



BRUMMEN *GEMEENTE*

Ruimtelijke onderbouwing

‘Uitbreiding Jumbo Eerbeek’

Juli 2017

**Ruimtelijke onderbouwing
Uitbreiding Jumbo
Loenenseweg 1-3, Eerbeek**

Plannaam: Ruimtelijke onderbouwing Uitbreiding Jumbo Eerbeek
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing
Datum: juli 2017



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	4
1.4	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	HUIDIGE SITUATIE	9
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 4	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	BODEM	23
4.2	GELUID	24
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.5	MILIEUZONERING	27
4.6	GEUR	28
4.7	ECOLOGIE	29
4.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
4.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
HOOFDSTUK 5	WATERASPECTEN	34
5.1	VIGEREND BELEID	34
5.2	WATERPARAGRAAF	34
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG	37
7.1	HET RIJK	37
7.2	PROVINCIE GELDERLAND	37
7.3	WATERSCHAP VALLEI EN VELUWE	37
BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		38
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE VERKENNING UITBREIDING JUMBO EERBEEK	38
BIJLAGE 2	PARKEERTOETS UITBREIDING JUMBO EERBEEK	38
BIJLAGE 3	DPO UITBREIDING JUMBO EERBEEK	38
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	38
BIJLAGE 5	WATERADVIES VOOR RUIMTELIJKE PLANNEN MET EEN KLEIN WATERBELANG	38

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

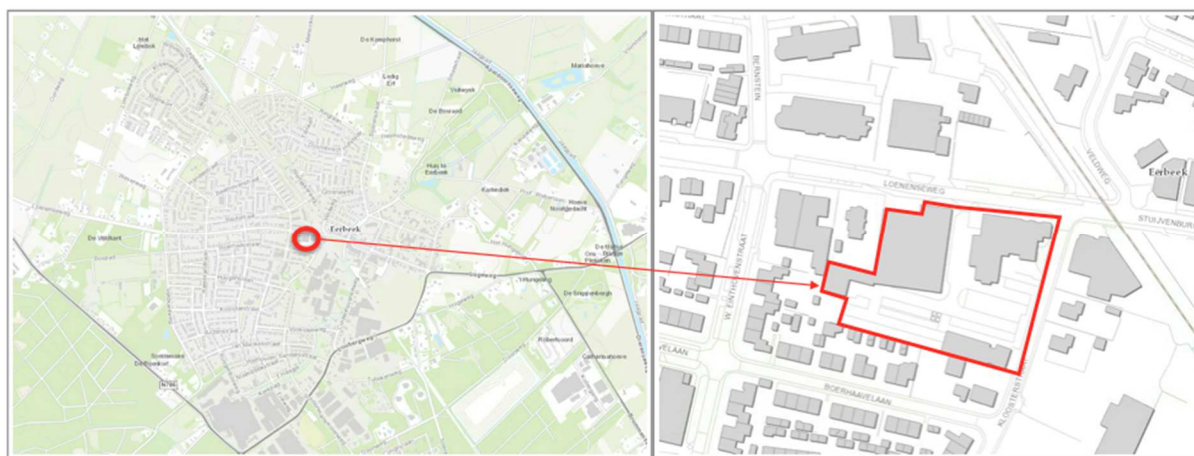
De Jumbo gelegen aan de Loenenseweg 3 te Eerbeek heeft de wens om zowel het winkelpand als de bij de supermarkt aanwezige parkeergelegenheid uit te breiden. Reden hiervoor is de aanhoudende groei die de supermarkt realiseert, in combinatie met de regiofunctie die de supermarkt vervult en de nog steeds groeiende recreatieve toevloeiing aan de kern Eerbeek.

Concreet bestaat het voornemen uit het vergroten van de bestaande supermarkt met circa 420 m² en het uitbreiden van de parkeergelegenheid ten oosten van het winkelpand met 20 parkeerplaatsen. Om dit mogelijk te maken, is het horecapand (Loenenseweg 1) ten oosten van de supermarkt aangekocht en reeds gesloopt.

De gemeente Brummen heeft in september 2015 reeds een principebesluit genomen, waarin medewerking wordt verleend aan de uitbreiding van de Jumbo in Eerbeek. De hierbij behorende uitbreiding van parkeerplaatsen is reeds geregeld via een aanvraag omgevingsvergunning. Besloten is de winkeluitbreiding planologisch mogelijk te maken door deze mee te nemen in het in procedure zijnde bestemmingsplan voor Eerbeek. Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging projectgebied

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie Loenenseweg 1,3 en 5 te Eerbeek. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regiem

Het projectgebied is gelegen binnen de begrenzing van het 'Vorbereidingsbesluit Eerbeek' dat vastgesteld is op 13 oktober 2016 en op 20 oktober 2016 in werking is getreden. Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan betreft 'Centrumplan Eerbeek'. Het geldende bestemmingsplan voor de locatie is 'Bestemmingsplan Noorderenk/Eerbeekse Enk 1989'. Hieronder worden het bestemmingsplan, het voorbereidingsbesluit en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan nader toegelicht

Bestemmingsplan Noorderenk/Eerbeekse Enk

In het geldende bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Gemengd gebied'. Daarnaast zijn de gronden voorzien van de subbestemming 'Horeca'.



Afbeelding 1.2 Fragment plankaart bestemmingsplan Noorderenk/Eerbeekse Enk 1989 (bron: Gemeente Brummen)

De voor 'Gemengd gebied' aangewezen grond is bestemd voor:

- Bewoning en ondergeschikt daaraan voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- Detailhandel met daartoe dienende winkels in combinatie met een woning;
- Bedrijven zoals genoemd in artikel 2 van deze voorschriften, zomede bestaande bedrijven;
- Erven, parkeergelegenheid, andere bouwwerken en andere werken.

Gronden met de subbestemming 'Horeca' zijn mede bestemd voor gebouwen ten dienste van horecabedrijven en daarbij behorende erven, parkeergelegenheid, andere bouwwerken en andere werken.

Gelet op het feit dat de betreffende gronden en de supermarkt binnen dezelfde bestemming vallen, is het gebruik van de gronden als parkeerterrein bij de supermarkt bij recht in overeenstemming met het bestemmingsplan. De subbestemming 'Horeca' doet hier geen afbreuk aan, gelet op de zinssnede mede bestemd voor. Oftewel de gronden mogen zowel worden aangewend ten behoeve van de onder de opsomming opgenomen functies als de bij de subbestemming 'Horeca' opgenomen functies. Met het nemen van een voorbereidingsbesluit is het bestemmingsplan echter buiten werking gesteld (bevroren). Deze situatie geldt totdat:

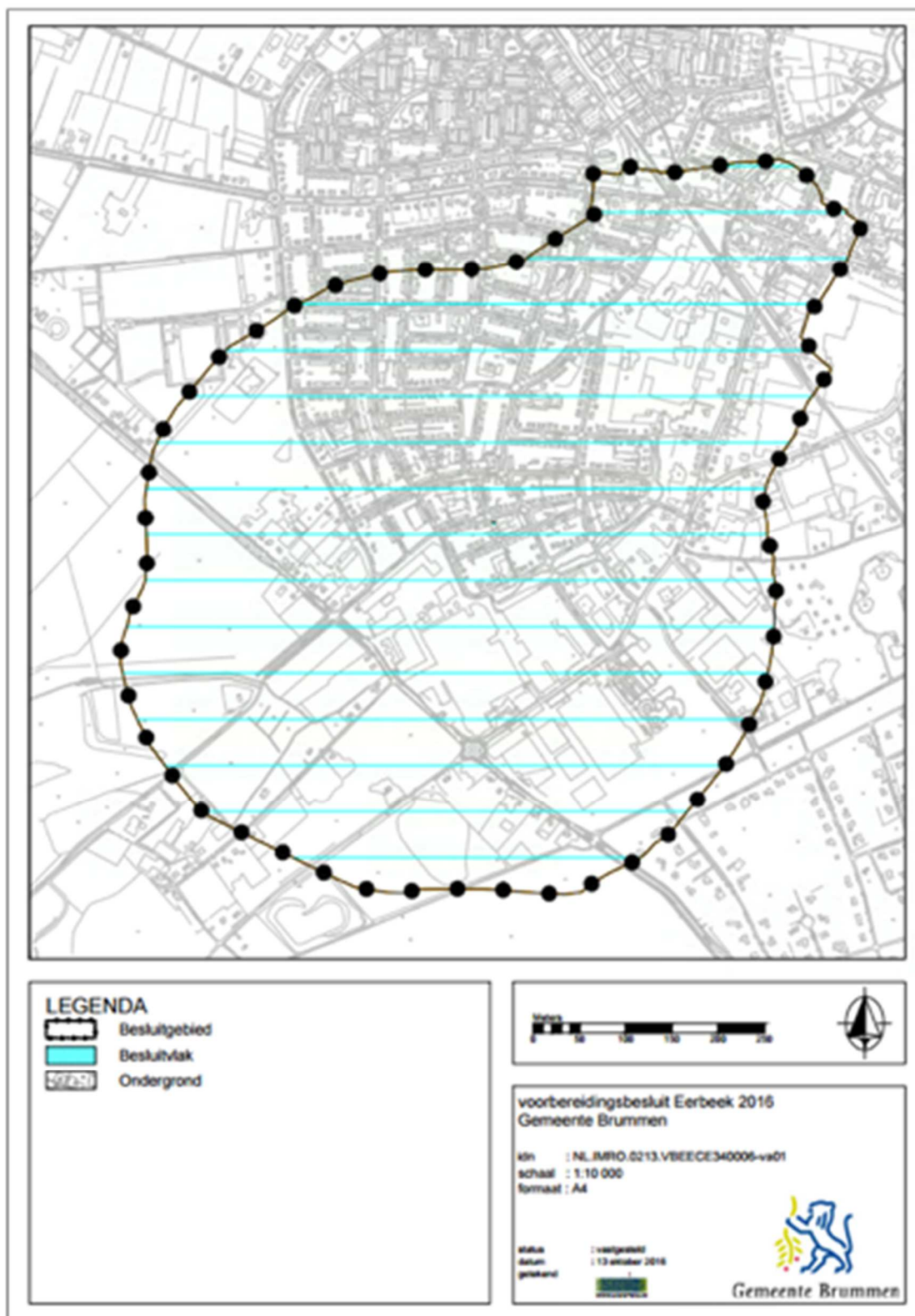
- een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. In dat geval neemt het ontwerpbestemmingsplan de aanhoudingsplicht over totdat het bestemmingsplan in werking is getreden. De aanhoudingsplicht vervalt eerder, wanneer de gemeente de termijnen in de bestemmingsplanprocedure overschrijd;
- de werkingsduur van één jaar is verlopen zonder dat een nieuw voorbereidingsbesluit is genomen. Indien dan ook nog geen ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht wordt teruggevallen op het oorspronkelijk geldende bestemmingsplan;
- het voorbereidingsbesluit wordt ingetrokken.

Hierna wordt nader ingegaan op het geldende voorbereidingsbesluit.

Vorbereidingsbesluit Eerbeek 2016

De betreffende gronden zijn gelegen binnen de begrenzing van het 'Vorbereidingsbesluit Eerbeek 2016'. Het voorbereidingsbesluit is op 20 oktober 2016 in werking getreden en geldt voor een periode van één jaar (4^e verlenging). In geval van een voorbereidingsbesluit geldt er een aanhoudingsplicht voor omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen en aanleggen (art. 3.3. e.v. Wabo). Daarnaast is in

het 'Vorbereidingsbesluit Eerbeek' bepaald dat het verboden is de bij het vorbereidingsbesluit aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen. Burgemeester en Wethouders kunnen (mits de raad wordt gehoord) door middel van een omgevingsvergunning af wijken van het eerder genoemde verbod, mits het voorgestane gebruik niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

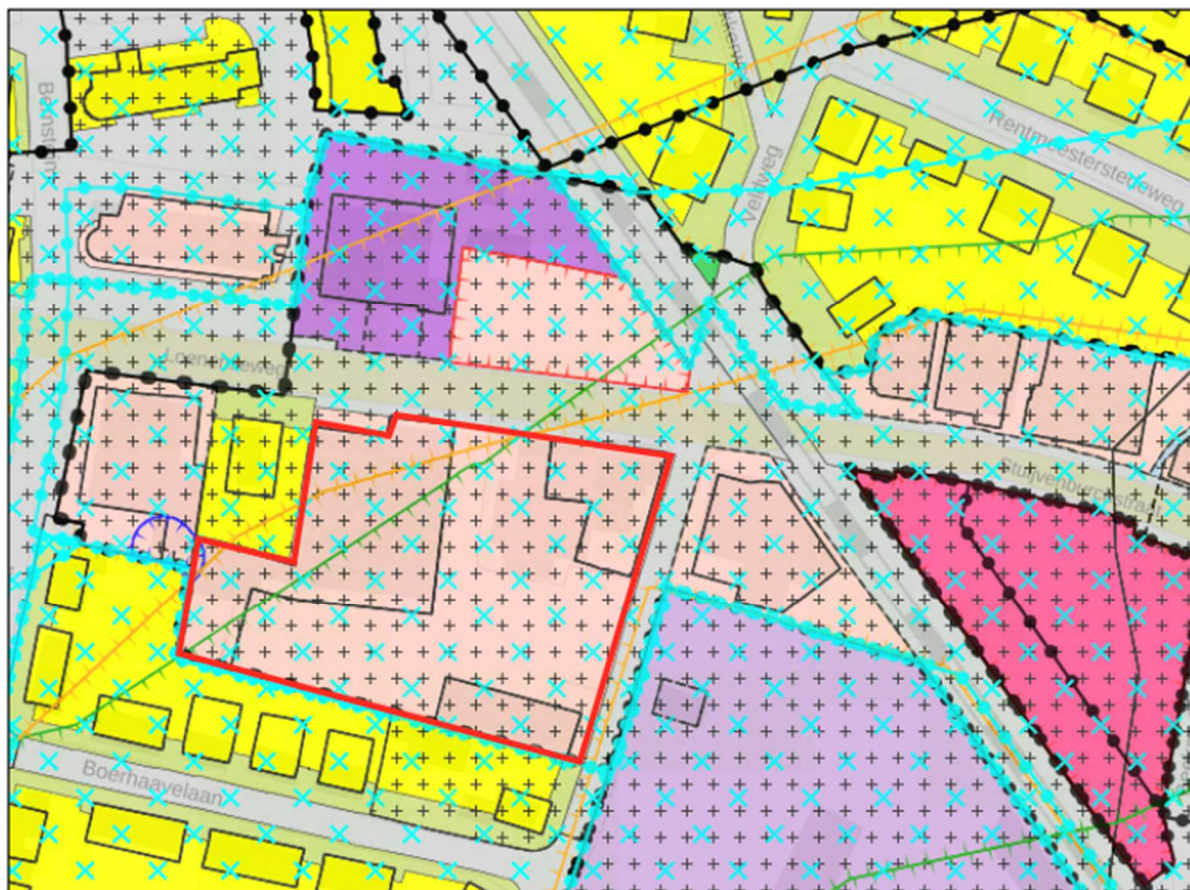


Afbeelding 1.3 Besluitvlak vorbereidingsbesluit Eerbeek (Bron: Ruimtelijke plannen)

Ontwerpbestemmingsplan Eerbeek

Vanaf 9 juni 2017 ligt het ontwerpbestemmingsplan Eerbeek ter inzage. De locatie heeft de bestemming 'Centrum - 1'. Daarnaast zijn de gronden voorzien van:

- dubbelbestemmig 'Waarde – Archeologie hoog'
- gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Geurzone 2'
- gebiedsaanduiding 'Geluidzone – Industrie'



Afbeelding 1.4 Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan Eerbeek (Bron: Ruimtelijke plannen)

De voor 'Centrum – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis, met dien verstande dat:
 1. woningen alleen zijn toegestaan op de verdiepingen;
 2. de woning reeds aanwezig was op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (geen nieuwvestiging);
- detailhandel
- dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, waarbij deze alleen zijn toegestaan op de begane grond;
- parkeervoorzieningen, wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

De gronden voorzien van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' zijn naast de ter plaatse voorkomende enkelbestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van voorkomende archeologische waarden.

De gronden met gebiedsaanduiding 'Milieuzone - geurzone 2' zijn behalve de ter plaatse voorkomende enkelbestemming(en) mede bestemd voor bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van geurhinder veroorzakende inrichtingen.

Voor de gronden met gebiedsaanduiding 'Geluidszone – Industrie' geldt in afwijking van het bepaalde voor de ter plaatse voorkomende enkelbestemming(en) dat geluidgevoelige objecten uitsluitend zijn toegestaan, indien wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Strijdigheid

Gelet op het feit dat voor het gebied een voorbereidingsbesluit geldt is uitbreiding van het winkelpand en herinrichting van de gronden tot parkeerterrein niet bij recht toegestaan. Er dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd waarmee wordt afgeweken van het gebruiksverbod. Hierbij betreft het een bevoegdheid van het college, oftewel men kan beslissen om de aanvraag niet te honoreren. Van belang hierbij is of de verzochte afwijking van het besluit in overeenstemming is met de geldende beleidskaders. Hierbij is de Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek het meest van belang. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling passend is in het gemeentelijk beleid voor het centrum van Eerbeek en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

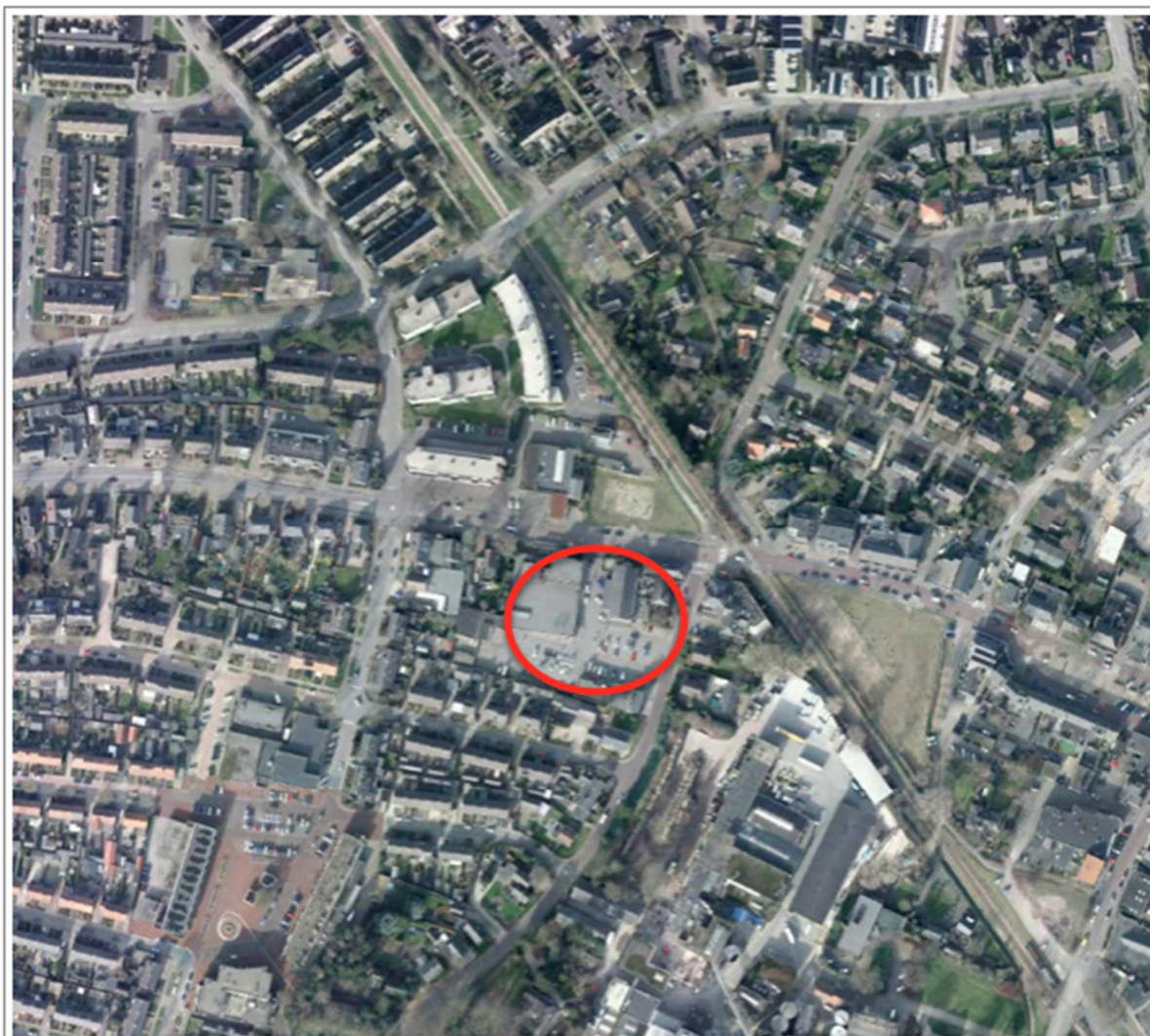
1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en gewenste situatie in het projectgebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Brummen beschreven. In hoofdstuk 4 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 wordt in gegaan op het aspect water. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project en tot slot gaat hoofdstuk 7 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied de Loenenseweg in het centrum van Eerbeek. De directe omgeving van het projectgebied bestaat aan de noord- en westzijde zijde voornamelijk uit woningen. Ten oosten bevindt zich het winkelgebied van Eerbeek en ten zuiden bedrijventerrein Eerbeek-Zuid. De tussen het projectgebied en het winkelgebied bevindt zich nog de spoorlijn Dieren-Apeldoorn van de Veluwsche Stoomtrein Maatschappij. In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging van het projectgebied ten opzichte van de omgeving (Bron: ArcGIS)

De inrichting van het projectgebied bestaat uit de bestaande jumbo supermarkt. De voormalige horecabeouwing is reeds gesloopt. De rest van het gebied is gericht als parkeerplaats voor de supermarkt.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Voornemen

Initiatiefnemer is voornemens de jumbo-supermarkt aan de oostzijde uit te breiden met circa 420 m². Het uitbreiden is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de aanhoudende groei in assortiment en de comfortdoelstellingen (ruimte voor productpresentatie en ruime gangpaden). De supermarkt vervult een regiofunctie en heeft een nog steeds groeiende recreatieve toevloeiing. Een goede bereikbaarheid met de auto en fiets en voldoende (gratis) parkeerplaatsen is voor de supermarkt essentieel. Ter plaatse van de voormalige horecabeouwing aan de Loenensestraat 1 wordt de parkeergelegenheid daarom uitgebreid van 102 naar 122 parkeerplaatsen.

2.2.2 Terreininrichting

In afbeelding 2.3 is de gewenste terreininrichting weergegeven. De uitbreiding vindt plaats aan de oostkant van het bestaande supermarktgebouw. Daarnaast wordt op de locatie van de voormalige horecabeouwing extra parkeergelegenheid gerealiseerd. Hierbij wordt ook een deel van de bestaande parkeergelegenheid heringericht. Om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen wordt langs de noord- en oostrand van het parkeergebied een twee rijen beukenhaag van 60 tot 80 cm aangelegd. De stedenbouwkundige verkenning is opgenomen in bijlage 1 van deze onderbouwing.



Afbeelding 2.3 Stedenbouwkundige verkenning toekomstige terreininrichting Jumbo (bron: opZoom Architecten)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor voorliggende uitbreiding van Jumbo Eerbeek heeft Goudappel Coffeng een parkeertoets uitgevoerd. De Parkeernota gemeente Brummen 2007 is hierbij als uitgangspunt gehanteerd. De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Functie: buurt- en dorpcentra
- Stedelijkheidsgraad: weinig stedelijk
- Ligging: centrum
- Keuze bandbreedte: gemiddeld
- Parkeerkencijfer per 100 m² BVO: 3,75 pp

Uit de rapportage van Goudappel Coffeng blijkt dat beoogde uitbreiding op basis van bovengenoemde uitgangspunten een extra parkeervraag van 16 parkeerplaatsen met zich meebrengt. Gegeven het feit dat het huidige parkeerterrein 102 parkeerplaatsen groot is, betekent dat als gevolg van de voorgenomen winkeluitbreiding conform de gemeentelijke parkeernota (102 + 16 +) 118 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het nieuw in te richten parkeerterrein met 120 parkeerplaatsen kan de verwachte extra parkeervraag worden opgevangen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het in voorliggende onderbouwing besloten initiatief. De parkeertoets is opgenomen in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het beleid vanuit het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Brummen. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

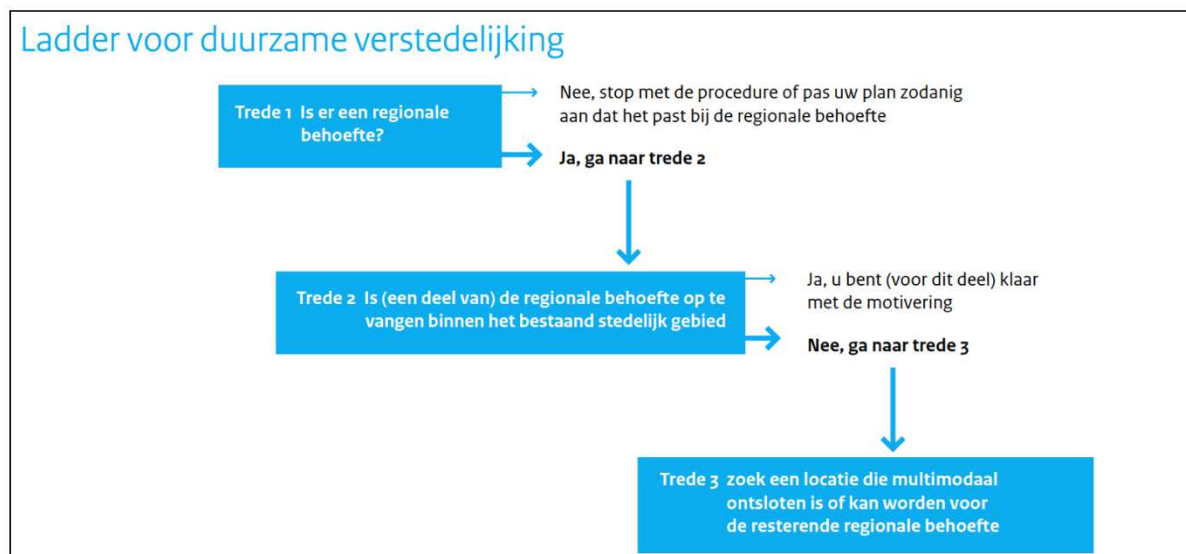
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in de provincie Utrecht zijn:

- Het goed laten functioneren van de 'draaischijf' Nederland (weg, spoorweg en vaarweg) inclusief een goed regionaal openbaar vervoer en het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van het gebiedsgerichte deelprogramma Rivieren (Lek en Neder-Rijn) van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) en het indien nodig ruimtelijk accommoderen van de inzet van de regio op geothermie (waaronder warmtekoudeopslag) in de ondergrond;
- Het op lange termijn stimuleren van regionale ontwikkeling van de A12-zone.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in

stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 3.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

3.1.2.1 Ladder duurzame verstedelijking

Ad trede 1: In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaald. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit). Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Als het initiatief van Jumbo Supermarkten aan de hand van de ladder wordt beoordeeld, kan trede 1 bevestigend worden beantwoord. Seinpost Adviesbureau B.V. heeft in de rapportage ‘DPO Jumbo supermarkt Eerbeek’ van april 2017 aan de hand van verschillende methodieken de actuele regionale behoefte onderzocht voor een uitbreiding. Zowel kwantitatief als kwalitatief is de behoefte aangetoond.

Kwantitatief

Kwantitatief is een supermarkt-Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als een aantal jaren vooruit (2025). In de huidige situatie blijkt sprake van uitbreidingsruimte, die echter richting toekomst ingenomen wordt door de plannen van zowel DEKA-markt als Jumbo. In 2025 is er sprake van een situatie waarin precies wordt voldaan aan de regionale behoefte. De beide uitbreidingen passen hier in. Daarbij zijn de stijgende consumentenbestedingen niet meegenomen, doen we dit wel dan zijn de uitbreidingen zelfs ruim verantwoord.

Structuurverstorende effecten worden niet verwacht, noch in het centrum zelf (de twee overige supermarkten zijn voldoende krachtig en DEKA-markt breidt zelf ook uit), noch binnen Eerbeek (er zijn geen concurrerende buurt- of wijkcentra of solitaire supermarkten buiten het centrum), noch binnen de gemeente (Eerbeek en Brummen liggen op behoorlijke afstand en bieden allebei ongeveer hetzelfde aanbod, dit evenwicht wordt met een beperkte uitbreiding van Jumbo niet verstoord).

Kwalitatief

In kwalitatieve zin past het Jumbo-plan naadloos in de Ruimtelijk Economische Visie voor Eerbeek-centrum die vorig jaar werd opgesteld en recent (maart 2017) door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit plan gaat uit van een compact centrumgebied wat tussen twee krachtige 'polen' is opgespannen, te weten de Jumbo-supermarkt aan de westzijde en de Plus-supermarkt aan de oostzijde. Met de uitbreiding neemt de kracht van Jumbo verder toe en met het grotere en gunstig gelegen parkeerterrein wordt de bronpuntfunctie voor een bezoek aan het dorpscentrum versterkt. Door het slopen van het voormalige café Spoorzicht ontstaat de ruimte voor extra parkeer capaciteit, en wordt een beter zicht gecreëerd op zowel de Jumbo supermarkt als de slager. Door de gecombineerde ingreep (enerzijds uitbreiding Jumbo, anderzijds sloop pand) is de netto toevoeging in m² uiteindelijk zelfs heel beperkt.

Ten aanzien van de mogelijke markteffecten gaat het in de ruimtelijke ordening niet primair om de mogelijk verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven. Centraal staat of de consument kan blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Mocht door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied een andere winkel verdwijnen, dan is de keuze voor de consument per saldo gelijk gebleven en waarschijnlijk verbeterd aangezien nieuw aanbod het verouderde aanbod vervangt. In het centrumgebied van Eerbeek zal de keuze voor de consument duidelijk verbeteren (immers Jumbo kan een betere formule voeren en haar assortiment uitbreiden) en het is zeer onwaarschijnlijk dat daardoor een andere supermarkt zal 'omvallen', laat staan dat er geen eerste levensbehoeften meer zouden kunnen worden gekocht in Eerbeek-centrum, immers er zijn meerdere supermarkten en versspecialzaken.

Ad trede 2: De tweede stap van de ladder stelt de vraag of de behoefte is op te vangen in bestaand stedelijk gebied. Hier blijkt dat Jumbo wil investeren in het bestaand stedelijk gebied door middel van uitbreiding van de huidige winkel en bestaand vastgoed wil slopen. Het plan is fysiek inpasbaar aan de rand van het centrumgebied van Eerbeek, waarbij het parkeren zelfs kan worden uitgebreid. Naar verwachting zal dit terrein ook als bronpunt kunnen gaan fungeren voor centrumbezoekers waardoor sprake zal zijn van een structuurversterkend effect voor het centrum. Jumbo zal in nauw overleg met de gemeente het parkeerterrein zo vormgeven en inrichten dat het naadloos aansluit op het groene dorpscentrum. Ook wordt de parkeerrouting aangepast, waarbij de entree naar het parkeerterrein via de Loenenseweg wordt opgeheven en hier de groene laanstructuur wordt doorgezet; in plaats daarvan komt de ontsluiting van het parkeerterrein - middels een separate oprit en afrit - aan de Kloosterstraat.

Ad trede 3: Trede drie van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing omdat die alleen relevant is voor locaties buiten het stedelijk gebied. Aangevoerd moet dan worden dat zo'n locatie goed ontsloten is voor meerdere vormen van vervoer. Sowieso geldt dat Jumbo-locatie uitstekend bereikbaar is met de auto, per fiets en te voet, alsmede OV: er ligt een bushalte voor de deur langs de Loenenseweg.

De rapportage 'DPO Jumbo supermarkt Eerbeek' van Seinpost Adviesbureau is opgenomen in bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing.

3.1.2.2 Conclusie toetsing aan rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid de ontwikkeling niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De Gelderse Omgevingsvisie (vastgesteld 9 juli 2014) is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

Actualisatieplan en geconsolideerde versie Omgevingsvisie Gelderland

Het Actualisatieplan Omgevingsvisie (vastgesteld 8 juli 2015) heeft betrekking op de thema's water en natuur. Met het Actualisatieplan is de Omgevingsvisie op de volgende onderdelen gewijzigd: natte landnatuur, externe veiligheid en het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone. In november 2015 is een tweede actualisatieplan vastgesteld. Deze actualisatie had betrekking op natuur en water. Inmiddels is er in december 2015 een geconsolideerde versie opgesteld waarin de actualisaties zijn verwerkt. De geconsolideerde versie is de actuele versie van de omgevingsvisie.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid.

3.2.1.2 Regio Stedendriehoek

Een goed vestigingsklimaat is een belangrijke troef van de regio Stedendriehoek. De regio is goed bereikbaar en ligt in het unieke landschap van de Veluwe, Salland, Achterhoek en de IJsselvallei. De voordelen van stad, dorp en platteland worden er gecombineerd. Maat en schaal van het gebied zijn overzichtelijk en de sociale betrokkenheid is groot. Centrale opgave is een nog verdere versterking van het vestigingsklimaat in de regio. Daaraan liggen vier deelopgaven ten grondslag:

- innovatie krachtig maken;
- sociaal kapitaal beter benutten;
- blijven werken aan bereikbaarheid;
- de leefomgeving met kwaliteit versterken.

3.2.1.3 Leefomgeving met kwaliteit versterken

Het is goed toeven in de Stedendriehoek. Hier ervaar je nog de kwaliteit van het landschap. De bosrijke Veluwe met beken en sprengen, de open, robuuste IJsselvallei en het coulisselandschap van Salland en de Graafschap. Daarnaast zijn er de cultuurhistorische kwaliteiten van historische Hanzesteden en het statige kroondomein rond Apeldoorn. De kwaliteiten van stad, dorp en landschap zijn van oudsher met het leven in de regio verbonden. Om deze troef te versterken is het zaak de leefomgeving te blijven ontwikkelen als een comfortabele, ontspannen omgeving voor wonen, werken en recreëren. Een gebied met een grote diversiteit aan landschappen, sterke lokale identiteiten en bijzondere cultuurhistorische waarden. Daarmee wordt de kwaliteit versterkt van de leefomgeving. De belangrijkste kansen zijn:

- basisvoorzieningen in kleine kernen bereikbaar houden;
- verbinden van recreatie en toerisme aan dorps economie;
- zelfredzaamheid en actief burgerschap stimuleren.

3.2.1.4 Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

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 de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Voorliggend initiatief voorziet in de noodzakelijke uitbreiding van Jumbo Eerbeek in bruto vloeroppervlak en parkeergelegenheid. De supermarkt kan hiermee haar regionale functie voor bewoners van Eerbeek en omgeving, maar ook recreanten, op een goede wijze blijven uitoefenen en draagt hiermee in belangrijke mate bij aan de instandhouding en bereikbaarheid van basisvoorzieningen. Voor een onderbouwing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1.2 waar het initiatief is getoetst aan de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Verder wordt er door sloop van het naastgelegen horecapand per saldo nauwelijks bebouwing toegevoegd en wordt het parkeergebied groen aangekleed, waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een impuls krijgt. Gesteld wordt dat voorliggend initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval is in het kader van deze onderbouwing hoofdzakelijk artikel 2.3.3.1 van belang. Dit artikel luidt:

Artikel 2.3.3.1 Detailhandel

Het doel van het beleid is het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelstructuur in Gelderland die bijdraagt aan de vitaliteit van steden en dorpen. De positie van de bestaande winkelgebieden staat centraal. Het vernieuwen en aanpassen van bestaande winkelgebieden aan een afnemende vraag naar

winkels en nieuwe marktontwikkelingen heeft prioriteit. In artikel 2.3.3.1 is geregeld dat in een bestemmingsplan geen nieuwe locaties voor detailhandel worden mogelijk gemaakt die leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur. Voor zover er voor het betreffende gebied een regionale afspraak is gemaakt over de programmering van detailhandel, is de bestemming detailhandel in een bestemmingsplan alleen mogelijk als deze ontwikkeling niet in strijd is met de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale afspraak. In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in het eerste lid en een eventuele intergemeentelijke samenwerking op het gebied van detailhandel.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

In voorliggend situatie betreft het geen nieuwe locatie voor detailhandel, maar uitbreiding van een bestaande locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Uit de rapportage 'DPO Jumbo supermarkt Eerbeek' van Seinpost Adviesbureau blijkt dat de voorgenomen uitbereiding zowel kwantitatief als kwalitatief past binnen de regionale behoefte. Verder ontwricht de ontwikkeling de bestaande detailhandelstructuur in de kern Eerbeek of gemeente Brummen niet. Derhalve wordt voldaan aan artikel 2.3.3.1 van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2030 'innoveren met oude waarden'

3.3.1.1 Algemeen

In juni 2013 hebben de raad, inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisatie van de gemeente Brummen ingestemd met de Toekomstvisie 'Innoveren met oude waarden'. In de toekomstvisie, die gezamenlijk met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties is ontwikkeld, zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. In de visie wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Het is een inspiratiekader dat laat zien waar Brummen wil staan in 2030 ten aanzien van zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw.

De belangrijkste kernwaarden van de gemeente Brummen zijn natuur, landschap, water, papier en landgoederen, ze verbinden het verleden en het heden met elkaar. Dit maakt de gemeente een plek waar je goed kunt wonen en leven, deze identiteit wil men graag bewaren. Met deze gedachte als uitgangspunt geeft de gemeente aan wat er in de komende jaren wel en niet kan en heeft geleid tot speerpunten verdeelt in drie thema's:

- Ruimte voor papier en landgoederen;
- Samen gezond wonen, werken en leven;
- Op groene voet met groene vingers.

De toekomstvisie zal het uitgangspunt zijn voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke maatregelen die genomen gaan worden.

3.3.1.2 Inzetten op voorzieningen in Eerbeek en Brummen

In de kleinere kernen van de gemeente, Hall, Oeken, Empe en Voorstonden zijn de voorzieningen zo goed als verdwenen. Dit wordt geaccepteerd en er wordt ingezet op goede voorzieningen in de twee kerndorpen van de gemeente: Eerbeek en Brummen. Levendige centra in en een goede bereikbaarheid van deze dorpen zijn essentieel voor de levensvatbaarheid van voorzieningen als winkels, restaurants, dienstverlenende bedrijven en instellingen.

3.3.1.3 Toetsing initiatief aan de 'Toekomstvisie 2030'

Voorliggend initiatief voorziet in de uitbreiding van het voorzieningenniveau in kerndorp Eerbeek. Door de uitbreiding van de gratis parkeergelegenheid bij de supermarkt wordt tevens de bereikbaarheid voor mensen uit het dorp en de regio verbeterd. Het voornemen past binnen de functionele structuur van de omgeving die reeds gekenmerkt wordt door centrumfuncties. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de 'Toekomstvisie 2030 'innoveren met oude waarden' van de gemeente Brummen.

3.3.2 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt op Groen (2006)

3.3.2.1 Algemeen

De gemeenteraad van Brummen heeft op 28 september 2006 de ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt op groen vastgesteld. Het doel van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie is sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De visie vormt het beleids- en toetsingskader voor ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap, water, toerisme en recreatie, sociaal maatschappelijke structuur, wonen, werken, voorzieningen en verkeer.

Centraal in de visie staan de groene kwaliteiten van de gemeente Brummen. Brummen is een prachtige landelijke gemeente met veel mooie plekken. Dit groene karakter is het vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente kiest voor een strategie waarbij de bestaande groene kwaliteiten van de gemeente het referentiepunt zijn. Hierbij wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de bestaande verschillen in het landschap, maar ook aan de mogelijkheden voor ontwikkelingen in de gemeente.

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie behelst een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en een korte termijnvisie (periode 2005 tot 2015). Samen vormen ze de ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt op Groen.

In de ontwikkelingsvisie wordt het beleid voor herstructureringslocaties, inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties beschreven. Op basis van deze locaties kan de gemeente in de woningbehoefte voor de komende jaren voorzien.

De Ruimtelijke ontwikkelingsvisie omvat een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en een korte termijnvisie (Ruimtelijke visie tot 2015, deze is echter nog steeds actueel).

3.3.2.2 Toetsing initiatief aan de 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt op Groen'

Voorliggend initiatief voorziet in de uitbreiding van het voorzieningenniveau in kerndorp Eerbeek. In de inrichting van de in het plan opgenomen parkeergelegenheid bij de supermarkt wordt rekening gehouden met de groene kwaliteiten van Eerbeek. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten van de 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt' van de gemeente Brummen.

3.3.3 Strategische visie 2030

3.3.3.1 Algemeen

De Strategische visie 2030 omvat de hoofdlijnen van het beleid voor de (middel)lange termijn. De gemeente Brummen kiest hierin voor een positie die zich ruimtelijk en functioneel onderscheidt van de omliggende gemeenten. Zo ontstaat in regionaal verband diversiteit, complementariteit en identiteit. Om dit te bereiken wordt aangesloten op de onderscheidende kwaliteiten. Voor de gemeente Brummen is de groene kwaliteit het vertrekpunt; het is dé identiteitsdrager van de gemeente. De bestaande groene kwaliteiten worden behouden en nieuwe ontwikkelingen worden ingezet ter versterking van deze groene kwaliteiten.

3.3.3.2 Toetsing initiatief aan 'Strategische visie 2030'

Voor het projectgebied zijn de volgende strategische beleidsuitspraken essentieel:

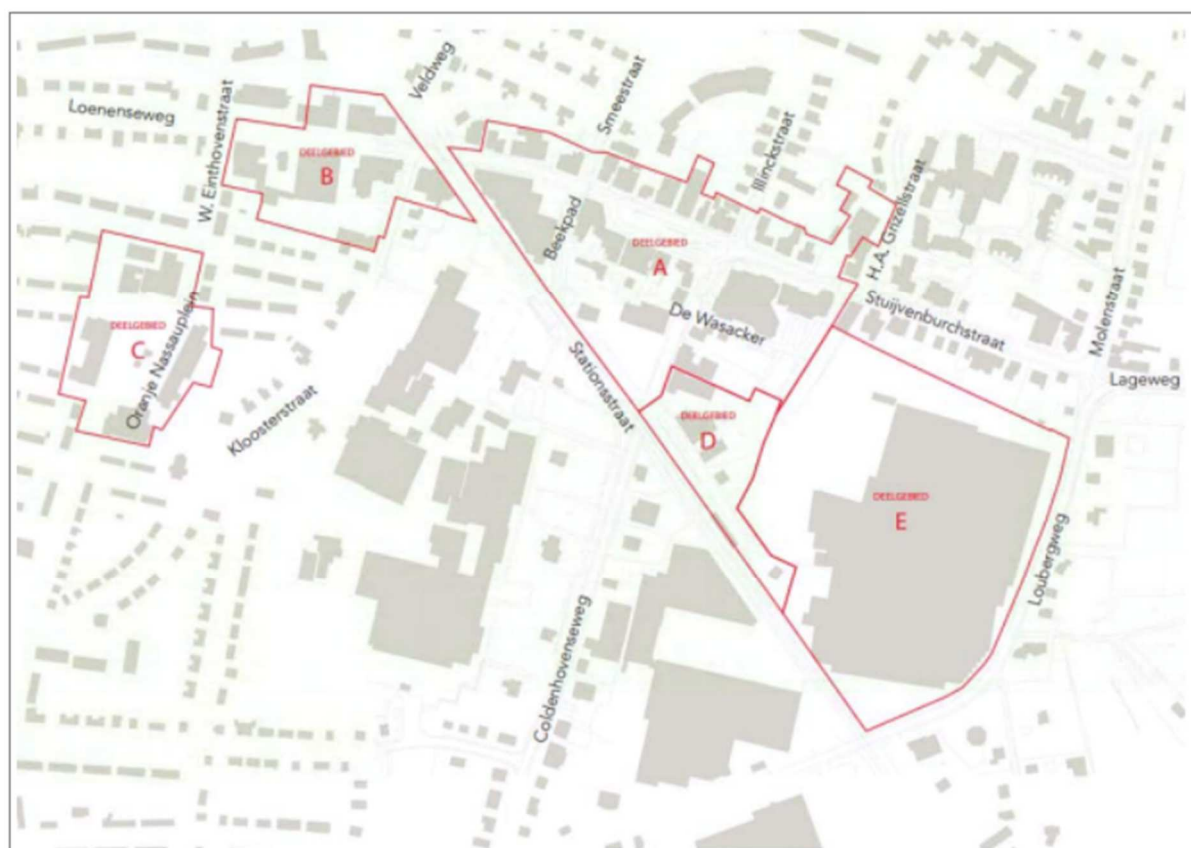
- goed leven staat centraal waarbij de inwoners een duurzame omgeving wordt geboden die betekenisvol is en kansen biedt voor een rijk, pluriform, sociaal-maatschappelijk leven.
- de gemeente wil de leefbaarheid optimaliseren.
- de centra van de kernen Brummen en Eerbeek worden geoptimaliseerd om hier een goed voorzieningenniveau te kunnen aanbieden.
- de voorzieningen worden geconcentreerd in de centra van Brummen en Eerbeek en de gemeente optimaliseert de structuur van de voorzieningen in beide centra.
- de centra zijn identiteitsvolle en dynamische plekken. Beide centra worden versterkt. Dit hoeft geen uitbreiding te betekenen, dit kan ook door een betekenisvolle omgeving te creëren.
- bereikbaarheid is essentieel en dit wordt dan ook behouden. Er is een aantal maatregelen noodzakelijk om op termijn de bereikbaarheid te garanderen. Daarbij wordt gestreefd naar oplossingen die de leefbaarheid verbeteren.

3.3.4 Structuurvisie centrumgebied Eerbeek

3.3.4.1 Algemeen

De Structuurvisie centrumgebied Eerbeek is op 26 november 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brummen. De Structuurvisie centrumgebied Eerbeek is een integraal plan en beschrijft hoe het centrumgebied van Eerbeek vorm moet gaan krijgen. De voornaamste ambitie hierbij is een heldere hoofdstructuur van het centrumgebied waarbij sprake is van onderlinge samenhang en wederzijdse versterking, zodat gekomen kan worden tot een goed functionerend en aantrekkelijk winkel-, woon- en verblijfsgebied. In de structuurvisie wordt een vijftal deelgebieden onderscheiden, te weten:

- Deelgebied A: omgeving Stuijvenburchstraat;
- Deelgebied B: omgeving Loenenseweg;
- Deelgebied C: omgeving Oranje Nassauplein;
- Deelgebied D: Stationsomgeving;
- Deelgebied E: Burgerslocatie.



Afbeelding 3.2 Deelgebieden Structuurvisie centrumgebied Eerbeek (bron: Gemeente Brummen)

Het centrum dient een visitekaartje voor Eerbeek te zijn waarin de hechte relatie en de dynamiek tussen het centrum en de aanwezige industrie herkenbaar is. Om dit te kunnen realiseren, heeft de gemeente Brummen uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd op het gebied van ruimtelijke structuur en kwaliteit, functionele structuur, en verkeer en parkeren.

Het voert te ver om alle uitgangspunten en doelstellingen uitgebreid toe te lichten. In het algemeen kunnen de volgende doelstellingen geformuleerd worden:

- Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied dat onderscheidend en concurrerend is;
- binnen het centrumgebied realiseren van een “hart van Eerbeek”; nabij de beek en de Stuijvenburchstraat;
- het centrumgebied dient het meest compacte gebied te zijn, dat wil zeggen: Een grote diversiteit en veelheid aan functies op een relatief beperkte oppervlakte; meervoudig grondgebruik (winkels en woningen);
- bepalend voor de toekomstige structuur zijn de keuzes ten aanzien van de verkeersstructuur, het situeren van voorzieningen binnen het centrum, de mogelijkheid tot verwerving van enkele panden en de parkeercapaciteit. Zaken zoals de locatie van het station, de bebouwingshoogte, de inpassing van waardevolle panden en de positie van het Oranje Nassaplein binnen het centrum zijn weliswaar niet onbelangrijk, maar wel structuurvolgend;
- in het centrum van Eerbeek dient een evenwichtige mix van functies aanwezig te zijn, waarbij de functies wonen, cultuur in brede zin, horeca en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte versterking behoeven.

De structuurvisie dient de verschillende toekomstige ontwikkelingen van de kern Eerbeek optimaal te verwerken binnen de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige situatie. Flexibiliteit in programma en uitvoering zijn daarbij belangrijke elementen. Door in te grijpen in de bestaande structuur is het functioneel ruimtegebruik optimaal benut en worden er nieuwe kwaliteiten toegevoegd aan het centrum van Eerbeek.

Ruimtelijke structuur

De bestaande lintstructuur is uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het concept voor het nieuwe centrum. Verbindingen tussen de verschillende structuren vormen een web waarbij de knooppunten benut worden om rustpunten of verbijzonderingen te creëren. Door bestaande lijnen te benadrukken of te interpreteren worden nieuwe verbanden gelegd tussen het spoor, de beek, het lint en het plein.

De drie belangrijkste lijnen binnen de kern Eerbeek worden versterkt door de functionele eigenschappen te benadrukken en te verbijzonderen; het spoortraject als culturele route, de beek als recreatieve route en het lint van de Stuijvenburchstraat als winkelroute. Deze structuren worden niet alleen benoemd maar ruimtelijk ook zo vormgegeven dat er een versterking ontstaat van de daadwerkelijke beleving.

Functionele structuur

De winkelroute en het spoor vormen de kapstok waaraan de verscheidene functies zijn opgehangen. De winkelstructuur begint vanaf de kruising Loenenseweg - W. Eindhovenstraat tot de kruising Stuijvenburchstraat - Wasacker met een 'belangrijke' concentratie aan de Stuijvenburchstraat.

Het plein vormt het hart van het centrum en de Stuijvenburchstraat wordt, tezamen met de Coldenhovenseweg, gezien als het kernwinkelgebied. Zowel de Stuijvenburchstraat als de Coldenhovenseweg zal een kwaliteitsverbetering ondergaan. Functies aan het plein zoals winkels en horeca vervullen uiteraard de belangrijkste voorwaarde voor een verblijf in het centrum.

Verkeer en parkeren

Het verkeer speelt een prominente rol binnen het functioneren van het centrum van Eerbeek. Om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en om voldoende flexibiliteit binnen het plangebied te verwezenlijken, is gekozen voor een opzet waarbij het straatprofiel hoofdzakelijk is toegepast op tweerichtingsverkeer. Hiermee wordt zoveel mogelijk voorkomen dat onnodige verkeersbewegingen ontstaan en zwaar en doorgaand verkeer door woonwijken wordt geleid.

De hoofdverkeersroute wordt gevormd door de driehoek Stuijvenburchstraat, Loubergweg en een nieuwe ontsluiting langs het spoor. Op deze driehoek sluiten een aantal doorgaande verkeersstructuren aan richting de omliggende kernen en wijken. Het voetgangersgebied wordt vanaf alle kanten voorzien van parkeermogelijkheden die is afgestemd op de functionele behoefte ter plekke. Een belangrijk discussiepunt is de verkeersdruk op het Stuijvenburchplein. Door het parkeren enkelzijdig toe te passen en de weg een snelheidsverlagende inrichting te geven, wordt getracht de oversteek naar de winkels aan de noordzijde te verbeteren.

3.3.4.2 Toetsing initiatief aan 'Structuurvisie centrumgebied Eerbeek'

De uitbreiding van de Jumbo supermarkt en bijbehorende parkeergelegenheid is in lijn met de ambities zoals deze zijn geformuleerd in de Structuurvisie centrumgebied Eerbeek.

3.3.5 Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek

3.3.5.1 Algemeen

De Ruimtelijke Economische Visie Centrum Eerbeek is op 30 maart 2017 door de gemeenteraad van Brummen vastgesteld. Het plan maakt onderdeel uit van het totale programma Ruimte voor Eerbeek en heeft als ambitie ervoor te zorgen dat de detailhandel in Eerbeek goed kan functioneren. De inhoud van de Ruimtelijke Economische Visie Centrum Eerbeek is een belangrijke bouwsteen voor planvorming in Eerbeek.

3.3.5.2 Huidige situatie en gewenste detailhandelstructuur Eerbeek

Het centrum van Eerbeek kenmerkt zich door een aantal commerciële clusters langs een denkbeeldig lint wat van west naar oost loopt. De clusters worden op diverse plekken onderbroken door andere functies zoals wonen, een spoorlijn en open ruimten en vormen niet één geheel. Eerbeek-centrum is daarmee geen compact dorpshart en oefent in de huidige situatie in onvoldoende mate aantrekkingskracht uit op de eigen bewoners en op toeristen.

De na te streven ruimtelijke structuur is het zogenaamde haltermodel. Dat wil zeggen een kernwinkelgebied wat ligt 'opgespannen' tussen twee trekkers, die aan beide uiteinden zijn gesitueerd. Tussen deze trekkers in ontstaan dan kansen voor commercieel aanbod dat gericht is op recreatief winkelen, consumptie, maar ook ontmoeting, een plek met een aangenaam verblijfsklimaat om de bewoners en toeristen vaker en langer in het centrumgebied te houden. Het kernwinkelgebied is dus het winkelgebied wat tussen beide supermarkten is gelegen. Deze afstand mag niet te groot zijn omdat consumenten deze lopend moeten afleggen, bij voorkeur circa 250 meter met goede zichtlijnen en zonder barrièrewerking. Vertaald naar het centrumgebied van Eerbeek, betekent dat het kernwinkelgebied de zone is tussen trekker Jumbo aan de westzijde en trekker Plus aan de oostzijde.

3.3.5.3 Toetsing initiatief aan Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek

De omgeving van de Jumbo-supermarkt is in potentie dé locatie voor dagelijkse boodschappen in het centrum. Jumbo heeft de uitdrukkelijke wens om uit te breiden van de huidige 1.252 m² tot een omvang van ca. 1.500 m² wvo en de parkeersituatie te verbeteren. De uitbreiding van de winkel en parkeergelegenheid staat gepland ten oosten van de huidige locatie. De bebouwing van het voormalige café-restaurant Spoorzicht is reeds gesloopt. In de omgeving van de Jumbo zitten al een drogist, een slager, een tabak-en boekenzaak, winkels met eenzelfde bezoekmotief. De herontwikkeling moet hier zodanig op aansluiten dat er meer synergie ontstaat en de westzijde een krachtige trekker en sterkere bronpuntfunctie krijgt. Het spoor Apeldoorn-Dieren vormt wel een barrière richting het centrum, vooral door een gebrek aan functies (geen tweezijdige bewinkeling). Consumenten worden vanwege de afstand tot het Stuijvenburchplein en deze barrière in de omgeving van het spoor niet snel verleid om het centrum te bezoeken. Om deze 'drempel' te verkleinen, wordt de functionele as versterkt door de herontwikkeling van de Jumbo te richten op de Loenenseweg. Dit in samenhang met een nieuwe invulling van het Kerstenterrein (tegenover Marskramer) met een of enkele centrumfuncties en een herinrichting van de omgeving rondom het spoor kan de drempel verkleinen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voorliggende initiatief in lijn is met de uitgangspunten van de 'Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek'.

3.3.6 Nota Ruimtelijke kwaliteit Brummen

3.3.6.1 Algemeen

Vanuit het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving heeft de gemeente Brummen haar welstandsbeleid vastgelegd in een Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen (2013). Met deze nota kan de gemeente regie voeren op de kwaliteit van de omgeving. De nota stelt spelregels om rechtszekerheid en voorspelbaarheid te bieden, maar dit is geen dictaat. Door ruimte voor dialoog en het afwijken van de spelregels is er ook ruimte voor betere alternatieven.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit maakt onderscheid in welstandsgebieden en bijzondere thema's, met daaraan gekoppeld afzonderlijke toetsingscriteria. Hoe meer ruimtelijke kwaliteit een gebied kent, hoe gedetailleerder de welstandstoets is. Bij de keuze om meer of minder gedetailleerd te toetsen wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

- de mate van authenticiteit;
- de mate van zeldzaamheid van een stedenbouwkundige typologie;
- de mate waarin een gebied beeldbepalend is;
- de mate waarin de stedenbouwkundige structuur en architectuur in een gebied samenhangend zijn.

3.3.6.2 Toetsing initiatief aan Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen

Het projectgebied ligt in het welstandsgebied 1 'Historisch gegroeide dorpsgebieden en linten'. Bij de verder planuitwerking zal rekening worden gehouden met de welstandcriteria behorende bij dit gebied.

3.3.7 Parkeernota Brummen

3.3.7.1 Algemeen

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de Parkeernota 2007. Het parkeerbeleid wordt in zijn algemeenheid gezien als een onderdeel van het gehele instrumentarium dat ingezet kan worden om overlast door geparkeerde auto's tegen te gaan en daarmee de leefbaarheid te bevorderen. In de parkeernota de volgende uitgangspunten opgenomen ten aanzien van het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit:

- parkeren op eigen terrein;
- ondergronds parkeren heeft de voorkeur;
- aan huis verbonden beroepen mogen de parkeerdruk niet verhogen;
- bij aanwezigheid van een garage dient deze zo gesitueerd te worden dat het mogelijk is op de oprit te parkeren;
- parkeren in de voortuin wordt in principe uitgesloten.

De CROW-parkeerkcijfers hebben als basis gediend voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de parkeernota.

3.3.7.2 Toetsing initiatief aan Parkeernota Brummen

In paragraaf 2.2.3 is reeds ingegaan op het parkeren in het plangebied. Goudappel Coffeng heeft voor de ontwikkeling een parkeertoets uitgevoerd (bijlage 2) waaruit blijkt dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt verantwoord is.

3.3.8 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het in deze onderbouwing besloten initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In het kader van de milieukundige uitvoerbaarheid worden in dit hoofdstuk de volgende thema's behandeld: bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Boluwa Eco Systems B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht (kenmerk: 16048). Het onderzoeksgebied bestaat uit gronden waar de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

4.1.2 Situatie projectgebied

Het verkennend bodemonderzoek (NEN-5740) voor het onderzoeksgebied is op basis van vooronderzoek uitgevoerd conform de onderzoeksstrategie 'onverdacht voor bodemverontreiniging(en)'.

Uit veldwerkzaamheden is gebleken dat in de bovengrond van MM1 (mengmonster 1) verhoogde gehalten van kwik, lood en PAK (10-VROM) aanwezig zijn. De lichte verhoging met PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie. De gemeten gehalten zijn niet ongewoon voor plaatsen waar mensen wonen en/of werken.

In de bovengrond van MM2 zijn licht verhoogde gehalten van kwik en PAK (10-VROM) aangetoond. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte kwik is op basis van de bekende gegevens niet exacte te verklaren. Mogelijk kan dit worden gerelateerd aan de aangetroffen puinresten/kooltjes in de boringen.

De lichte verhoging met PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie. De gemeten gehalten zijn niet ongewoon voor plaatsen waar mensen wonen en/of werken.

In de ondergrond van MM3 zijn licht verhoogde gehalten kwik, lood en PAK (10-VROM) aangetoond. De licht verhoogde gehalten kwik, lood en PAK (10-VROM) zijn op basis van bekende gegevens niet exacte te verklaren. Mogelijk heeft uitspoeling vanuit de bovengrond plaatsgevonden.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen milieu hygiënische belemmeringen voor de beoogde bouwplannen op het perceel er hoeft dan ook geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.1.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er uit milieu hygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien de beoogde nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

4.2 Geluid

4.2.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.2.2 Situatie projectgebied

4.2.2.1 Weg- en railverkeerslawaaï

In voorliggend geval wordt de bestaande Jumbo Supermarkt uitgebreid met circa 420 m² en wordt de parkeergelegenheid aan de oostzijde van het winkelpand uitgebreid met 20 parkeerplaatsen. Het plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk. Een akoestisch onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

4.2.2.2 Industrielawaai

In voorliggend geval is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein of van een uitbreiding van een gezoneerd industrieterrein binnen de invloedssfeer van omliggende woningen. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

4.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 **Situatie projectgebied**

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 4.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De ontwikkeling betreft een uitbreiding van de bestaande supermarkt met 420 m² en 18 parkeerplaatsen om te kunnen voldoen aan de aanhoudende groei in assortiment en de comfortdoelstellingen (ruimte voor productpresentatie en ruime gangpaden). Hier staat tegenover dat de bestaande horecafunctie wegvalt. Van een onevenredige toename van verkeersbewegingen is geen sprake. Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat dit initiatief niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 **Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.4 **Externe veiligheid**

4.4.1 **Algemeen**

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit;
- het Activiteitenbesluit.

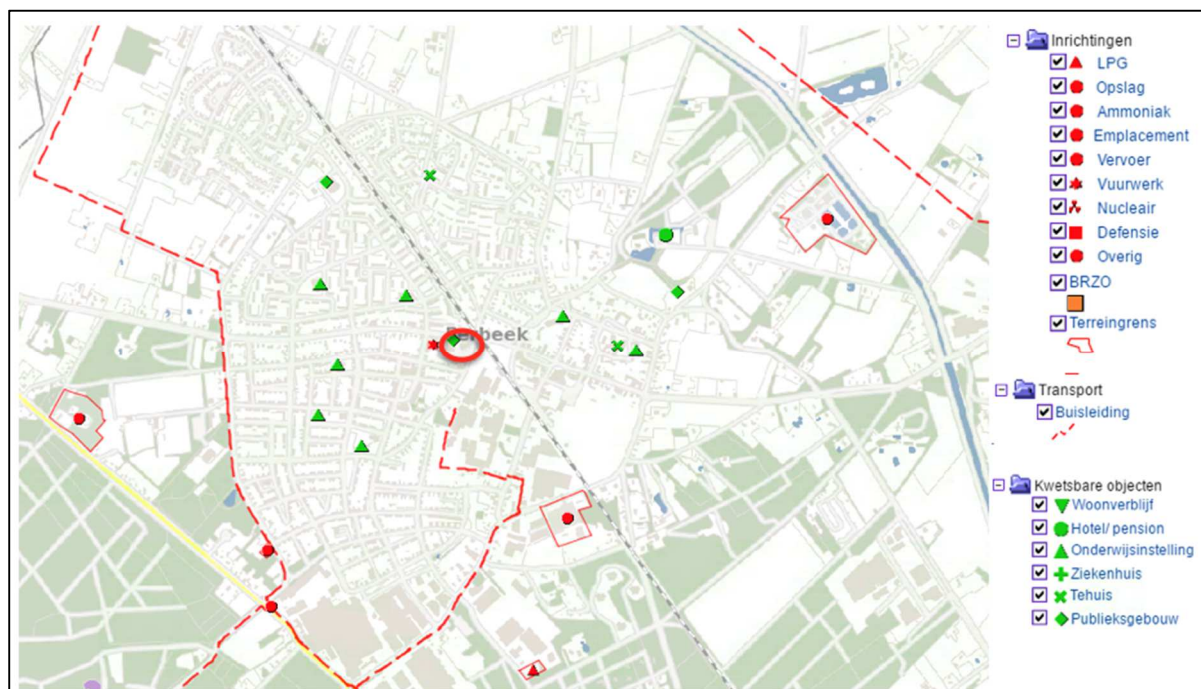
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de risicokaart en de ligging van het projectgebied globaal weergegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Binnen het projectgebied worden geen risico's weergegeven. Wel is het reeds gesloopte café/restaurant Spoorzicht nog als kwetsbaarobject opgenomen. In de directe omgeving van het projectgebied bevindt zich wel een vuurwerkopslag en –verkooppunt bij de Fixet Bouwmarkt aan de Loenenseweg 13 met bijbehorende terreingrens op basis van de veiligheidsafstand van 20 meter. Het projectgebied ligt buiten deze terreingrens en bevindt zich daarom niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van deze inrichting vallende onder het Vuurwerkbesluit.

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen
- zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

Gelet op de ligging op korte afstand van de bedrijfsfunctie ten zuidoosten van het projectgebied kan worden gesteld dat in voorliggend geval sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m

5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.3 Situatie projectgebied

4.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de functie toe? (interne werking).

4.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De ontwikkeling omvat de afbraak van een horecagelegenheid en de uitbreiding van een supermarkt en bijbehorende parkeergelegenheid in de dorpskern van Eerbeek. Zowel detailhandel- als horecafuncties hebben een grootste richtafstand van 10 meter op basis van geluid en gevaar en hebben een min of meer vergelijkbare verkeersaantrekkende werking. Hierbij moet worden opgemerkt dat de horecafunctie volledig vervalt en de bestaande supermarkt van circa 1830 m² met 420 m² wordt uitgebreid. In de directe omgeving van het projectgebied bevinden binnen een straal van 10 meter geen milieugevoelige functies. Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet extra milieubelastend is voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In het projectgebied wordt geen milieugevoelig object (woning) mogelijk gemaakt, wel wordt het bedrijfsgebouw uitgebreid. Zoals in subparagraaf 4.5.3.2 reeds is geconcludeerd bevinden zich in de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen milieugevoelige objecten die de bedrijfsvoering van de supermarkt in de nieuwe situatie beïnvloeden.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Geur

4.6.1 Wet geurhinder en veehouderij & Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor inrichtingen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient tussen een emissiepunt van een dierenverblijf waarin melkkoeien en/of vrouwelijk jongvee worden gehouden en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter en buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de overige dieren welke binnen de inrichting worden gehouden, is in de Wet geurhinder en veehouderij een geurnorm opgenomen. Deze bedraagt voor geurgevoelige objecten buiten de

bebouwde kom 14 odour units per kubieke meter lucht. Voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom bedraagt deze 3 odour units per kubieke meter lucht.

4.6.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het projectgebied - gelegen in het centrum van Eerbeek - zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen aan de noordrand van de kern Eerbeek, op een afstand van circa 850 meter van het projectgebied. Ter plaatse van het projectgebied kan dan ook worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

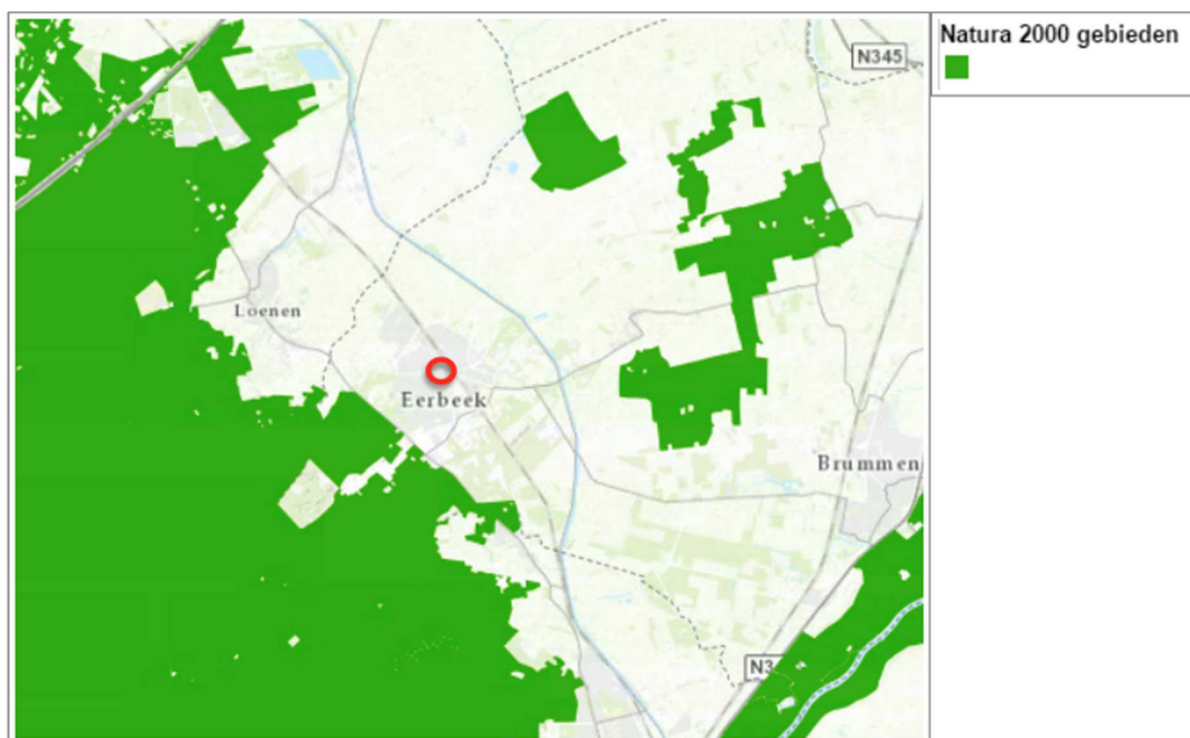
4.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is geregeld in de Wet Natuurbescherming en is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Voor gebiedsbescherming is tevens het Natuur Netwerk Nederland (NNN) van toepassing.

4.7.1 Gebiedsbescherming

4.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Vanaf de Natuurbeschermingswet 1998 heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 4.2 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de Natura 2000 weergegeven.

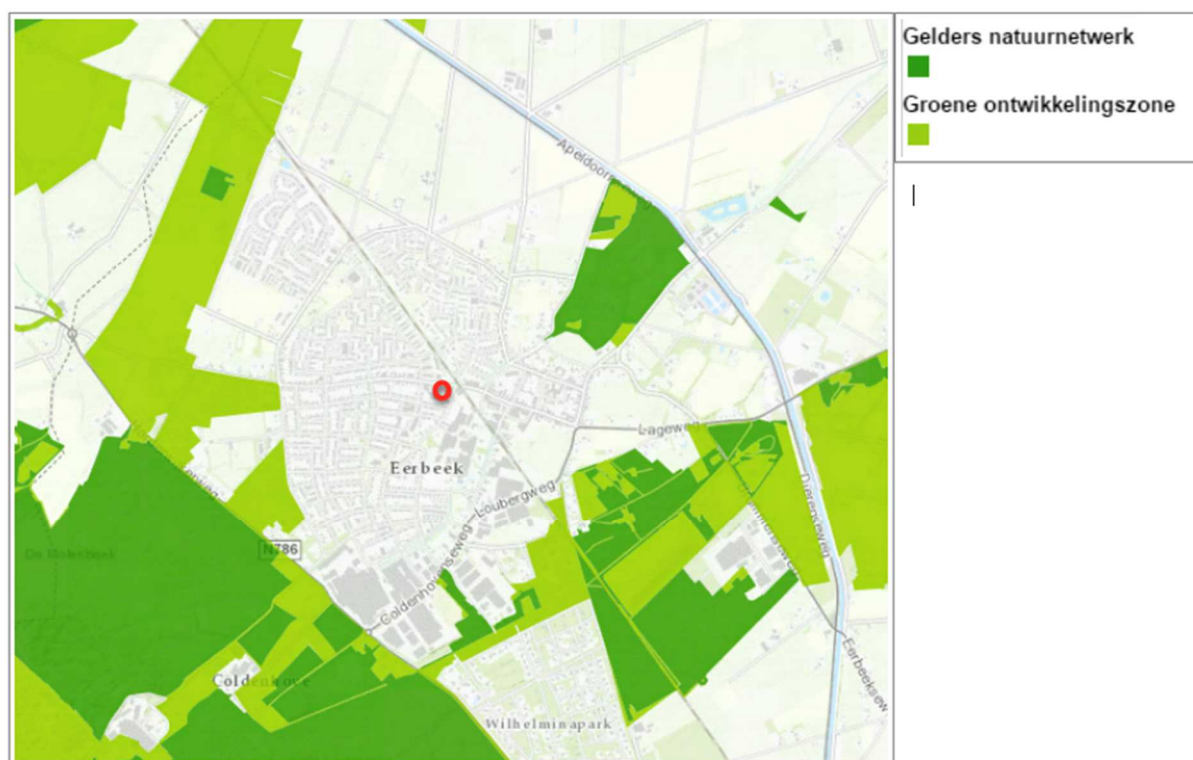


Afbeelding 4.2 Ligging projectgebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: provincie Gelderland)

Het projectgebied is niet gelegen binnen of grenzend aan een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' is gelegen op een afstand van circa 1100 meter. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van het voornemen wordt gesteld dat voorliggend initiatief geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

4.7.1.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Gelders Natuurnetwerk is, als onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de GNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 4.3 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de GNN weergegeven.



Afbeelding 4.3 Ligging projectgebied ten opzichte van de GNN en GO (Bron: provincie Gelderland)

Het projectgebied is niet gelegen binnen of grenzend aan de GNN of GO. Het dichtstbijzijnde gebied in het Gelders natuurnetwerk is gelegen op circa 550 meter ten oosten van het projectgebied. Als gevolg van voorliggend initiatief is er geen sprake van afname van areaal. Gezien de onderlinge afstand, aard en omvang van voorliggend initiatief wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van wezenlijke kenmerken en waarden op de GNN/GO. Een nadere toetsing aan het GNN/GO wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.7.2 Soortenbescherming

4.7.2.1 Algemeen

Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is de voormalige horecabebouwing reeds gesloopt en is het terrein in gebruik als tijdelijke extra parkeergelegenheid. Het is hierdoor niet aannemelijk dat op de locatie beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn. Het uitvoeren van een quickscan flora- en fauna is niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Als gevolg van voorliggend initiatief zijn er geen negatieve gevolgen te verwachten op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

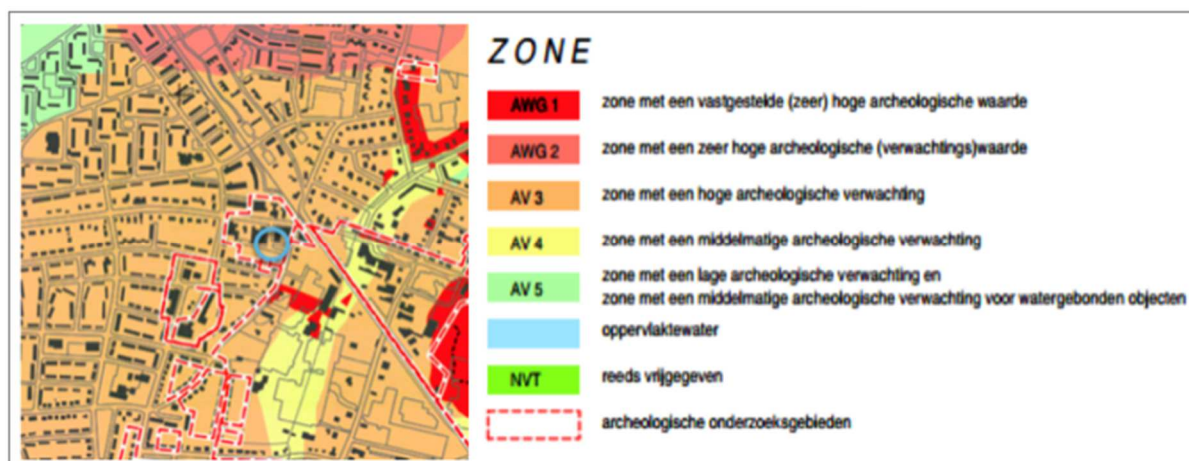
4.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging bracht met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

4.8.1.2 Situatie projectgebied

De gemeente Brummen heeft een 'Beleidsnota archeologie gemeente Brummen' en bijbehorende 'Archeologische beleidskaart'. Op basis van deze archeologische beleidskaart zijn de gronden in het projectgebied voorzien van een hoge archeologische waarde (AV 3). Bij bodemverstoringen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht. Op afbeelding 4.4 is het plangebied door middel van een blauwe cirkel indicatief weergegeven op de kaart.



Afbeelding 4.4. Ligging projectgebied op Archeologische beleidskaart (bron: Gemeente Brummen)

In het kader van voorliggend initiatief vinden bodemingrepen plaats waarvoor waarschijnlijk een onderzoeksplicht geldt. In de omgevingsvergunningfase wordt dit archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een ruimtelijk plan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

4.8.2.2 Situatie projectgebied

In het projectgebied zelf is geen sprake van cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied is eveneens geen sprake van cultuurhistorische waarden waarop voorliggend initiatief van invloed kan zijn. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er in de omgevingsvergunningfase een archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Besluit Milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

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

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

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

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

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;

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

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8, lid 1 Wet Natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van 1.1 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.7 al is geconcludeerd heeft dit project geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden tot gevolg.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8, lid 1 van de Wet Natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk. Daarom is geen sprake van een m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.

4.9.2.2 Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Activiteiten met een waarde van minder dan 0,05 mol per hectare per jaar worden als verwaarloosbaar beschouwd; deze activiteiten hoeven niet te worden gemeld (ook al niet onder de ontwerp Regeling). Ook cumulatief beschouwd zorgen deze activiteiten voor geen effecten voor de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden, aldus de toelichting van de PAS. Gelet op de aard van het voornemen (uitbreiding bestaande winkel met 420 m² en 18 extra parkeerplaatsen) en de ruime afstand tot Natura 2000-gebieden, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een activiteit die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Nader onderzoek naar de stikstofdepositie is voor deze specifieke ontwikkeling niet noodzakelijk.

4.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit bestemmingsplan is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als:

- De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Hierbij wordt 'het bestemmingsplan' – waar dit project uiteindelijk rechtskracht gaat krijgen - zowel genoemd in kolom 3 (plannen) als kolom 4 (besluiten). Doordat dit project voorziet in eindbestemmingen voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling, wordt voldaan aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

Zoals in het voorgaande aangegeven is in dit geval sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Dit project is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De in deze ruimtelijke onderbouwing ontwikkeling is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- Een activiteit die betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer.
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- Een activiteit met een bedrijfsvloeroppervlakte van 20 hectare of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit project met een winkeluitbreiding van uitbreiding 420 m² en 18 extra parkeerplaatsen en de sanering van een bestaande horecalocatie geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

4.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.(beoordelings)-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

5.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterweg (2009).

5.1.3 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Gelderland 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er voor 2007 en 2015 liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

5.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden

opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er een klein waterschapsbelang is. Dit vanwege het feit dat er in het projectgebied geen belangrijke oppervlakte wateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging aanwezig zijn. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Het 'Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)' is opgenomen in bijlage 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG

7.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit plan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Provincie Gelderland

PM

7.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat er geen sprake is van waterschapsbelangen. Het voeren van vooroverleg met het waterschap is dan ook niet noodzakelijk.

BIJLAGEN BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

- Bijlage 1 Stedenbouwkundige verkenning uitbreiding Jumbo Eerbeek**

- Bijlage 2 Parkeertoets uitbreiding Jumbo Eerbeek**

- Bijlage 3 DPO Uitbreiding Jumbo Eerbeek**

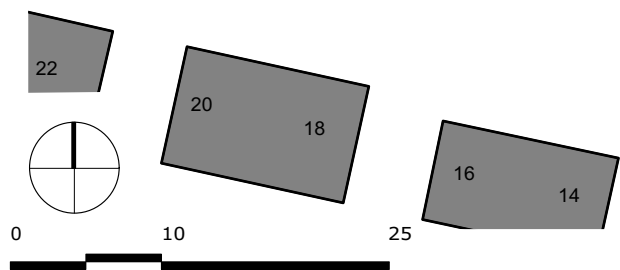
- Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek**

- Bijlage 5 Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang**



- RENVOOI**
- huidige Jumbo
 - omliggende bebouwing
 - toekomstige ontwikkeling
 - rijbaan
 - trottoir
 - bestaande parkeerplaats
 - nieuwe parkeerplaats
 - bestaande boom
 - beukenhaag (h= ca 60-80cm), 2 rijen met daartussen draadstaalhek
 - ww
 - lichtmast
 - kadastrale grens

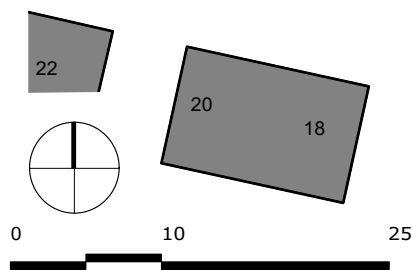
141 parkeerplaatsen





- RENVOOI
- huidige Jumbo
- uitbreiding Jumbo
- omliggende bebouwing
- toekomstige ontwikkeling
- rijbaan
- accentvlak rijbaan
- trottoir
- bestaande parkeerplaats
- nieuwe parkeerplaats
- bestaande boom
- beukenhaag (h= ca 60-80cm), 2 rijen met daartussen draadstaalhek
- ww winkelwageningstalling
- ☀ lichtmast
- kadastrale grens

120 parkeerplaatsen



Jumbo Supermarkten BV

Parkeertoets uitbreiding Jumbo Eerbeek

Omdat we ons verplaatsen

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

Jumbo Supermarkten BV

Parkeertoets uitbreiding Jumbo Eerbeek

Datum	28 juli 2017
Kenmerk	JSM010/Tol/0026.02
Eerste versie	5 mei 2017

Documentatiepagina

Oprichtgever(s)	Jumbo
Titel rapport	Parkeertoets uitbreiding Jumbo Eerbeek
Kenmerk	JSM010/Tol/0026.02
Datum publicatie	28 juli 2017
Projectteam Goudappel Coffeng	Danny van Beusekom, Lianne van Toledo

	Inhoud	Pagina
1	Inleiding	1
2	Ontwikkeling	2
2.1	Locatie	2
2.2	Parkeeraanbod	3
3	Parkeervraag	5
3.1	Aanpak	5
3.2	Extra parkeervraag na uitbreiding	6
3.3	Toekomstige situatie	6
4	Conclusie	8
	Bijlagen	
1	Uitgangspunten parkeervraag	
2	Cyclorama straatopnames	

1

Inleiding

De Jumbo supermarkt in Eerbeek is voornemens uit te breiden. Deze gewenste ontwikkeling brengt een nieuwe parkeervraag met zich mee.

Wat mee speelt in de studie, is dat Jumbo een bijzondere functie vervult in de kern Eerbeek. Het parkeerterrein voor de supermarkt fungeert niet alleen als parkeergelegenheid voor bezoekers van de supermarkt, maar ook voor diverse omliggende centrumfuncties. Daarnaast is Eerbeek en omgeving een populaire bestemming voor toeristen en dat merkt de supermarkt in bezoekersaantallen gedurende het toeristenseizoen. Jumbo wil graag voorzien in de parkeerbehoefte van het centrum, alsmede voldoende parkeergelegenheid kunnen faciliteren gedurende het toeristenseizoen. Jumbo heeft de gemeente Brummen daarom voorgesteld om niet uit te gaan van het door de gemeente voorgestelde kencijfer van 4,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (matig stedelijk, centrum), maar van de maximale parkeernorm van 6,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (weinig stedelijk, rest bebouwde kom).

Goudappel Coffeng BV is gevraagd onderbouwd aan te geven waarom de hogere parkeernorm voor deze supermarkt een realistisch uitgangspunt is.

Uit voorliggende rapportage blijkt dat conform het gemeentelijke toetsingskader voor de uitbreiding van de Jumbo 16 parkeerplaatsen meer nodig zijn, dan in de huidige situatie. Met de uitbreiding van het parkeerterrein tot 120 parkeerplaatsen wordt hierin voorzien. Hierbij wordt echter voorbij gegaan aan de bredere functie dat het parkeerterrein is toebedeeld. Vanwege de rol die het parkeerterrein voor het gehele centrum vervuld is het hanteren van de maximum parkeerkencijfers (6,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de supermarkt) realistisch.

2

Ontwikkeling

2.1 Locatie

Aan de Loenenseweg 3 in Eerbeek is een Jumbo supermarkt van 1.779 m² bvo gelegen. In Eerbeek zijn twee centrumlocaties te onderscheiden; aan de Stuijvenburchstraat en aan het Oranje Nassaplein. De Loenenseweg waaraan de Jumbo is gelegen, vormt een belangrijke schakel tussen deze twee gebieden (zie figuur 2.1). De Loenenseweg zelf kent ook diverse functies. Aan hetzelfde parkeerterrein is slagerij Van der Horst gevestigd en boven de Jumbo zijn er nog drie kleine woningen. Verder is aan de Loenenseweg andere detailhandel aanwezig (zoals een bouwmarkt), en zijn enkele bedrijven gevestigd.



Figuur 2.1: Locatie ontwikkeling Jumbo

De wens van Jumbo is om de supermarkt met 420 m² bvo uit te breiden naar 2.199 m² bvo. De uitbreiding is aan de oostzijde van het gebouw, en heeft daarmee tot gevolg dat een aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein komt te vervallen. Het gebouw op de hoek van de Loenenseweg en de Kloosterstraat (café Spoorzicht en pizzeria) is aangekocht en inmiddels gesloopt ten behoeve van de uitbreiding van het parkeerterrein. Dat biedt voor Jumbo de mogelijkheid om het bestaande parkeerterrein te herzien en efficiënter in te delen.

De uitbreiding in parkeercapaciteit is niet alleen gewenst vanwege het voornemen van Jumbo om de winkel uit te breiden. Het parkeerterrein wordt namelijk niet alleen door bezoekers van Jumbo (en slagerij Van de Horst) gebruikt, maar dient een algemene centrumfunctie. Jumbo vangt veel centrumbezoekers op en wenst deze functie in de toekomst te behouden. Daarnaast ligt Eerbeek in een door toeristen veel bezochte omgeving (Veluwe), en dat merkt Jumbo door de veel hogere bezoekersaantallen gedurende het toeristenseizoen.

In tabel 2.1 is het ruimtelijke programma weergegeven van de huidige situatie en hoe deze er uitziet na de voorgenomen uitbreidingen.

supermarkt	oppervlakten in m ² bvo		
	huidig	toevoeging	nieuw
Jumbo	1.779 m ²	+ 420 m ²	2.199 m ²

Tabel 2.1: Ruimtelijk programma

2.2 Parkeeraanbod

Het bestaande parkeerterrein van Jumbo is onoverzichtelijk en oogt rommelig. Het biedt ruimte aan 102 geparkeerde voertuigen. Het terrein heeft drie in- en uitritten, één aan de Loenenseweg en twee aan de Kloosterstraat. Door de sloop van het voormalige café Spoorzicht en de pizzeria ontstaat er meer ruimte en de mogelijkheid voor Jumbo om het parkeerterrein uit te breiden en efficiënter in te richten.

Het ontwerp van de herinrichting van het parkeerterrein heeft Jumbo ter beoordeling meegegeven aan de gemeente Brummen, die daarop enkele aanbevelingen heeft gegeven. Zo stelt de gemeente voor de in- en uitritten te scheiden. Doordat de in- en uitrit op enige afstand van elkaar zijn gesitueerd, ontstaat één routing over het parkeerterrein. De aanbevelingen van de gemeente heeft Jumbo verwerkt in een nieuw ontwerp. Dit heeft ertoe geleid dat Jumbo in de toekomstige situatie over 120 parkeerplaatsen beschikt. Het meest recente ontwerp¹, dat 120 parkeerplaatsen heeft, dient als uitgangspunt voor de toekomstige situatie in deze rapportage.

De bestaande situatie en het meest recente ontwerp zijn in de figuren 2.2 en 2.3 weergegeven.

¹ Ontwerp d.d. 18 juli 2017



Figuur 2.2: Bestaand parkeerterrein Jumbo, 102 parkeerplaatsen



Figuur 2.3: Toekomstig parkeerterrein Jumbo (inclusief verwerkte aanbevelingen gemeente Brummen), 120 parkeerplaatsen

3

Parkeervraag

3.1 Aanpak

De parkeervraag wordt berekend door de omvang van elke functie te vermenigvuldigen met de bijbehorende parkeernorm (het aantal benodigde parkeerplaatsen per functie-eenheid, bijvoorbeeld per vierkante meter bvo). Indien er sprake is van een uitbreiding van een bestaande functie wordt doorgaans alleen de extra parkeervraag als gevolg van de uitbreiding berekend.

Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Brummen heeft haar parkeernormen opgenomen in de Parkeernota 2007 (vastgesteld 28 juni 2007). In deze nota staat beschreven dat de gemeente haar parkeernormen heeft gebaseerd op de kencijfers van CROW (publicatie 182). In 2012 heeft CROW deze parkeerkencijfers geactualiseerd en vastgelegd in publicatie 317: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De door CROW gegeven reden voor herziening van de kencijfers is omdat ontwikkelingen in autobezit en autogebruik het noodzakelijk maken om bestaande kencijfers met enige regelmaat te actualiseren. Voor het bepalen van de juiste parkeernorm wordt daarom gekeken naar zowel de gemeentelijke parkeernormen als de parkeerkencijfers van CROW.

In de parkeernota is niet specifiek de functie supermarkt benoemd. Daarom wordt de algemene parkeernorm voor wijk-, buurt- en dorpscentra gehanteerd. CROW heeft in 2012 de supermarktfunctie als afzonderlijke functie toegevoegd. In bijlage 1 is een onderbouwing opgenomen voor de gehanteerde parkeerkencijfers van CROW. In tabel 3.1 zijn deze waarden opgenomen. Uit deze tabel blijkt dat een de parkeervraag van een supermarktfunctie niet berekend kan worden met de parkeernorm voor wijk- buurt en dorpscentra, daarmee wordt namelijk een lagere waarde berekend.

bron	functie CROW	norm/kencijfer	eenheid
parkeernota	wijk-, buurt en dorpscentra	3,75 pp	100 m ² bvo
CROW	buurt- en dorpscentra	3,3 pp	100 m ² bvo
CROW	fullservice supermarkt (laag tot middellaag prijsniveau)	5,3 pp	100 m ² bvo

Tabel 3.1: Gehanteerde parkeernorm en -kencijfer

3.2 Extra parkeervraag na uitbreiding

De extra parkeervraag na de uitbreiding wordt berekend conform het gemeentelijke toetsingskader. Dit is de Parkeernota 2007. Conform deze nota is hierna berekend wat de extra parkeervraag is voor het parkeerterrein als gevolg van de uitbreiding van Jumbo.

bron	Norm/kencijfer	eenheid	toevoeging oppervlakte	extra parkeervraag
Parkeernota	3,75 pp	100 m ² bvo	+420 m ² bvo	+16 pp

Tabel 3.2: Extra parkeervraag

Uit tabel 3.2 blijkt dat de extra parkeervraag als gevolg van de uitbreiding van Jumbo op basis van de gemeentelijke parkeernormen 16 parkeerplaatsen is. Gegeven het feit dat het huidige parkeerterrein 102 parkeerplaatsen groot is, betekent dat als gevolg van de voorgenomen winkeluitbreiding conform de gemeentelijke parkeernota (102 + 16 =) **118 parkeerplaatsen** benodigd zijn.

3.3 Toekomstige situatie

Momenteel biedt het parkeerterrein bij Jumbo ruimte aan 102 geparkeerde voertuigen. Na uitbreiding van de Jumbo en de herinrichting van het parkeerterrein zijn er 120 parkeerplaatsen. Het toevoegen van 18 parkeerplaatsen is voldoende om de verwachte extra parkeervraag van 16 parkeerplaatsen conform de parkeernota op te vangen.

Er wordt dan alleen gekeken naar het effect van de uitbreiding van de supermarkt op de parkeervraag. In bijlage 1 is onderbouwd dat voor het betreffende parkeerterrein een hogere parkeervraag valt te verwachten. Dit komt door:

- het toerisme, dat tijdens de lente- en zomerperiode zorgt voor een hogere parkeervraag;
- de economische ambitie, dat van de locatie een 'bronpunt/toegangspoor' tot het centrum maakt;
- de herindeling van het Stuijvenburchplein, dat heeft geleid tot minder parkeerplaatsen in het kernwinkelgebied;
- het hogere parkeerkencijfer van een specifieke supermarkt ten opzichte van de algemene waarde van een buurt- of dorpscentrum.

Het parkeerterrein bij Jumbo heeft op dit moment al een bredere functie en dit zal door de economische ambitie nog veel verder worden versterkt. Wordt hiermee rekening gehouden, dan geldt een hoger parkeerkencijfer. Zoals in de bijlage is geschreven, geldt dan het maximale parkeerkencijfer van 6,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Omdat hier niet meer enkel sprake is van een uitbreiding van de functie, maar van het opnieuw definiëren van een functie wordt bij de berekening van de parkeervraag uitgegaan van

de omvang van elke functie, vermenigvuldigd met het bijbehorende parkeerkcijfer. In tabel 3.3 is de parkeervraag weergegeven.

functie	kencijfer	eenheid	grootte	parkeervraag
Jumbo	6,3 pp	100 m ² bvo	2.199 m ² bvo	139 pp
woningen	1,2 pp	Woning	3 appartementen	4 pp
slagerij	3,3 pp	100 m ² bvo	315 m ² bvo	11 pp
totaal				154 pp

Tabel 3.3: Toekomstige parkeervraag op basis van de brede functie

De totale parkeervraag is 154 parkeerplaatsen wanneer voor het parkeerterrein ook rekening wordt gehouden met de bredere functie. Dit is een soort 'worst case'-scenario; het biedt inzicht in de maximale parkeervraag die zal worden uitgeoefend op het parkeerterrein. Door hiermee rekening te houden, kan alvast worden ingespeeld op toekomstige ambities en ontwikkelingen.

4

Conclusie

In deze rapportage is onderzocht met welke parkeervraag Jumbo rekening moet houden als gevolg van de voorgenomen uitbreiding van de supermarkt. Bijkomend gegeven is dat Jumbo niet als enige functie gebruik maakt van het parkeerterrein, maar dat het parkeerterrein een breder doel heeft.

Uit voorliggende rapportage blijkt dat wanneer sec naar de uitbreiding van de Jumbo wordt gekeken, conform de gemeentelijke parkeernota, 16 parkeerplaatsen extra benodigd zijn ten opzichte van de huidige situatie. Deze extra parkeervraag kan worden opgevangen door het nieuw in te richten parkeerterrein.

Door alleen rekening te houden met de uitbreiding van het winkeloppervlak wordt voorbijgegaan aan de functie dat het parkeerterrein nu en in sterkere mate in de toekomst heeft ten opzichte van het centrum. In dat geval is het hanteren van de maximum parkeerkcijfers (6,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de supermarkt) realistischer. Er is dan een parkeervraag van 154 parkeerplaatsen.

Bijlage 1

Uitgangspunten parkeervraag

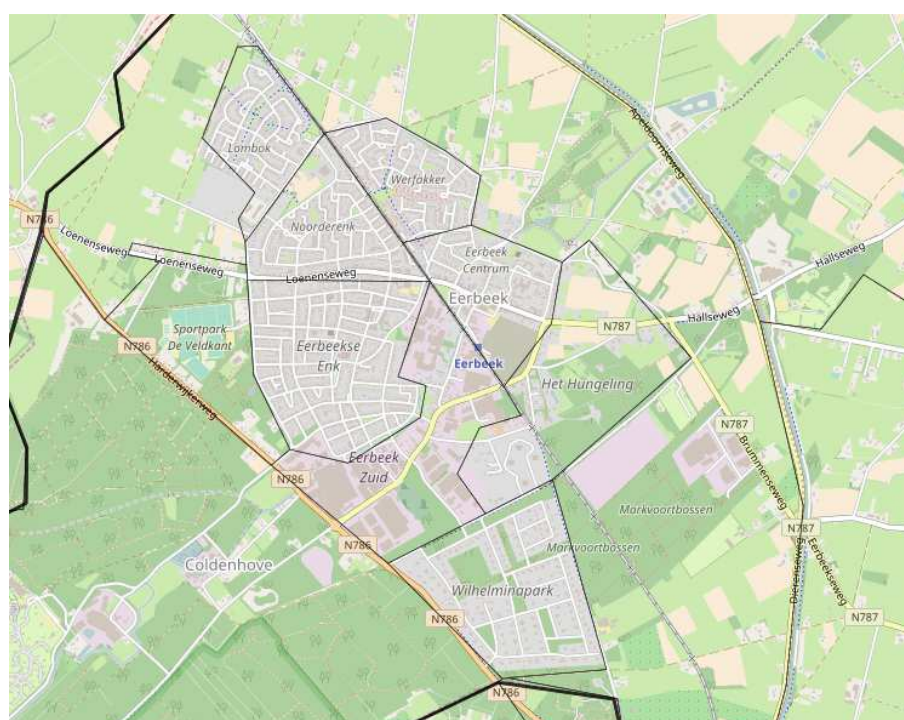
Stedelijkheidsgraad

De stedelijkheidsgraad wordt bepaald aan de hand van de omgevingsadressendichtheid, het aantal adressen per vierkante kilometer. De gemeente Brummen is een landelijke gemeente met vele dorpjes en een groot buitengebied. De stedelijkheidsgraad van de gemeente, dat een gemiddelde is over het gehele grondgebied, is met 761 adressen per vierkante kilometer ingeschaald in de categorie 'weinig stedelijk'.

Als de kern Eerbeek op zich wordt beschouwd, geldt ook een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Dit is te zien in tabel B1.1. Het dorp bestaat uit negen verschillende wijken. De gemiddelde omgevingsadressendichtheid van deze acht wijken is 823 adressen per vierkante kilometer. Ook dit gemiddelde valt in de categorie 'weinig stedelijk'. In deze rapportage wordt daarom uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'.

buurten	omgevingsadressendichtheid per km ²	stedelijkheidsgraad
Brummen (gemeente)	761	weinig stedelijk
Eerbeek-centrum	971	weinig stedelijk
Lombok	792	weinig stedelijk
Noorder Enk	1251	matig stedelijk
Werkfakker	1060	matig stedelijk
Veldkant	681	weinig stedelijk
Eerbeekse Enk	1097	matig stedelijk
Eerbeek-Zuid	923	weinig stedelijk
Het Hungeling	457	niet stedelijk
Wilhelminapark	177	niet stedelijk

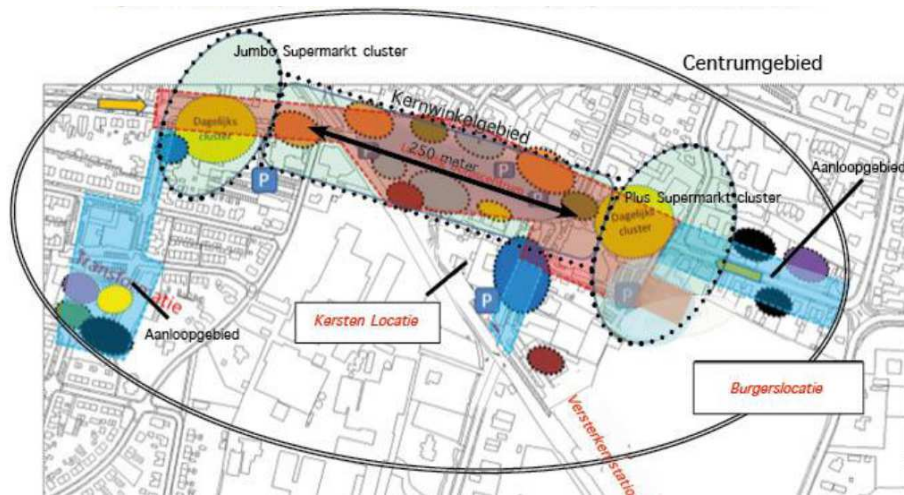
Tabel B1.1: Omgevingsadressendichtheid voor het dorp Eerbeek, bron: CBS Statline



Figuur B1.1: Gebiedsindeling Eerbeek dorp, bron: VU Geoplaza

Ligging ten opzichte van het centrum

De Jumbo ligt momenteel als schakel tussen twee centrumgebieden in. Voor de toekomst, zo blijkt uit de Ruimtelijk Economische Visie Centrum Eerbeek, is de ambitie om het centrumgebied compacter te maken en te concentreren aan de Stuijvenburchstraat. Aan de flanken van dit gebied liggen twee supermarktclusters, waarvan Jumbo het cluster aan de westzijde is (zie figuur B1.2). Deze twee clusters zijn belangrijke toegangspunten naar het centrum. Zij dienen voldoende parkeergelegenheid te bieden en bezoekers te verleiden hun bezoek aan de supermarkt te combineren met een bezoek aan het centrum.



Figuur B1.2: Locatie ontwikkeling ten opzichte van dorpscentrum, bron: Google Maps

Zowel in de huidige als toekomstige situatie maakt de locatie van Jumbo dus geen deel uit van het centrumgebied, maar is wel een belangrijke locatie voor het functioneren van het centrum.

Op basis hiervan is de logische keuze om te kiezen voor de categorie 'schil centrum/overloopgebied'.

Funcities CROW

Jumbo

Het CROW onderscheidt een vijftal categorieën supermarkten.

- *Buurtsupermarkt*; een kleinere supermarkt (kleiner dan 600 m² wvo).
- *Discountsupermarkt*; relatief laag prijs- en serviceniveau en beperkt assortiment.
- *Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)*; relatief laag prijsniveau, iets meer service en uitgebreider assortiment. De winkel is vaak groter dan 1.000 m² WVO.
- *Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau)*; relatief hoog prijs- en serviceniveau, (zeer) uitgebreid assortiment.
- *Grote supermarkt*; winkel is vaak groter dan 2.500 m² wvo.

Als voorbeeld bij de categorie fullservice, laag en middellaag prijsniveau noemt CROW de Jumbo. In het meest recente onderzoek van de Consumentenbond naar de prijspeiling van alle supermarkten in Nederland komt Jumbo ook net onder het gemiddelde prijspeil uit². Dat onderschrijft het voorbeeld van het CROW dat Jumbo een laag prijsniveau hanteert. De supermarkt kent echter ook een uitgebreid assortiment met een eigen kaas-, vlees- en broodafdeling en is groter dan 1.000 m² wvo. Het voorgaande in aanmerking genomen kan Jumbo gekenmerkt worden als een fullservice supermarkt met een laag tot middellaag prijsniveau.

Slagerij

Slagerij Van der Horst, waarvoor ook de parkeervraag wordt berekend, omdat deze direct aan het uit te breiden parkeerterrein ligt, valt volgens het CROW het beste binnen de functie 'buurt- en dorpscentrum'. Dit type functie wordt namelijk omschreven als ondersteunend winkelgebied dat een aanvulling vormt en voornamelijk doelgerichte boodschappen betreft.

Woningen

De drie woningen boven de Jumbo supermarkt zijn kleine appartementen. Dit valt volgens het CROW binnen de functie 'huur, midden/goedkoop'.

² Consumentengids (oktober 2016) Prijspeiling supermarkten.

Bandbreedte kencijfers

Het CROW geeft de volgende bandbreedten bij de parkeerkencijfers:

functie	functie CROW	kencijfer	eenheid
Jumbo	fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	4,3-6,3 pp	100 m ² bvo
slagerij	buurt- en dorpscentrum	2,3-4,3 pp	100 m ² bvo
woningen	huur, etage, midden/goedkoop	0,8-1,6 pp	woning

Tabel B1.2: Parkeerkencijfer CROW

De gegeven bandbreedten zijn nog vrij ruim. Een manier op na te gaan waar de kern Eerbeek zit binnen deze bandbreedte, is om te kijken naar het gemiddeld autobezit van Eerbeek ten opzichte van de rest van Nederland. Als het autobezit immers hoger ligt dan het gemiddelde in Nederland, ligt het voor de hand om meer in de richting van het maximumkencijfer te kijken. Het CBS heeft informatie over het autobezit op landelijk, maar ook op gemeente- en buurniveau. Dat is in tabel B1.3 gepresenteerd.

gebied	personenauto's per huishouden
kern Eerbeek (gemiddelde van onderstaande wijken)	1,23
Eerbeek-centrum	1,0
Lombok	1,3
Noorder Enk	1,0
Werkfakker	1,1
Veldkant	1,5
Eerbeekse Enk	1,1
Eerbeek-Zuid	1,4
Het Hungeling	1,3
Wilhelminapark	1,4
weinig stedelijke gebieden Nederland	1,22
gemeente Brummen	1,2

Tabel B1.3: Gemiddeld autobezit dorp Eerbeek ten opzichte van gemiddelden

Uit tabel B1.3 blijkt dat de kern Eerbeek over het algemeen een iets hoger autobezit kent dan gemiddeld over de gehele gemeente Brummen bezien. Wordt echter vergeleken met andere matig stedelijke gebieden in Nederland, blijkt dat beide gemiddelden redelijk met elkaar overeenkomen (1,23 en 1,22). Omdat Eerbeek voor een weinig stedelijk gebied rond het gemiddelde scoort, is de keuze voor een gemiddelde binnen de bandbreedten van het CROW logisch. In tabel B1.4 zijn de gehanteerde (gemiddelde) parkeerkencijfers weergegeven.

functie	functie CROW	kencijfer	gemiddelde
Jumbo	fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau)	4,3-6,3 pp	5,3 pp
slagerij	buurt- en dorpscentrum	2,3-4,3 pp	3,3 pp
woningen	huur, etage, midden/goedkoop	0,8-1,6 pp	1,2 pp

Tabel B1.4: Gemiddeld parkeerkencijfer

Funciespecifieke eigenschappen Jumbo Eerbeek

De door het CROW gegeven parkeerkencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en ervaringen van gemeenten. Door al deze informatie naast elkaar te leggen en met elkaar te vergelijken, schetst het CROW een gemiddelde situatie voor diverse functies en daaruit volgende parkeerkencijfers. Dit biedt voor de meeste situaties een voldoende accuraat beeld om een (verwachte) parkeervraag uit te rekenen. De kencijfers bieden echter geen kant-en-klare oplossing en voor bepaalde situaties kan het verstandig zijn te kijken naar specifieke eigenschappen van de functie die van invloed zijn op de parkeervraag.

Voor de Jumbo in Eerbeek is dit het geval. Het parkeerterrein dat de supermarkt in gebruik heeft, kent een bredere functie dan slechts een supermarktterrein. Hierna worden drie specifieke functie-eigenschappen van het parkeerterrein van Jumbo nader besproken en wordt bepaald wat voor effect dit heeft op de parkeervraag:

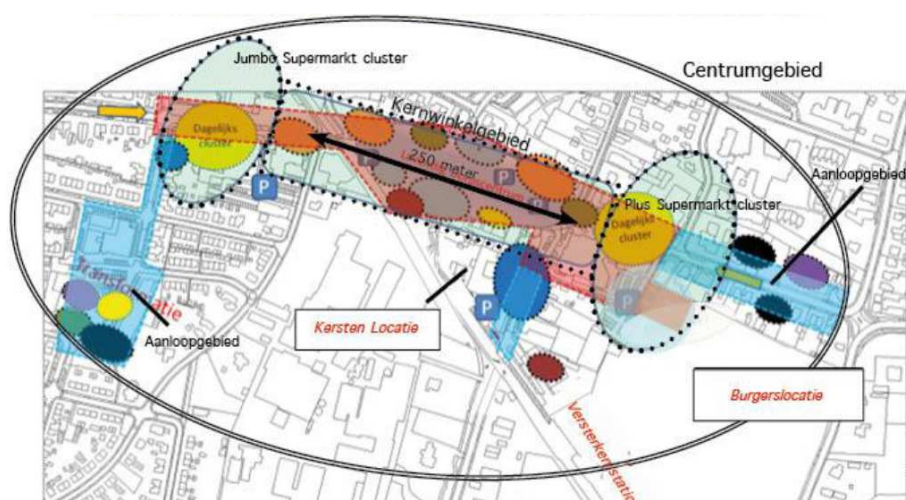
- de centrumfunctie van het parkeerterrein;
- invloed van toerisme;
- het effect van de recente herindeling omgeving Stuijvenburchplein.

Centrumfunctie parkeerterrein

De gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van het centrum van Eerbeek is beschreven in de in 2016 opgestelde Ruimtelijk-Economische Visie (hierna: REV). In het rapport is het huidige functioneren van het dorpscentrum beschreven als een aantal commerciële clusters langs een denkbeeldig lint. Dit lint, met diverse centrumvoorzieningen, wordt op verschillende plekken onderbroken door functies zoals wonen en bedrijvigheid. De spoorlijn die door het gebied loopt, vormt een barrière en maakt het lastig de verschillende clusters aan elkaar te binden. Het centrum functioneert door genoemde redenen niet als één geheel.

De ambitie van de gemeente is om te sturen op één compact kernwinkelgebied. De omgeving van de Stuijvenburchstraat leent zich hier het beste voor. Dit is het grootste cluster van winkelvoorzieningen en wordt door inwoners en ondernemers ook gezien als het kernwinkelgebied van Eerbeek. Als ondersteuning aan het kernwinkelgebied komen aan weerszijden van het kernwinkelgebied twee 'supermarktclusters'. De clusters zijn belangrijke trekkers van het centrumgebied (dagelijkse voorzieningen) en moeten de bezoeker 'verleiden' tot een combinatiebezoek met het kernwinkelgebied. Dat wordt onder andere bewerkstelligd door voldoende parkeerruimte en duidelijke bewegwijzering van en naar het kernwinkelgebied. De supermarktclusters zijn in feite al aanwezig.

Aan de westzijde is dat de Jumbo en aan de oostzijde de Plus. Het idee van een kernwinkelgebied met aan weerszijden twee supermarktclusters wordt ruimtelijk vertaald als 'haltermodel' (zie figuur B1.3).



Figuur B1.3: Het toekomstige centrum van Eerbeek als 'haltermodel'

De supermarktclusters in het haltermodel hebben een belangrijke functie. Ze vormen een duidelijke afbakening van het kernwinkelgebied en zijn de twee voornaamste entrees van het centrum, ook wel aangeduid met de term 'bronpunt'. Door hier te voorzien in voldoende parkeergelegenheid, kunnen bezoekers gemakkelijk de dagelijkse voorzieningen bereiken en zijn meteen op loopafstand van het kernwinkelgebied. Daardoor wordt de drempel tot een bezoek aan het kernwinkelgebied verlaagd. In de REV worden geen concrete aantallen van parkeerplaatsen genoemd, maar het belang van de twee parkeergelegenheden als fundament van het haltermodel wordt meerdere malen benadrukt.

Toerisme

De kern Eerbeek is gelegen aan de rand van de Veluwe, een gebied dat veel toerisme trekt. Dit wordt gedurende het voorjaar en de zomer ook gemerkt in bezoekersaantallen. Uit de interviews met ondernemers die zijn gedaan ten behoeve van de REV, blijkt dat er juist gedurende de zomermaanden een hoge piek is in bezoekers en dat er tijdens deze periode regelmatig een tekort aan parkeerplaatsen is. Exacte aantallen in bezoekers of parkeerdruk zijn echter niet beschikbaar.

Ter indicatie van de (parkeer)druk is gekeken naar straatopnames van Cyclorama. Van alle afgelopen jaren is gekeken in welke jaren opnames zijn gemaakt van het parkeerterrein gedurende het toerismeseizoen. In 2015 zijn in juni op een vrijdagochtend rond 11.30 uur opnames gemaakt. Een selectie van de straatopnames is terug te vinden in bijlage 2. De vrijdag is meestal een drukke dag voor supermarkten, maar nog niet de maatgevende dag. Dit is vaak de zaterdag. Hetzelfde geldt voor het tijdstip. Op basis van de registratie van bezoekersaantallen door Google is bekend dat rond 11.30 uur de drukte

Voor het parkeerterrein bij Jumbo Eerbeek geldt dat deze een hogere parkeervraag kent door:

- De economische ambitie om van Eerbeek een geconcentreerd kernwinkelgebied te maken. De Jumbo is geïdentificeerd als supermarktcluster en dient te functioneren als een van de twee bronpunten van het kernwinkelgebied. Dit zijn de twee plekken waar bezoekers (inwoners, dagrecreanten en toeristen) comfortabele en ruime parkeergelegenheid wordt geboden, om vanuit daar het centrum van Eerbeek te bezoeken.
- De toestroom van toeristen in met name het voorjaar en de zomer.
- De herinrichting van de omgeving Stuijvenburchplein, waarbij de helft van de parkeerplaatsen is komen te vervallen. Deze parkeerbehoefte moet op andere plekken worden opgevangen.

Gebaseerd op het voorgaande is het niet voldoende om uit te gaan van gemiddelde kencijfers voor de functie fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau), zoals in eerste instantie was bepaald. Om capaciteit te bieden aan toeristen, die in deze regio vaak met de auto reizen, en om ruimte te geven aan de economische ambitie van Eerbeek wordt door middel van het maximale kencijfer inzichtelijk gemaakt wat de parkeervraag in dit geval zou zijn. In tabel B1.5 is dit parkeerkencijfer weergegeven.

functie	functie CROW	kencijfer	maximum
Jumbo	fullservice supermarkt (laag tot middellaag prijsniveau)	4,3-6,3 pp/100 m ² bvo	6,3 pp/100 m ² bvo

Tabel B1.5: Parkeerkencijfer

Bijlage 2

Cyclorama straatopnames

Hierna zijn de straatopnames van het parkeerterrein van Jumbo weergegeven. Deze foto's geven een indicatie van de drukte op het parkeerterrein gedurende het toerisme-seizoen.

Vanaf in- en uitrit Kloosterlaan



Figuur B2.1: Cyclorama straatopnames vrijdag 19 juni 2015, 11.30 uur, bron: Globespotter

Vanaf eenrichtingsstraat nabij ingang supermarkt



Figuur B2.2: Cyclorama straatopnames vrijdag 19 juni 2015, 11.30 uur, bron: Globespotter

Vanaf achterzijde parkeerterrein



Figuur B2.3: Cyclorama straatopnames vrijdag 19 juni 2015, 11.30 uur, bron: Globespotter

Vestiging Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam
T (020) 420 92 17
F (020) 420 63 47

www.goudappel.nl
goudappel@goudappel.nl

adviseurs
mobiliteit
**Goudappel
Coffeng**

DPO Jumbo supermarkt Eerbeek

*Ruimtelijk-economische effectstudie
voor uitbreiding Jumbo Supermarkt*



Waalwijk, april 2017

DPO Jumbo supermarkt Eerbeek

*Ruimtelijk-economische effectstudie
voor uitbreiding Jumbo Supermarkt*

Uitgebracht aan:
Jumbo Supermarkten

Seinpost Adviesbureau BV
Jan-Willem Speetjens

Projectnummer: 36026

© Seinpost Adviesbureau BV. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, op enigerlei wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Waalwijk, april 2017

Inhoudsopgave

Conclusie	1
Advies	2
1 Inleiding	4
2 Profiel Jumbo Supermarkten	6
3 Marktgebied en benchmark	10
3.1 Draagvlak en koopstromen	10
3.2 Winkelaanbod in de gemeente	11
3.3 Winkelstructuur Eerbeek	12
3.4 Conclusie marktgebied en benchmark	14
4 Dynamiek: trends, beleid en plannen	15
4.1 De rol van supermarkten in dorpscentra	15
4.2 Beleidskader en plannen	15
5 Actuele regionale behoefte en de markteffecten (trede 1)	17
5.1 Actuele kwantitatieve regionale behoefte, huidige situatie	17
5.2 Actuele kwantitatieve regionale behoefte, 2025	19
5.3 Actuele kwalitatieve regionale behoefte, markteffecten	22
6 Ruimtelijke overwegingen: inpassing binnen stedelijk gebied (trede 2)	26
Bijlage: trends in de detailhandel	30

Conclusie

Jumbo heeft een concreet initiatief om haar supermarkt in Eerbeek uit te breiden met circa 420 m² vwo in het centrumgebied van Eerbeek, aan de Loenenseweg. In dit rapport is het initiatief van Jumbo Supermarkten aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking beoordeeld.

De eerst trede, is er actuele regionale behoefte, kan bevestigend worden beantwoord. Kwantitatief hebben we een supermarkt-DPO uitgevoerd voor de huidige en toekomstige situatie. In 2025 is sprake van een situatie waarin precies wordt voldaan aan de regionale behoefte, de uitbreidingen van DEKA-markt én Jumbo passen hier net in. Daarbij hebben we de stijgende bestedingen niet meegenomen, doen we dit wel dan zijn de uitbreidingen zelfs ruim verantwoord.

Structuur verstorende effecten verwachten wij niet, noch in het centrum zelf (de twee overige supermarkten zijn voldoende krachtig en DEKA-markt breidt zelf ook uit), noch binnen Eerbeek (er zijn geen supermarkten buiten het centrum), noch binnen de gemeente (Eerbeek en Brummen liggen op behoorlijke afstand en hebben beiden ongeveer hetzelfde aanbod, dit evenwicht wordt met een beperkte uitbreiding van Jumbo niet verstoord). De boodschappenfunctie en de consumentenverzorging blijven op peil: in het centrumgebied van Eerbeek zal de keuze voor de consument duidelijk verbeteren (immers Jumbo kan een betere formule voeren en haar assortiment uitbreiden) en het is zeer onwaarschijnlijk dat daardoor een andere supermarkt zal 'omvallen', laat staan dat er geen eerste levensbehoeften meer zouden kunnen worden gekocht in Eerbeek-centrum, immers er zijn meerdere supermarkten en versspecialzaken.

Uit de tweede trede van de ladder (is de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied) blijkt dat het Jumbo-plan naadloos past in de Ruimtelijk Economische Visie voor Eerbeek-centrum die vorig jaar werd opgesteld en recent (maart 2017) door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit plan gaat uit van een compact centrumgebied wat tussen twee krachtige polen of halters is opgespannen, te weten de Jumbo-supermarkt aan de westzijde en de PLUS-supermarkt aan de oostzijde. Met de uitbreiding neemt de positie van Jumbo als halter verder toe en met het grotere en gunstig gelegen parkeerterrein wordt de bronpuntfunctie voor een bezoek aan het dorpscentrum versterkt. Door het slopen van het voormalige café Spoorzicht ontstaat de ruimte voor extra parkeercapaciteit, ontstaat een beter zicht op zowel de Jumbo supermarkt als de slager en wordt tot slot een metrage leegstand aan de voorraad onttrokken. Deze ingrepen genereren een structuurversterkend effect voor het centrum. De behoefte kan uitstekend worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied.

De derde trede is niet van toepassing omdat de behoefte kan worden opgevangen binnen stedelijk gebied.

Conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder-eisen, in die zin dat er voldoende marktbehoefte is en dat structuurverstoring niet zal optreden en dat de invulling van de behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied en het plan een structuurversterkend effect heeft.

Advies

De Rijksoverheid heeft detailhandel toegevoegd aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Per 1 oktober 2012 is de ladder in artikel 3.1.6. van de Bro opgenomen en daarmee een verplicht onderdeel voor bestemmingsplannen die een nieuwe detailhandelsontwikkeling mogelijk maken. Deze 'ladder' is een ruimtelijk afwegingskader en is beter bekend als de SER-ladder, welke al meerdere jaren wordt toegepast voor bedrijventerreinen. Doel van de SER-ladder voor detailhandel is het streven naar een duurzame winkelstructuur met sterke winkellocaties, het tegengaan van winkelleegstand en zuinig omgaan met de schaarse ruimte.

De criteria voor de duurzaamheidsladder zijn als volgt:

1. Is er een actuele regionale behoefte aan een nieuwe winkelontwikkeling?
2. Kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt?
3. Als nieuwbouw echt nodig is moet worden gezorgd voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Jumbo heeft een concreet initiatief om haar supermarkt in Eerbeek uit te breiden met circa 420 m² wvo in het centrumgebied van Eerbeek, aan de Loenenseweg.

Als het initiatief van Jumbo Supermarkten aan de hand van de ladder wordt beoordeeld, dan kan de eerste stap bevestigend worden beantwoord. In de rapportage hebben we aan de hand van verschillende methodieken de actuele regionale behoefte onderzocht voor een uitbreiding. Zowel kwantitatief als kwalitatief hebben wij de behoefte aangetoond.

Kwantitatief hebben we een supermarkt-DPO uitgevoerd voor zowel de huidige situatie als een aantal jaren vooruit (2025). In de huidige situatie blijkt sprake van uitbreidingsruimte, die echter richting toekomst ingenomen wordt door de plannen van zowel DEKA-markt als Jumbo. In 2025 is er sprake van een situatie waarin precies wordt voldaan aan de regionale behoefte, de beide uitbreidingen passen hier dan net in. Daarbij hebben we de stijgende bestedingen niet meegenomen, doen we dit wel dan zijn de uitbreidingen zelfs ruim verantwoord.

structuur verstorende effecten verwachten wij niet, noch in het centrum zelf (de twee overige supermarkten zijn voldoende krachtig en DEKA-markt breidt zelf ook uit), noch binnen Eerbeek (er zijn geen concurrerende buurt-of wijkcentra of solitaire supermarkten buiten het centrum), noch binnen de gemeente (Eerbeek en Brummen liggen op behoorlijke afstand en bieden allebei ongeveer hetzelfde aanbod, dit evenwicht wordt met een beperkte uitbreiding van Jumbo niet verstoord).

Ten aanzien van de mogelijke markteffecten gaat het in de ruimtelijke ordening niet primair om de mogelijk verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven, maar in hoeverre de consument kan blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning. Mocht door een nieuwe winkel in een verzorgingsgebied een andere winkel verdwijnen, dan is de keuze voor de consument per saldo gelijk gebleven en waarschijnlijk verbeterd aangezien nieuw aanbod het verouderde aanbod vervangt. In het centrumgebied van Eerbeek zal de keuze voor de consument duidelijk verbeteren (immers Jumbo kan een betere formule voeren en haar assortiment uitbreiden) en het is zeer onwaarschijnlijk dat daardoor een andere supermarkt zal 'omvallen', laat staan dat er geen eerste levensbehoeften meer zouden kunnen worden gekocht in Eerbeek-centrum, immers er zijn meerdere supermarkten en versspecialzaken.

Uit de tweede trede van de ladder (is de behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied) blijkt dat Jumbo wil investeren in het bestaand stedelijk gebied door middel van uitbreiding van de huidige winkel en leegstaand vastgoed wil slopen. In kwalitatieve zin past het Jumbo-plan naadloos

in de Ruimtelijk Economische Visie voor Eerbeek-centrum die vorig jaar werd opgesteld en recent (maart 2017) door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit plan gaat uit van een compact centrumgebied wat tussen twee krachtige polen of halters is opgespannen, te weten de Jumbo-supermarkt aan de westzijde en de PLUS-supermarkt aan de oostzijde. Met de uitbreiding neemt de kracht van Jumbo verder toe en met het grotere en gunstig gelegen parkeerterrein wordt de bronpuntfunctie voor een bezoek aan het dorpscentrum versterkt. Hiermee ontstaat een structuurversterkend effect voor het centrum. Jumbo zal in nauw overleg met de gemeente het parkeerterrein zo vormgeven en inrichten dat het naadloos aansluit op het groene dorpscentrum. Ook wordt de parkeerrouting aangepast, waarbij de entree naar het parkeerterrein via de Loenenseweg wordt opgeheven en hier de groene laanstructuur wordt doorgezet; in plaats daarvan komt de ontsluiting van het parkeerterrein - middels een separate oprit en afrit - aan de Kloosterstraat.

Door het slopen van het voormalige café Spoorzicht ontstaat de ruimte voor extra parkeer capaciteit, wordt een beter zicht gecreëerd op zowel de Jumbo supermarkt als de slager en wordt tot slot een metrage leegstand aan de voorraad onttrokken. Door de gecombineerde ingreep (enerzijds uitbreiding Jumbo, anderzijds sloop leegstaand pand) is de nette toevoeging in m² uiteindelijk zelfs heel beperkt.

De derde trede is niet van toepassing omdat de behoefte kan worden opgevangen binnen stedelijk gebied.

1 Inleiding

Jumbo wenst haar supermarkt in Eerbeek uit te breiden. Het betreft de locatie Loenenseweg 3 in het dorpscentrum, even ten westen van de spoorlijn. Vanuit de huidige status van dit plan zijn volgende programmatische gegevens bekend (zie ook de figuur hieronder):

- Uitbreiding van de supermarkt (thans 1.252 m²) met ca. 420 m² wvo;
- Uitbreiding parkeerterrein tot 154 parkeerplaatsen¹ op maaiveld, bestemd voor supermarktklanten en centrumbezoekers;
- Opheffen entree parkeerterrein aan Loenenseweg, ingang en uitgang aan Kloosterstraat;
- Een groene haagstructuur als afzoming rondom het terrein.

Figuur 1.1 Beoogde situatie Jumbo Eerbeek



Het naastgelegen pand van café-restaurant Spoorzicht staat al enkele jaren leeg. Dit pand zal worden afgebroken en de locatie wordt herontwikkeld, het betreft een prominente zichtlocatie direct aan de rand van het centrum (zie figuur hieronder).

Figuur 1.2 Bestaande situatie Jumbo Eerbeek (bron: Google Maps)



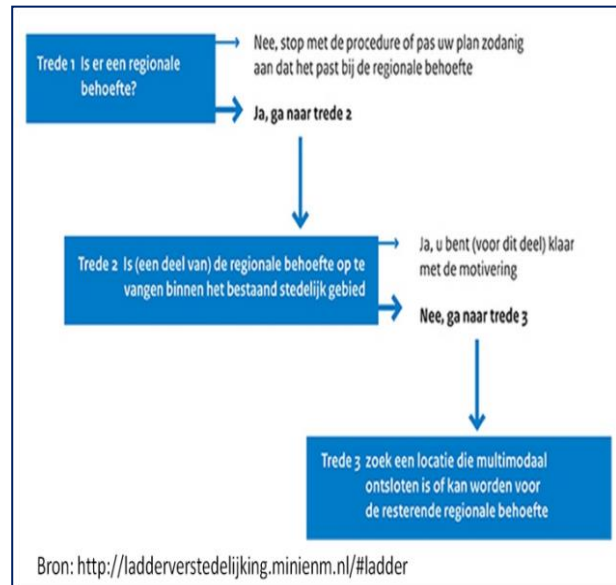
¹ Bron: Goudappel, Parkeertoets Jumbo Eerbeek, juli 2017

Jumbo Supermarkten heeft Seinpost Adviesbureau gevraagd een analyse uit te voeren voor dit plan. Het onderzoek moet twee vragen beantwoorden:

1. Is er voldoende distributieve marktruimte in de supermarktsector voor deze uitbreiding, in kwantitatieve en kwalitatieve zin;
2. In hoeverre is sprake van een structuurversterkend project, rekening houdend met trends als concentratie van retail in en rondom centra.

In de afstemming met de gemeente Brummen bestaat behoefte aan een onderzoeksrapportage waarbij deze vragen worden beantwoord.

Het verzoek komt erop neer dat we in onze aanpak de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' centraal stellen. Uit de dagelijkse praktijk blijkt dit nodig om bij de Raad van State gehoor te vinden voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling als daarvoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Door initiatieven aan de hand van deze methodiek te onderzoeken en indien haalbaar ruimtelijk te accommoderen, wordt door een gemeente een zorgvuldige ruimtelijke ordening toegepast. Dit komt dan neer op een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied. Seinpost Adviesbureau zal hierbij onderzoeken of de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.



De actuele regionale behoefte kan op verschillende manieren worden bepaald. Naast de distributieplanologische verkenning moet sprake zijn van een concreet initiatief, in dit geval een supermarktorganisatie die een nieuwe vestiging wil realiseren. Ook de kwalitatieve behoefte van de consument aan een divers supermarktaanbod in de woonplaats speelt in de afweging mee. Hiermee zullen wij rekening houden. Aansluitend (trede 2) is het belangrijk te bezien of het initiatief kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied en of het de detailhandelsstructuur (centrumstructuur) versterkt.

Opbouw onderzoek

We bouwen het onderzoek als volgt op:

1. Inleiding
2. Profiel van de Jumbo-formule;
3. De verkenning van het marktgebied (ligging, draagvlak, aanbod);
4. Trends in de supermarktsector, het beleid en de plannen;
5. Het bepalen van de actuele regionale behoefte en de mogelijke markteffecten;
6. Ruimtelijke overwegingen waaronder specifiek de relatie met de centrumstructuur/inpassing stedelijk gebied

2 Profiel Jumbo Supermarkten

Jumbo Supermarkten is een formule die zich begeeft in het service-segment. In dat segment opereren de supermarkten die inzetten op een ruime service met een uitgebreid assortiment. Jumbo onderscheidt zich daarbij door haar gunstige prijsimago. Jumbo stelt de klant centraal en wil de beste service en het grootste assortiment leveren tegen de laagste prijs. Ze hanteert de laagste prijs garantie (in de vorm van weekaanbiedingen, seizoenaanbiedingen en jaaraanbiedingen) in combinatie met de Superdeals, dit zijn de extra weekaanbiedingen. Jumbo hanteert de Zeven Zekerheden:

1. Euro's goedkoper
2. Service met een glimlach
3. Voor ál uw boodschappen
4. Vers is ook echt vers
5. Vlot winkelen
6. Niet tevreden, geld terug
7. Uw wensen staan centraal.



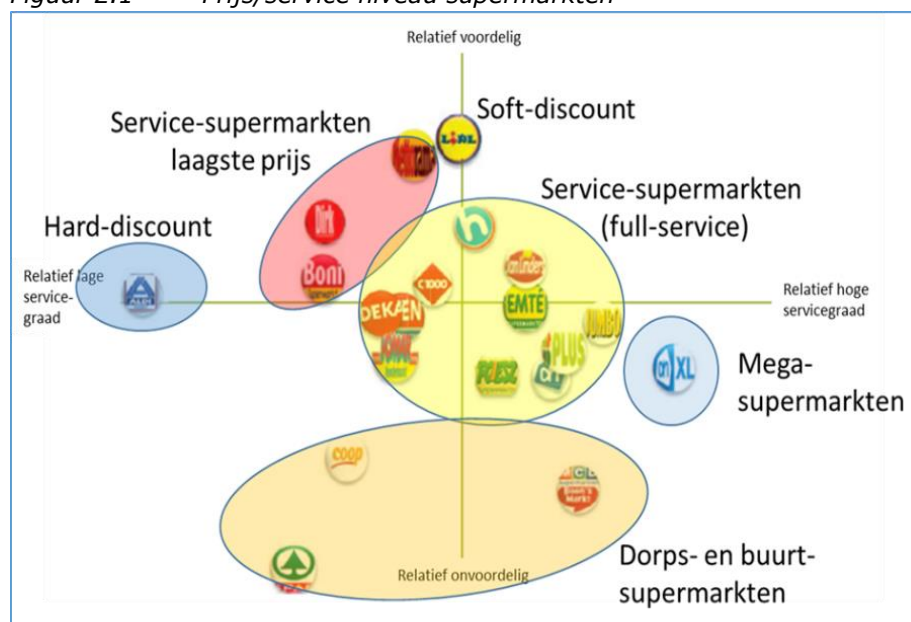
De zeven zekerheden worden nader toegelicht op de site van Jumbo supermarkten:

<http://www.jumbo.com/content/jumbo's-7-zekerheden/>

Jumbo richt zich met haar concept op alle doelgroepen, er is een lichte oververtegenwoordiging van gezinnen met kinderen en de lagere inkomens. Het zijn de doelgroepen die voor een lage prijs gaan in combinatie met een ruime keuze en de beste kwaliteit. Dat zijn vanzelfsprekend ook de een- en tweepersoons huishoudens, studenten en senioren, niet-westerse allochtonen etc.

Jumbo groeit nog altijd sterk, tot en met 2015 met name door de overname en ombouw van C1000 supermarkten. Inmiddels telt Jumbo 580 winkels, waar de teller in 2011 nog op 250 stond. De totale omzet bedroeg in 2015 € 6.2 MRD terwijl deze in 2011 € 2,45 MRD bedroeg (bron: site Jumbo supermarkten)

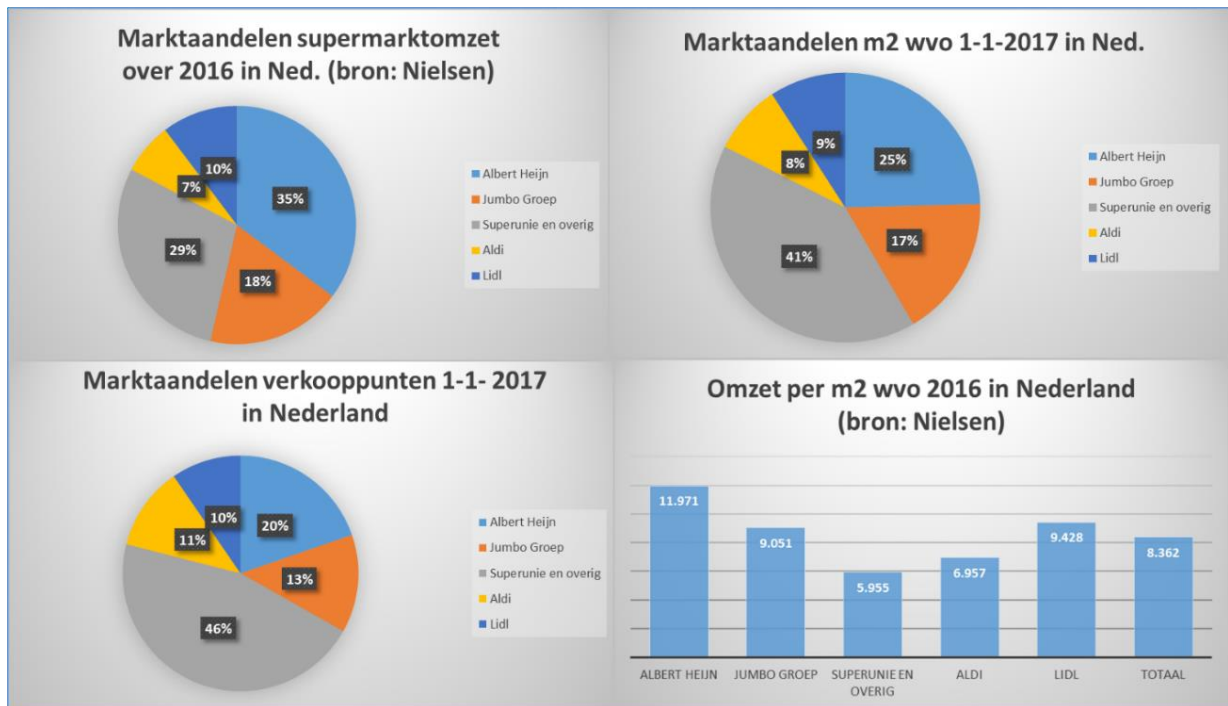
Figuur 2.1 Prijs/service niveau supermarkten



Bron: GFK Panelservices en Food Magazine, bewerking Seinpost

Landelijk scoort Jumbo Supermarkten in omzet een marktaandeel van 18% over 2016, in m² wvo ligt het marktaandeel op 17%. Zie figuur 2.2.

Figuur 2.2 Markaandelen en presteren Jumbo vs. overige supermarkten



Bron: Nielsen januari 2017, en Locatus top 100 retailformules nov. 2016.

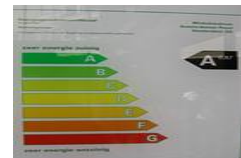
Landelijk zijn er grote verschillen in de trekkracht en de omzetprestaties van de supermarktformules en welke marges nodig zijn om rendabel te functioneren. De Jumbo Groep zit iets boven de landelijke omzet per m² wvo.

Jumbo Supermarkten experimenteert met nieuwe concepten en brengt daarmee vernieuwing in de winkelmarkt en het supermarktlandschap. Dat is in het belang om de keuze voor de consument te vergroten en het voorkomen van monopolyposities van andere supermarkten. In 2013 werd de eerste Jumbo-Foodmarkt geopend in Breda, grensverleggend in Nederland en de ultieme beleving op het gebied van gezond, vers, lekker en goedkoop eten. In 2015 nam Jumbo La Place over uit de failliete boedel van Vroom & Dreesmann. Hiermee is Jumbo's voorsprong in vers gecombineerd met horeca nog groter geworden, waarvan de Jumbo Foodmarkt in Amsterdam-Noord en Veghel exponenten zijn. De ervaringen met de Foodmarkt worden gedeeld met de andere Jumbo-vestigingen en op onderdelen gekopieerd. Jumbo wil deze Foodmarkten landelijk verder uitrollen tot circa 15 in totaal.



Jumbo Foodmarkt is een concept van Jumbo Supermarkten waarmee boodschappen doen een belevenis is geworden. De voor Nederland unieke winkels zijn geïnspireerd op de behoefte van de klant aan vers, gemakkelijk en gezond eten tegen een lage prijs. Naast het allergrootste assortiment van Nederland ligt in Jumbo Foodmarkt de focus nog meer op lekker, gezond en goedkoop. Zo zijn er iedere dag koks en andere specialisten op het gebied van eten bezig de heerlijkste gerechten te maken. Klanten kunnen kiezen of zij die kant-en-klaar mee nemen of alleen de ingrediënten, zodat zij het gerecht zelf kunnen bereiden. Daarnaast is het ook nog eens mogelijk om al dat lekkers ter plekke op te eten. En alles uiteraard voor gegarandeerd de laagste prijs. Dat geeft een heel nieuwe dimensie aan het boodschappen doen! Het is een ware belevenis om bij Jumbo Foodmarkt op expeditie te gaan. Voor iedere Jumbo geldt al dat er een groot assortiment wordt gegarandeerd, maar één ding kunnen we verzekeren: bij Jumbo Foodmarkt kijkt u uw ogen uit.

Ook bij Jumbo speelt duurzaamheid een steeds grotere rol bij nieuwe gebouwen. Er worden energie labels gehanteerd, voorzieningen aangelegd als warmte-terugwininstallaties, wanden met hoge isolatiewaarden, ledverlichting, efficiënte afvalverwerking, zonnepanelen en oplaadpalen voor elektrische auto's.



Zelfscanning ziet Jumbo ook als een belangrijke service aan de klant. Een ander voorbeeld van klantgerichtheid is het organiseren van evenementen zoals een ladiesfair, workshops met productpresentaties, kookcursussen, maaltijdservice, kindervermaak e.d. Jumbo stelt zich lokaal altijd actief op en benadert andere bedrijven om gezamenlijk acties aan te kunnen bieden.

Jumbo online

De food-detailhandel moet blijven vernieuwen om een antwoord te formuleren op de concurrentie van andere food-kanalen als de horeca, catering, groothandel, maar ook van het online-winkelen. Supermarkten zijn steeds langer geopend om in de bereikbaarheid de concurrentie aan te kunnen met de andere kanalen. Jumbo heeft in 2014 zijn online-strategie uitgerold. De online aankopen worden ondersteund met de site Jumbo.com en de Jumbo App, en met verschillende typen afhaalpunten, zie figuur 2.4. Jumbo biedt ook thuisbezorgen aan vanuit de pick up points. Op de actieproducten worden geen bestelkosten berekend.

Figuur 2.4 Pick up points van Jumbo

Solo Pick Up Point

De Solo Pick Up Points bevinden zich bij belangrijke wegen. Zo kun je eenvoudig je boodschappen ophalen als je bijvoorbeeld op weg bent van je werk naar huis. We plaatsen de boodschappen graag voor je in de auto.



Drive Through Pick Up Point

De Drive Through Pick Up Points vind je bij Jumbo supermarkten. De met zorg geselecteerde boodschappen worden voor je in de auto geplaatst.





Walk-in Pick Up Point

De Walk-in Pick Up Points vind je in een Jumbo supermarkt zelf. Bij het Walk-in Pick Up Point haal je al je boodschappen in één keer op.

Jumbo en Eerbeek

Jumbo heeft in Eerbeek slechts één winkel namelijk de supermarkt in het dorpscentrum. Jumbo is hierdoor goed vertegenwoordigd in Eerbeek: 42 % van het supermarktmeterage, dubbel zoveel als het landelijke marktaandeel van 18,5 % in het supermarktkanaal.

Binnen de gemeente Brummen is er nog een Jumbo-vestiging, die zich in het dorpscentrum van Brummen bevindt.

3 Marktgebied en benchmark

Achtereenvolgens gaan we in op het lokale en regionale bevolkingsdraagvlak, het aanbod in Eerbeek en het centrumgebied, en de benchmark met vergelijkbare woonplaatsen.

3.1 Draagvlak en koopstromen

De bevolking van de gemeente Brummen is verspreid over twee grote kernen (Brummen, Eerbeek) en een aantal kleine kernen en buurtschappen. De gemeente Brummen telt 20.850 inwoners per 1-1-2017. Dat aantal is de laatste jaren licht afgenomen.

Tabel 3.1 Gemeente Brummen, inwoners per kern

KERN	INWONERS
Brummen	8.454
Eerbeek	9.943
Empe	636
Hall	789
Leuvenheim	683
Tonden	345
Totaal	20.850

Volgens de bevolkingsprognose (Provincie Gelderland, 2012) gaat de bevolking van Brummen krimpen naar 19.500 in 2030. Ook de bevolkingssamenstelling wijzigt: naar verwachting neemt het aantal 0-20 jarigen iets af tot 2035. Het aantal 20-65 jarigen neemt ook af en het aantal 65-plussers neemt naar verwachting toe. Er worden nog circa 550 nieuw woningen gerealiseerd in de gemeente, waarvan 355 zijn voorzien in Eerbeek (ABF Research, 2015)

Er zijn geen harde gegevens over de koopkrachtbinding en toevloeiing bekend. Er ligt voor de regio waar Eerbeek in ligt, geen lokaal of regionaal koopstromenonderzoek zoals dat van noordoost Gelderland en Overijssel (Koopstromen-onderzoek Oost Nederland 2015). Voor een indicatie van de koopstromen van en naar de gemeente Brummen geeft dit Koopstroomonderzoek Oost Nederland (2015) echter een goede indruk, immers deze regio ligt nabij en is wat betreft het functioneren goed vergelijkbaar. Deze bron wordt daarom als richting gebruikt om de actuele situatie en de ambities in Eerbeek te bepalen.

Voor de dagelijkse sector blijkt uit dit koopstromenonderzoek een koopkrachtbinding in kernen tussen 5.000 en 10.000 inwoners van gemiddeld 71%. Bij kernen tussen 10.000 en 20.000 inwoners is de koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelen gemiddeld 88%. De exacte binding hangt af van zowel de omvang van de kern, het aanbod binnen de kern als van de ligging t.o.v. grotere plaatsen. De hoogste binding heeft Nunspeet met 94% en de laagste Hattem met 77%.

Gezien het bestaande aanbod met twee full-service supermarkten (Jumbo en Plus) en een prijsvechter (DEKA-Markt), wordt voor de bestaande situatie uitgegaan van een koopkrachtbinding van 85%. De toevloeiing die is gemeten in het regionale koopstromenonderzoek ligt in dit soort kernen gemiddeld op 17% (exclusief het toerisme). Wij gaan uit van een gemiddelde toevloeiing van 17% (inclusief het permanent wonen op verblijfsrecreatie) en 10% vanwege toerisme².

² REV Eerbeek-centrum, 2016

Naar kwaliteit wijken de bevolkingskenmerken van Brummen wat af van het landelijke beeld. Dat geldt voor het inkomensniveau (€ 36.100 t.o.v. € 34.800 NL gemiddeld), de huishoudensomvang (2,4 t.o.v. 2,2) en de leeftijdsopbouw: in Brummen is sprake van een hoge demografische druk van 80%, dat wil zeggen dat er in de gemeente 80 inwoners jonger dan 20 jaar of 65 jaar of ouder zijn per 100 potentiële arbeidskrachten (20-64 jaar).

3.2 Winkelaanbod in de gemeente

Winkelaanbod gemeente Brummen

Het totale winkelaanbod in gemeente Brummen omvat ca. 34.960 m² wvo en is gelijkmatig verdeeld over de hoofdkernen Brummen en Eerbeek. In de kleine kernen binnen de gemeente bevindt zich nauwelijks winkelaanbod.

Tabel 3.2 Verdeling winkelaanbod kernen gemeente Brummen

Gemeente	VKP	Meters wvo	Waarvan centrum	Waarvan verspreid/ondersteunend
Brummen	118	17.773	7.003	10.770
Eerbeek	119	15.957	11.828	4.129
Hall/Leuvenheim	7	1.227	0	1.227
Totaal gemeente	244	34.957		

Bron: Locatus, 2017

Om een eerste oordeel te geven of er veel of weinig supermarktaanbod aanwezig is, kan Eerbeek vergeleken worden met enkele vergelijkbare kernen (dus niet: gemeenten) in Gelderland. Deze kernen werden ook gebruikt voor de REV (2016). Uit de vergelijking komt naar voren dat het aantal m² per 1.000 inwoners in Eerbeek op een iets bovengemiddeld niveau (gemiddeld=296) bevindt.

Tabel 3.3 supermarktaanbod vergeleken met soortgelijke gemeenten in de regio

Gemeente	Inwoners	Supermarkt aanbod	Per 1.000 inwoners
Eerbeek	9.943	3.046	306
Brummen	8.454	2.669	315
Heerde	12.255	3.200	261
Groenlo	9.990	3.975	398
Renkum	12.445	2.690	216
Voorthuizen	10.265	2.918	284

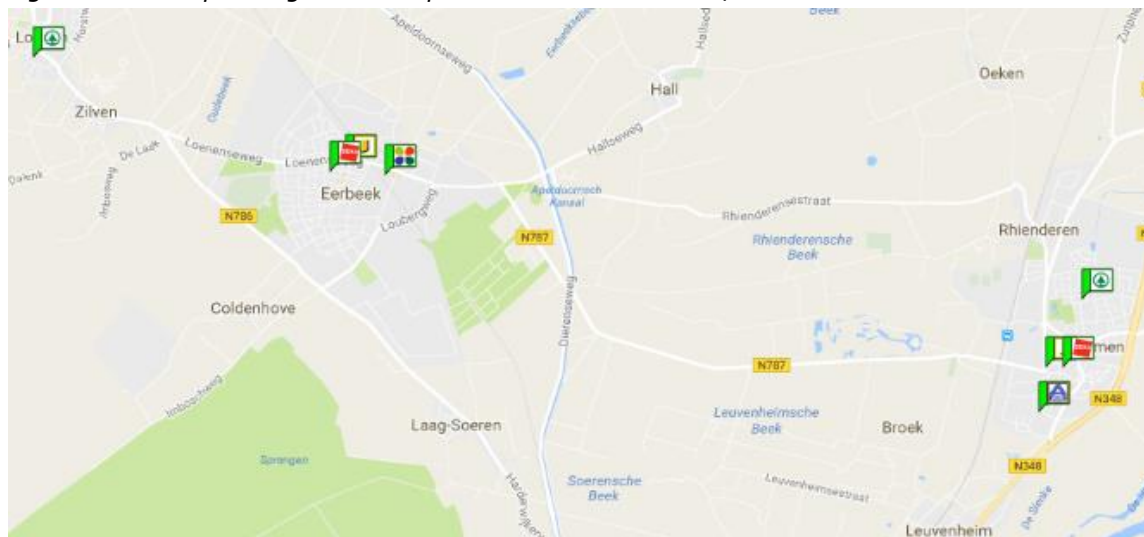
Bron: Locatus, 2017; stadindex, 2017

De dagelijkse winkelstructuur in Brummen

Kijken we naar de dagelijkse winkelstructuur in gemeente Brummen (zie figuur 3.1), dan valt op dat er een redelijk gelijkmatige spreiding is van het dagelijks aanbod (waarbinnen de supermarkten de trekkers vormen) over de twee grote kernen Eerbeek en Brummen. Verder valt de overlap op in het supermarktaanbod doordat zowel Jumbo als DEKA-markt in beide kernen zijn gevestigd. De supermarktstructuur ziet er als volgt uit:

- Brummen beschikt over totaal 4 supermarkten, zijnde Jumbo, DEKA-markt, Aldi en (buiten het centrum) nog een kleine SPAR,
- Eerbeek beschikt over 3 supermarkten, zijnde Jumbo, DEKA-Markt en Plus
- Loenen (gemeente Apeldoorn) beschikt over een SPAR.

Figuur 3.1: De spreiding van de supermarkten in Brummen/Eerbeek



Bron: opentot.nl, bewerking Seinpost Adviesbureau

Het aanbod binnen de gemeente varieert van discount (Aldi), prijsvriendelijk (twee Jumbo, twee DEKA) tot full-service (Plus). Het middensegment is binnen de gemeente sterk vertegenwoordigd. Albert Heijn is binnen de gemeente niet aanwezig.

Vanwege de onderlinge afstand tussen Brummen en Eerbeek (met ook nog eens de barrière van het Apeldoornse Kanaal dat tussen deze twee kernen ligt) en de geconstateerde overlap in supermarkten, zal er weinig uitwisseling zijn van koopkracht tussen beide kernen. Bewoners van Eerbeek zullen in sterke mate gericht zijn op de eigen supermarkten. Alleen indien zij een hard-discount supermarkt willen bezoeken (Aldi) zullen zij naar Brummen (of Dieren) moeten gaan.

3.3 Winkelstructuur Eerbeek

Omdat de uit te breiden Jumbo in het Eerbeekse centrumgebied ligt, zullen wij vanaf nu nader inzoomen op de winkelstructuur in de kern Eerbeek.

Het totale winkelaanbod in Eerbeek is (exclusief horeca, ambacht) 15.957 m² wvo, waarvan 11.828 m² wvo in het centrum, inclusief het Oranje Nassaplein. In totaal is de leegstand 1.075 m² wvo, sterk geconcentreerd in het centrum. Het aanbod levensmiddelen bedraagt in Eerbeek 3.676 m² wvo.

Per 1.000 inwoners bedraagt het dagelijks aanbod in Eerbeek 369 m² wvo (zie tabel 3.4). Dat ligt boven het landelijke gemiddelde van 340 m² wvo per 1.000 inwoners. Dat het cijfer bijna 10% boven het landelijk gemiddelde ligt, heeft te maken met de bovengemiddelde verzorgingsfunctie van het dagelijks aanbod in Eerbeek.

Tabel 3.4 dagelijks aanbod en supermarktaanbod per 1.000 inwoners vergeleken

	2017	Per 1.000 inw.
Dagelijks aanbod Eerbeek	3.676	369
Nederland	5.771.000	340
Supermarktaanbod Eerbeek	2.890	290
Nederland	4.083.000	240

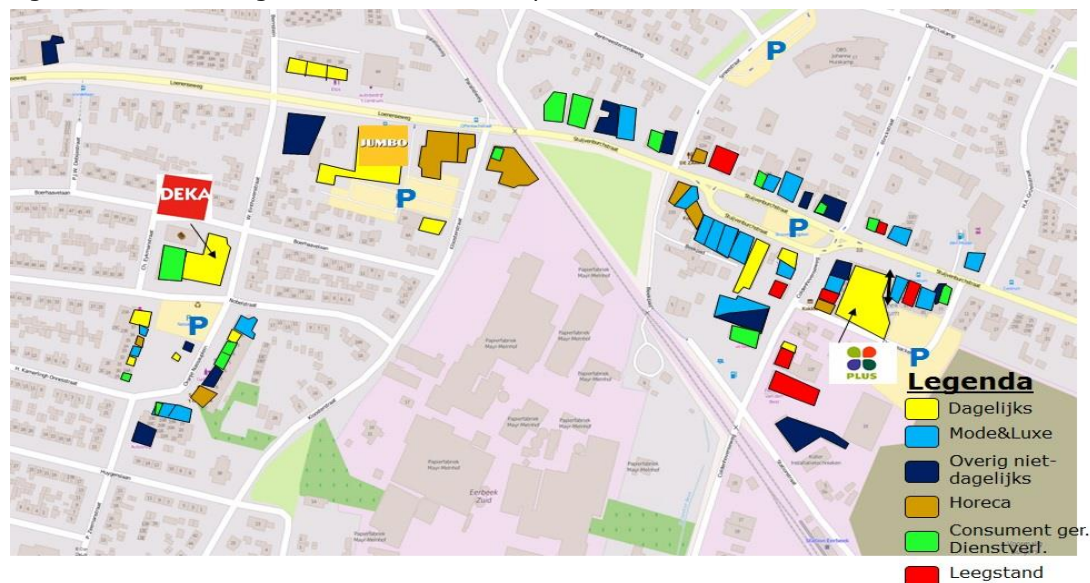
Eerbeek beschikt over 2.890 m² vwo supermarktaanbod, dat is 78% van het totale dagelijkse aanbod. Landelijk bedraagt dat aandeel 71% (bron: Retail Facts 2014) en wijkt daarmee nauwelijks af.

Naast een verzorgende functie voor de inwoners van Eerbeek, heeft het dorpscentrum ook een functie voor de toeristen, zowel verblijfsrecreanten als dagjesmensen. Vakantiepark Landal Coldenhove ligt tegen Eerbeek aan en trekt door het gehele jaar bezoekers.

Kenmerkend voor de Eerbeekse winkelstructuur is de concentratie van vrijwel alle winkels in het dorpscentrum. Er zijn geen ondersteunende winkelconcentraties op buurt of wijkniveau. Dit betekent dat de inwoners van Eerbeek in hoge mate georiënteerd zijn op het dorpscentrum, omdat alle winkels (ook de supermarkten) zich daar bevinden. Het dorpscentrum is thans verspreid over drie concentraties, de Stuijvenburchstraat, Loenenseweg en het Oranje Nassaplein. Ook de supermarkten zijn verdeeld over deze drie concentraties (zie figuur 3.2, van links naar rechts):

- Oranje Nassastraat: DEKA-markt
- Loenenseweg: Jumbo
- Stuijvenburchstraat: PLUS

Figuur 3.2: Centrumgebied Eerbeek met supermarkten

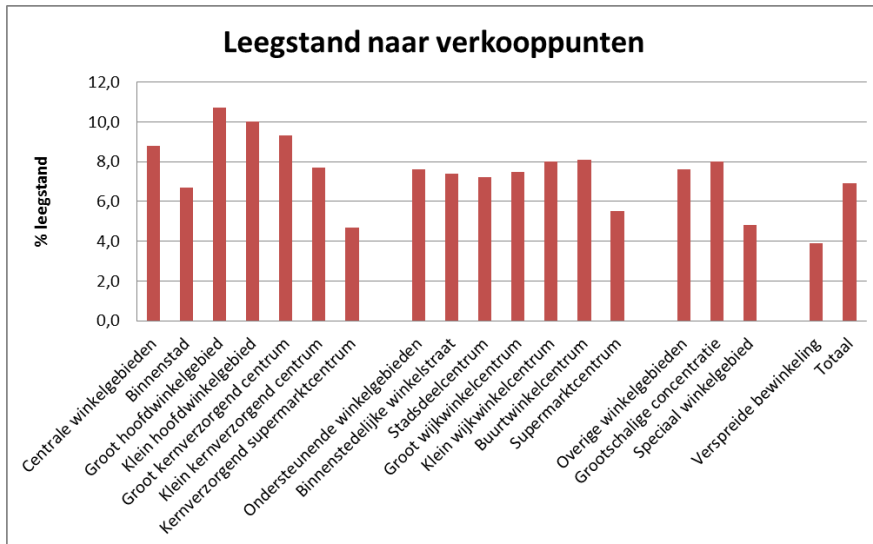


Bron: Google maps, Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek

Leegstand

De leegstand in het centrum van Eerbeek bedraagt circa 9% van de verkooppunten, dat is hoger dan het landelijke gemiddelde dat begin 2017 op 7,2 % ligt (bron: Locatus). Op basis van de vergelijking met soortgelijke en andere winkelgebieden is landelijk de leegstand het grootst in de grote hoofdwinkelgebieden: boven de 10%. Eerbeek behoort tot de kleine kernverzorgende centra, waar de leegstand gemiddeld tussen 7,5 en 8% ligt. De leegstand bevindt zich in Eerbeek verspreid over het centrum, terwijl landelijk de leegstand meestal is geconcentreerd aan de randen.

Figuur 3.3: leegstand in Nederland naar type winkelgebied



Bron: Retail Facts, 2015

3.4 Conclusie marktgebied en benchmark

- Het bevolkingsdraagvlak in Eerbeek zal niet meer toenemen, voor de gehele gemeente wordt een lichte daling verwacht richting 2025.
- De kernen Brummen en Eerbeek zijn qua omvang en aanbod niet sterk onderscheidend en vervullen elk een vergelijkbare verzorgingsfunctie voor het eigen dorp; de uitwisseling is beperkt
- Jumbo is met twee winkels (één in Brummen, één in Eerbeek) goed vertegenwoordigd in de gemeente.
- Het dagelijks aanbod in Eerbeek vervult een lokale functie, aangevuld met een functie voor de toeristen.
- Het dagelijks aanbod in Eerbeek is geheel geconcentreerd in het centrumgebied, buurt- en wijkcentra ontbreken.
- Het dagelijkse aanbod is de laatste jaren relatief stabiel.
- De leegstand in het Eerbeekse centrum is relatief beperkt, maar vormt wel een aandachtspunt.

4 Dynamiek: trends, beleid en plannen

In dit hoofdstuk gaan we in op de dynamiek. Dat zijn de trends in de detailhandel en de rol die de supermarkten daarin innemen. We benoemen ook het beleid, de lokale ambities en hoe met winkelinitiatieven wordt omgegaan binnen gemeente Brummen.

4.1 De rol van supermarkten in dorpscentra

In bijlage 1 wordt een beschrijving gegeven van de belangrijkste trends in de detailhandel en de dagelijkse sector waaronder het online boodschappen doen.

Supermarkten vervullen een belangrijke functie binnen het dagelijkse winkellandschap. Consumenten bezoeken ruim twee keer per week een supermarkt. Men bezoekt gemiddeld twee keer per week de primaire supermarkt en één keer of minder per week een secundaire of tertiaire supermarkt. Dit zijn supermarkten waar een kleiner deel van de boodschappen gedaan wordt. Voor 85% van de huishoudens is de primaire supermarkt een supermarkt in het midden- of hogere segment.

Ruime servicesupermarkten functioneren als katalysator voor andere winkels in een winkelgebied. Servicesupermarkten als Albert Heijn en Jumbo trekken wekelijks zo'n 10.000 klanten en zijn hiermee trekkers in winkelgebieden. Andere dagelijkse winkels, zoals een bakker, slager, groentewinkel en drogist kunnen profiteren van de trekkracht van servicesupermarkten. Hierbij geldt wel dat de verswinkels over een duidelijk onderscheidend aanbod moeten beschikken om interessant te zijn voor de consument.

Vertalen we de rol van de supermarkten door naar de centrumgebieden van dorpen zoals dat van Eerbeek dan zien we een uiterst belangrijke rol weggelegd voor supermarkten. Supermarkten kennen een evenwichtige verdeling van de bezoekersstromen over de dag en week, van de grote aantallen bezoekers kan de omringende (in Eerbeek: tussenliggende) bewinkeling profiteren. Niet alleen voor de eigen inwoners maar ook voor toeristen en werkenden hebben de supermarkten een belangrijke betekenis. Zonder meer mag worden gesteld dat supermarkten de 'anchor stores' zijn van dorpscentra.

4.2 Beleidskader en plannen

Het detailhandelsbeleid op provinciaal en lokaal niveau wordt onderstaand kort beschreven.

Provincie

De provincie Gelderland heeft ruimtelijk beleid aangaande detailhandel opgenomen in zijn Omgevingsvisie. De provincie past de Ladder voor duurzame verstedelijking toe: nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als het bijdraagt aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Dit vraagt om een goede argumentatie op basis van de Ladder.

De provincie gebruikt de Provinciale Verordening om regels te stellen aan detailhandel op perifere locaties. Op perifere locaties is slechts detailhandel toegestaan die vanwege specifieke ruimtelijke eisen (volumineuze goederen en veiligheidseisen) binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Ook supermarkten worden perifeer niet toegestaan. Daarnaast zijn er regels ten aanzien van regionale afstemming van grootschalige detailhandel met een bovenlokale functie.

Gemeente

Er is geen gemeentelijk detailhandelsbeleid in de vorm van een gemeentelijke detailhandelsnota of een soortgelijk document. Binnen de kern Brummen zijn er geen specifieke plannen, ook niet voor Brummen centrum. Wél wil de gemeente het marktplein meer levendig maken en wordt gezocht naar invulling en nieuwe functies voor leegstaande panden.

De opgestelde Ruimtelijk Economische Visie (hieronder verder toegelicht) dient te worden gezien als een detailhandelsstructuurvisie en kan als gemeentelijk beleid worden gezien voor de kern Eerbeek.

Ruimtelijk Economische Visie (REV) Eerbeek

Een belangrijk gemeentelijk beleidsdocument is de recent vastgestelde Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek (REV). Deze visie maakt onderdeel uit van het totale programma Ruimte voor Eerbeek (vastgesteld maart 2015) dat in het kader van de MER-procedure wordt opgesteld. De inhoud van de REV is één van de onderleggers voor de nieuw op te stellen bestemmingsplan(nen) voor Eerbeek. In de Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek worden beleidskaders voor het centrum van Eerbeek vastgelegd.

Het onderzoek naar de gewenste ruimtelijk-economische ontwikkeling van het centrum is een actualisering van de door de gemeenteraad in 2009 vastgestelde Structuurvisie voor het centrum van Eerbeek. Hoofduitgangspunt hierin is het bundelen van de winkels in het kernwinkelgebied gelegen aan de Stuijvenburchstraat-Loenenseweg tussen de locaties van Plus en Jumbo). Alle andere winkels in de kern Eerbeek, dus ook die buiten het centrum, zijn in het onderzoek betrokken. Het is de bedoeling met een stip op de horizon de winkels zoveel mogelijk te concentreren in het kernwinkelgebied.

De Ruimtelijk-Economische Visie is onderbouwd met een actueel distributieplanologisch onderzoek (DPO). Sinds 2012 zijn volgens het Besluit ruimtelijke ordening nieuwe motiveringseisen conform de Ladder voor duurzame verstedelijking van kracht geworden. De nieuwe Ruimtelijk-Economische Visie moet het kader gaan vormen voor de (planologische) toetsing van de planvorming en is mede daarom (in maart 2017) door de gemeenteraad vastgesteld.

Het opstellen van een centrumvisie behoort tot de beleidsterreinen van de gemeente. Haar rol is het om het kader te scheppen waarbinnen marktpartijen kunnen opereren. Uiteindelijk vormt de visie een basis voor het bestemmingsplan, een belangrijk gemeentelijk instrument om te reguleren. Het is aan ondernemers en eigenaren om in te spelen op de ontstane mogelijkheden. De uiteindelijke investeringen in de (winkel)panden dienen gedaan te worden door marktpartijen, daar moeten de initiatieven en acties vandaan komen.

De rol van de gemeente gaat echter verder dan alleen het scheppen van het planologisch kader. Belangrijke randvoorwaarden die helpen marktpartijen te doen investeren zijn met name het verkeersbeleid, het beleid t.a.v. het openbaar gebied en in de situatie Eerbeek ook het beleid t.a.v. toerisme en recreatie. Juist in 2016 zijn de Stuijvenburchstraat en het Stuijvenburchplein inclusief aanpalende straatdelen heringericht. Daarmee wordt de invloed die de gemeente heeft op centrumvorming, versterkt.

5 Actuele regionale behoefte en de markteffecten (trede 1)

In dit hoofdstuk wordt de belangrijke trede 1 van de ladder behandeld. De actuele regionale behoefte kan op verschillende manieren worden vastgesteld. Allereerst moet sprake zijn van een concreet initiatief, in dit geval een supermarktorganisatie die een nieuwe vestiging wil realiseren. Dan moet de kwantitatieve behoefte aan nieuwe supermarktmeters worden aangetoond. Maar ook de kwalitatieve behoefte van de consument aan een divers supermarktaanbod in de woonplaats speelt in de afweging mee. Daarnaast is het belangrijk te bezien in hoeverre het initiatief de detailhandelsstructuur versterkt.

Om de actuele regionale behoefte aan te tonen en daarmee te voldoen aan trede 1, voeren wij achtereenvolgens uit:

1. Een kwantitatieve benadering: distributieplanologische berekeningen, voor de huidige situatie en een doorkijk naar de toekomst; paragraaf 5.1 en 5.2;
2. Een kwalitatieve benadering / markteffecten: de noodzaak voor supermarkten om te vernieuwen, invloed op de detailhandelsstructuur, invloed op de consumentenverzorging; paragraaf 5.3.

In hoofdstuk drie zijn we al uitgebreid ingegaan op het bestaande dagelijkse en supermarktaanbod in Eerbeek, en het soortgelijke aanbod in vergelijkbare steden en de landelijke cijfers. Het dagelijkse en supermarktaanbod in Eerbeek wijkt weinig af van soortgelijke gemeenten in de regio, en is qua aanbod per 1.000 inwoners goed te verantwoorden.

5.1 Actuele kwantitatieve regionale behoefte, huidige situatie

In deze paragraaf voeren we een distributieplanologische berekening uit op het niveau van supermarkten. Hiermee kan aangetoond worden of een nieuwe supermarkt leidt tot versturende structureffecten en distributief is te verantwoorden. We voeren de berekening uit voor de huidige situatie (2017) en geven in paragraaf 5.2 een doorkijk richting het jaar 2025. Op deze wijze bepalen wij de actuele regionale behoefte waarbij de hierna volgende gegevens de input leveren.

Bij de berekeningen hanteren wij de volgende algemene uitgangspunten:

- Alle uitgangspunten en resulterende berekeningen zijn gericht op Eerbeek-centrum;
- De meest actuele inputgegevens zijn zowel voor de vraag- als aanbodzijde achterhaald en gebruikt;
- Voor wat betreft de aanbodgegevens is gebruik gemaakt van de data van Locatus, waar wij een check op hebben gedaan.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW.

Aanbod en omzetclaim

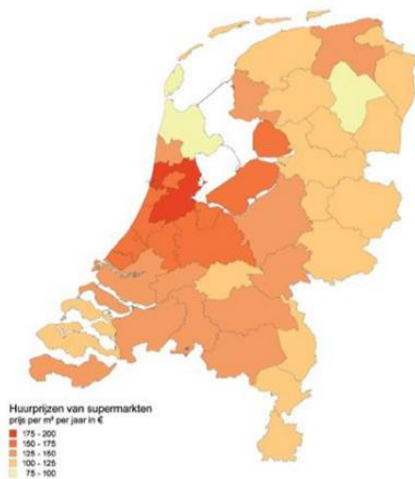
Het huidige supermarktaanbod bestaat uit drie supermarkten met de volgende maatvoering:

- Jumbo: 1.252 m² wvo.
- DEKA-markt: 780 m² wvo
- PLUS: 857 m² wvo

De omzetclaim wordt benaderd door middel van de benodigde vloerproductiviteit ofwel de normomzet per m². De basis om deze vast te stellen is de rapportage omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info. Wij hebben deze gemiddelde cijfers getoetst op de

lokale situatie. Deze ligt bij supermarkten landelijk gemiddeld op een niveau van € 8.112 excl. BTW.

Figuur 5.1 Huurniveaus per regio in de supermarktbranche



Dit zijn gemiddelden, waarbij de exacte hoogte afhangt van de huisvestingslasten welke moeten worden opgebracht. Uit een rapportage van DTZ uit 2012 is op te maken dat de huisvestingslasten in gebieden die perifeer liggen ten opzichte van de Randstad in het algemeen lager zijn dan in de Randstad. Het gemiddelde huurprijsniveau van een Nederlandse supermarkt bedraagt in 2012 € 137,-/m² per jaar (bron: DTZ).

De verschillen zijn af te lezen uit figuur 5.1. De regio waar Eerbeek toe behoort, bevindt zich in de benedengemiddelde huurklasse. Steden zullen hierbinnen nog wat hoger scoren dan dorpen. Al met al wordt in onze distributieve berekening een neerwaartse correctie toegepast op de vloerproductiviteit van 10%.

Vraag en potentiële bestedingen

Aantal inwoners

In Eerbeek wonen per aanvang 2017 9.943 mensen. Gezien de beperkte afstand en het aldaar ontbreken van supermarktaanbod, rekenen wij ook de inwoners van de kern Hall (789) tot het primaire verzorgingsgebied, waardoor het primaire gebied 10.732 inwoners telt.

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Voor wat betreft gegevens over de koopkrachtbinding en toevloeiing wordt het KSO Oost Nederland gebruikt. Voor de dagelijkse sector geldt een koopkrachtbinding in kernen/wijken met tussen 5.000 en 10.000 inwoners, van gemiddeld 71%. Bij kernen tussen 10.000 en 20.000 inwoners is de koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelen gemiddeld 88%. Deze kernen/wijken beschikken vaak over een redelijk compleet cluster van dagelijkse benodigdheden. De uiteindelijke binding hangt af van zowel de ligging ten opzichte van concurrerende centra als van het aanbod zelf.

Het aanwezige dagelijkse aanbod in Eerbeek-centrum kan worden aangemerkt als een compleet dagelijks cluster: aanvullend op een drietal supermarkten zijn alle versspeciaalzaken vertegenwoordigd. Er is weinig aanleiding om het eigen dorp te verlaten voor het doen van de dagelijkse aankopen. Daardoor zal de koopkrachtbinding vanuit Eerbeek op de eigen supermarkten relatief hoog zijn. Wij houden een binding aan van 88%.

De toevloeiing die normaal wordt gemeten ligt in kleinere kernen gemiddeld op 17% (exclusief eventueel toerisme). Wij gaan voor Eerbeek uit van deze toevloeiing, die zal komen uit enkele omliggende kernen (vooral Loenen, Laag Soeren) alsmede van in Eerbeek werkenden die na het werk in Eerbeek boodschappen halen.

Een aparte vorm van toevloeiing is afkomstig van de grote groep toeristen die het gebied jaarlijks (vooral in de zomermaanden) bezoekt en voor een groot deel in Eerbeek boodschappen doet. De toevloeiing vanuit deze groep wordt op 10% gesteld.

Bestedingen

Bestedingscijfers geven de gemiddelde besteding per persoon per sector weer. Deze cijfers zijn afkomstig van de rapportage Omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info (juni 2016).

Het welvaartsniveau van de inwoners van Eerbeek ligt wat hoger dan het Nederlands gemiddelde. Waar het besteedbaar inkomen per huishouden landelijk gemiddeld €34.500 bedraagt, ligt dit aantal in Eerbeek op circa € 36.100 (CBS, 2012). Wij hebben de gemiddelde bestedingscijfers hiervoor gecorrigeerd, uitgaande van een inkomenselasticiteit voor dagelijkse artikelen van 0,25%.

Confrontatie

Om de uitbreidingsruimte te kunnen bepalen is de vraag afgezet tegen het bestaande aanbod (potentie t.o.v. omzetclaim), zie tabel 5.1. Conclusie is dat in de huidige situatie er van uitbreidingsruimte sprake is voor de supermarkten ter grootte van 500-550 m² wvo.

Tabel 5.1 Haalbaar metrage supermarkten kern Eerbeek	
	2017
<i>Inwoners kern Eerbeek</i>	10.732
<i>Besteding per hoofd gemiddeld per jaar</i>	€ 1.976
<i>Koopkrachtbinding Eerbeek</i>	88%
<i>Koopkrachttoevloeiing regio Eerbeek</i>	17%
<i>Koopkrachttoevloeiing toerisme</i>	10%
<i>Bestedingen door eigen inwoners</i>	€ 18,66 MIO
<i>Bestedingen door toevloeiing</i>	€ 6,32 MIO
<i>Totaal bestedingen</i>	€ 24,98 MIO
<i>Vloerproductiviteit supermarkten -10%</i>	€ 7.300
<i>Verantwoord metrage supermarkten</i>	3.422
<i>Aanwezig metrage in m² wvo</i>	2.889
<i>Uitbreidingsmetrage in m² wvo</i>	533

5.2 Actuele kwantitatieve regionale behoefte, 2025

In deze paragraaf wordt een toekomstige marktruimteberekening gemaakt voor de supermarkt sector in 2026 in Eerbeek. Plannen van supermarkten worden hierin voor zover bekend meegenomen.

Aanbod en omzetclaim

Voor de aanbodgegevens hebben we als basis gebruik gemaakt van de meetgegevens van Locatus, die dateren van maart 2016.

Er zijn echter de volgende uitbreidingsplannen voor de supermarkten bekend, die wij voor de berekening voor 2025 als bestaand aanbod meenemen:

- Jumbo: 420 m² wvo (status: hard plan)
- DEKA-markt: 400 m² wvo (status: wordt thans gerealiseerd)

In deze opzet is géén rekening gehouden met de komst (verplaatsing) van een discount-supermarkt, waarvan in 2016 mogelijk sprake was; wij baseren ons hierbij op de meest recente informatie vanuit de gemeente.

Gegevens over normopzet per m² komen voort uit de rapportage omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info. Wederom zijn cijfers aangepast aan de lokale situatie en evenals in onze berekening voor de huidige situatie passen wij een neerwaartse correctie toe van 10%.

De omzetclaim wordt berekend door het aanbod te vermenigvuldigen met de normomzet per vierkante meter.

Vraag en potentiële bestedingen

Aantal inwoners

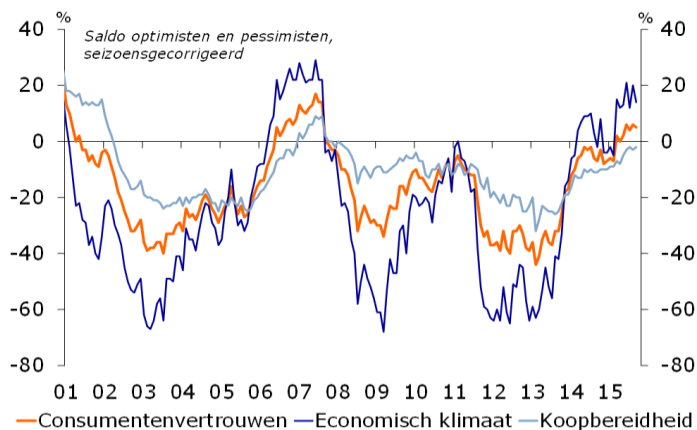
Volgens de bevolkingsprognose (Provincie Gelderland, 2012) gaat de bevolking van Brummen onder invloed van vergrijzing krimpen naar 19.500 in 2030, een afname met 7%. Voor 2025 zullen we een daling van ca 5% aanhouden die we toepassen op het inwoneraantal van Eerbeek/Hall. We komen dan op 10.195 inwoners.

Bestedingen

De bestedingcijfers zijn afkomstig van de rapportage Omzetgetallen 2015, opgesteld door Panteia en Detailhandel.info (juni 2016), wederom gecorrigeerd voor het welvaartsniveau in Eerbeek. Tussen 2008 en 2013 is de consumptie van huishoudens telkens verder gedaald onder invloed van omvangrijke bezuinigingen, forse lastenverzwaringen en het geringe consumentenvertrouwen. Sinds 2015 zien we weer positieve ontwikkelingen: zo neemt het reëel besteedbare huishoudinkomen relatief sterk toe door een combinatie van lagere inflatie, hogere loongroei en stijgende werkgelegenheid. Overigens zijn in deze periode de bestedingen bij supermarkten gewoon blijven groeien als gevolg van verschuivingen van marktaandelen. Supermarkten wonnen terrein t.o.v. versspecialzaken en horecabedrijven.

Ook het relatief hoge consumentenvertrouwen is een positieve factor voor de huishoudconsumptie. De indicatoren consumentenvertrouwen, economisch klimaat en koopbereidheid zijn goede voorspellers van de toekomstige consumptie en deze ontwikkelen zich al sinds 2013 in opwaartse richting, zoals in onderstaand figuur duidelijk wordt.

Figuur 5.2: ontwikkeling consumentenvertrouwen, economisch klimaat, koopbereidheid, 2000-2015



De supermarktbestedingen lieten over 2015 een stijging zien van meer dan 4% en bevestigen het positieve beeld. Het is echter lastig te voorspellen hoe de bestedingcijfers zich richting 2025 (over zo'n lange termijn) zullen ontwikkelen. Om die reden gaan wij uit van dezelfde bestedingen als in 2017, waarbij economisch betere en mindere tijden elkaar min of meer uitmiddelen. Eventuele mééromzet als gevolg van hogere bestedingsbedragen is voorzichtigheidshalve buiten beschouwing gelaten, en wordt als extra investeringsruimte gezien voor ondernemers.

Koopkrachtbinding

Richting 2025 is de verwachte online-ontwikkeling voor de food-sector even cruciaal als onzeker. Het online aandeel in de food-sector is tot nu toe relatief laag. Het overgrote aandeel aan dagelijkse boodschappen in Eerbeek wordt nog gewoon in de supermarkt of verswinkel gedaan (98-99%).

De verwachting is echter dat het internetaandeel van de food-bestedingen komende jaren sterk gaat toenemen. In haar studie 'Supermarkten: zelfde snelheid, andere koers' (december 2015) verwacht ING Economisch Bureau dat het online omzetaandeel in dagelijkse boodschappen zal toenemen tot 10-15% in 2025. Nu is dat aandeel landelijk 2,7%. Enerzijds bieden bestaande supermarkten meer mogelijkheden om boodschappen online te doen, anderzijds komen nieuwe pure online aanbieders op (zoals online-supermarkt Picnic, maaltijdaanbieder Hello Fresh of drogisterij.net in de persoonlijke verzorging). Daarnaast wordt online ingezet door supermarkten om marktaandeel te veroveren in regio's ondanks het ontbreken van fysieke aanwezigheid in die regio.

Groei van het online kanaal naar 10-15% betekent niet dat de koopkrachtbinding met eenzelfde percentage van 10-15% zal afnemen, aangezien de online bestedingen grotendeels terecht zullen blijven komen bij bestaande supermarkten in Eerbeek (die de boodschappen klaar zet bij het pick up point dan wel bij de klant thuis bezorgt). Bovendien is de groei van de bestedingen in het fysieke kanaal via de supermarkten nog ruim groter dan de groei van de bestedingen online in de dagelijkse sector.

Seinpost verwacht echter wel een verdere groei en opkomst van nieuwe online aanbieders in de dagelijkse sector, waardoor een deel van die bestedingen niet meer langs fysieke winkels in Eerbeek lopen; vanwege dit effect wordt een neerwaartse correctie op de bindings- en toevloeiingscijfers van 1-2% voor 2025 aangehouden.

Anderzijds wordt het supermarktaanbod in Eerbeek volgens de plannen versterkt en kwalitatief verbeterd, waardoor de noodzaak om hiervoor naburige gemeenten te bezoeken, verder afneemt. Hierdoor kan in onze optiek een lichte toename van de koopkrachtbinding en -toevloeiing verwacht worden. Het negatieve effect van online wordt dus in positieve zin gecompenseerd door het volwaardiger supermarktaanbod en door Seinpost wordt per saldo in 2025 met een gelijkblijvende binding en toevloeiing gerekend.

Er wordt de komende jaren vanuit ondernemers en gemeente sterk ingezet op toerisme (stoomtrein, papiermuseum ed.), waardoor wij de toekomstige toevloeiing door toerisme hoger inschatten (15%).

Conclusie

Om de uitbreidingsruimte te kunnen bepalen is de vraag afgezet tegen het bestaande aanbod (potentie t.o.v. omzetclaim), zie tabel 5.2. Conclusie is dat in de toekomstige situatie de uitbreiding van zowel Jumbo als DEKA-markt zal leiden tot een lichte overschrijding van het evenwicht in de supermarktsector ter grootte van ca. 140 m² wvo.

In onze optiek ligt een beperkte overschrijding tot circa 200 m² binnen de nauwkeurigheidsmarges. Deze metrage beslaat ca. 6% van het totale oppervlak aan supermarktmeters. Dit betekent dat de uitbreiding van Jumbo kwantitatief verantwoord is.

Tabel 5.2 Haalbaar metrage supermarkten kern Eerbeek

	2017	2025
<i>Inwoners kern Eerbeek</i>	10.732	10.195
<i>Besteding per hoofd gemiddeld per jaar</i>	€ 1.976	€ 1.976
<i>Koopkrachtbinding Eerbeek</i>	88%	88%
<i>Koopkrachttoevloeiing regio Eerbeek</i>	17%	17%
<i>Koopkrachttoevloeiing toerisme</i>	10%	15%
<i>Bestedingen door eigen inwoners</i>	€ 18,66 MIO	€ 17,72 MIO
<i>Bestedingen door toevloeiing</i>	€ 6,32 MIO	€ 7,4 MIO
<i>Totaal bestedingen</i>	€ 24,98 MIO	€ 26,06 MIO
<i>Vloerproductiviteit supermarkten (-10%)</i>	€ 7.300	€ 7.300
<i>Verantwoord metrage supermarkten</i>	3.422	3.570
<i>Aanwezig metrage in m² wvo</i>	2.889	3.709
<i>Uitbreidingsmetrage in m² wvo</i>	533	-/- 139

Uitbreidingsruimte bij stijgende bestedingen

Er is in de analyse voor Jumbo bewust geen rekening gehouden met een stijging van de bestedingen per hoofd. Die stijging is de komende jaren echter wel te verwachten (bron: ING februari 2017, Rabobank cijfers en trends), conform de trend in de afgelopen jaren. Er is in paragraaf 5.1 en 5.2 gerekend met de cijfers van 2015, nog ongecorrigeerd voor het bericht van het CBS over de cijfers van 2016 (1,9% groei in de food). In de eerste maand van 2017 is alweer sprake van een groei van 1,9% bij de supermarkten (bron: GfK).

Wordt dezelfde berekening uitgevoerd over twee jaar met de nieuwste bestedingscijfers dan is de kans groot dat de uitkomst voor de dagelijkse sector rooskleuriger wordt: 3% of 4% bestedingsgroei is in dit geval al goed voor 100 - 150 m² wvo extra uitbreidingsruimte. Dan ontstaat er al een evenwicht tussen het draagvlak en het dagelijks aanbod.

5.3 Actuele kwalitatieve regionale behoefte, markteffecten

In deze paragraaf wordt de actuele regionale behoefte vanuit kwalitatief oogpunt benaderd. De consument staat in die kwalitatieve behoefte centraal. We belichten de noodzaak van vernieuwing van supermarkten en wat de consument daaraan heeft, de gevolgen van de uitbreiding voor de detailhandelsstructuur, de boodschappenfunctie en het niveau van consumentenverzorging.

Noodzaak voor supermarkten om te vernieuwen

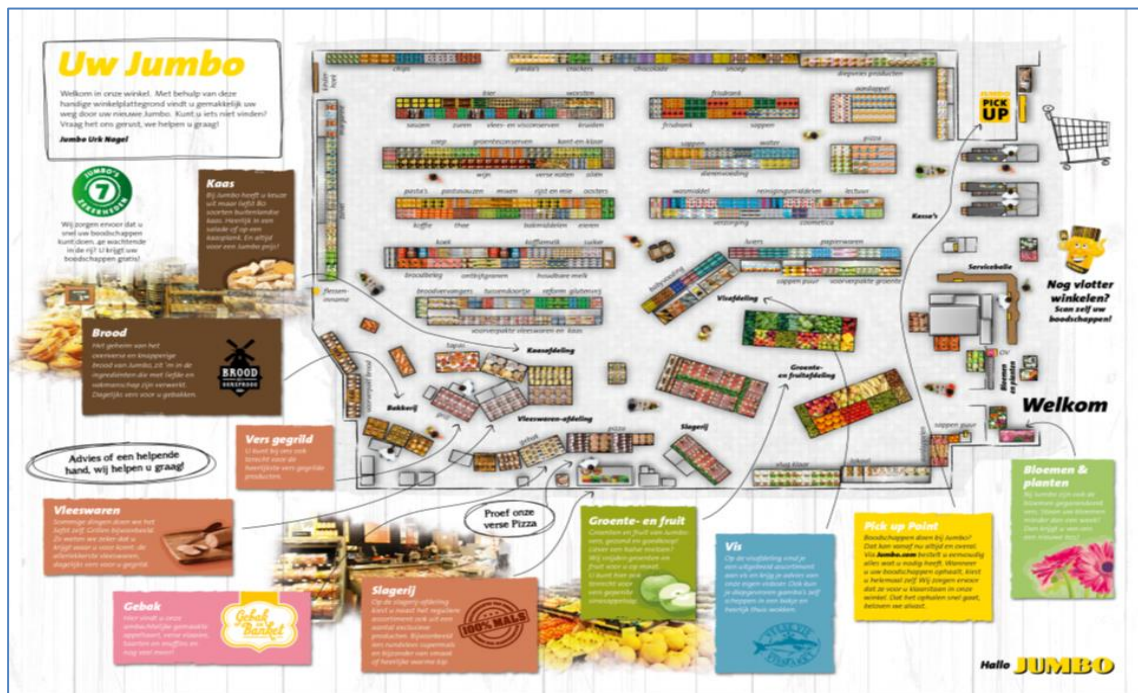
Het supermarktaanbod in Eerbeek zal up-to-date gehouden moeten worden. Supermarkten zijn de belangrijkste winkels voor een dorpscentrum en hiermee kan Eerbeek haar positie behouden en versterken. Dit is nodig want ook in de omringende gemeenten zal het supermarktaanbod voortdurend versterkt blijven worden. Vanuit die optiek is van belang wat in het nabije Dieren gebeurt en nog gaat gebeuren: de vernieuwing van Emté naar formule 3.0, uitbreiding van AH en de nu lopende vernieuwing en beperkte uitbreiding van Aldi. Ook in Brummen zullen te zijner tijd de supermarkten vernieuwen.

Concurrentie is er ook van het online-kanaal. Als het aanbod niet met de tijd meegaat, zal voor de klant de aanleiding groter worden om de boodschappen online te bestellen dan wanneer het aanbod wel vernieuwt en de winkel aantrekkelijk blijft. De supermarkt concurreert ook met de horeca en de catering die flink groeien.

Zoals geconstateerd profileert Jumbo zich in de markt als full-service supermarkt met een gunstig prijsimago. Zij onderscheidt zich hiermee van de andere supermarkten in Eerbeek. Jumbo wil

graag uitbreiden naar een bij de moderne formule passende maatvoering van ruim 1.600 m² wvo en daarin meer vers- en afhaalproducten aanbieden. De consument wordt daarmee meer ruimte en comfort geboden zodat zij in een prettige en moderne winkel de boodschappen kan doen. In Eerbeek wordt bovendien beter voldaan aan het gewenste gemak ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren.

Figuur 5.3: voorbeeld lay-out van een nieuwe Jumbo met complementaire functies



Bron: Jumbo

Al eerder investeerde Plus in haar winkel door het aanleggen van de doorsteek en verleggen van de hoofdentree. Recent is de verbouwing en uitbreiding van de DEKA-markt gestart. En nu is Jumbo aan de beurt om een optimalisatieslag uit te voeren. De supermarkt-sector kent een hoge dynamiek waarin bij uitstek geldt: stilstand is achteruitgang.

Geen ontwrichting detailhandelsstructuur

De distributieve (uitbreidings-)mogelijkheden in Eerbeek zijn beperkt. Voor de dagelijkse sector, voor de branche mode en voor de branche doe-het-zelf zijn in de REV Eerbeek berekeningen gemaakt, waaruit beperkte uitbreidingsmogelijkheden naar voren komen. De ontwikkeling zal volgens de REV daarom vooral moeten plaatsvinden door reeds gevestigde winkelbedrijven te vergroten en/of op een andere locatie beter te accommoderen. De opgave ligt dus vooral in verplaatsen, niet uitbreiden.

Landelijk ligt circa 13% van het supermarktaanbod in het centrale winkelgebied, 63% in de ondersteunende winkelgebieden, en 24% overig (verspreid/solitair, perifeer e.d.). In Eerbeek is alle supermarktaanbod in het centrumgebied gevestigd, waartoe wij het Oranje Nassaplein ook rekenen.

Wij verwachten dat er door de uitbreiding van Jumbo op de huidige locatie aan de rand van het centrum, géén ontwrichting in de detailhandelsstructuur zal optreden. Wij onderscheiden hierin drie niveaus:

- Verstoring structuur dorpscentrum: in het volgende kopje wordt beargumenteerd dat binnen het centrum zelf geen structuurverstoringen zijn te verwachten;

- Verstoring structuur kern Eerbeek: binnen de kern Eerbeek zijn geen buurt- of wijkwinkelcentra dan wel solitaire supermarkten die negatieve effecten zouden kunnen ondervinden;
- Verstoring structuur gemeente Brummen: in hoofdstuk 3 werd al vastgesteld dat de dorpscentra van Brummen en Eerbeek zowel in omvang als aanbod op elkaar lijken en beiden hun eigen lokale marktgebied bedienen; de uitbreiding van Jumbo in Eerbeek is van een zodanig beperkte omvang dat dit het evenwicht niet zal verstoren.

In de ruimtelijke ordening gaat het echter niet primair om de verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven of winkelgebieden. Centraal staat of de consument kan blijven beschikken over een voldoende voorzieningenniveau op het gebied van de eerste levensbehoeften op aanvaardbare afstand van de eigen woning.

Zelfs in het onwaarschijnlijke geval dat door uitbreiding van Jumbo een andere winkel (supermarkt of verszaak) zou verdwijnen en worden vervangen, dan is de keuze voor de consument per saldo gelijk gebleven en wellicht verbeterd als nieuw aanbod het verouderde aanbod vervangt. Zelfs in het geval dat er geen vervanging komt, zal al het resterende dagelijkse aanbod zonder meer kunnen voorzien in de eerste levensbehoeften van de Eerbekers.

Boodschappenfunctie en consumentenverzorging worden niet aangetast

Met de uitbreiding van Jumbo op de huidige locatie is een analyse gewenst van de voor- en nadelen voor de boodschappenfunctie en consumentenverzorging van het Eerbeekse centrumgebied.

De huidige Jumbo heeft een omvang van 1.250 m² en trekt daarmee gemiddeld ruim 12.500 klanten per week. Dat aantal zou stijgen naar ruim 15.000 klanten als de supermarkt uitbreidt met de geplande 400 m² wvo³. Door de uitbreiding ontstaat een supermarkt met een moderne maatvoering en inrichting waarmee de aantrekkingskracht wordt versterkt. Dit betekent een grotere stroom bezoekers aan het centrumgebied, waarvan de andere winkels en voorzieningen kunnen meeprofiteren. Landelijk gemiddeld bezoekt ruim een derde van de supermarktklanten ook andere winkels. Door de ligging van Jumbo aan de westelijke centrumrand ontstaan primair aan deze zijde extra omzetkansen voor hier gevestigde retail en diensten.

Daarnaast achten wij het aanbod aan de oostzijde van het centrum voldoende krachtig om tegenspel te bieden aan de vergrote Jumbo. PLUS is de trekker aan de oostzijde van het centrum (de 'tegenpool' van Jumbo) en beschikt eveneens over prima bereikbaarheid en parkeren.

Het is ook niet te verwachten dat de DEKA-markt of de PLUS in het centrum veel klanten gaan verliezen aan de nieuwe Jumbo. DEKA-markt is een duidelijk geprofileerde prijsvechter en trekt haar eigen publiek. De DEKA-markt ligt bovendien op een goed bereikbare locatie aan het Oranje Nassaplein met eigen parkeren, en wordt (evenals Jumbo) uitgebreid tot een meer marktconforme maatvoering. De Plus is eveneens een sterke formule met een eigen klantenkring.

Al met al zullen naar verwachting de drie bestaande supermarkten elk in voldoende mate hun trekkracht voor het centrumgebied behouden. Dat is goed voor de overige bewinkeling in het centrum. De effecten op de food-speciaalzaken zullen beperkt zijn. De dynamiek in de periode 2009-2016 heeft aangetoond dat dit kanaal nauwelijks hinder heeft ondervonden van de algemene landelijke marktontwikkelingen. Het aanbod food-speciaalzaken in Eerbeek is in de periode 2009-2016 redelijk stabiel gebleven, blijkbaar weten zij goed in te spelen op de trends door zich te onderscheiden van de supermarkten op kwaliteit, assortiment en verbreding met horeca, catering e.d. Bovendien valt op dat dagelijkse speciaalzaken in de food en persoonlijke verzorging verspreid

³ Jumbo jaarcijfers, 2015

liggen over het centrumgebied. Dit aanbod ligt maar in beperkte mate in de directe omgeving van de bestaande supermarkten. Zij genereren hun eigen trekkracht of profiteren van de klanten die andere bezoekmotieven hebben dan alleen het boodschappen doen zoals winkelen, verblijven.

Al met al zullen de negatieve effecten van de grotere Jumbo op het centrum beperkt blijven. De boodschappenfunctie en daarmee de consumentenverzorging van het centrumgebied blijven goed op peil. Eerbeek speelt zo in op de actuele consumentenbehoeften en de retailtrends.

In praktijk zal de vergrote en moderne Jumbo-supermarkt zelfs een extra impuls geven aan de lokale bestedingen waarmee in de bovenstaande distributieve analyses nog geen rekening is gehouden. De doelgroepen in het centrumgebied zoals de bewoners, toeristen en werkzame personen krijgen de beschikking over een moderne supermarkt die makkelijk toegankelijk is, op een goed bereikbare locatie.

6 Ruimtelijke overwegingen: inpassing binnen stedelijk gebied (trede 2)

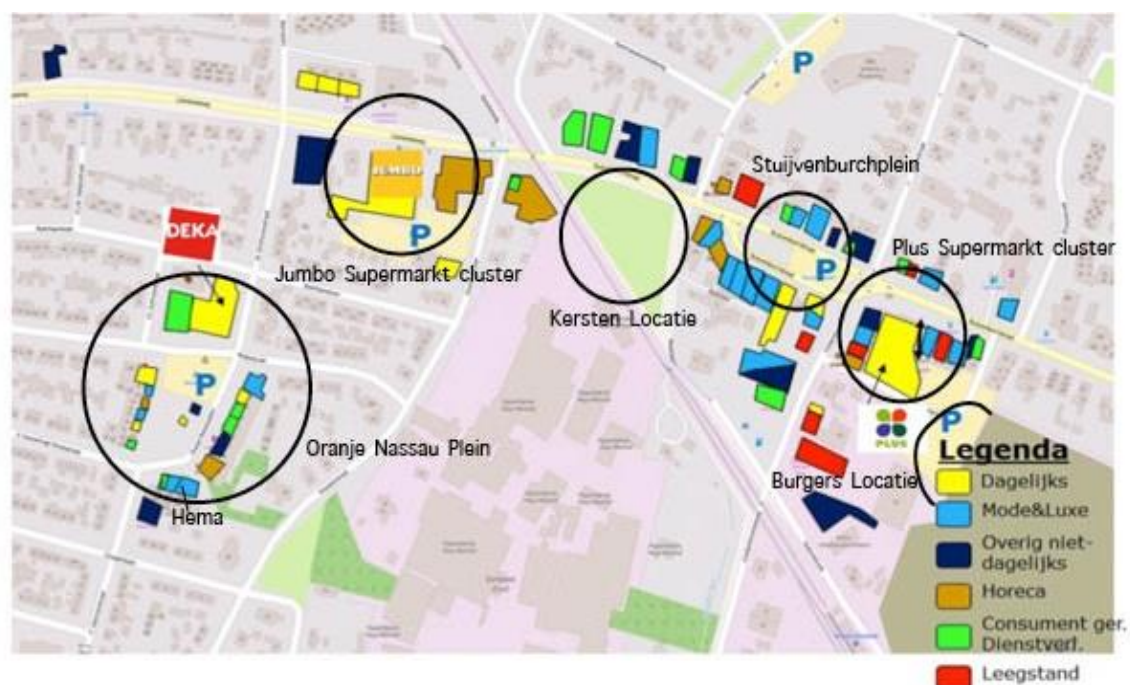
In trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt de vraag gesteld of de regionale behoefte zonder bezwaren is op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied. Wij besteden daarbij aandacht aan de ruimtelijk-economische visie die voor het centrum van Eerbeek is opgesteld, waarin de Jumbo-supermarkt een wezenlijk element vormt.

Jumbo-locatie past naadloos binnen streefbeeld (ruimtelijk-economische visie) Eerbeek-centrum

In de beoordeling 'inpassing binnen stedelijk gebied' is het cruciaal dat de locatie van Jumbo (inclusief de voorziene uitbreiding) een wezenlijk onderdeel vormt van de Ruimtelijk-Economische Visie Centrum Eerbeek, welke in 2016 werd opgesteld door Seinpost Adviesbureau⁴ en recent (maart 2017) door de gemeenteraad werd vastgesteld. In die visie vormt de Jumbo-locatie één van de beide haltes in het opgestelde halte-model voor Eerbeek-centrum.

In de figuur hieronder is het centrumgebied van Eerbeek in de huidige situatie weergegeven. Het centrum kenmerkt zich door een aantal commerciële clusters langs een denkbeeldig lint wat van west naar oost loopt. De clusters worden op diverse plekken onderbroken door andere functies zoals wonen, een spoorlijn en open ruimten en vormen niet één geheel. Eerbeek-centrum is daarmee géén compact dorpshart en oefent in de huidige situatie in onvoldoende mate aantrekkingskracht uit op de eigen bewoners en op toeristen.

Figuur 6.1: Huidige centrumstructuur



Op basis van analyse en bevestigd door gevoerde gesprekken, is een ruimtelijk-economische visie voor het centrum van Eerbeek (REV) opgesteld ter verbetering van de centrumstructuur. De doelstelling achter de visie is dat Eerbeek haar bijzondere verzorgingsfunctie, voor de eigen bewoners en die van de omliggende regio én voor toeristen en recreanten, moet zien uit te

⁴ Ruimtelijk Economische Visie Centrum Eerbeek, december 2016

bouwen. Deze laatste doelgroep zorgt met name in het zomerseizoen voor extra toestroom.

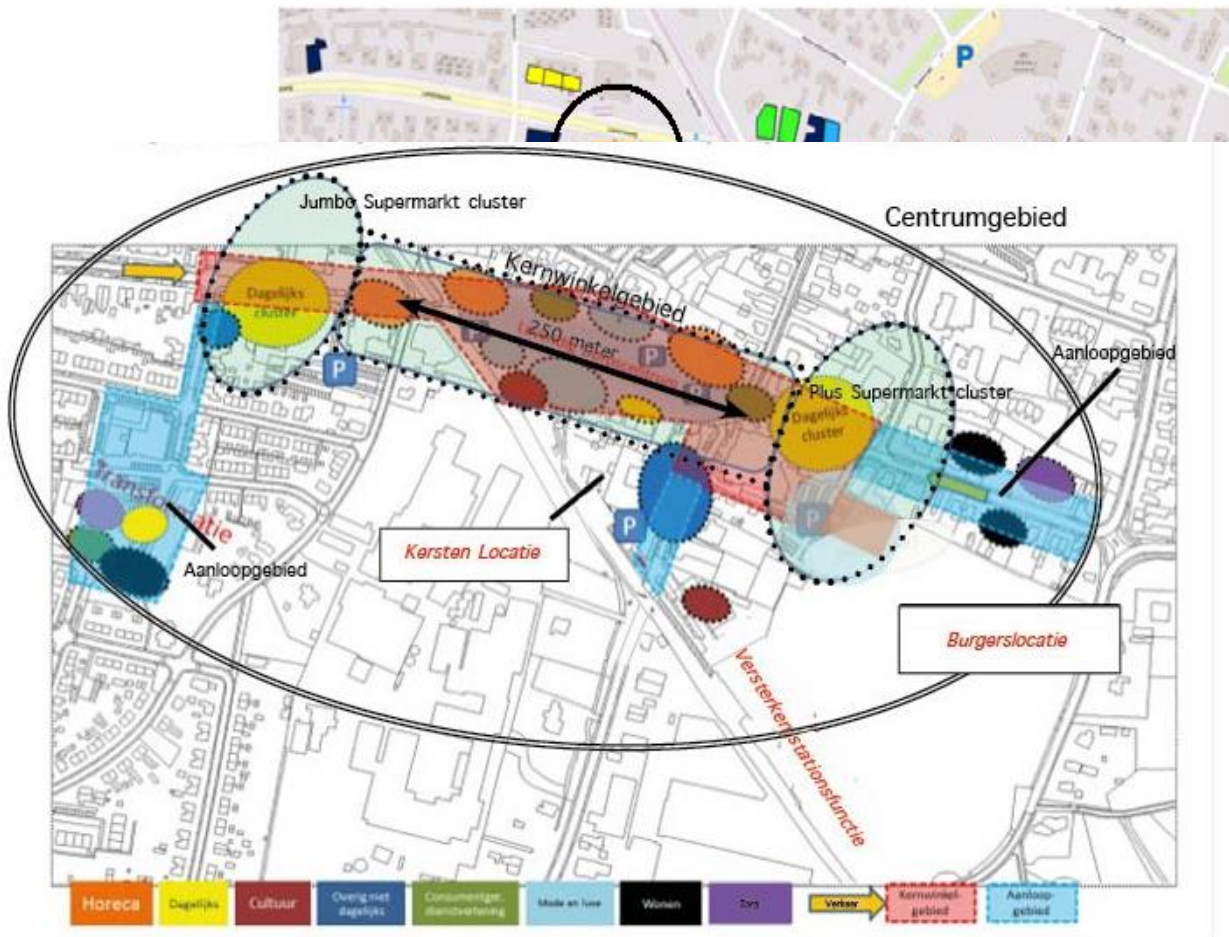
De na te streven ruimtelijke structuur is het zogenaamde haltermodel. Dat wil zeggen een kernwinkelgebied wat ligt 'opgespannen' tussen twee trekkers, die aan beide uiteinden zijn gesitueerd. Op het niveau van een dorpscentrum zijn de supermarkten de trekkers. Deze vormen aan beide zijden de afronding van het kernwinkelgebied. Tevens vervullen de nabij de supermarkten gelegen parkeerterreinen, de functie van bronpunten voor een bezoek aan het centrum. Tussen deze trekkers in ontstaan dan kansen voor commercieel aanbod dat gericht is op recreatief winkelen, consumptie, maar ook ontmoeting, een plek met een aangenaam verblijfsklimaat om de bewoners en toeristen vaker en langer in het centrumgebied te houden. Het kernwinkelgebied is dus het winkelgebied wat tussen beide supermarkten is gelegen. Deze afstand mag niet te groot zijn omdat consumenten deze lopend moeten afleggen, bij voorkeur ca. 250 meter met goede zichtlijnen en zonder barrièrewerking.

Vertaald naar het centrumgebied van Eerbeek, betekent dat dat het kernwinkelgebied de zone is tussen trekker Jumbo aan de westzijde en trekker PLUS aan de oostzijde. Tussen de halters Jumbo en PLUS dient een ononderbroken winkelfront te worden gerealiseerd, het kernwinkelgebied. Er liggen kansen om in dit gebied (primair op de Kerstenlocatie en ook op de locatie oostelijk van het autobedrijf aan de Loenenseweg, nabij de spoorlijn) de gaten in het winkelfront op te vullen middels nieuwe ontwikkelingen, die verplaatsing van winkels en aanvullende consumentgerichte bedrijvigheid van elders faciliteren. HEMA en Action zijn belangrijke trekkers in het niet-dagelijks segment en dienen vanaf het Oranje Nassaplein te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. In maart 2017 is de REV door de gemeenteraad vastgesteld en wordt thans uitgevoerd. De REV is vastgelegd in een visiekaart, zie figuur 6.2.

Kort samengevat is de ambitie:

- Een compact centrumgebied;
- Met aan de west- en oostzijde een duidelijke afbakening in de vorm van een tweetal boodschappenclusters (gedragen door een supermarkt met parkeergelegenheid);
- Ertussen ligt het gebied voor het 'recreatief' winkelen en verblijf: het kernwinkelgebied.
- De structuur heeft daarmee de vorm van een haltermodel met aan de beide uiteinden/halters de boodschappenfunctie.

De uitgebreide Jumbo-supermarkt vervult dus de functie van (westelijke) halter en past daarmee binnen de REV. Door het te vergroten parkeerterrein neemt bovendien het belang van deze locatie als bronpunt voor een bezoek aan het gehele dorpscentrum verder toe. In onze optiek wordt dit bronpunt door de planvorming ruimtelijk veel sterker verbonden met het centrumgebied. Het parkeerterrein komt 'open' te liggen met zichtlijnen naar de overzijde van de Loenenseweg (twee dagelijkse winkels) maar vooral ook naar de winkels aan de Stuijvenburchstraat. Ook dit vormt een van de uitgangspunten van de Ruimtelijk-Economische Visie. De planvorming van Jumbo kan derhalve naadloos worden ingepast binnen het stedelijk gebied.



Inpassing stedelijk gebied: effecten op de leegstand

De supermarkt-uitbreiding gaat gepaard met een uitbreiding van het parkeerareaal. Om beide goed te kunnen inpassen binnen het centrumgebied wordt een leegstaand en zicht beperkend pand gesloopt. Het betreft het voormalige café-restaurant Spoorzicht, wat al jaren leeg staat en met dit plan wordt afgebroken en daarmee wordt onttrokken aan de leegstand.

Dit betekent dat, door de gelijktijdige uitbreiding van Jumbo en sloop van café Spoorzicht, er per saldo niet of nauwelijks extra m² worden toegevoegd aan Eerbeek-centrum.

Inpassing stedelijk gebied: effecten op woon- en leefklimaat

Vraag is dan nog of het plan geen onaanvaardbare effecten heeft op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Wij denken dat het initiatief van Jumbo een positieve bijdrage zal leveren aan het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Het betreft tenslotte de aanpak van een beeldbepalende zichtlocatie waarop nu al enige tijd sprake is van leegstand.

Stedenbouwkundig en architectonisch wordt de uitbreiding evenals het parkeerterrein goed ingepast in de structuur van de omgeving, zie figuur 6.3:

- De uitbreiding van Jumbo vindt plaats door de gehele rechter supermarktwand ruim 5 meter naar rechts op te schuiven; de entree van de supermarkt komt halverwege deze nieuwe wand en ligt daarmee goed in het zicht en gunstig ten opzichte van de parkeerplaatsen;
- Op de plaats van de te slopen panden worden nieuwe parkeerplaatsen gemaakt, welke door de supermarkt gebruikt kunnen worden. Echter de extra parkeergelegenheid op deze locatie zal ook veel meer dan voorheen als bronpunt dienen voor een bezoek aan het gehele centrum;

- De huidige nogal rommelige parkeergelegenheid rond de Jumbo krijgt een duidelijke kwaliteitsimpuls. Er wordt een groene haag aangelegd rond het nieuwe parkeerterrein. De entree vanaf de Loenenseweg vervalt. Er komt een oprit en afrit aan de Kloosterstraat;
- De supermarkt ligt goed en direct in het zicht vanaf de Loenenseweg en de Stuijvenburchstraat en vormt daarmee een heldere westelijke afbakening van het centrumgebied. Ook de slagerij ligt door de ingreep beter in het zicht.

Figuur 6.3 *Uitbreidingsplan Jumbo inclusief uitbreiding parkeren*



Trede 3 : niet van toepassing

Trede drie van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing omdat die alleen relevant is voor locaties buiten het stedelijk gebied. Daarvan is hier geen sprake, aangezien de regionale behoefte naar behoren kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied.

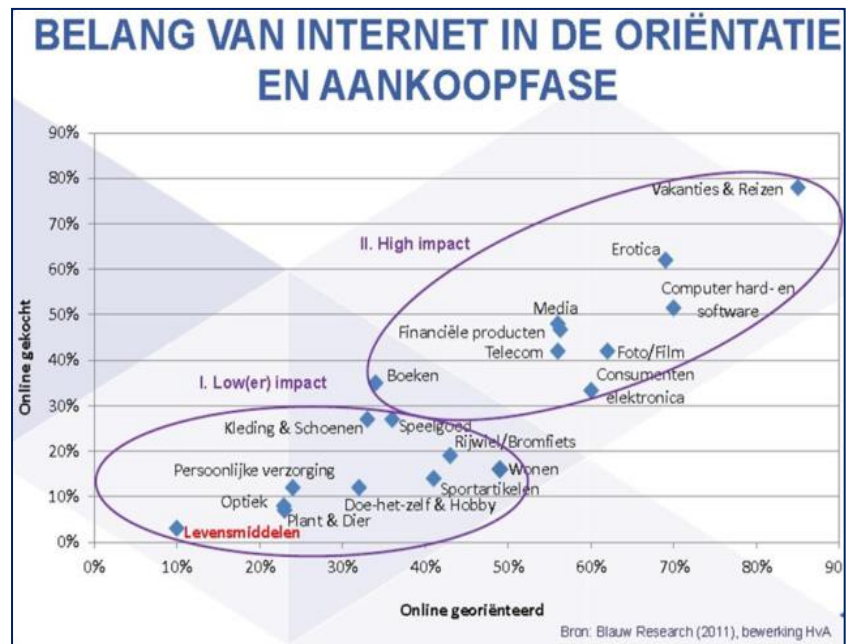
Bijlage: trends in de detailhandel

Algemene detailhandelsontwikkelingen:

- Prijsbewuste consument: de consument wordt steeds prijsbewuster door de recessie en doordat er meer informatie is over de keuzemogelijkheden. Dit kan zijn via advertenties, internet zoals bij webshops, reviews of via de sociale media, of gewoon door zelf bij verschillende winkels de prijzen te vergelijken. Het gevolg hiervan is prijsdruk. Hierdoor worden de winstmarges lager en dient de omzet dus te stijgen om eenzelfde resultaat te boeken.
- Economische situatie: belangrijkste verklaring voor detailhandelsontwikkeling is de terughoudendheid bij consumenten vanwege de economische situatie. De economie trekt nu weer aan maar de koopkracht blijft nog onder druk staan. Positief is dat in april 2017 sprake is van het hoogste consumentenvertrouwen sinds 2001. Normaal gesproken leidt een hoog vertrouwen tot het doen van aankopen.
- Vergrijzing: vrijwel zonder uitzondering zijn de regio's met een hoge leegstand ook de regio's die al sterk zijn vergrijsd en waar het inwonertal terugloopt. Uit onderzoek van het NIBUD blijken 65-plussers per maand circa 30% minder uit te geven aan onder andere kleding, voeding, persoonlijke verzorging dan personen jonger dan 65 jaar. Vergrijzing zorgt dus daadwerkelijk voor teruglopende detailhandelsbestedingen in een regio.
- Winkeltrouw: een ander aspect van de houding van de consument is dat de winkeltrouw afneemt. De consument is steeds minder vast en vasthoudend in de keuze van de winkel. Mensen bezoeken meer formules. Men wisselt op basis van prijs, aanbiedingen, assortiment, sfeer en beleving in de winkelomgeving et cetera. Dit uit zich in afnemende bindingen en (logischerwijs) stijgende af- en toevloeiingen. Onderzoek van Seinpost (2010) bevestigt dit beeld.⁽⁵⁾
- Branche-ervaring: winkels verkopen steeds meer branchevreemd aanbod: supermarkten verkopen computers en huishoudelijke artikelen, bouwmarkten verkopen (tuin)meubels, drogisterijen worden meer warenhuizen etcetera. Een goed voorbeeld van een winkel die nauwelijks meer in een branche is in te delen, is Action. Slechts 35% van het aanbod is vast, de overige 65% bestaat uit wisselend aanbod. Een verdergaande vorm van brancheervaring bestaat uit (nieuwe) combinaties van detailhandel, diensten-ambacht en/of horeca in één ruimte, waaronder de shop-in-shop-concepten (blurring).
- Minder zelfstandige ondernemers: vergrijzing van het ondernemersbestand zonder bedrijfsopvolging leidt er toe dat steeds meer zelfstandige ondernemers stoppen. Zelfstandige winkeliers krijgen het steeds moeilijker hun positie te verdedigen, onder andere vanwege de beperkte investeringsmogelijkheden in vergelijking met winkelketens.
- Knooppunten: de winkelvoorzieningen op de verkeersknooppunten worden steeds verder uitgebreid. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van winkels op NS-stations, vliegvelden, in ziekenhuizen, bij kantoor- en onderwijslocaties e.d. Het gaat om specifieke behoeften op die plek en dat tijdstip en passend bij de doelgroep.
- Schaalvergroting: de consument wil een ruim aanbod waarbij het mogelijk is om te vergelijken. Het gevolg hiervan is dat de winkelvoorzieningen in Nederland steeds meer producten aanbieden, waardoor de schaal van winkels toeneemt. De uitstraling van de winkel en de presentatie van producten wordt belangrijker. Ook dit vraagt meer ruimte. Tot slot vragen e-commerce en multichannel-strategieën om meer ruimte voor bijvoorbeeld ophaalpunten en voorraad (bron: CBRE). Maar het kan ook tot schaalverkleining leiden als een deel van het assortiment online aangeboden wordt vanuit de winkel.

⁵ Het betreft een actualisatie van het koopstromenonderzoek van E.J. Bolt, 'Winkelvoorzieningen op waarde geschat', 2003

- Superspecialisatie: een ten opzichte van branchevervaging tegenovergestelde trend. Supergespecialiseerde winkels verkopen slechts één product(groep). Deze winkels worden 'monowinkels' genoemd en zijn met name in de grote steden te vinden. Door internetverkoop en -marketing weten zij een groot publiek te trekken.
- Webwinkels: eind 2016 is het internetaandeel in de Nederlandse detailhandel gestegen naar € 6,15 miljard (bron: Thuiswinkel.org), dit is ongeveer 27% meer dan in 2015. De grootste groei in online bestedingen werd gerealiseerd door de branches schoenen, life-style en kleding. Het internetaandeel varieert sterk per branche, maar neemt in vrijwel alle branches toe. Fysiek en online verkoop gaan volledig integreren. In sectoren waar het fysieke product door technologische ontwikkelingen volledig verdwijnt, zullen winkels verdwijnen of hun functie zien verschuiven naar persoonlijke service, afhaal en beleving.



- Toegevoegde waarde winkelgebieden: Voor winkelgebieden geldt dat zij steeds meer zullen moeten bieden om bezoekers te blijven trekken. Het draait allemaal om het zoeken naar toegevoegde waarde voor de consument. De consument verwacht keuze, kwaliteit en beleving. Men wil 'value for money' en is kritisch bij de keuze van een winkelgebied.
- Verruiming winkeltijden: vanwege veranderende consumentenwensen neemt de druk op verruiming van openingstijden toe. Veel gemeenten kennen een regime van koopzondagen of zijn alle zondagen open. Supermarkten zijn ook 's avonds open, en themacentra als woonboulevards en outletcentra zijn iedere zondag open. In veel gemeenten speelt een discussie om later open te gaan en later te sluiten of de koopavond op te heffen.

Ontwikkelingen dagelijkse sector:

- Toenemende oriëntatie op supermarkt: het marktaandeel van supermarkten in het food-assortiment is toegenomen. Landelijk ligt de oriëntatie inmiddels op 88%, wat betekent dat van elke bestede euro 88 cent in de supermarkt terecht komt (en 12 cent bij speciaalzaken)⁶
- Toename omzet en bezoekfrequentie supermarkten: De supermarkt omzet stijgt in 2015 met 4 procent ten opzichte van een jaar eerder. Dat blijkt uit de laatste CBS-cijfers, met een jaaromzet van rond de 33 miljard euro.
- Combinatiebezoek van supermarkten: consumenten bezoeken meer formules dan vroeger. Zij hebben doorgaans een vaste servicesupermarkt als eerste aankoopplaats, maar bezoeken daarnaast afwisselend andere supermarkten.
- Afname aantal versspecialisten, maar ook een revival: er is een aanzienlijke afname in onder meer het aantal versspecialisten. Prijzenoorlogen versterken dit proces, waarbij overigens echt onderscheidende specialisten met bijzondere service en assortiment zich redelijk tot goed staande kunnen houden. In die zin zie je dat de speciaalzaken zich verder gaan onderscheiden van de supermarkten met directe consumptie en afhaalfuncties, catering e.d. en dat

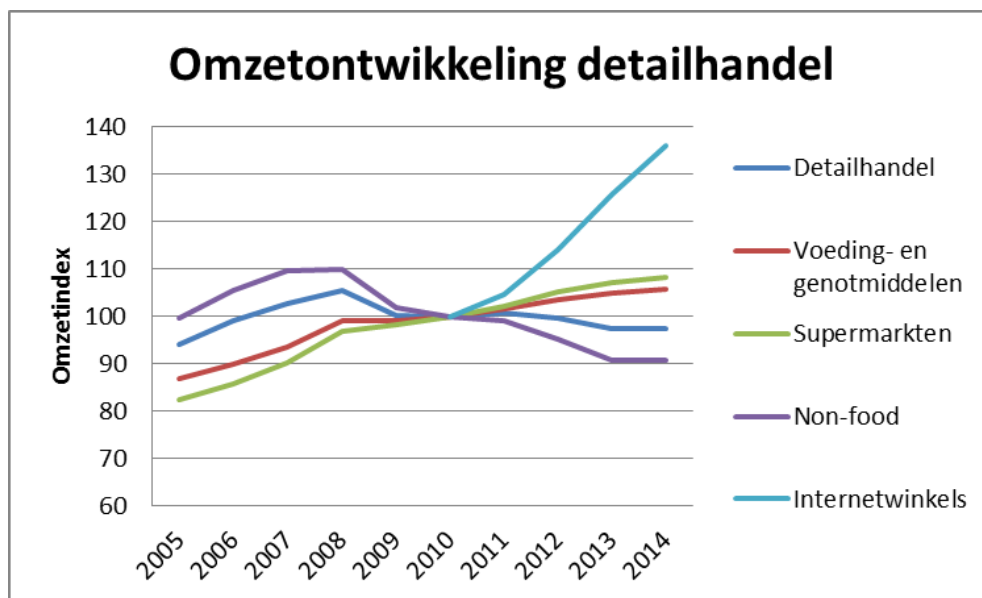
⁶ Bron CBS

speciaalzaken elkaar opzoeken in een versconcentratie maar dan moet wel sprake zijn van een voldoende groot verzorgingsgebied.

- Opkomst gespecialiseerde supermarkten: de laatste jaren zien we een duidelijke trend met de opkomst van biologische en allochtone supermarkten die zich steeds verder professionaliseren en waar ook schaalvergroting optreedt. Er zijn zelfs supermarkten voor restpartijen, diepvriessupermarkten en andere gespecialiseerde vormen maar die ontwikkelen zich nog niet zo gestaag (Poolse supermarkt, Aziatische supermarkt etc.).

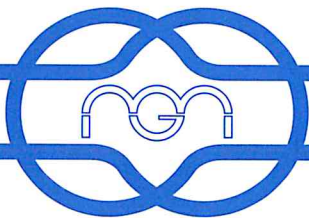
In totaliteit zijn de bestedingen in de food sinds 2009 met 10% gestegen, de supermarkten hebben daarbij groeipercentages laten zien van 1% tot 3% per jaar. De food-speciaalzaken hebben de afgelopen jaren hun omzet met totaal 10% zien dalen.

Figuur 1: omzetontwikkeling branches in de detailhandel



Bron: CBS Statline

Dat de supermarkten landelijk marktaandeel winnen en de food-speciaalzaken verliezen wordt deels veroorzaakt door omzetverschuivingen in de bestaande winkelvoorraad, deels door de groei van de supermarktmetrage en de afname van het aantal food-speciaalzaken. De afgelopen vijf jaar daalde tot en met 2013 het aantal groentewinkels met 15%, het aantal slagerijen met 10% en het aantal bakkerijen met 7%. Sommige branches groeien nog wel in de winkelvoorraad, zo is het aantal viswinkels de afgelopen vijf jaar met een kwart gestegen.



Boluwa Eco Systems BV **Milieu advies en onderzoeksbureau**

Postbus 11
8180 AA Heerde
Tel. 0578-691218
Fax 0578-691964
E-mail: info@boluwa.nl
Internet: www.boluwa.nl

Verkennd bodemonderzoek
op een locatie aan de
Loenenseweg 1
te Eerbeek



Kenmerk: 16048

Heerde, 14 april 2016

BOLUWA ECO SYSTEMS BV
MILIEU ADVIES- EN
ONDERZOEKSBUREAU
POSTBUS 11
8180 AA HEERDE

Verkennend bodemonderzoek
op een locatie aan de
Loenenseweg 1
te Eerbeek

Opdrachtgever:

Dhr. J. Koers

Adres:

Het Hungeling 2b
6961 DV EERBEEK

Kenmerk: 16048

Heerde, 14 april 2016

BOLUWA ECO SYSTEMS BV
MILIEU ADVIES- EN
ONDERZOEKSBUREAU
POSTBUS 11
8180 AA HEERDE

INHOUDSOPGAVE

Pagina 1

1	Inleiding	2
2	Inventarisatie	3
3	Uitgevoerd veld- en laboratoriumonderzoek	6
4	Resultaten veldonderzoek	7
5	Resultaten laboratoriumonderzoek	8
	5.1 Toetsingskader	8
	5.2 Analyseresultaten	8
6	Conclusies	10
	6.1 Aanbevelingen	11
7	Zorgvuldigheid onderzoek	12

Bijlagen:

1	Topografische en kadastraal overzicht
2	Situatietekening
3	Monsternemingsformulier (grond)
4	Boorbeschrijvingen
5	Toegepaste methoden / normen veldwerk en laboratorium onderzoek
6	Analyseresultaten met toetsingstabel
7	Bodeminformatie

Door dhr. J. Koers uit Eerbeek is op 3 december 2015 opdracht verleend tot het instellen van een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van een locatie gelegen aan de Loenenseweg 1 te Eerbeek.

Voor de ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar bijlage 1.
De inrichting van de locatie is weergegeven in bijlage 2.

Het verkennend bodemonderzoek dient voor verkoop/aankoop van het perceel en eventuele bouwplannen op de locatie.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van eventuele verontreiniging van grond en grondwater van de locatie, en een globaal inzicht te verschaffen in de aard, plaats en concentratie van eventuele verontreinigende stoffen.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Norm NEN 5725. (strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek)

Gezien de aanleiding van dit onderzoek is een standaard vooronderzoek uitgevoerd. In dit vooronderzoek hebben wij informatie verzameld over het historisch, huidig en toekomstig gebruik van de locatie.

Daarnaast hebben wij informatie verzameld over de bodemopbouw en geohydrologie. Ook hebben wij de omvang van de onderzoekslocatie afgebakend en een onderzoekshypothese opgesteld.

Ten behoeve van dit vooronderzoek hebben wij de volgende bronnen geraadpleegd:

- Informatie verstrekt door de opdrachtgever
- Kadaster
- Topografische Dienst
- Grondwaterkaart Nederland
- www.bodemloket.nl
- www.atlasleefomgeving.nl
- www.topotijdreis.nl
- Omgevingsdienst Veluwe IJssel (contactpersoon dhr. J. van Benthem)

Uit de verstrekte gegevens kan worden opgemaakt dat er mogelijk bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie hebben plaatsgevonden.

In de volgende hoofdstukken zal achtereenvolgens worden ingegaan op de verrichte veld- en laboratoriumwerkzaamheden en de resultaten van het onderzoek. In hoofdstuk 6 worden de bevindingen geïnterpreteerd, alsmede conclusies getrokken over de actuele kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie.

De onderzoekslocatie ligt op het perceel Loenenseweg 1 te Eerbeek.

Het perceel is kadastraal bekend als de gemeente Hall, sectie E, nr. 3622.

x-coördinaat = 201.234 en y-coördinaat = 457.677.

Het onderzoek dient voor de verkoop/aankoop van de locatie en eventuele bouwplannen op het perceel.

Historisch gebruik.

De onderzoekslocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Eerbeek.

Het terrein betreft een perceel met een bedrijfsbestemming (horeca).

Op de locatie bevindt zich bebouwing in de vorm van een cafe/bar/zalencentrum, oorspronkelijk daterend uit de jaren 30. In de loop der tijd hebben diverse verbouwingen plaatsgevonden.

Op de locatie is op topografische kaarten rond 1890 voor het eerst bebouwing waarneembaar.

Zowel op het digitale bodemloket als bij de omgevingsdienst Veluwe IJssel is van de locatie geen bodeminformatie bekend.

Er hebben zich voor zover bekend op de locatie geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan.

Volgens de opdrachtgever heeft op het terrein een ondergrondse HBO-tank gelegen. Deze is in het verleden reeds gesaneerd. De exacte locatie hiervan is echter niet bekend.

Op de locatie heeft voor zover bekend niet eerder bodemonderzoek plaatsgevonden.

Huidig gebruik.

Voor de ligging van de onderzoekslocatie wordt verwezen naar bijlage 1.
De inrichting van de locatie is weergegeven in bijlage 2.

De locatie heeft een bedrijfsbestemming (horeca).

Op het perceel is bebouwing aanwezig in de vorm van de huidige cafe/bar/zalencentrum. Een deel van de locatie is in gebruik als parkeerplaats.

De onderzoekslocatie betreft het gehele perceel en heeft een oppervlakte van 2300 m². Rondom de bebouwing is de locatie grotendeels verhard met klinkers dan wel asfalt.

Toekomstig gebruik

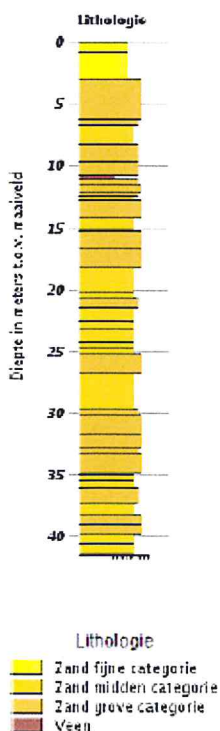
De locatie zal worden aangekocht door de naastgelegen supermarkt. Tot heden is er in deze situatie geen wijziging.

Geohydrologische gegevens

De geohydrologische formatie rond de locatie in Eerbeek is volgens Dino loket als volgt:

Boormonsterprofiel en interpretatie

Identificatie: B33G0120
Coördinaten: 201220, 457630
Maaiveld: 19,40 m t.o.v. NAP
Dieptetraject t.o.v. Maaiveld: 0,00 m - 41,50 m



Het freatisch grondwater bevindt zich op een diepte van circa 5.50 m-mv. Volgens de Grondwaterkaart van Nederland is de stromingsrichting globaal in noordoostelijke richting.

Opzet van het onderzoek is om de locatie te onderzoeken, om de milieukwaliteit van de grond vast te stellen.

Hypothese

Uit voorgaande informatie kan worden opgemaakt dat er mogelijk verdachte punten op de locatie zijn in de vorm van een (voormalige) ondergrondse HBO-tank.

Deze tank is in het verleden reeds gesaneerd. De exacte locatie hiervan is echter niet bekend. Daarom is besloten uit te gaan van een onverdacht terrein.

De onderzoeksstrategie voor het terrein is derhalve gebaseerd op verkennend bodemonderzoek, zoals is beschreven in de NEN-5740 voor een onverdachte locatie (ONV).

Indien tijdens het veldwerk mogelijke aanwijzingen van een verontreiniging worden aangetroffen wordt de onderzoeksstrategie alsnog aangepast.

De relevante resultaten van het zintuiglijk en chemisch onderzoek van de bovengenoemde onderzoekspunten zijn mede in dit rapport opgenomen om een totaalbeeld te krijgen van de locatie.

Ten behoeve van het onderzoek is een programma voor veld- en laboratoriumonderzoek opgesteld.

Het veldwerk, de analyses en de voorbehandeling zijn uitgevoerd conform de geldende NEN- en NVN-normen. [zie bijlage 5.2]

De veldwerkzaamheden zijn op 08-03-2016 uitgevoerd door F.H. de Vries en hebben bestaan uit:[zie voor de situatie van de boringen bijlage 2]

- het verrichten van 15 handboringen variabel van 0 – 5.0 m beneden maaiveld [-m.v.] het zintuiglijk beoordelen van de uit de boringen vrijkomende grond op bodemkundige eigenschappen en op eventueel aanwezige verontreinigingskenmerken;
- het nemen van grondmonsters;

Uit het materiaal van de boringen 1 t/m 15 zijn van de verschillende bodemlagen mengmonsters samengesteld, deze mengmonsters met de verschillende analyses zijn:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - MM1: B1 t/m B8 | [0 - 0.5 m-mv, NEN-grond] |
| - MM2: B9 t/m B15 | [0 - 0.5 m-mv, NEN-grond] |
| - MM3: B1, B9, B10 | [0.5 - 2.0 m-mv, NEN-grond] |

zie bijlage 6 voor de analyse uitslagen van dit rapport.

Er is geen peilbuis geplaatst vanwege het feit dat het grondwater zich dieper dan 5 m-mv bevindt.

De bemonstering en analyse zijn uitgevoerd conform het protocol voor verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740, onder certificaat van de BRL SIKB 2000 (nr. EC-SIK-20249).

Tijdens het onderzoek is gelet op afwijkingen, die duiden op de aanwezigheid van milieuvreemde en/of schadelijke stoffen.

Per boring is een profielbeschrijving gemaakt, welke zijn vermeld in de bijlage 4.

De resultaten van de bodemkundige beoordeling van de boringen zijn weergegeven in de vorm van boorprofielen met beschrijving. [bijlage 4]

De boringen zijn verspreid over de locatie genomen. De bodemopbouw bestaat globaal uit:

Diepte cm-mv	Grond Grofheid Soort	Toevoegingen	Kleur	Zintuiglijke waarnemingen
0 - 40	zand matig fijn	zwak grindig	donkerbruin/grijs	geen
40 - 50	zand matig fijn	geen	neutraal bruin	geen
50 - 140	zand matig fijn	zwak grindig	bruin/beige	geen
140 - 190	zand matig fijn	uiterst grindig	beige/bruin/geel	geen
190 - 270	zand matig fijn	geen	geel/grijs	geen
270 - 330	zand matig fijn	geen	lichtgrijs	geen
330 - 390	zand matig fijn	geen	lichtgrijs	roest
390 - 500	zand matig fijn	geen	lichtgrijs/beige	geen

De boringen tot 2.0 m-mv worden in trajecten van ten hoogste 0.5 m bemonsterd, of anderszins afhankelijk van de bodemgesteldheid en/of de veldwaarnemingen.

De genomen grondmonsters met de betreffende dieptes van de diverse boringen zijn terug te vinden in de boorstaten.

De boringen worden verdeeld over de onderzoekslocatie, waarbij tijdens het onderzoek naar aanleiding van de aangetroffen bevindingen, de strategie aangepast kan worden.

Tijdens het veldonderzoek zijn bij de boringen de volgende zintuiglijke verontreinigingskenmerken waargenomen:

Boring	Zintuiglijke waarnemingen	Diepte (m-mv)
B2	<1% kooltjes	0.10 – 0.30
B3	<1% puin	0.05 – 0.30
B5	<1% kooltjes	0.30 – 0.50
B7	<1% puin	0.20 – 0.40
B9	<1% kooltjes	0.20 – 0.60
B10	1% kooltjes, 1% puin	0.20 – 0.60
B11	1% puin	0.20 – 0.50
B14	<1% puin	0.30 – 0.50

Zintuiglijk is geen asbest in of op de bodem aangetroffen. Er heeft echter geen onderzoek conform NEN 5707 naar asbest plaatsgevonden.

De toegepaste methoden met betrekking tot het veldwerk en het laboratoriumonderzoek van de grondmonsters zijn beschreven in bijlage 5.

De grondmengmonsters zijn volgens de NEN 5740 geanalyseerd door het AS 3000 erkende laboratorium van Eurofins Analytico te Barneveld op de onderstaande parameters en de bijbehorende toetsingswaarden. De analyseresultaten van de monsters zijn weergegeven in bijlage 6.

5.1 Toetsingskader

De analyseresultaten zijn getoetst met behulp van de Bodem Toets- en Validatieservice (BoToVa) aan het kader uit de circulaire bodemsanering 2013, waarin een toetsingskader staat vermeld voor een aantal verontreinigende stoffen waarbij men onderscheid maakt in twee toetsingswaarden met concentratieniveau: achtergrondwaarde [S] en interventiewaarde [I].

De achtergrond- en de interventiewaarde zijn gerelateerd aan het humus- en lutumgehalte van de grondmonsters.

[S]achtergrondwaarde: geldt als referentiewaarde en komt overeen met de gemiddelde achtergrondconcentratie waarbij er sprake is van een duurzame bodemkwaliteit.

[I]interventiewaarde: is te beschouwen als de toetsingswaarde waarboven er mogelijk risico's zijn voor schade aan gezondheid en/of milieu en waarbij veelal een saneringsonderzoek c.q. sanering dient te worden uitgevoerd. [$>25 \text{ m}^3$ grond of $>100 \text{ m}^3$ grondwater]

$1/2[S+I]=[N]$ ader: bij gehalten boven deze grens is er sprake van een matige verontreiniging en dient een nader onderzoek [N] uitgevoerd te worden naar de aard en de omvang van de aangetroffen verontreiniging.

5.2 Analyseresultaten

De grondmonsters van de boven- en ondergrond zijn geanalyseerd op het analysepakket van de NEN-5740, de analyseresultaten zijn weergegeven in bijlage 6.

Samenstelling AS 3000 pakketten:

Parameters	AS3010-pakket grond
Zware metalen (barium, cadmium, cobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink)	X
Minerale olie	X
PCB's (som 7)	X
PAK (10-VROM)	X
Vluchtige aromatische koolwaterstoffen	-
Vluchtige organo Halogeen verbindingen	-

De grondmengmonsters zijn getoetst aan de toetsingswaarden met gehalten in mg/kg droge stof. De toetsingwaarden zijn gecorrigeerd voor het gehalte organische stof en de zware metalen zijn tevens gecorrigeerd voor het lutumgehalte. Alle parameters worden omgerekend naar gestandaardiseerde waarden (GSSD) zie bijlage 6.

Bovengrond

In de onderzochte grondmengmonsters van de **bovengrond** zijn licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogde parameters aangetoond, deze zijn:

- MM1: - kwik	(	0.8333	mg/kg ds)*
- lood	(	70.83	mg/kg ds)*
- PAK (10-VROM)	(	2.389	mg/kg ds)*
- MM2: - kwik	(	0.5891	mg/kg ds)*
- PAK (10-VROM)	(	4.855	mg/kg ds)*

* = overschrijding achtergrondwaarde

Alle overige gemeten gehalten zijn lager of gelijk aan de achtergrondwaarde en/of de detectiegrenzen.

Ondergrond

In het onderzochte grondmengmonster van de **ondergrond** zijn licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogde parameters aangetoond, deze zijn:

- MM3: - kwik	(	0.4454	mg/kg ds)*
- lood	(	58.24	mg/kg ds)*
- PAK (10-VROM)	(	2.315	mg/kg ds)*

* = overschrijding achtergrondwaarde

Alle overige gemeten gehalten zijn lager of gelijk aan de achtergrondwaarde en/of de detectiegrenzen.

Dit blijkt uit de analysesresultaten, welke getoetst zijn aan de toetsingstabel uit de circulaire bodemsanering 2013, 1 juli 2013.

Opgemerkt dient te worden, dat bij analyses van mengmonsters de gehalten in individuele deelmonsters, zowel hoger als lager kunnen zijn dan het gemeten gehalte in het mengmonster.

Grondwater

n.v.t., grondwater bevindt zich dieper dan 5 meter-maaiveld.

In opdracht van dhr. J. Koers uit Eerbeek heeft Boluwa Eco Systems BV een verkennend bodemonderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreiniging van grond van een locatie gelegen aan de Loenenseweg 1 te Eerbeek.

Voor de opzet van het onderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie op basis van de NEN 5740 norm.

Uitgevoerd zijn in totaal 15 boringen tot een variabele diepte van 0 tot 5.00 m-mv.

Geanalyseerd zijn: - 2 grondmengmonsters bovengrond [0 - 0.50 m];
 - 1 grondmengmonster ondergrond [0.50 - 2.00 m].

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat:

In de **bovengrond** van MM1 zijn licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogde gehalten kwik, lood en PAK (10-VROM) aangetoond.

De oorzaak van de licht verhoogde gehalten kwik en lood is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Mogelijk kan dit worden gerelateerd aan de aangetroffen puinresten/kooltjes in de boringen.

De lichte verhoging met PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie.

De gemeten gehalten zijn niet ongewoon voor plaatsen waar mensen wonen en/of werken. Vroeger was het heel gewoon om de asla in de tuin te legen of vuurtje te stoken om afval te verbranden.

Mogelijk kan het worden gerelateerd aan de aangetroffen puinresten/kooltjes in de boringen.

In de **bovengrond** van MM2 zijn licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogde gehalten kwik en PAK (10-VROM) aangetoond.

De oorzaak van het licht verhoogde gehalte kwik is op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Mogelijk kan dit worden gerelateerd aan de aangetroffen puinresten/kooltjes in de boringen.

De lichte verhoging met PAK (10-VROM) kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie.

De gemeten gehalten zijn niet ongewoon voor plaatsen waar mensen wonen en/of werken. Vroeger was het heel gewoon om de asla in de tuin te legen of vuurtje te stoken om afval te verbranden.

Mogelijk kan het worden gerelateerd aan de aangetroffen puinresten/kooltjes in de boringen.

In de **ondergrond** van MM3 zijn licht [$>$ achtergrondwaarde] verhoogde gehalten kwik, lood en PAK (10-VROM) aangetoond.

De licht verhoogde gehalten kwik, lood en PAK (10-VROM) zijn op basis van de thans bekende gegevens niet exact te verklaren. Mogelijk heeft uitspoeling vanuit de bovengrond plaatsgevonden.

Toetsing van de onderzoekshypothese

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de hypothese, dat er wordt uitgegaan van een onverdachte locatie verworpen.

Met betrekking tot de gevolgde onderzoeksstrategie wordt gesteld dat op basis van de beschikbare gegevens, de strategie voldoende van opzet is geweest om de toetsing te verrichten.

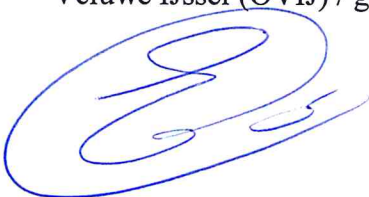
De resultaten van het verkennend bodemonderzoek geven geen milieuhygiënische belemmeringen voor de aan/verkoop van het perceel en eventuele bouwplannen op het perceel.

6.1 Aanbeveling.

Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013, gedateerd van 1 juli 2013, behoeft op de betreffende locatie geen nader onderzoek plaats te vinden, aangezien geen van de gemeten gehalten zich boven het gemiddelde van $1/2\{S+I\}$ bevindt.

Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zondermeer toegestaan.

Eventueel vrijkomende grond mag echter tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Voor meer informatie hierover kunt u zich wenden tot de Omgevingsdienst Veluwe IJssel (OVIJ) / gemeente Brummen.



ing. G. van Dijk

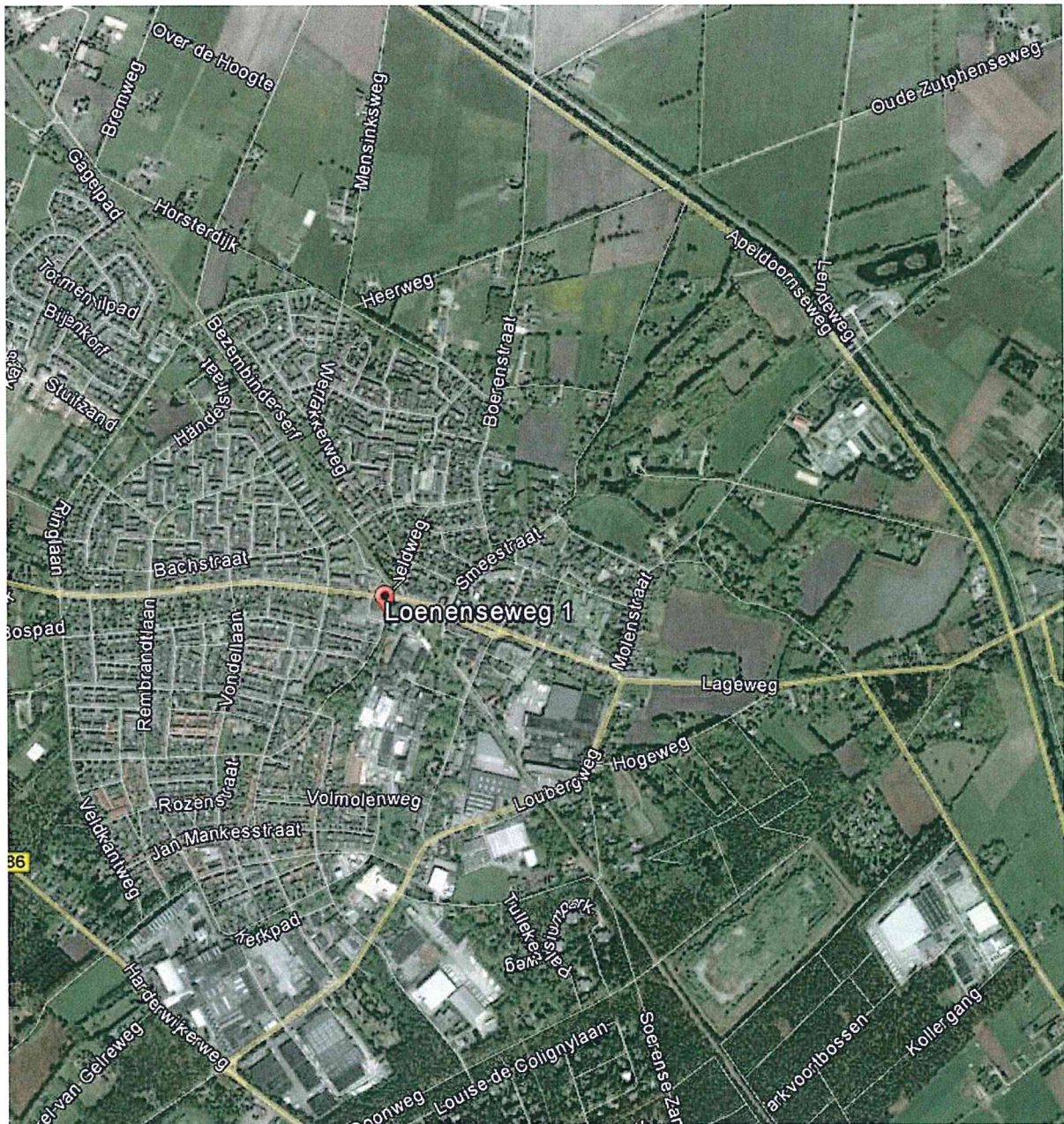
Het in dit rapport beschreven onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht. Een bodemonderzoek is echter gebaseerd op, door bevoegd gezag en opdrachtgever verstrekte informatie en of aanwijzingen, zintuiglijke waarnemingen en een beperkt aantal controlemonsters van de bodem.


Hierdoor blijft het altijd mogelijk dat lokale afwijkingen in de bodem kunnen voorkomen, die tijdens dit onderzoek niet naar voren zijn gekomen. Boluwa Eco Systems BV acht zich niet aansprakelijk voor de schade die hieruit voort kan vloeien.

Hierbij wordt er tevens op gewezen, dat een op enig moment uitgevoerd bodemonderzoek een momentopname is, waarbij diverse invloeden van belang zijn, zoals: ophogingen met grond van elders, storende lagen in de bodem, gebruik van het perceel, lozingen e.d. of van naburige terreinen via het grondwater.

Naarmate de termijn tussen de uitvoering van het bodemonderzoek en het interpreteren van de resultaten van dit rapport groter wordt, dient meer voorzichtigheid te worden betracht bij het beoordelen en het gebruik van de onderzoeksresultaten.

BIJLAGE 1: Topografisch en kadastraal overzicht



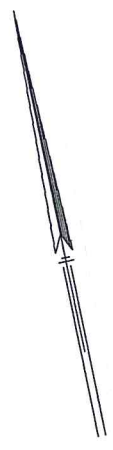
Bijlage 1a: Onderzoekslocatie	
Gemeente Brummen	
Loenenseweg 1 te Eerbeek	
Sectie: E. nr: 3622.	Pr.nr.: 16048
 Boluwa Eco Systems BV Mitsu advies en onderzoeksbureau	Schaal: 1:25000
	Get.: 6. v. Dijk



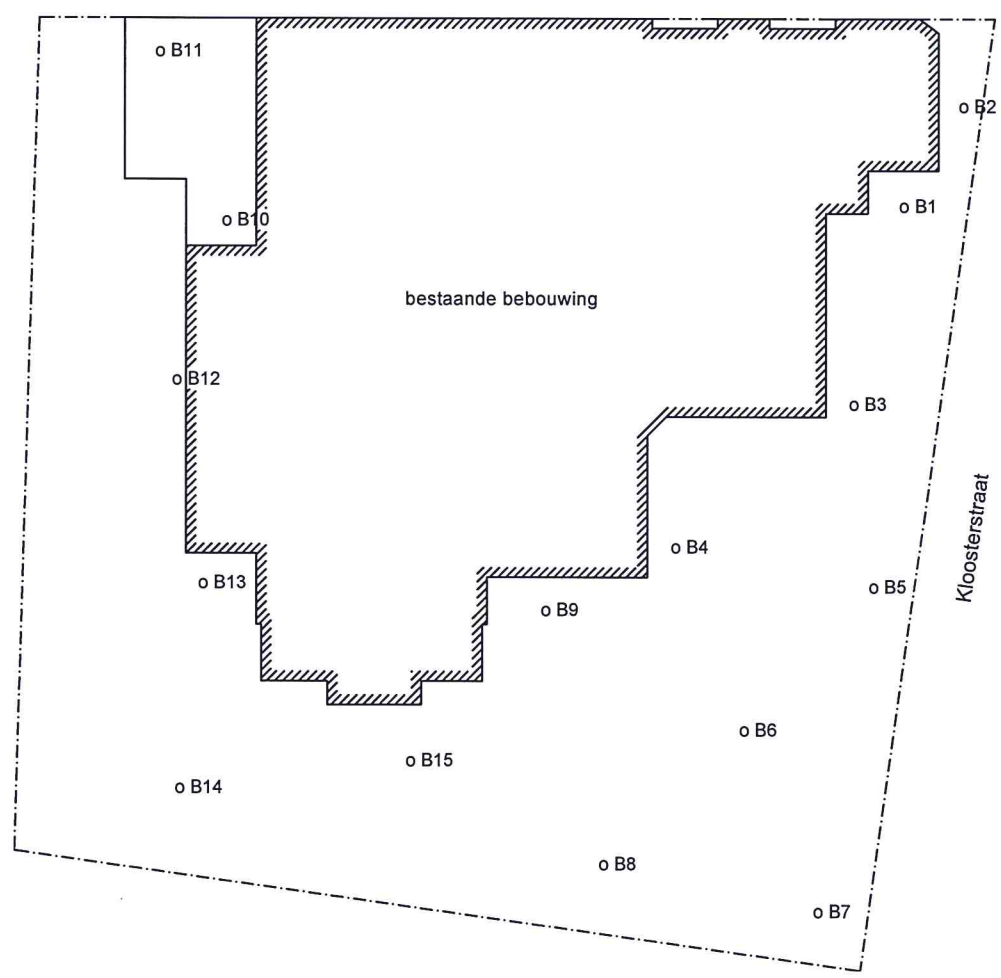
<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens - - - Voorlopige kadastrale grens - - - Administratieve kadastrale grens - - - Bebouwing - - - Overige topografie</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 7 maart 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sectie Perceel</p>	<p>HALL E 3622</p>	
--	---	----------------------------	--

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

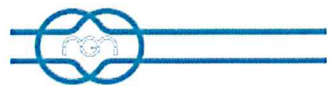
BIJLAGE 2: Situatiekening



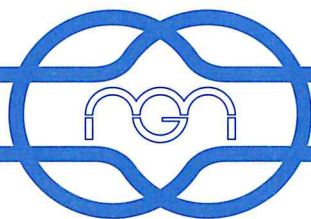
Loenenseweg



o B1 = boring + nummer

Bijlage 2 : Situatie	
Gemeente Hall	
Loenenseweg 1 te Eerbeek	
Sectie: E. nr.: 3622.	Pr.nr.: 16048
 Bolwa Eco Systems BV Milieu advies en onderzoeksbureau	Schaal: 1: 400
	Afdrukformaat A4
	Get.: G. v. Dijk

BIJLAGE 3: Monsternemingsformulieren (grond en grondwater)



Monsternemingsformulier grond

Projectgegevens

Opdrachtnummer	16048
Contactpersoon locatie	Dhr. J. Koers
Opdrachtgever	Naam Dhr. J. Koers
	Contactpersoon Idem
	Adres, plaats Het Hungeling 2b, 6961 DV EERBEEK
	Telefoon 06 53651278
Uitvoerde organisatie	Boluwa Eco Systems BV
Monsternemer(s)	F.H. de Vries
Datum monsternaming	08-03-2016

Locatiegegevens

Adres	Loenenseweg 1 te Eerbeek
Oppervlakte	Onderzoekslocatie 2300 m ²
Oppervlakte bepaald door	Kadaster
Grondsoort	zand / kleiig zand / zandige klei / klei / veen / anders, nl.
Bebouwing anders dan op tek.	-
Bijzonderheden locatie	Geen
Bijmengingen aangetroffen	Nee / ja, kleine hoeveelheden puin
Veiligheids klasse	Basispakket

Monsterneming

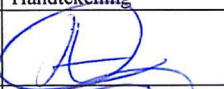

Wijze van monsterneming	Conform monsternemingsplan? Ja Nee
Motivatie afwijkingen	Extra boring i.v.m. verdeling boorpunten, geen peilbuis geplaatst (grondwater > 5 m-mv)
Aantal verrichte boringen	15
Grondwaterstand (m-mv)	ca. 5.50 m-mv
Diepte onderkant peilbuis (t.o.v. mv.)	n.v.t.
Filterlengte peilbuis	n.v.t.
Traject filtergrind	n.v.t.
Traject bentoniet	n.v.t.
Werkwater gebruikt	ja, liter / nee
Ec grondwater	-
Verloren casing gebruikt	ja / nee
Monsternaming materiaal	Guts \varnothing 3 cm / edelman \varnothing 7 cm / edelman \varnothing 10 cm / anders, nl.
Monsterverpakking	potten
Monstertransport	gekoeld
Monstercodering	MM1/MM2/MM3
Soort onderzoek	NEN-5740 ONV
Soort analyses	NEN-5740 pakket grond
Aangeleverd aan	Eurofins Analytico
Levertijd	5 werkdagen

checklist

monsternemingsplan	x
monsternemingsformulier	x
locatie aangegeven op plattegrond	x
boorstaten volledig	x
monsters volledig	x
begeleidingsformulier lab ingevuld	x
Bemonstering volgens BRL SIKB 2000	x

Kwalitering monsternemingsformulier t.a.v. monsternemingsplan

Monsternemer verklaart hierbij dat de werkzaamheden onafhankelijk van de opdrachtgever zijn uitgevoerd conform de eisen van de BRL SIKB 2000 en de daarbij behorende protocollen.

	Naam	Handtekening	Datum
Monsternemer(s)	F.H. de Vries		08-03-2016
Kwaliteitscontrole	G. van Dijk		08-03-2016

BIJLAGE 4: Boorbeschrijvingen

Boorbeschrijvingen

Blad 1

Verklaring van gebruikte afkortingen en symbolen.

Indeling grondsoorten:

zw gnd = zwarte grond
op gnd = opgebrachte grond
znd = zand [grof-matig-fijn]
kl = klei
le = lemig
grd = grind [grof-middel-fijn]
vee = veen
pui = puin

Indeling kleuren:

zw = zwart
br = bruin
gl = geel
gr = grijs
rd = rood
w = wit
gn = groen
be = beige
or = oranje

Indeling geur:

geen = geen afwijkende geur
licht = licht afwijkende geur
afw = afwijkende geur
st afw = sterk afwijkende geur

Indeling verhardingen:

kl = klinkers
tg = tegels
pv = puinverharding
asf = asfalt
bet = beton

Boorprofielen en zintuiglijke waarnemingen

Blad 2

Locatie : Loenenseweg 1 te Eerbeek
Projectnummer : 16046

Boring nr.	Diepte in m-mv	omschrijving	toevoegingen	kleur	zintuiglijke waarnemingen
1	0 – 0.40	matig fijn zand	zwak grindig	donkerbruin/grijs	geen
	0.40 – 0.50	matig fijn zand	geen	neutraal bruin	<1% puin
	0.50 – 1.40	matig fijn zand	zwak grindig	bruin/beige	geen
	1.40 – 1.90	matig fijn zand	uiterst grindig	beige/grijs/geel	geen
	1.90 – 2.70	matig fijn zand	geen	geel/grijs	geen
	2.70 – 3.30	matig fijn zand	geen	lichtgrijs	geen
	3.30 – 3.90	matig fijn zand	geen	lichtgrijs	zwak roest
	3.90 – 5.00	matig fijn zand	geen	lichtgrijs/beige	geen
Grondwater in boorgat: > 5m-mv					
Grondmonster: 0 - 0.50 m[-mv] MM1					
Grondmonster: 0.50 - 1.00 m[-mv] MM3					
Grondmonster: 1.00 - 1.50 m[-mv] MM3					
Grondmonster: 1.50 - 2.00 m[-mv] MM3					
2	0 – 0.05	tegel			
	0.05 – 0.10	gebroken puin			
	0.10 – 0.30	matig fijn zand	zwak grindig	donkerbruin/grijs	zwak kooltjes
	0.30 – 0.50	matig fijn zand	matig grindig	beige/geel	geen
Grondmonster: 0.05 - 0.50 m[-mv] MM1					
3	0 – 0.05	tegel			
	0.05 – 0.10	gebroken puin			
	0.10 – 0.30	matig fijn zand	geen	beige/geel	geen
	0.30 – 0.50	matig fijn zand	zwak grindig	donkergrijs	<1% puin
Grondmonster: 0.05 - 0.50 m[-mv] MM1					
4	0 – 0.50	matig fijn zand	geen	bruin/grijs	geen
	Grondmonster: 0 - 0.50 m[-mv] MM1				
5	0 – 0.30	matig fijn zand	zwak grindig	donkerbruin/grijs	geen
	0.30 – 0.50	matig fijn zand	geen	neutraal bruin	<1% puin
Grondmonster: 0 - 0.50 m[-mv] MM1					

Boorprofielen en zintuiglijke waarnemingen

Blad 3

Locatie : Loenenseweg 1 te Eerbeek
Projectnummer : 16048

Boring nr.	Diepte in m-mv	omschrijving	toevoegingen	kleur	zintuiglijke waarnemingen
6	0 – 0.08	klinker			
	0.08 – 0.30	matig fijn zand	zwak grindig	lichtgrijs	geen
	0.30 – 0.50	matig fijn zand	zwak grindig	beige/geel	geen
Grondmonster:		0.08 - 0.50 m[-mv] MM1			
7	0 – 0.08	klinker			
	0.08 – 0.20	matig fijn zand	zwak grindig	lichtgrijs	geen
	0.20 – 0.40	matig fijn zand	geen	geel/beige	<1% puin
	0.40 – 0.50	matig fijn zand	geen	donkergrijs/bruin	geen
Grondmonster:		0.08 - 0.50 m[-mv] MM1			
8	0 – 0.08	klinker			
	0.08 – 0.30	matig fijn zand	zwak grindig	lichtgrijs	geen
	0.30 – 0.50	matig fijn zand	zwak grindig	geel/beige	geen
Grondmonster:		0.08 - 0.50 m[-mv] MM1			
9	0 – 0.08	klinker			
	0.08 – 0.20	matig fijn zand	zwak grindig	lichtgrijs	geen
	0.20 – 0.60	matig fijn zand	zwak siltig / matig grindig	grijs/bruin	<1% kooltjes
	0.60 – 1.00	matig fijn zand	zwak siltig / zwak grindig	donkergrijs/bruin	geen
	1.00 – 1.60	matig fijn zand	zwak lemig / matig grindig	donkerbruin/bruin	geen
	1.60 – 2.00	matig grof zand	zwak grindig	neutraalgeel	geen
	Grondmonster:		0.08 - 0.50 m[-mv] MM2		
Grondmonster:		0.50 - 1.00 m[-mv] MM3			
Grondmonster:		1.00 - 1.50 m[-mv] MM3			
Grondmonster:		1.50 - 2.00 m[-mv] MM3			

Boorprofielen en zintuiglijke waarnemingen

Blad 4

Locatie : Loenenseweg 1 te Eerbeek

Projectnummer : 16046

Boring nr.	Diepte in m-mv	omschrijving	toevoegingen	kleur	zintuiglijke waarnemingen
10	0 – 0.05	klinker			
	0.05 – 0.30	matig fijn zand	geen	geel/beige	geen
	0.30 – 0.60	matig fijn zand	zwak siltig	donkerbruin/grijs	1% puin /
			matig grindig		1% kooltjes
	0.60 – 1.00	matig fijn zand	zwak siltig /	donkergrijs/bruin	geen
			zwak grindig		
	1.00 – 1.40	matig fijn zand	zwak siltig /	donkerbruin/bruin	geen
			matig grindig		
	1.40 – 1.60	matig fijn zand	zwak grindig	geel/beige	roest
	1.60 – 2.00	matig fijn zand	geen	lichtgeel	geen
	Grondmonster:	0.05 - 0.50 m[-mv] MM2			
	Grondmonster:	0.50 - 1.00 m[-mv] MM3			
	Grondmonster:	1.00 - 1.50 m[-mv] MM3			
	Grondmonster:	1.50 - 2.00 m[-mv] MM3			
11	0 – 0.05	tegel			
	0.05 – 0.10	matig fijn zand	geen	geel/beige	geen
	0.10 – 0.20	matig fijn zand	uiterst grindig	grijs/bruin	geen
	0.30 – 0.50	matig fijn zand	geen	donkergrijs/bruin	1% puin
	Grondmonster:	0.05 - 0.50 m[-mv] MM2			
12	0 – 0.08	klinker			
	0.08 – 0.50	matig grof zand	zwak grindig	geel/beige	geen
	Grondmonster:	0.08 - 0.50 m[-mv] MM2			
13	0 – 0.08	klinker			
	0.08 – 0.50	matig grof zand	zwak grindig	geel/beige	geen
	Grondmonster:	0.08 - 0.50 m[-mv] MM2			
14	0 – 0.08	klinker			
	0.08 – 0.30	matig grof zand	zwak grindig	geel/beige	geen
	0.30 – 0.50	matig fijn zand	zwak grindig	geel/beige	<1% puin
	Grondmonster:	0.08 - 0.50 m[-mv] MM2			

Boorprofielen en zintuiglijke waarnemingen

Blad 5

Locatie : Loenenseweg 1 te Eerbeek
Projectnummer : 16048

Boring nr.	Diepte in m-mv	omschrijving	toevoegingen	kleur	zintuiglijke waarnemingen
15	0 - 0.08	klinker			
	0.08 - 0.30	matig fijn zand	zwak grindig	lichtgrijs	geen
	0.30 - 0.50	matig fijn zand	zwak grindig	geel/beige	geen
Grondmonster:		0.08 - 0.50 m[-mv] MM2			

BIJLAGE 5: Toegepaste methoden / normen veldwerk en laboratoriumonderzoek

Toegepaste methode bij veldwerk en laboratoriumonderzoek

1 Boringen tot aan de grondwaterspiegel

Voor het uitvoeren van de handboringen is gebruik gemaakt van de Edelmanboor. In vrijwel alle bodemtypen kan men met de Edelmanboren van diverse diameters grondmonsters nemen. Afhankelijk van de grondslag kunnen ook andere boren worden ingezet, zoals de grindboor, de riversideboor en de gutsboor.

2 Boringen onder de grondwaterspiegel **niet bij dit onderzoek**

Bij het boren onder de grondwaterspiegel is een zuigerboor gebruikt waarmee de grond omhoog is gehaald.

3 Het plaatsen van een waarnemingfilter **niet bij dit onderzoek**

Voor het nemen van een grondwatermonster is een zware metalen vrij PVC waarnemingfilter in het boorgat geplaatst met een diameter van 32 mm. Het waarnemingsfilter bestaat uit een geperforeerd deel [het filter] van 1m en een blind bovenstuk tot aan het maaiveld. Om het geperforeerde deel wordt een nylon filterkous aangebracht.

De bovenkant van het filter ter bemonstering van het freatisch grondwater, wordt 0.5 - 1.0 meter beneden grondwaterniveau geplaatst. Het filter is direct na plaatsing schoongepompt waarbij een hoeveelheid van driemaal de boorgatinhoud wordt weggepompt.

4 Het nemen van grondmonsters

Van de bij de boringen vrijkomende grond zijn (per halve meter) grondmonsters in glazen monsterpotten gedaan. Van deze monsters zijn op het laboratorium mengmonsters samengesteld.

De monsterpotten worden opgeslagen in een koele ruimte en 5 weken bewaard voor eventuele aanvullende analyse.

5 Het nemen van grondwatermonsters **niet bij dit onderzoek**

Voordat het watermonster is genomen, is het waarnemingsfilter doorgepompt. Bij het doorpompen is gebruik gemaakt van een slangenpomp met een polyetheen slang. De glazen monsterflessen worden voorbehandeld en direct na bemonstering gekoeld [4 °C] en vervoerd naar het laboratorium.

Normen veldwerk en analyse

De uitvoering van het veldwerk is afgeleid van de hieronder genoemde normen.

NPR 5741: Bodem – Boorsystemen en bemonsteringstoestellen voor grond, sediment en grondwater, november 2003;

NEN 5742: Bodem – Monsterneming van grond en sediment ten behoeve van de bepaling van metalen, anorganische verbindingen, matig vluchtige organische verbindingen en fysisch-chemische bodemkenmerken, september 2001;

NEN 5744: Bodem – Monsterneming van grondwater, maart 2011;

NEN 5766: Bodem – Plaatsing van peilbuizen en bepaling van stijghoogten van grondwater in de verzadigde zone, augustus 2003;

NEN 5743: Bodem – Monsterneming van grond en sediment ten behoeve van de bepaling van vluchtige verbindingen, augustus 1995;

Analyse van grond- en grondwatermonsters worden op verschillende elementen en verbindingen bemonsterd volgens de Voorlopige praktijkrichtlijnen voor bemonstering en analyse bij bodemverontreinigingsonderzoek [VPR] en NEN normen bij het AS 3000 erkende laboratorium van Eurofins Analytico te Barneveld.

BIJLAGE 6: Analyseresultaten + toetsing

Boluwa Eco Systems B.V.
T.a.v. Gerrit van Dijk
Zwarteweg 1
8181 PD HEERDE

Analysecertificaat

Datum: 14-Mar-2016

Hierbij ontvangt u de resultaten van het navolgende laboratoriumonderzoek.

Certificaatnummer/Versie	2016027636/1
Uw project/verslagnummer	16048
Uw projectnaam	Loenenseweg 1
Uw ordernummer	
Monster(s) ontvangen	08-Mar-2016

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.
De analyse resultaten hebben alleen betrekking op het beproefde object.

De grondmonsters worden tot 4 weken na datum ontvangst bewaard en watermonsters tot 2 weken na datum ontvangst. Zonder tegenbericht worden de monsters nadien afgevoerd.
Indien de monsters langer bewaard dienen te blijven verzoeken wij U dit exemplaar uiterlijk 1 werkdag voor afloop van de standaardbewaarperiode ondertekend aan ons te retourneren. Voor de kosten van het langer bewaren van monsters verwijzen wij naar de prijslijst.

Bewaren tot:

Datum:

Naam:

Handtekening:

Wij vertrouwen erop uw opdracht hiermee naar verwachting te hebben uitgevoerd, mocht U naar aanleiding van dit analysecertificaat nog vragen hebben verzoeken wij U contact op te nemen met de afdeling Verkoop en Advies.

Met vriendelijke groet,

Eurofins Analytico B.V.



Ing. A. Veldhuizen
Technical Manager

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPR0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	16048	Certificaatnummer/Versie	2016027636/1
Uw projectnaam	Loenenseweg 1	Startdatum	08-Mar-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	14-Mar-2016/14:26
Monsternemer	Erik De Vries	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	1/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
Voorbehandeling				
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd	Uitgevoerd	Uitgevoerd
Bodemkundige analyses				
S Droge stof	% (m/m)	89.7	93.1	91.6
S Organische stof	% (m/m) ds	1.8	<0.7	1.3
Q Gloeirest	% (m/m) ds	98.1	99.4	98.6
S Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2.0	<2.0	<2.0
Metalen				
S Barium (Ba)	mg/kg ds	30	20	25
S Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0.20	<0.20	<0.20
S Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
S Koper (Cu)	mg/kg ds	7.3	<5.0	5.4
S Kwik (Hg)	mg/kg ds	0.58	0.41	0.31 ¹⁾
S Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1.5	<1.5	<1.5
S Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4.6	<4.0	<4.0
S Lood (Pb)	mg/kg ds	45	25	37
S Zink (Zn)	mg/kg ds	27	<20	<20
Minerale olie				
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3.0	<3.0	<3.0
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5.0	<5.0	<5.0
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5.0	6.6	5.3
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11	11	<11
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6.4	6.1	<5.0
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6.0	<6.0	<6.0
S Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	<35	<35
Polychloorbifenylen, PCB				
S PCB 28	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 52	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 101	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 118	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1: B1 t/m B8	08-Mar-2016	8936187
2	MM2: B9 t/m B15	08-Mar-2016	8936188
3	MM3: B1, B9, B10	08-Mar-2016	8936189

Q: door RvA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL
 Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).



Analysecertificaat

Uw project/verslagnummer	16048	Certificaatnummer/Versie	2016027636/1
Uw projectnaam	Loenenseweg 1	Startdatum	08-Mar-2016
Uw ordernummer		Rapportagedatum	14-Mar-2016/14:26
Monsternemer	Erik De Vries	Bijlage	A, B, C
Monstermatrix	Grond; Grond (AS3000)	Pagina	2/2

Analyse	Eenheid	1	2	3
S PCB 138	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 153	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB 180	mg/kg ds	<0.0010	<0.0010	<0.0010
S PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾	0.0049 ²⁾
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAK				
S Naftaleen	mg/kg ds	<0.050	<0.050	<0.050
S Fenanthreen	mg/kg ds	0.19	0.53	0.40
S Anthraceen	mg/kg ds	0.054	0.10	0.13
S Fluorantheen	mg/kg ds	0.50	1.4	0.62
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0.32	0.46	0.25
S Chryseen	mg/kg ds	0.38	0.63	0.25
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0.17	0.29	0.11
S Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0.27	0.45	0.18
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0.22	0.46	0.17
S Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0.25	0.50	0.17
S PAK VR0M (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2.4	4.9	2.3

Nr.	Monsterschrijving	Datum monstername	Monster nr.
1	MM1: B1 t/m B8	08-Mar-2016	8936187
2	MM2: B9 t/m B15	08-Mar-2016	8936188
3	MM3: B1, B9, B10	08-Mar-2016	8936189

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KVK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A



Q: door RVA geaccrediteerde verrichting
 A: AP04 erkende verrichting
 S: AS 3000 erkende verrichting
 V: VLAREL erkende verrichting

Dit certificaat mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd.

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Akkoord
 Pr.coörd.



Bijlage (A) met deelmonsterinformatie behorende bij analysecertificaat 2016027636/1

Pagina 1/1

Monster nr.	Boornr	Omschrijving	Van	Tot	Barcode	Monsteromschrijving
8936187		MM1: B1 t/m B8	0	50		MM1: B1 t/m B8
8936187					0532900759	
8936187					0532900755	
8936187					0532900768	
8936187					0532900766	
8936187					0532900760	
8936187					0532900758	
8936187					0532900765	
8936187					0532900767	
8936188		MM2: B9 t/m B15	0	50		MM2: B9 t/m B15
8936188					0532900811	
8936188					0532900763	
8936188					0532785903	
8936188					0532785898	
8936188					0532785905	
8936188					0532785904	
8936188					0532785899	
8936189		MM3: B1.1, B1.2, B1.3, B9.1, B 50		200		MM3: B1, B9, B10
8936189					0532900754	
8936189					0532785896	
8936189					0532785894	
8936189					0532900757	
8936189					0532785895	
8936189					0532900756	
8936189					0532900764	
8936189					0532900762	
8936189					0532900761	

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (B) met opmerkingen behorende bij analysecertificaat 2016027636/1

Pagina 1/1

Opmerking 1)

Indicatieve waarde(n) vanwege matrixstoring.

Opmerking 2)

De toetswaarde van de som is gelijk aan de sommatie van $0,7 \star RG$

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
3771 NB Barneveld
P.O. Box 459
3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
Fax +31 (0)34 242 63 99
E-mail info-env@eurofins.nl
Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
KvK No. 09088623
IBAN: NL71BNPA0227924525
BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEV).

Bijlage (c) met methodeverwijzingen behorende bij analysecertificaat 2016027636/1

Pagina 1/1

Analyse	Methode	Techniek	Methode referentie
Droge Stof	W0104	Gravimetrie	Cf. pb 3010-2 en gw. NEN-ISO 11465
Cryogeen malen AS3000	W0106	Voorbehandeling	Cf. AS3000
Organische stof (gloeirest)	W0109	Gravimetrie	Cf. pb 3010-3 en cf. NEN 5754
Lutum (fractie < 2 µm)	W0171	Sedimentatie	Cf. pb 3010-4 en cf. NEN 5753
Barium (Ba)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Cadmium (Cd)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kobalt (Co)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Koper (Cu)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Kwik (Hg)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Molybdeen (Mo)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Nikkel (Ni)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Lood (Pb)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Zink (Zn)	W0423	ICP-MS	Cf. pb 3010-5 en cf. NEN-EN-ISO 17294-2
Minerale Olie (GC) (C10 - C40)	W0202	GC-FID	Cf. pb 3010-7 en gw. NEN-EN-ISO 16703
PCB (7)	W0271	GC-MS	Cf. pb 3010-8 en gw. NEN 6980
PAK (10 VROM)	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287
PAK som AS3000/AP04	W0271	GC-MS	Cf. pb. 3010-6 en gw. NEN-ISO 18287

Nadere informatie over de toegepaste onderzoeksmethoden alsmede een classificatie van de meetonzekerheid staan vermeld in ons overzicht "Specificaties analysemethoden", versie juli 2011.

Eurofins Analytico B.V.

Gildeweg 44-46
 3771 NB Barneveld
 P.O. Box 459
 3770 AL Barneveld NL

Tel. +31 (0)34 242 63 00
 Fax +31 (0)34 242 63 99
 E-mail info-env@eurofins.nl
 Site www.eurofins.nl

BNP Paribas S.A. 227 9245 25
 VAT/BTW No. NL 8043.14.883.B01
 KvK No. 09088623
 IBAN: NL71BNPA0227924525
 BIC: BNPANL2A

Eurofins Analytico B.V. is ISO 14001: 2004 gecertificeerd door TÜV en erkend door het Vlaamse Gewest (OVAM en Dep. LNE), het Brusselse Gewest (BIM), het Waalse Gewest (DGRNE-OWD) en door de overheid van Luxemburg (MEY).

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16048
 Projectnaam Loenenseweg 1
 Ordernummer
 Datum monsternamen 08-03-2016
 Monsternemer Erik De Vries
 Certificaatnummer 2016027636
 Startdatum 08-03-2016
 Rapportagedatum 14-03-2016

Analyse	Eenheid	1	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,8						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	89,7						
Organische stof	% (m/m) ds	1,8	1,800					
Gloeirest	% (m/m) ds	98,1						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	30	116,3		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2410	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	7,3	15,10	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,58	0,8333	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	4,6	13,42	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	45	70,83	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	27	64,07	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,4						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenantheen	mg/kg ds	0,19	0,1900					
Anthraceen	mg/kg ds	0,054	0,0540					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,5	0,5					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,32	0,3200					
Chryseen	mg/kg ds	0,38	0,3800					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,17	0,1700					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,27	0,2700					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,22	0,2200					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,25	0,25					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2,4	2,389	*	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 1 8936187 MM1: B1 t/m B8

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16048
 Projectnaam Loenenseweg 1
 Ordernummer
 Datum monsternamen 08-03-2016
 Monsternemer Erik De Vries
 Certificaatnummer 2016027636
 Startdatum 08-03-2016
 Rapportagedatum 14-03-2016

Analyse	Eenheid	2	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		0,7						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen A53000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	93,1						
Organische stof	% (m/m) ds	<0,7	0,4900					
Gloeirest	% (m/m) ds	99,4						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	20	77,5		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2410	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	<5,0	7,241	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,41	0,5891	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	25	39,35	-	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	6,6						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	6,1						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,53	0,5300					
Anthraceen	mg/kg ds	0,1	0,1000					
Fluorantheen	mg/kg ds	1,4	1,400					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,46	0,4600					
Chryseen	mg/kg ds	0,63	0,6300					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,29	0,2900					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,45	0,4500					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,46	0,4600					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,5	0,5					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	4,9	4,855	*	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 2 8936188 MM2: B9 t/m B15

Eendoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BoToVa T12 Toetsing Wbb grond

Projectnummer 16048
 Projectnaam Loenenseweg 1
 Ordernummer
 Datum monsternamen 08-03-2016
 Monsternemer Erik De Vries
 Certificaatnummer 2016027636
 Startdatum 08-03-2016
 Rapportagedatum 14-03-2016

Analyse	Eenheid	3	GSSD	Oordeel	RG	AW	T	I
Bodemtype correctie								
Organische stof		1,3						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)		2						
Voorbehandeling								
Cryogeen malen AS3000		Uitgevoerd						
Bodemkundige analyses								
Droge stof	% (m/m)	91,6						
Organische stof	% (m/m) ds	1,3	1,300					
Gloeiorest	% (m/m) ds	98,6						
Korrelgrootte < 2 µm (Lutum)	% (m/m) ds	<2,0	1,400					
Metalen								
Barium (Ba)	mg/kg ds	25	96,88		20	190	555	920
Cadmium (Cd)	mg/kg ds	<0,20	0,2410	-	0,2	0,6	6,8	13
Kobalt (Co)	mg/kg ds	<3,0	7,383	-	3	15	103	190
Koper (Cu)	mg/kg ds	5,4	11,17	-	5	40	115	190
Kwik (Hg)	mg/kg ds	0,31	0,4454	*	0,05	0,15	18,1	36
Molybdeen (Mo)	mg/kg ds	<1,5	1,050	-	1,5	1,5	95,8	190
Nikkel (Ni)	mg/kg ds	<4,0	8,167	-	4	35	67,5	100
Lood (Pb)	mg/kg ds	37	58,24	*	10	50	290	530
Zink (Zn)	mg/kg ds	<20	33,22	-	20	140	430	720
Minerale olie								
Minerale olie (C10-C12)	mg/kg ds	<3,0						
Minerale olie (C12-C16)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C16-C21)	mg/kg ds	5,3						
Minerale olie (C21-C30)	mg/kg ds	<11						
Minerale olie (C30-C35)	mg/kg ds	<5,0						
Minerale olie (C35-C40)	mg/kg ds	<6,0						
Minerale olie totaal (C10-C40)	mg/kg ds	<35	122,5	-	35	190	2600	5000
Polychloorbifenylen, PCB								
PCB 28	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 52	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 101	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 118	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 138	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 153	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB 180	mg/kg ds	<0,0010	0,0035					
PCB (som 7) (factor 0,7)	mg/kg ds	0,0049	0,0245	-	0,007	0,02	0,51	1
Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, PAH								
Naftaleen	mg/kg ds	<0,050	0,0350					
Fenanthreen	mg/kg ds	0,4	0,4000					
Anthraceen	mg/kg ds	0,13	0,1300					
Fluorantheen	mg/kg ds	0,62	0,6200					
Benzo(a)anthraceen	mg/kg ds	0,25	0,25					
Chryseen	mg/kg ds	0,25	0,25					
Benzo(k)fluorantheen	mg/kg ds	0,11	0,1100					
Benzo(a)pyreen	mg/kg ds	0,18	0,1800					
Benzo(ghi)peryleen	mg/kg ds	0,17	0,1700					
Indeno(123-cd)pyreen	mg/kg ds	0,17	0,1700					
PAK VROM (10) (factor 0,7)	mg/kg ds	2,3	2,315	*	0,35	1,5	20,8	40

Legenda

Nr. Analytico-nr Monster
 3 8936189 MM3: B1, B9, B10

Eindoordeel: Overschrijding Achtergrondwaarde

Gebruikte afkortingen

- kleiner dan of gelijk aan Achtergrondwaarde
 * groter dan Achtergrondwaarde
 ** groter dan Tussenwaarde
 *** groter dan Interventiewaarde

GSSD Gestandaardiseerd gehalte
 RG Vereiste Rapportagegrens
 AW Achtergrondwaarde
 T Tussenwaarde
 I Interventiewaarde

Deze toetsing is uitgevoerd met behulp van BoToVa.

Zie voor info: <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bbk/instrumenten/botova/>

BIJLAGE 7: Bodeminformatie



Omgevingsdienst
Veluwe IJssel

AANVRAAGFORMULIER BODEMINFORMATIE GEMEENTE APELDOORN EN EPE

1. GEGEVENS AANVRAGER

Bedrijf/instelling	Boluwa Eco Systems BV
Adres (geen postbusnummer)	Postbus 11
Postcode en plaats	8180 AA HEERDE
Telefoonnummer	0578 – 69 12 18
e-mail	info@boluwa.nl

2. LOCATIE-GEGEVENS

Naam locatie	Loenenseweg 1 Eerbeek
Postcode en plaats	6961 CL EERBEEK
Kadastrale gemeente	Hall
Sectie	A
Nummer	3622

3. GEVRAAGDE INFORMATIE

- uitgevoerde bodemonderzoeken
- uitgevoerde saneringen
- ondergrondse olietanks
- verdacht voor bodemverontreiniging
- informatie over milieubestand (bedrijven, vergunningen en meldingen)
- informatie over aangrenzende percelen

Doel aanvraag bodeminformatie: aankoop / verkoop / bouwplannen

Antwoordformulier bodemloket

BODEMINFORMATIE

Bij de gemeente is geen bodeminformatie bekend voor dit perceel.

INFORMATIE BEDRIJVENBESTAND

Uit het bedrijvenbestand (bedrijven die vallen onder de Omgevingswet) blijkt dat op de locatie de volgende bedrijven bekend zijn:
Loenenseweg 1A Eerbeek: Grill House Efes (Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.)

ONDERGRONDSE TANKS

Voor zover bij ons bekend zijn op de locatie geen ondergrondse tanks aanwezig of aanwezig geweest.

OVERIG

Op het digitale bodemloket (www.bodemloket.nl) kunt u de overige bekende bodeminformatie (bijvoorbeeld van de provincie Gelderland) raadplegen. Hier kunt u ook vinden wat de verwachte kans is op het voorkomen van asbest in de bodem.

Ingevuld door: Jelmer van Benthem
Datum: 30-03-2016
Legeskosten: -

DISCLAIMER

Hoewel de gegevens met de meeste zorgvuldigheid tot stand zijn gekomen zijn de gemeenten en de omgevingsdienst niet aansprakelijk voor afwijkingen en/of onjuistheden in de informatieverstrekking.

datum 21-4-2017
dossiercode 20170421-10-15102

Wateradvies voor ruimtelijke plannen met een klein waterbelang (korte procedure)

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.



Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden

moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden op onze website, -link-.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie over de grondwaterfluctuatietoneel kunt u vinden op de website van de Provincie Gelderland.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater. Informatie over een watervergunning kunt u vinden op de website van het waterschap (www.vallei-veluwe.nl/loket). Op www.omgevingsloket.nl kunt u een watervergunning aanvragen. Daarnaast kunt u telefonisch contact opnemen met het waterschap onder telefoonnummer 055 - 52 72 911. Wij wensen u succes met de verdere ruimtelijke planvorming en verzoeken u het voorontwerp bestemmingsplan naar ons te mailen [watertoets@vallei-veluwe.nl].

Heeft u vragen of opmerkingen over deze watertoetsapplicatie? Laat het ons per mail weten [watertoets@vallei-veluwe.nl]. Voor dringende watertoetszaken kunt u ons telefonisch bereiken op 055 - 52 72 911.

Team Watertoets, Waterschap Vallei en Vallei

Disclaimer

Waterschap Vallei en Veluwe streeft ernaar om correcte en actuele informatie in deze watertoetsapplicatie aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen geen rechten worden ontleend. Waterschap Vallei en Veluwe aanvaard geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.