

ontvangen op

29 NOV. 2021

Provincie Gelderland

AANGETEKEND

AAN College van Gedeputeerde Staten
van Gelderland
T.a.v. de heer. E. Steenberg,
Teammanager Vergunningverlening
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

Tevens per e-mail: post@gelderland.nl

VAN mr. R. Janssen

advocaat

TELEFOON +31 88 88 253 5192

FAX +31 88 88 253 5258

E-MAIL rjanssen@akd.nl

BEZOEKADRES Gustav Mahlerlaan 2970

1081 LA AMSTERDAM

INTERNET www.akd.nl

DATUM 25 november 2021

ONDERWERP **Dreef Beheer B.V.; aanvraag om een Wnb-
vergunning, Dorpsstraat 60-68 te Lunteren**

UW KENMERK 20020-008086

ONS KENMERK 295093

ZIENSWIJZE

Edelachtbaar college,

Namens Dreef Beheer B.V. ("Dreef Beheer") reageer ik hierbij op uw brief d.d. 18 oktober 2021, waarin u het voornemen kenbaar maakt de aanvraag om een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te weigeren. U hebt Dreef Beheer in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren door middel van het indienen van een zienswijze. Van deze gelegenheid maak ik hierbij gebruik.

1. Het ontwerpbesluit strekt tot weigering vanwege een gestelde toename van de stikstofdepositie

Op 9 juni 2020 heeft Dreef Beheer een vergunningsaanvraag Wet natuurbescherming ("Wnb") ingediend ten behoeve van de sloop van de huidige opstallen en het bouwen van een nieuwe supermarkt, ondergrondse parkeergarage en acht bovenliggende woningen aan de Dorpsstraat 60-68 te Lunteren. Op 18 november 2020 heeft Dreef Beheer aanvullende stukken toegestuurd. In de aanvraag wordt uitgegaan van intern salderen.

Bij brief van 18 oktober 2021 heeft uw college het voornemen kenbaar gemaakt de aanvraag af te wijzen. In het ontwerpbesluit zet u uiteen dat het project volgens uw college kan leiden tot extra stikstofdepositie, zodat voor de aangevraagde situatie een vergunningplicht geldt. In dit kader hebt u – anders dan in de toelichting bij de aanvraag was gedaan – een referentiedatum van 24 maart 2000 als uitgangspunt genomen. Daarnaast hebt u wijzigingen aangebracht ten opzichte van de bij de aanvraag gevoegde AERIUS-berekening, in het bijzonder waar het de verkeersroutes betreft. Het een en ander zou met zich brengen dat significante gevolgen voor een Natura-2000-gebied niet uitgesloten kunnen worden.

2. Van een toename van de stikstofdepositie is geen sprake; er geldt geen vergunningplicht

Naar aanleiding van uw ontwerpbesluit heeft Dreef Beheer de berekening van de gevolgen van het voorgenoemde project herzien. Uit het herziene Stikstofonderzoek van IDDS B.V., dat als **bijlage** bij deze zienswijze is gevoegd, volgt in dit kader dat uw college zich heeft gebaseerd op onjuiste gegevens. In dat

#21373274v1

AKD N.V. is statutair gevestigd in Rotterdam. Derdenrekening: NL28INGB0678001677. Voor algemene voorwaarden en beperking van de aansprakelijkheid zie achterzijde.

DATUM 25 november 2021
ONS KENMERK 295093
PAGINA 2 van 4

verband breng ik het volgende onder uw aandacht.

2.1. Vooropgesteld: geen vergunningplicht bij intern salderen

In de eerste plaats is van belang dat in het ontwerpbesluit reeds wordt gerefereerd aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 januari 2021 inzake de Logtsebaan (ECLI:NL:RVS:2021:71). De strekking daarvan is dat de op 1 januari 2020 gewijzigde vergunningplicht met zich brengt dat projecten die met intern salderen niet tot een toename van stikstofdepositie leiden niet langer vergunningplichtig zijn. Indien vast komt te staan dat het project niet tot een toename leidt ten opzichte van de referentiesituatie, is een vergunningplicht aldus niet aan de orde.

2.2. De referentiesituatie in de aanvraag is niet onjuist: al in 1997 vergunning verleend

Ingevolge artikel 1, onder j, van de Beleidsregels salderen in Gelderland, geldt als referentiesituatie – onder meer – een activiteit die op de Europese referentiedatum was toegestaan en die sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest, waarbij de laagst toegestane depositie vanaf de referentiedatum geldt. De Europese referentiedatum is 24 maart 2000; op deze datum werd het Natura 2000-gebied “Veluwe” aangewezen.

In dit kader wijs ik erop dat reeds in 1997 een vergunning is verleend voor het veranderen van de (toen al) bestaande winkel op het perceel, waarbij ook is overwogen dat dat gebruik in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. Een kopie van de vergunning is bij het herziene stikstofrapport gevoegd. In zoverre was de activiteit op de Europese referentiedatum al toegestaan. Sinds die datum is de supermarkt bovendien onafgebroken aanwezig geweest. Om die reden is de bestaande supermarkt gebruikt voor het bepalen van de referentiesituatie ten behoeve van het intern salderen.

De omgevingsvergunning van 25 april 2005 is bij de aanvraag betrokken omdat op de daarbij gevoegde tekeningen de oppervlaktematen binnen de supermarkt goed te onderscheiden zijn. De bruto vloeroppervlakte van 885 m² is gebruikt bij het in kaart brengen van de stikstofdepositie in de referentiesituatie. In zoverre stelt uw college ten onrechte dat in de aanvraag als referentiesituatie de omgevingsvergunning wordt gebruikt die op 25 april 2005 is verleend.

2.3. Ook met invoer van de juiste verkeersroutes neemt de stikstofdepositie niet toe

In het ontwerpbesluit stelt uw college terecht dat in de AERIUS-berekeningen onjuiste verkeersroutes zijn gekozen. In dat verband zijn in het herziene Stikstofonderzoek de verkeersroutes aangepast. Ook de geactualiseerde AERIUS-berekening is bij het onderzoek gevoegd. Uit de berekeningen volgt dat voor alle locaties sprake is van een afname of gelijke situatie in de beoogde situatie ten aanzien van de referentiesituatie. De resultaten zijn weergegeven in Tabel 3 van het Stikstofrapport. Een afbeelding van deze tabel is op de volgende pagina opgenomen.

DATUM 25 november 2021
 ONS KENMERK 295093
 PAGINA 3 van 4

Tabel 3: Resultaten verschilberekening (intern salderen) in de Veluwe

Habitattype Kennemerland - Zuid	Referentiesituatie (rekenjaar 2018) Mol/ha/jaar	Gebruiksfasen 2022 (rekenjaar 2018) Mol/ha/jaar	Vergelijking referentiesituatie en gebruiksfase in 2022 Mol/ha/jaar
ZGLg13 Bos van arme zandgronden	0,41	0,41	0,00
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,20	0,13	0,00 -0,07
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,07	0,05	0,00 -0,01
ZGLg09 Droog struisgrasland	0,05	0,03	0,00 -0,02
ZGL4030 Droge heiden	0,04	0,02	0,00 -0,02
Lg09 Droog struisgrasland	0,04	0,02	0,00 -0,02
H4030 Droge heiden	0,03	0,02	0,00 -0,01
L4030 Droge heiden	0,03	0,02	0,00 -0,01
H2330 Zandverstuivingen	0,02	0,01	0,00 -0,01
ZGH2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,01	0,01	0,00
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,00	0,00 -0,01

Uit bovenstaande tabel volgt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase afneemt en er per saldo $\leq 0,00$ mol/ha/jr stikstofdepositie optreedt op gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Dit brengt met zich dat voor het project geen vergunningplicht geldt.

3. Conclusie: geen sprake van een toename in de stikstofdepositie en derhalve geen vergunningplicht

In deze zienswijze is uiteengezet dat het ontwerpbesluit is gebaseerd op onjuiste gegevens. Doordat met toepassing van intern salderen is geborgd dat toename van stikstofdepositie plaatsvindt ten opzichte van de referentiesituatie, is een vergunningplicht niet aan de orde.

Gelet op hetgeen in deze zienswijze is opgemerkt, vraagt Dreef Beheer uw college om middels een zogenaamde "positieve weigering" te bevestigen dat geen vergunningplicht geldt. Daarbij verzoekt zij u – gelet op artikel 6 lid 1, aanhef en onder b en lid 2 van de Legesverordening – om vermindering van de leges

DATUM 25 november 2021
ONS KENMERK 295093
PAGINA 4 van 4

met 50%.

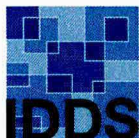
Hoogachtend,
mede namens Maxime van Diemen,



Robin Janssen



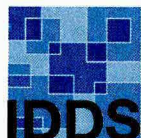
Postbus 126
2200 AC Noordwijk
info@idds.nl
T 071 – 402 85 86



Stikstofonderzoek supermarkt
Dorpsstraat 60-68, Lunteren

Datum	:	2 november 2021
Kenmerk	:	19082130/JLA/rap2.4
Auteur	:	Dhr. J.C. Langeweg MSc
Vrijgave	:	ir. H.J. Breukelman MSc
Opdrachtgever	:	Dreef Beheer B.V. Beijneslaan 169a 1947 HK Beverwijk

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.



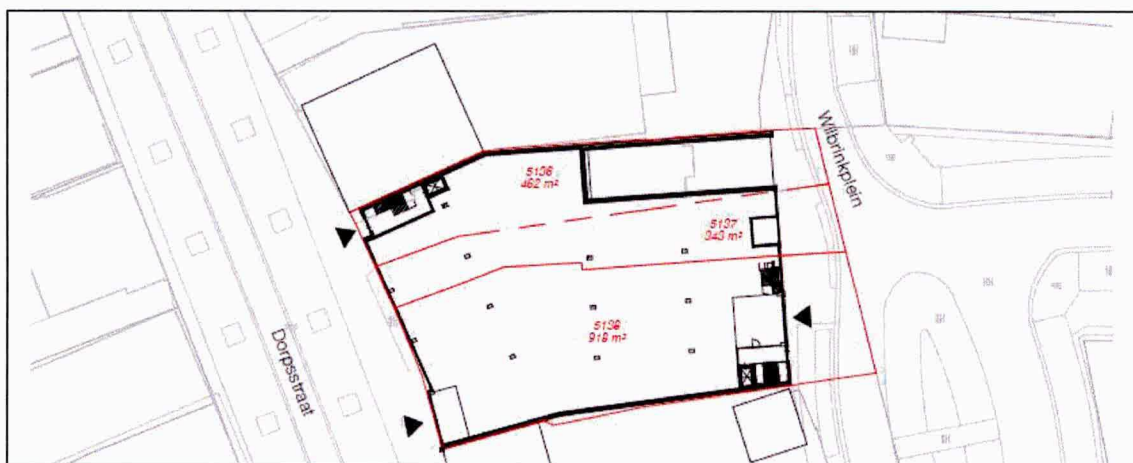
Inhoud

1.	Aanleiding.....	4
2.	Wettelijke kader.....	5
3.	Beoordeling planvoornemen	7
3.1	Stikstofgevoelige habitat.....	7
3.2	Gebruiksfase.....	8
3.3	AERIUS-modellen	9
4.	Rekenresultaten	10
4.1	Resultaten en conclusie	10
5.	Referentiesituatie	11
5.1	Bewijslast referentiesituatie	11
5.2	Input AERIUS berekening.....	12
6.	Verschilberekening en conclusie	15
6.1	Conclusie	16

1. Aanleiding

In het centrum van Lunteren is het planvoornemen om op de locatie van de huidige supermarkt, het bestaande pand te slopen en binnen de perceelsgrenzen een nieuwe supermarkt te realiseren. Onder de supermarkt komt een ondergrondse parkeergarage. Het planvoornemen bestaat verder ook uit het toevoegen van 8 woningen.

De supermarkt zal bestaan uit 1.565 m² bvo met een parkeergarage van 1.040 m². De woningen hebben ieder een oppervlakte van 74 m² en vallen in de categorie huur, etage, midden/goedkoop.



Figuur 1: Bovenaanzicht planvoornemen

Er dient aangetoond te worden wat het effect van het project is op de omliggende Natura 2000-gebieden. Daar het beoogde project een stikstofdepositie van > 0,00 mol/ha/jr oplevert, is er middels intern salderen bekeken of het project in aanmerking komt voor een positief advies.

In dit rapport wordt eerst het wettelijk kader behandeld. Vervolgens wordt het planvoornemen in hoofdstuk 3 beoordeeld. Er wordt uiteengezet welke uitgangspunten gehanteerd worden als input voor de AERIUS Calculator. Vervolgens worden de rekenresultaten in hoofdstuk 4 beschreven.

2. Wettelijke kader

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) in werking getreden. Deze wet heeft op een aantal aspecten wijzigingen aangebracht in de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming.

Aanleiding van deze wet is onder ander de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 waardoor er voor projecten met een geringe depositietoename al een vergunningsplicht gold (op grond van artikel 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming).

Partiële vrijstelling bouw- en sloopfase

Met de inwerkingtreding van de Wsn geldt er een partiële vrijstelling van de vergunningplicht op grond van de Wnb voor uitstoot van stikstof tijdens de bouwfase (artikel 2.9a Wnb). Partieel, omdat deze vrijstelling uitsluitend geldt voor:

- i. Projecten die niet direct verband houden met het beheer van een Natura 2000-gebied en afzonderlijk geen significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied;
- ii. Tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen), en
- iii. De gevolgen van stikstofdepositie.

De partiële vrijstelling geldt dus niet voor:

- i. Structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, als gevolg van bijvoorbeeld bewoning, gebruik van utiliteitsbouw of verkeer dat over een weg rijdt, en
- ii. Andere significante gevolgen, bijvoorbeeld de verstoring van diersoorten.

Tegelijkertijd met de partiële vrijstelling, heeft het kabinet in de periode 2021-2030 500 miljoen euro voor stikstofreductie in de bouw en 500 miljoen euro voor aanvullende maatregelen binnen of buiten de bouw gereserveerd. Het doel is om afspraken met de bouwsector te maken over de reductie en de bijbehorende maatregelen, gericht op emissiearme werk- en voertuigen. De maatregelen worden onderdeel van de structurele aanpak stikstof. Het kabinet benadrukt dat de (stikstof)effecten van de bouwvrijstelling periodiek worden gemonitord, zodat tijdig kan worden bijgestuurd indien nodig

Berekening gebruiksfase

Eenvoudig gezegd hoeft de stikstofdepositie die wordt veroorzaakt tijdens de bouwfase niet meer te worden berekend. Dit betekent dat er enkel voor de gebruiksfase nog een berekening naar het projecteffect dient plaats te vinden.

In dit geval is er door middel van een stikstofberekening naar de depositie in de gebruiksfase beoordeeld of het project vergunningsplichtig is. Om de stikstofdepositie te berekenen wordt gebruik gemaakt van de laatste versie van het wettelijk voorgeschreven rekenmodel AERIUS Calculator.



Eventuele vervolgstappen

Bij een stikstofdepositie uitkomst boven 0,00 mol/ha/jr, zijn er verschillende mogelijkheden om te bepalen of een nieuwe ontwikkeling in aanmerking komt voor een positief besluit/vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. De eerstvolgende stap hierin is intern salderen.

Een belangrijke uitspraak hierover is gedaan door de Raad van State op 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:71) in de zaak Logtsebaan. Kort gezegd komt het erop neer dat als gevolg van deze uitspraak bij gebruikmaking van intern salderen géén vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Als intern salderen geen oplossing biedt kan er met behulp van onder andere een ecologische voortoets gekeken worden of significante effecten op Natura 2000-gebieden uitgesloten kunnen worden.

3. Beoordeling planvoornemen

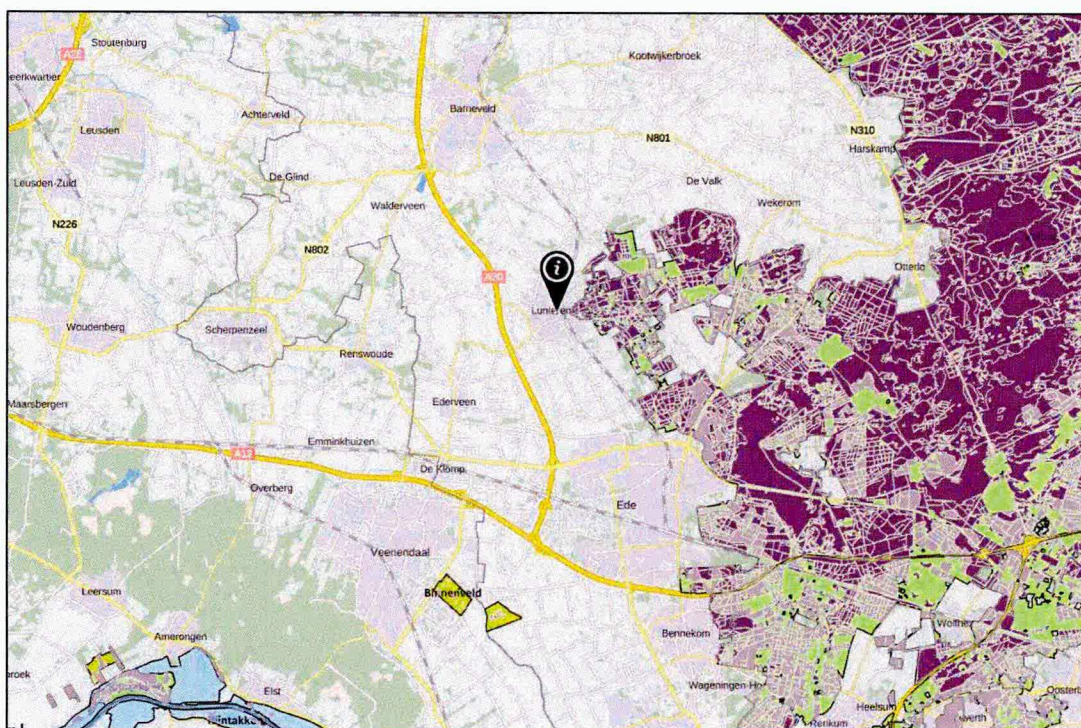
3.1 Stikstofgevoelige habitat

In de nabijheid van het plangebied ligt het volgende Natura 2000- gebied:

- Veluwe - 380 meter
- Binnenveld - 8 km

De Veluwe zijn aangewezen als stikstofgevoelig. Gelet op de omvang van het planvoornemen is voor deze ontwikkeling een berekening opgesteld.

Beoordeeld wordt of als gevolg van het project de kwaliteit van het natuurlijke leefgebied of de habitat van soorten in een Natura-2000 gebied kan verslechteren. Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS is het planvoornemen doorgerekend. Bij de berekening is een onderscheid gemaakt tussen de bouw-/ aanlegfase en de gebruiksfase.



Figuur 2: Uitsnede rondom het plangebied met de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (paars = stikstofgevoelige habitat)

3.2 Gebruiksfase

De gebruiksfase kan enige stikstofdepositie opleveren. Dit kan veroorzaakt worden door het gasverbruik van een pand en de nodige verkeersbewegingen.

Voor wat betreft de verwarming van het pand geldt dat het gehele pand wordt aangesloten op warmtepompen. Daarnaast zal de supermarkt ook gebruik maken van de restwarmte van de aanwezige installaties (koel/vriesvakken). Aansluiting op het gas is uitgesloten. Er zal dan ook geen stikstof vrijkomen door het in gebruik nemen van de nieuwe panden.

Wel zijn de verkeersgegevens gebruikt als invoergegevens voor het AERIUS-rekenmodel. Op grond van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018) is uitgegaan van de onderstaande gegevens als basis voor in de Calculator. Hierbij is op basis van de omgevingsadressendichtheid van 873 (Centrum Lunteren) uitgegaan van een weinig stedelijk gebied in 'Centrum'.

In verband met de levering/voorraad van de supermarkt, wordt er rekening gehouden met 1 vrachtwagen per dag. Deze levert dus 2 ritten per dag op in de categorie middelzwaar. Dit is gelet op de omvang en de functie realistisch.

Aan- en afvoerroute

In het kader van de uitbreiding in m² bvo van de bestaande supermarkt, is er in 2016 een analyse gemaakt van de ruimtelijk-economische aspecten. Een van de onderzoeksvragen was de omzetherkomst van de supermarkt. Hieruit blijkt dat 84% van de bezoekers uit Lunteren zelf komt. Slechts een klein deel komt uit het Buitengebied Ede (ca. 5%) en Ederveen (ca. 4%). Dit heeft invloed op de gemodelleerde routing. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze notitie.

De aan- en afvoerroute is om die reden ingetekend via 3 routes: 1 richting het noorden, 1 richting het zuiden en 1 richting het westen (inclusief de vrachtwagens) zodat alle bezoeker via de voor hun gewenste route de supermarkt kunnen bereiken. Voor de overige verkeersbewegingen is een evenredige verdeling gemodelleerd op basis van het bijgevoegde onderzoek. Opgemerkt wordt dat er uit wordt gegaan van een worst case omdat er in de praktijk gelet op de omvang van Lunteren bezoekers ook met de fiets of lopend naar de supermarkt komen.

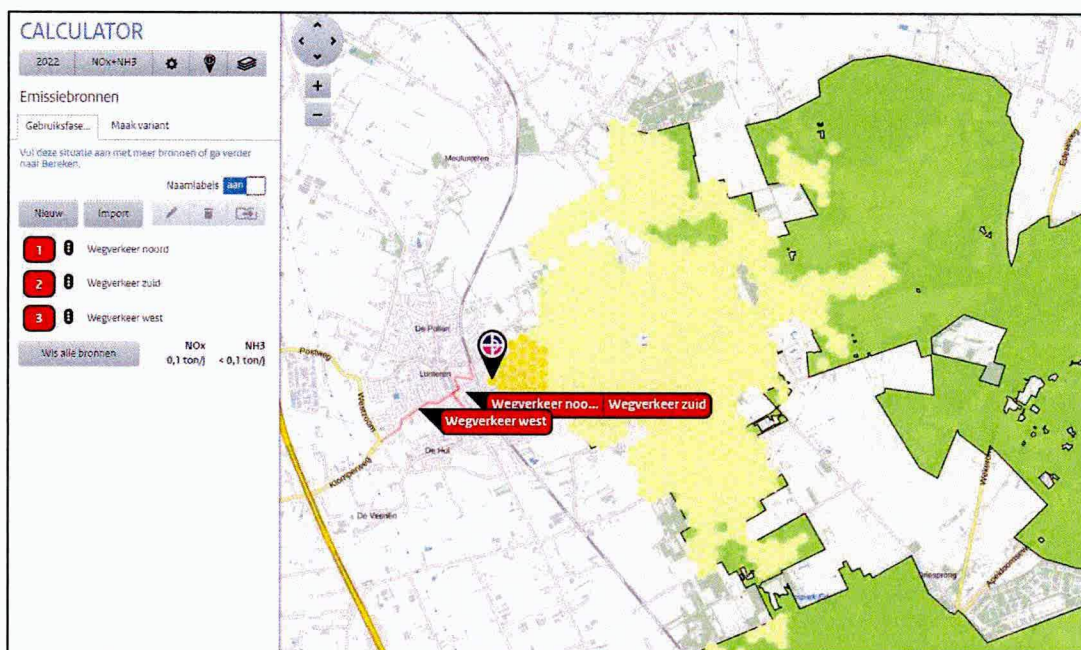
Vanaf de kruispunten zijn de voertuigbewegingen niet meer te onderscheiden van het heersende verkeer (dat bekend dus dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van de rest). Er is rekening gehouden met 1% file.

Tabel 1: Invoergegevens gebruiksfase

Onderdeel	Gegevens/aantal	Norm	Invoer in AERIUS
Verkeer – Supermarkt	1.565 m ² bvo	94,6 ritten per 100 m ² bvo (fullservice-supermarkt)	1.480,5 ritten per dag
Verkeer – woningen	8 woningen	4,5 ritten per woning (huur, appartement, midden/goedkoop)	36 ritten per dag
Totaal (naar boven afgerond)			1.517 Waarvan 1.515 licht (505/505/505) en 2 middelzwaar

3.3 AERIUS-modellen

Voor de aanlegfase en de gebruiksfase zijn de gegevens ingevoerd in de AERIUS-Calculator. De Calculator heeft de emissie en depositie van het plan bepaald. De onderstaande uitsneden zijn opgenomen om weer te geven welke bronnen op welke locatie zijn voorzien.



Figuur 3: Uitsnede AERIUS Calculator gebruiksfase

4. Rekenresultaten

4.1 Resultaten en conclusie

Uit de AERIUS berekening, blijkt dat de onderstaande verhogingen van stikstofdepositie te verwachten zijn voor de gebruiksfase. Deze depositie is op het natuurgebied 'Veluwe'.

Resultaten																																
Grafiek		Tabel																														
Gebruiksfase...																																
Deposities per natuurgebied en habitatype: Gebruiksfase																																
Maximum		mol/ha/j																														
<table> <tr> <td colspan="2">- Veluwe</td><td>mol/ha/j</td></tr> <tr> <td>ZGLg13</td><td>Bos van arme zandgronden</td><td>0,33</td></tr> <tr> <td>Lg13</td><td>Bos van arme zandgronden</td><td>0,10</td></tr> <tr> <td>Lg14</td><td>Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden</td><td>0,04</td></tr> <tr> <td>ZGL4030</td><td>Droge heiden</td><td>0,02</td></tr> <tr> <td>H4030</td><td>Droge heiden</td><td>0,02</td></tr> <tr> <td>ZGLg09</td><td>Droog struisgrasland</td><td>0,02</td></tr> <tr> <td>Lg09</td><td>Droog struisgrasland</td><td>0,02</td></tr> <tr> <td>L4030</td><td>Droge heiden</td><td>0,02</td></tr> <tr> <td>H2330</td><td>Zandverstuivingen</td><td>0,01</td></tr> </table>			- Veluwe		mol/ha/j	ZGLg13	Bos van arme zandgronden	0,33	Lg13	Bos van arme zandgronden	0,10	Lg14	Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,04	ZGL4030	Droge heiden	0,02	H4030	Droge heiden	0,02	ZGLg09	Droog struisgrasland	0,02	Lg09	Droog struisgrasland	0,02	L4030	Droge heiden	0,02	H2330	Zandverstuivingen	0,01
- Veluwe		mol/ha/j																														
ZGLg13	Bos van arme zandgronden	0,33																														
Lg13	Bos van arme zandgronden	0,10																														
Lg14	Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,04																														
ZGL4030	Droge heiden	0,02																														
H4030	Droge heiden	0,02																														
ZGLg09	Droog struisgrasland	0,02																														
Lg09	Droog struisgrasland	0,02																														
L4030	Droge heiden	0,02																														
H2330	Zandverstuivingen	0,01																														

Figuur 4: Rekenresultaten gebruiksfase

Omdat het projecteffect hoger is dan 0,00 mol/ha/jr, geldt er een mogelijke vergunningsplicht volgens de Wet stikstofreductie en natuurbescherming. Er zal verder onderzoek benodigd zijn in de vorm van intern salderen of een ecologische voortoets.

Conclusie stikstofdepositie

Het planvoornemen leidt op basis van de ingevoerde gegevens tot extra stikstofdepositie in Natura 2000-gebied. Dit aspect vormt mogelijk een belemmering voor het planvoornemen.

5. Referentiesituatie

Gelet op de berekende overschrijding in de toekomstige situatie, is er een verschilberekening (intern salderen) opgesteld om te achterhalen of de toekomstige situatie ondanks de verhoging van > 0,00 mol/ha/jr leidt tot een betere situatie dan de oude situatie.

In deze stap wordt gekeken of het projecteffect ten opzichte van de referentiesituatie *per saldo* leidt tot een toename in stikstofdepositie ten opzichte van stikstofgevoelig Natura 2000-gebied.

Hiervoor is het nodig de referentiesituatie op te stellen. De referentiesituatie zal worden vergeleken met de toekomstige situatie. Het verschil tussen de twee wordt uitgerekend in een verschilberekening.

Om dit te bepalen, wordt gebruik gemaakt van vaste jurisprudentie. Een belangrijke uitspraak hierover is gedaan door de Raad van State op 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:71) in de zaak Logtsebaan. Kort gezegd komt het erop neer dat als gevolg van deze uitspraak bij gebruikmaking van intern salderen géén vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Om dit te bepalen, wordt er gebruik gemaakt van de 'Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland houdende regels omtrent stikstof (Beleidsregels intern en extern salderen)', kenmerk 2019-013422, hierna te noemen het besluit.

Om de referentiesituatie vast te stellen wordt er gekeken naar artikel 1 lid j. Dit gaat uit van 7 december 2004 of de datum waarop het desbetreffende gebied door de Europese Commissie tot een gebied van communautair belang is verklaard, voor zover die verklaring heeft plaatsgevonden na 7 december 2004.

5.1 Bewijslast referentiesituatie

Als referentiesituatie dient er gekeken te worden naar artikel 1 sub g uit de beleidsregels. Deze gaat uit van 7 december 2004 of de datum waarop het desbetreffende gebied door de Europese Commissie tot een gebied van communautair belang is verklaard, voor zover die verklaring heeft plaatsgevonden na 7 december 2004.

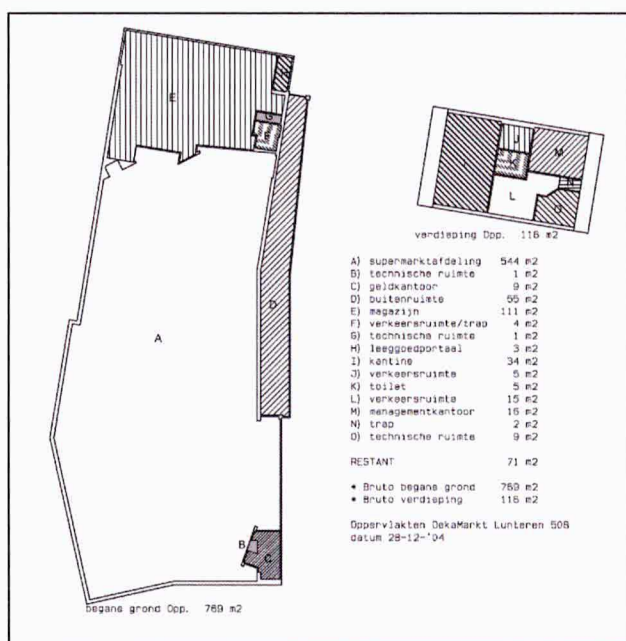
De aanwijdsdatum die relevant is voor deze locatie is 24 maart 2000. Immers, op die datum werden gebieden waarop de aangevraagde activiteit invloed heeft, aangewezen als Natura 2000 gebied, te weten Veluwe. Als referentiesituatie geldt de milieutoestemming met de laagste stikstofuitstoot sinds de aanwijdsdatum.

Verleende vergunning Dorpsstraat 64 1997

Navraag bij het bouwloket heeft de volgende gegevens duidelijk gemaakt. Voor de locatie Dorpsstraat 64 is er op 4 juli 1997 een aanvraag voor een winkel ingediend. Uit de stukken blijkt dat de gemeente de aanvraag op 16 september 1997 heeft verleend (onder het kenmerk BZ-97-0781). Uit de tekening blijkt dat het gaat over een winkel, een magazijn, een kantine en enkele bijbehoren ruimten. De vergunning met dagstempel zijn als bijlage toegevoegd.

Bij een latere aanvraag (uit 2005) zijn de oppervlaktematen goed te onderscheiden. Deze is dan ook gebruikt om de omvang in bvo van de referentiesituatie te rechtvaardigen. Duidelijk is dat bij de verleende vergunning van 1997 deze oppervlakten reeds aanwezig én met een omgevingsvergunning toegestaan waren.

Hieronder zijn de uitsneden te vinden van de verleende omgevingsvergunning met als dagstempel 25 april 2005. Ook deze stukken zijn als bijlage toegevoegd. Ook zijn de oppervlakten weergegeven voor de supermarkt (zie bijlage). De supermarkt kent een oppervlakte van 769 m² op de begane grond en 166 m² op de verdieping. In totaal is er dus 885 m² supermarkt aanwezig. Het pand wordt verwarmt door middel van een gasaansluiting.



Figuur 5: Oppervlakten Dekamarkt Lunteren

5.2 Input AERIUS berekening

Uit het kennisbestand 'emissiewaarden_aerius_def_versie_05_juli_2018' van het CBS/ER volgt dat een standaard kantoor en winkel een emissie van 0,16 NO_x in kg/jaar per m² vloeroppervlakte kent. Gelet op de omvang van 885 m² is de totale jaaremissie 141,6 NO_x kg.

Daarnaast dient er ook gekeken te worden naar de verkeersgeneratie in de referentiesituatie. Hiervoor wordt dezelfde motivatie gebruikt als in de toekomstige situatie:

Op grond van de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeercijfers naar parkeernormen' (december 2018) is uitgegaan van de onderstaande gegevens als basis voor in de Calculator. Hierbij is op basis van de omgevingsadressendichtheid van 873 (Centrum Lunteren) uitgegaan van een weinig stedelijk gebied in 'Centrum'.

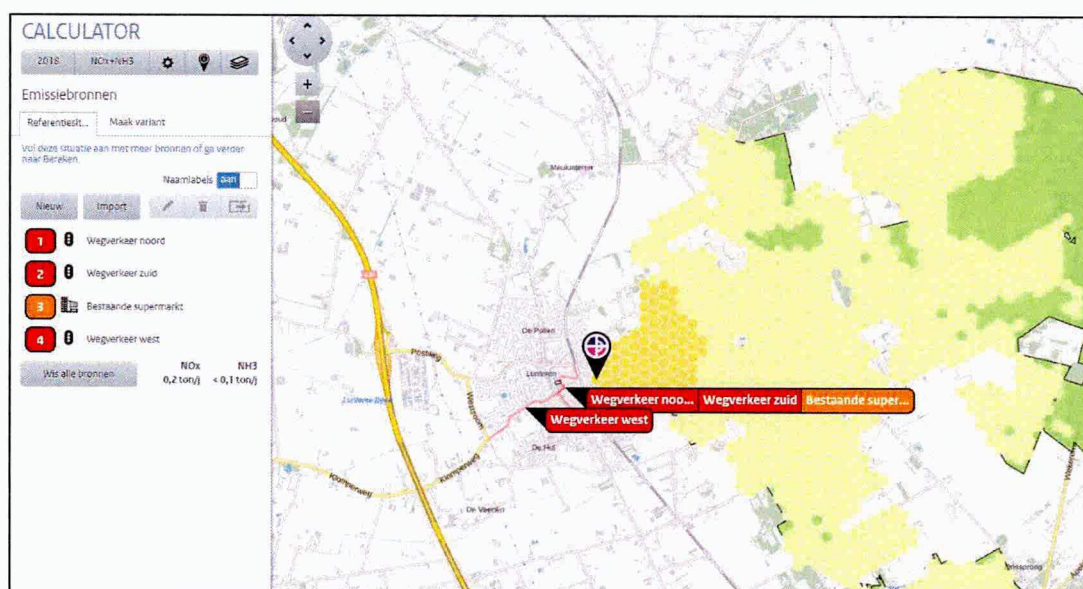
In verband met de levering/voorraad van de supermarkt, wordt er rekening gehouden met 1 vrachtwagen per dag. Deze levert dus 2 ritten per dag op in de categorie middelzwaar. Dit is gelet op de omvang en de functie realistisch.

De aan- en afvoerroute is op dezelfde wijze gemodelleerd als de gebruiksfase. Vanaf de kruisingen zijn de voertuigbewegingen niet meer te onderscheiden van het heersende verkeer (dat bekend dus dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van de rest). Er is rekening gehouden met 1% file.

Tabel 2: Invoergegevens gebruiksfase

Onderdeel	Gegevens/aantal	Norm	Invoer in AERIUS
Verkeer – Supermarkt	885 m ² bvo	94,6 ritten per 100 m ² bvo (fullservice-supermarkt)	837 (838) ritten per dag Waarvan 836 licht (278/279/279) en 2 middelzwaar
Supermarkt	885 m ² bvo	0,16 NOx in kg/jaar per m ²	141,6 NOx per jaar

Invoer in de AERIUS Calculator geeft de volgende resultaten:



Figuur 6: Emissiebronnen en stikstofdepositie op het nabijgelegen Natura 2000 gebied.

Referentiesit...		
Deposities per natuurgebied en habitatype: Referentiesituatie		
Maximum		mol/ha/j
– Veluwe		
ZGLg13	Bos van arme zandgronden	0,41
Lg13	Bos van arme zandgronden	0,20
Lg14	Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,07
ZGLg09	Droog struisgrasland	0,05
ZGL4030	Droge heiden	0,04
Lg09	Droog struisgrasland	0,04
H4030	Droge heiden	0,03
L4030	Droge heiden	0,03
H2330	Zandverstuivingen	0,02
ZGH2310	Stuifzandheiden met struikhei	0,01
H2310	Stuifzandheiden met struikhei	0,01
H9120	Beuken-eikenbossen met hulst	0,01
ZGH3130	Zwakgebufferde vennen	0,01

Figuur 7: Rekenresultaten referentiesituatie

6. Verschilberekening en conclusie

Door de gebruiksfase te vergelijken met de referentiesituatie, kan het verschil in stikstofdepositie worden berekend. Hierdoor wordt in kaart gebracht wat de gebruiksfase voor stikstofdepositie heeft in vergelijking tot de referentiesituatie. Dit is de verschilberekening die hieronder in de tabellen zijn uitgewerkt. In het zwart is de berekende depositie weergegeven in de diverse situaties. In het groen (afname) het verschil ten opzichte van de referentiesituatie.

Tabel 3: Resultaten verschilberekening (intern salderen) in de Veluwe

Habitattype Kennemerland - Zuid	Referentiesituatie (rekenjaar 2018) Mol/ha/jaar	Gebruiksfase 2022 (rekenjaar 2018) Mol/ha/jaar	Vergelijking referentiesituatie en gebruiksfase in 2022 Mol/ha/jaar
ZGLg13 Bos van arme zandgronden	0,41	0,41	0,00
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,20	0,13	0,00 -0,07
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,07	0,05	0,00 -0,01
ZGLg09 Droog struisgrasland	0,05	0,03	0,00 -0,02
ZGL4030 Droge heiden	0,04	0,02	0,00 -0,02
Lg09 Droog struisgrasland	0,04	0,02	0,00 -0,02
H4030 Droge heiden	0,03	0,02	0,00 -0,01
L4030 Droge heiden	0,03	0,02	0,00 -0,01
H2330 Zandverstuivingen	0,02	0,01	0,00 -0,01
ZGH2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	0,01	0,00
H9120 Beuken-eikenbossen met hult	0,01	0,01	0,00
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,00	0,00 -0,01

- De referentiesituatie kent een depositie van 0,41 mol/ha/jr als maximaal;
- De beoogde situatie kent een depositie van maximaal 0,41 mol/ha/jr als depositie
- Op elke getroffen hexagoon is er sprake van een afname of een gelijke situatie



Zoals te zien is in bovenstaande tabellen, is de stikstofdepositie in de referentiesituatie voor alle relevante habitattypen hoger dan of gelijk aan de gebruiksfase voor de supermarkt. Dit betekent dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase afneemt. Uit de verschilberekening blijkt dat niet overal de exacte afname plaatsvindt die tussen de referentiesituatie en de nieuwe gebruiksfase is waargenomen. Dit komt omdat de depositiewaarden dan in andere hexagonen vallen. Echter, op alle berekende habitattypen blijft de stikstofdepositie hetzelfde of treedt er een verlaging op.

6.1 Conclusie

De uitkomst van het onderzoek intern salderen is dus dat met behulp van een verschilberekening ten opzichte van de referentiesituatie in 2022 er per saldo $\leq 0,00$ mol/ha/jr stikstofdepositie optreedt op gevoelig Natura 2000-gebied. Op grond hiervan kan er een positief advies komen vanuit het bevoegd gezag en kan nader onderzoek achterwege blijven.

De Pdf-bestanden van de berekeningen zijn bij deze notitie apart bijgevoegd, zodat het bevoegd gezag deze in kan voeren ter controle.

- AERIUS_bijlage_Dorpsstraat 60-68, Lunteren_gebruiksfase
- AERIUS_bijlage_Dorpsstraat 60-68, Lunteren_referentiesituatie
- AERIUS_bijlage_Dorpsstraat 60-68, Lunteren_verschilberekening
- Bijlage Vergunning 1997 Dorpsstraat 64
- Bijlage Tekeningen 1997 Dorpsstraat 64
- Bijlage Dorpsstraat 68-70 - tekeningen bestaande panden 2
- Marktonderzoek Deko Lunteren 2016

Conclusie stikstofdepositie

Uit de verschilberekening blijkt dat de stikstofdepositie in de gebruiksfase getalsmatig gelijk blijft danwel afneemt ten opzichte van de referentiesituatie. Per saldo leidt het project dus niet tot een toename in stikstofdepositie. Een nader onderzoek is niet nodig. Het bevoegd gezag kan op basis van dit document een positief advies afgeven.

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfasen

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact	Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
	IDDS Ruimte & Ontwikkeling	's Gravendijkseweg 37, 2200AC Noordwijk

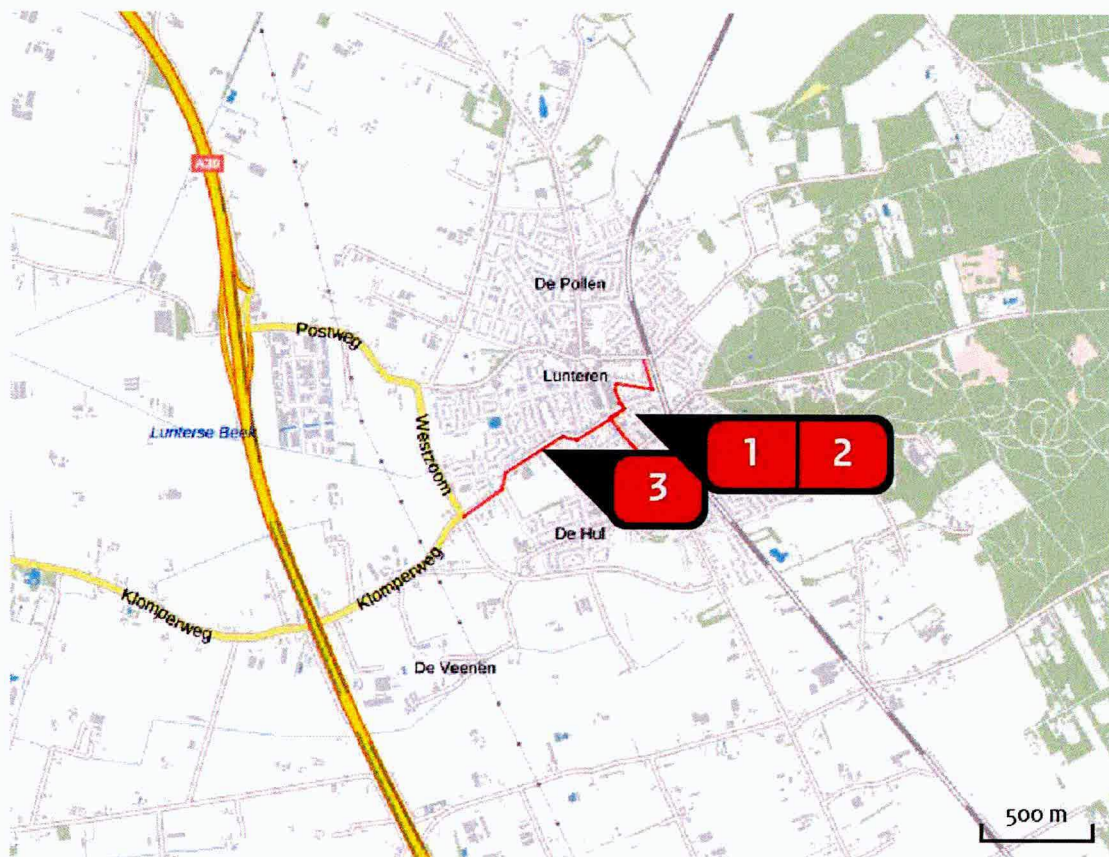
Activiteit	Omschrijving	AERIUS kenmerk	
	Dorpsstraat, Lunteren	Ra3FuC6a6D3H	
	Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
	02 november 2021, 11:57	2022	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie	Situatie 1	
	NOx	101,47 kg/j
	NH3	6,80 kg/j

Resultaten	Natuurgebied	Bijdrage
	Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)	
	Veluwe	0,33

Toelichting Dorpsstraat, Lunteren - gebruiksfase

Locatie
Gebruiksfase



Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
	 Wegverkeer noord Wegverkeer Binnen bebouwde kom	1,36 kg/j	19,99 kg/j
	 Wegverkeer zuid Wegverkeer Binnen bebouwde kom	1,78 kg/j	26,26 kg/j
	 Wegverkeer west Wegverkeer Binnen bebouwde kom	3,66 kg/j	55,22 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Veluwe	0,33	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

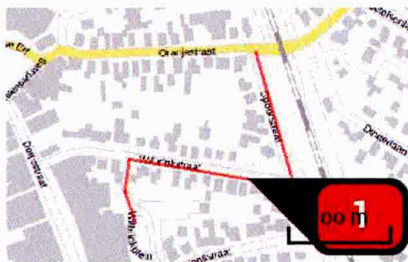
Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Veluwe

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGLg13 Bos van arme zandgronden	0,33	
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,10	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,04	
ZGLq030 Droge heiden	0,02	
Hq030 Droge heiden	0,02	
ZGLg09 Droog struisgrasland	0,02	
Lg09 Droog struisgrasland	0,02	
Lq030 Droge heiden	0,02	
H2330 Zandverstuivingen	0,01	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Gebruiksfase



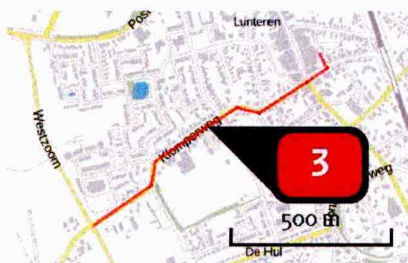
Naam Wegverkeer noord
Locatie (X,Y) 171163, 455260
NOx 19,99 kg/j
NH3 1,36 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	505,0 / etmaal	NOx NH3	19,99 kg/j 1,36 kg/j



Naam Wegverkeer zuid
Locatie (X,Y) 171099, 455021
NOx 26,26 kg/j
NH3 1,78 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	505,0 / etmaal	NOx NH3	26,26 kg/j 1,78 kg/j



Naam Wegverkeer west
Locatie (X,Y) 170708, 454982
NOx 55,22 kg/j
NH3 3,66 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	505,0 / etmaal	NOx NH3	53,38 kg/j 3,63 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx NH3	1,84 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

AERIUS[®] CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Referentiesituatie

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:

<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
IDDS Ruimte & Ontwikkeling	's Gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Dorpsstraat, Lunteren	RVypeaBM4V2L

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
02 november 2021, 11:41	2018	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	210,33 kg/j
NH3	4,46 kg/j

Resultaten

Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Bijdrage
Veluwe	0,41

Toelichting

Dorpsstraat, Lunteren - verschilberekening

Locatie
Referentiesituatie



Emissie
Referentiesituatie

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1		Wegverkeer noord Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j 13,27 kg/j
2		Wegverkeer zuid Wegverkeer Binnen bebouwde kom	1,22 kg/j 18,26 kg/j
3		Bestaande supermarkt Wonen en Werken Kantoren en winkels	- 141,60 kg/j
4		Wegverkeer west Wegverkeer Binnen bebouwde kom	2,35 kg/j 37,20 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
Veluwe	0,41	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitatype
(mol/ha/j)

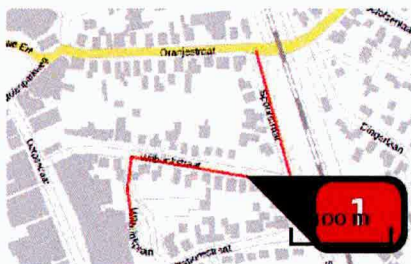
voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Veluwe

Habitatype	Hoogste bijdrage	Bijdrage op (bijna) overbelaste hexagonen*
ZGLg13 Bos van arme zandgronden	0,41	
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,20	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,07	
ZGLg09 Droog struisgrasland	0,05	
ZGL4030 Droge heiden	0,04	
Lg09 Droog struisgrasland	0,04	
H4030 Droge heiden	0,03	
L4030 Droge heiden	0,03	
H2330 Zandverstuivingen	0,02	
ZGH2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	
H2310 Stuifzandheiden met struikhei	0,01	
H9120 Beuken-eikenbossen met hulst	0,01	
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Referentiesituatie



Naam **Wegverkeer noord**
Locatie (X,Y) **171163, 455260**
NOx **13,27 kg/j**
NH₃ **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	278,0 / etmaal	NOx NH ₃	13,27 kg/j < 1 kg/j



Naam **Wegverkeer zuid**
Locatie (X,Y) **171091, 455031**
NOx **18,26 kg/j**
NH₃ **1,22 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	279,0 / etmaal	NOx NH ₃	18,26 kg/j 1,22 kg/j



Naam **Bestaande supermarkt**
Locatie (X,Y) **171020, 455218**
Uitstoothoogte **11,0 m**
Oppervlakte **0,1 ha**
Spreiding **5,5 m**
Warmteinhoud **0,014 MW**
Temporele variatie **Standaard profiel industrie**
NOx **141,60 kg/j**



Naam **Wegverkeer west**
Locatie (X,Y) **170701, 454977**
NOx **37,20 kg/j**
NH₃ **2,35 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	279,0 / etmaal	NOx	34,68 kg/j
			NH ₃	2,32 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx	2,52 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Referentiesituatie en Gebruiksfasen

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
IDDS Ruimte & Ontwikkeling	's Gravendijckseweg 37, 2200AC Noordwijk

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Dorpsstraat, Lunteren	Roug88GhoN1C

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
02 november 2021, 11:37	2018	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1	Situatie 2	Vershil
NOx	210,33 kg/j	121,42 kg/j	-88,91 kg/j
NH ₃	4,46 kg/j	7,99 kg/j	3,53 kg/j

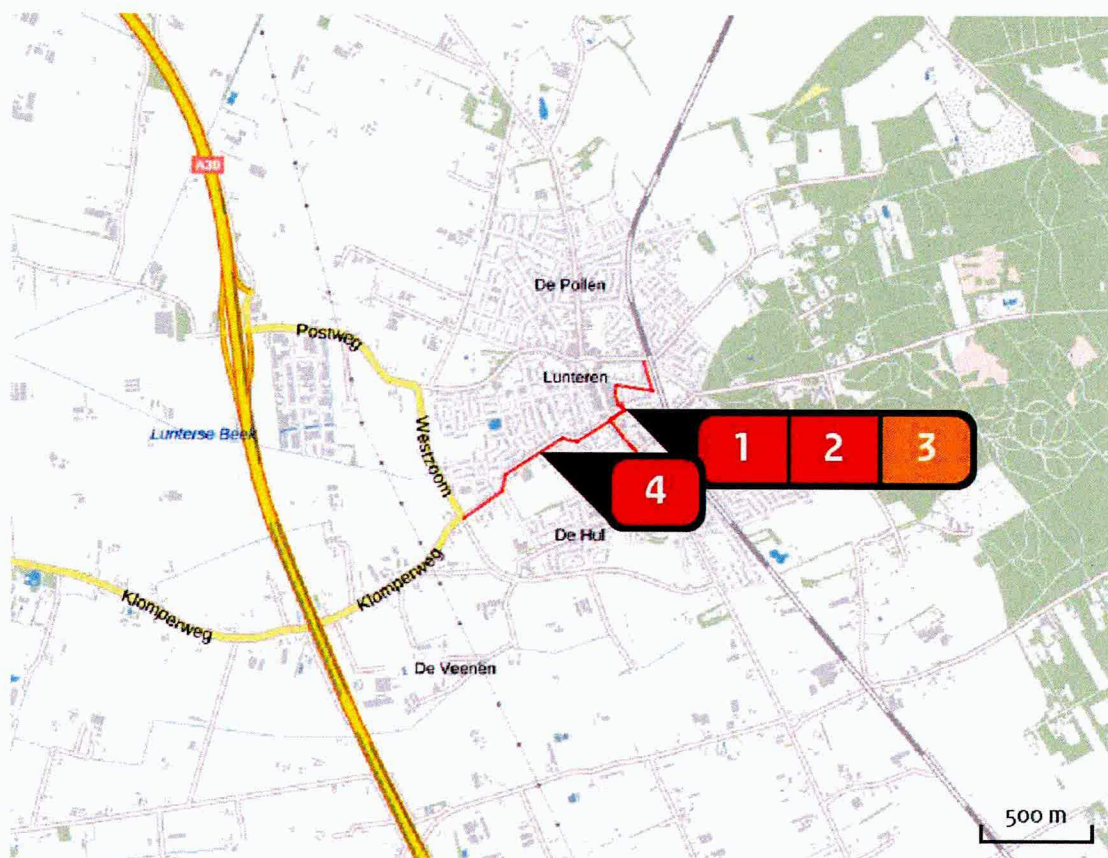
Resultaten

Hectare met
hoogste verschil
(mol/ha/jr)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen verschillen opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

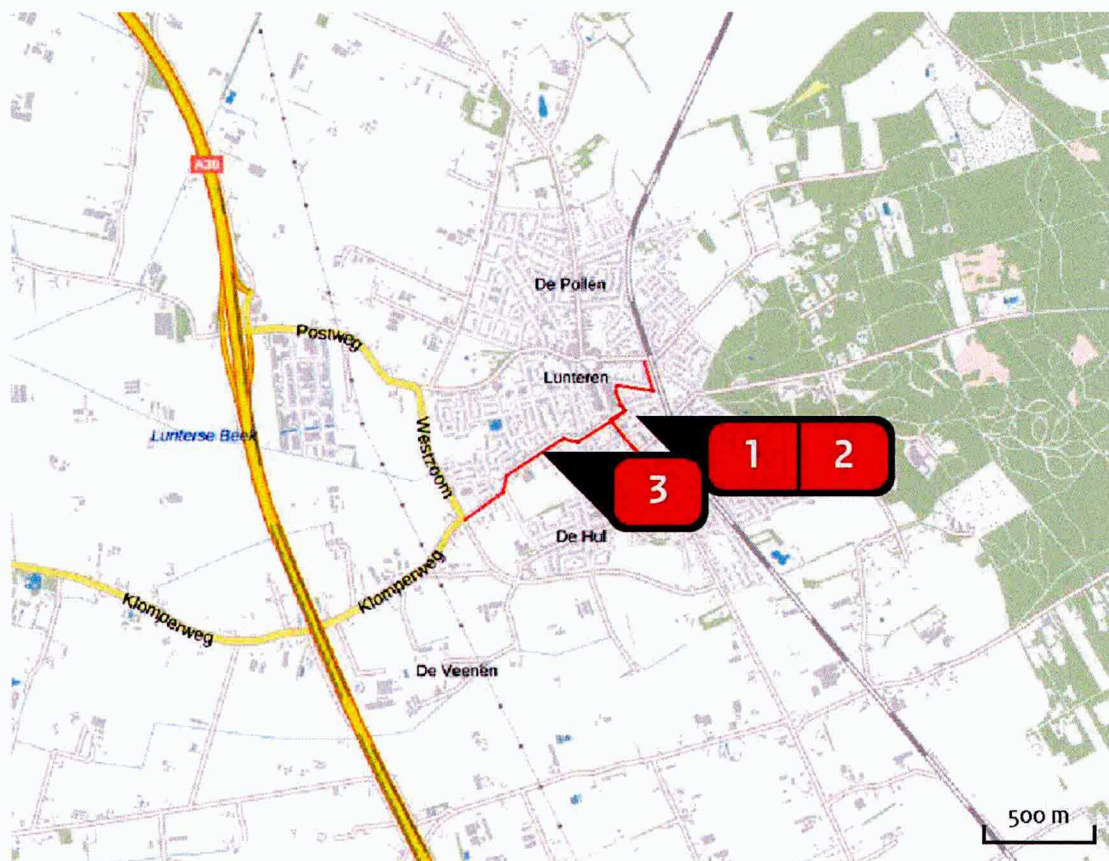
Toelichting

Dorpsstraat, Lunteren - verschilberekening

Locatie
ReferentiesituatieEmissie
Referentiesituatie

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	 Wegverkeer noord Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	13,27 kg/j
2	 Wegverkeer zuid Wegverkeer Binnen bebouwde kom	1,22 kg/j	18,26 kg/j
3	 Bestaande supermarkt Wonen en Werken Kantoren en winkels	-	141,60 kg/j
4	 Wegverkeer west Wegverkeer Binnen bebouwde kom	2,35 kg/j	37,20 kg/j

Locatie
Gebruiksfase



Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1	Wegverkeer noord Wegverkeer Binnen bebouwde kom	1,60 kg/j	23,85 kg/j
2	Wegverkeer zuid Wegverkeer Binnen bebouwde kom	2,10 kg/j	31,33 kg/j
3	Wegverkeer west Wegverkeer Binnen bebouwde kom	4,29 kg/j	66,24 kg/j

Resultaten
stikstof
gevoelige
Natura 2000
gebieden
(mol/ha/j)

Natuurgebied	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
Veluwe	0,01	0,00	0,00	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar géén sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Resultaten
per
habitattype
(mol/ha/j)

voor de 10
stikstofgevoelige
Natura 2000-
gebieden met het
hoogste resultaat

Veluwe

Habitatype	Hectare met hoogste verschil			Verskil op (bijna) overbelaste hexagonen*
	Situatie 1	Situatie 2	Verskil	
H9120 Beuken-eikenbossen met hult	0,01	0,00	0,00	
Lg13 Bos van arme zandgronden	0,01	0,00	0,00	
Lg14 Eiken- en beukenbos van lemige zandgronden	0,01	0,00	0,00	
L4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
ZGL4030 Droge heiden	0,01	0,01	0,00	
H4030 Droge heiden	0,01	0,00	0,00	
H2310 Stuiyzandheiden met struikhei	0,01	0,00	0,00	
H2330 Zandverstuivngen	0,01	0,00	0,00	
Lg09 Droog struisgrasland	0,01	0,00	0,00	
ZGH2310 Stuiyzandheiden met struikhei	0,01	0,00	0,00	
ZGLg13 Bos van arme zandgronden	0,01	0,00	0,00	
ZGH3130 Zwakgebufferde vennen	0,01	0,00	0,00	
ZGLg09 Droog struisgrasland	0,03	0,02	- 0,02	

* Als de hoogste depositietoename plaatsvindt op een hexagoon waar geen sprake is van een (naderende) stikstofoverbelasting, dan is de hoogste toename op een hexagoon met wel een (naderende) stikstofoverbelasting in deze kolom weergegeven.

Emissie
(per bron)
Referentiesituatie



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Wegverkeer noord
171163, 455260
13,27 kg/j
< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	278,0 / etmaal	NOx NH3	13,27 kg/j < 1 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
NOx
NH3

Wegverkeer zuid
171091, 455031
18,26 kg/j
1,22 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	279,0 / etmaal	NOx NH3	18,26 kg/j 1,22 kg/j



Naam
Locatie (X,Y)
Uitstoothoogte
Oppervlakte
Spreiding
Warmteinhoud
Temporele variatie
NOx

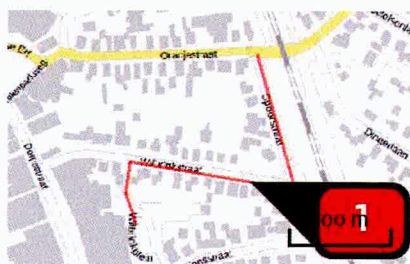
Bestaande supermarkt
171020, 455218
11,0 m
0,1 ha
5,5 m
0,014 MW
Standaard profiel industrie
141,60 kg/j



Naam **Wegverkeer west**
Locatie (X,Y) **170701, 454977**
NOx **37,20 kg/j**
NH₃ **2,35 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	279,0 / etmaal	NOx	34,68 kg/j
			NH ₃	2,32 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx	2,52 kg/j
			NH ₃	< 1 kg/j

Emissie
(per bron)
Gebruiksfase



Naam Wegverkeer noord
Locatie (X,Y) 171165, 455260
NOx 23,85 kg/j
NH3 1,60 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	505,0 / etmaal	NOx NH3	23,85 kg/j 1,60 kg/j



Naam Wegverkeer zuid
Locatie (X,Y) 171101, 455020
NOx 31,33 kg/j
NH3 2,10 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	505,0 / etmaal	NOx NH3	31,33 kg/j 2,10 kg/j



Naam Wegverkeer west
Locatie (X,Y) 170706, 454981
NOx 66,24 kg/j
NH3 4,29 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	505,0 / etmaal	NOx NH3	63,69 kg/j 4,27 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	2,0 / etmaal	NOx NH3	2,56 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2020_20210525_2040287d5b

Database versie 2020_20210713_c09c249ebe

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020>



BZ-97-0781

VERZENDDATUM
d.d.

16 SEP. 1997

BOUWVERGUNNING

(art. 40 van de Woningwet)

Op 04-07-1997 hebben wij, burgemeester en wethouders van Ede, de aanvraag ontvangen van Gekoma b.v., Nagelpoelweg 2, 7333 NZ APELDOORN, om vergunning op grond van artikel 40 van de Woningwet voor het veranderen van de winkel op het perceel Dorpsstraat 64 te Lunteren, kadastraal bekend gemeente Lunteren, sectie K, nr. 5138.

Overwegingen

In artikel 44 van de Woningwet is, voorzover hier van belang, bepaald dat de bouwvergunning alleen mag en moet worden geweigerd als:

- a. het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, niet voldoet aan de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften;
- b. het bouwwerk niet voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening;
- c. het bouwwerk in strijd is met het bestemmingsplan of de krachtens zodanig plan gesteld eisen;
- d. het bouwwerk naar ons oordeel niet voldoet aan redelijke eisen van welstand (artikel 12 van de Woningwet).

Bouwbesluit

Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Bouwverordening

Het bouwplan voldoet aan de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Het perceel Dorpsstraat 64 te Lunteren is in het geldende bestemmingsplan "Lunteren-Centrum" bestemd voor centrumdoeleinden.

Het bouwplan stemt overeen met dat bestemmingsplan.

Welstand

De Edese welstandscommissie heeft op 08-08-1997 over de aanvraag advies uitgebracht. Zij is van oordeel dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij zijn het eens met dat advies.

Besluit

Op grond van het voorgaande zijn er geen gronden aanwezig waarom de gevraagde bouwvergunning mag en moet worden geweigerd.

Wij besluiten daarom, behoudens rechten van derden, de gevraagde bouwvergunning te verlenen. Bij dit besluit hoort het bijgevoegde, gewaarmerkte bouwplan.

Wij verbinden aan de vergunning de volgende voorwaarden:

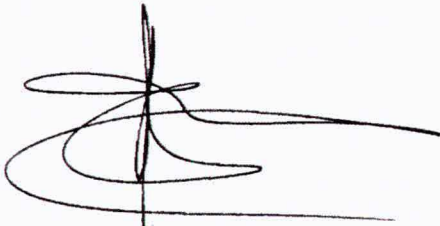
1. Gebouwd moet worden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
2. Voorzover deze niet zijn ingediend bij de aanvraag om bouwvergunning of wanneer daarin wijziging optreedt moeten de volgende gegevens en bescheiden uiterlijk twee dagen voor de aanvang van de werkzaamheden aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling worden overgelegd:
 - a. in het geval een bouwwerk wordt gebouwd volgens aannemingsovereenkomst: de naam en het adres van de onderneming die het bouwwerk uitvoert;
 - b. in het geval dat het bouwwerk bedrijfsmatig in eigen beheer wordt gebouwd: de naam en het adres van de onderneming die in eigen beheer bouwt alsmede de naam en het adres van de ondernemingen, die deelnemen aan het bouwen;
 - c. in het geval dat het bouwwerk niet bedrijfsmatig in eigen beheer wordt gebouwd: de naam en het adres van de opdrachtgever, de naam en het adres van de ondernemingen, die deelnemen aan het bouwen alsmede voor welk onderdeel de betreffende onderneming zorgdraagt.
 - d. als het bouwplan geheel of gedeeltelijk door een of meer ondernemingen op grond van aannemingsovereenkomst wordt gebouwd moet voor elke onderneming een door de desbetreffende Kamer van Koophandel en Fabrieken gewaarmerkte fotocopie van de over de onderneming(en) in het register, bedoeld in artikel 2, lid 1, van het Besluit registratie vestigingsvergunningen en -ontheffingen (Stb. 1982, 480) opgenomen gegevens.
3. Berekeningen en tekeningen van de funderings-, beton-, staal- en andere constructies moeten, voor dat met de bouw daarvan wordt begonnen, in tweevoud bij de afdeling bouw- en woningtoezicht van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling worden ingediend. Met de bouw van deze constructies mag niet worden begonnen dan nadat het hoofd van die afdeling schriftelijk heeft verklaard dat daartegen geen bezwaar bestaat.

bouwkosten : f 20.000,--

leges : f 477,00

Ede, 11 september 1997.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
namens dezen,
hoofd afdeling Bouw- en Woningtoezicht,
dienst Ruimtelijke Ontwikkeling,



H. Gerritsen.

Verzendlijst:

- archief
- aanvra(a)g(st)er
- bwt-bouwdossier
- bwt-buitendienst
- brandweer

Algemene informatie in verband met een verleende bouwvergunning

In verband met de correcte uitvoering van een verleende bouwvergunning is het van belang aandacht te geven aan diverse onderwerpen. De informatie, die hierna onder de punten 1 tot en met 6 is gegeven, is voor elk bouwplan van belang. De andere punten zijn alleen van belang als het betreffende onderwerp voor uw bouwplan aan de orde is.

1. Bezwaar en voorlopige voorziening

Degenen, wiens belangen rechtstreeks bij dit besluit zijn betrokken, kunnen daartegen een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan burgemeester en wethouders van Ede, postbus 9022, 6710 HK EDE. Het moet worden ingediend binnen 6 weken na de datum van bekendmaking van dit besluit. Het bezwaarschrift moet ondertekend zijn en tenminste het volgende inhouden:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. de omschrijving van dit besluit;
- d. de gronden van het bezwaar.

De indiener van het bezwaarschrift kan de President van de Arrondissementsrechtbank te Arnhem, sector bestuursrecht, Postbus 30160, 6803 AD ARNHEM, vragen een voorlopige voorziening te treffen als onverwijlde spoed dat in verband met de betrokken belangen vereist. Hiervoor is een griffierecht verschuldigd.

2. Schriftelijke kennisgevingen

Voor een goede gang van zaken is het nodig dat het bouwtoezicht schriftelijk wordt geïnformeerd over:

- a. verandering van het adres van de vergunninghoud(st)er en degene onder wiens leiding het werk wordt uitgevoerd;

- b. het begin van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden; termijn: **uiterlijk twee dagen voor het begin** daarvan;
- c. het begin van het inbrengen van de funderingspalen, inclusief het slaan van proefpalen; termijn: **uiterlijk twee dagen voor het begin** daarvan;
- d. het begin van de grondverbeteringswerkzaamheden; termijn: **uiterlijk twee dagen voor het begin** daarvan;
- e. het begin van de het storten van beton; termijn: **uiterlijk een dag voor het begin** daarvan;
- f. het voltooiën van de grondleidingen en afvoerputten, en wel onmiddellijk na de voltooiing;
- g. het voor ingebruikgeving of -neming gereed zijn van het bouwwerk of een gedeelte daarvan.

3. Wijzigingen in het bouwplan

Wanneer u het bouwplan, in afwijking van de verleende bouwvergunning wilt uitvoeren, is opnieuw een bouwvergunning vereist. In sommige gevallen kan worden volstaan met een zgn. melding. Hierover dient u tijdig contact op te nemen met de afdeling bouw- en woningtoezicht van de dienst Ruimtelijke Ontwikkeling. Wellicht ten overvloede zij er op gewezen dat bouwen zonder en/of in afwijking van een verleende bouwvergunning op grond van artikel 40 van de Woningwet niet is toegestaan. Als er toch in afwijking van de bouwvergunning wordt gebouwd kan dat heel vervelende gevolgen hebben.

4. Vestigingsregeling

Voor het overleggen van de nog niet ingediende of gewijzigde gegevens en bescheiden over degenen, die het bouwplan zullen uitvoeren dient gebruik te worden gemaakt van bijgevoegd formulier en de daarbij behorende enveloppe.

5. Overdraagbaarheid vergunning

Wanneer de vergunninghoud(st)er of zijn of haar rechtverkrijgende daarom vraagt kunnen burgemeester en wethouders de vergunning op naam van een ander overschrijven.

6. Intrekken vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een verleende bouwvergunning intrekken als:

- 1. de bouwvergunning is verleend op grond van onjuiste of onvolledige informatie;
- 2. niet voldaan is aan één of meer voorwaarden, die aan de vergunning zijn verbonden;
- 3. met de bouwwerkzaamheden binnen 6 maanden na het verlenen van de vergunning nog niet is begonnen of
- 4. de bouwwerkzaamheden langer dan 6 maanden hebben stilgelegen.

7. Bodemonderzoek

Volgens de bouwverordening moet bij iedere aanvraag om bouwvergunning een rapport worden ingediend waarin de resultaten van het onderzoek naar de aanwezigheid van bodemverontreiniging zijn vermeld. In sommige gevallen kan op verzoek vrijstelling van die verplichting worden verleend. Een aanvraag om bouwvergunning waarbij geen bodemonderzoeksrapport is ingediend wordt als een aanvraag om vrijstelling aangemerkt. Bij de beoordeling van de aanvraag gaat de gemeente na of op basis van de bij de gemeente beschikbare informatie de gevraagde vrijstelling kan worden verleend. Dat is verwerkt in de beslissing op de aanvraag om vergunning. Als u gaat bouwen zonder bodemonderzoeks-

rapport brengt dat het risico met zich mee dat de grond achteraf toch verontreinigd kan blijken te zijn. De gemeente aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

8. Bouwen op gemeenteground

Wanneer het bouwplan wordt uitgevoerd op grond die eigendom is van de gemeente Ede is daarvoor een afzonderlijke toestemming van de gemeente nodig. **De verleende bouwvergunning** mag u niet aanmerken als een toestemming voor bouwen op gemeenteground. Voor het aanvragen van toestemming voor het bouwen op gemeenteground dient u contact op te nemen met de afdeling Grondbedrijf, Bergstraat 2 te Ede.

9. Bijkomende werkzaamheden

In verband met de uitvoering van het bouwplan, waarvoor vergunning is verleend, kan het gewenst of noodzakelijk zijn dat:

1. gebruik wordt gemaakt van de openbare weg, waaronder trottoirs, voor het plaatsen, leggen, laten staan, etc. van bouwmaterialen of machines;
2. een inrit wordt aangelegd;
3. het bouwwerk wordt aangesloten op de riolering;
4. bomen worden gekapt.

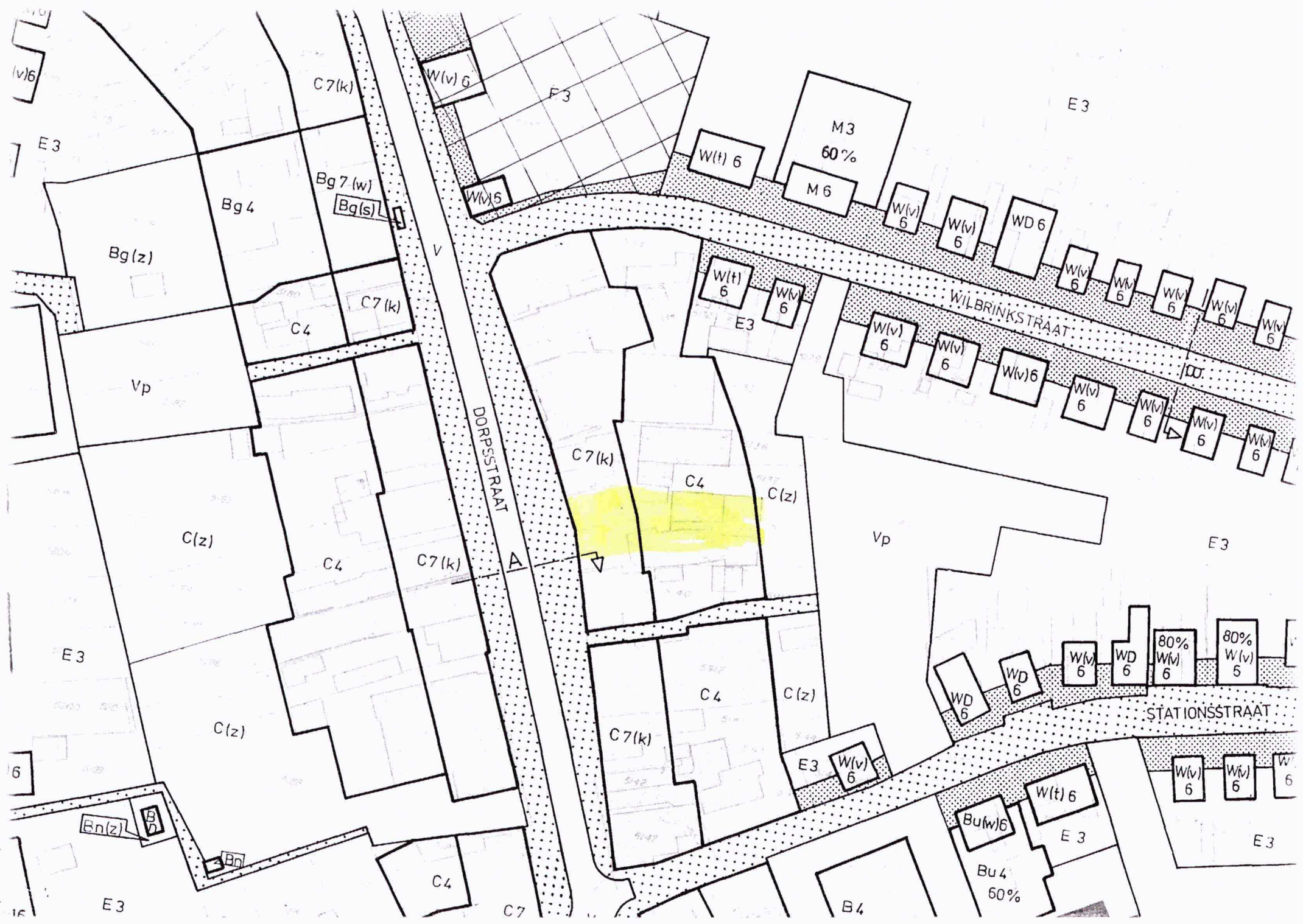
In al deze gevallen is een vergunning vereist. Voor informatie over het aanvragen van een dergelijke vergunning en de eisen waaraan u dan moet voldoen, dient u zich tijdig, d.w.z. voordat met de werkzaamheden wordt begonnen, in verbinding te stellen met de dienst Openbare Werken, Molenstraat 80 te Ede.

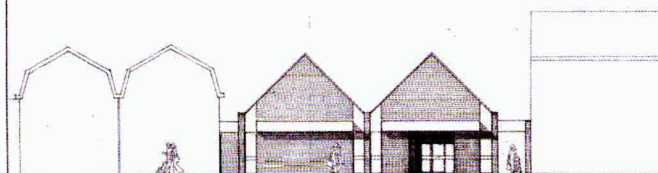
10. Gas, water, elektra en centraal antennesysteem

In verband met de uitvoering van het bouwplan kan het nodig zijn aan te sluiten op nutsvoorzieningen - telefoon, gas, water en elektra - of bestaande installaties. Hierover dient u overleg te plegen met de P.T.T. tel. 0800- 0402 en de N.V. NUON tel. 0318- 685811. Voor informatie over aansluiting van een pand op het centraal antennesysteem kunt u contact opnemen met de Stichting Media Netwerk tel. 0318- 695555, Morsestraat 24 te Ede.

11. Waterschapskeuren

Indien het bouwplan zal worden uitgevoerd in de nabijheid van een hoofdwatgang of andere watgangen dient u overleg te plegen met het betreffende waterschap. Het is namelijk verboden om zonder toestemming binnen een bepaalde afstand van watgangen te bouwen. Dat geldt ook voor het leggen van een toegang of een brug over die watgangen.

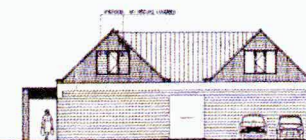




voor gevel



rechter zijgevel = doorsnede passage

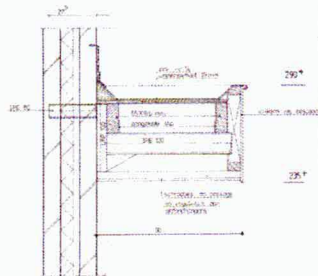


achtergevel

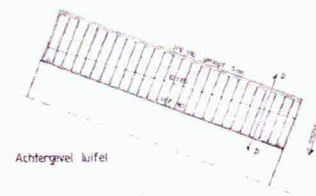
Kleurproef in tekening
verduidelijkt de kleur van de
gevels. De kleur van de
gevels is afhankelijk van de
verf. De kleur van de gevels
kan variëren.



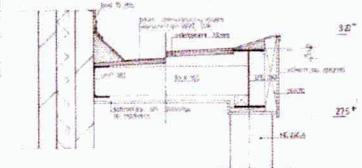
Voorgevel luifel



DETAIL Voorgevel luifel A-A



Achtergevel luifel



DETAIL Achtergevel luifel B-B



Rundering achtergevel



situatie

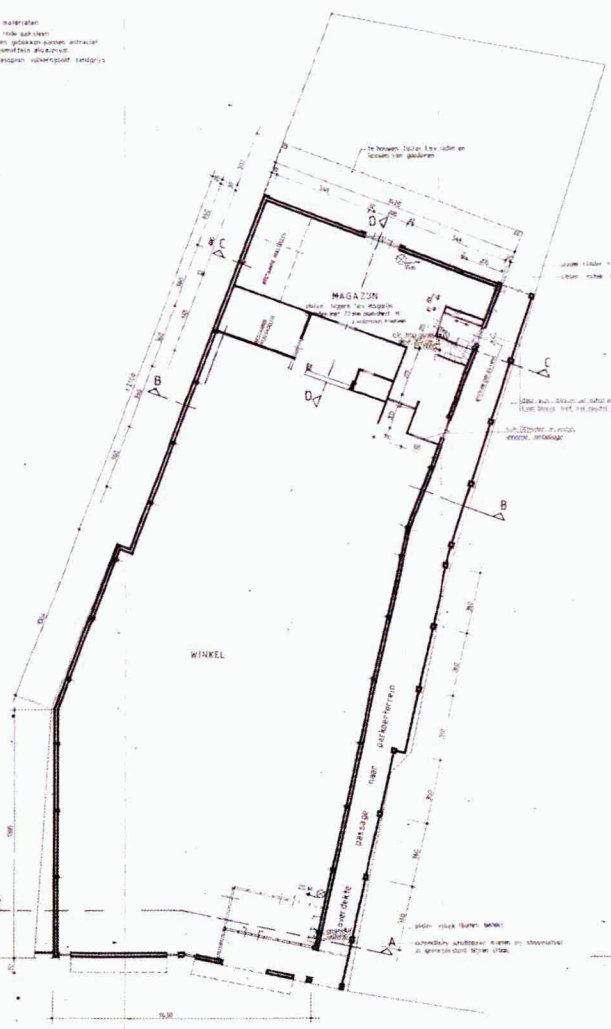
Kad. best. nr. 1133
Kad. best. nr. 1133
Kad. best. nr. 1133

KOMART
LIMITEER
BESTEKTEKENING
BESTAANDE
SITUATIE

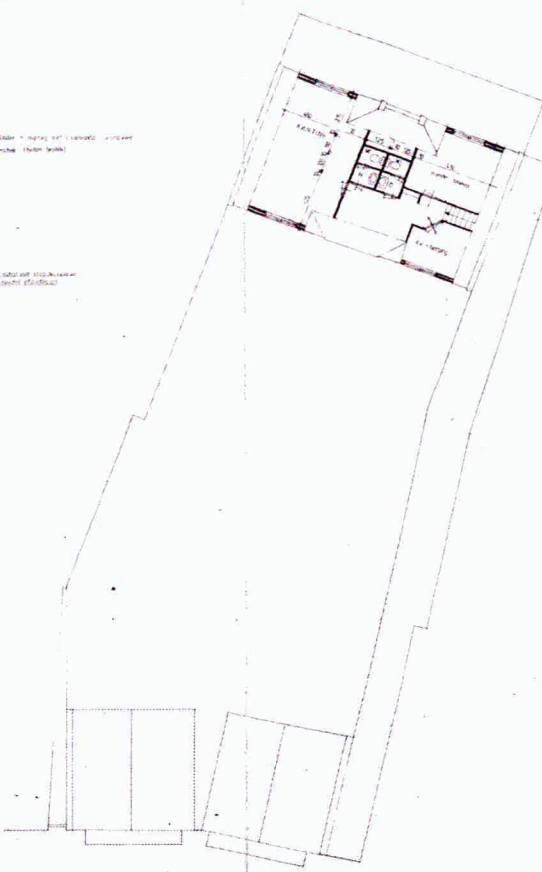
groen
schurink

1327

1327



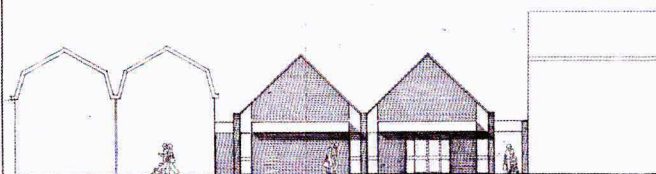
begane grond



verdieping

• 65 van de straat af
• 65 van de straat af
• 65 van de straat af

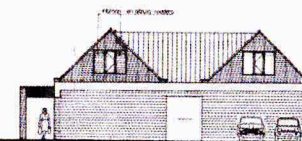
• 65 van de straat af
• 65 van de straat af
• 65 van de straat af



voor gevel

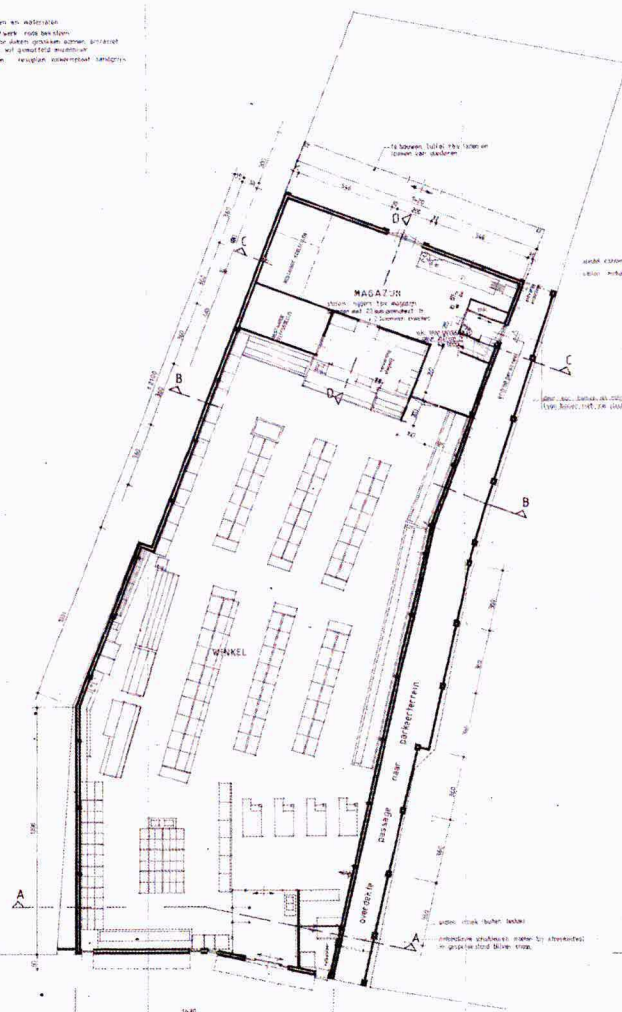


rechtter zijgevel = doorsnede passage.

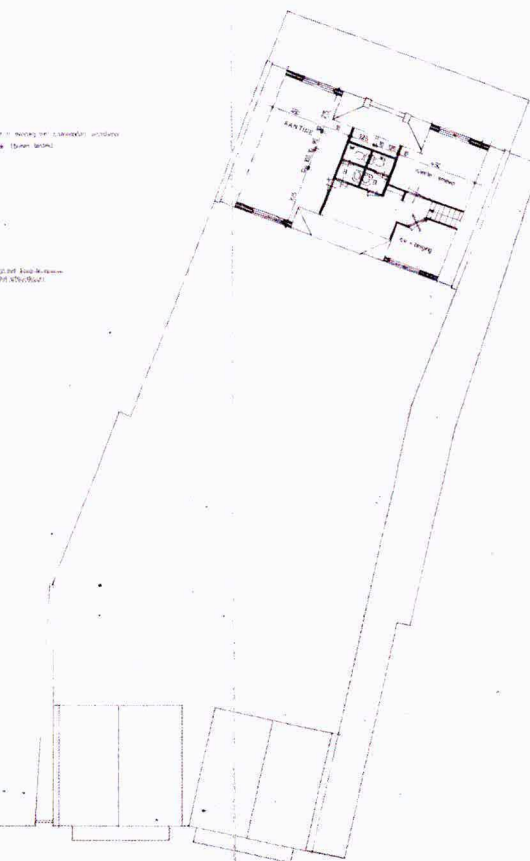


achtergevel

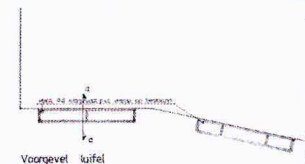
Proeven en afdelingen
architectuur, ruimtelijke ordening
schied, stedenbouw, landschap, milieu
bouw, milieutechnische en economische
planologie, verkeer, waterhuishouding, landbouw



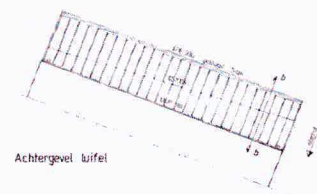
begane grond



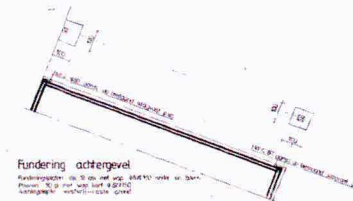
verdieping



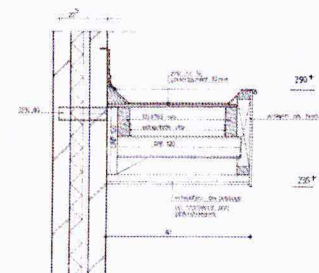
Voorgevel luifel



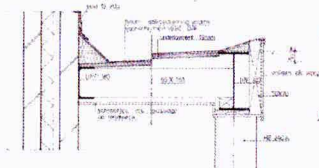
Achtergevel luifel



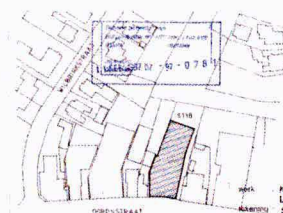
Fundering achtergevel



DETAIL Voorgevel luifel A-A



DETAIL Achtergevel luifel B-B



situatie

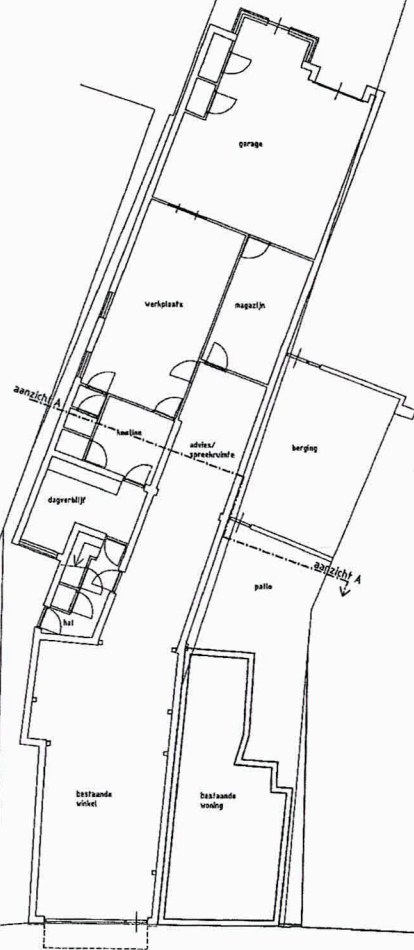
EWC



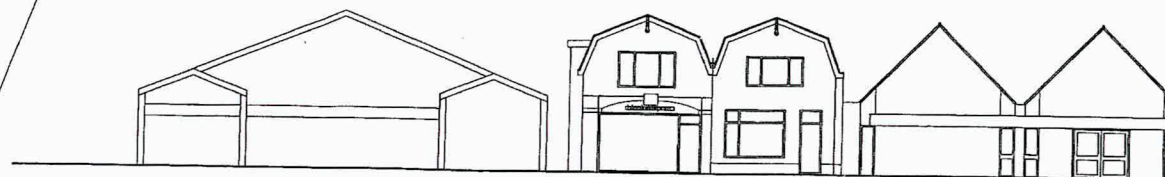
groen schuurink

1327 BDCD

- u 15 mm verpakkings 433
- u elektrische installatie volgens NEN 1018
- u 15 mm verpakkings 433
- u 15 mm verpakkings 433



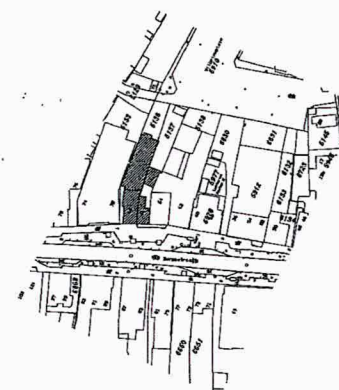
begane grond



voorgevel



aanzicht A



Bekent bij besluit van
Gemeenteraad van 14-12-04
aan de
21-11-2005 820580037
aan de
Bouwaanpakking
Bouwaanpakking van de gemeente

bestaande situatie
bij de Lunteren
sectie nr. 536 en 537
schaal 1:500

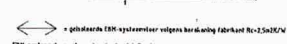
zo ook de ren deze verandering
verbodt het voortvoerd(e)n
nadero eis(en)

Plan voor het vergroten van een winkel aan de Dorpsstraat 665B te Lunteren.		getekend: A/
Opdrachtgever: Schiedsbedrijf W. Blankenpoort, Dorpsstraat 6670, 8141 AM Lunteren.		schaal: 1:100
Bestaande toestand.		datum: 14-12-04
architectenbureau D.B.L. LUNTEREN B.V. Mediantenweg 34 6741 HH Lunteren tel. 0318 - 462482 fax. 0318 - 462200 e-mail: info@dbllunteren.nl		gewijzigd: n.
		b. w.
		c. f.
		d. g.
formaat: 800 x 800 mm.		WERK 297-04
		BLAD 1



Riolering.

- 1 = hws #80 met sifan
- 2 = kruiken #10
- 3 = douche #10
- 4 = wastafel #10
- 5 = toilet #100
- 6 = handwasbakje #32
- 7 = standleiding #10
- 8 = toiletbrons app. #10
- 9 = c.v. #32



IBM-systeemdeur vulgus herkenning fabrikant
maximaal vier deur deur te dragen



kaplan volgens berekening constructeur
L = gordinganker met rvs opwaartstrek-
= rvsplaatanker h.o.b. max. 1006mm

22 022 5705 6705 8003

e-mail: info@dbi-lumen.it



EDE
Uitbreiding Dekamarkt Lunteren

RUIMTELIJK-ECONOMISCH ONDERZOEK



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

gemeente Ede

uitbreiding Dekamarkt Lunteren

ruimtelijk-economisch onderzoek

identificatie

projectnummer:

400967.20160036

projectleider:

drs. J.H.M. Seerden

auteur(s):

M.G.M.C. Geerts MSc

planstatus

datum:

13-05-2016

opdrachtgever:

Dreef Beheer B.V.



Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Vraagstelling	4
1.3. Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1. Omgevingsvisie Gelderland (2015)	5
2.2. Omgevingsverordening Gelderland (2015)	6
2.3. Gebiedsvisie Regio FoodValley (2013)	6
2.4. Nota detailhandel gemeente Ede (2009)	6
2.5. Conclusie	7
3. Beschrijving huidige situatie dagelijkse goederen	8
3.1. Huidige situatie dagelijkse goederensector Lunteren	8
3.2. Verzorgingsgebied dagelijkse goederensector Lunteren	9
3.3. Analyse supermarktstructuur Lunteren	10
3.4. Conclusie	13
4. Analyse regionale behoefte	14
4.1. Relatieve omvang winkelaanbod dagelijkse goederensector	14
4.2. Distributieplanologische marktanalyse	14
4.3. Relevante ontwikkelingen	17
4.3.1. Demografische ontwikkeling	17
4.3.2. Ontwikkelingen in het winkelaanbod/supermarktaanbod	18
4.4. Analyse toekomstige situatie dagelijkse goederensector Lunteren	18
4.4.1. Distributieplanologische marktanalyse	18
4.4.2. Kwalitatieve behoefte aan een sterke centrumfunctie	20
4.5. Conclusie	23
5. Locatieafweging en te verwachten effecten	24
5.1. Locatieafweging	24
5.2. Te verwachten effecten uitbreiding Dekamarkt Lunteren	24
5.3. Conclusie	25
6. Conclusie	26
6.1. Actuele regionale behoefte	26
6.2. Locatieafweging en effecten	26
6.3. Toets ladder voor duurzame verstedelijking	27

Bijlagen:

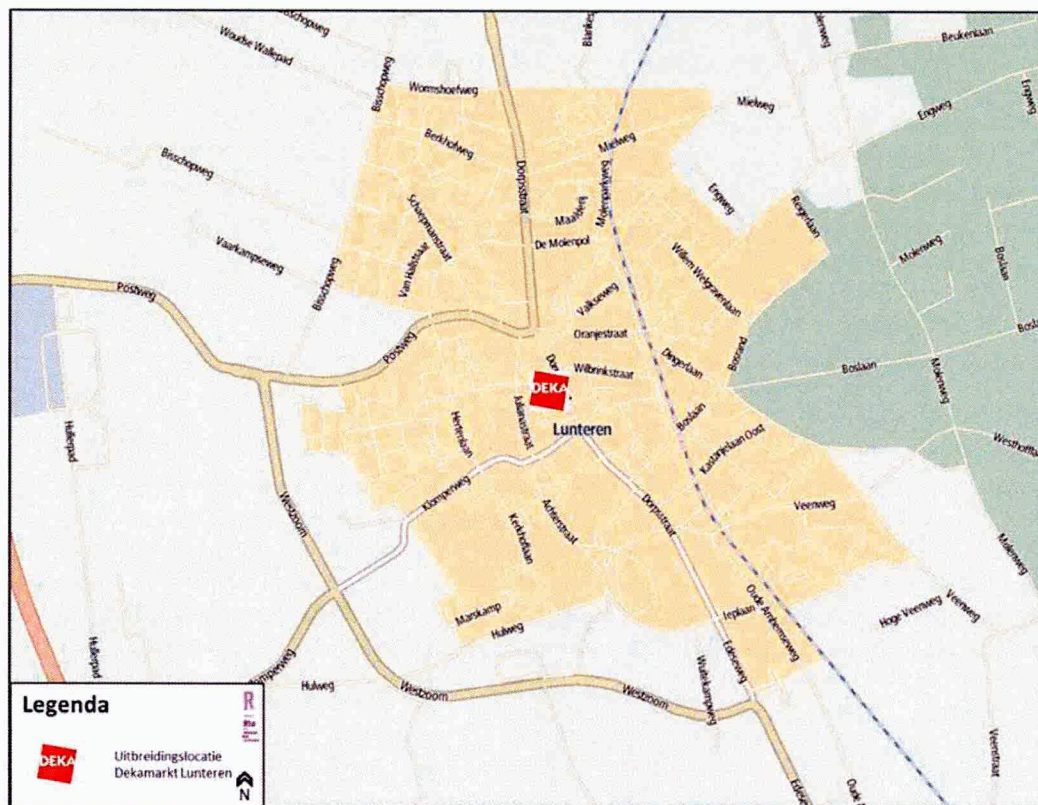
- 1 Resultaten postcode-onderzoek Dekamarkt Lunteren

1. Inleiding

3

1.1. Aanleiding

Supermarktketen Dekamarkt is voornemens om haar vestiging aan de Dorpsstraat 64 in Lunteren uit te breiden (figuur 1.1). De huidige winkel voldoet niet meer aan de eisen van consument en de supermarktketen zelf. De huidige winkel heeft een omvang van 646 m² vwo (Locatus, april 2016). Om een economisch-duurzame exploitatie mogelijk te maken op de huidige locatie wenst Dekamarkt door te groeien naar een omvang van circa 1.200 m² vwo.



Figuur 1.1 Ligging uitbreidingslocatie Dekamarkt Lunteren (ondergrond: TomTom, 2016)

De gemeente Ede heeft aangegeven positief tegenover de beoogde ontwikkeling te staan, mede omdat het initiatief past binnen de voorkeursvolgorde met betrekking tot locatiekeuze voor detailhandelsontwikkelingen. De gemeente wil echter wel inzicht in de ruimtelijk-economische gevolgen van de beoogde uitbreiding van Dekamarkt en wil graag een onderbouwing conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2. Vraagstelling

De kernvragen van dit onderzoek zijn:

1. Past de beoogde uitbreiding van Dekamarkt in Lunteren binnen de kader van duurzame verstedelijking, zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening?
2. Wat is het effect van de uitbreiding van Dekamarkt op het bestaande aanbod in Lunteren?

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is (per 01-10-2012) voorgeschreven dat indien een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden volgens de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een ontwikkeling moet daarin kortgezegd voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. Kan in deze behoefte worden voorzien door herstructurering, intensivering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied?
3. Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, kan een nieuwe locatie worden gezocht die beschikt over verschillende middelen van vervoer en passend ontsloten is.

Om deze kernvragen te beantwoorden, komen in het navolgende onderzoek de volgende aspecten aan de orde:

- het relevante beleidskader;
- huidige situatie in de dagelijkse goederensector in Lunteren;
- de positie van Dekamarkt binnen de supermarktstructuur;
- de analyse van de actuele en toekomstige regionale behoefte;
- de locatieafweging;
- de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking en beschrijving van de effecten op het bestaande winkelaanbod in dagelijkse goederensector in Lunteren.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de beleidskaders beschreven op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt de huidige dagelijkse goederensector van Lunteren onderzocht, waarbij de specifieke positie van Dekamarkt binnen de Nederlandse supermarktstructuur wordt beschreven. In de hoofdstuk 4 wordt de regionale behoefte aan de beoogde uitbreiding van Dekamarkt onderzocht. Vervolgens komt in hoofdstuk 5 de locatieafweging met effectanalyse aan bod. Tot slot wordt de beoogde uitbreiding van Dekamarkt in Lunteren getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking in hoofdstuk 6.

2. Beleidskader

Allereerst wordt het relevante beleid geïnventariseerd voor de beoogde uitbreiding van Dekamarkt in Lunteren. Het beleidskader voor de beoogde ontwikkeling betreft de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland (2015), de Gebiedsvisie Regio FoodValley (2013) en de Nota detailhandel gemeente Ede (2009).

2.1. Omgevingsvisie Gelderland (2015)

De provincie Gelderland heeft met de Omgevingsvisie Gelderland (2015) gekozen voor twee hoofddoelen:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

Dit berekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto, maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging om de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt gebruikt als afwegingskader voor de vestigingsplek van stedelijke ontwikkelingen. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie Gelderland de (Rijks)ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

De provincie en haar partners streven samen naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Door trends als internetwinkelen, schaalvergroting en branchevervaging en door demografische ontwikkelingen verandert het winkelmarkt en neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af. De ruimtevraag verandert mee. De bestaande centra in steden en dorpen staan centraal. Om deze in de toekomst vitaal te houden wordt gestreefd naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. Veel winkelcentra in dorpen en steden moeten worden vernieuwd en worden verkleind tot compacte winkelgebieden. Het gaat om een mix van vernieuwen, herstructureren, transformeren en sloop van bestaande winkelgebieden.

Het initiatief van Dekamarkt ligt in lijn met het provinciale beleid door een bestaande winkel in het centrumgebied van Lunteren te transformeren en te vernieuwen door een naastgelegen winkelruimte erbij te betrekken. Dit maakt dat de uitbreidingswens aansluit bij de Omgevingsvisie Gelderland op een beleidsmatig gewenste locatie.

2.2. Omgevingsverordening Gelderland (2015)

De Omgevingsverordening (2015) richt zich net als de Omgevingsvisie (2015) op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. De uitbreidingslocatie van Dekamarkt in Lunteren ligt binnen het hoofdwinkelgebied van Lunteren.

In figuur 2.1 is te zien dat de locatie van Dekamarkt in Lunteren ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Lunteren. In artikel 2.3.3.1 (Detailhandel) is opgenomen dat een bestemmingsplan geen nieuwe locaties mogelijk maakt voor detailhandel die leiden tot duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. Hieronder wordt verstaan de negatieve gevolgen van overcapaciteit en leegstand op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de omgeving van de bestaande winkels in wijken en centra. Voor nieuwe locaties, is eerder geconcludeerd, dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik het uitgangspunt is, zoals opgenomen in de Omgevingsvisie (2015). Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding van Dekamarkt in lijn is met de Omgevingsverordening Gelderland. De uitbreidingslocatie betreft een detailhandelslocatie binnen het hoofdwinkelgebied van Lunteren.

2.3. Gebiedsvisie Regio FoodValley (2013)

Regio FoodValley streeft naar een regio die concurrerend, bereikbaar, leefbaar en inspirerend is. De regio wil met de Gebiedsvisie Regio FoodValley laten zien hoe de regio zich in de toekomst op het vlak van ruimte en economie wil ontwikkelen. Binnen de Regionale Gebiedsvisie is detailhandel echter geen focusthema. In de visie wordt voorgesteld om het detailhandelsbeleid te actualiseren.

2.4. Nota detailhandel gemeente Ede (2009)

In de Nota detailhandel wordt beschreven wat de gemeente wil met de winkelgebieden binnen de gemeente Ede. De Nota is enigszins verouderd, maar de ontwikkelingsrichting is duidelijk. Het centrum van Ede ontwikkelt zich verder als winkelgebied voor recreatief winkelen. Daarbuiten zijn nieuwe ontwikkelingen voor detailhandel alleen toegestaan in de aangewezen centrumgebieden in de dorpen Bennekom, Ederveen, Harskamp, Lunteren, Otterlo, Wekerom en in de winkelcentra in Ede Stad: Bellestein, de Spindop/omgeving Parkweg, Rozenplein, Stadspoort, het winkeldeel Het Nieuwe Landgoed, winkelconcentratie Vening Meineszstraat en verschillende verspreide kleinschalige winkelstrips/winkels. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van Dekamarkt wordt voorzien in het centrumgebied van Lunteren, en daarmee voldoet aan de beleidsuitgangspunten van de Nota detailhandel gemeente Ede.

2.5. Conclusie

De beoogde uitbreiding van Dekamarkt, in het centrum van Lunteren sluit aan op de provinciale, regionale en gemeentelijke beleidskaders. Conform het beleid zijn detailhandelsontwikkelingen gewenst in de bestaande winkelgebieden. Vernieuwing en herontwikkeling van bestaande aanbieders dragen bij aan de vitaliteit van het centrum van Lunteren. Doorgaans is een supermarkt een belangrijke gebiedstrekker, ook voor de andere winkelveorzieningen in het centrum. Modernisering van de bestaande winkel van Dekamarkt is dan ook gewenst. Uitbreiding op de huidige locatie is beleidsmatig gewenst. Voor de uitbreiding van de winkelmeters is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en de (Rijks)ladder voor duurzame verstedelijking het uitgangspunt. De beoogde uitbreiding wordt in dit onderzoek getoetst aan beide 'ladders'.

3. Beschrijving huidige situatie dagelijkse goederen

3.1. Huidige situatie dagelijkse goederensector Lunteren

Het aanbod voor dagelijkse goederen in Lunteren omvat in totaal 5.526 m² winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over 26 verkooppunten (winkels). Het aanbod aan dagelijkse goederen is als volgt opgebouwd:

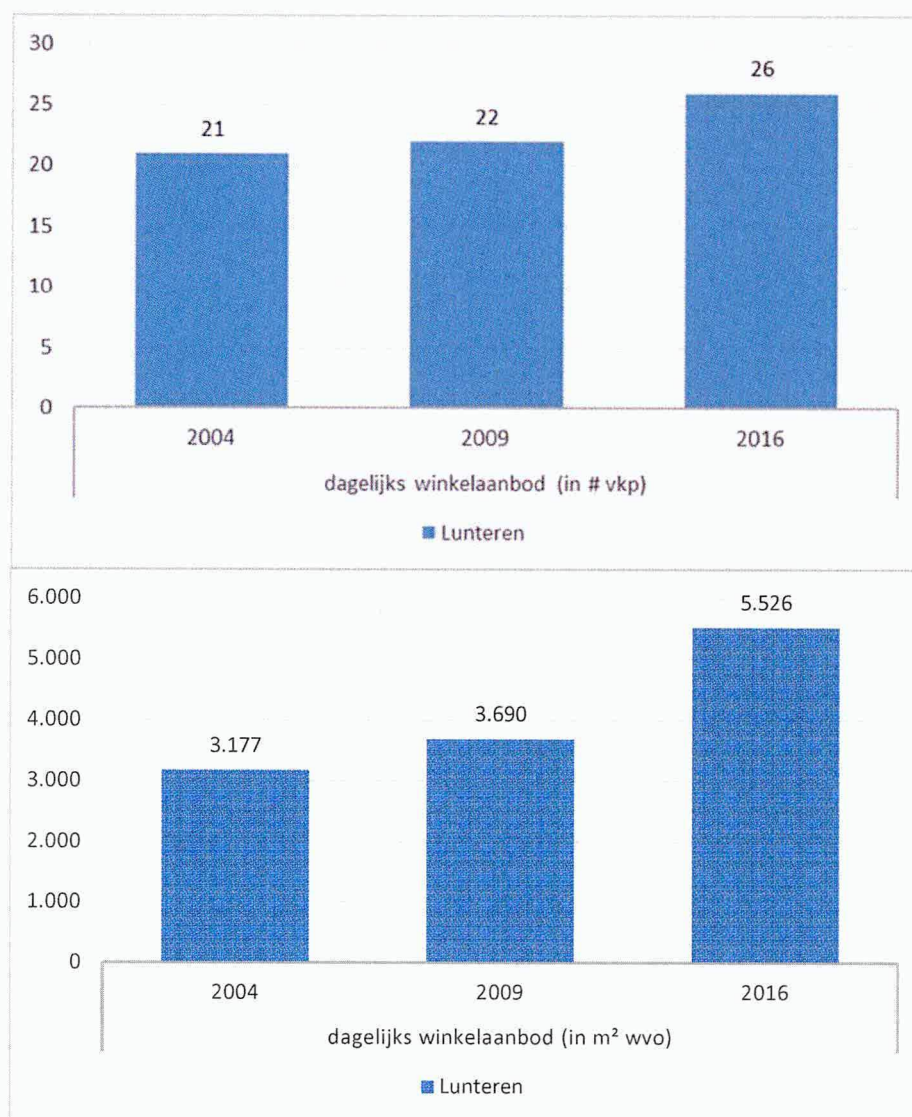
Tabel 3.1 Opbouw aanbod dagelijkse goederen Lunteren (Locatus, april 2016)

	formule	aantal winkels	totaal m ² wvo
<i>supermarkten</i>	ALBERT HEIJN	1	1.400
	ALDI-MARKT	1	701
	DEKAMARKT	1	656
	SUPERCOOP	1	910
	totaal	4	3.667
<i>speciaalzaken levensmiddelen</i>	totaal	17	1020
levensmiddelen		21	4.687
persoonlijke verzorging	totaal	5	839
totaal dagelijks		26	5.526

Momenteel zijn er 4 supermarkten gevestigd in Lunteren, het betreft de formules: Albert Heijn, Aldi, Dekamarkt en Coop. Naast de supermarkten kent Lunteren diverse speciaalzaken in de levensmiddelenbranche, waaronder bakkers, slaggers en slijters etc. Daarnaast kent Lunteren nog 5 winkels in de branche persoonlijke verzorging, waarvan 2 zelfstandige ondernemers en de ketens Dio, Etos en Kruidvat. Uit tabel 3.1 wordt geconcludeerd dat Dekamarkt momenteel over de kleinste supermarktpand beschikt met een omvang van 656 m² wvo.

Ontwikkeling winkelaanbod

De afgelopen jaren is zowel het aantal winkels als de omvang van de winkelmeters in de dagelijkse goederensector van Lunteren gegroeid (figuur 3.1). Enerzijds wordt deze groei verklaard aan de hand van de algemene trend van schaalvergroting in de detailhandel. Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Anderzijds wordt de groei verklaard door de aanhoudende bevolkingsgroei van Lunteren. Lunteren is tussen 2004 en 2016 gegroeid van 12.460 naar 13.195 inwoners.

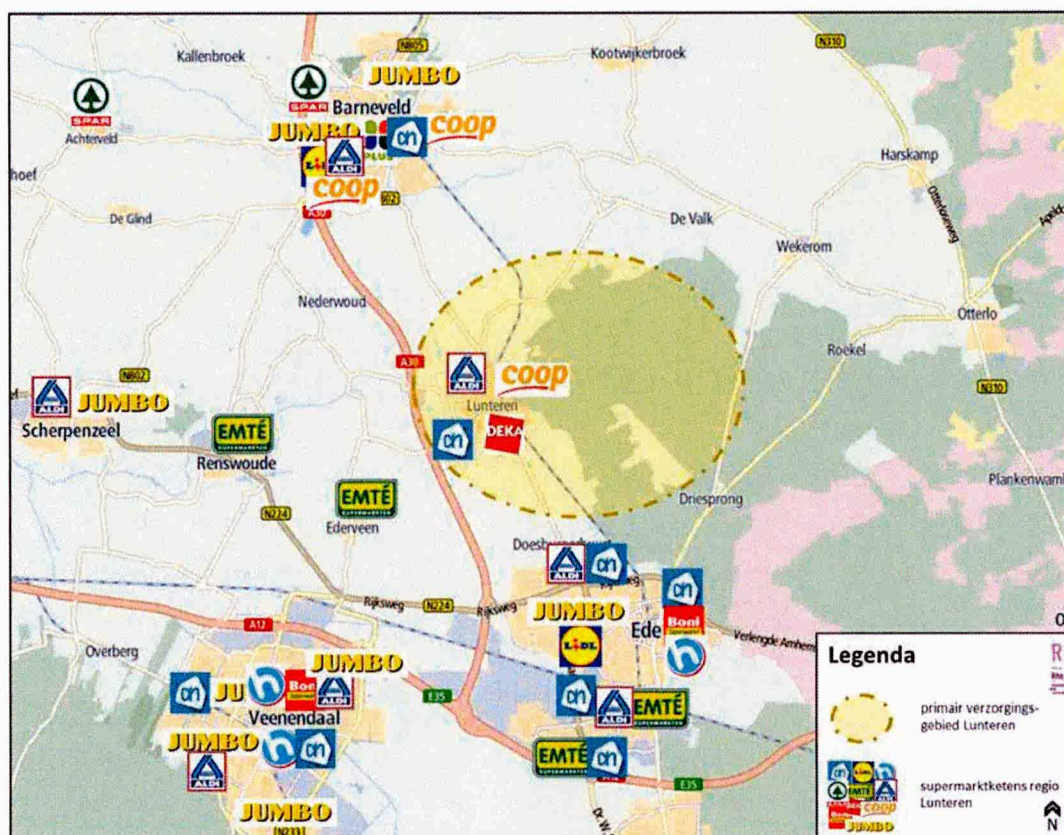


Figuur 3.1 Ontwikkeling dagelijks winkelaanbod Lunteren (Locatus, april 2016)

Een deel van de winkels heeft een schaa sprong kunnen maken in Lunteren. Een recent voorbeeld hiervan is verbouwing van Albert Heijn. Om een economisch-duurzame exploitatie mogelijk te maken is ook schaalvergroting van de winkel van Dekamarkt gewenst.

3.2. Verzorgingsgebied dagelijkse goederensector Lunteren

Op basis van de regionale spreiding aan supermarktformules kan worden geconcludeerd dat Lunteren vooral een lokale verzorgingsfunctie heeft als het gaat om het doen van boodschappen. Het supermarktaanbod in de omliggende kernen Barneveld, Ede en Veenendaal is groter (figuur 3.2). Hieruit kan worden afgeleid dat het dagelijks winkelaanbod vooral is gericht op de inwoners uit Lunteren zelf en het omliggende buitengebied waarin vele verblijfsrecreatiebedrijven zijn gevestigd (gemeente Ede, 2009). Het aanpassen van het winkelaanbod in supermarkten in Lunteren zal dan ook vooral effect hebben binnen Lunteren en omgeving. Dit is het verzorgingsgebied c.q. de relevante regio van de beoogde ontwikkeling. Momenteel is winkel van Dekamarkt in Lunteren de enige winkel in de regio van deze supermarktformule.



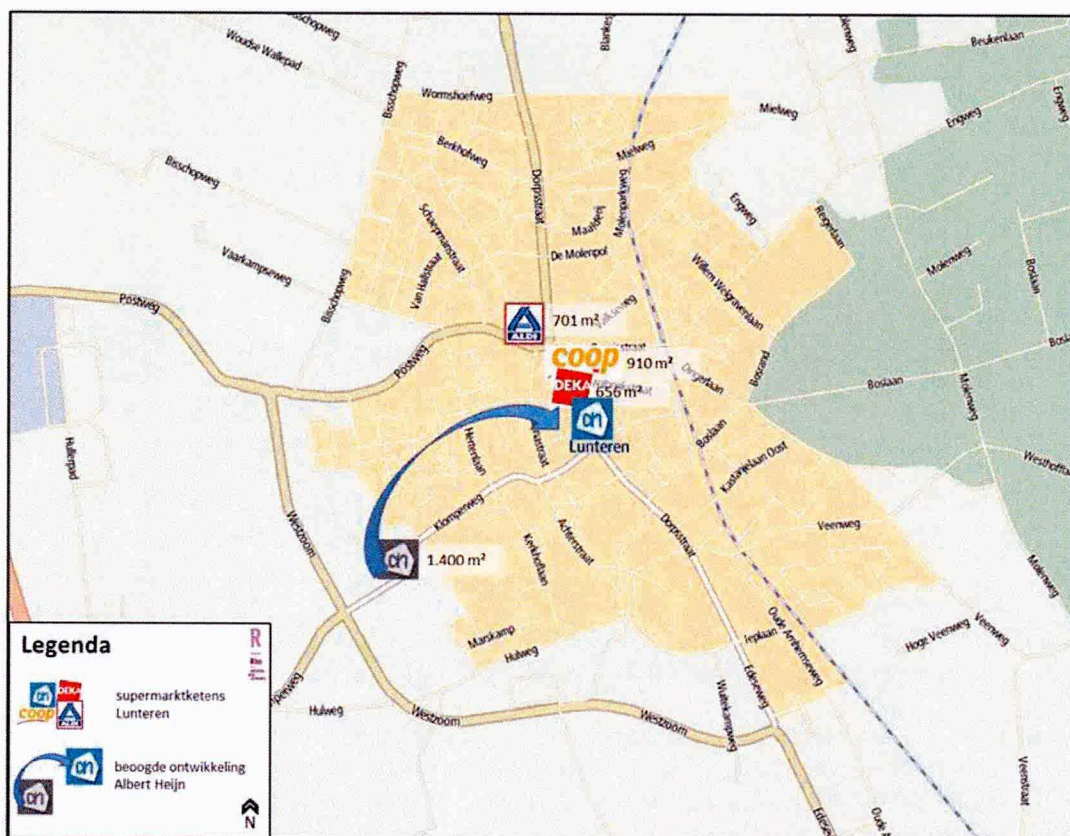
Figuur 3.2 Inventarisatie regionaal dagelijks winkelaanbod (ondergrond: TomTom, 2016)

3.3. Analyse supermarktstructuur Lunteren

Binnen de sector dagelijkse goederen vormen supermarkten de belangrijkste winkels. Binnen Lunteren zijn momenteel 4 supermarkten gevestigd met in totaal 3.667 m² vvo. De supermarktstructuur in Lunteren is hiërarchisch van opzet. Het centrumgebied betreft het hoofdwinkelgebied voor zowel de dagelijkse – als de frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen. Hier zijn Aldi, Coop en Dekamarkt gevestigd. Albert Heijn is tijdelijk gevestigd aan de rand van de kern. Albert Heijn beschikt over een winkelpand in het centrum dat momenteel wordt verbouwd. Tot die tijd is gekozen voor een tijdelijke locatie.

De tijdelijke winkellocatie aan de Klomperweg omvat 1.400 m² vvo. Na de verbouwing en uitbreiding op de locatie aan de Dorpsstraat zal de winkel een omvang hebben van 1.280 m² vvo (verschil: 120 m² vvo).

De ligging van de supermarktformules en het daarbij behorende winkelvloeroppervlak is weergegeven in figuur 3.3. Zoals eerder geconcludeerd heeft de winkel van supermarktketen Dekamarkt momenteel de kleinste winkelomvang.

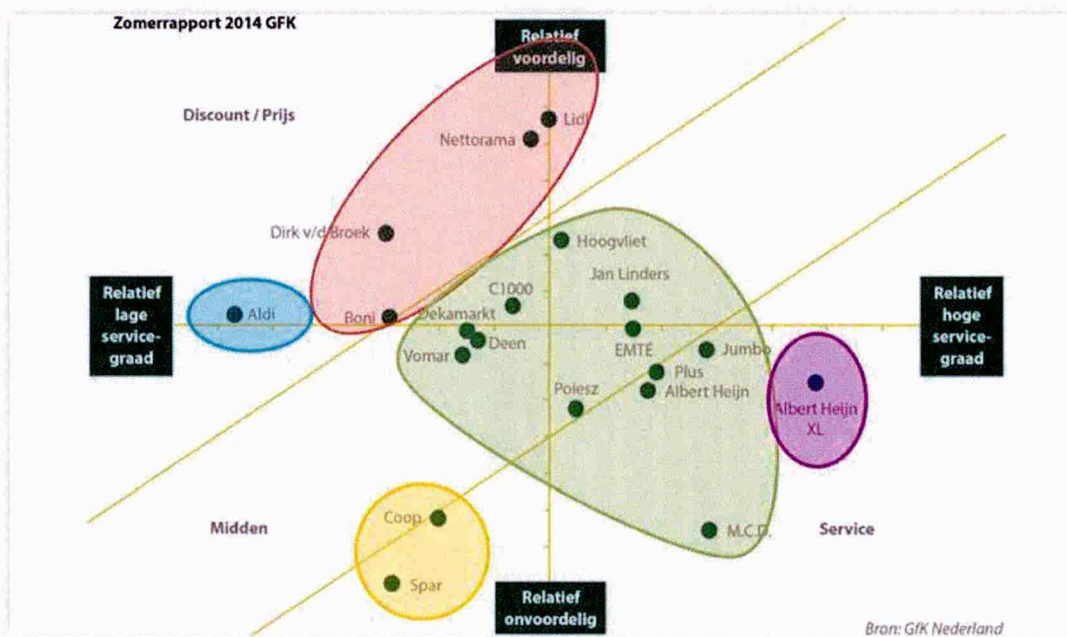


Figuur 3.3 Supermarktstructuur Lunteren (Locatus, 2016; ondergrond: TomTom, 2016)

Opbouw van de Nederlandse supermarktstructuur

Supermarkten kunnen op basis van functie en kenmerken worden ingedeeld in 5 categorieën (figuur 3.4):

- **Mega-supermarkten:** grootschalige supermarkten, zeer uitgebreid productaanbod vooral voor de weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH XL en Jumbo Foodmarkt.
- **Full-service supermarkten:** supermarkten met ruim productaanbod, meer versproducten t.o.v. andere supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen. Voorbeelden zijn AH, Plus en Jumbo.
- **Goedkope service-supermarkten** (ook wel service-discounters): supermarkten voor de dagelijkse en weekendaankopen, met als kenmerk lage prijzen en beperkte service en een kleiner assortiment dan de full-service supermarkten. Voorbeelden zijn Dirk, Lidl en Nettorama.
- **Harddiscount:** supermarkten met een beperkt en incompleet assortiment, een zeer lage prijs, gericht op de aanvullende aankopen (1x per één of twee weken). De enige harddiscount in Nederland is Aldi.
- **Buurtsupermarkten:** kleinschalige supermarkten met een beperkt assortiment, gericht op service en nabijheid. Deze hebben vooral een functie als supermarkt voor vergeten boodschappen en versaankopen. Voorbeelden zijn Spar, Attent en CoopCompact.



Figuur 3.4 Positionering supermarktketens (GfK, zomer 2014¹⁾; *arcering Rho*)

Geconcludeerd wordt dat Lunteren beschikt over een aantal soorten supermarkten. Albert Heijn, Coop en Dekamarkt vertegenwoordigen het full-service segment en Aldi het harddiscountsegment. Op basis van de studie van GfK (2014) wordt geconcludeerd dat Dekamarkt binnen het full-service segment relatief voordelig is.

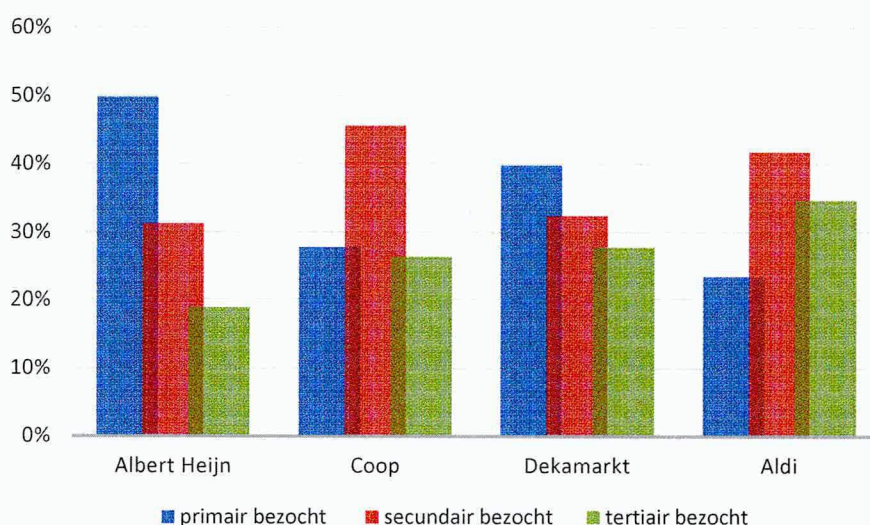
Verschillende functies supermarkten

De verschillen tussen supermarktketens leiden tot verschillende typen winkelgedrag. Dit winkelgedrag is het gevolg van de verschillende functies van supermarktformules voor de consument. Het volgende onderscheid wordt gemaakt:

- De primair bezochte supermarkt (waar men het grootste deel van de dagelijkse boodschappen doet): betreft vooral de full-service supermarkten en de goedkope service-supermarkten
- De secundair bezochte supermarkt (waar men vrijwel elke week aanvullend koopt, bijvoorbeeld versartikelen en/of discountaankopen): betreft vooral de harddiscounter Aldi en de buurtsupermarkten.
- De tertiair bezochte supermarkten (waar men minimaal één keer per maand komt, bijvoorbeeld voor specifieke aanbiedingen en/of bulk aankopen): kan iedere supermarktformule betreffen. Onder meer de harddiscounter Aldi wordt door consumenten aanvullend bezocht voor specifieke aankopen (in bulk).

De supermarktketens in Lunteren vertegenwoordigen verschillende functies, als het gaat om het bezoekmotief. Supermarktketens Albert Heijn en Dekamarkt worden vooral bezocht als primaire supermarkt. Coop vooral als secundaire supermarkt en Aldi vooral als secundaire en tertiaire supermarkt (Deloitte Consumententrends, 2015). Dekamarkt heeft voor de consument meerdere functies. Het onderscheid tussen de primaire -, secundaire – en tertiaire bezoekfunctie zijn kleiner dan bij de andere supermarktketens.

¹⁾ Onderzoeksbureau GfK heeft ook eind 2014 en in de zomer van 2015 haar onderzoeksresultaten gepresenteerd. GfK heeft er echter voor gekozen om de onderzoeksmethodiek aan te passen, waardoor de resultaten niet meer bruikbaar zijn voor dit onderzoek.



Figuur 3.5 Functie van enkele supermarktformules voor de consument (Deloitte, 2015; bewerking Rho)

3.4. Conclusie

Het supermarktaanbod in Lunteren heeft primair een verzorgingsfunctie voor de kern Lunteren en het omliggend buitengebied. Lunteren beschikt over een vrij compleet winkelaanbod in dagelijkse goederen. Ook het aanbod aan supermarkten bestrijkt, wanneer wordt gekeken naar segment, het complete spectrum. Om deze variatie en compleetheid te behouden is het van belang dat alle supermarkten een toekomstbestendige omvang hebben. Albert Heijn werkt momenteel aan het uitbreiden van de winkel. De Dekamarkt heeft momenteel met nog geen 700 m² wvo een te kleine omvang om duurzaam te kunnen functioneren. Om de diversiteit van het supermarktaanbod van Lunteren te behouden is de uitbreiding van Dekamarkt gewenst.

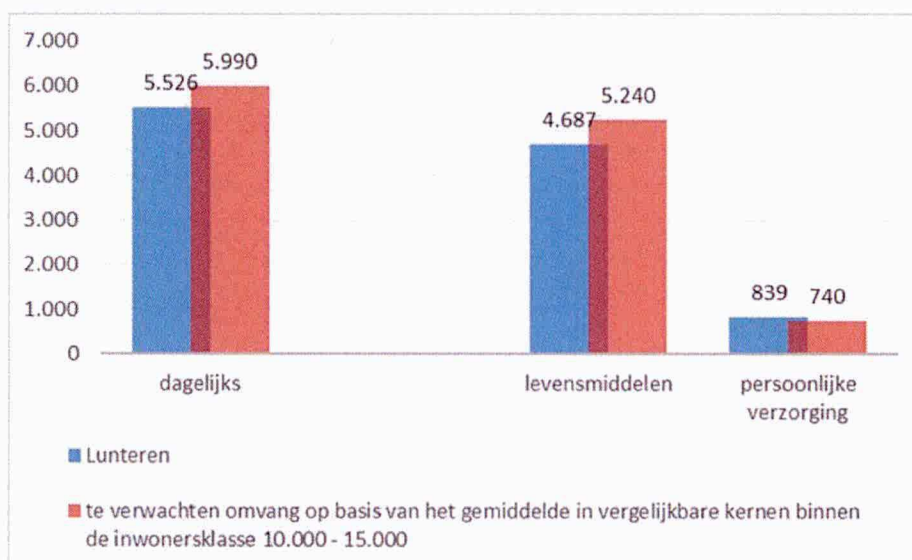
4. Analyse regionale behoefte

4.1. Relatieve omvang winkelaanbod dagelijkse goederensector

Het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Lunteren heeft vooral een verzorgingsfunctie voor de eigen kern. Lunteren heeft 13.195 inwoners (CBS, 2016; gegevens over 2015).

Wanneer de omvang van het winkelaanbod in dagelijkse goederen in Lunteren wordt vergeleken met het gemiddelde aanbod in Nederland in kernen in de inwonersklasse 10.000 tot 15.000 inwoners, dan blijkt dat het aanbod kleiner is dan verwacht mag worden.

Dit geldt vooral voor de hoofdbranche levensmiddelen, waaronder supermarkten vallen. Het aanbod in deze branche is bijna 600 m² vvo kleiner dan op basis van het Nederlandse gemiddelde voor deze kerngrootte verwacht mag worden (figuur 4.1). Deze vergelijking geeft een indicatie voor de (kwantitatieve) behoefte aan uitbreiding van het aanbod aan levensmiddelen c.q. het supermarktaanbod in Lunteren.



Figuur 4.1 Vergelijking dagelijks winkelaanbod Lunteren met het te verwachten winkelaanbod op basis van het Nederlandse gemiddelde voor kernen binnen de inwonersklasse 10.000 – 15.000 (Locatus, april 2016)

4.2. Distributieplanologische marktanalyse

Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de distributieplanologische marktanalyse, waarbij de omvang van de totale bestedingen bij de winkels in dagelijkse goederen in Lunteren worden vergeleken met de gemiddelde omzet in deze sector (nodig voor duurzaam functioneren) zijn weergegeven in tabel 4.1.

Hierbij zijn de overwegingen vermeld ten aanzien van het hanteren van deze variabelen. De uitgangspunten zijn gebaseerd op de voor dit doel gebruikelijke, herleidbare en meest actuele bronnen.

Tabel 4.1 Uitgangspunten distributieplanologische analyse

variabele	overwegingen	uitgangspunt	bronnen
inwonertal	Kern Lunteren. Gegevens per 1-1-2015.	13.195 inwoners	Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2016
gemiddelde besteding dagelijkse goederen	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector op Detailhandel.info. De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2013). Het gemiddelde inkomen per inwoner in Lunteren ligt 7,1% beneden het Nederlandse gemiddelde. De correctiefactor op de bestedingen in de dagelijkse goederensector van de consument uit Lunteren is -1,8 % (-7,1% * 0,25). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Lunteren bedraagt € 2.547.	dagelijks: € 2.547- bestedingen per persoon per jaar.	Detailhandel.info, maart, 2016 HBD, 2013
omvang winkel-aanbod	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederensector in de kern Lunteren. Voor de aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd.	5.526 m² wvo	Locatus, april 2016
koopstromen	Voor Lunteren zijn geen recente koopstroomgegevens beschikbaar. In 2013 is eerder distributieplanologisch onderzoek verricht door BRO (Ede, DPO Albert Heijn Lunteren, 2013). Bij het bepalen van de koopkrachtbinding is gebruik gemaakt van dit onderzoek. Op basis van deze gegevens is de koopkrachtbinding bepaald op 88% tot 90%. Voor het bepalen van de koopkrachttoevoeiing is door Rho in week 7 van 2016 postcode-onderzoek laten uitvoeren in de huidige winkel van Dekamarkt. Op basis van dit onderzoek is de koopkrachttoevoeiing bepaald op een bandbreedte van 22% - 26%. De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 1.	koopkrachtbinding: dagelijks: 88% - 90% koopkrachttoevoeiing: dagelijks: 22% - 26%	<i>BRO, 2013</i> <i>Postcode-onderzoek Dekamarkt Lunteren, 2016</i>
gemiddelde vloer-productiviteit	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector op Detailhandel.info.	dagelijks: € 7.659,- vloerproductiviteit per m² wvo per jaar.	Detailhandel.info, april 2016

Toelichting koopkrachtbinding

Koopkrachtbinding is het deel van de bestedingen van inwoners van Lunteren dat in de winkels in de eigen kern terecht komt. Ten behoeve van de uitbreiding van Albert Heijn is in 2013 een DPO uitgevoerd naar de ontwikkelmogelijkheden in de dagelijkse – en niet-dagelijkse goederensector in Lunteren (Ede, DPO Albert Heijn Lunteren, BRO, 2013). Omdat momenteel geen actuele koopstroomgegevens voor handen zijn wordt deels gebruik gemaakt van de uitgangspunten uit dit rapport. BRO is bij het bepalen van de koopkrachtbinding uitgegaan van een aantal vergelijkbare woonplaatsen in Noord-Brabant met een vergelijkbaar supermarktaanbod als in Lunteren (BRO, 2013). Voor dit onderzoek wordt de gemiddelde koopkrachtbinding van de vergelijkbare plaatsen binnen de inwonersklasse 10.000 tot 15.000 gehanteerd (tabel 4.2). Omdat Lunteren gemiddeld een hoger inwoneraantal heeft en over 4 supermarkten beschikt wordt voor de koopkrachtbinding een bandbreedte aangehouden van 88 % tot 90%.

Tabel 4.2 Inschatting koopkrachtbinding binnen de inwonersklasse 10.000 tot 15.000 (Ede, DPO Albert Heijn Lunteren, BRO, 2013)

inwonersklasse 10.000 tot 15.000			
	aantal inwoners	binding	aanwezige supermarkten
Werkendam	11.200	91%	Aldi, C1000, MCD
Steenbergen	12.400	91%	Albert Heijn, Aldi, Jumbo, Lidl
Asten	13.000	89%	Albert Heijn, Aldi, Lidl, Plus
Gemert-Bakel	15.000	87%	Albert Heijn, Jumbo, Lidl, Nettorama, Spar
Oirschot	10.400	82%	Aldi, C1000, Jumbo
gemiddeld	12.400	88%	

Toelichting koopkrachttoevloeiing

Koopkrachttoevloeiing is het deel van de omzet van de winkels in Lunteren, dat afkomstig is van consumenten van buiten de kern. Daarom heeft Rho in week 7 van 2016 een postcode-onderzoek laten uitvoeren bij de huidige winkel van Dekamarkt in Lunteren. Met dit onderzoek is bepaald welk deel van de omzet afkomstig is van buiten de kern Lunteren op basis van de 6-cijferige postcode die gedurende de onderzoeksweek zijn geregistreerd. Daarnaast is het aandeel van toerisme berekend over het jaar 2015 op basis van de werkelijke omzetgegevens van Dekamarkt. De uitwerking van de koopkrachttoevloeiing is opgenomen in bijlage 1.

Distributieplanologische analyse

Op basis van de in tabel 4.1 en 4.2 beschreven uitgangspunten is onderstaand een distributieplanologische analyse uitgevoerd voor de huidige marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in Lunteren (tabel 4.3).

Tabel 4.3 Analyse huidige marktomstandigheden sector dagelijkse goederen Lunteren

	2016	bron
inwonertal marktgebied	13.195	CBS, 2015
bestedingen dagelijkse goederen (excl. btw)	€ 2.547	Detailhandel.info, 2016
bestedingspotentieel	€ 33.600.000	
koopkrachtbinding (%)	88% - 90%	BRO, 2013
	€ 29.570.000	
gebonden bestedingen €	€ 30.240.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	22% - 26%	
	€ 8.340.000	
koopkrachttoevloeiing €	€ 10.620.000	
	€ 37.910.000	
totale omzet in marktgebied	€ 40.860.000	
gemiddelde vloerproductiviteit (excl. btw)	€ 7.569	Detailhandel.info, 2016
te verwachten omvang winkelaanbod (m² wvo)	5.010 tot 5.400	
omvang winkelaanbod (m² wvo)	5.526	Locatus, 2016
berekende vloerproductiviteit (excl. btw)	€ 6.860 tot € 7.390	

omzetclaim marktgebied	€ 41.830.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-9% tot -2%	
	€ -3.920.000	
ruimte voor ontwikkeling in €	€ -970.000	
ruimte voor ontwikkeling in m ²	-520 tot -130	

Uit het distributieplanologische analyse blijkt dat de detailhandel in dagelijkse goederen in Lunteren momenteel iets benedengemiddeld functioneert – de vloerproductiviteit (omzet per m²) ligt 2% tot 9% lager dan het landelijke gemiddelde. Dit geeft aan dat de markt, bij de huidige omstandigheden, nauwelijks ruimte biedt voor ontwikkeling.

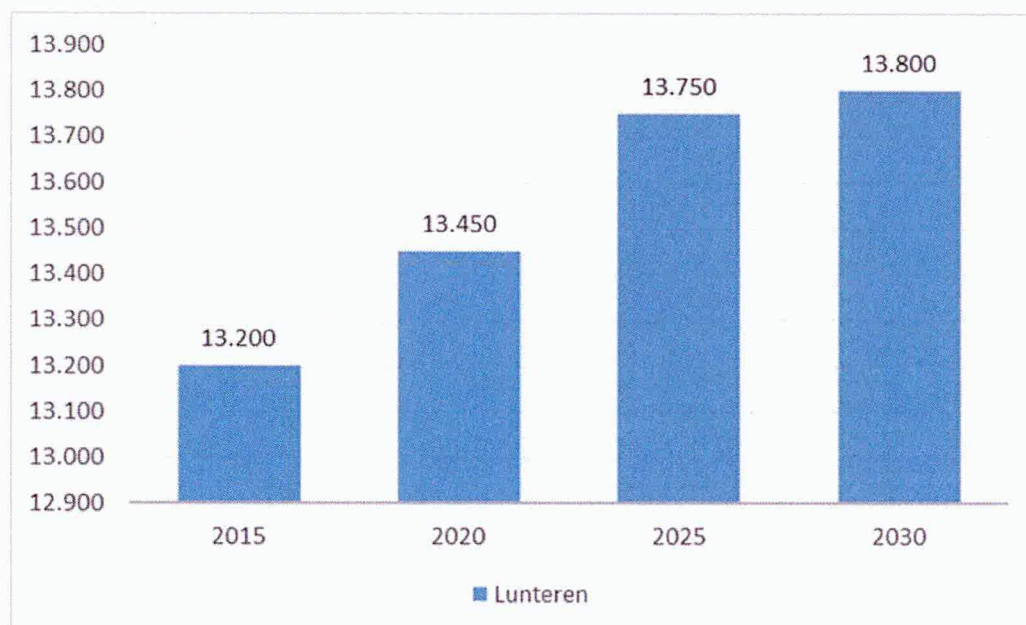
4.3. Relevante ontwikkelingen

Voor het bepalen van de toekomstige (2026) regionale behoefte zijn de volgende ontwikkelingen relevant:

- de ontwikkeling van de bevolking: een toename/afname van de bevolking heeft een direct effect op de vraag naar winkelvoorzieningen.
- de geplande ontwikkeling van het winkelaanbod.

4.3.1. Demografische ontwikkeling

Voor de demografische ontwikkeling van Lunteren wordt uitgegaan van de Bevolkingsprognose gemeente Ede 2015-2030 (2015). Uit de bevolkingsprognose wordt geconcludeerd dat de omvang van de bevolking in de kern Lunteren tot 2030 zal toenemen (figuur 4.2). Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot de bevolkingsomvang voor de komende planperiode dat deze gaat toenemen tot circa 13.750 inwoners. Met deze toename zal ook de vraag naar dagelijkse winkelvoorzieningen toenemen.



Figuur 4.2 Bevolkingsprognose Lunteren (Bevolkingsprognose gemeente Ede 2015-2030, 2015)

4.3.2. Ontwikkelingen in het winkelaanbod/supermarktaanbod

Naast Dekamarkt wil ook Albert Heijn uitbreiden in Lunteren. Hiervoor wordt momenteel de winkel aan de Dorpsstraat verbouwd. De Albert Heijn blijkt voor minstens 2 jaar geopend op een tijdelijke locatie aan de Klomperweg 87. Het pand fungeert als onderkomen tijdens de (ingrijpende) verbouwing. De tijdelijke winkel heeft een omvang van 1.400 m² wvo. Na de verbouwing heeft de winkel van Albert Heijn aan de Dorpsstraat een omvang van 1.280 m² wvo.

4.4. Analyse toekomstige situatie dagelijkse goederensector Lunteren

Voor de toekomstige situatie wordt eerst een distributieplanologische marktanalyse uitgevoerd voor de beoogde uitbreiding van Dekamarkt en bovenstaande relevante ontwikkelingen. Vervolgens wordt het belang van supermarkten in centrumgebieden op kwalitatieve wijze beschreven.

4.4.1. Distributieplanologische marktanalyse

Voor de analyse van de toekomstige situatie wordt enerzijds uitgegaan van vergelijkbare variabelen als bij de huidige situatie, maar wordt rekening gehouden met de in het voorgaande beschreven bevolkingsontwikkeling en de ontwikkeling van het winkelaanbod. In tabel 4.4 zijn de uitgangspunten van de distributieplanologische marktanalyse beschreven.

Tabel 4.4 Uitgangspunten distributieplanologische analyse

variabele	overwegingen	uitgangspunt	bronnen
inwonertal	Supermarkten worden gerealiseerd om langere tijd economisch-duurzaam te functioneren. Daarbij heeft een bestemmingsplan een geldigheidsduur van 10 jaar. Het is daarom van belang om de bevolkingsontwikkeling mee te nemen in de marktanalyse. Op basis van de op dit moment bekende gegevens wordt uitgegaan van een bevolkingsgroei van de kern Lunteren met 555 inwoners tussen 2016 en 2025 (+4% ten opzichte van 2016).	Huidig: 13.195 inwoners Toekomstig: 13.750 inwoners	Kerncijfers wijken en buurten, CBS, 2016 Bevolkingsprognose Ede 2015-2030, 2015
gemiddelde besteding dagelijkse goederen	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector op Detailhandel.info. De cijfers zijn gecorrigeerd op inkomenselasticiteit. Voor de dagelijkse goederensector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (HBD, 2013). Het gemiddelde inkomen per inwoner in Lunteren ligt 7,1% beneden het Nederlandse gemiddelde. De correctiefactor op de bestedingen in de dagelijkse goederensector van de consument uit Lunteren is -1,8 % (-7,1% * 0,25). De gemiddelde besteding aan dagelijkse goederen in Lunteren bedraagt € 2.547.	dagelijks: € 2.547- bestedingen per persoon per jaar.	Detailhandel.info, maart, 2016 HBD, 2013
omvang winkel-aanbod	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederensector in de kern Lunteren. Voor de aanbodgegevens is dataleverancier Locatus geraadpleegd. Voor de toekomstige omvang van het winkelaanbod in de dagelijkse goederensector is rekening gehouden met de toekomstige winkel van Albert Heijn aan de Dorpsstraat.	Huidig: 5.526 m² wvo Toekomstig: 5.406 m² wvo	Locatus, april 2016

	Deze is kleiner dan de huidige tijdelijke winkel (-120 m ² wvo).		
koopstromen	Als gevolg van de uitbreiding van het supermarktaanbod wordt dagelijkse goederenaanbod in Lunteren verder versterkt. Naar de toekomst toe wordt een bandbreedte aangehouden voor zowel de koopkrachtbinding als –toevloeiing.	koopkrachtbinding: dagelijks: 90% - 92% koopkrachttoevloeiing: dagelijks: 26% - 27%	
gemiddelde vloer-productiviteit	Het onderzoek richt zich op de detailhandel in dagelijkse goederen. Het betreft de meest recente cijfers voor deze sector op Detailhandel.info.	dagelijks: € 7.659,- vloerproductiviteit per m ² wvo per jaar.	Detailhandel.info, april 2016

Distributieplanologische marktanalyse

Op basis van de in het voorgaande beschreven uitgangspunten en de beschreven ontwikkelingen is in tabel 4.5 een distributieplanologische marktanalyse uitgewerkt voor de sector dagelijkse goederen in de kern Lunteren.

Tabel 4.5 Distributieplanologische marktanalyse

	2025	bron
inwonertal marktgebied	13.750	CBS, 2015
bestedingen dagelijkse goederen (excl. btw)	€ 2.547	Detailhandel.info, 2016
bestedingspotentieel	€ 35.020.000	
koopkrachtbinding (%)	90% - 92%	
	€ 31.520.000	
gebonden bestedingen €	€ 32.220.000	
koopkrachttoevloeiing (%)	26% - 27%	
	€ 11.070.000	
koopkrachttoevloeiing €	€ 11.920.000	
	€ 42.590.000	
totale omzet in marktgebied	€ 44.140.000	
gemiddelde vloerproductiviteit (excl. btw)	€ 7.569	Detailhandel.info, 2016
te verwachten omvang winkelaanbod (m ² wvo)	5.630 – 5.830	
omvang winkelaanbod (m ² wvo)	5.406	Locatus, 2016
berekende vloerproductiviteit (excl. btw)	€ 7.880 - € 8.170	
omzetclaim marktgebied	€ 40.920.000	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	4% tot 8%	
ruimte voor ontwikkeling in m²	220 tot 430	
uitbreiding Dekamarkt	554	
ruimte voor ontwikkeling in m²	-	
huidige omzet ten opzichte van het gemiddelde	-6% tot -2%	

De berekende ontwikkelruimte neemt de komende planperiode toe als gevolg van de positieve bevolkingsontwikkeling in Lunteren. Het is te verwachten dat door de verbeterde Albert Heijn en de grotere Dekamarkt aan de Dorpsstraat de koopkrachtbinding en –toevloeiing beperkt zal toenemen. De berekende marktruimte is iets kleiner dan de beoogde uitbreiding van Dekamarkt, maar valt wel binnen de bandbreedte voor economisch-duurzaam functioneren. Met de uitbreiding van Dekamarkt kan de supermarktformule haar volledige assortiment aanbieden.

Na de beoogde uitbreiding van Dekamarkt ligt de gemiddelde omzet net (-6% tot -2%) net onder het Nederlandse gemiddelde. Voor de supermarkten in Lunteren is ook na de beoogde ontwikkeling van de Dekamarkt in het centrumgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

4.4.2. Kwalitatieve behoefte aan een sterke centrumfunctie

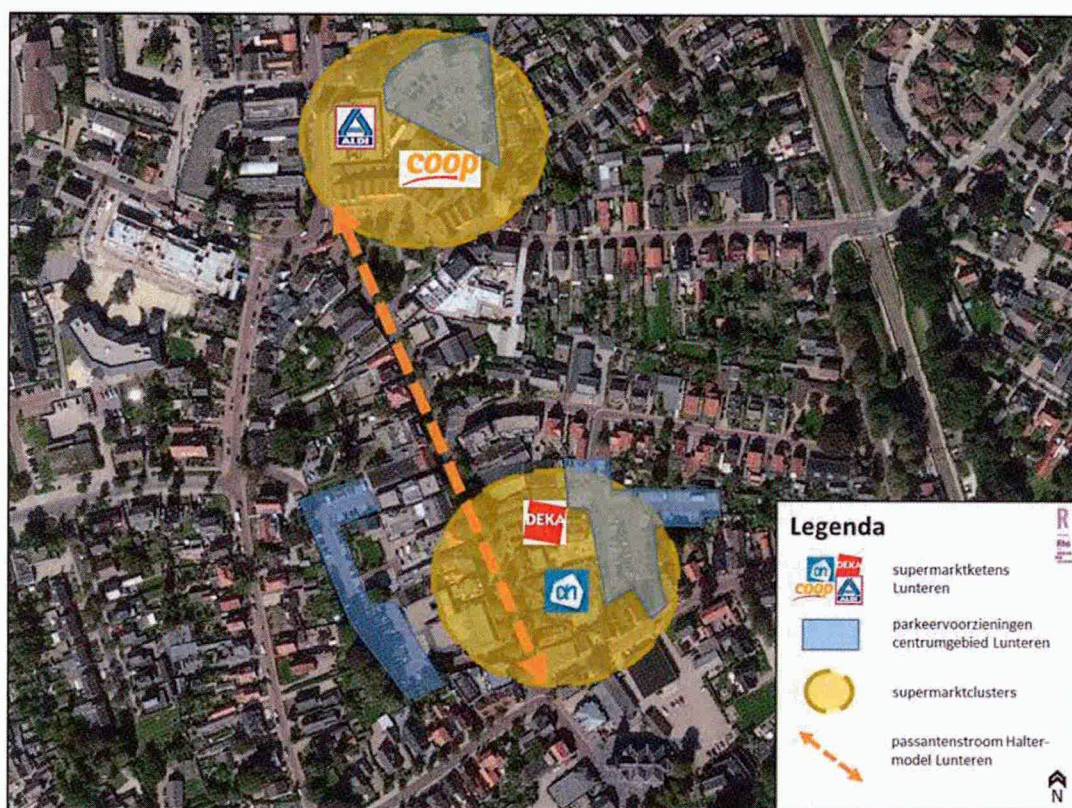
In hoofdstuk 2 is beschreven dat vitale dorpen van belang zijn. Het verbeteren van de economische structuur is hierbij een belangrijke opgave. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Om de bestaande winkelcentra in dorpen te behouden wordt gestreefd naar transformatie en vernieuwing. Het initiatief van Dekamarkt voorziet in deze kwalitatieve behoefte.

Schaalvergroting

De beoogde uitbreiding van Dekamarkt past in de trend van schaalvergroting. Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Zo hebben nieuwe full-service supermarkten tegenwoordig een omvang vanaf circa 1.200 tot 2.500 m² wvo. In dit kader wordt geconcludeerd dat de huidige winkel van Dekamarkt (656 m² wvo) niet kan voldoen aan de eisen van de consument. Momenteel kan de supermarktformule niet haar volledige assortiment presenteren in de winkel. In dit kader is uitbreiding gewenst om economisch duurzaam te kunnen functioneren.

Versterking centrumgebied Lunteren

Als gevolg van de beoogde uitbreidingen ontstaan twee sterke supermarktclusters in het centrum van Lunteren. Hierdoor ontstaat een 'haltermodel' (figuur 4.3). Het haltermodel is een winkelgebied waarin aan beide uiteinden winkels met een relatief grote 'trekkers' gevestigd zijn. Supermarkten zijn relatief grote gebiedstrekkers (zie kader hieronder) en genereren dan ook een relatief grote passenstroom. In het gebied tussen de twee halters zijn doorgaans kleinere winkels gevestigd of winkels met een grote trekkracht. De centrumvoorzieningen kunnen als gevolg van de twee halters profiteren van de gevestigde supermarkten. De parkeervoorzieningen laten een vergelijkbare spreiding zien met het Haltermodel in Lunteren. Het is dan ook van belang dat ontwikkelingsruimte wordt geboden aan zowel de Albert Heijn als de Dekamarkt om economisch duurzaam te kunnen blijven functioneren. Hierdoor blijft het Haltermodel intact en wordt het centrumgebied van Lunteren verder versterkt.

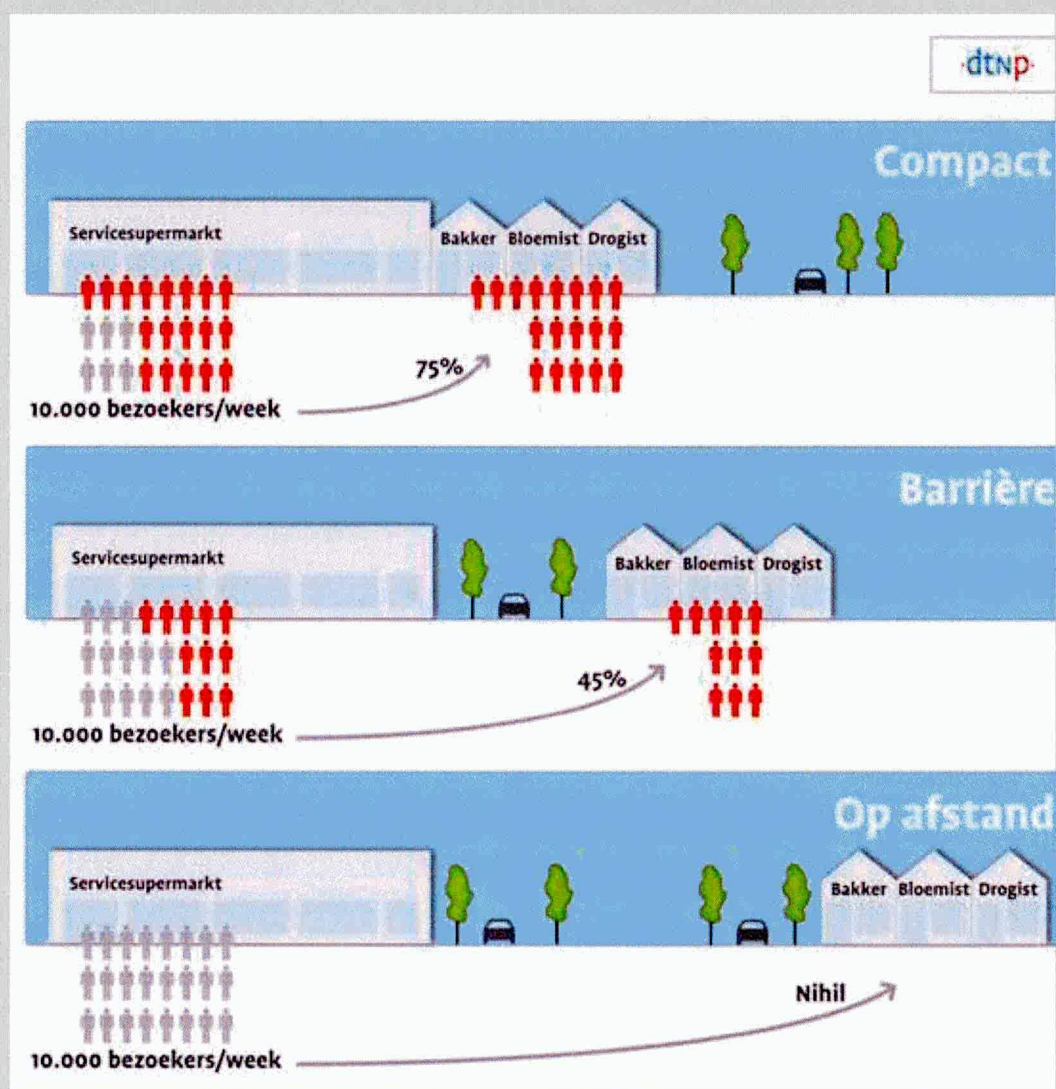


Figuur 4.3 Toekomstige supermarktstructuur centrumgebied Lunteren

Onderzoek supermarkt als publiekstrekkende functie

Uit een onderzoek van DTNP (2010) blijkt dat een supermarkt een cruciale publiekstrekker is voor een centrumgebied. Supermarkten zijn de basis voor de consument bij het doen van boodschappen. Speciaalzaken hebben de beste overlevingskansen als ze direct naast een supermarkt zijn gevestigd. Goede inpassing van supermarkten in dorps- of wijkwinkelcentra, en de daarbij behorende ontwikkelmogelijkheden, zijn cruciaal voor het in stand houden van overig winkelaanbod en het centrum als ontmoetingslocatie.

Het combinatiebezoek tussen supermarkt en speciaalzaak varieert per situatie. Als de winkels naar een supermarkt liggen bezoekt 75% van de consument ook een speciaalzaak. Een doorsnee supermarkt trekt elke week circa 10.000 consumenten. Daarmee genereert een supermarkt een groot aantal passanten die mogelijk ook andere winkels aandoen. De supermarkt is hiermee de belangrijkste publiekstrekker. Zonder supermarkt ontbreekt de aantrekkingskracht om voldoende consumenten te binden.



Figuur 4.4 Combinatiebezoek supermarkten en dagelijkse speciaalzaken (DTNP, 2010)

4.5. Conclusie

Op basis van de vergelijking van het dagelijks winkelaanbod met het te verwachten winkelaanbod in vergelijkbare Nederlandse kernen (op basis van inwonertal) wordt geconcludeerd dat Lunteren beschikt over een relatief klein winkelaanbod in de dagelijkse goederensector. Daarbij blijkt uit de distributieplanologische marktanalyse dat in de komende planperiode ontwikkelruimte te bestaan voor nieuwe winkelmeters. Anders gezegd, er is sprake van een kwantitatieve behoefte.

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan een moderne supermarkten in het centrum van Lunteren. Hierdoor blijft het huidige Haltermodel intact en wordt het winkelaanbod in het centrum verder versterkt. Het overige winkel- en horecavoorzieningen profiteren van de werking van het Haltermodel en zijn gebaat bij de vestiging van meerdere supermarkten verspreid over het centrum als gebiedstrekkers.

Tot slot wordt de kwalitatieve behoefte aan de versterking van bestaande winkelgebieden onderkend in het provinciale en gemeentelijke beleid.

In het volgende hoofdstuk komen de ruimtelijk relevante aspecten aan bod voor het faciliteren van de uitbreiding van Dekamarkt. Daarbij wordt onderzocht wat de eventuele effecten zijn van beoogde vestiging op het woon-, leef- en ondernemersklimaat in Lunteren.

5. Locatieafweging en te verwachten effecten

In het voorgaande is geconcludeerd dat er een regionale behoefte is in Lunteren aan de uitbreiding van Dekamarkt. In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de ruimtelijke relevante aspecten zijn voor het faciliteren van de beoogde uitbreiding.

5.1. Locatieafweging

In deze paragraaf komt de locatieafweging aan bod. Eerder is geconcludeerd dat de beoogde uitbreiding van Dekamarkt in lijn is met de relevante beleidskaders. Dekamarkt wil op de huidige locatie haar winkel uitbreiden, in het centrum van Lunteren.

Leegstandsanalyse

Bij een zorgvuldige ruimtelijke afweging is het van belang dat wordt onderzocht of een nieuwe stedelijke ontwikkeling ingepast kan worden binnen de bestaande leegstand. Uit onderzoek blijkt dat de leegstand in Lunteren lager is dan het provinciale en gemeentelijke gemiddelde. Ook in vergelijking tot het gemiddelde van Nederlandse plaatsen binnen dezelfde inwonerscategorie is de leegstand in Lunteren benedengemiddeld (tabel 5.1). De leegstandsanalyse geeft een indicatie dat de detailhandel in Lunteren momenteel goed functioneert.

Tabel 5.1 Leegstandsanalyse Lunteren (Locatus, april 2016)

	winkelvloeroppervlak (m ² wvo)			verkooppunten		
	totaal (n)	leegstand (n)	leegstand (%)	totaal (n)	leegstand (n)	leegstand (%)
provincie Gelderland	3.920.184	465.250	12%	26.037	1.940	7%
gemeente Ede	184.191	22.427	12%	1.375	106	8%
Lunteren	17.490	926	5%	165	10	6%
te verwachten omvang op basis van het gemiddelde binnen de inwonersklasse 10.000 - 15.000 inwoners	29.420	3.230	11%	200	10	5%

Conclusie

De beoogde uitbreidingslocatie sluit aan bij de voorkeursvolgorde conform de systematiek van de ladder voor duurzame verstedelijking door een bestaande winkellocatie te transformeren tot een geschikte winkelruimte. De beoogde uitbreidingslocatie voldoet aan de beleidsuitgangspunt die zijn beschreven in hoofdstuk 2.

5.2. Te verwachten effecten uitbreiding Dekamarkt Lunteren

Vanwege de toekomstige moderne vestigingen van zowel Albert Heijn als Dekamarkt wordt een lichte groei verwacht van de koopkrachtbinding en –toevoeiing. Deze komt hoofdzakelijk voort uit bestedingen van consumenten uit de regio, namelijk Lunteren en omgeving (buitengebied en toerisme). Van een substantiële invloed op de regionale detailhandelsstructuur is echter geen sprake, omdat het oppervlak van winkels beperkt wijzigen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling binnen de regio geen onaanvaardbare invloed heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Effect centrumgebied

In algemene zin fungeren supermarkten als trekker voor winkelcentra. Het combinatiebezoek tussen supermarkten en dagelijkse speciaalzaken is groot. Uit onderzoek blijkt dat gemiddeld 75% van de supermarktklanten één of meer andere winkels binnenloopt tijdens hetzelfde bezoek aan het winkelgebied (DTNP, 2010; figuur 4.4). Deze trekkersfunctie wordt in Lunteren nog eens versterkt doordat er sprake is van een Haltermodel. Aan de ene kant van het centrum liggen twee supermarkten (Aldi en Coop) en aan de andere kant van het centrum liggen straks ook twee supermarkten (Albert Heijn en Dekamarkt). De tussengelegen winkeliers en ondernemers profiteren van de passantenstroom die de supermarkten genereren. De beoogde uitbreiding van Albert Heijn en Dekamarkt hebben naar verwachting dan ook een positief effect op het functioneren van het hoofdwinkelgebied van Lunteren.

Geen verslechtering van het ondernemersklimaat

Verwacht wordt dat de marktomstandigheden niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde uitbreiding van Dekamarkt. Hier wordt aan toegevoegd dat ondernemers altijd rekening moeten houden met ontwikkelingen en innovaties van concurrenten in welke vorm dan ook, want deze kunnen altijd effect hebben op de omzetmogelijkheden van een winkel. De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft daarom in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in Lunteren. Daarbij ontstaat de komende jaren ontwikkelruimte in de dagelijkse goederensector en blijkt uit de leegstandsanalyse dat deze momenteel lager is dan gemiddeld. Daarbij wordt de beoogde uitbreiding gefaciliteerd op een daarvoor ruimtelijk en beleidsmatig passende locatie, op een goed bereikbare plek waar consumenten behoefte hebben aan een compleet winkelaanbod. Er is dan ook naar verwachting geen sprake van een onaanvaardbaar effect op het ondernemersklimaat in Lunteren.

5.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de beoogde uitbreiding van Dekamarkt positief kan worden bijgedragen aan de voorzieningenstructuur in het centrum van Lunteren. Met de ontwikkeling wordt het Haltermodel versterkt op een ruimtelijk en beleidsmatig gewenste locatie. Met de beoogde ontwikkeling is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

6. Conclusie

Overheden die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk willen maken, moeten standaard een aantal stappen zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen volgen de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt nagegaan in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. als de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt nagegaan in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

6.1. Actuele regionale behoefte

In hoofdstuk 4 is de actuele regionale behoefte aan de beoogde uitbreiding van Dekamarkt aangetoond. Het huidige winkelaanbod in de dagelijkse goederensector blijft achter bij het gemiddelde in vergelijkbare Nederlandse kernen (op basis van inwonertal). Uit het distributieplanologisch onderzoek blijkt dat de komende planperiode ontwikkelruimte bestaat voor nieuwe winkelmeters.

Met de beoogde uitbreiding wordt een economisch-duurzame exploitatie mogelijk voor de Dekamarkt op de huidige locatie. Daarbij wordt de winkelstructuur in het centrum van Lunteren versterkt als gevolg van het Haltermodel met twee supermarktclusters. De inwoners uit Lunteren en omgeving kunnen met het behoud van de supermarktketen Dekamarkt voorzien blijven in de variatie aan supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Met het behoud en uitbreiding van Dekamarkt wordt de verzorgingsfunctie van het centrumgebied van Lunteren verder versterkt.

Op basis van de analyse wordt geconcludeerd dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan moderne supermarkten in het centrum van Lunteren. Het versterken van de huidige winkelstructuur wordt ook onderschreven in de relevante provinciale – en gemeentelijke beleidskaders.

6.2. Locatieafweging en effecten

Met de beoogde ontwikkeling van Dekamarkt in het centrum van Lunteren wordt de winkelstructuur verder versterkt met een complementaire en moderne supermarkt. De winkelvoorzieningen in het centrum profiteren van het Haltermodel en de gemeenschappelijke faciliteiten, elkaars nabijheid en aantrekkingskracht.

Naar verwachting zijn de te verwachten effecten van de uitbreiding van Dekamarkt om de volgende redenen beperkt, waarmee de ontwikkeling aanvaardbaar is ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat:

- De huidige marktomstandigheden zullen als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Dekamarkt niet substantieel wijzigen. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat er voldoende ontwikkelruimte bestaat (kwantitatieve behoefte) voor ontwikkeling.
- De beoogde locatie sluit aan bij de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking door een bestaande centrumlocatie te transformeren naar een moderne winkellocatie.

Uit het voorgaande volgt dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Dekamarkt geen winkels hoeven te sluiten. Met het behoud en uitbreiding van de supermarkt wordt de verzorgingsfunctie van Lunteren verder versterkt, waardoor de inwoners van Lunteren worden voorzien in een gevarieerd en compleet supermarktaanbod in de nabije omgeving.

6.3. Toets ladder voor duurzame verstedelijking

Geconcludeerd wordt dat de consumenten in Lunteren behoefte hebben aan een compleet winkelaanbod in het centrum. In de dit onderzoek is de actuele regionale behoefte aan de beoogde uitbreiding aangetoond (trede 1). Er wordt ook voldaan aan trede 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de locatieafweging is alleen gekeken naar de huidige locatie, in het centrum van Lunteren, omdat deze aansluit bij de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking door bestaande winkelgebieden te herontwikkelen ten behoeve van de modernisering van een bestaande supermarkt. Trede 3 is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

De beoogde uitbreiding van Dekamarkt voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.



Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Resultaten postcode-onderzoek Dekamarkt 1 Lunteren en koopkrachttoevloeiing

Aanleiding en doelstelling

Om inzicht te verkrijgen in de koopkrachttoevloeiing is het gewenst om de herkomst van de klanten en de omzet te achterhalen voor het Dekamarkt-filiaal in Lunteren. Hiervoor is een postcode-onderzoek uitgevoerd onder circa 3.000 klanten van de Dekamarkt in Lunteren. Met dit onderzoek wordt inzicht gegeven in:

- de herkomst van de omzet.

Daarnaast wordt op basis van de omzetgegevens van Dekamarkt over het jaar 2015 het aandeel van de omzet berekend dat voortkomt uit toerisme. Het postcode-onderzoek en het aandeel toerisme bepalen de totale koopkrachttoevloeiing.

Methoden van onderzoek

Een deel van de uitspraken in dit rapport is gebaseerd op het postcode-onderzoek. Om het functioneren van de Dekamarkt in Lunteren te meten is het van belang om te weten wie de klanten zijn en waar de omzet vandaan komt. Gedurende één week zijn de postcodes van alle klanten verzameld met bijbehorende bonbedragen. Binnen deze week zijn 6 onderzoeksdagen gekozen, namelijk: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag, vrijdag en zaterdag. Het postcode-onderzoek is uitgevoerd in week 7 van 2016. De methode postcode-onderzoek is in het algemeen betrouwbaarder dan een regulier koopstromenonderzoek. Deze reguliere onderzoeken komen tot stand door middel van enquêtes, terwijl met een postcode-onderzoek gegevens rechtstreeks genoteerd worden bij de kassa, wat leidt tot een betrouwbaardere steekproef. Met het postcode-onderzoek zijn in totaal circa 2.939 postcodes geregistreerd voor het Dekamarkt-filiaal in Lunteren.

Resultaten

Gedurende het onderzoek zijn 2.939 postcodes geregistreerd. In tabel B1.1 is te zien dat het overgrote deel van de omzet uit de kern Lunteren komt, circa 84%. Verder komt de omzet uit het buitengebied rond Lunteren (circa 5%) en de kern Ederveen (circa 4%) en de overige omliggende kernen (circa 7%). Het aandeel van de omzet dat van buiten Lunteren komt is circa 16%.

Tabel B1.1 Omzetherkomst postcode-onderzoek Dekamarkt Lunteren (Rho, 2016)

omzetherkomst	
Lunteren	83,93%
Buitengebied Ede	5,20%
Ederveen	4,04%
Ede Oost	0,76%
Barneveld	0,71%
Kernhem	0,61%
overig	5%

Invloed toerisme op de koopkrachtoevloeiing

Op basis van de werkelijke omzetgegevens van Dekamarkt is de impact van toerisme op de omzet berekend. De omzet in januari 2015 is als uitgangspunt genomen en geïndexeerd voor de rest van het jaar. Hieruit blijkt het aandeel toerisme 8,3% te zijn op de totale jaaromzet (Dekamarkt, 2016; gegevens over 2015).

Conclusie

Op basis van het postcode-onderzoek en de werkelijke omzetgegevens van Dekamarkt over 2015 is de koopkrachtoevloeiing bepaald op circa 24%. Zorgvuldigheidshalve wordt een bandbreedte van 22% tot 26% aangehouden.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

ontvangen gff
29-11 om 9.41

AANGETEKEND
College van Gedeputeerde Staten
van Gelderland
T.a.v. de heer. E. Steenberg,
Teammanager Vergunningverlening
Markt 11
6811 CG ARNHEM

R AANGETEKENDE BRIEF
Frankering betaald
afz.: 1043DP, 10

D
PostNL
26-11-2021 12:44
NL



3SAXUC7528640

6811CG 11

