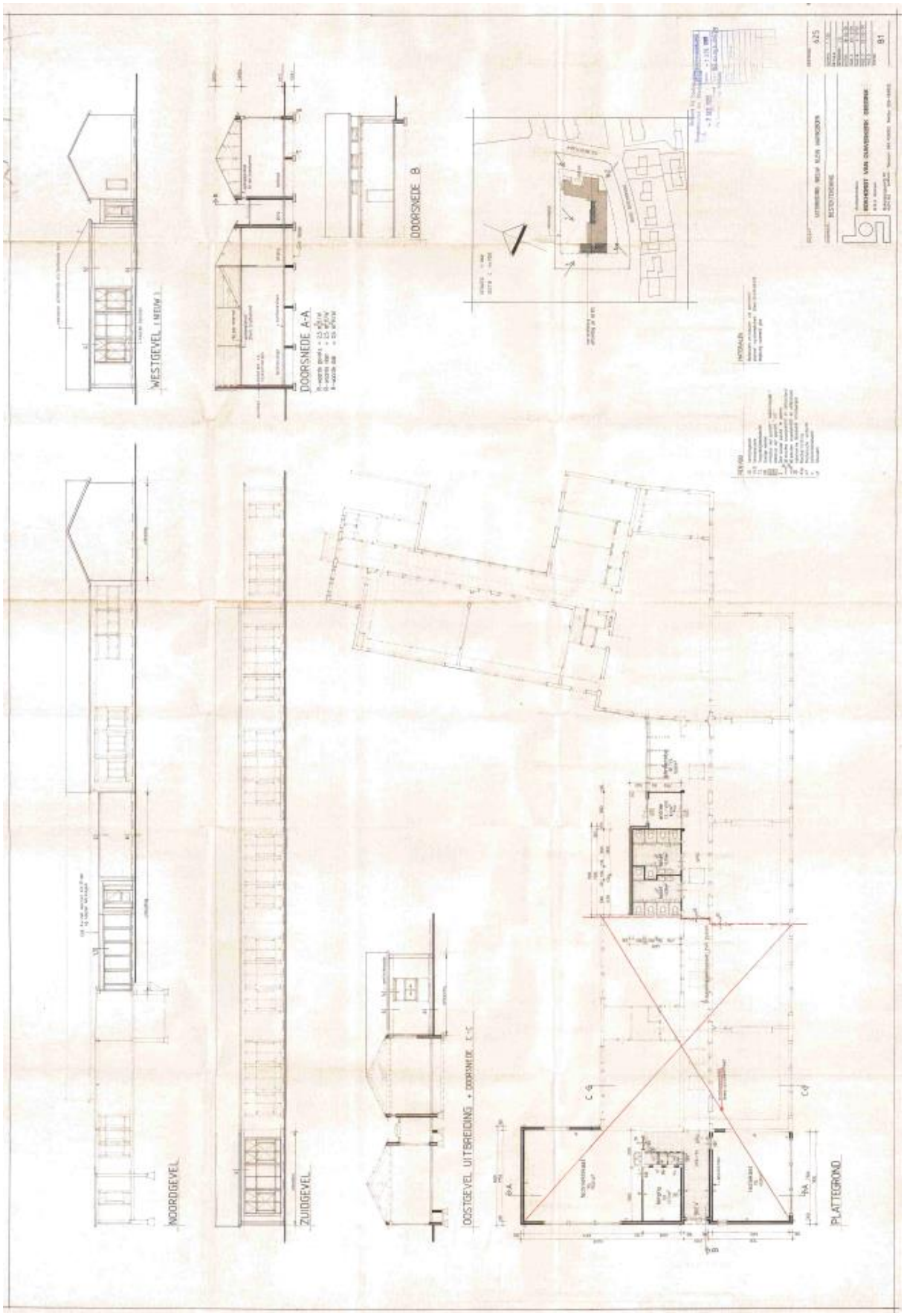
Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

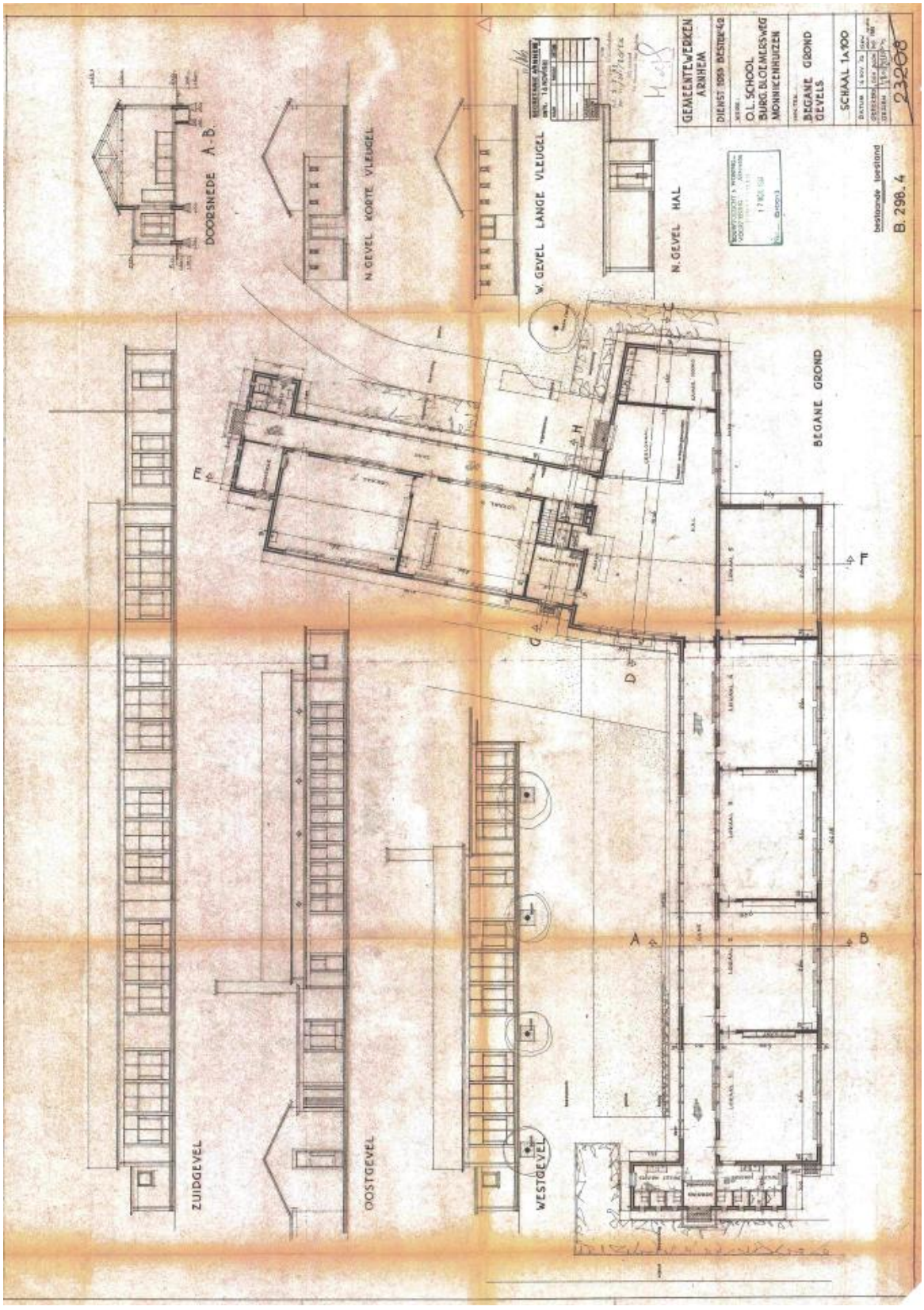


Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

PLATTEGRONDTEKENING NA 1E VERBOUWING 1982

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

KADASTRALE GEGEVENS

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:	**ARNHEM C 7002**
Grootte:	56 a 12 ca
Coördinaten:	192621-445981
Omschrijving kadastraal object:	ONDERWIJS ERF - TUIN
Locatie:	Ds. Bechtlaan 1 6823 CA ARNHEM
Ontstaan op:	15-8-1989

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN

Ontleend aan:	ATG 75201 d.d. 6-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster.

Gerechtigde

EIGENDOM

Gemeente Arnhem
Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ ARNHEM

Postadres:	Postbus: 99 6800 AB ARNHEM
Zetel:	ARNHEM
KvK-nummer:	09214908 (Bron: NHR)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan:	84 AHM01/60015 d.d. 15-8-1989
Eerst genoemde object in brondocument:	ARNHEM C 7002

Nog niet (volledig) verwerkte brondocumenten:

ACG 82291 d.d. 3-4-2015
HYP4 65977/160 d.d. 3-4-2015
HYP4 65967/133 d.d. 2-4-2015
HYP4 65967/33 d.d. 2-4-2015
HYP4 12422/19 reeks ARNHEM d.d. 2-11-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 12422/20 reeks ARNHEM d.d. 2-11-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 12422/21 reeks ARNHEM d.d. 2-11-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN
HYP4 12551/1 reeks ARNHEM d.d. 23-12-1993
AKTE VAN ALGEMENE VOORWAARDEN

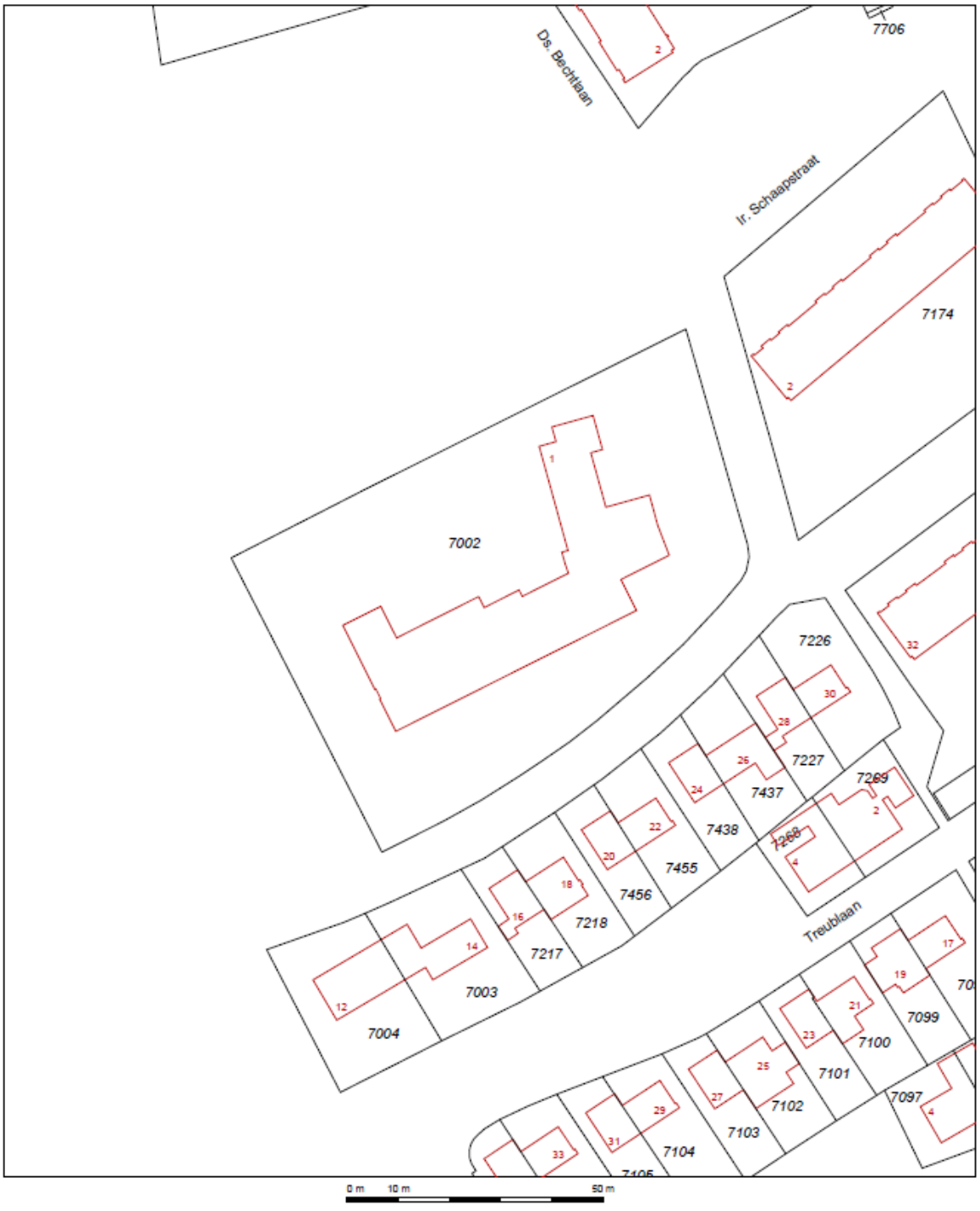
Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: BOG/DS Bechtlaan



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 april 2015
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:1000

Kadastrale gemeente	ARNHEM
Sectie	C
Perceel	7002

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

EIGENDOMSBEWIJS (SEPARAAT DOCUMENT, OP AANVRAAG BESCHIKBAAR)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

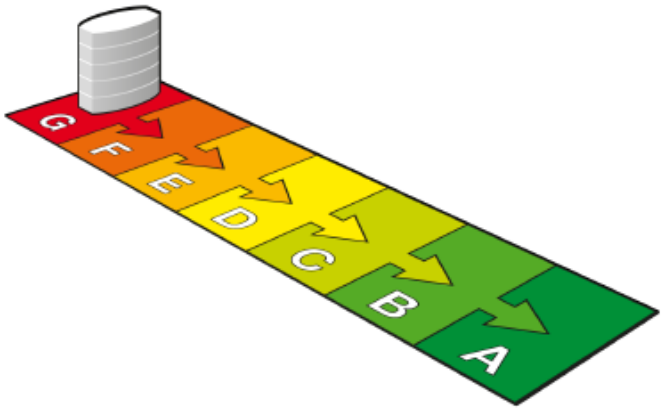
ENERGIELABEL

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

G

(zie toelichting in bijlage)

Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Het Baken-Warnsborn

Onderwijsfunctie *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

Gebruiksoppervlak	Naam adviseur	Adviesbedrijf
1039.1 m ^{2}	W.M.J. Willems	Willems Technisch Adviesbureau BV
Opnamedatum	**Examennummer**	**Inschrijfnummer**
08-06-2015	5237	epg2013-19
Energielabel geldig tot	**Handtekening**	**KvK-nummer**
08-06-2025		09071897
Afmeldnummer		
912514097		

WILLEMS technisch adviesbureau

Straat (zie bijlage)
Ds. Bechtlaan
Nummer/toevoeging
1
Postcode
6823 CA
Woonplaats
Arnhem
Volgnummer gebouw

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

EPBD

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m^2), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m^2), gas (m^3/m^2) en warmte (GJ/m^2).
- De CO_2-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m^2).

1.755,6 MJ/m ^{2}
(megajoules)

90,6 kg/m ^{2}
(CO_2-emissie)

17,6 kWh/m ^{2} (elektriciteit)
45,3 m ^{3}/m ^{2} (gas)
0 GJ/m ^{2} (warmte)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via **www.ep-online.nl** kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op **www.ep-online.nl** vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de begane grondvloer. — **Vloerisolatie**

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van de gevel. — **Gevelisolatie**

Isolatie (of verdere verbetering van de isolatie) van het dak. — **Dakisolatie**

Toepassing van HR++glas. — **HR++glas**

Toepassing van veegschakeling en/of dagschakeling en/of aanwezigheidsdetectie. — **Energiezuinige schakeling**

Toepassing van kierdichting. — **Kierdichting**

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij 'HR-107 ketel' en 'warmtepomp voor verwarming'. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

BIJLAGE

Toelichting gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeropperlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie.
Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Onderwijsfunctie	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P;tot}/E_{P;adm;tot;nb}$ waarde (E/E).

G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
> 1,75	1,75 - 1,61	1,60 - 1,46	1,45 - 1,31	1,30 - 1,16	1,15 - 1,06	< 1,05				

G
2,09 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.
Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

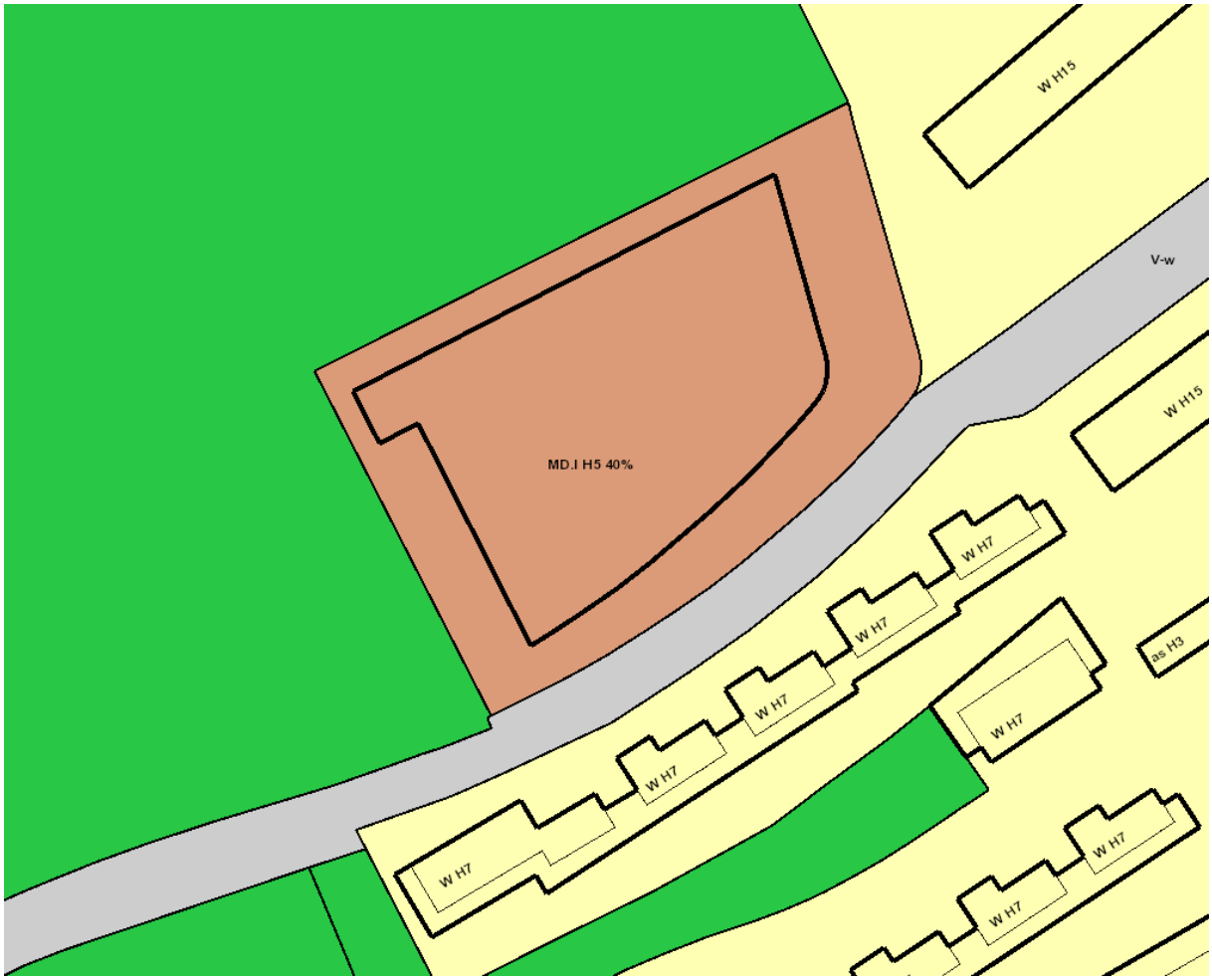
Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

BESTEMMINGSPLANINFORMATIE

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

BP geldend

Plangebied 00 vigerend

Aanduiding 00 vigerend

Grens 00 vigerend

- Doorgaande langzaamverkeersroute
- Ondergrondse watergang
- Parkeren
- Transportleiding - afvalwaterriool
- Transportleiding - brandstofleiding
- Transportleidingen - Aardgasleiding
- Transportleidingen - Brandstofleiding
- Transportleidingen - Rioolpersleiding
- Transportleidingen - Stadsverwarming
- Transportleidingen - bovengrondse hoogspanningsleiding
- Transportleidingen - ondergrondse hoogspanningsleiding
- WG
- Watergang
- bestemmingsgrens
- bouwgrens
- externe veilgheidscontour vulpunt voor lpg brandstoffen met maataanduiding
- fietspad
- functiescheidingsgrens
- gemeentegrens
- grens bebouwbaar gebied
- grens tussen bebouwbare- en beperkt bebouwbare zone
- grens tussen bedrijfsdoeleinden II en bedrijfsdoeleinden III
- grens tussen bouwzone en bebouwbare zone
- grens tussen verschillende maximumbouwhoogten
- grens tussen verschillende maximumbouwhoogten en/of max. goothoogten
- grens van het bestemmingsplan
- grens van het gebied met wijzigingsbevoegdheid van B en W
- overluifeling
- stamlijn
- voorgevelbouwgrens
- zones afschermingslaag I en II

Functieaanduiding 00 vigerend

Dubbelbestemming 00 vigerend

- Leiding
- Overig
- Waarde
- Waterstaat
- geluidszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wro-zone

Enkelbestemming 00 vigerend

- Agrarisch
- Bedrijf
- Bedrijventerrein
- Bos
- Centrum
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Gemengd
- Groen
- Horeca
- Kantoor
- Maatschappelijk
- Natuur
- Recreatie
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Water
- Wonen

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Artikel 2.5 Maatschappelijke doeleinden met behoud van landschappelijke waarden

2.5.1. Doeleinden
2.5.2. Bouwvoorschriften
2.5.3. Aanlegvergunningen

2.5.1. Doeleinden

De op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden met behoud van landschappelijke waarden" zijn bestemd voor:

- onderwijs;
- welzijn en zorg;
- cultuur;
- levensbeschouwelijke doeleinden;
- (voorzieningen voor) het openbaar bestuur;
- sport;
- voorzieningen ten behoeve van het verkeer, groen- en speelvoorzieningen en straatmeubilair;
- dienstwoningen
- het behoud of herstel van de op deze gronden voorkomende, dan wel daaraan eigen cultuurhistorische-, landschaps- of natuurwaarden.
- geïnstitutionaliseerde zorg;
- therapeutische doeleinden.

alsmede ondergeschikte horeca en detailhandel, uitsluitend ten dienste van deze bovengenoemde doeleinden.

2.5.2. Bouwvoorschriften

Op de in lid 1 van dit artikel genoemde gronden mogen, voor zover binnen de bouwzone gelegen, met inachtneming van de op de plankaart aangegeven maximum bouwhoogte en, voor zover aangegeven, het bebouwingspercentage, uitsluitend in de gegeven bestemming passende bouwwerken worden gebouwd. Met dien verstande dat de inhoud van dienstwoningen maximaal 600m3 mag bedragen.

2.5.3. Aanlegvergunningen

a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgermeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:
   1. vellen, rooien en beschadigen van houtgewassen;
   2. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
   3. het aanleggen en vergroten van parkeerplaatsen;
   4. het graven, dichten, verdiepen of verbreden van sloten, greppels of beken;
   5. het ophogen, bodem verlagen of afgraven, egaliseren en ontginnen van gronden.

b. Het in lid 3, sub a, vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
   1. werken of werkzaamheden die van geringe omvang zijn, dan wel het normale onderhoud betreffen;
   2. werken of werkzaamheden welke, op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt, in uitvoering zijn.

c. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 3, sub a, zijn slechts toelaatbaar indien:
   1. deze verband houden met de doeleinden, die aan de desbetreffende bestemmingen zijn toegekend;
   2. hierdoor dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en landschapswaarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

BESTEMMINGSPLAN (SEPARAAT DOCUMENT, OP AANVRAAG BESCHIKBAAR)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

.

QUICK SCAN WONEN GEMEENTE ARNHEM D.D. 30 MEI 2016

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Quick-scan

Datum : 30 mei 2016

Aan : Vastgoed/Alwin Kuijper

Van : Cluster Beleid en Regie, afdeling ruimte, Wim Rooding

Betreft : Quick-scan locatie Ds. Bechtlaan 1

INLEIDING

Het college van B&W heeft besloten tot het afstoten van een aantal vastgoedobjecten.

De voormalige school gelegen aan de Ds bechtlaan 1, is een vastgoedobject dat kan worden afgestoten. Op verzoek van het Cluster Gebiedsrealisatie en Vastgoed is de "quick-scan" methodiek gebruikt om te onderzoeken of voor dit te verkopen pand het realiseren van een andere bestemming zijnde 'wonen' een reële optie kan zijn dan wel de mogelijkheid vervangende nieuwbouw te plegen met tevens de bestemming wonen. Een "quick-scan" is een ambtelijke draagvlaktoets waarbij afgewogen wordt of er de wil bestaat om medewerking te verlenen aan een verzoek dat strijdig is met het geldende bestemmingsplan. Over deze quick-scan heeft geen bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden.

In deze memo wordt voor de locatie Ds Bechtlaan 1 vanuit de verschillende disciplines ingegaan op de mogelijkheden van de betreffende locatie. Vervolgens komen in algemene zin de juridische-, financiële- en procedurele aspecten aan de orde. Vanuit de gemeente hebben de volgende disciplines geparticipeerd in deze quick-scan: Stedenbouw & Landschap, Milieu, Mobiliteit/Verkeer, Wonen, Economische zaken, de wijkregisseur en Ruimtelijk Juridische Zaken.

Locatie: Ds. Bechtlaan 1

In het geldende bestemmingsplan "Monnikenhuizen-Klarenbeek" heeft deze voormalige school de bestemming "maatschappelijke doeleinden met behoud van landschappelijke waarden".

Stedenbouwkundige en landschappelijke context

De locatie en het gebouw zijn gelegen op een bijzondere plek en in een bijzondere omgeving. De locatie ds. Bechtlaan behoort tot het ruimtelijke domein van Hoogte 80, een open groengebied dat onderdeel uitmaakt van de stedelijke hoofdgroenstructuur.
Deze positie is op twee plaatsen geleidelijk aan dubbelzinnig geworden. Het gebied van Hoogte 80 is als landschappelijke zone overgebleven uit een periode van Arnhemse verstedelijking van de Veluwezoom. Tussen 1930 en 1970 is de omgeving van Hoogte 80 bebouwd geraakt. In de periode rond 1960 is de basisstructuur van de "uitparing" van hoogte 80 te midden van woningbouwverkaveling ontworpen en gerealiseerd. Daarmee is een van de iconen van de Arnhemse stedenbouwkundige structuur gecreëerd.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

In de 70-er jaren zijn twee gebouwen in de uitgespaarde zone gebouwd (Zaslaan 22, en ds. Bechtlaan 1). De bouwkundige en functionele dynamiek van deze bebouwingen worden als een potentiele bedreiging voor het karakter van Hoogte 80 gezien. Het is niet helemaal duidelijk of bebouwingen een inbreuk op de oorspronkelijke ontwerpfilosofie voor Hoogte 80 is, maar in die tijd was de grip en beheersing op de woningbouw en buitenterreinen veel sterker dan tegenwoordig. De ruimtelijke impact in de relatie met het open landschappelijk gebied heeft men vermoedelijk beheersbaar geacht.

1930

1940

1960

1970

2000

2005

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

In de periode van stedelijke dynamiek aan het einde van de 20e eeuw is daarna in toenemende mate een conserverend beleid nodig gebleken om de aantasting van Hoogte 80 niet sluipend voort te laten gaan.

Nu de vraag van een eventuele (her)ontwikkeling voorligt, moet rekenschap worden gegeven van de waarde van de omgeving waar de locatie deel van uitmaakt. De kwetsbare relatie tussen locatie en omgeving leidt tot ontwikkelingskaders die deze relatie overtuigend willen beschermen.

Een situatie-vrije maximale ontwikkeling van het terrein is hier uitgesloten.

Herontwikkeling van deze gevoelige en complexe locatie is mogelijk. We zien ambitieuze en hoogwaardige planvoorstellen met interesse tegemoet. Eenduidige randvoorwaarden zijn op voorhand niet te geven zonder daarmee indirect al op een bepaalde invulling voor te sorteren. Dat willen wij in dit stadium nog niet doen. We nodigen initiatiefnemers uit om op basis van de locatiewaarden en uitgangspunten met planvoorstellen te komen. Wij staan open voor planoverleg en gesprek over de interpretatie en bandbreedte van de uitgangspunten.
Door een zorgvuldige planontwikkeling kan een nieuwe ontwikkeling in de situatie worden ingepast. Randvoorwaarden vanuit de analyse van de kwetsbaarheid van de relatie tussen Hoogte 80 en de locatie zullen daarbij echter moeten worden erkend, en leidend moeten zijn.

Analyse van de waarden en kwetsbaarheid
Hoogte 80 is een open landschappelijke ruimte, uitgespaard en verweven met de omringende woningbouwverkaveling. De locatie Ds. Bechtlaan 1 is onderdeel van het integrale landschappelijke domein. Dat leidt ruimtelijk tot de volgende uitgangspunten:

1. De gebiedsafbakening van het landschappelijke domein van hoogte 80 Deze wordt gemarkeerd door de randstraten (Burg. Bloemersweg, Ds. Bechtlaan, Zaslaan), en het vanaf die randen zichtbaar oprijzend reliëf; al dan niet in de vorm van (rand)talud.
2. Ds Bechtlaan is 'parklocatie" Dat betekent dat de locatie *ín* het domein van Hoogte 80 ligt en niet aan de rand ervan. De open randen en de begroeide randen zijn onderdeel van het parkgebied en zijn heel belangrijk voor de beleving van een bebouwing in de het parkgebied. Dit leidt tot een afstandszonering voor bebouwing vanuit de locatieranden. Vergravingen in het talud zijn in principe niet toegestaan en kunnen alleen worden overwogen wanneer deze het landschappelijke karakter van het reliëf niet aantasten.
3. Bescherming van de natuurlijke zichtlijn vanuit het uitkijkpunt Hoogte 80. De groenmassa, die aan de noordelijk en westelijke zijde een afschermende werking op de bebouwing heeft, moet behouden blijven. Dit betekent dat de groene massa die dit zicht als silhouetten vormen, niet mogen worden aangetast, ook als deze groenmassa zich op eigen terrein bevindt. (zie figuur 1 in bijlage)

Voorwaarden herontwikkeling (evt. met sloop nieuwbouw)
Op hoofdlijn zijn de volgende randvoorwaarden vanuit bovengenoemde uitgangspunten te formuleren:

- Vanuit westelijke zijde en vanuit het uitzichtpunt Hoogte 80 zorgt de randbegroeiing op gemeentelijke grondgebied en op het terrein zelf voor een afschermende groenmassa. De bouwhoogte moet ruim onder de hoogte van de boomkruinen van deze groenmassa blijven en onder de zichthoek blijven vanuit het uitzichtpunt.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

De ondergeschiktheid van de bebouwing geldt niet alleen vanuit het uitzichtpunt, maar ook vanaf de randen langs de Burgemeester Bloemersweg en vanuit de DS. Bechtlaan. De randzone van het heuveltalud moet een landschappelijk karakter behouden. De bouwhoogte op de hoek moet geen hoogteaccent maar eerder een laagteaccent zijn, waardoor de opening van de horizon het achterliggende landschappelijke gebied aankondigt;

- Maar ook vanuit (de woningen aan) de Burgemeester Bloemersweg is een rijzige en gesloten bouwmassa ongewenst. Dit verstoord het ontspannen straatbeeld en de ruimtelijk-landschappelijke samenhang van de locatie met de rest van het park Hoogte 80.
- Voorgesteld wordt maximaal 2 bouwlagen, eventueel met een licht hellende kap, als maximale bouwhoogte te hanteren. Afhankelijk van de ruimtelijke uitwerking en effecten zijn andere voorstellen voor bouwmassa en bouwhoogte in principe bespreekbaar. Voorgaande twee voorwaarden impliceren dat de vigerende bouwzone voor de huidige maatschappelijke - bestemming niet onverkort voor een herontwikkeling kan worden overgenomen. De begrenzing (bouwzone), het genoemde bebouwingspercentage en het huidige bouwvolume geven samen echter wel richting aan de mogelijkheden voor een ontwikkeling.
- Fragmentatie van het bebouwingsbeeld (sterk verschillende of gevarieerde bouwdelen) en de verkaveling moet voorkomen worden. Dit verstoord de ruimtelijk-landschappelijke samenhang van de locatie met de rest van het park Hoogte 80. Gestreefd moet worden naar een samenhangend en rustig bebouwingsbeeld, en van een gezamenlijke niet opgedeelde terreininrichting.
- Het voorzone/talud-gebied langs de Brugemeester Bloemerslaan en Ds.Bechtlaan moet open en groen/landschappelijk blijven. Dit heeft met beeld en beleving te maken, dus gebruik als tuin en of een parkeeroplossing met een particuliere uitstraling is uitgesloten.
- De (drie) bomen op het middenterrein spelen een belangrijke rol in de beleving van de groene rand, doordat zij als silhouet uitsteken boven de bebouwing en daarmee verwijzen naar het kenmerk dat deze locatie onderdeel is van het landschappelijk gebied Hoogte 80. Met name de oostelijke grootste boom, moet behouden blijven. Bomen gedurende het bouwproces beschermen;
- Naast behoud bomen is ook behoud van het aanwezige struweel (o.a. sleedoorn) noord en west grens een voorwaarde. Dit i.v.m. de aanwezigheid van een grote populatie sleedoornpage (vlinder van de rode lijst) en appelvink (bron NDFF). De huidige ontsluitingsweg aan de oostzijde is smal. als verbreding aan de orde is, deze verbreding niet richting struweel (noordzijde pad).

Mobiliteit

Qua functie zijn bijvoorbeeld (huisartsen)praktijk, werkateliers en wonen denkbaar en leiden deze niet tot een te grote verkeerstoename.
Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein/kavel plaatsvindt. Uiteraard wordt voor een nieuwe situatie (functie en/of bebouwing) gezorgd voor goede bereikbaarheid voor fiets en voetganger. Verder is door de hoogteverschillen de toegankelijkheid een aandachtspunt.

Wonen

Omgeving

De omgeving van dit perceel is heel divers. Aan de ene kant staan eengezinswoningen, aan een andere kant meergezinswoningen maar het perceel is ook aan twee kanten omgeven door groen.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Juist deze groene omgeving in de stad is een mooi pluspunt. Wonen zo dicht bij de stad en toch in het groen is op niet veel plaatsen te realiseren maar hier wel.

Wat is wenselijk
Het toevoegen van een beperkt aantal woningen past hier goed , de locatie is hier op een bepaalde manier geschikt voor. Nieuwbouw levert kwalitatief betere woningen op met meer mogelijkheden voor de koper (vraaggericht bouwen). Ook kan worden gedacht aan levensloopgeschikte woningen zodat er ook voor ouderen en minder validen een geschikte woning ontstaat. Bij nieuwbouw kan het ook goed zijn om te kijken naar (collectief) particulier opdrachtgeverschap (eigenbouw). Hier is wel vraag naar met name in Arnhem Noord. Gezien de bijzondere omgeving is kleinschaligheid wel gewenst.

Wijkregisseur
Vanuit de wijk en andere instanties zijn er meerdere initiatieven voor deze voormalige school; het verdient in ieder geval de aanbevling om vroegtijdig met de buurt in gesprek te gaan.

Milieu
Eventuele nieuwe functies kunnen belemmerd worden door de aanwezige milieuaspecten voor deze locatie. Hieronder is kort samengevat waar rekening mee gehouden moet worden;

Hinder en externe veiligheid
Vanuit hinder (door bedrijven) en externe veiligheid zijn er geen belemmeringen dus ook geen randvoorwaarden.

Geluid en Lucht
Woningen en andere geluidgevoelige objecten moeten nog wel even getoetst worden aan de Wettelijke en gemeentelijke normen.

Bodem
De volgende bodemgegevens zijn bekend van de locatie Ds. Bechtlaan 1:

- Oriënterend bodemonderzoek Ds. Bechtlaan 1, Kobessen milieu, d.d. 21-10-1993, rapportnummer P121.01 (bisnummer 21502100);
- Oriënterend bodemonderzoek Ds. Bechtlaan 1, Arns Milieutechniek, d.d. 24-4-1996, rapportnummer 34071001 (bisnummer 29500900);
- Historisch onderzoek Ds. Bechtlaan 1, Dienst MOW gemeente Arnhem, d.d. 9-9-1997, (bisnummer 22544082);
- Historisch onderzoek Ds. Bechtlaan 1, BK bodem, d.d. 29-5-2015, (bisnummer 2442.31.02).

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de grond slechts licht verontreinigd is. Opgemerkt wordt hierbij dat de oriënterende onderzoeken op een beperkt deel van de locatie uitgevoerd zijn. Op de locatie heeft een ondergrondse olietank gelegen, die in 1996 verwijderd is (er is geen tanksaneringscertificaat).

Met het oog op een mogelijke nieuwe functie zal in het kader van het bestemmingsplan en in het kader van een (ver)bouwplan worden getoetst of er eventueel maatregelen m.b.t. de bodem nodig

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

zijn. Uitgaande van de functie woningbouw zal er minimaal een historisch onderzoek conform de NEN 5725 en een verkennend onderzoek conform de NWN 5740 moeten worden uitgevoerd worden.

Meer informatie over de bodemkwaliteit in Arnhem is te vinden op de internetsite www.arnhem.nl/bodem via optie bodeminformatie op de kaart.

Water

Het gebied van Hoogte 80 is zeer gevoelig voor zware neerslag waarbij het regenwater oppervlakkig afstroomt naar de lager gelegen woongebieden en daar voor overlast zorgt. Toename van verhard oppervlak op deze plek is dan ook zeker niet gewenst.

Het huidige pand is gescheiden gerioleerd en moet bij nieuwbouw het hemelwater op eigen terrein verwerken.

Groen, water en ecologie

De locatie grenst aan park Hoogte 80, onderdeel van de groene wig Oost (=Structuurvisie 2012). Dit groengebied is landschappelijk en ecologisch waardevol voor de wijk en voor de stad. Ook voor een goed stadsklimaat is dit groengebied belangrijk (groene long). Behoud en versterken van het gebied is de ambitie.

- Groenbalans in beeld brengen: oppervlak groen (gazon, struweel) en aantal bomen huidige en nieuwe situatie. ambitie is minimaal een neutrale balans;\
- Beschermde soorten inventariseren (o.a. vogels en vleermuizen in gebouw) een jaar voorafgaand aan sloop/renovatie. Behoud van leefgebied van aanwezige beschermde soorten is eis (Flora- en faunawet);
- Boomeffectanalyse opstellen voor de te behouden bomen. Beschermen van bomen gedurende bouwproces is eis;
- In verband met het behoud van het panorama en de beïnvloeding van de zichtlijn door een aantal bomen uit het struweel aan de noord en westzijde, is beheer in één hand van deze randen van belang. Wenselijk is hier afspraken over te maken met potentiële koper (zie figuur 2 in bijlage)

JURIDISCHE – FINANCIELE- EN PROCEDURELE ASPECTEN

Indien een (markt)partij op basis van het vorenstaande besluit een pand te willen kopen met de huidige bestemming en de daarvoor geldende prijs, komt een eventuele wijziging van het bestemmingplan voor zijn rekening en risico. Het initiatief tot het indienen van een dergelijk verzoek ligt bij de betreffende nieuwe eigenaar. Hij zal rekening moeten houden met de doorlooptijd van wijziging van het bestemmingplan van circa 1 jaar. Uitgangspunt is dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst wordt gesloten om zo de gemeentelijke kosten te verhalen. Hierover dient met hem overeenstemming te zijn voordat de planologische procedure wordt opgestart.
Sinds de invoering van de Wabo staan, afhankelijk van de aard van het planvoorstel, voor dit geval twee procedures open voor het verlenen van planologische medewerking. Naast de bestemmingsplanwijziging zou ook een buitenplanse afwijkingsprocedure ikv de Wabo gevoerd kunnen worden.

Het verlenen van medewerking aan een dergelijke particuliere ontwikkeling brengt kosten voor de gemeente met zich mee: kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan c.q. voor de buitenplanse afwijking, met de eventuele onderzoekskosten, kosten opstellen overeenkomst en

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

mogelijk ook planschadekosten. Daarnaast kan het zijn dat de gemeente kosten moet maken voor bijv. aanpassingen in de openbare ruimte, aanleg riolering, nieuwe ontsluiting e.d.
Zoals gezegd zullen al deze kosten op de initiatiefnemer worden verhaald middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met hem.

CONCLUSIE QUICK-SCAN

Naast hergebruik van het bestaande pand bestaat er draagvlak voor het eventueel wijzigen er herontwikkelen van de huidige bestemming naar wonen mits wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. Tevens wordt geadviseerd om voor de herontwikkeling met sloop en nieuwbouw eerst een randvoorwaardennota op te stellen of randvoorwaardenworkshops met de aanstaande ontwikkelaars te houden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

BIJLAGE

Figuur 1 Bescherming van de natuurlijke zichtlijn vanuit het uitkijkpunt Hoogte 80

Figuur 2 Beheer groene zone

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

CONCLUSIE BOUWKUNDIGE INVENTARISATIE D.D. 26 SEPTEMBER 2013, MET PROJECTNUMMER 23710-B, UITGEVOERD DOOR CBB (VOLLEDIG RAPPORT OP AANVRAAG BESCHIKBAAR)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

cbb
centraal bureau bouwbegeleiding

8 CONCLUSIE

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

Het gebouw is in een slechte staat van onderhoud, heeft veel mankementen waardoor er dusdanige aanpassingen dienen te worden genomen, dat er sprake is van een complete renovatie van het pand.

Het gebouw voldoet op dit moment niet aan de eisen zoals omschreven in het programma van eisen voor bestaand en nieuw te ontwikkelen vastgoed Gemeente Arnhem.

Het gebouw dateert uit de jaren 1954 / 1982 en de toegepaste materialen en detailleringen, maken het mogelijk om het gebouw met bouw- en technische maatregelen op te waarderen en te laten voldoen aan deze eisen.

Om de maatregelen zoals vernoemd in hoofdstuk 7 uit te voeren, dient echter een zeer grote investering te worden gedaan.

Met betrekking tote de totale investeringskosten volgt er een nadere opgave, waarin de diverse opties zullen worden opgenomen.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

BODEMKAART GISVIEWER GEMEENTE ARNHEM

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN HISTORISCH VOORONDERZOEK DS. BECHTLAAN 1 TE ARNHEM, UITGEVOERD DOOR BK INGENIEUWS D.D. 29 MEI 2015 MET PROJECTNUMMER 151673 (VOLLEDIG RAPPORT, OP AANVRAAG BESCHIKBAAR)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

3 Conclusies en aanbevelingen

Met dit vooronderzoek is een overzicht gegeven van de beschikbare onderzoeksgegevens, potentieel verdachte locaties en de te verwachten bodemkwaliteit op het perceel Dominee Bechtlaan 1 te Arnhem.

Binnen het schoolgebouw is een kolenopslag aanwezig geweest. Aangezien dit inpandig, op een betonvloer, heeft plaatsgevonden is de kans op verontreiniging in de bodem niet aannemelijk. Voorts is op de locatie in het verleden een ondergrondse tank aanwezig geweest. Deze tank is in het verleden circa 3 meter verplaatst. Op basis van de beschikbare informatie is het zeer aannemelijk dat de tank in 1996 is verwijderd en van de locatie is afgevoerd. Echter een bewijs (saneringscertificaat) hiervoor ontbreekt. Ter plaatse van de tanklocatie is bodemonderzoek uitgevoerd waarbij geen bijzonderheden zijn geconstateerd. Dit bodemonderzoek dekt de tanklocatie van voor en na de verplaatsing voldoende; aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

Op basis van de Gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart worden geen verhoogde gehalten in de bodem verwacht. Uit in het verleden uitgevoerd bodemonderzoek is gebleken dat de bodem binnen de onderzoekslocatie niet tot licht verontreinigd is. In afwijking op de bodemkwaliteitskaart is de grond plaatselijk licht verontreinigd met PAK en minerale olie.

Het gebruik van de locatie heeft naar verwachting niet geleid tot (ernstige) verontreiniging van de grond of van het grondwater. Indien voor het terrein een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 wordt uitgevoerd, kan voor de locatie worden uitgegaan van de strategie voor een onverdachte locatie.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

SAMENVATTING ASBESTINVENTARISATIE TYPE A D.D. 14 JULI 2015 OPGESTELD DOOR BK INGENIEURS MET PROJECTNUMMER 151673 (VOLLEDIG RAPPORT, OP AANVRAAG BESCHIKBAAR)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Samenvatting

Aanleiding en doel
Gemeente Arnhem heeft aan BK Ingenieurs B.V. opdracht gegeven tot de uitvoering van een asbestinventarisatie van het schoolgebouw, gelegen aan Ds. Bechtlaan 1 te Arnhem.

De aanleiding voor de inventarisatie is de voorgenomen verkoop. De inventarisatie heeft tot doel een zo duidelijk mogelijk beeld te geven over de soort, de hoeveelheid en de plaats van het eventueel aanwezige asbesthoudende materiaal.

De opdrachtgever heeft de volgende documenten ter beschikking gesteld:

- bouwkundige opname van CBB (centraal bureau bouwbegeleiding)
- diverse bouwtekeningen
- diverse vergunningsstukken

tabel 1: revisie tabel

Versie	Omschrijving	Datum
V1	151673 rapportage type A	13 juli 2015

Scope onderzoek
Het onderzoek betreft de asbestinventarisatie van de gehele school en buitenberging. Het bouwwerk bestaat uit een begane grond en een vliering. De school is deels onderkelderd.

Het bouwwerk was ten tijde van het onderzoek in gebruik. Het onderzoek heeft bestaan uit een visuele inspectie, aangevuld met waar mogelijk de bemonstering van asbestverdachte materialen. Tijdens de inspectie heeft slechts beperkt destructief onderzoek plaatsgevonden, in de vorm van het met licht handgereedschap openen van constructies. Destructief onderzoek is uitgevoerd op basis van representatieve, steekproefsgewijze waarnemingen.

Tijdens het eerste onderzoek was één ruimte niet toegankelijk. De gebruiker van de ruimte was niet bereikbaar en er was geen sleutel voor handen bij de beheerder. Deze ruimte is in een later stadium, op 29 juni 2015, alsnog geschouwd.

Dit rapport dient beschouwd te worden als een momentopname en geeft een beschrijving van de ten tijde van de inventarisatie aangetroffen situatie.

Ten behoeve van de voorgenomen werkzaamheden dient geen aanvullend destructief onderzoek uitgevoerd te worden. Niet alle constructies binnen de onderzoeksopdracht konden destructief beoordeeld worden. De niet onderzochte constructies zijn weergegeven in bijlage 4.2.

Alle gebruiksruimten binnen de onderzoeksopdracht konden geschouwd worden. Ten behoeve van het doen van een sloopmelding dient geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden.
Het onderzoek betreft derhalve een 'volledig' Type A-onderzoek.

Onderzoeksmethodiek
De uitvoering en rapportage van de asbestinventarisatie geschiedt conform het certificatieschema Procescertificaat Asbestinventarisatie SC-540: 2011, versie 02.

Allereerst wordt de opdrachtgever gevraagd informatie te leveren over het bouwwerk in de vorm van bouwtekeningen, een bouwbestek en eerder uitgevoerde asbestinventarisatierapporten. Tevens wordt aan

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

de hand van een checklist gericht gevraagd naar voor het onderzoek relevante informatie. Vervolgens wordt de informatie bestudeerd. Relevante informatie wordt in een asbestinventarisatieplan vastgelegd. De tijdens het vooronderzoek verkregen informatie over asbestverdachte locaties, onderdelen en materialen wordt aan de hand van het inventarisatieplan tijdens het onderzoek op locatie gericht geïnspecteerd om de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal te bevestigen dan wel uit te sluiten.

Voor de resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4.1 Vooronderzoek.

Bij het asbestonderzoek op locatie wordt systematisch onderzoek gedaan naar de volgende onderdelen:

- technische installaties;
- inrichting;
- brandwerende constructies en voorzieningen;
- onderdelen met een decoratieve of afwerkingsfunctie;
- waterkerende constructies en voorzieningen;
- tijdens de totstandkoming toegepaste onderdelen;
- eventueel aanwezige zwerfasbest.

Van aangetroffen asbestverdachte materialen worden, waar mogelijk, monsters genomen om de asbesthoudendheid aan te tonen of uit te sluiten. Deze monsters worden geanalyseerd door een daartoe geaccrediteerd laboratorium. Indien niet aangetoond kan worden of een materiaal asbesthoudend is, wordt dit als asbestverdacht aangemerkt. Asbestverdachte materialen worden in dit rapport behandeld als zijnde asbesthoudend. Alle asbesthoudende en asbestverdachte materialen en onderdelen worden in dit rapport opgenomen als asbestbronnen.

Risicoklasse-indeling (saneringsklasse)
Voor iedere asbestbron wordt ten behoeve van de sanering de risicoklasse bepaald, zoals staat aangegeven in het Arbeidsomstandighedenbesluit (wijziging juli 2006). De bepaling van de risicoklasse geschiedt conform de SMA-rt-2.1-systematiek. De SMA-rt-systematiek kent drie risicoklassen, waarbij de te verwachten asbestvezelconcentratie in de lucht tijdens de saneringswerkzaamheden de basis is voor de indeling. De risicoklasse is opgenomen in tabel 2.

Conclusie
De inspecties zijn op 29 april en 29 juni 2015 door BK Ingenieurs B.V. uitgevoerd. Tijdens het onderzoek is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Tijdens het onderzoek heeft monstername plaatsgevonden. Voor een overzicht van de analyseresultaten wordt verwezen naar bijlage 4.3 Analysecertificaten.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

tabel 2: aangetroffen asbesthoudende materialen *

Bron	Toepassing	Locatie	Gebondenheid	Hoeveelheid **	Risicoklasse *** / Saneringsadvies
1	afdichtingskoord	begane grond meterkast in keuken	niet-hechtgebonden	1 stuk	1 direct verpakken
4	plaatmateriaal	begane grond op deur naar kelder	hechtgebonden	2 m²	1 direct verpakken
5	vloerzeil	kelder opslagruimte	niet-hechtgebonden	20 m²	2 containment
7	plaatmateriaal	begane grond vaklokaal nabij hoofdingang	hechtgebonden	8 m²	2 containment
8	verontreiniging	kelder voor deur opslagruimte	niet-hechtgebonden	1 m²	2 containment

* Zie voor meer informatie het desbetreffende bronblad.

** In de onderhavige rapportage zijn alleen de aangetroffen asbesthoudende en asbestverdachte onderdelen opgenomen.

*** Indien wordt voldaan aan de omstandigheden, zoals gesteld in de bijlage Bepaling risicoklassen. Indien de werkelijke situatie afwijkt van de beschreven omstandigheden, dient de risicoklasse opnieuw bepaald te worden door een SC 540-gecertificeerd asbestinventarisatiebureau.

Risicobeoordeling

Op basis van de analyseresultaten is in de kelder een situatie aangetroffen met een verhoogd risico op blootstelling aan asbestvezels. Hierbij is niet-hechtgebonden asbest in het stof op de vloer aangetoond. Rondom de verontreiniging zijn een viertal stofverzamelmonsters genomen. Hierop is geen asbest aangetoond. De vloer ter plaatse van de verontreiniging is afgeschermd met folie en waarschuwingssymbolen.

Aanbevelingen met betrekking tot risicobeheersing

Ten aanzien van het verhoogde risico op blootstelling aan asbestvezels in de kelder (bronnummer 8), vanwege de aanwezigheid van losliggend niet-hechtgebonden asbest, adviseren wij deze bron op korte termijn te laten saneren.

Voor het overige aangetroffen asbesthoudende en asbestverdachte materiaal geldt, dat op dit moment geen tijdelijke afschermende maatregelen hoeven te worden genomen.

Algemene aanbevelingen

Indien asbesthoudend materiaal verwijderd gaat worden, dient de eigenaar van het bouwwerk een sloopmelding te doen bij de gemeente. De meldingstermijn is vier weken. Daarna mag gestart worden met de werkzaamheden. Er zijn uitzonderingen op deze termijn. Indien dit wenselijk is, adviseren wij hiervoor contact op te nemen met de gemeente.

De eigenaar is wettelijk verplicht de sanering van asbestbronnen, die vallen in risicoklassen 2 en 3 op te dragen aan een bedrijf, dat in het bezit is van het "SC-530 Procescertificaat Asbestverwijdering". Wij adviseren de asbesthoudende materialen ingedeeld in risicoklasse 1 in geval van verwijdering, eveneens te laten saneren door een SC-530-gecertificeerde asbestverwijderaar. Na sanering van asbestbronnen die vallen in risicoklassen 2 en 3, is het wettelijk verplicht door een geaccrediteerd laboratorium een eindcontrole te laten uitvoeren om te bepalen of de gesaneerde locatie weer veilig te betreden is.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Na verwijdering van asbesthoudende materialen die zijn ingedeeld in risicoklasse 1, is het wettelijk verplicht een inspectie uit te voeren waarbij wordt vastgesteld dat geen asbest meer waarneembaar is.

Geldigheidsduur
In de SC-540 staat aangegeven in Deel 2. Normen, dat indien bij de voorbereiding van het daadwerkelijk van de in het rapport aangegeven asbestbronnen het asbestinventarisatierapport ouder is dan drie jaar, dan het inventarisatierapport getoetst dient te worden op actualiteit. Het uitgevoerde onderzoek is een momentopname en geeft een beschrijving van de ten tijde van de inventarisatie aangetroffen situatie. Na een periode een periode van drie jaar dienen de asbestbronnen gecontroleerd te worden op mutaties ten gevolgen van beschadiging of verwering.

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

MEMO GEMEENTE ARNHEM D.D. 21 AUGUSTUS 2015 INZAKE BODEM EN MILIEU, OPGESTELD DOOR DE HEER J. DE ROND

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

MEMO

GEMEENTE Arnhem

Datum : 21 augustus 2015

Aan : Alwin Kuijper

Van : Jeroen de Rond tel. 4389 (Definitief CT:LW)

Betreft : Advies n.a.v. historisch vooronderzoek milieu en asbestinventarisatie (type A) te verkopen pand Ds. Bechtlaan 1

In 2015 zijn zijn voor het pand Bechtlaan 1 diverse onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van de verkoop.

De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Historisch vooronderzoek milieu (conform de NEN5725);
- Asbestinventarisatie type A (conform de SC540).

Historisch vooronderzoek Milieu

Voor de locatie is door de firma BK ingenieurs een vooronderzoek verricht (conform de NEN5725). Van het onderzoek is een raportage opgesteld (projectnummer; 151673). Het doel van het onderzoek is het verkrijgen van informatie of mogelijk bodemverontreinigingen binnen de onderzoekslocatie en directe omgeving aanwezig zijn.

Op basis van het historisch onderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven om een bodem verontreining ter plaatse te verwachten.

Conclusie Historisch vooronderzoek Milieu

De resultaten van de het uitgevoerde onderzoek heeft geen belemmeringen of beperkingen voor de verkoop in beeld gebracht. Bij een toekomstige ontwikkeling van de locatie kan aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn en dient rekening te worden gehouden met de resultaten van de uitgevoerde onderzoek.

Asbestinventarisatie (type A)

Het te verkopen pand is middels een asbestinventarisatie (type A) onderzocht op de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal. Het onderzoek is uitgevoerd door de firma BK Ingenieurs en richtte zich op zintuiglijk waarneembaar asbestverdachtmateriaal waarbij geen destructieve handelingen zijn verricht ten behoeve van de bemonstering. Van de inventarisatie is een rapportage opgesteld (projectnummer; 151673).

In de scope van het type A onderzoek zijn er 8 asbestverdachte materiaal waargenomen (bronnen) en geanalyseerd. Hieruit is gebleken dat 5 monsters asbesthoudend zijn en waarvan er 2 extra aandacht behoeven

DIENST
STADSBEHEER

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

MEMO

GEMEENTE Arnhem

1. Ter plaatse van de kelder betreft het asbesthoudende materiaal het vloerzeil (bronnr 5). Het zeil is onbeschadigd met uitzondering van het snijvlak nabij de deurpost/drempel. In de kelder stonden tijdens de inventarisatie enkele spullen. De verwachting is dat deze spullen in de kelders tezijnertijd verwijderd zullen worden. Er dient te worden opgemerkt dat bij het verwijderen van deze spullen geen beschadigingen aan het vloerzeil mogen ontstaan. Het mogelijke asbest besmetting kan bij beschadiging het gevolg zijn.

2. Direct buiten de deur van de kelder is een besmetting (bronnr 8) op de vloer (geen asbesthoudend vloerzeil) aanwezig. Deze besmetting is hoogstwaarschijnlijk ontstaan door het "snijvlak" in het zeil bij de deurpost. Deze besmetting en het snijvlak is tijdens het onderzoek afgeplakt (ca. 1m2).

Conclusie Asbestinventarisatie type A
In het pand zijn diverse asbesthoudende toepassingen aanwezig. Het is verplicht om de besmetting (bron 8) te saneren door een gecertificeerde aannemer (SC530). Geadviseerd wordt om tegelijk het vloerzeil (bron 5) te saneren. Voor de andere asbesthoudende toepassingen is geen verplichting tot het verwijderen ervan en zijn er tot op heden geen gezondheidsrisico's.

Bij het huidige gebruik en in de huidige staat, is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet nodig. Indien gekozen wordt voor het saneren van de asbesthoudende materialen en/of bij renovatie/sloopwerkzaamheden is mogelijke een type B onderzoek (conform de SC540) noodzakelijk en dienen de saneringswerkzaamheden te worden verricht door een daartoe gecertificeerde aannemer (SC 530).

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht je hierover nog vragen hebben dan ben ik graag bereid om deze te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Jeroen de Rond
Adviseur Milieu en CE

Bijlage:

- Historisch vooronderzoek milieu (conform de NEN5725)
- Asbestinventarisatie type A (conform de SC540)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

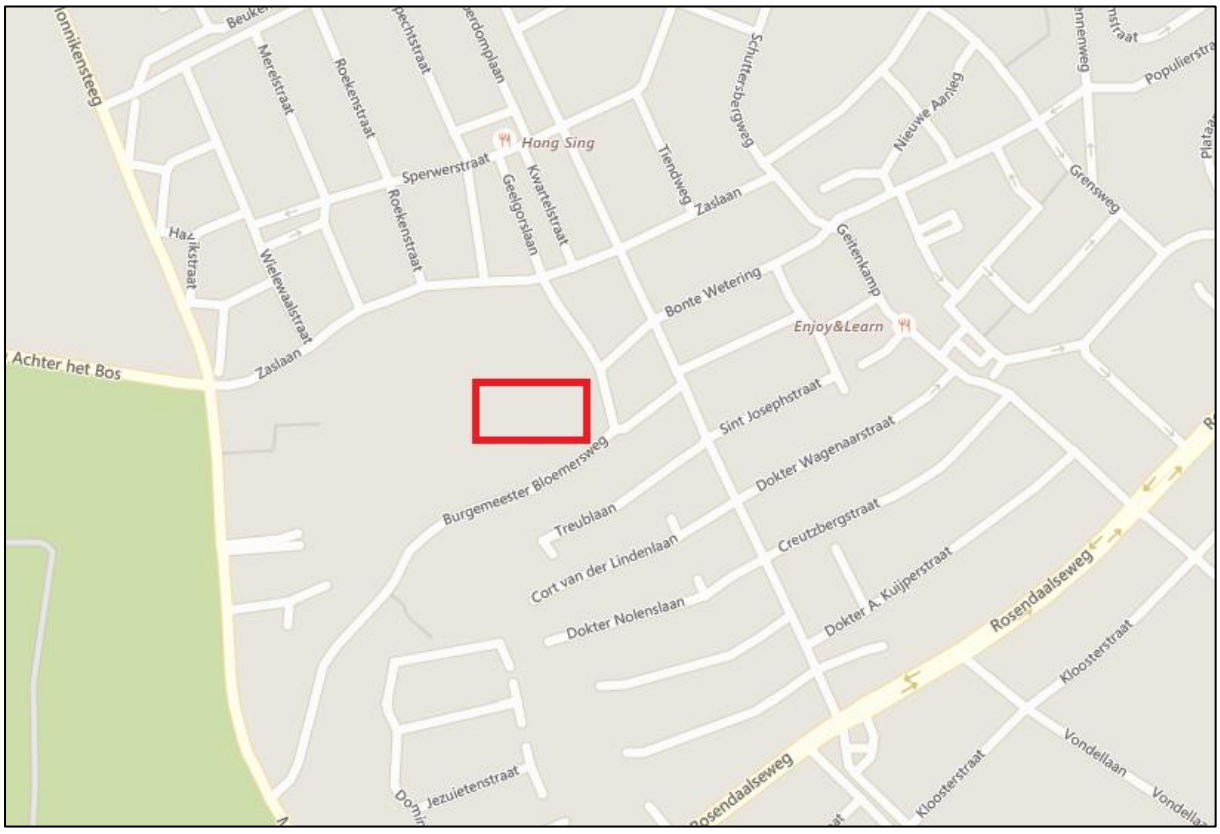
STANDAARD MODEL KOOPOVEREENKOMST GEMEENTE ARNHEM
(SEPARAAT DOCUMENT, OP AANVRAAG BESCHIKBAAR)

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Strijbosch Thunnissen
Bedrijfsmakelaars

STADSPLATTEGROND MET LOCATIE-AANDUIDING

Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.