

LUCHTKWALITEITSONDERZOEK
HERINRICHTING CENTRUMGEBIED

GEMEENTE ZEEWOLDE

Auteurs : *mRO* b.v.
Opdrachtnummer : 07.06
Datum : September 2009
Versie : 3

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 5 |
| 1.1 | AANLEIDING LUCHTKWALITEITSONDERZOEK | 5 |
| 1.2 | SITUATIESCHETS | 5 |
| 1.3 | DOEL VAN HET ONDERZOEK..... | 6 |
| 1.4 | LEESWIJZER | 6 |
| 2 | WET LUCHTKWALITEIT..... | 7 |
| 2.1 | WETTELIJK KADER | 7 |
| 2.2 | HET BESLUIT NIBM | 8 |
| 2.3 | DE REGELING NIBM | 9 |
| 3 | BEREKENING LUCHTKWALITEIT | 11 |
| 3.1 | NORMEN WET MILIEUBEHEER..... | 11 |
| 3.3 | BEREKENING CONFORM REGELING BEOORDELING | 12 |
| 3.4 | REKENPARAMETERS | 13 |
| 3.5 | RESULTATEN..... | 16 |
| 4 | CONCLUSIE..... | 19 |

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding luchtkwaliteitsonderzoek

De gemeente Zeewolde is voornemens om het centrumgebied van de kern Zeewolde her in te richten.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt momenteel een bestemmingsplan opgesteld, 'Centrumgebied 2009' genaamd. In het kader van dit bestemmingsplan moet een toets plaatsvinden of er gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten zijn. Met het opstellen van onderhavig rapport wordt hierover uitsluitend gegeven.

1.2 Situatieschets

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' wordt begrensd door de Flevoweg en Stevinweg in het noorden, de Gelderseweg in het oosten, de de Horsterweg in het zuiden en de Zuiderzeeweg in het westen. Het oostelijk deel van dit plangebied is vooral consoliderend van aard, met andere woorden, de bestaande situatie staat centraal. Dit in tegenstelling tot het westen van het , het gebied Zuiderzeeweg – Flevoweg - Markstraat - Horsterweg, waar een herinrichting van de locatie wordt voorgestaan (zie bijgaande figuur).



Ligging plangebied bestemmingsplan 'Centrumgebied 2009' met daarin de verschillende uitwerkingsgebieden

Het gebied heeft in het genoemde bestemmingsplan een zogenaamde 'Uit te werken bestemming' gekregen omdat de beoogde ontwikkelingen nog onvoldoende concreet zijn om een verkaveling in het bestemmingsplan vast te leggen. Wel is aangegeven dat op deze locaties in de nabije toekomst nieuwe centrumvoorzieningen met wonen op de verdieping zijn voorzien. De ontwikkelingslocatie is onderverdeeld in 3 deelgebieden, waarmee is beoogd de bestaande blokkenstructuur voort te zetten. Per deelgebied is aangegeven hoeveel woningen mogen worden gebouwd, hoeveel vierkante meters centrumvoorzieningen zijn toegestaan en wat de maximale hoogte is van de gebouwen. In totaal wordt uitgegaan van 17.250 m² bvo (bruto vloeroppervlak) centrumvoorzieningen en 320 appartementen. De exacte verkaveling is echter nog vrij. In paragraaf 3.3 wordt nader op deze programmatische aspecten ingegaan.

1.3 Doel van het onderzoek

De nieuwe Wet Luchtkwaliteit die op 15 november 2007 in werking is getreden kent een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en gevolgen voor de luchtkwaliteit. Projecten die zogenaamd 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) speelt dus een belangrijke rol in de nieuwe regelgeving. Onderhavig rapport maakt derhalve inzichtelijk of de ontwikkeling in het centrumgebied van de kern Zeewolde 'in betekenende mate' of 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Als het project wel in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, moet middels een luchtkwaliteitsberekening worden aangetoond dat de grenswaarden uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit niet overschreden worden. Alleen dan kan het project doorgang vinden zonder aanvullende maatregelen.

1.4 Leeswijzer

In het navolgend hoofdstuk wordt een beknopt overzicht gegeven van de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' die recent van kracht is geworden.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 bepaald of het beoogde plan is aan te wijzen als een zogenaamd 'project niet in betekenende mate' of 'project in betekenende mate'. Als het laatste het geval is wordt getoetst aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit.

Tot slot wordt in hoofdstuk 4 aangegeven of het aspect luchtkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

2 WET LUCHTKWALITEIT

2.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe wet luchtkwaliteit is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

Veel aspecten van de nieuwe regelgeving worden in afzonderlijke uitvoeringsregelingen uitgewerkt:

- het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen het **Besluit NIBM**;
- de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), verder te noemen de **Regeling NIBM**;
- de **Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007** (en bijbehorende Handreiking Projectsaldering);
- de **Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007** (en de Handreiking Meten en rekenen luchtkwaliteit);
- het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (**NSL**);
- het toekomstige **Besluit gevoelige bestemmingen**, op grond van artikel 5.16a Wm (verwacht in 2009).

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten (o.a. woningbouw- en kantoorontwikkeling) met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden (zie ook Regeling NIBM). Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit

Luchtkwaliteit 2005 gesteld op $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

De Nederlandse overheid heeft bij de EU echter een verzoek ingediend om verlenging van de termijn (derogatie) waarbinnen de luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn. Dit verzoek is gehonoreerd, waarop vanaf 1 augustus 2009 het NSL van kracht is geworden. Dit betekent dat de uitvoeringsregels rond saldering verruimd zijn en de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd is naar 3% van de grenswaarde.

In de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het NSL, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Relatie met het plangebied

Op voorhand is niet uit te sluiten dat door de ontwikkelingen in het centrumgebied van Zeewolde geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof - PM_{10} - en stikstofdioxide - NO_2 -) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit. Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt.

Wel kan worden bepaald of het betreffende project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiervoor is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', verder te noemen het 'Besluit NIBM' door de rijksoverheid opgesteld.

2.2 Het Besluit NIBM

Een project is 'niet in betekenende mate' als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide of fijn stof. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 . Zoals reeds genoemd is

de 3% grens van toepassing omdat vanaf 1 augustus 2009 het NSL definitief is vastgesteld.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

2.3 De Regeling NIBM

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Er is dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Aannemelijk maken en motiveren

Aangezien het voorliggend project naast woningen ook een aanzienlijk deel voor centrumvoorzieningen, zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, horeca (ca. 17.250 m² bvo) mogelijk maakt, kan niet zonder meer getoetst worden aan de 'getalsmatige NIBM-grens' van een categorie uit de 'Regeling NIBM'. In een dergelijk geval schrijft de nieuwe Wet Luchtkwaliteit voor dat op een andere wijze aannemelijk gemaakt moet worden dat een project voldoet aan het 3% criterium.

Er zijn grofweg vier manieren om aannemelijk te maken dat de gevolgen van een project leiden tot een toename van minder dan 3%. De keuze voor de vorm voor deze motivatie is situatie-afhankelijk. In bijgaande opsomming staan vier niveaus van 'aannemelijk maken' benoemd. De vier niveaus volgen chronologisch uit het *Stappenschema bepaling NIBM* uit de 'Handreiking NIBM Luchtkwaliteit' van het Ministerie van VROM (zie bijlage bij deze plantoelichting), maar zijn niet expliciet in de regelgeving terug te vinden. De niveaus zijn bedoeld om in concrete gevallen de onderbouwing af te stemmen op de impact van het project. Bij niveau 1 is slechts een lichte toetsing en onderbouwing nodig, niveau 4

vereist een gedetailleerde onderbouwing op basis van berekeningen conform de Regeling Beoordeling.

| |
|---|
| 1. Geen gevolgen voor de luchtkwaliteit (stap 2a) |
| 2. Lage achtergrondconcentratie en klein geschat effect van het project (stap 4a en 4b) |
| 3. Gebruik maken van vergelijkbare situaties (stap 4a en 4b) |
| 4. Berekening conform Regeling Beoordeling luchtkwaliteit (stap 5) |

Gezien de omvang van het project wordt met een berekening (volgend hoofdstuk) inzichtelijk gemaakt of het project in het centrumgebied van Zeewolde voldoet aan het 3% criterium (niveau 4, stap 5).

3 BEREKENING LUCHTKWALITEIT

3.1 Normen Wet milieubeheer

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide, lood, stikstofdioxide en fijn stof. In Nederland komen nu en in de toekomst geen overschrijdingen van de grenswaarden van zwaveldioxide en lood voor. Voor koolstofmonoxide en benzeen worden slechts in uitzonderingsgevallen de grenswaarden licht overschreden. Uit diverse berekeningen die voor verschillende locaties zijn uitgevoerd, blijkt dat de vigerende grenswaarden van benzeen, zwaveldioxide, koolmonoxide en lood niet worden benaderd, laat staan overschreden. In dit onderzoek volstaat dan ook een toetsing van de luchtkwaliteit aan de grenswaarden van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Volledigheidshalve worden de normen uit de Wet milieubeheer op hoofdlijnen nogmaals uiteengezet.

Voor stikstofdioxide (NO₂) geldt vanaf 1 januari 2010 een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Deze grenswaarde wordt in Nederland met name langs drukke verkeerswegen en autosnelwegen overschreden. Voor NO₂ geldt verder vanaf 2010 een grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³ die maximaal 18 keer per jaar overschreden mag worden. De grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie NO₂ wordt in Nederland slechts sporadisch overschreden. Het komt in Nederland dan ook niet voor dat deze grenswaarde vaker dan 18 keer per jaar wordt overschreden.

Voor fijn stof (PM₁₀) geldt eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Deze grenswaarde geldt echter reeds vanaf 1 januari 2005. De grenswaarde wordt in Nederland net als NO₂ met name langs drukke verkeerswegen en autosnelwegen overschreden. Voor PM₁₀ geldt naast de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie, de grenswaarde van 50 µg/m³ als 24-uursgemiddelde concentratie die maximaal 35 dagen per jaar mag worden overschreden. Ook deze grenswaarde geldt vanaf 2005.

(N)IBM en toetsing aan grenswaarden

Voor een project wordt bepaald of de toename van de concentratie de 3% grens niet overschrijdt. Daarbij wordt alleen naar de toename als gevolg van dat project gekeken, zonder de bijdragen van andere bronnen mee te nemen. Ook de toetsing aan grenswaarden blijft bij de beoordeling van NIBM achterwege, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Pas als een project IBM is, wordt getoetst aan de grenswaarden.

Het Besluit NIBM geeft aan dat de toetsing aan de NIBM-grens alleen voor PM₁₀ en NO₂ plaatsvindt. Voor PM₁₀ en NO₂ wordt per stof afzonderlijk bepaald of een project NIBM is. Als voor één van beide stoffen, PM₁₀ of NO₂, de NIBM-grens

wordt overschreden, dan is het gehele project IBM en moeten beide stoffen getoetst worden aan de grenswaarden

Bepaling luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit langs de wegen wordt bepaald door het optellen van twee bronnen, te weten:

- het heersende achtergrondniveau;
- de bijdrage van het verkeer op de weg.

Het heersende achtergrondniveau

Het heersende achtergrondniveau is als vast gegeven opgeslagen in het CAR- II-model. Dit niveau is gebaseerd op het landelijk meetnet van het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu).

Het achtergrondniveau is bepaald voor grids van 1 bij 1 kilometer.

De bijdrage van het verkeer op de weg

Voor de bijdrage van het verkeer is het gemeentelijk verkeersmodel geraadpleegd, gecombineerd met verkeerstellingen uit 2006 en 2008.

3.3 Berekening conform Regeling beoordeling

Aan de hand van berekeningen wordt bepaald of de concentratietoename de 1% grens overschrijdt. De berekeningen moeten worden uitgevoerd conform de Regeling Beoordeling. In de Regeling Beoordeling wordt voor modelberekeningen langs wegen onderscheid gemaakt tussen twee standaardrekenmethodes die elk een eigen toepassingsbereik hebben:

- Standaardrekenmethode 1 (SRM 1);
- Standaardrekenmethode 2 (SRM 2).

SRM 1 is bedoeld voor situaties met bebouwing langs de weg. Met de methode is het mogelijk een voldoende betrouwbaar inzicht te verkrijgen in de concentraties van luchtverontreinigende stoffen op relatief korte afstanden tot de weg.

SRM 2 is bedoeld voor het bepalen van de luchtkwaliteit langs wegen door een open, gewoonlijk buitenstedelijk, gebied. Dit betekent dat er niet of nauwelijks obstakels zijn in de directe omgeving van de weg die van invloed kunnen zijn op de verspreiding van de concentraties.

Voor het centrumgebied Zeewolde is derhalve SRM 1 van toepassing. Om de luchtkwaliteitsberekeningen uit te voeren heeft het Ministerie van VROM verschillende modellen goedgekeurd. Een van die modellen is het CAR-II-model versie 8.1 (april 2009). De luchtkwaliteit is voor zowel de autonome situatie als voor de situatie met de planontwikkeling berekend. Hierbij is gebruik gemaakt van de geprognosticeerde verkeersintensiteiten (een groei van 2,1 % per jaar voor binnenstedelijke situaties) voor 2009, 2010, 2015 en 2020 en de daarbij behorende achtergrondniveaus. De berekening van NO₂ (jaargemiddeld) en PM₁₀

(jaargemiddeld en daggemiddeld) is daarnaast uitgevoerd op afstanden van respectievelijk 5 en 10 meter van de wegrand (conform artikel 70, lid 1 van de Regeling Beoordeling) van de Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg. Het betreft de toetsing op het meest kritische punt, ook wel het maatgevende punt genoemd. Op dit punt is het verwachte effect van het project op de luchtkwaliteit het grootst.

3.4 Rekenparameters

Autonoom

Om de verkeersintensiteit van de Horsterweg in beeld te brengen is gebruik gemaakt van verkeerstellingen uit 2006. Hieruit blijkt dat de gemiddelde etmaalintensiteit (weekdag) op de Horsterweg 'locatie Horsterplein' (wegvak Dalkruidweg – Strandweg) 4.309 motorvoertuigen bedraagt. Rekening houdend met een groeipercentage van 2,1% per jaar bedraagt de gemiddelde verkeersintensiteit op de locatie Horsterplein in 2009, 2010, 2015 en 2020 respectievelijk 4.586, 4.683, 5.195 en 5.764 mvgt/etmaal. De verdeling naar categorie betreft 93% lichte voertuigen, 6% middelzwaar en 1% zwaar verkeer.

Ook voor de Zuiderzeeweg zijn tellingen (2008) uitgevoerd. Uit deze gegevens blijkt dat de gemiddelde etmaalintensiteit (weekdag) op de Zuiderzeeweg 7.138 motorvoertuigen bedraagt. Ook voor deze weg is rekening gehouden met een groeipercentage van 2,1% per jaar, zodat de gemiddelde verkeersintensiteit op Zuiderzeeweg in 2009, 2010, 2015 en 2020 respectievelijk 7.288, 7.441, 8.256 en 9.160 mvgt/etmaal bedraagt.

Van de Flevoweg zijn geen verkeerstellingen beschikbaar. Aan de hand van het gemeentelijk verkeersmodel wordt in het 2020 uitgegaan van 3.843 mvgt/etmaal op de Flevoweg, met eveneens een groei van 2,1% per jaar. Dit betekent dat in 2009, 2010 en 2015 respectievelijk van 3.060, 3.120 en 3.470 mvgt/etmaal uitgegaan wordt.

Planontwikkeling

Naast de zogenaamde autonome situatie, zonder de beoogde ontwikkeling, is de luchtkwaliteit berekend met een situatie waarin de nieuwe ontwikkeling in het centrumgebied is meegenomen.

Hiervoor zijn een drietal uitwerkingsgebieden in het bestemmingsplan opgenomen, elk met een eigen omvang waarop een 'programma' geprojecteerd kan worden. Voor alledrie de gebieden kan worden gesteld dat:

- de diepte van de bouwstrook op de begane grond is 25 meter (t.b.v. centrumvoorzieningen);
- de diepte van de bouwstrook op de verdiepingen is 15 meter (t.b.v. wonen).
- de hoogte van de begane grondlaag is 4.50 meter;
- de hoogte van een verdieping slaag is 3.50 meter hoog.

Voor de toegestane bouwhoogtes is uitgegaan van het geldende bestemmingsplan: overal maximaal 15 meter (gebied 1 en 2). Dit betekent 1 bouwlaag voor voorzieningen en 3 woonlagen.

Daar waar in het Masterplan een hogere bebouwing wordt beoogd is deze ook overgenomen: in gebied 2 langs Horsterweg en Zuiderzeeweg 5 bouwlagen (18.50 meter) en op de hoek van deze wegen 7 bouwlagen (26 meter).

Als uitgegaan wordt van een carré-vormige invulling van deze gebieden, gecombineerd met het uitgangspunt van 100 m² per appartement, kan per wijzigingsgebied het volgende programma worden opgemaakt:

Wijzigingsgebied 1:

- 5.500 m² begane grond (25 m diepe bouwstrook)
- 3.300 wonen per verdieping x 3 = 9.900 m² (ca. 100 appartementen)

Wijzigingsgebied 2:

- 8.250 m² begane grond (25 meter diepe bouwstrook)
- 5.550 m² wonen per verdieping x = 16.650 m² (ca. 165 appartementen)

Wijzigingsgebied 3:

- 3.500 m² begane grond (25 meter diepe bouwstrook)
- 2.250 m² wonen per verdieping x 2 = 5.500 m² (ca. 55 appartementen).

In totaal wordt derhalve uitgegaan van 17.250 m² bvo voorzieningen en 320 appartementen. Op basis van de kengetallen van de CROW-publicatie 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' kan worden gesteld dat de gemiddelde verkeersaantrekkende werking 3,7 maal het aantal appartementen (koop, centrum stedelijk, met hoge dichtheid) betreft. Tevens wordt uitgegaan van 20 verkeersbewegingen per 100 m² voor het centrumgebied. Dit betekent dat in de berekening uitgegaan wordt van 4.634 (1.184 + 3.450) extra verkeersbewegingen op de Horsterweg.

Dit betreft een worse-case scenario aangezien er gemakshalve van uitgegaan wordt dat al het extra verkeer via de Horstweg afgewikkeld wordt. In werkelijkheid zal het verkeer ook van andere wegen gebruik maken. Ditzelfde geldt voor de Zuiderzeeweg en Flevoweg. Ook hier wordt van een worse-case scenario uitgegaan: alle extra verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde planontwikkeling wordt via de Zuiderzeeweg danwel Flevoweg afgewikkeld.

De gegevens betreffende wegdektype, snelheidstype en bomenfactor zijn gebaseerd op waarnemingen ter plaatse.

De bovengenoemde uitgangspunten voor de berekening van de luchtkwaliteit zijn in tabel 1 en 2 weergegeven.

| Straatnaam | 2009 | 2009 | 2010 | 2010 | 2015 | 2015 | 2020 | 2020 |
|--------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|
| | zonder plan | met plan | zonder plan | met plan | zonder plan | met plan | zonder plan | met plan |
| Horsterweg | 4.590 | 9.220 | 4.680 | 9.310 | 5.200 | 9.830 | 5.760 | 10.390 |
| Zuiderzeeweg | 7.290 | 11.920 | 7.440 | 12.070 | 8.260 | 12.890 | 9.160 | 13.790 |
| Flevoweg | 3.060 | 7.690 | 3.120 | 7.750 | 3.470 | 8.100 | 3.840 | 8.470 |

Tabel 1: Verkeersintensiteiten Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg afgerond op tientallen

| Straatnaam | Fractie licht (in %) | Fractie middel zwaar (in %) | Fractie zwaar (in %) | Bomen code | Wegtype | Snelheids-type |
|--------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|------------|----------------------|-----------------------------------|
| Horsterweg | 0,93 | 0,06 | 0,01 | 1,00* | Beide zijden bebouwd | Stadsverkeer met minder congestie |
| Zuiderzeeweg | 0,94 | 0,05 | 0,01 | 1,00* | Eenzijdige bebouwing | Stadsverkeer met minder congestie |
| Flevoweg | 0,96 | 0,04 | 0,00 | 1,00* | Beide zijden bebouwd | Stadsverkeer met minder congestie |

* Hier en daar bomen of in het geheel niet

Tabel 2: Overige uitgangspunten luchtkwaliteitsberekening Centrumgebied Zeewolde

3.5 Resultaten

In bijgaande tabellen 3a, 3b en 3c is de berekende jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) berekend. Ook is het aantal overschrijdingen van de 24-uurswaarde van PM₁₀ inzichtelijk gemaakt. Het betreft een samenvatting van de webbased CAR-II, versie 8.1.

De berekende waarden zijn gecorrigeerd met de zogenaamde zeezoutcorrectie. In de buitenlucht is immers van nature al een natuurlijke concentratie fijnstof aanwezig die geen kwaad kan voor de volksgezondheid.

Het aandeel zeezout in de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ varieert van circa 7 µg/m³ langs de westkust tot circa 3 µg/m³ in het oostelijk deel van Nederland. Om een voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie te bepalen, is een plaatsafhankelijke correctie nodig. De toegestane aftrek voor Zeewolde bedraagt 4 µg/m³.

In het algemeen kan worden gesteld dat het zeezout vrijwel geen rol speelt in het veroorzaken van de overschrijdingsdagen (etmaal-gemiddelde concentratie) in een jaar. Het blijkt dat de invloed van de in de buitenlucht aanwezige concentratie zeezout op het aantal dagen waarop de concentratie van PM₁₀ de waarde van 50 µg/m³ overschrijdt, voor geheel Nederland nagenoeg gelijk is. Concreet betekent dit dat het aantal overschrijdingsdagen met 6 dagen mag worden verminderd.

| | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg |
|---|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Resultaten NO₂ (µg/m³) | 2009 | 2009 | 2009 | 2010 | 2010 | 2010 | 2015 | 2015 | 2015 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Achtergrond- concentratie | 20,7 | 20,7 | 20,7 | 18,6 | 18,6 | 18,6 | 15,7 | 15,7 | 15,7 | 12,7 | 12,7 | 12,7 |
| Concentratie <u>zonder</u> plan - 5 m van weg | 25,6 | 29,4 | 24,0 | 23,7 | 27,8 | 22,0 | 22,7 | 23,8 | 18,6 | 15,8 | 18,7 | 14,7 |
| Concentratie <u>met</u> plan - 5 m van weg | 29,2 | 33,8 | 27,2 | 27,4 | 32,4 | 25,4 | 23,1 | 27,7 | 21,4 | 17,9 | 21,4 | 16,6 |

Tabel 3a: Resultaten jaargemiddelde concentratie NO₂ op de Horsterweg, Zuiderzeewegen Flevoweg

| | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg |
|--|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Resultaten PM₁₀ (µg/m³) | 2009 | 2009 | 2009 | 2010 | 2010 | 2010 | 2015 | 2015 | 2015 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Achtergrond- concentratie | 19,2 | 19,2 | 19,2 | 19,0 | 19,0 | 19,0 | 18,0 | 18,0 | 18,0 | 16,7 | 16,7 | 16,7 |
| Concentratie <u>zonder</u> plan - 10 m van weg | 20,1 | 20,8 | 19,8 | 19,8 | 20,6 | 19,6 | 18,7 | 19,3 | 18,5 | 17,3 | 17,8 | 17,1 |
| Concentratie <u>met</u> plan - 10 m van weg | 20,8 | 21,8 | 20,4 | 20,5 | 21,5 | 20,2 | 19,2 | 19,9 | 18,9 | 17,7 | 18,4 | 17,5 |

Tabel 3b: Resultaten jaargemiddelde concentratie PM₁₀ op de Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg

| | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg | Horster- weg | Zuider- zeeweg | Flevo- weg |
|--|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|---------------|
| Resultaten PM₁₀ (dagen) | 2009 | 2009 | 2009 | 2010 | 2010 | 2010 | 2015 | 2015 | 2015 | 2020 | 2020 | 2020 |
| Concentratie <u>zonder</u> plan - 10 m van weg | 8 | 9 | 7 | 7 | 9 | 7 | 5 | 6 | 5 | 3 | 4 | 3 |
| Concentratie <u>met</u> plan - 10 m van weg | 9 | 12 | 8 | 9 | 11 | 8 | 6 | 7 | 6 | 4 | 5 | 3 |

Tabel 3c: Resultaten concentratie PM₁₀ (dagen) op de Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg

Uit bijgaande tabellen blijkt dat het project weliswaar 'in betekenende mate' is. De concentratietoename van NO₂ op de Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg betreft namelijk meer dan de toegestane 3%-grens, respectievelijk 16 %, 17% en 15%. De grenswaarde (40 µg/m³) wordt echter niet overschreden. Ook de concentratietoename van PM₁₀ op de Horsterweg en Zuiderzeeweg is groter dan de toegestane 3%-grens (meer dan 4 %). Voor de Flevoweg is dit 3%. Ook de concentratie PM₁₀ ligt echter ruim onder de grenswaarde (40 µg/m³), zie tabel 3b. Ditzelfde geldt voor de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀, die maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

4 CONCLUSIE

De beoogde ontwikkelingen in het centrumgebied van de kern Zeewolde is conform het bepaalde in de Wet Luchtkwaliteit aan te wijzen als een project dat 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

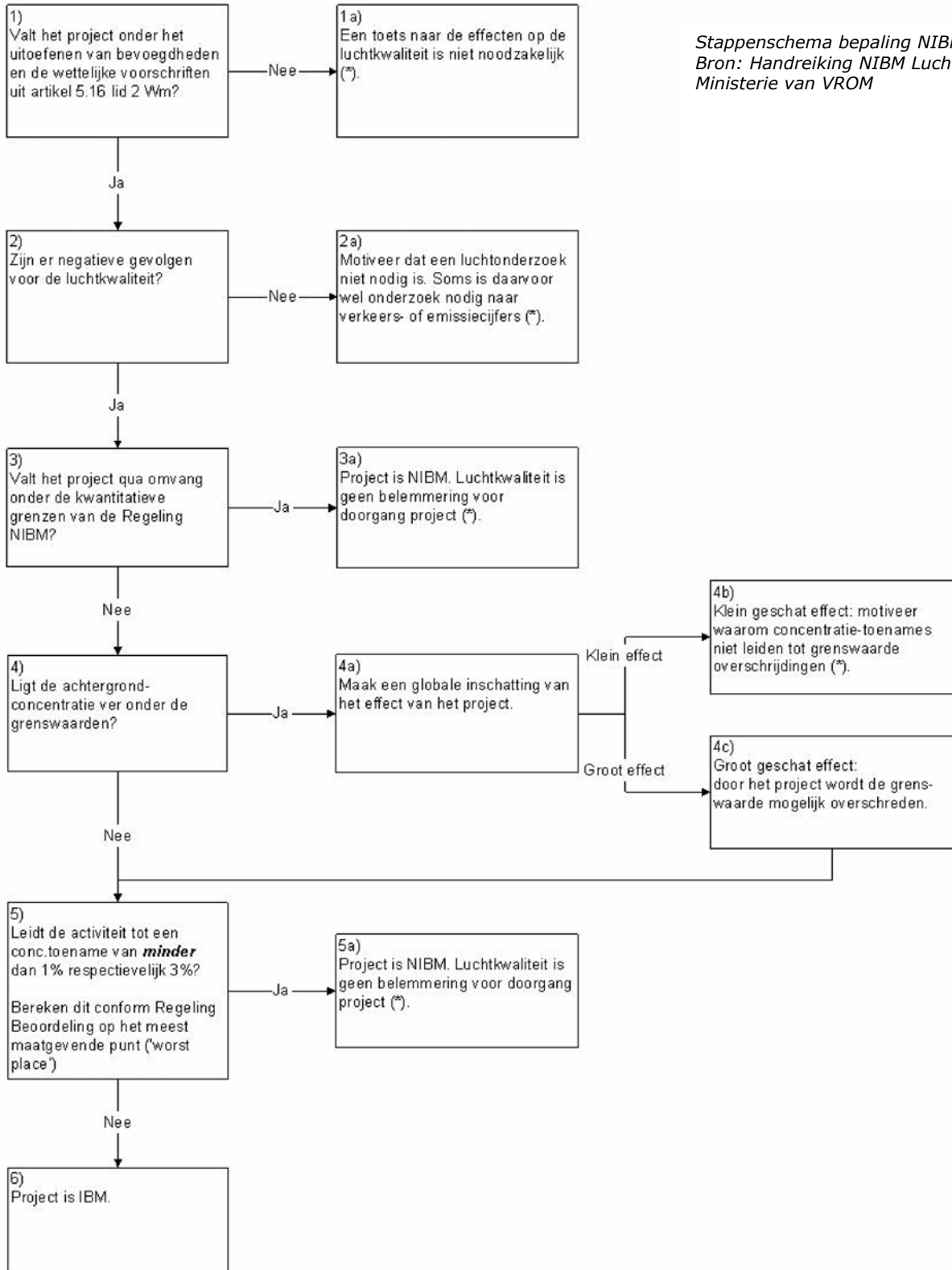
De concentratietoename van NO₂ op de Horsterweg, Zuiderzeeweg en Flevoweg is groter dan de toegestane 3%-grens.

Ook de concentratietoename van PM₁₀ op de Horsterweg en Zuiderzeeweg is groter dan de toegestane 3%-grens. De concentratietoename PM₁₀ op de Flevoweg valt binnen de 3%-grens.

Uit de daarop volgende luchtkwaliteitsberekeningen middels CAR-II, versie 8.1 blijkt echter dat de grenswaarden van zowel NO₂ als PM₁₀ niet worden overschreden.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling.

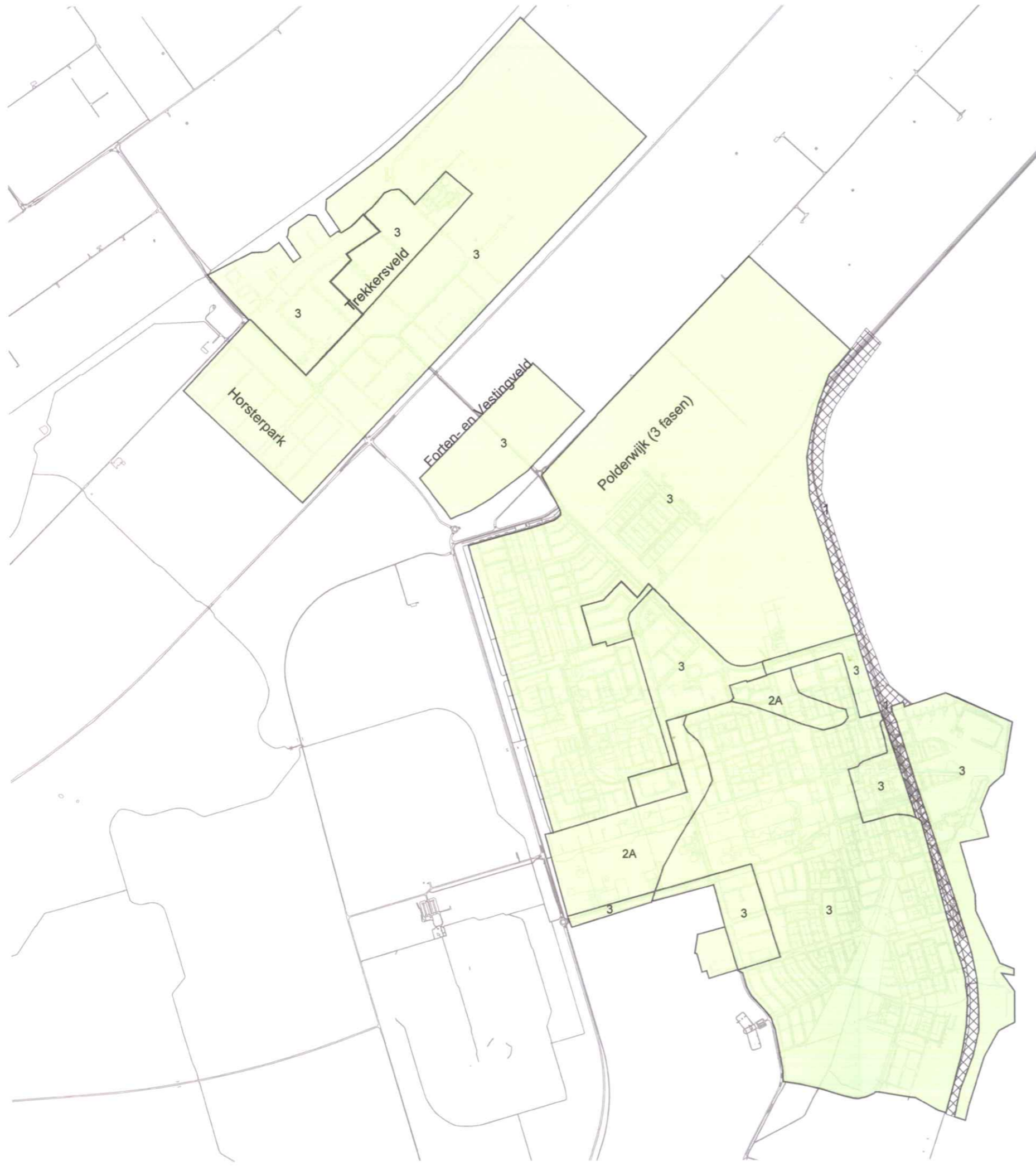
BIJLAGE STAPPENSHEMA



*Stappenschema bepaling NIBM
Bron: Handreiking NIBM Luchtkwaliteit,
Ministerie van VROM*

(*). Let wel op een zorgvuldige belangenafweging en het (toekomstige) Besluit Gevoelige bestemmingen.

Bodemkwaliteitskaart



Diepte 0,0-0,5 m-mv

| Zone | Stof | Min. | Med. | Gem. | Toelaatbaar | | |
|------|-----------|-------|-------|-------|-------------|-------------|--------|
| | | | | | bij zone | Toelaatbaar | Max. |
| 2 | arsen | 7,00 | 12,00 | 11,29 | 13,54 | 22,57 | 17,00 |
| | cadmium | 0,28 | 1,75 | 1,05 | 1,26 | 2,10 | 1,75 |
| | chrom | 6,50 | 33,00 | 29,77 | 35,73 | 59,54 | 44,00 |
| | koper | 3,50 | 11,00 | 13,81 | 16,57 | 27,62 | 66,00 |
| | kwik | 0,07 | 0,07 | 0,07 | 0,08 | 0,14 | 0,07 |
| | lood | 7,00 | 21,00 | 17,38 | 20,86 | 34,76 | 28,00 |
| | nikkel | 3,50 | 9,85 | 12,48 | 14,98 | 24,96 | 27,00 |
| | zink | 6,10 | 63,00 | 53,20 | 63,83 | 106,39 | 100,00 |
| | min. olie | 28,00 | 28,00 | 28,70 | 34,44 | 57,40 | 35,00 |
| | PAK 10 | 0,03 | 0,07 | 0,23 | 0,27 | 0,48 | 1,30 |
| EOX | 0,07 | 0,13 | 0,28 | 0,34 | 0,56 | 1,10 | |
| 3 | arsen | 1,00 | 11,00 | 9,16 | 11,00 | 18,33 | 20,00 |
| | cadmium | 0,07 | 0,28 | 0,35 | 0,42 | 0,70 | 1,75 |
| | chrom | 2,00 | 31,00 | 26,21 | 31,46 | 52,43 | 170,00 |
| | koper | 0,70 | 9,85 | 9,35 | 11,22 | 18,70 | 33,00 |
| | kwik | 0,01 | 0,07 | 0,09 | 0,10 | 0,17 | 0,60 |
| | lood | 1,40 | 20,00 | 17,09 | 20,51 | 34,18 | 88,00 |
| | nikkel | 2,10 | 21,00 | 17,09 | 20,51 | 34,18 | 87,00 |
| | zink | 0,14 | 59,00 | 49,06 | 58,87 | 98,11 | 110,00 |
| | min. olie | 7,00 | 35,00 | 40,20 | 48,24 | 80,41 | 830,00 |
| | PAK 10 | 0,01 | 0,11 | 0,43 | 0,52 | 0,87 | 17,00 |
| EOX | 0,07 | 0,07 | 0,20 | 0,24 | 0,40 | 27,00 | |

Diepte 0,5-2,0 m-mv

| Zone | Stof | Min. | Med. | Gem. | Toelaatbaar | | |
|------|-----------|-------|-------|-------|-------------|-------------|--------|
| | | | | | bij zone | Toelaatbaar | Max. |
| 2 | arsen | 7,00 | 15,00 | 13,27 | 15,93 | 26,55 | 19,00 |
| | cadmium | 0,28 | 0,28 | 0,28 | 0,34 | 0,56 | 0,28 |
| | chrom | 3,50 | 31,00 | 25,06 | 30,08 | 50,13 | 46,00 |
| | koper | 3,50 | 10,00 | 9,35 | 11,23 | 18,71 | 16,00 |
| | kwik | 0,07 | 0,07 | 0,07 | 0,08 | 0,14 | 0,07 |
| | lood | 7,00 | 16,00 | 13,55 | 16,25 | 27,09 | 21,00 |
| | nikkel | 3,50 | 23,00 | 18,55 | 22,25 | 37,09 | 33,00 |
| | zink | 3,50 | 50,00 | 37,16 | 44,60 | 74,33 | 65,00 |
| | min. olie | 28,00 | 28,00 | 29,18 | 35,02 | 58,36 | 41,00 |
| | PAK 10 | 0,06 | 0,07 | 0,08 | 0,09 | 0,16 | 0,20 |
| EOX | 0,07 | 0,07 | 0,16 | 0,19 | 0,32 | 0,35 | |
| 3 | arsen | 1,00 | 13,00 | 12,08 | 14,50 | 24,17 | 28,00 |
| | cadmium | 0,07 | 0,28 | 0,35 | 0,42 | 0,70 | 4,10 |
| | chrom | 3,50 | 35,00 | 31,11 | 37,33 | 62,22 | 110,00 |
| | koper | 1,75 | 13,00 | 13,37 | 16,05 | 26,74 | 78,00 |
| | kwik | 0,01 | 0,07 | 0,09 | 0,11 | 0,18 | 0,61 |
| | lood | 3,50 | 17,75 | 17,10 | 20,52 | 34,20 | 77,00 |
| | nikkel | 0,07 | 25,00 | 21,67 | 26,00 | 43,33 | 81,00 |
| | zink | 0,14 | 58,00 | 51,74 | 62,09 | 103,49 | 140,00 |
| | min. olie | 7,00 | 35,00 | 32,31 | 38,77 | 64,62 | 175,00 |
| | PAK 10 | 0,01 | 0,14 | 0,22 | 0,27 | 0,45 | 4,00 |
| EOX | 0,02 | 0,08 | 0,15 | 0,18 | 0,30 | 2,00 | |




Schaal 1:22.500





Legenda

Definitieve bodemkwaliteitszones

Code, naam

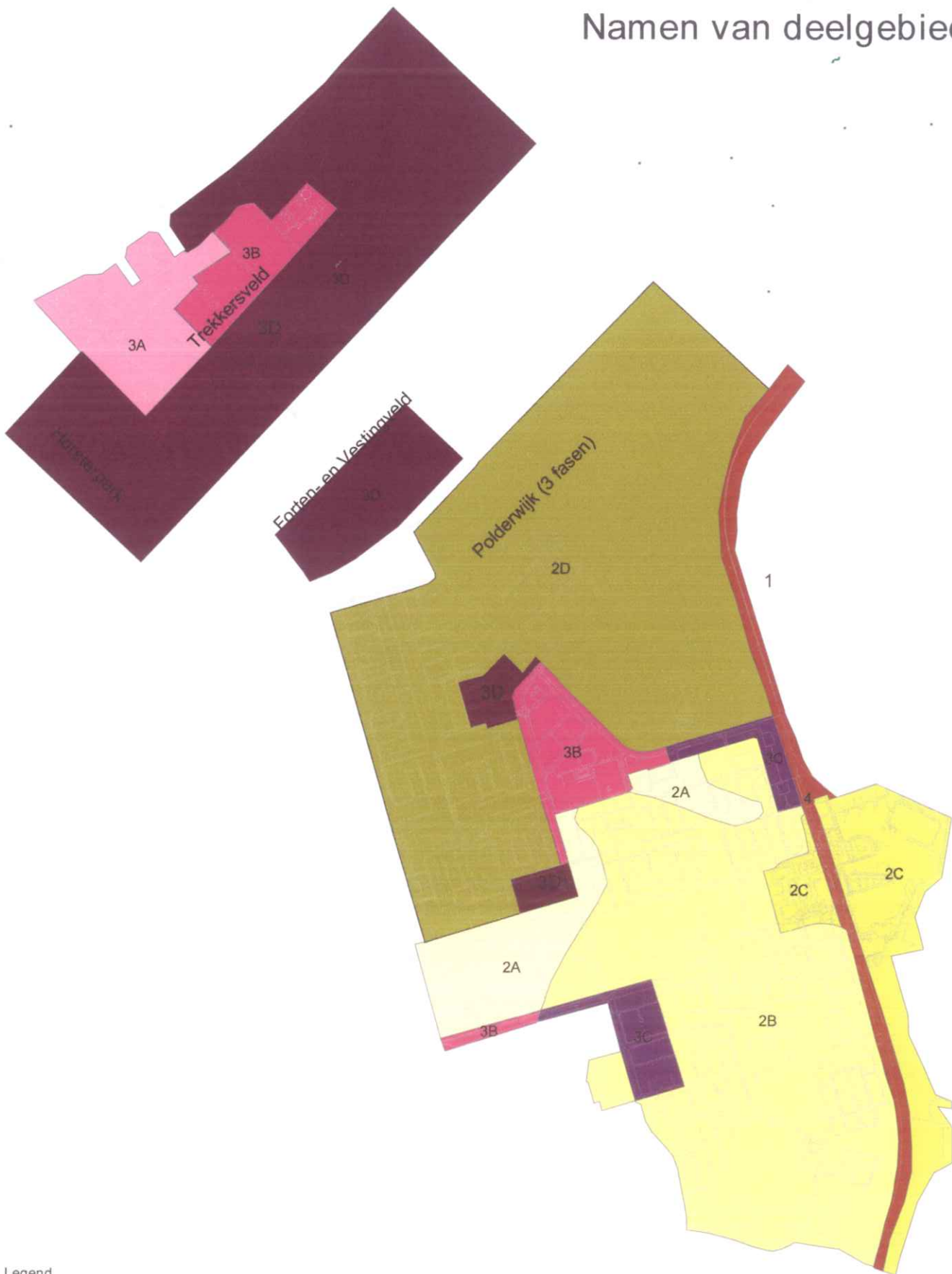
-  1 Dijken
-  2A Wonen voor 1993 op zavel
-  3 Overige gebieden

 Wegen

 gemeentegrens

VUURTOOTEN

Namen van deelgebieden



Legend

- Wegen
- DGB_CODE
- 1 Dijken
 - 2A Wonen voor 1993 op zavel
 - 2B Wonen voor 1993 op zand
 - 2C Wonen voor 1993 buitendijks, opgespoten
 - 2D Wonen na 1993 op zavel
 - 3A Industrie, wegen voor 1985 op zavel
 - 3B Industrie, wegen 1985-1993 op zavel
 - 3C Industrie, wegen na 1993 op zand
 - 3D Industrie, wegen na 1993 en na 2007 op zavel



Geluidbelastingen SRM1



Project **Zeewolde**
 Wegvak **Horsterweg (situatie 2020)**

Datum 16 oktober 2009 Dossier
 Auteur Gse Reg.nr. Dossiernummer

Invoergegevens

| | | | | |
|-------------------------------|-------|----------------------------|-------|-------|
| Etmaalintensiteit | 5764 | motorvoertuigen per etmaal | | |
| Percentages | | Dag | Avond | Nacht |
| Maatgevend uurpercentage | 7,0 | 1,2 | 0,3 | |
| Percentage middelzwaar vracht | 6,3 | 4,3 | 9,4 | |
| Percentage zwaar vracht | 0,7 | 0,1 | 0,4 | |
| Uurintensiteiten | | Uurintensiteit | | |
| | | Dag | Avond | Nacht |
| Lichte voertuigen | 375,2 | 64,3 | 17,3 | |
| Middelzware voertuigen | 25,4 | 2,9 | 1,8 | |
| Zware voertuigen | 2,8 | 0,1 | 0,1 | |
| Snelheden | | | | |
| Licht | 30 | km/u | | |
| Middelzware voertuigen | 30 | km/u | | |
| Zware voertuigen | 30 | km/u | | |

| | | |
|-----------------------------------|---------------|---|
| Verharding | Type CROW 200 | 5. Dicht asfaltbeton, DAB 0/16, 0/11, 0/8 |
| Wegopbouw | | |
| Hoogte weg boven maaiveld | 0 | m |
| Afstand rijlijn tot wegas | 0 | m |
| Afstand wegas tot kant verharding | 2,5 | m |
| Zachte strook naast verharding | 0 | m |
| Harde strook naast zachte strook | 0 | m |
| Bodemfactor overig gebied | 100 | % zacht |

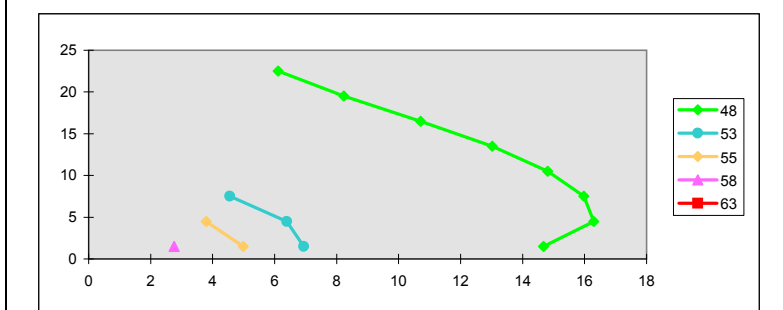
| | | | |
|---|-----------|----|--------|
| Toeslagen | | | |
| <input type="checkbox"/> Gebouwen aan overzijde wegvak | - bebouwd | 80 | % |
| <input type="checkbox"/> Kruispunt aanwezig | - afstand | 0 | m |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mini-rotonde aanwezig | - afstand | 70 | m |
| <input type="checkbox"/> Drempel aanwezig | - afstand | 0 | m |
| Correcties | | | |
| Aftrek art. 110g Wgh | | 5 | dB |
| Correctiefactor | | 0 | dB |
| Zichthoek | | 90 | graden |

Berekening in Lden

| | | | | | |
|--------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|
| Geluidbelastingen | Afstand tot de weg | | | | |
| Rekenhoogte | 10 | 20 | 50 | 100 | 150 |
| 1,5 | 50,63 | 45,78 | 38,91 | 34,06 | 31,52 |
| 4,5 | 50,78 | 46,76 | 40,86 | 36,31 | 33,64 |
| 7,5 | 50,26 | 46,78 | 41,31 | 36,99 | 34,39 |
| 10,5 | 49,57 | 46,58 | 41,46 | 37,30 | 34,77 |
| 13,5 | 48,86 | 46,28 | 41,50 | 37,47 | 35,00 |
| 16,5 | 48,19 | 45,93 | 41,48 | 37,58 | 35,17 |
| 19,5 | 47,56 | 45,56 | 41,43 | 37,65 | 35,29 |
| 22,5 | 46,98 | 45,18 | 41,36 | 37,69 | 35,37 |
| 25,5 | 46,45 | 44,80 | 41,27 | 37,71 | 35,43 |

Meldingen
 Geen meldingen

Geluidcontouren



| | | | | | |
|-------------|----------------|------|------|------|----|
| | Contourwaarden | | | | |
| Rekenhoogte | 48 | 53 | 55 | 58 | 63 |
| 1,5 | 14,68 | 6,94 | 4,99 | 2,76 | |
| 4,5 | 16,30 | 6,39 | 3,79 | | |
| 7,5 | 15,97 | 4,55 | | | |
| 10,5 | 14,81 | | | | |
| 13,5 | 13,02 | | | | |
| 16,5 | 10,71 | | | | |
| 19,5 | 8,23 | | | | |
| 22,5 | 6,12 | | | | |

Geluidbelastingen SRM1



Project **Zeewolde**
Wegvak **Zuiderzeeweg (situatie 2020)**

Datum 31 augustus 2009 Dossier Dossiernummer
Auteur Gse Reg.nr.

Invoergegevens

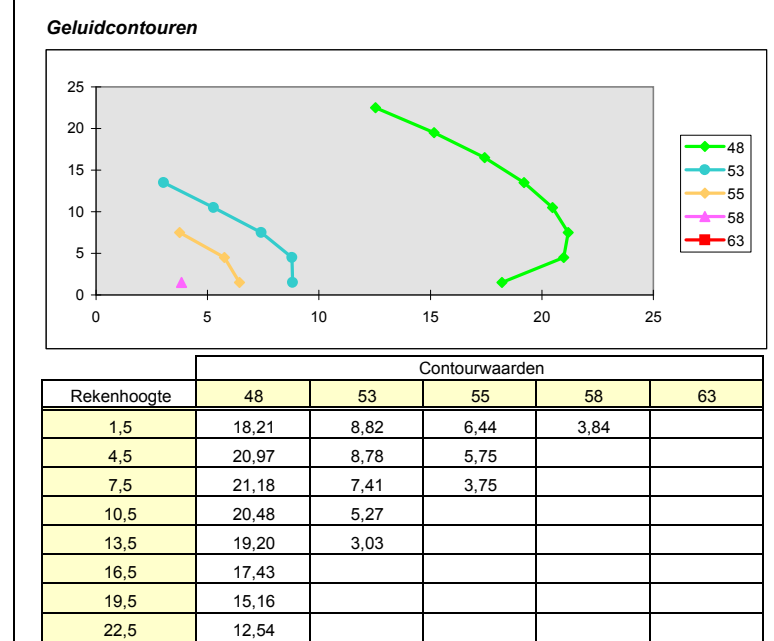
| | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|-------|-------|
| Etmaalintensiteit | 9160 motorvoertuigen per etmaal | | |
| Percentages | Dag | Avond | Nacht |
| Maatgevend uurpercentage | 7,0 | 1,2 | 0,3 |
| Percentage middelzwaar vracht | 5,7 | 0,3 | 0,4 |
| Percentage zwaar vracht | 0,6 | 0,2 | 0,3 |
| Uurintensiteiten | Uurintensiteit | | |
| | Dag | Avond | Nacht |
| Lichte voertuigen | 600,9 | 106,3 | 30,3 |
| Middelzware voertuigen | 36,8 | 0,3 | 0,1 |
| Zware voertuigen | 3,5 | 0,2 | 0,1 |
| Snelheden | | | |
| Licht | 30 | km/u | |
| Middelzware voertuigen | 30 | km/u | |
| Zware voertuigen | 30 | km/u | |

| | | | |
|----------------------------------|---|----------------|--|
| Verharding | Type CROW 200 | | |
| | 5. Dicht asfaltbeton, DAB 0/16, 0/11, 0/8 | | |
| Toepassingsbereik | Licht verkeer | 30 tot 130km/u | |
| | Zwaar verkeer | 30 tot 130km/u | |
| Wegopbouw | | | |
| Hoogte weg boven maaiveld | 0 | m | |
| Afstand rijlijn tot weg | 0 | m | |
| Afstand weg tot kant verharding | 2,5 | m | |
| Zachte strook naast verharding | 0 | m | |
| Harde strook naast zachte strook | 0 | m | |
| Bodemfactor overig gebied | 100 | % zacht | |

| | | | |
|---|-----------|----|--------|
| Toeslagen | | | |
| <input type="checkbox"/> Gebouwen aan overzijde wegvak | - bebouwd | 0 | % |
| <input type="checkbox"/> Kruispunt aanwezig | - afstand | 0 | m |
| <input checked="" type="checkbox"/> Mini-rotonde aanwezig | - afstand | 60 | m |
| <input checked="" type="checkbox"/> Drempel aanwezig | - afstand | 60 | m |
| Correcties | | | |
| Aftrek art. 110g Wgh | | 5 | dB |
| Correctiefactor | | 0 | dB |
| Zichthoek | | 90 | graden |

Berekening in Lden

| | | | | | | |
|--------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|--|
| Geluidbelastingen | Afstand tot de weg | | | | | |
| Rekenhoogte | 10 | 20 | 50 | 100 | 150 | |
| 1,5 | 52,17 | 47,32 | 40,45 | 35,60 | 33,06 | |
| 4,5 | 52,32 | 48,29 | 42,39 | 37,85 | 35,18 | |
| 7,5 | 51,80 | 48,32 | 42,85 | 38,53 | 35,93 | |
| 10,5 | 51,11 | 48,12 | 43,00 | 38,84 | 36,31 | |
| 13,5 | 50,40 | 47,82 | 43,04 | 39,01 | 36,54 | |
| 16,5 | 49,73 | 47,47 | 43,02 | 39,12 | 36,71 | |
| 19,5 | 49,10 | 47,10 | 42,97 | 39,19 | 36,82 | |
| 22,5 | 48,52 | 46,72 | 42,90 | 39,23 | 36,91 | |
| 25,5 | 47,98 | 46,34 | 42,80 | 39,25 | 36,97 | |
| Meldingen | Geen meldingen | | | | | |



Geluidbelastingen SRM1



Project **Zeewolde**
Wegvak **Flevoweg (situatie 2020)**

Datum 31 augustus 2009 Dossier Dossiernummer
Auteur Gse Reg.nr.

Invoergegevens

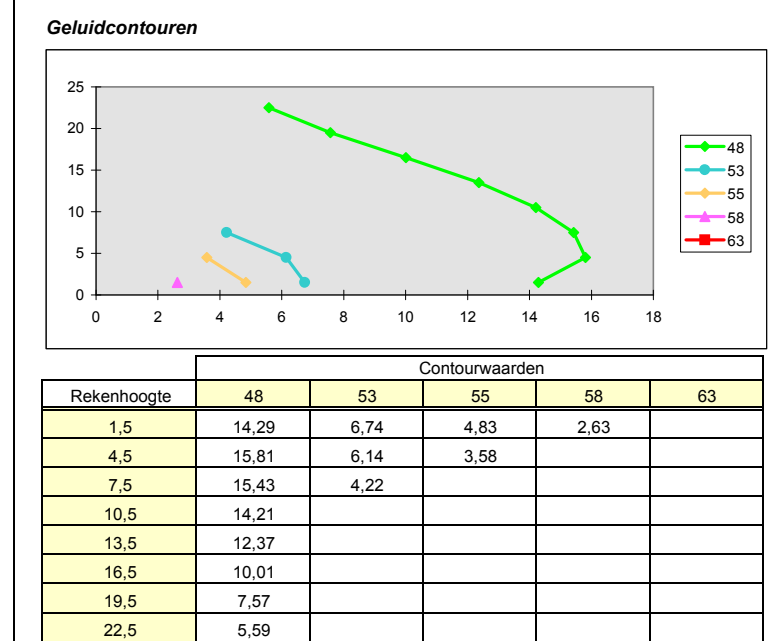
| | | | |
|-------------------------------|---------------------------------|-------|-------|
| Etmaalintensiteit | 3843 motorvoertuigen per etmaal | | |
| Percentages | Dag | Avond | Nacht |
| Maatgevend uurpercentage | 7,0 | 1,2 | 0,3 |
| Percentage middelzwaar vracht | 6,3 | 4,3 | 9,4 |
| Percentage zwaar vracht | 0,7 | 0,1 | 0,4 |
| Uurintensiteiten | Uurintensiteit | | |
| | Dag | Avond | Nacht |
| Lichte voertuigen | 250,2 | 42,9 | 11,6 |
| Middelzware voertuigen | 16,9 | 1,9 | 1,2 |
| Zware voertuigen | 1,9 | 0,0 | 0,0 |
| Snelheden | | | |
| Licht | 30 | km/u | |
| Middelzware voertuigen | 30 | km/u | |
| Zware voertuigen | 30 | km/u | |

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| Verharding | Type CROW 200 | |
| | 5. Dicht asfaltbeton, DAB 0/16, 0/11, 0/8 | |
| Toepassingsbereik | Licht verkeer | 30 tot 130km/u |
| | Zwaar verkeer | 30 tot 130km/u |
| Wegopbouw | | |
| Hoogte weg boven maaiveld | 0 | m |
| Afstand rijlijn tot weg | 0 | m |
| Afstand weg tot kant verharding | 2,5 | m |
| Zachte strook naast verharding | 0 | m |
| Harde strook naast zachte strook | 0 | m |
| Bodemfactor overig gebied | 100 | % zacht |

| | | |
|---|-----------|--------|
| Toeslagen | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gebouwen aan overzijde wegvak | - bebouwd | 40 % |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kruispunt aanwezig | - afstand | 70 m |
| <input type="checkbox"/> Mini-rotonde aanwezig | - afstand | 0 m |
| <input checked="" type="checkbox"/> Drempel aanwezig | - afstand | 70 m |
| Correcties | | |
| Aftrek art. 110g Wgh | 5 | dB |
| Correctiefactor | 0 | dB |
| Zichthoek | 90 | graden |

Berekening in Lden

| | | | | | | |
|--------------------------|--------------------|-------|-------|-------|-------|--|
| Geluidbelastingen | Afstand tot de weg | | | | | |
| | 10 | 20 | 50 | 100 | 150 | |
| Rekenhoogte | | | | | | |
| 1,5 | 50,45 | 45,60 | 38,73 | 33,88 | 31,34 | |
| 4,5 | 50,60 | 46,57 | 40,67 | 36,13 | 33,46 | |
| 7,5 | 50,08 | 46,60 | 41,13 | 36,81 | 34,21 | |
| 10,5 | 49,39 | 46,40 | 41,28 | 37,12 | 34,59 | |
| 13,5 | 48,68 | 46,10 | 41,32 | 37,29 | 34,82 | |
| 16,5 | 48,01 | 45,75 | 41,30 | 37,40 | 34,99 | |
| 19,5 | 47,38 | 45,38 | 41,25 | 37,47 | 35,10 | |
| 22,5 | 46,80 | 45,00 | 41,18 | 37,51 | 35,19 | |
| 25,5 | 46,26 | 44,62 | 41,08 | 37,53 | 35,25 | |
| Meldingen | Geen meldingen | | | | | |



AANNAMES EN VERANTWOORDING PARKEERBALANS

Gerekend is met de parkeerkecijfers van het CROW september 2008. Uitgegaan is van de categorieën matig stedelijk en centrum. Een en ander is conform de door het college op 31 maart 2009 vastgestelde 'notitie toepassing parkeernormen (maart 2009)'. De notitie gaat echter uit van de normen in de rest van de bebouwde kom en voor de parkeerbalans voor het centrumgebied is gerekend met de normen binnen de kolom centrum.

Gehanteerde parkeernorm woningen

Voor de woningen is met dezelfde categorieën gerekend, hoewel deze lager zijn dan de gestelde parkeernormen in de 'notitie toepassing parkeernormen (maart 2009)' dat gemeentelijk beleid is. Van het gemeentelijk beleid is afgeweken omdat het om het centrumgebied gaat. Dit is een specifiek gebied waarin voornamelijk appartementen aanwezig zijn. Dit gebied en type woning trekt vooral de doelgroep ouderen en jongeren die graag dicht bij de voorzieningen wonen. Over het algemeen is het autobezit onder deze doelgroep lager.

Voor de woningen is uitgegaan van drie woningtypen; goedkoop, middelduur en duur. Om het aantal woningen per type te bepalen is gerekend met een percentage van 33,3 % van het totaal aantal woningen.

Gehanteerde parkeernorm maatschappelijke functie

Voor maatschappelijk is het CROW-kengetal gehanteerd dat gelijk is aan gezondheidscentrum/arts/kruisgebouw/therapeut. Dit komt neer op 1,75 parkeerplaats/100 m2 bvo. Binnen de bestemming maatschappelijk zijn o.a. zorg en welzijn functies mogelijk.

Deelgebieden

Het centrum is in het overzicht 'Benodigde parkeercapaciteit in het centrum' op gedeeld in deelgebieden. Deze deelgebieden zijn weergegeven in bijlage 1.

Parkeerbehoefte deel 6

De parkeerbehoefte voor deel 6, het oudste gedeelte van het centrum, is overgenomen uit het 'Parkeeronderzoek centrum' van januari 2001. De huidige functies zijn nagenoeg gelijk gebleven met 2001. Alleen de bibliotheek is verhuisd, de nieuwe functie voor dat pand is opgenomen in de parkeerbalans.

Functies uit te werken gebieden (deelgebieden 3,4 en 5)

Voor de nog uit te werken centrumdoeleinden is nog niet duidelijk welke functies hier komen. Hiervoor is uitgegaan van de volgende verdeling:

| Verdeling centrumdoeleinden: | | % | m2 |
|------------------------------|-----------------|----|------|
| CU-1 (deelgebied 5) | detailhandel | 40 | 2200 |
| 5500 m2 | dienstverlening | 15 | 825 |
| | maatschappelijk | 30 | 1650 |
| | horeca | 15 | 825 |

| | | | |
|---------------------|-----------------|----|--------|
| | | | |
| CU-2 (deelgebied 4) | detailhandel | 50 | 4125 |
| 8250 m2 | dienstverlening | 15 | 1237,5 |
| | maatschappelijk | 20 | 1650 |
| | horeca | 15 | 1237,5 |
| | | | |
| CU-3 (deelgebied 3) | detailhandel | 80 | 2800 |
| 3500 m2 | dienstverlening | 20 | 700 |

Voor het uit te werken gebied 1 (deelgebied 5) ligt het percentage voor de maatschappelijke functie wat hoger dan in gebied 2 (deelgebied 4), omdat hiervan bekend is dat de Sfinx in dit gebied verder gaat uitbreiden.

De functie horeca is opgenomen in de uit te werken gebieden 1 en 2, omdat deze beide gebieden aan het geplande horecaplein liggen.

Conclusie

Op dit moment zijn er 1000 parkeerplaatsen aanwezig. Voor de reeds bestaande bebouwing ligt de behoefte op 821 parkeerplaatsen. Op dit moment is dus voldoende parkeercapaciteit.

Uitgangspunt koopavond

Wanneer het centrum compleet gerealiseerd is zijn op de koopavond in totaal 1690 parkeerplaatsen nodig in het centrum. Van de bestaande 1000 parkeerplaatsen worden 307 parkeerplaatsen (aan de Pioniersweg/ Marktstraat, Pioniersweg/ Horsterweg en aan de Gouwzee) verwijderd waardoor er nog 693 parkeerplaatsen overblijven. Er zullen dus nog 997 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in de uit te werken gebieden of daarbuiten.

Fasering

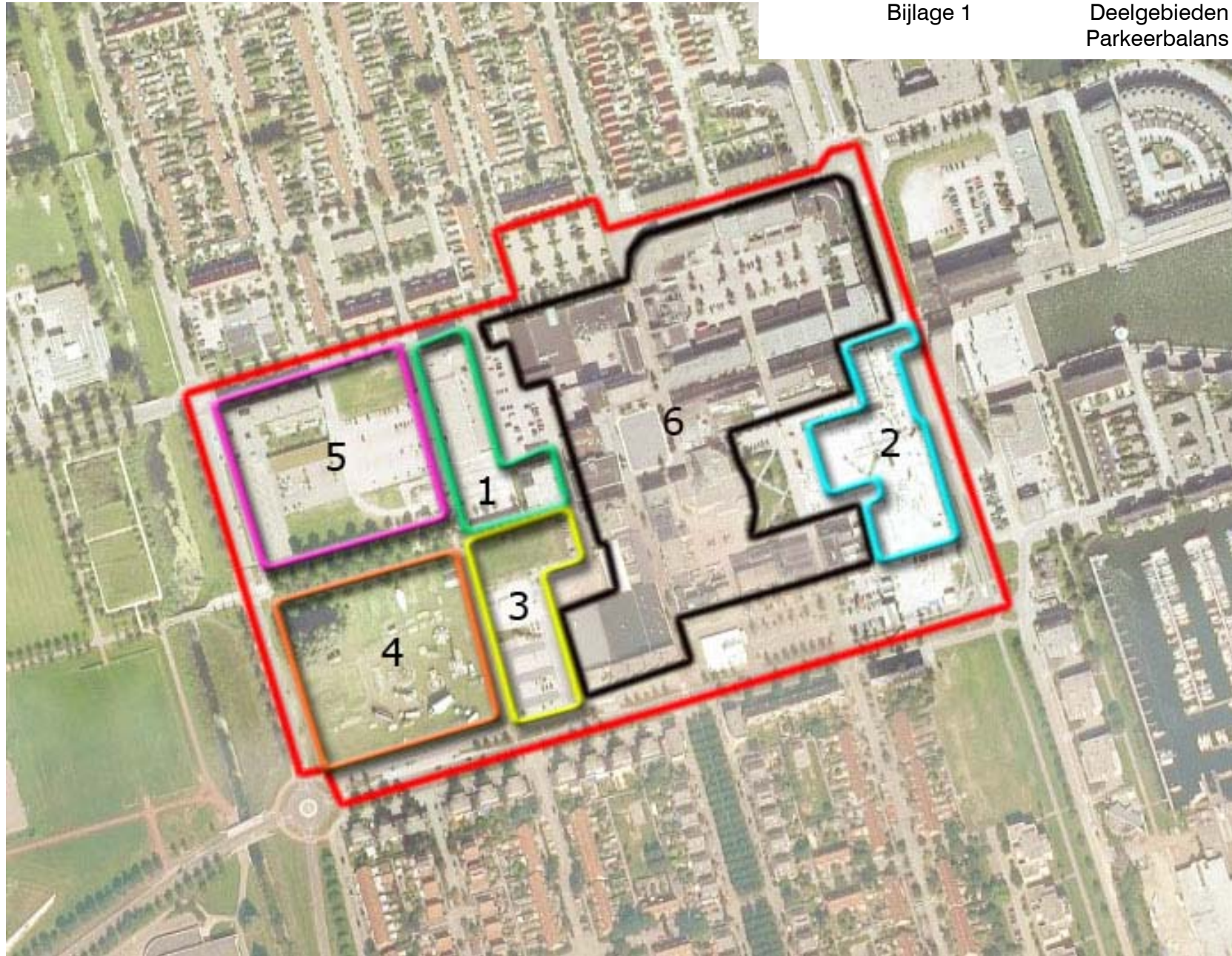
Wanneer alleen gekeken wordt naar de behoefte van de uit te werken gebieden (CU-1, CU-2 en CU-3), dan zijn er op koopavond 801 parkeerplaatsen nodig. Van het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen (997) in de uit te werken gebieden zijn dus 801 parkeerplaatsen voor de uit te werken delen en 196 voor het reeds bestaande centrum. Dit betekent dat zodra de tijdelijke parkeerplaatsen in deelgebied 5 en deelgebied 3 komen te vervallen er een tekort aan parkeerplaatsen ontstaat. Op het moment dat er een uitbreiding plaatsvindt van bijvoorbeeld 'de Sfinx' zal de parkeerbehoefte toenemen en het huidig aantal parkeerplaatsen (op maaiveld) niet meer toereikend zijn.

Grondexploitatie Masterplan 2004

In het exploitatieplan behorend bij het Masterplan Centrum 2004 is uitgegaan van 600 extra parkeerplaatsen. Voor deze parkeerplaatsen is een bedrag van €19.00,- begroot. In de nieuwe berekeningen wordt een benodigd aantal van 935 te realiseren parkeerplaatsen genoemd.

Het komt er op neer dat, uitgaande van de piekbelasting op de koopavond, 397 parkeerplaatsen nog niet in een exploitatieplan zijn opgenomen.

Een verschil in de berekeningen voor het Masterplan en de huidige berekeningen zijn door het volgende te verklaren. In het Masterplan is gerekend met de onderkant van de bandbreedte van de CROW normering (2003), terwijl in de voorliggende berekeningen gerekend wordt met het gemiddelde van de bandbreedte, zoals ook in het parkeerbeleid is vastgelegd. Verder was in de tijd van het Masterplan nog onbekend wat de toegestane oppervlakte voor de verschillende functies zou worden in de uit te werken gebieden. Op dit moment zijn deze aantallen duidelijk vanuit het bestemmingsplan 'Centrumgebied'.



Bijlage 5.2: Benodigde parkeercapaciteit in het centrum

| Locatie | functie | aantal | bvo | pp norm pp/100 bvo | benodigd aantal pp | | | (koop-) avond | weekend |
|------------------------|-----------------|------------|------|-----------------------|---------------------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| | | | | | morgen | middag | avond | | |
| DEEL 1 | | | | | | | | | |
| Lidl/Scapino/Etos | detailhandel | | 1938 | 3,25 | 18,9 | 44,09 | 12,6 | 62,99 | 62,99 |
| Action-fietsenzaak | detailhandel | | 2205 | 3,25 | 21,5 | 50,16 | 14,33 | 71,66 | 71,66 |
| appartementen | wonen | 20 | | 1,25/1,4/1,6 | 14,08 | 16,68 | 28,15 | 25,34 | 16,89 |
| Totaal | | | | | 54,48 | 110,93 | 55,08 | 159,99 | 151,54 |
| DEEL 2 | | | | | | | | | |
| Ravelijn | detailhandel | | 5291 | 3,25 | 49,42 | 115,32 | 32,95 | 164,74 | 164,74 |
| | horeca | | 143 | 5 | 2,15 | 2,86 | 6,44 | 6,08 | 5,36 |
| | bibliotheek | | 1989 | 0,6 | 3,58 | 8,35 | 11,93 | 8,35 | 8,95 |
| appartementen | wonen | 44 | | 1,25/1,4/1,6 | 31,08 | 37,29 | 62,15 | 55,94 | 37,29 |
| Totaal | | | | | 86,23 | 163,82 | 113,47 | 235,11 | 216,34 |
| DEEL 3 | | | | | | | | | |
| achter AH | detailhandel | | 2800 | 3,25 | 27,30 | 63,70 | 18,20 | 91,00 | 91,00 |
| CU-3 | dienstverlening | | 700 | 2 | 14 | 14 | 0,7 | 1,4 | 0,7 |
| appartementen | wonen | 55 | | 1,25/1,4/1,6 | 38,88 | 46,65 | 77,75 | 69,98 | 46,65 |
| Totaal | | | | | 80,18 | 124,35 | 96,65 | 162,38 | 138,35 |
| DEEL 4 | | | | | | | | | |
| Hosterweg/ | detailhandel | | 4125 | 3,25 | 40,22 | 93,84 | 26,81 | 134,06 | 134,06 |
| Zuiderzeeweg | dienstverlening | | 1237 | 2 | 24,74 | 24,74 | 1,24 | 2,47 | 1,24 |
| CU-2 | maatschappelijk | | 1650 | 1,75 | 28,88 | 28,88 | 8,66 | 4,33 | 4,33 |
| | horeca | | 1238 | 5 | 18,56 | 24,75 | 55,69 | 52,59 | 46,41 |
| appartementen | wonen | 162 | | 1,25/1,4/1,6 | 114,75 | 137,7 | 229,5 | 206,55 | 137,7 |
| Totaal | | | | | 227,15 | 309,91 | 321,9 | 400 | 323,74 |
| DEEL 5 | | | | | | | | | |
| CU-1 | detailhandel | | 2200 | 3,25 | 21,45 | 50,05 | 14,3 | 71,5 | 71,5 |
| | dienstverlening | | 825 | 2 | 16,5 | 16,5 | 0,83 | 1,65 | 0,83 |
| | maatschappelijk | | 1650 | 1,75 | 19,25 | 19,25 | 5,78 | 2,89 | 2,89 |
| | horeca | | 825 | 5 | 12,38 | 16,50 | 37,13 | 35,06 | 30,94 |
| woningen bestaand | wonen Sfinx | 50 | | | voorzien op eigen terrein | | | | |
| woningen nieuw | wonen | 100 | | 1,25/1,4/1,6 | 70,75 | 84,9 | 141,5 | 127,35 | 84,9 |
| Totaal | | | | | 140,33 | 187,20 | 199,54 | 238,45 | 191,06 |
| TOTAAL woningen | | 431 | | | 269,54 | 323,22 | 539,05 | 485,16 | 323,43 |
| TOTAAL | | | | | 588,37 | 896,21 | 786,64 | 1195,93 | 1021,03 |
| DEEL 6 | | | | | | | | | |
| totaal masterplan 1) | | | | | 343 | 336 | 360 | 372 | 477 |
| horeca i.p.v. bieb | | | | | 18 | 25 | 54,7 | 48,85 | 41,85 |
| Totaal | | | | | 361 | 361 | 414,7 | 420,85 | 518,85 |
| bouwplan Mitra | | | | | 0 | 78,19 | 68,04 | 68,57 | 29,7 |
| gemeentehuis | | 3000 | | 1,5 | 45 | 45 | 2,25 | 4,5 | 2,25 |
| TOTAAL | | | | | 994,37 | 1380,40 | 1271,63 | 1689,85 | 1571,83 |
| totaal bestaand 2) | | | | | 546,71 | 680,75 | 585,5 | 820,45 | 820,45 |

1) Parkeerbehoefte in Masterplan gesteld op:

| | |
|-----------------|---------------------|
| zaterdagmiddag | 477 |
| koopavond | 372 |
| werkdag ochtend | 343 |
| werkdag middag | 336 |
| avond | 360 eigen invulling |

2) Huidig bestaande behoefte is max. 821 parkeerplaatsen.
bestaand = deel 1, deel 2, deel 6 en het gemeentehuis

| | | morgen | middag | avond | (koop-) avond | weekend |
|----------------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| | | 547 | 681 | 586 | 821 | 821 |
| Uit te werken deelgebieden | benodigd aantal pp | morgen | middag | avond | (koop-) avond | weekend |
| CU-1 | | 140,33 | 187,20 | 199,54 | 238,45 | 191,06 |
| CU-2 | | 227,15 | 309,91 | 321,9 | 400 | 323,74 |
| CU-3 | | 80,18 | 124,35 | 96,65 | 162,38 | 138,35 |
| | | 447,66 | 621,46 | 618,09 | 800,83 | 653,15 |

| | | |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| naam plan | Gouwezee/ Marktstraat | PARKEERBALANS |
|------------------|-----------------------|----------------------|

omschrijving onderzoeksgebied

berekening maatgevende situatie

| adres | functie | norm | eenheid | aantal eenh. | zonder combi | combi morgen | combi middag | combi avond | combi koopav. | combi weekend | eigen PP + straat |
|----------------------|---------------------------------|------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| <u>wonen</u> | | | | | | | | | | | |
| | woning goedkoop | 1,25 | woning | 7,00 | 8,75 | 4,38 | 5,25 | 8,75 | 7,88 | 5,25 | |
| | woning midden | 1,40 | woning | 7,00 | 9,80 | 4,90 | 5,88 | 9,80 | 8,82 | 5,88 | |
| | woning duur | 1,60 | woning | 6,00 | 9,60 | 4,80 | 5,76 | 9,60 | 8,64 | 5,76 | |
| | serviceflat/aanleunwoning | 0,45 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | verzorgingshuis | 0,60 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>service</u> | | | | | | | | | | | |
| | praktijk huisarts/tandarts/e.d. | 1,75 | kamer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | bibliotheek | 0,60 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>kantoren e.d.</u> | | | | | | | | | | | |
| | kantoor met baliefunctie | 2,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | kantoor zonder baliefunctie | 1,35 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>detailhandel</u> | | | | | | | | | | | |
| Action-fietsenzaak | winkels dorpscentra | 3,25 | 100 m2 | 22,05 | 71,66 | 21,50 | 50,16 | 14,33 | 71,66 | 71,66 | |
| bouwblok Lidl | winkels dorpscentra | 3,25 | 100 m2 | 19,38 | 62,99 | 18,90 | 44,09 | 12,60 | 62,99 | 62,99 | |
| | showroom | 1,10 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>horeca</u> | | | | | | | | | | | |
| | café/cafetaria | 5,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | restaurant | 9,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 162,80 | 54,47 | 111,14 | 55,08 | 159,98 | 151,54 | 0,00 |

| Combi-berekening CROW publicatie 182 | percentage parkeren | | | |
|---|---------------------|---------|---------|---------|
| | wonen | winkels | kantoor | medisch |
| morgen | 50,00 | 30,00 | 100,00 | 100,00 |
| middag | 60,00 | 70,00 | 100,00 | 100,00 |
| s avonds | 100,00 | 20,00 | 5,00 | 30,00 |
| koopavond | 90,00 | 100,00 | 10,00 | 15,00 |
| zaterdag | 60,00 | 100,00 | 5,00 | 15,00 |

| | | |
|------------------|----------|----------------------|
| naam plan | Ravelijn | PARKEERBALANS |
|------------------|----------|----------------------|

omschrijving onderzoeksgebied

berekening maatgevende situatie

| adres | functie | norm | eenheid | aantal eenh. | zonder combi | combi morgen | combi middag | combi avond | combi koopav. | combi weekend | eigen PP + straat |
|----------------------|---------------------------------|------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| <u>wonen</u> | | | | | | | | | | | |
| | woning goedkoop | 1,25 | woning | 15,00 | 18,75 | 9,38 | 11,25 | 18,75 | 16,88 | 11,25 | |
| | woning midden | 1,40 | woning | 15,00 | 21,00 | 10,50 | 12,60 | 21,00 | 18,90 | 12,60 | |
| | woning duur | 1,60 | woning | 14,00 | 22,40 | 11,20 | 13,44 | 22,40 | 20,16 | 13,44 | |
| | serviceflat/aanleunwoning | 0,45 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | verzorgingshuis | 0,60 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>service</u> | | | | | | | | | | | |
| | praktijk huisarts/tandarts/e.d. | 1,75 | kamer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | gezondheidscentrum | 1,75 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | bibliotheek | 0,60 | 100 m2 | 19,89 | 11,93 | 3,58 | 8,35 | 11,93 | 8,35 | 8,95 | |
| <u>kantoren e.d.</u> | | | | | | | | | | | |
| | kantoor met baliefunctie | 2,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | kantoor zonder baliefunctie | 1,35 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>detailhandel</u> | | | | | | | | | | | |
| | winkels dorpscentra | 3,25 | 100 m2 | 50,69 | 164,74 | 49,42 | 115,32 | 32,95 | 164,74 | 164,74 | |
| | showroom | 1,10 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>horeca</u> | | | | | | | | | | | |
| | café/cafetaria | 5,00 | 100 m2 | 1,43 | 7,15 | 2,15 | 2,86 | 6,44 | 6,08 | 5,36 | |
| | restaurant | 9,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | | | | | 245,98 | 86,22 | 163,82 | 113,47 | 235,11 | 216,35 | |

| Combi-berekening CROW publicatie 182 | percentage parkeren | | | |
|---|---------------------|---------|---------|---------|
| | wonen | winkels | kantoor | medisch |
| morgen | 50,00 | 30,00 | 100,00 | 100,00 |
| middag | 60,00 | 70,00 | 100,00 | 100,00 |
| s avonds | 100,00 | 20,00 | 5,00 | 30,00 |
| koopavond | 90,00 | 100,00 | 10,00 | 15,00 |
| zaterdag | 60,00 | 100,00 | 5,00 | 15,00 |

| | | |
|------------------|---------------------|----------------------|
| naam plan | nieuwbouw achter AH | PARKEERBALANS |
|------------------|---------------------|----------------------|

omschrijving onderzoeksgebied

berekening maatgevende situatie

| adres | functie | norm | eenheid | aantal eenh. | zonder combi | berekening maatgevende situatie | | | | | eigen PP + straat |
|----------------------|---------------------------------|------|---------|--------------|--------------|---------------------------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| | | | | | | combi morgen | combi middag | combi avond | combi koopav. | combi weekend | |
| <u>wonen</u> | | | | | | | | | | | |
| | woning goedkoop | 1,25 | woning | 19,00 | 23,75 | 11,88 | 14,25 | 23,75 | 21,38 | 14,25 | |
| | woning midden | 1,40 | woning | 18,00 | 25,20 | 12,60 | 15,12 | 25,20 | 22,68 | 15,12 | |
| | woning duur | 1,60 | woning | 18,00 | 28,80 | 14,40 | 17,28 | 28,80 | 25,92 | 17,28 | |
| | serviceflat/aanleunwoning | 0,45 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | verzorgingshuis | 0,60 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>service</u> | | | | | | | | | | | |
| | praktijk huisarts/tandarts/e.d. | 1,75 | kamer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | gezondheidscentrum | 1,75 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | bibliotheek | 0,60 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>kantoren e.d.</u> | | | | | | | | | | | |
| | kantoor met baliefunctie | 2,00 | 100 m2 | 7,00 | 14,00 | 14,00 | 14,00 | 0,70 | 1,40 | 0,70 | |
| | kantoor zonder baliefunctie | 1,35 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>detailhandel</u> | | | | | | | | | | | |
| | winkels dorpscentra | 3,25 | 100 m2 | 28,00 | 91,00 | 27,30 | 63,70 | 18,20 | 91,00 | 91,00 | |
| | winkels dorpscentra | 3,25 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | showroom | 1,10 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>horeca</u> | | | | | | | | | | | |
| | café/cafetaria | 5,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | restaurant (weekend: middag) | 9,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | | | | | 182,75 | 80,18 | 124,35 | 96,65 | 162,38 | 138,35 | |

Verdeling centrumdoeleinden: m2

| | | |
|-----------------|-----|---------|
| detailhandel | 80% | 2800,00 |
| dienstverlening | 20% | 700,00 |
| | | 3500,00 |

| Combi-berekening CROW publicatie 182 | percentage parkeren | | | |
|---|---------------------|---------|---------|---------|
| | wonen | winkels | kantoor | medisch |
| morgen | 50,00 | 30,00 | 100,00 | 100,00 |
| middag | 60,00 | 70,00 | 100,00 | 100,00 |
| s avonds | 100,00 | 20,00 | 5,00 | 30,00 |
| koopavond | 90,00 | 100,00 | 10,00 | 15,00 |
| zaterdag | 60,00 | 100,00 | 5,00 | 15,00 |

| | | |
|------------------|-----------------------------|----------------------|
| naam plan | Hosterweg/Zuiderzeeweg CU-2 | PARKEERBALANS |
|------------------|-----------------------------|----------------------|

omschrijving onderzoeksgebied

berekening maatgevende situatie

| adres | functie | norm | eenheid | aantal eenh. | zonder combi | combi morgen | combi middag | combi avond | combi koopav. | combi weekend | eigen PP + straat |
|----------------------|---------------------------------|------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| <u>wonen</u> | | | | | | | | | | | |
| | woning goedkoop | 1,25 | woning | 54,00 | 67,50 | 33,75 | 40,50 | 67,50 | 60,75 | 40,50 | |
| | woning midden | 1,40 | woning | 54,00 | 75,60 | 37,80 | 45,36 | 75,60 | 68,04 | 45,36 | |
| | woning duur | 1,60 | woning | 54,00 | 86,40 | 43,20 | 51,84 | 86,40 | 77,76 | 51,84 | |
| | serviceflat/aanleunwoning | 0,45 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | verzorgingshuis | 0,60 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>service</u> | | | | | | | | | | | |
| | praktijk huisarts/tandarts/e.d. | 1,75 | kamer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | gezondheidscentrum | 1,75 | 100 m2 | 16,50 | 28,88 | 28,88 | 28,88 | 8,66 | 4,33 | 4,33 | |
| | bibliotheek | 0,60 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>kantoren e.d.</u> | | | | | | | | | | | |
| | kantoor met baliefunctie | 2,00 | 100 m2 | 12,37 | 24,74 | 24,74 | 24,74 | 1,24 | 2,47 | 1,24 | |
| | kantoor zonder baliefunctie | 1,35 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>detailhandel</u> | | | | | | | | | | | |
| | winkels dorpscentra | 3,25 | 100 m2 | 41,25 | 134,06 | 40,22 | 93,84 | 26,81 | 134,06 | 134,06 | |
| | showroom | 1,10 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>horeca</u> | | | | | | | | | | | |
| | café/cafeteria | 5,00 | 100 m2 | 12,38 | 61,88 | 18,56 | 24,75 | 55,69 | 52,59 | 46,41 | |
| | restaurant | 9,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | | | | | 479,05 | 227,15 | 309,91 | 321,90 | 400,01 | 323,74 | |

| | |
|------------------------------|-------------|
| Verdeling centrumdoeleinden: | m2 |
| detailhandel | 50% 4125,00 |
| dienstverlening | 15% 1237,50 |
| maatschappelijk | 20% 1650,00 |
| horeca | 15% 1237,50 |
| | 8250,00 |

| Combi-berekening CROW publicatie 182 | percentage parkeren | | | |
|---|---------------------|---------|---------|---------|
| | wonen | winkels | kantoor | medisch |
| morgen | 50,00 | 30,00 | 100,00 | 100,00 |
| middag | 60,00 | 70,00 | 100,00 | 100,00 |
| s avonds | 100,00 | 20,00 | 5,00 | 30,00 |
| koopavond | 90,00 | 100,00 | 10,00 | 15,00 |
| zaterdag | 60,00 | 100,00 | 5,00 | 15,00 |

naam plan Zuiderzeeweg/ Flevoweg CU-1

PARKEERBALANS

omschrijving onderzoeksgebied

berekening maatgevende situatie

| adres | functie | norm | eenheid | aantal eenh. | zonder combi | combi morgen | combi middag | combi avond | combi koopav. | combi weekend | eigen PP + straat |
|----------------------|---------------------------------|------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| <u>wonen</u> | | | | | | | | | | | |
| | woning goedkoop | 1,25 | woning | 34,00 | 42,50 | 21,25 | 25,50 | 42,50 | 38,25 | 25,50 | |
| | woning midden | 1,40 | woning | 33,00 | 46,20 | 23,10 | 27,72 | 46,20 | 41,58 | 27,72 | |
| | woning duur | 1,60 | woning | 33,00 | 52,80 | 26,40 | 31,68 | 52,80 | 47,52 | 31,68 | |
| | serviceflat/aanleunwoning | 0,45 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | verzorgingshuis | 0,60 | woning | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>service</u> | | | | | | | | | | | |
| | praktijk huisarts/tandarts/e.d. | 1,75 | kamer | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | gezondheidscentrum 1) | 1,75 | 100 m2 | 16,50 | 28,88 | 28,88 | 28,88 | 8,66 | 4,33 | 4,33 | |
| | bibliotheek | 0,60 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>kantoren e.d.</u> | | | | | | | | | | | |
| | kantoor met baliefunctie | 2,00 | 100 m2 | 8,25 | 16,50 | 16,50 | 16,50 | 0,83 | 1,65 | 0,83 | |
| | kantoor zonder baliefunctie | 1,35 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>detailhandel</u> | | | | | | | | | | | |
| | winkels dorpscentra | 3,25 | 100 m2 | 22,00 | 71,50 | 21,45 | 50,05 | 14,30 | 71,50 | 71,50 | |
| | showroom | 1,10 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| <u>horeca</u> | | | | | | | | | | | |
| | café/cafetaria | 5,00 | 100 m2 | 8,25 | 41,25 | 12,38 | 16,50 | 37,13 | 35,06 | 30,94 | |
| | restaurant (weekend: middag) | 9,00 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 299,63 | 149,95 | 196,83 | 202,41 | 239,89 | 192,49 | 0,00 |

| | | |
|------------------------------|-----|---------|
| Verdeling centrumdoeleinden: | | m2 |
| detailhandel | 40% | 2200,00 |
| dienstverlening | 15% | 825,00 |
| maatschappelijk | 30% | 1650,00 |
| horeca | 15% | 825,00 |
| | | 5500,00 |

| Combi-berekening CROW publicatie 182 | percentage parkeren | | | |
|---|---------------------|---------|---------|---------|
| | wonen | winkels | kantoor | medisch |
| morgen | 50,00 | 30,00 | 100,00 | 100,00 |
| middag | 60,00 | 70,00 | 100,00 | 100,00 |
| s avonds | 100,00 | 20,00 | 5,00 | 30,00 |
| koopavond | 90,00 | 100,00 | 10,00 | 15,00 |
| zaterdag | 60,00 | 100,00 | 5,00 | 15,00 |

1) ingevuld ivm maatschappelijk; bij maatschappelijk alleen in de avond meer behoefte

naam plan

PARKEERBALANS

omschrijving onderzoeksgebied

berekening maatgevende situatie

| adres | functie | norm | eenheid | aantal eenh. | zonder combi | combi morgen | combi middag | combi avond | combi koopav. | combi weekend | eigen PP + straat |
|----------------------|-----------------------------|------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------|---------------|---------------|-------------------|
| <u>kantoren e.d.</u> | | | | | | | | | | | |
| | kantoor met baliefunctie | 2,55 | 100 m2 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | kantoor zonder baliefunctie | 1,50 | 100 m2 | 30,00 | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 2,25 | 4,50 | 2,25 | |
| | | | | | 45,00 | 45,00 | 45,00 | 2,25 | 4,50 | 2,25 | 0,00 |

| Combi-berekening CROW publicatie 182 | percentage parkeren | | | |
|---|---------------------|---------|---------|---------|
| | wonen | winkels | kantoor | medisch |
| morgen | 50,00 | 30,00 | 100,00 | 100,00 |
| middag | 60,00 | 70,00 | 100,00 | 100,00 |
| s avonds | 100,00 | 20,00 | 5,00 | 30,00 |
| koopavond | 90,00 | 100,00 | 10,00 | 15,00 |
| zaterdag | 60,00 | 100,00 | 5,00 | 15,00 |

Reactienota Vooroverleg en Inspraak voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied 2008

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Centrumgebied 2008 vanaf 10 september tot en met 21 oktober 2008 voor een ieder terinzage gelegen. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) het voorontwerp bestemmingsplan naar verschillende instanties gestuurd.

Vooroverlegreacties

Gedurende de reactietermijn zijn er 7 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. Gedeputeerde Staten van Flevoland (Postbus 55, 8200 AB Lelystad)

Reactie 1.1

Op pagina 20 wordt aangegeven dat in hoofdstuk 4 nader wordt ingegaan op de Flora en Faunawet in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 wordt hier echter niet op ingegaan. Verzocht wordt om dit punt aan te vullen en dan met name voor de uitwerkingsbevoegdheden in het bestemmingsplan.

Beoordeling 1.1

In hoofdstuk 4 zal nader worden ingegaan op de flora en fauna in relatie tot de nieuwe ontwikkelingen.

Reactie 1.2

Er is niet duidelijk wat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting is van de nog te realiseren woningen. De relatie die in de toelichting wordt gelegd met de hoogste toelaatbare geluidsniveau in de woningen is misplaatst, deze eis is al verankerd in het Bouwbesluit. De onderzoeksresultaten van het geluidsonderzoek voldoen niet aan de minimale eisen vanuit het 'reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006'

Beoordeling 1.2

Het geluidsonderzoek en de resultaten zullen opnieuw worden beoordeeld en indien nodig zal de toelichting worden aangepast.

Reactie 1.3

De constatering op pagina 39 dat voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde geldt is niet juist. De opmerking op pagina 39 betreffende de verstorning van de bodem dient onderbouwd te worden met een archeologische rapport. Een bureauonderzoek voor het hele plangebied wordt raadzaam geacht. De resultaten dienen te worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Beoordeling 1.3

Er is sprake van een middelhoge en hoge verwachtingswaarde voor het centrumgebied. Op dit moment wordt gewerkt aan het gemeentelijk archeologiebeleid, in dit kader wordt

bureauonderzoek uitgevoerd voor de gehele gemeente. De paragraaf met betrekking tot archeologie zal hierop worden aangepast.

Reactie 1.4

Op pagina 40 van de toelichting wordt verwezen naar een goothoogte op de plankaart, er wordt echter een bouwhoogte aangegeven.

Beoordeling 1.4

Wordt aangepast, de verwijzing naar goothoogte is niet juist.

Reactie 1.5

Verzocht wordt inzicht te geven in de exploitatieopzet van het bestemmingsplan, er wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Beoordeling 1.5

Gelet op het feit dat de gemeente eigenaar is van de nog uit te geven gronden in het plangebied, is het niet verplicht om de vaststelling van een exploitatieplan te koppelen aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Uiteraard is wel sprake van een grondexploitatie voor het gehele centrumgebied. Deze grondexploitatie is recent vastgesteld en wordt elke twee jaar geactualiseerd. Het betreft een vertrouwelijk stuk en maakt daardoor geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Uit deze exploitatie blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. De laatste versie van de grondexploitatie zal worden toegezonden.

Reactie 1.6

Uit de plankaart wordt niet duidelijk of het marktplein hoort bij de bestemming 'Centrum- Uit te werken 1' of 'Centrum- Uit te werken 2'. Er wordt uit gegaan van Centrum- Uit te werken 2, gekeken naar artikel 2.5 lid D onder 6 en 7.

Beoordeling 1.6

Het marktplein maakt onderdeel uit van 'Centrum- Uit te werken 2'. Op de plankaart is de aanduiding (2) over het te bebouwen gedeelte inclusief het te realiseren marktplein reeds aangegeven.

Reactie 1.7

Omschrijving van het begrip horizontale diepte ontbreekt in artikel 1.

Beoordeling 1.7

Het begrip horizontale diepte is in de bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2 geschrapt. In plaats daarvan is voorgeschreven dat ter plaatse van de aanduiding onderdoorgang een ruimte van 1,8 meter uit de gevel tot een hoogte van 2,7 meter vrij moet blijven van bebouwing ten behoeve van een onderdoorgang.

Reactie 1.8

Diverse opmerkingen over artikel 2.5

1. De nummering van artikel 2.5 is niet juist en wijkt af van de andere artikelen (letters in plaats van nummers);
2. Onder de uitwerkingsregels (lid B) dient te worden opgenomen dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting 48 dB Lden bedraagt;
3. In lid B onder 3 wordt verwezen naar de lijst met horeca-activiteiten. Er moet verwezen worden naar de Staat van bedrijfsactiviteiten - gemengd. Tevens moet worden aangegeven welke categorieën zijn toegestaan;
4. In het voorschrift, noch op de plankaart, wordt aangegeven tot welke oppervlakte het hoekaccent van 23 meter zich mag uitstrekken.

Beoordeling 1.8

1. Nummering van artikel 2.5 zal worden aangepast;
2. Ten behoeve van toekomstige woningbouw langs de Horsterweg zijn hogere waarden aangevraagd. Aan de uitwerkingsregels voor de diverse gebieden zal worden toegevoegd dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting 48 dB Lden bedraagt dan wel een vastgestelde hogere waarde;
3. De verwijzing zal worden aangepast, tevens zal de toegestane categorie worden opgenomen;
4. In de planregels dan wel op de plankaart ondersteund door de toelichting zal indicatief worden aangegeven welke oppervlakte het hoekaccent mag hebben, uitgangspunt hierbij is het Masterplan Centrum.

2. Waterschap Zuiderzeeland (Postbus 229, 8200 AE Lelystad)

Reactie 2.1

Verzocht wordt om het bestemmingsplan op de hieronder genoemde punten aan te passen zodat een definitief advies inzake de watertoets procedure kan worden gegeven.

1. de paragraaf waarin de beschrijving van het huidige watersysteem' is opgenomen aan de herziene versie van het bouwbeleid aan te passen;
2. de plankaart op de voorkant van het bestemmingsplan aan te passen aan de nieuwe situatie
3. aan te geven in de waterparagraaf hoe voorzieningen worden getroffen in verband met het bewaken van de waterkwaliteit
4. in de tekst ten aanzien van de toekomstige situatie de zin 'daarop is het watersysteem al afgestemd' te vervangen door de in de brief opgenomen alinea

Beoordeling 2.1

Voorop gesteld moet worden dat alvorens het ontwerpbestemmingsplan ter visie zal worden gelegd, een definitief advies inzake de watertoets worden gevraagd. Op de genoemde punten reageren wij als volgt:

Ad 1. De paragraaf waarin de beschrijving van het huidige watersysteem is opgenomen zal als volgt worden aangepast:

de zinsnede

"In het gebied is een primaire waterkering aanwezig. Deze is gelegen, tussen het gemeentehuis en de Ravelijn ter plaatse van de Gelderseweg. Op dit gebied zou dan ook de 100 meterzones uit de Nota Ruimte van toepassing kunnen zijn. Dit is niet het geval omdat het

waterschap deze normen al heeft gepreciseerd. In het concept bouwbeleid heeft het waterschap, op basis van de huidige dijkhoogte, aangegeven dat de grens van 100 meter zich ter plaatse van Zeewolde, in de oranje zone, zou kunnen beperken tot 20 meter buiten de eigendomsgrenzen van het waterschap (kernzone) zie kaartje 'vrijwaringzones'. Met de bouw van het Ravelijn is hiermee rekening gehouden. Bij de bouw van het gemeentehuis waren deze eisen er nog niet met als gevolg dat het gemeentehuis in de primaire waterkering staat. Zodra er in de zones buiten de eigendomsgrenzen en binnen de vrijwaringzones wordt gebouwd is overleg met het waterschap noodzakelijk. In deze zones geldt voor het bouwen het nee tenzij principe."

wordt vervangen door.....

"In het gebied is een primaire waterkering aanwezig. Deze is gelegen, tussen het gemeentehuis en de Ravelijn ter plaatse van de Gelderseweg. Op dit gebied is het bouwbeleid van het waterschap Zuiderzeeland en de Keur van toepassing. In het kader van dit beleid is er door het waterschap een kernzone en een binnenbeschermingszone gedefinieerd. In deze zone mag in principe niet worden gebouwd. Buiten deze zone ligt een buitenbeschermingszone. In deze zone is overleg met het waterschap noodzakelijk en kan onder voorwaarden worden gebouwd. Omdat de legger nog niet is vastgesteld zijn de exacte grenzen van de verschillende zones nog niet bekend en daarom niet op de kaart weergegeven. De verwachting is dat de kernzone en de binnenbeschermingszones binnen de eigendomsgrenzen van het waterschap zullen vallen. Met de bouw van het Ravelijn is reeds rekening gehouden met deze informele zones die middels een keurontheffing, in dat specifieke geval, zijn vastgelegd. "

Ad 2. De situatietekening op de voorkant van het bestemmingsplan zal worden aangepast aan de daadwerkelijke grenzen van het plangebied

Ad 3. Wij onderschrijven de aannahme dat er bij geclusterd parkeren een grotere kans op verontreiniging van het regenwater bestaat. Als een situatie zich er voor leent en het beheer technisch en financieel verantwoord is zullen er in plaats van end of pipe maatregelen zeker preventieve maatregelen worden getroffen. Indien dit niet mogelijk is nemen wij in het kader van het Gemeentelijke rioleringsplan, omdat het hier gaat om het verder verhardten van een reeds gerioleerd gebied, het standpunt in dat het op basis van beheer technische gronden verantwoord is om bij een inbreiding van een gebied aan te sluiten bij het aanwezige stelsel. Daarbij moet in acht worden genomen dat wij ook van mening zijn dat het oppervlaktewater door de instroom van vervuild afstromend regenwater niet mag vervuilen. Als er bij een uitstroombak aantoonbaar sprake is van vervuiling en het overschrijden van de normen zal er in het kader van het rioleringsbeleid op een passende wijze een beheersbaar filter worden ingebouwd. Dit is overigens geheel in lijn met de wetgeving die als uitgangspunt hanteert dat regenwater en het afstromend regenwater schoon is totdat het tegendeel blijkt. In die lijn is een WVO vergunning voor de afzonderlijke uitstroomvoorzieningen dan ook niet nodig.

Ad 4. Zoals in de tekst is beschreven staan wij waterneutraal dan wel waterpositief bouwen voor. Vanaf het begin van het centrum, de eerste plannen (dertig jaar gelden), is dit principe dan ook als uitgangspunt gehanteerd. Daarbij was duidelijk dat het centrum gefaseerd zou worden aangelegd. Desondanks heeft men toen al de benodigde waterberging voor het gehele centrum gerealiseerd. Dit blijkt ook uit de berekening van Witteveen en Bos die in het kader van het Waterplan is uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat zelfs als de verharding van het nog niet bebouwde centrum wordt meegenomen er sprake is van een bergingsoverschot. Het

zou dan ook niet passend zijn als er nu extra waterberging zou moeten worden gerealiseerd terwijl de capaciteit van de reeds aangelegde waterberging ruim toereikend is.

Wel zijn wij van mening dat als er sprake is van een significante onvoorziene inbreiding de waterberging door de veroorzaker moet worden vergroot. Deze vergroting moet minimaal gelijk zijn aan de uitkomsten van een berekening conform de meest recente normen. In een dergelijk geval stellen wij dit dan ook als eis.

3. VROM Inspectie Regio Noord-West (Postbus 1006, 2001 BA Haarlem)

Reactie 3.1

Opgemerkt wordt dat niet het meest recente model voor het luchtkwaliteitsonderzoek is gebruikt. Geadviseerd wordt om de berekening in het kader van de luchtkwaliteit aan te passen door gebruik te maken van onderzoeksmodel CAR II, versie 7.0.1.

Beoordeling 3.1

De berekening zal in het kader van het ontwerpbestemmingsplan met toepassing van onderzoeksmodel CAR II, versie 7.0.1. worden uitgevoerd.

4. TiZ (Thuis in Zeewolde, p/a Woonpalet, Postbus 59, 3890 AB Zeewolde)

Reactie 4.1

Op de plankaart staat aangegeven dat op de locatie van garageboxen van complex 'de Sfinx' zorgwoningen staan gepland. Dit lijkt onjuist.

Beoordeling 4.1

De aanduiding zorgwoningen is nadere uitwerking van de bestemming wonen. De aanduiding zorgwoningen geldt voor het gehele gebouw met de daarom heen liggende gronden, dus niet specifiek voor de garageboxen. De bestemmingsgrens van de bestemming wonen met aanduiding zorgwoningen ligt over het gehele 'gele' vlak en wordt aangegeven door een normale zwarte lijn alsmede een zogeheten 'aanduidingslijn'.

De dikke lijn daarentegen geeft de bouwgrens aan, er mogen buiten de dikke lijnen geen hoofdgebouwen gebouwd worden, maar alleen bijgebouwen zoals de garageboxen. Het is dus niet zo dat er zorgwoningen gepland staan op de garageboxen van het complex 'de Sfinx'. Om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen zal de aanduiding (zw) in het bouwvlak worden gelegd.

Reactie 4.2

Het feit dat in planregels staat vermeld dat op de begane grond niet mag worden gewoond, bemoeilijkt de uitbreiding van 'de Sfinx'. In een eerder stadium is door de toenmalige wethouder aangegeven dat juist op deze locatie wonen met intramurale voorzieningen op de begane grond mogelijk is. Tevens wordt gevraagd om in overweging te nemen om de ontsluiting van de parkeerplaats op een andere locatie te realiseren, omdat het anders niet mogelijk is om aan het huidige gebouw van 'de Sfinx' vast te bouwen.

Beoordeling 4.2

De begane grond mag worden gebruikt voor detailhandel, horeca, maatschappelijke en dienstverlenende functies. De eerste en hogere verdiepingen mogen uitsluitend worden gebruikt voor wonen. Binnen maatschappelijke functies zijn tevens zorg functies (gezondheidszorg en zorg en welzijn) toegestaan. Gelet op het feit dat zorg op de begane grond is toegestaan en wonen op de verdieping is er ons inziens geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling met intramurale voorzieningen.

De ontsluiting direct naast het huidige gebouw van 'de Sfinx' hoeft niet tot gevolg te hebben dat er niet aansluitend aan het huidige gebouw gebouwd kan worden. Er is een ontsluiting voorzien, zodat de parkeergarages en de parkeerplaatsen achter 'de Sfinx' (en een eventueel gebouwde (ondergrondse) parkeervoorziening) vanaf de weg bereikbaar blijven. Met andere woorden, de plaats van de ontsluiting betekent niet dat op verdieping niet aan elkaar vast gebouwd kan worden.

Een andere locatie voor de ontsluiting is niet realiseerbaar, gelet op het feit dat de gewenste vorm van bebouwing een carré is. De diepte van het bouwblok maakt dat de ontsluiting in het midden gerealiseerd zal moeten worden. Daarnaast zal de ontsluiting aan de zijde van de Flevoweg moet worden gerealiseerd, omdat de andere zijden van de carré hiervoor niet geschikt zijn. De Zuiderzeeweg zijde is reeds geheel bebouwd, de zijde van het toekomstige marktplein en de Gouwzee zijde zijn niet bestemd voor gemotoriseerd verkeer.

Reactie 4.3

De huidige beschrijving op pagina 44 van het bestemmingsplan waarin vermeld staat dat 'de Sfinx' een bijzondere woonvorm is en dat dit inhoudt dat de woonfunctie essentieel is en de zorg daaraan ondergeschikt is, staat haaks op de inhoud van de gemeentelijke visie wonen, zorg en welzijn. In de gemeentelijke visie wonen, zorg en welzijn waarin 'de Sfinx' het centrum is van de woonservicezone en van waaruit zorg geleverd wordt, staat vermeld dat het mogelijk is dat er intramurale zorg geleverd kan worden aan de (zwaardere) zorgbehoeftige die woonachtig is in Zeewolde.

Beoordeling 4.3

Het huidige complex 'de Sfinx' heeft de bestemming wonen met de aanduiding 'zorgwoningen'. Dit is overeenkomstig het huidige gebruik. In het nog uit te werken gebied geldt de bestemming centrum-2. Hierbinnen zijn maatschappelijke functies waaronder zorg toegestaan. De combinatie tussen wonen met de aanduiding 'zorgwoningen' en de functies maatschappelijk en wonen binnen de nog te realiseren bebouwing staat de ontwikkeling van 'de Sfinx' als het centrum van de (nog te realiseren) woonservicezone niet in de weg.

Reactie 4.4

Verzocht wordt om infrastructurele ontwikkelingen zoveel mogelijk af te stemmen op de ontwikkeling van de woonservicezone, zodat ook intramurale voorzieningen in dit gebied mogelijk zijn.

Beoordeling 4.4

Infrastructurele ontwikkelingen worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan geeft de bestemmingen van gronden weer, met als doel bepaalde

ontwikkelingen mogelijk te maken. Bij de uitwerking van de gebieden zal aandacht worden besteed aan de voor de te vestigen functies benodigde infrastructuur.

5. Woonpalet (Postbus 59, 3890 AB Zeewolde)

Reactie 5.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen de wijziging van de bestemming van het pand op de hoek van de Zuiderzeeweg van centrum- en woondoeleinden naar dienstverlening. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de verlaging van toegestane goothoogte voor dit pand van 15 naar 10 meter. De beperking van de goothoogte is in strijd met de gemeentelijke visie die bij het ontwerp van het pand gold. Ook maakt de beperking van de goothoogte een eventuele uitbreiding tot een vierde laag in combinatie met de voorgenomen uitbreiding van het gebouw 'de Sfinx' onmogelijk.

Beoordeling 1.5

Uitgangspunt bij het bestemmen is de handhaving van de bestaande kwaliteiten en functies. De bestemming van perceel Zuiderzeeweg 17 (hoekpand) is niet gewijzigd in dienstverlening. Het perceel heeft de bestemming centrum-2. Dit betekent dat de begane grond gebruikt mag worden voor detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk, cultuur en ontspanning en horeca. De aanduiding dienstverlening op het perceel geeft weer dat er op dit moment ook een dienstverlenende functie op de verdieping zit. Op de eerste en hogere verdiepingen mag uitsluitend gewoond worden, tenzij een nadere aanduiding is opgenomen die een afwijkende functie mogelijk maakt.

De goothoogte van het hoekpand (Zuiderzeeweg 17) is conform de bestaande situatie bestemd, het ligt in lijn met de reeds gerealiseerde vleugel van 'de Sfinx' en heeft als maximale goothoogte 10 meter. Dit is inderdaad lager dan voorheen toegestaan. Voor het hoekpand (Zuiderzeeweg 17) zal de goothoogte bij het ontwerpbestemmingsplan worden aangepast waarbij de hoogte van het nog uit te werken gebied (tot 4 bouwlagen) wordt aangehouden.

Reactie 5.2

De aanduiding zorgwoningen is in strijd met de eigen visie 'Wonen, Zorg en Welzijn'. Aangezien volgens deze visie vanuit 'de Sfinx' als centrum van de woonservicezone op termijn intramurale zorg gegeven gaat worden. De aanduiding (zw) staat op de plankaart op de verkeerde plaats ingetekend, nl. ter plaatse van de garages. 'De Sfinx' heeft op de plankaart de bestemming wonen heeft gekregen.

Beoordeling 5.2

Verwezen wordt naar beoordelingen 4.1 en 4.3

Reactie 5.3

Op pagina 21 van de planregels staat vermeld dat bij de mogelijke uitbreiding van 'de Sfinx' op de begane grond niet gewoond mag worden. Dit bemoeilijkt de uitbreiding van 'de Sfinx' langs de Flevoweg in verband met benodigd woonoppervlakte. De op plankaart aangeduide ontsluiting direct naast het nu bestaande complex maakt aaneensluitende bebouwing onmogelijk, terwijl dit juist voor de zorgverlening feitelijk nodig is. Uw college heeft in november 2007 aangegeven dat juist op die locatie uitbreiding voor intramurale zorg wenselijk is.

Beoordeling 5.3

Verwezen wordt naar beoordeling 4.2

Reactie 5.4

De geschetste parkeermogelijkheden nabij (de uitbreiding van) 'de Sfinx' baart zorgen. Het lijkt erop dat het huidige parkeerterrein wordt vervangen door 28 parkeerplaatsen, dit aantal is veel te beperkt. Tegelijkertijd staat op de plankaart dat ondergronds parkeren is toegestaan. Afgevraagd wordt of dit wel strookt met elkaar. Het overloopterrein voor parkeren aan de andere kant van de Zuiderzeeweg lijkt ons qua aanzicht als voor de veiligheid de minst gewenste oplossing voor het voorziene parkeertekort. Gepleit wordt voor zoveel mogelijk ondergrondse parkeerplaatsen, ook bij het kwadrant waarin 'de Sfinx' is gelegen.

Beoordeling 5.4

De visie met betrekking tot het parkeren is in het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 2004. De berekening is gebaseerd op de aannames die destijds zijn gedaan. Uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van het centrum zal zijn dat per uit te werken gebied in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien. De aantallen parkeerplaatsen die benodigd zijn worden berekend aan de hand van de functies. Voordat het bestemmingsplan als ontwerp opnieuw ter visie zal worden gelegd, zal een parkeerbalans worden opgesteld. Deze parkeerbalans geeft inzicht in het aantal parkeerplaatsen per uit te werken gebied.

Ondergronds parkeren is mogelijk binnen het uit te werken gebied waar 'de Sfinx' in is gelegen. Afhankelijk van het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor dit uit te werken gebied en hoeveel ruimte hiervoor overblijft op maaiveld, zal bij de realisatie moeten worden afgewogen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om ondergronds te parkeren. Of een overloopterrein aan de andere zijde van de Zuiderzeeweg noodzakelijk is moet blijken uit de nog op te stellen parkeerbalans en de mogelijkheden om voldoende parkeerplaatsen (ondergronds) binnen de uit te werken gebieden te realiseren.

6. KPN BV (Postbus 16300, 3500 CH Utrecht)*Reactie 6.1*

Verzocht wordt om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met de belangen van KPN. Voorbeelden hiervan zijn het creëren, vrijhouden en handhaven van tracés.

Beoordeling 6.1

Indien tot uitwerking van de nog uit te werken bestemmingen wordt overgegaan zal op de gebruikelijke wijze planvorming tot stand komen en zal de KPN in de gelegenheid zijn om kennis te nemen van de uitwerkingsplannen.

7. Kamer van Koophandel (Postbus 10318, 1301 AH Almere)*Reactie 7.1*

In het voorontwerp wordt de onderbouwing voor de gehanteerde parkeernorm niet terug gevonden. Hierdoor is het onmogelijk om te beoordelen in hoeverre de gemeente op termijn

rekening houdt met voldoende parkeerplaatsen. Verzocht wordt om alsnog de onderbouwing toe te zenden, zodat hierop nog geadviseerd kan worden.

Beoordeling 7.1

De visie met betrekking tot het parkeren is in het voorontwerp bestemmingsplan overgenomen uit het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 2004. De berekening is gebaseerd op de aannames die destijds zijn gedaan. Uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van het centrum zal zijn dat per uit te werken gebied in voldoende mate in parkeergelegenheid wordt voorzien. De aantallen parkeerplaatsen die benodigd zijn worden berekend aan de hand van de functies. Voordat het bestemmingsplan als ontwerp opnieuw ter visie zal worden gelegd, zal een parkeerbalans worden opgesteld. Deze parkeerbalans geeft inzicht in de aantal parkeerplaatsen per uit te werken gebied.

Reactie 7.2

Zoals gesteld in de toekomstvisie zal een beheerste groei tot een beter voorzieningenniveau in een completer centrum leiden. Daarom is het van belang dat verdere uitbreiding van het detailhandelsaanbod in de pas blijft met de lokale bevolkingsgroei.

Beoordeling 7.2

Voor kennisgeving aangenomen.

Inspraakreacties

Naast het feit dat het voorontwerp bestemmingsplan van 10 september tot en met 21 oktober voor een ieder ter inzage heeft gelegen, heeft op 17 september tevens een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waarbij vragen konden worden gesteld over het plan. In totaal zijn er 3 reacties ontvangen. Deze reacties zijn kort samengevat en voorzien van een beoordeling.

1. Blue Line V.O.F. (Raadhuisstraat 9-11, 3891 EB Zeewolde)

Reactie 1.1

Verzocht wordt nogmaals aandacht te besteden aan eerdere correspondentie betreffende de vraag naar een groter (600 m² tot 700 m²) eigen winkelpand. In de brief d.d. 11 april 2008 is aangegeven dat ondanks meerdere pogingen om een ander bedrijfspand aan te kopen (ruimte onder de bibliotheek, voormalige SNS bank) het tot op heden niet is gelukt om door te kunnen groeien. In de brief van 11 april 2008 is verzocht aan b&w om schriftelijk toe te zeggen dat op het moment dat er opnieuw centrumkavels worden uitgegeven een kavel van 700 m² toe te kennen aan Blue Line.

Beoordeling 1.1

Op 21 mei 2008 heeft het college een reactie gegeven op bovengenoemde brief. Hierin is aangegeven dat op het moment dat de uitgifte van grond weer ter sprake komt, de belangstelling voor een stuk grond is geregistreerd. Opgemerkt is daarbij wel dat de gemeente geen registratie in de vorm van een wachtlijst bijhoudt, aan de registratie kunnen dus geen rechten worden ontleend.

Er is geen toezegging gedaan dat bij de eerstvolgende uitgifte in aanmerking wordt gekomen voor een te bebouwen perceel. Het uitbreiden van het winkelcentrum is op korte termijn niet aan de orde. Gezien de recente uitbreiding zal er nu eerst een groei van de bevolking moeten plaatsvinden voordat tot verdere groei van het centrum over zal worden gegaan. Een doorgroei naar circa 25000 inwoners (naar verwachting in 2018) is een eerste vereiste voor voldoende draagvlak. Daarnaast is het op dit moment nog onduidelijk op welke wijze eventuele uitbreiding moet gaan plaatsvinden. Betreft het hier een individuele ontwikkeling in de vorm van kaveluitgifte of een projectmatige aanpak.

Aangezien in deze situatie sinds mei 2008 geen verandering heeft plaatsgevonden, kunnen wij u opnieuw geen toezegging doen over het toekennen van een nieuw te bebouwen perceel van 700 m². Dit neemt echter niet weg dat wij het probleem niet onderkennen. Integendeel, de vraag naar grotere winkelruimte is een lastige opgave. Echter gekeken naar de huidige leegstand in het centrum, is het creëren van nieuwe panden geen optie. Het feit dat bestaande panden niet door een ieder kunnen worden aangekocht, is te wijten aan de marktwerking. De gemeente kan hierin geen oplossing bieden.

2. De heer J. Meindersma (namens de bewoners Geldersweg / Ravelijn) en de heer mr. A. Beijersbergen van Henegouwen (namens de Vereniging van Eigenaren) (Gelderseweg 57, 3891 AB Zeewolde)

Reactie 2.1

Om inhoud te kunnen geven aan de Centrumfunctie zoals beoogd in het voorontwerp bestemmingsplan is de bereikbaarheid mede een aandachtspunt. De situatie rond het winkelerf is bekend, in heel Nederland is geen enkele plaats waar een winkelerf onderdeel uitmaakt van een rondweg. Bij vaststelling van het winkelerf is nadrukkelijk aangegeven dat dit gebied een verkeersluw gebied hoort te zijn. Dit is niet de praktijk, het recht van de sterkste geldt en 's ochtends vroeg en 's avonds laat is er sprake van een racebaan. De politie heeft hier nog nimmer een controle uitgevoerd.

Vrachtverkeer met de bestemming Schepenveld passeert dagelijks het winkelerf. Dit heeft als gevolg dat het paviljoen aan het winkelerf regelmatig staat te schudden. Daarnaast heeft het college met het opheffen van de 'gedempte gracht' als rechtstreeks aansluiting op de Sportlaan een fout gemaakt. Met als consequentie dat nu alle verkeer naar 'Zuid' en vanuit de groeiende Polderwijk de route via het winkelerf verkiest. Hierdoor wordt het woon- een leefklimaat schade berokkend.

Beoordeling 2.1

Voorop moet worden gesteld dat de huidige situatie uitgangspunt is bij het opnemen van een bestemming. Het winkelerf heeft evenals de winkelstraten en de parkeerplaatsen en wegen in het gebied de bestemming verkeer en verblijf gekregen. Dit betekent dat er sprake is van wegen straten, paden en pleinen met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie. In een bestemmingsplan kan echter niet worden geregeld in hoeverre een bepaald gebied met deze bestemming wel of niet toegankelijk zou kunnen zijn voor motorvoertuigen. Er is dan ook geen onderscheid in de wijze van bestemmen tussen de winkelstraten, de parkeerplaatsen en het winkelerf.

Ten aanzien van de inspraakreactie kan het volgende worden opgemerkt. In 2008 is de inrichting van de Gelderseweg (centrumgedeelte) geëvalueerd. Uit deze evaluatie zijn de

volgende punten naar voren gekomen. Het doel dat voortkwam uit het Masterplan Centrum was dat de Gelderseweg geen barrière moest vormen tussen het 'watergedeelte' en het 'centrumgedeelte' van het centrum.

Om dit doel te verwezenlijken is geprobeerd de Gelderseweg in te richten als een winkelerf met de daarbij behorende maximale snelheid van 15 km/u. Een winkelerf dient, mede in het kader van de handhaafbaarheid, aan de volgende wettelijke eisen te voldoen:

- a. het erf moet voornamelijk een verblijfsfunctie hebben;
- b. het stapvoets rijden (15 km/uur) door (motor)voertuigen moet redelijkerwijze uit de snelheidsbeperkende voorzieningen voortvloeien;
- c. er mag geen doorlopend hoogteverschil bestaan in het dwarsprofiel van een weg binnen een erf.

Het winkelerf wordt als gevolg van het ontbreken van winkels aan één zijde (gemeentehuis) door het publiek niet als zodanig ervaren. De neiging bestaat dan ook om gebruik te blijven maken van de zijkanten door voetgangers en fietsers, waardoor de auto weer een eigen domein heeft. Hierdoor verblijft men (de voetganger) niet, maar is men nog steeds aan het oversteken. De verblijfsfunctie is hierdoor beperkt. De inrichting en de beperkte aanwezigheid van winkels en publiek draagt niet bij aan het gevoelsmatig ervaren van het gebied als een winkelerf.

De maximaal toegestane snelheid van 15 km/uur wordt niet door iedereen gehaald, maar grotendeels rijden (motor)voertuigen niet harder dan 30 km/uur. Opvallend is, dat naar gelang de tijd verstrijkt er gewenning plaatsvindt van zowel voetganger als automobilist.

Vrachtverkeer dat het winkelerf passeert heeft over het algemeen een bestemming binnen de kern van Zeewolde, dit als gevolg van het vrachtwagenverbod op de Zeewolderdijk en de Spiekweg. Doorgaand vrachtverkeer wordt hierdoor gedwongen gebruik te maken van de Gooiseweg en de Nijkerkerweg. Volgens adviesrapporten van de politie wordt dit verbod goed nageleefd.

Reactie 2.2

Een oplossing voor het probleem kan zijn om van de Gelderseweg 'op het winkelerf' een busbaan te maken, en wel op zo'n wijze dat het reguliere verkeer er geen (mis)gebruik van kan maken. Het parkeerterrein naast het gemeentehuis zou hierbij als overstap punt kunnen fungeren. De nu daar geparkeerde auto's kunnen gebruik maken van de parkeergarage. In het overleg met dijkgraag Tiesenga werd door hen naar voren gebracht dat het college een waardevolle bijdrage zou leveren aan de nieuwe regels van het waterschap om dijkbelasting door vrachtverkeer te minimaliseren.

Beoordeling 2.2

Bij het schrijven van het nieuwe Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP), naar verwachting 3e kwartaal 2009, wordt bij het opstellen van het verkeerscirculatieplan kritisch gekeken naar de functie als verbindingsweg voor de auto in relatie tot de ontsluiting van het centrum. Afhankelijk van de uitkomsten voor de totale ontsluiting van het centrum zullen

varianten voor de Geldersweg-Centrum worden meegenomen, zoals het geheel sluiten, het instellen van éénrichtingsverkeer of het openstellen zonder verdere restricties.

3. Mevrouw J.S. Tilleman (Geldersweg 99, 3891 AB Zeewolde)

Reactie 3.1

Bezwaar wordt gemaakt tegen het in het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk zijn van de uitbreiding van het pand aan de Gelderseweg 99 met als doel de kinderschoenenwinkel aan de Raadhuisstraat te verplaatsen. De ingang van de winkel komt dan aan de Stevinhof te liggen. Een schetsontwerp in verband met de bouwvergunning is reeds ingediend.

Beoordeling 3.1

Het verzoek om achter de huidige woning een winkel te kunnen beginnen is mede naar aanleiding van de op 22 september 2008 ingediende principeverzoek akkoord bevonden, mits een keuronthefving is afgegeven. Dit betekent dat een en ander in het ontwerpbestemmingsplan zal worden opgenomen. De woningen Gelderseweg 95-101 krijgen de bestemmingen Centrum-2. Daarbinnen is detailhandel op de begane grond toegestaan.

Ambtshalve aanpassingen:

Verder zijn er een aantal aanpassingen doorgevoerd die verband houden met de wettelijk voorgeschreven Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de daarin opgenomen Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Het gaat om 'technische' aanpassingen zonder inhoudelijke gevolgen.

Om het bestemmingsplan in te richten volgens deze verplichte landelijke standaard zijn ambtshalve de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- De nummering en opmaak van de artikelen in de regels is aangepast. Volgens het SVBP2008 dient er doorgenummerd te worden en kan er niet meer per hoofdstuk opnieuw worden genummerd.
- In de planregels zijn de verwijzingen naar een aanduiding in overeenstemming gebracht met de SVBP2008, door elke verwijzing te beginnen met de zinsnede: 'ter plaatse van de aanduiding ...'.
- Voor de uit te werken bestemming Centrum zijn de functie-aanduidingen voor de 3 wijzigingsgebieden vervangen door een eigen bestemming voor de verschillende gebieden. Dat betekent dat de bestemming Centrum-uit te werken met functie-aanduidingen 1 t/m 3, nu is vervangen door de bestemmingen Centrum-uit te werken-1, Centrum-uit te werken-2 en Centrum-uit te werken 3. Verder zijn er geen ambtshalve inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd.
- De naam van de bestemming Verkeer-Verblijf V-V is vervangen door de naam Verkeer-Verblijfsgebied V-VB. Verder zijn er ambtshalve geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd.
- De weergave van de dubbelbestemming Waterstaat op de verbeelding is aangepast. De begrenzing en inhoud van de bestemmingsregeling zijn niet veranderd.
- De figuuraanduiding voor de ontsluiting (een pijl) is vervangen door een functie-aanduiding 'ontsluiting' (os).

- De algemene bouwregels voor bestaande bebouwing zijn in overeenstemming gebracht met de terminologie die in de overgangsregels wordt gebezigd voor bestaande bebouwing.
- De algemene gebruiksregels zijn afgestemd op het verbod op strijdig gebruik zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.
- De algemene procedureregels zijn in overeenstemming gebracht met het bepaalde ten aanzien van de digitale mededeling en beschikbaarstelling in de Wet ruimtelijke ordening.

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Adviseurs voor Ruimte en Strategie



Zeewolde

**Analyse toekomstige
detailhandelsstructuur**



DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Zeewolde

Opdrachtgever: Gemeente Zeewolde

Projectnummer: 842.0409

Datum: 5 november 2009

**Analyse toekomstige
detailhandelsstructuur**

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS

Voorstadslaan 254

6542 TG Nijmegen

T 024 - 379 20 83

F 024 - 378 06 53

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Inhoudsopgave

| | | | | | |
|----------|---|-----------|------------------|--------------------------------------|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 | Bijlage 1 | Begeleidingscommissie | 16 |
| 2 | Huidige structuur | 2 | Bijlage 2 | Branche-indeling detailhandel | 16 |
| 2.1 | Ligging en kenmerken | 2 | Bijlage 3 | Winkelaanbod Zeewolde | 17 |
| 2.2 | Winkelaanbod Zeewolde | 2 | Bijlage 4 | Rijksbeleid | 17 |
| 2.3 | Quickscan centrum | 4 | Bijlage 5 | Distributieve mogelijkheden | 20 |
| 2.4 | Quickscan Schepenveld | 6 | Bijlage 6 | Trends in de detailhandel | 24 |
| 2.5 | Conclusie winkelstructuur | 6 | | | |
| 3 | Beleid en ontwikkelingen | 7 | | | |
| 3.1 | Rijksbeleid | 7 | | | |
| 3.2 | Beleid provincie Flevoland | 7 | | | |
| 3.3 | Beleid gemeente Zeewolde | 8 | | | |
| 3.4 | Ontwikkelingen in Zeewolde | 8 | | | |
| 4 | Toekomstige omvang en branchering per winkelgebied | 9 | | | |
| 4.1 | Ambities toekomstige structuur | 9 | | | |
| 4.2 | Haalbaar aanbod centrum | 10 | | | |
| 4.3 | Haalbaar aanbod Vestingveld | 12 | | | |
| 5 | Beleidskader | 14 | | | |



Behoefte afstemming detailhandelsstructuur



Ravelijn is ontwikkeld en aantrekkelijk ingevuld



Polderwijk is de jongste wijk van Zeewolde

1 Inleiding

Aanleiding

In de gemeente Zeewolde zijn diverse ontwikkelingen gaande op detailhandelsgebied. Het centrum is uitgebreid met de ontwikkeling van het winkelcentrum Ravelijn. De gemeente Zeewolde is voornemens in de nieuwbouwwijk Polderwijk op termijn een wijkondersteunde supermarkt te realiseren. Op het nog te ontwikkelen bedrijventerrein Vestingveld wordt gedacht aan een PDV-cluster. Doordat de omvang van de bevolking echter minder snel toeneemt dan voorheen verwacht, heeft de gemeente behoefte aan actualisatie en afstemming van de detailhandelsmogelijkheden in Zeewolde.

Doel en onderzoeksvragen

Doel is te komen tot actualisatie en afstemming van de toekomstige detailhandelsmogelijkheden, om vervolgens uitspraken te doen over de gewenste detailhandelsstructuur in Zeewolde. Hiertoe beantwoorden wij de volgende vragen:

- Hoe ziet de huidige detailhandelsstructuur van Zeewolde eruit?

- Welke ontwikkelingen doen zich voor in Zeewolde en omgeving, in de detailhandel en in het (rijks)beleid?
- Hoe ziet de gewenste detailhandelsstructuur van Zeewolde eruit?
- Wat is de haalbare omvang en branchering van het winkelcentrum en het PDV-cluster?
- Welk beleidskader is gewenst om de gewenste detailhandelsstructuur te verwezenlijken?

Werkwijze

Tijdens de totstandkoming van dit rapport heeft enkele malen terugkoppeling plaatsgevonden (workshop en conceptbespreking) met een begeleidingscommissie (bijlage 1).

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden het huidige winkelaanbod in Zeewolde beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het overheidsbeleid en relevante ontwikkelingen in Zeewolde. In hoofdstuk 4 wordt de visie op de toekomstig gewenste winkelstructuur gegeven (omvang en branchering per winkelgebied). Deze visie eindigt met een beleidskader (hoofdstuk 5).

2 Huidige structuur

2.1 Ligging en kenmerken

De gemeente Zeewolde, met Zeewolde als enige kern, ligt in het Zuidoosten van Flevoland aan het Wolderwijd. Langs het water zijn meerdere campings en recreatieparken gesitueerd. Zeewolde heeft ± 21.000 inwoners*.

De afstanden tot andere kernen in de regio zijn relatief groot (kaart 1). De kernen Harderwijk, Nijkerk en Almere liggen op respectievelijk circa 12, 17 en 29 kilometer van Zeewolde.

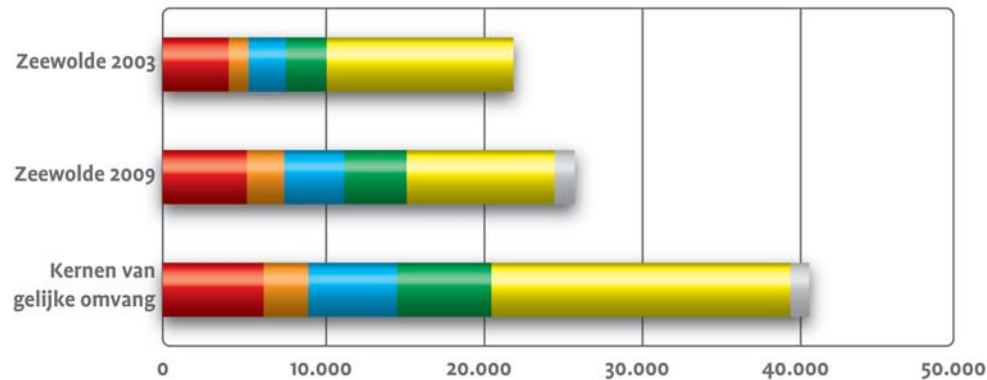
2.2 Winkelaanbod Zeewolde

Het winkelaanbod van Zeewolde is in de afgelopen jaren flink uitgebreid (ontwikkeling Ravelijn en uitbreiding Albert Heijn) en heeft momenteel een omvang van ± 26.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo), verdeeld over ± 90 verkooppunten (vkp), exclusief leegstand. Dit is nog steeds beduidend kleiner dan

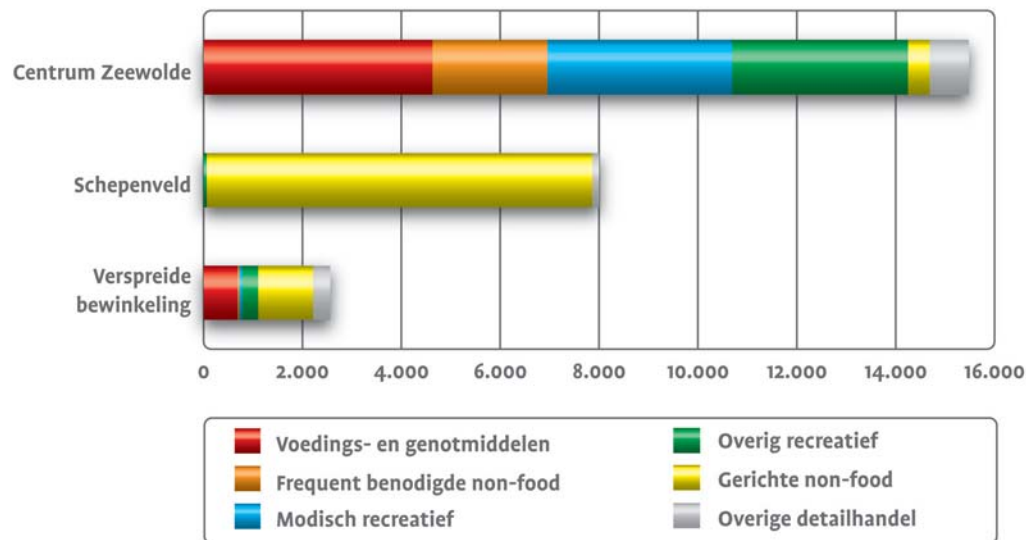
* CBS (2009), Statline databank



Figuur 1 Winkelaanbod in Zeewolde en in kernen van vergelijkbare omvang (in m² wvo)



Figuur 2 Spreiding van het winkelaanbod in Zeewolde (in m² wvo)



Bron: Locatus, april 2009; bewerking Droogh Trommelen en Partners

gemiddeld in kernen met eenzelfde inwonertal (figuur 1). Dit verschil is (grotendeels) te verklaren door het ontbreken van omliggende dorpen (secundair verzorgingsgebied) en de afwezigheid van historisch aanbod, zoals elders in Nederland wel aanwezig.

Gemiddeld is de omvang van het winkelaanbod in centra van vergelijkbare kernen met $\pm 16.500 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ echter nauwelijks groter dan in het centrum van Zeewolde ($\pm 15.500 \text{ m}^2 \text{ wvo}$, $\pm 70 \text{ vkp}$). Dit komt doordat het winkelaanbod in sterke mate ($\pm 60\%$) is geconcentreerd in het centrum. In het centrum is het grootste deel van het boodschappenaanbod en nagenoeg het gehele recreatieve winkelaanbod gevestigd (figuur 2). Belangrijke publiekstrekkingen in het centrum van Zeewolde zijn de supermarkten Albert Heijn, Plus en Lidl en warenhuis Hema in het Ravelijn.

Supermarkt Coop ($\pm 690 \text{ m}^2 \text{ wvo}$) in Horsterveld is de enige boodschappenvoorziening buiten het centrum en functioneert als een buurtsuper.

Op bedrijventerrein Schepenveld en de oostrand van Planetenveld is een concentratie

van 15 grotere en kleinere aanbieders van gerichte non-food ($\pm 8.000 \text{ m}^2$ vvo) gevestigd, al dan niet overeenkomstig met het vigerende bestemmingsplan (kaart 2). Op Schepenveld zijn onder andere bouwmarkten Multimate en Formido, tuincentrum Van Senne en enkele woonzaken gevestigd. Het PDV-aanbod op dit bedrijventerrein vormt echter geen samenhangend cluster.

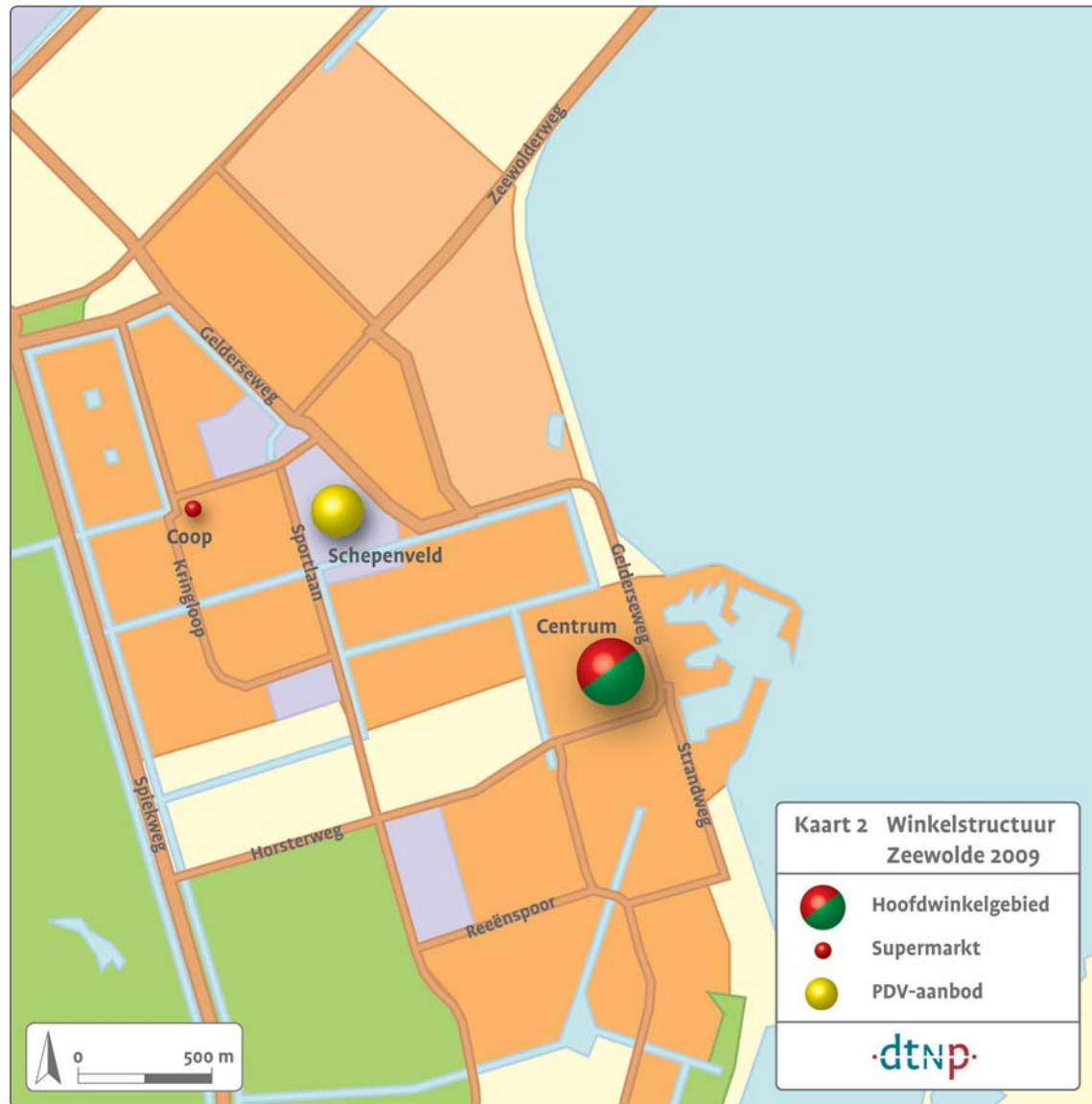
Het overige verspreide winkelaanbod bestaat uit slechts enkele verkooppunten, waaronder de grootschalige boerenbondwinkel Welkoop (gerichte non-food) op Trekkersveld.

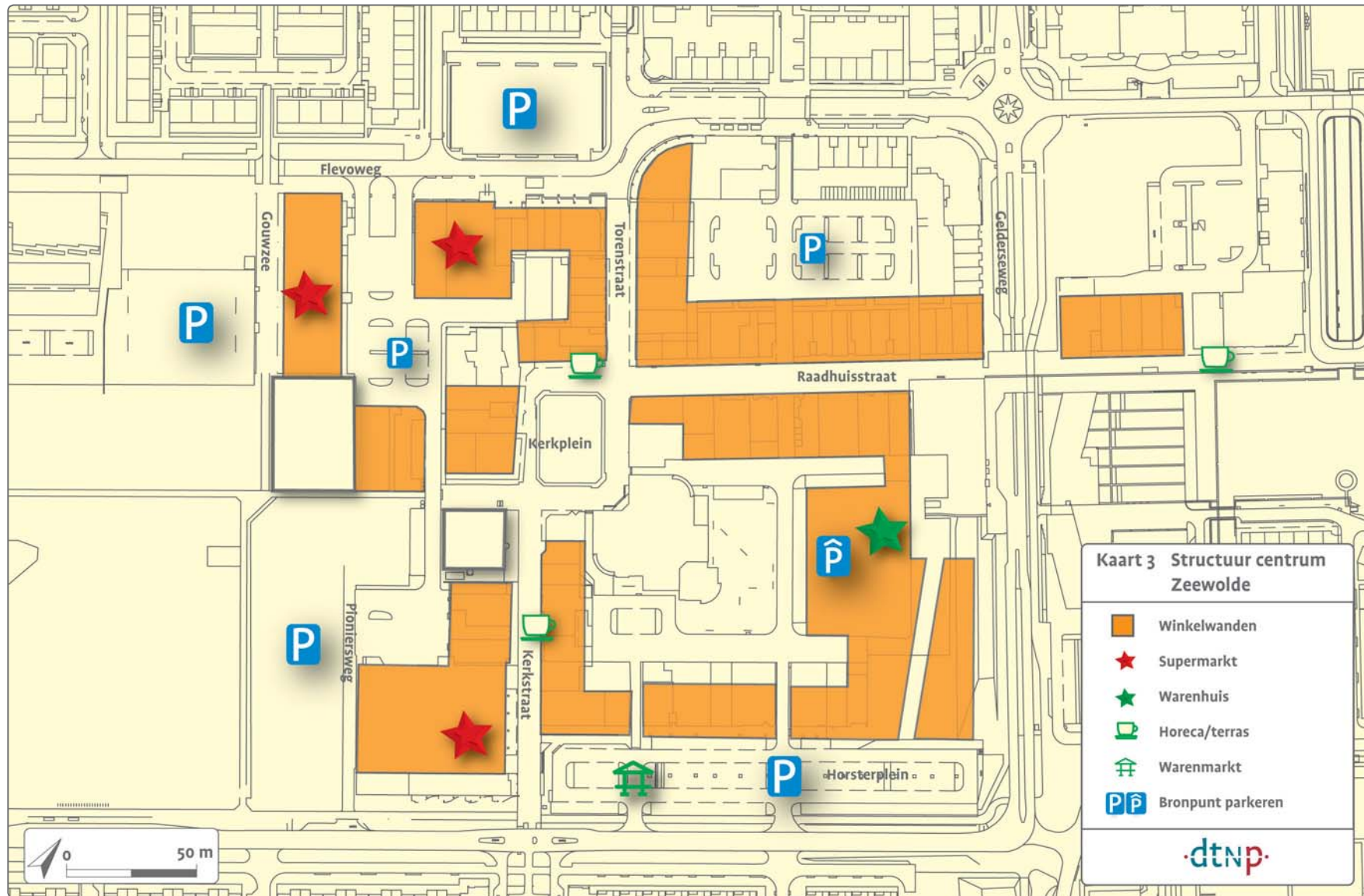
In bijlage 2 en 3 zijn de gehanteerde branche-indeling en een overzicht van het aanbod opgenomen.

2.3 Quickscan centrum

Goede bereikbaarheid en voldoende parkeren

Het centrum van Zeewolde is redelijk centraal in de kern gelegen en heeft een goede fiets- en autobereikbaarheid. In en direct bij het centrum is een zeer ruime parkeer-capaciteit aanwezig, waar gratis geparkeerd kan worden.





Verbeterde routing

Op kaart 3 staat de winkelstructuur van het centrum aangegeven. De routing en structuur van het centrum zijn na de realisatie van het Ravelijn aanzienlijk verbeterd. De passage verbindt de Raadhuisstraat met het Horsterplein aan de oostzijde, waardoor een rondje gemaakt kan worden.

De drie centrumsupermarkten liggen aan de westzijde van het centrum, terwijl warenhuis Hema aan de oostzijde (Ravelijn) van het centrum ligt. Hierdoor bestaat een soort tweedeling in het centrum tussen het boodschappendeel en het deel met vooral recreatief winkelaanbod. Het Kerkplein is het centrale punt in het kernwinkelgebied en vormt de verdeelsleutel van het winkelend publiek over de verschillende centrumdelen en straten. Het Kerkplein zelf heeft door de matige invulling van de pleinwanden (dienstverlening, kerk en leegstand) een zwakke winkelfunctie.

Diversiteit en kwaliteit van het aanbod

In het centrum zijn twee fullservicesupermarkten (Albert Heijn $\pm 1.840 \text{ m}^2$ wvo en Plus $\pm 1.050 \text{ m}^2$ wvo) en een discountsupermarkt

(Lidl $\pm 970 \text{ m}^2$ wvo) aanwezig. In elke branche is in het centrum van Zeewolde tenminste één aanbieder aanwezig. Het aanwezige aanbod per branche loopt in Zeewolde aardig in de pas met het aanbod in centra van kernen met een vergelijkbaar inwonertal. Publiekstrekker Hema heeft met $\pm 950 \text{ m}^2$ wvo een eigentijdse omvang. De omvang van het modische aanbod (kleding) is relatief beperkt. Ook het aanbod in woninginrichting (woonaccessoires) is in het centrum van Zeewolde ondervertegenwoordigd.

De aanwezige mix aan functies in het centrum (boodschappenwinkels, recreatief winkelaanbod, horeca, weekmarkt en dienstverlening) is de belangrijkste kracht van het centrum. Door concentratie van het aanbod ontstaat synergie tussen de verschillende winkelbranches en overige voorzieningen. Inwoners van Zeewolde weten dat ze voor alle aankopen in het centrum terecht kunnen.

2.4 Quickscan Schepenveld

PDV-aanbod op een bedrijventerrein

Het winkelaanbod op Schepenveld valt voor het overgrote deel onder de noemer gerichte

non-food (traditionele PDV). Op grond van de grootschalige aard en omvang van de winkels en het aanbod is volumineuze detailhandel (bouwmarkten, tuincentra en meubelzaken) bij wijze van uitzondering op perifere locaties toegestaan. Voor de consument in Zeewolde is daarmee ook duidelijk welk aanbod op Schepenveld verwacht mag worden.

Schepenveld is centraal in de kern gelegen en goed bereikbaar. Het aanbod is echter niet geclusterd, maar verspreid gevestigd tussen andere bedrijvigheid. Hierdoor heeft het aanbod geen collectieve uitstraling en is Schepenveld voor de consument ook niet herkenbaar als PDV-locatie. Detailhandelsbedrijven worden op termijn mogelijk beperkt door de ligging in een bedrijvenomgeving.

2.5 Conclusie winkelstructuur

Zeewolde heeft een zeer duidelijke winkelstructuur:

- Centrum belangrijkste winkelgebied;
- Buurtondersteunende supermarkt;
- PDV-aanbod geconcentreerd, maar niet op een herkenbare locatie.



Bouwmarkt voorbeeld van traditionele PDV-branchen



Winkels <math><1.500\text{ m}^2</math> bvo niet op perifere locatie



Clusters grootschalige winkels in Almere of Lelystad

3 Beleid en ontwikkelingen

3.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte zijn het locatiebeleid uit de Vierde Nota ('ABC-locatiebeleid') en het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV-beleid) vervangen door één integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden.

De nieuwe Wro staat branchering in bestemmingsplannen toe. Gemeenten hebben de mogelijkheid om, ter bevordering van de ruimtelijk economische kwaliteit, in een bestemmingsplan eisen te stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel. In bijlage 4 is deze mogelijkheid verder toegelicht.

3.2 Beleid provincie Flevoland

In het Provinciaal Omgevingsplan Flevoland 2006 wordt voor detailhandel het uitgangspunt gehanteerd dat detailhandelsontwikkelingen de detailhandelstructuur niet duurzaam mogen aantasten. Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op bestaande detailhandelsconcentraties*. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit worden winkels kleiner dan 1.500 m^2 bvo niet op perifere locaties toegestaan. Voor relatief kleinschalige winkels is het centrummilieu namelijk de geschikte locatie. Op gemeentelijk niveau kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Concentraties van grootschalige detailhandel hebben een bovenlokale betekenis en een grote publieksaantrekkende werking. Clusters van grootschalige detailhandelsvoorzieningen (eventueel in combinatie met leisure) kunnen alleen worden geconcentreerd in Almere en Lelystad (kernen met een (boven)regionale verzorgingsfunctie)**.

* Provincie Flevoland (2006), Provinciaal Omgevingsplan Flevoland

** Provincie Flevoland (2008), Beleidsregel Locatiebeleid Stedelijk Gebied 2008

3.3 Beleid gemeente Zeewolde

Het detailhandelsbeleid in Zeewolde is gericht op een zo sterk en compleet mogelijk aanbod in het centrum. Winkels horen thuis in het centrum. Uitzondering kan gemaakt worden voor*:

- detailhandelsvestigingen in auto's, boten, caravans en machines;
- grootschalige detailhandelsvestigingen (tenminste 1.500 m² bvo) met volumineus aanbod.

3.4 Ontwikkelingen in Zeewolde

Minder bevolkingsgroei

Zeewolde is een zeer jonge gemeente met een snel groeiend inwonertal. Het inwonertal in de gemeente zal echter minder snel groeien dan voorheen gedacht. Polderwijk is de nieuwste woonwijk van Zeewolde en is volop in ontwikkeling. Het woningbouwprogramma voor Polderwijk gaat niet meer uit van ± 300, maar van ± 200 woningen per jaar in Polderwijk. Op basis van het gemeentelijke

* Gemeente Zeewolde (2008), Branchering PDV Vestingveld

woningbouwprogramma, ook op andere locaties, gaan we uit van ± 26.000 inwoners in 2020*.

Wijkondersteunende supermarkt in Polderwijk

In Polderwijk komen uiteindelijk ± 8.000 mensen te wonen. Voor deze wijk wordt op termijn een wijkondersteunende supermarkt gerealiseerd in het centraal gelegen voorzieningencentrum (voorzieningencentrum B)**. Voor de geplande supermarkt wordt concreet gedacht aan een servicesupermarkt met een omvang van 1.000 à 1.200 m² vvo. In de wijk worden geen andere winkelontwikkelingen toegestaan.

Vestingveld: Modern PDV-cluster

Ten noorden van Polderwijk wordt het nieuwe bedrijventerrein Vestingveld ontwikkeld. Onderdeel in deze plannen is de ontwikkeling van een modern PDV-cluster met een collectieve opzet en uitstraling. Themacentrum Zeewolde B.V. is voornemens deze locatie te ontwikkelen onder de naam

* Gemeente Zeewolde (2009), Bijlage 1a Kadernota Gemeente Zeewolde (2005), Bevolkingsprognose 2005 t/m 2025

** Gemeente Zeewolde (2005), Wonen met zorg

XXL Woon & Leisure Centrum Zeewolde*. Het concept bevat 22.000 m² winkelruimte. Dit programma zal waarschijnlijk in twee fasen worden ontwikkeld. Op een groot parkeerterrein temidden van de winkels kan collectief geparkeerd worden.

Uitbreiding in het centrum?

In het centrum van Zeewolde is fysieke ruimte voor uitbreiding ten behoeve van centrumfuncties. Uitbreiding voor detailhandel in het centrum is afhankelijk van de uitbreidingsmogelijkheden van het supermarktenaanbod en het overige winkelaanbod en de mate waarop winkelontwikkelingen elders in de kern worden toegestaan.

* Themacentrum Zeewolde B.V., Flyer XXL Woon & Leisure Centrum Zeewolde



4 Toekomstige omvang en branchering per winkelgebied

4.1 Ambities toekomstige structuur

Het tot nu toe gevoerde gemeentelijke detailhandelsbeleid is helder en duidelijk (hoofdstuk 2). Het is gewenst deze detailhandelsstructuur verder te optimaliseren. De gewenste detailhandelsstructuur van Zeewolde bestaat uit:

- Kernwinkelgebied waar het winkelaanbod zo groot en compleet mogelijk is;
- Een/enkele wijkondersteunende supermarktvorzieningen, centraal in de woonwijk;
- Één herkenbaar PDV-cluster op een goed bereikbare locatie in of direct aan de kern waar grootschalig PDV-aanbod wordt geconcentreerd.

De gemeente Zeewolde streeft hierbij de volgende winkelstructuur na (kaart 4):

- Het centrum is het belangrijkste winkelgebied. Winkels worden, indien

mogelijk, in het centrum (kernwinkelgebied) van Zeewolde gevestigd;

- Solitaire supermarkten in Horsterveld en Polderwijk bieden inwoners van de wijk een boodschappenvoorziening;
- De locatie Vestingveld is de PDV-locatie voor een modern en herkenbaar PDV-cluster.

4.2 Haalbaar aanbod centrum

Sterke centra in de regio

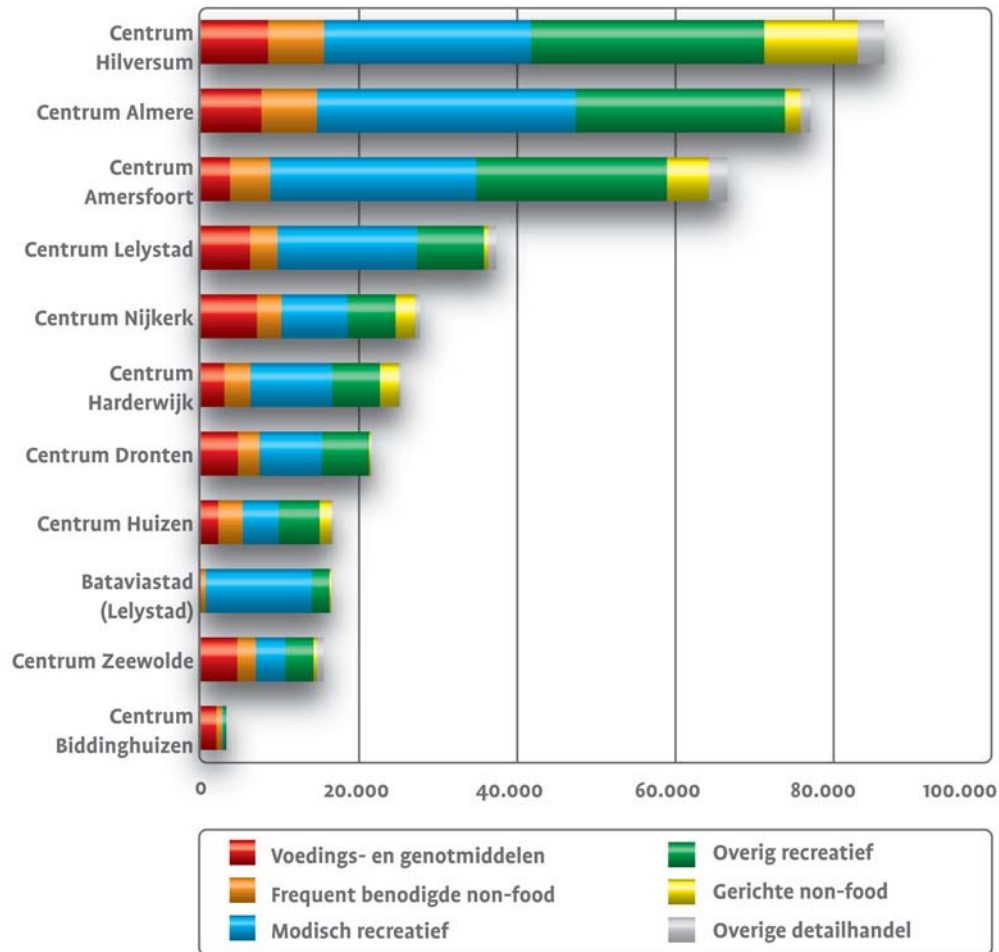
Het veel grotere winkelaanbod in centra in de omgeving van Zeewolde stelt duidelijke beperkingen aan de verzorgingsfunctie die het centrum van Zeewolde kan hebben (kaart 5 en figuur 3). Het centrum van Zeewolde functioneert beperkt bovenlokaal. Door het ontbreken van een secundair verzorgingsgebied zal het aanbod in Zeewolde het voornamelijk van de eigen inwoners en, in beperkte mate, het toerisme moeten hebben.

Indicatie haalbaar aanbod VGM en DOG

Het voedings- en genotmiddelenaanbod (VGM) in Zeewolde heeft een omvang van $\pm 5.300 \text{ m}^2$ wvo. Uitgaande van een compleet supermarktenaanbod in Zeewolde is een



Figuur 3 Winkelaanbod in het centrum van Zeewolde en in centra in de regio (in m² wvo)



Bron: Locatus, april 2009; bewerking Droogh Trommelen en Partners

hoge koopkrachtbinding (95%) te verwachten. Er is op dit moment al een uitbreidingspotentie van ± 800 m² wvo. Door de ontwikkeling van Polderwijk neemt het inwonertal in het primaire verzorgingsgebied toe en ontstaat er een uitbreidingspotentie van ± 1.500 m² wvo bovenop de huidige uitbreidingspotentie. In bijlage 5 is de nadere onderbouwing van de distributieve berekeningen opgenomen. Er bestaan mogelijkheden voor uitbreiding van het supermarktaanbod. Het is verstandig het supermarktaanbod in het centrum op korte termijn uit te breiden. Dit kan middels de toevoeging van een vierde centrumsupermarkt (lage marktsegment) en/of uitbreiding van bestaand aanbod (Plus). Wanneer Polderwijk grotendeels ontwikkeld is, ontstaat er voldoende draagvlak in de wijk voor de realisatie van de geplande servicesupermarkt.

Door de beperkte kritische massa van het aanbod in duurzame en overige goederen (DOG exclusief woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra) in het centrum van Zeewolde, in een regio met grotere recreatieve centra, zal niet alle koopkracht uit Zeewolde gebonden kunnen worden. Een koopkrachtbinding van 60% is maximaal haalbaar, mits alle branches,

in combinatie met het VGM-aanbod, in het centrum geclusterd blijven. De uitbreidingspotentie op de middellange termijn is beperkt ($\pm 1.000 \text{ m}^2$ vvo). Nu het Ravelijn ontwikkeld en ingevuld is, is er voorlopig geen marktruimte voor grote nieuwe ontwikkelingen. Wel is versterking van het aanbod op strategische locaties in de bestaande winkelstructuur in het centrum van groot belang. De invulling van de voormalige bibliotheeklocatie met een subtrekker (bijvoorbeeld mode of multimedia) en de toevoeging enkele winkels in de zuid- en oostwand kunnen bijdragen aan versterking van het Kerkplein als winkelhart.

Voor de belangrijkste detailhandeltrends in deze branches en centrumgebieden, zie bijlage 6.

4.3 Haalbaar aanbod Vestingveld

Lokale verzorgingsfunctie Vestingveld

Voor een PDV-cluster in Zeewolde geldt eenzelfde concurrentiepositie als voor het centrum. In de omgeving zijn meerdere grote clusters met een regionale verzorgingsfunctie en bijbehorende omvang aanwezig (kaart 5 en figuur 4), waardoor een beperkt bovenlokaal

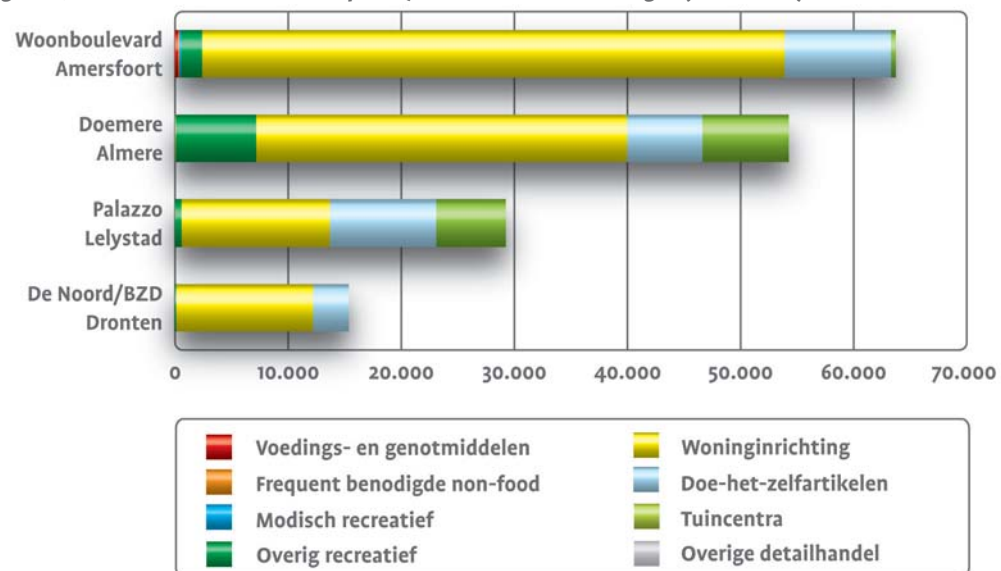


Palazzo is één van de grote clusters in de regio



Meubelaanbod Zeewolde blijft waarschijnlijk beperkt

Figuur 4 Winkelaanbod op PDV/GDV-clusters in de regio (in m^2 vvo)



Bron: Locatus, april 2009; bewerking Droogh Trommelen en Partners

functionerend PDV-cluster op Vestingveld maximaal haalbaar is. Alleen met zeer onderscheidend aanbod kan een PDV-cluster op Vestingveld ook op regionale schaal functioneren. Ondernemers met zeer specifiek aanbod in een bepaald thema en een regionale bekendheid laten zich echter moeilijk sturen.

Indicatie haalbaar aanbod Meubel, DHZ, Tuin

Op perifere locaties speelt een aantal dominante trends. In de branche woninginrichting is sprake van schaalvergroting in de aanbodstructuur (grote woonboulevards met veel keus voor de consument) en overaanbod (bijlage 6). Kleine woonboulevards staan onder druk. Op de schaal van Zeewolde is de realisatie van een aantrekkelijke woonboulevard weinig kansrijk en zal het aanbod beperkt blijven tot enkele (lokale) meubelzaken. Het aanbod woninginrichting heeft een omvang van $\pm 3.100 \text{ m}^2$ wvo en zal naar verwachting maar beperkt kunnen toenemen.

Doe-het-zelf- en tuinartikelen zijn nauwelijks keuzegevoelige artikelen die doorgaans doelgericht gekocht worden. Hierdoor is voldoende aanbod in de buurt voor de

consument belangrijker dan een zeer groot aanbodcluster. Het huidige aanbod doe-het-zelf ($\pm 4.300 \text{ m}^2$ wvo inclusief Welkoop) en tuin ($\pm 2.000 \text{ m}^2$ wvo) functioneert reeds op bovenlokale schaal. Voor deze branches is op termijn nauwelijks uitbreidingsruimte te verwachten (bijlage 5). Het potentiële aanbod in 2020 in de branches woninginrichting, doe-het-zelf en tuinartikelen (PDV-branches) heeft een omvang van $\pm 10.000 \text{ m}^2$ wvo.

Invulling PDV-cluster Vestingveld

Uitbreidingsmogelijkheden in de PDV-branches ten opzichte van het bestaande PDV-aanbod is zeer beperkt. Bij de invulling zal daarom vooral ingezet moeten worden op verplaatsing van bestaande grootschalige winkels met volumineus aanbod. Clustering van het aanbod komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Nieuwvestiging van grote winkels in deze branches dienen op Vestingveld geacommodeerd te worden. De locatie Vestingveld is een geschikte locatie voor grootschalige winkels met volumineus aanbod die niet in een regulier winkelgebied (het centrum) terecht kunnen. Op Vestingveld kan daarnaast ruimte geboden worden voor detailhandel in auto's, boten en motoren,

caravans en (landbouw)machines. Ook detailhandel in grove bouwmaterialen kan op Vestingveld toegestaan worden.

Er is echter geen noodzaak tot de realisatie van een cluster met een zo groot mogelijk aanbod en een zo groot mogelijke trekkracht. Aanvulling van het aanbod op Vestingveld met niet-volumineuze winkelbranches is ongewenst, omdat de verzameling van alle niet-volumineuze branches van groot belang is voor de aantrekkingskracht van het centrum. Ook kleinschalige doe-het-zelfzaken, zoals Verf&Wand, en woon-accessoirewinkels zijn inpasbaar in het centrum en versterken het aanbod van het centrum. Dergelijke zaken worden daarom bij voorkeur niet toegestaan op Vestingveld.

Twee scenario's: Aanvullend thema of kleiner

Het PDV-concept zoals bedacht op Vestingveld kan maar voor de helft ingevuld worden met de traditionele PDV-branches. Voor het cluster op deze locatie zijn er twee opties:

1. De omvang van het detailhandelsprogramma op Vestingveld wordt naar beneden bijgesteld;

- De andere helft van het detailhandelsprogramma op Vestingveld wordt ingevuld met grootschalige winkels in een thema dat aanvullend is op het centrum.

Voorbeelden van winkelconcepten die wat betreft assortimentsgroepen nauwelijks overlap hebben met het aanbod in het centrum, zogenaamde niches (optie 2), zijn:

- kampeervinkel;
- watersportzaak;
- golfwinkel;
- winkel voor paardenverzorging.

Het is moeilijk units voor dergelijke thema-winkels duurzaam ingevuld te krijgen. Hierdoor ontstaat het risico dat panden leeg komen te staan of toch worden ingevuld met reguliere branches. Handhaafbare voorschriften met betrekking tot de branchering zijn daarom van groot belang. De grenzen van de te voeren assortimenten zijn echter lastig te definiëren.

4.4 Conclusie winkelgebieden

- Momenteel kan het supermarktaanbod in het centrum uitgebreid worden (vierde

centrumsupermarkt of uitbreiding bestaand). Uitbreidingspotenties voor het overige winkelaanbod zijn beperkt.

- Wanneer Polderwijk grotendeels ontwikkeld is, kan een servicesupermarkt van 1.000 à 1.200 m² wvo voor de wijk geopend worden.
- PDV-aanbod in Zeewolde kan in potentie een omvang van ± 10.000 m² wvo krijgen. Dit is nauwelijks groter dan het huidige aanbod. Een PDV-cluster op Vestingveld van ± 10.000 m² wvo PDV is haalbaar, op voorwaarde dat er vooral ingezet wordt op verplaatsingen en aandacht is voor een gefaseerde ontwikkeling.
- Brancheverruiming op Vestingveld dient te worden voorkomen. Elke niet-volumineuze branche die toegestaan wordt, heeft een nadelig effect op het functioneren van het centrum.
- Toevoeging van een grootschalige winkel in een specifiek thema kan wel toegestaan worden, mits aangetoond kan worden dat het aanbod van deze winkel complementair is aan het aanbod in het centrum.



PDV-cluster Vestingveld vooral verplaatsingmeters



Alle reguliere branches voor centrum behouden



Kampeervinkel voorbeeld themawinkel



Het centrum is het belangrijkste winkelgebied



Uitbreiding supermarktaanbod eerst in het centrum



Wijkondersteunende supermarkt max. 1.200 m² wvo

5 Beleidskader

Wij adviseren de gemeente Zeewolde om detailhandel alleen toe te staan in winkelgebieden (zie kaart 5) en, voor zover dit nog niet gebeurd is, nader in bestemmingsplannen af te bakenen. Nieuwe winkelontwikkelingen worden afhankelijk van de aard en de omvang (uitgedrukt in vierkante meters winkelvloeroppervlak) van het initiatief zoveel mogelijk ingepast in deze winkelgebieden:

- **Hoofdwinkelgebied**

Alle vormen van detailhandel zijn toestaan. Er gelden geen oppervlakte- of branchebeperkingen.

- **Wijkondersteunende supermarkt**

Supermarkt met een wijkverzorgend karakter. De servicesupermarkt heeft een omvang van maximaal 1.200 m² wvo. Een grotere supermarkt heeft een wijkoverstijgende functie en is daarom ongewenst. Substantiële uitbreiding van het winkelaanbod is niet passend bij de functie van deze wijkvoorziening.

- **PDV-cluster Vestingveld**

Locatie voor grootschalige detailhandel in volumineuze artikelen (woninginrichting, doe-het-zelf, tuin) met een bovenlokaal verzorgend karakter. Op deze locatie is grootschalige detailhandel met aanbod dat aanvullend is op het centrum toegestaan.

Indien de voorgestelde branchering wordt aangehouden, kan 1.000 m² winkelvloeroppervlak als minimale omvang van een winkelvestiging op Vestingveld gehanteerd worden. Een uitzondering hierop (ontheftingsmogelijkheid) kan geboden worden voor verplaatsing van bestaande aanbieders met volumineus aanbod, die kleiner zijn dan 1.000 m² wvo en reeds op een perifere locatie gevestigd zijn (o.a. op Schepenveld).

Als op Vestingveld een winkel wil vestigen met aanbod dat een sterke overlap vertoont met hoofdassortimenten van winkels in het centrum (leidend toetsingscriterium) dient dit niet te worden toegestaan. Een dergelijke winkel kan alleen in het centrum toegestaan worden.

In dat licht moet ook het aanbod in branchevreemde niet-volumineuze artikelen

per vestiging in absolute zin beperkt blijven, met maximaal 20% van het oppervlak tot een maximum van 500 m² vwo. Een afzonderlijke branchegroep mag niet meer bedragen dan 100 m² vwo. De verkoop van voedings- en genotmiddelen is in alle gevallen uitgesloten.

Belangrijke voorwaarde voor het hanteren van dergelijke criteria die in de voorschriften bestemmingsplannen vastgelegd worden, is dat er door de gemeente strikt gehandhaafd wordt om ontwrichtende effecten te voorkomen.

Detailhandel op andere locaties uitsluiten

Buiten het kernwinkelgebied, Vestingveld en de twee wijkondersteunende supermarkten adviseren wij geen (nieuwe) detailhandel of substantiële uitbreiding van bestaande winkels toe te staan. Indien mogelijk (bijvoorbeeld bij leegstand) kan voor bestaande winkelvestigingen buiten de winkelgebieden tot functiewijziging worden overgegaan, zodat de winkelfunctie buiten de beoogde winkelgebieden op den duur verdwijnt.

Ook op de bestaande bedrijventerreinen Schepenveld, Krachtenveld en Gildenveld

wordt in principe geen nieuwe detailhandel toegestaan. Uitzonderingen op deze bedrijventerreinen zijn middels ontheffing mogelijk wanneer deze detailhandel door hinder en/of gevaar redelijkerwijs niet gevestigd kan worden in het centrum of op Vestingveld (o.a. brand- en explosiegevaarlijke goederen). Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit kan op Schepenveld, Krachtenveld en Gildenveld worden toegestaan. De detailhandel moet aan beide onderstaande voorwaarden voldoen:

- De detailhandelsfunctie is ondergeschikt en is gemaximeerd aan de hoofdfunctie, namelijk maximaal 20% van de totale bedrijfsoppervlakte, met een maximale omvang van 150 m² vwo;
- De detailhandelsfunctie is gerelateerd aan de hoofdactiviteit en betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde producten.

De bedrijventerreinen Horsterparc en Trekkersveld liggen buiten de bebouwde kom en zijn gericht op regionale bedrijvigheid (deels footloose). Op deze locaties worden de detailhandelsmogelijkheden beperkt tot de brand- en explosiegevaarlijke goederen.



PDV-cluster gepland op Vestingveld



Kleinschalig doe-het-zelf is gewenst in centrum



Bij invulling Vestingveld aandacht voor verplaatsters

Bijlage 1 Begeleidingscommissie

Tijdens het onderzoek heeft enkele malen overleg plaatsgevonden met een begeleidingscommissie, bestaande uit:

| | |
|---------------------------|---|
| De heer M. de Boer | Gemeente Zeewolde |
| De heer H. Polet | Gemeente Zeewolde |
| De heer J. Scheen | Ondernemersvereniging Zeewolde (OVZ) (voorzitter) |
| Mevrouw L. Westerlaken | OVZ |
| De heer W. van den Noort | Bedrijfskring Zeewolde (BKZ) (voorzitter) |
| De heer H. Gerssen | BKZ |
| Mevrouw M. Baars-Wielandt | KvK Gooi-, Eem- en Flevoland |
| Mevrouw V. van der Goot | KvK Gooi-, Eem- en Flevoland |

Bijlage 2 Branche-indeling detailhandel

| Branchegroep | Branche |
|-----------------------------|---|
| Voedings- en genotmiddelen | <ul style="list-style-type: none"> Voedings- en genotmiddelen (o.a. supermarkt, versspeciaalzaak, slijter, tabak en lectuur) |
| Frequent benodigde non-food | <ul style="list-style-type: none"> Persoonlijke verzorging Huishoudelijke- en cadeauartikelen Bloemen, planten, dierbenodigdheden |
| Modisch recreatief | <ul style="list-style-type: none"> Kleding en modeaccessoires Schoenen en lederwaren |
| Overig recreatief | <ul style="list-style-type: none"> Optiek, juwelier, antiek Sport en spel Hobby Boeken, lectuur, cd, kantoorartikelen Warenhuis Bruin- en witgoed Fietsen en autoaccessoires |
| Gerichte non-food | <ul style="list-style-type: none"> Woninginrichting (o.a. meubelen, keukens, sanitair, vloerbedekking) Doe-het-zelf Tuincentra |
| Overige detailhandel | <ul style="list-style-type: none"> Overige detailhandel (o.a. tweedehandsartikelen, souvenirs, partijgoederen) |

Bijlage 3 Winkelaanbod Zeewolde

| | Zeewolde (in m ² wvo) | Kernen van gelijke omvang |
|--|-------------------------------------|------------------------------|
| Voedings- en genotmiddelen | 5.315 | 6.383 |
| Frequent benodigde non-food | 2.359 | 2.807 |
| <i>persoonlijke verzorging</i> | 1.234 | 1.060 |
| <i>huishoudelijke en cadeau-artikelen</i> | 771 | 915 |
| <i>bloemen, planten, dierbenodigdheden</i> | 354 | 832 |
| Modisch recreatief | 3.800 | 5.613 |
| <i>kleding en mode-accessoires</i> | 2.445 | 4.324 |
| <i>schoenen en lederwaren</i> | 1.355 | 1.289 |
| Overig recreatief | 3.940 | 5.967 |
| <i>optiek, juwelier, antiek, kunst</i> | 373 | 582 |
| <i>sport en spel</i> | 1.125 | 1.726 |
| <i>hobby-artikelen</i> | 159 | 416 |
| <i>boeken, lectuur, cd's, kantoorartikelen</i> | 476 | 603 |
| <i>warenhuis</i> | 950 | 832 |
| <i>bruin- en witgoed</i> | 346 | 998 |
| <i>fietsen en autoaccessoires</i> | 511 | 811 |
| Gerichte non-food | 9.345 | 18.898 |
| <i>woninginrichting</i> | 3.051 | 10.437 |
| <i>doe-het-zelfartikelen</i> | 4.294 | 4.532 |
| <i>tuincentra en tuinartikelen</i> | 2.000 | 3.929 |
| Overige detailhandel | 1.286 | 1.206 |
| TOTAAL | 26.045 | 40.873 |

* Locatus (april 2009), Retailverkenner en Winkelverkooppuntenbestand Zeewolde

Bijlage 4 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op 17 mei 2005 is de Nota Ruimte vastgesteld door de Tweede Kamer. Vervolgens heeft op 17 januari 2006 de Eerste Kamer ermee ingestemd. In de Nota Ruimte zijn het locatiebeleid uit de Vierde Nota ('ABC-locatiebeleid') en het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV/GDV-beleid) vervangen door één integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Doelstelling van het integrale locatiebeleid is om ieder bedrijf een goede vestigingsplaats te bieden zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de kracht van steden en dorpen*.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd, op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Provincies concretiseren het integrale locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen in het provinciale ruimtelijke en verkeers- en vervoersbeleid. Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om in bestemmingsplannen een aparte bestemming op te nemen voor perifere detailhandel.

* Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ (2005), Nota Ruimte

Verder dienen provincies te reguleren dat:

- bedrijven en voorzieningen die, vanwege veiligheid, hinder en een verkeersaantrekkende werking, niet inpasbaar zijn in woonbebouwing ruimte wordt geboden op daarvoor te bestemmen (bedrijven) terreinen;
- nieuwe en bestaande bedrijven en voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking en/of arbeids- en bezoekersintensieve functies ruimte wordt geboden op locaties met een goede aansluiting op (bij voorkeur verschillende vormen van) verkeers- en vervoersverbindingen;
- nieuwe en bestaande bedrijven en voorzieningen met arbeids- en/of bezoekersintensieve functie ruimte wordt geboden op locaties in de nabijheid van openbaar vervoersknooppunten en met een goede aansluiting op (bestaande) verkeers- en vervoersverbindingen.

IPO-richtlijnen

De provincies hebben in het Interprovinciaal Overleg (IPO) gezamenlijk richtlijnen opgesteld met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel*. Het gaat om een minimumpakket aan richtlijnen, een strenger beleid door individuele provincies is mogelijk.

- Het IPO geeft prioriteit aan de positie van de bestaande winkelgebieden. Ruimte voor veranderingen wordt geboden onder voorwaarde dat de bestaande voorzieningsstructuur niet duurzaam wordt aangetast;

* Interprovinciaal overleg (23 februari 2006), Perifere detailhandel

- Vernieuwing of uitbreiding vindt bij voorkeur plaats binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden;
- Vestiging van detailhandel in het buitengebied (weidewinkels) is niet toegestaan;
- Grootschalige winkelvoorzieningen worden bij voorkeur geaccommodeerd op binnenstedelijke locaties;
- Detailhandel voor niet-frequente doelgerichte aankopen is alleen op perifere locaties toegestaan als deze moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden vanwege de volumineuze aard, brand- en explosiegevaar en dagelijkse bevoorrading;
- Thematische ontwikkelingen zijn alleen dan toegestaan als er geen ruimte is aangrenzend aan bestaande centra en als het thema specifiek aan de perifere locatie is gebonden;
- Grootschalige detailhandel met een bovenlokale verzorgingsfunctie sluit bij voorkeur aan op bestaande detailhandelsconcentraties en dient goed bereikbaar te zijn met openbaar vervoer en auto.
- Clusters van grootschalige detailhandel (eventueel in combinatie met leisure) kunnen alleen worden geconcentreerd in stedelijke netwerken nabij knooppunten met een bovenregionale functie;
- Onderzoek moet aantonen dat de ontwikkeling van (een cluster van) grootschalige detailhandel geen ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg heeft.

De IPO-richtlijnen zijn geaccordeerd door het kabinet*. Opgemerkt moet worden dat de werking van het PDV/GDV-beleid met de Nota Ruimte niet

* Min. VROM en EZ (10 november 2006), Kabinetsreactie IPO richtlijnen perifere detailhandel

ineens is opgeheven. Het maakt immers nog onderdeel uit van het vigerende ruimtelijke beleid op gemeentelijk en provinciaal niveau. Gemeenten en provincies kunnen er bij het vaststellen van nieuw beleid voor kiezen hun ruimtelijke detailhandelsbeleid te wijzigen.

De nieuwe Wro

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden. De invoering van de nieuwe Wro brengt een aantal belangrijke veranderingen met zich mee voor de wijze waarop ruimtelijke plannen van overheden tot stand komen en gewijzigd worden*. Zo zijn bijvoorbeeld de planologische kernbeslissing (Rijk), het streekplan (provincie) en het structuurplan (gemeente) vervangen door structuurvisies.

Met de nieuwe Wro zijn gemeenten verplicht om voor het hele grondgebied actuele bestemmingsplannen op te stellen. Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien, kan in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening worden opgesteld.

Het aantal buitenplanse vrijstellingen (art. 19 huidige WRO) is beperkt. Met de nieuwe Wro kunnen gemeenten gebruik maken van het projectbesluit als het bestemmingsplan een bepaalde ontwikkeling of een bepaald project niet toestaat. In een projectbesluit worden de belangrijkste elementen van het project beschreven. Realisatie van een project kan zo worden bespoedigd. Regeling van bijvoorbeeld de beheersaspecten volgt later bij de aanpassing van het bestemmingsplan.

* Ministerie VROM (2008), Dossier Wet op de ruimtelijke ordening (www.vrom.nl)

Het bestemmingsplan moet binnen een jaar aangepast zijn om het projectbesluit onherroepelijk te maken*.

De nieuwe Wro staat branchering in bestemmingsplannen toe. Gemeenten hebben de mogelijkheid om, ter bevordering van de ruimtelijk-economisch kwaliteit, in een bestemmingsplan eisen te stellen ten aanzien van de vestiging van bepaalde branches van detailhandel. Met de beperking van bijvoorbeeld de vestiging van grote supermarkten aan de rand van de stad kunnen gemeenten ongewenste ontwikkelingen voor de bestaande detailhandelsstructuur voorkomen/tegengaan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de branchebeperkingen moeten worden gemotiveerd vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet enkel en alleen mogen worden gegrond op argumenten van concurrentiebeperking**.

* Ministerie VROM (2007), De nieuwe Wet ruimtelijke ordening geeft ruimte

** Ministerie VROM (2007), Bro Nota van Toelichting

Bijlage 5 Distributieve mogelijkheden

Distributie planologisch onderzoek (dpo)

In vroegere dpo's werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

Variabelen

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de landelijk gemiddelde omzet in winkels per hoofd van de bevolking, de omvang van het verzorgingsgebied (aantal inwoners), de mate waarin het omzetspotentieel terecht komt in het betreffende winkelgebied (koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevoeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m² winkelvloeroppervlak) en benodigde omzet per m² vwo (vloerproductiviteit) een rol.

Verzorgingsgebied

De gemeente Zeewolde heeft momenteel ± 21.000 inwoners* (primair verzorgingsgebied). Op basis van het gemeentelijke woningbouwprogramma gaan we uit van ± 26.000 inwoners in Zeewolde in

* CBS (2009, Statline databank

2020*. Binnen een straal van 10 kilometer liggen geen andere (kleine) kernen, waardoor een secundair verzorgingsgebied ontbreekt.

Gemiddelde omzet per inwoner

In veel distributieplanologische berekeningen wordt uitgegaan van de bestedingen per branche. DTNP kiest ervoor te rekenen met winkels als eenheden, omdat we in de distributieplanologie de uitbreidingsruimte van winkelmeters berekenen. We maken onderscheid tussen winkels in voedings- en genotmiddelen (VGM) en winkels in duurzame en overige goederen (excl. tuincentra, doe-het-zelfzaken en woninginrichtingszaken) (DOG). Winkels in voedings- en genotmiddelen bestaan uit supermarkten en versspeciaalzaken. Winkels in duurzame en overige goederen bestaan uit winkels in frequent benodigde non-food (o.a. drogisterij, huishoudelijke artikelen), modisch recreatief (o.a. kleding, lederwaren), overig recreatief (o.a. boeken, juwelier, warenhuis) en overige detailhandel (o.a. tweedehands). In de methodiek van DTNP wordt de aankoop van pannen (branche huishoudelijke artikelen) bij een supermarkt gerekend tot een besteding in winkels in voedings- en genotmiddelen en de aankoop van een Hemaworst (branche voedings- en genotmiddelen) tot een besteding in winkels in duurzame en overige goederen.

Daarnaast wordt doorgaans in distributieve berekeningen uitgegaan van gemiddelde toonbankbestedingen per hoofd van de bevolking. Wij gaan uit van de landelijk gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking omdat hiervan recente gegevens beschikbaar zijn. Het verschil is dat bij de ge-

* Gemeente Zeewolde (2009), Bijlage 1a Kadernota
Gemeente Zeewolde (2005), Bevolkingsprognose 2005 t/m 2025

middelste omzet per hoofd van de bevolking niet alleen bestedingen van consumenten zijn meegenomen maar ook bestedingen van bedrijven. In Nederland is de totale omzet van winkels in 2007 ± € 81,5 mld (exclusief BTW). Dit betekent een gemiddelde omzet per hoofd van de bevolking van € 4.974. Hiervan wordt € 1.891 omgezet in winkels voor voedings- en genotmiddelen en € 2.276 in winkels voor duurzame en overige goederen (zonder tuincentra, doe-het-zelfwinkels en winkels in woninginrichting). In de 'PDV-branches' wordt € 490 omgezet in winkels in woninginrichting, € 226 in winkels voor doe-het-zelf (DHZ) en € 91 in tuincentra*.

Wanneer het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in het verzorgingsgebied afwijkt van het Nederlands gemiddelde is het gewenst de gemiddelde omzetcijfers per hoofd aan te passen. Voor voedings- en genotmiddelen is het gebruikelijk het omzetcijfer per hoofd aan te passen met een correctie van ¼ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het Nederlands gemiddelde. Voor duurzame en overige goederen is het gebruikelijk een correctie door te voeren van ½ van het percentage dat het inkomen lager of hoger is dan het gemiddelde. Omdat het gemiddeld besteedbaar inkomen in de gemeente Zeewolde 4% onder het landelijk gemiddelde ligt (CBS, 2006), gaan we uit van iets lagere omzetcijfers per inwoner. Voor voedings- en genotmiddelen gaan wij uit van € 1.873 (€ 1.891 - (¼ x 4% x € 1.891)). Voor duurzame en overige goederen gaan we uit van € 2.233 (€ 2.276 - (½ x 4% x € 2.276)). De omzet per inwoner in woninginrichting bedraagt ± € 481. Voor doe-het-zelf- en tuinartikelen gaan we uit van respectievelijk € 222 en € 89 omzet per inwoner.

* DTNP (2008), Omzetkengetallen 2007, o.b.v. gegevens van CBS, CBW, HBD

Koopkrachtbinding en -toevloeiing

Niet alle bestedingen van inwoners van Zeewolde komen terecht in Zeewolde. Het aandeel van de totale bestedingen van inwoners van Zeewolde dat terecht komt in Zeewolde noemen we de koopkrachtbinding.

Het supermarktenaanbod en het aanbod van versspecialzaken in Zeewolde is behoorlijk compleet. We gaan uit van een compleet aanbod in de toekomst, waarbij het supermarktenaanbod verder versterkt wordt. Voor winkels in VGM gaan we uit van een koopkrachtbinding van 95%. Het centrum van Zeewolde is een maatje kleiner dan de omliggende centra Nijkerk en Harderwijk en zal niet op het niveau van deze centra komen. Deze centra en de centra van Almere en Amersfoort hebben een sterker recreatief winkelaanbod doordat ze over een groter verzorgingsgebied beschikken. Een koopkrachtbinding van 60% van de inwoners van Zeewolde aan het eigen winkelaanbod in DOG achten wij desondanks haalbaar. De omliggende centra liggen namelijk op enige afstand en wanneer in het centrum van Zeewolde een zo compleet mogelijk aanbod aanwezig is, kunnen inwoners uit de eigen kern meer gebonden worden. Aanbod in doe-het-zelf en tuin bestaat voornamelijk uit relatief weinig keuzegevoelige artikelen die op zo kort mogelijke afstand worden aangeschaft. Voldoende aanbod in de kern zal daardoor tot een hoge koopkrachtbinding leiden. Voor DHZ gaan we uit van een maximale koopkrachtbinding van 80% en voor tuincentra van een koopkrachtbinding van 70% (één aanbieder mogelijk). Bij woninginrichting (meubels) is het aanbod wel keuzegevoelig, waardoor de consument doorgaans kiest voor veel aanbod bij elkaar (woonboulevard). Voor woninginrichting

is het op de schaal van Zeewolde daarom niet mogelijk in termen van koopkrachtbinding en -toevloeiing te spreken (zie p. 23).

Naast bestedingen van inwoners van de gemeente Zeewolde (primair verzorgingsgebied) ontvangen de winkels in Zeewolde ook bestedingen van inwoners van buiten deze gebieden. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing.

In de nabijheid van Zeewolde liggen geen andere kernen. De kernen in de regio liggen op afstand en hebben hun eigen supermarktenaanbod. Koopkrachttoevloeiing in de VGM-sector vindt daardoor naar verwachting beperkt plaats. Verblijfstoerisme draagt bij aan de omzet in het winkelapparaat van Zeewolde. In 2008 telde Zeewolde ± 781.500 toeristische overnachtingen*. Voor Zeewolde gaan we uit van $\pm 10\%$ koopkrachttoevloeiing voor winkels in VGM. Het recreatieve winkelaanbod in de regio is sterk (o.a. Amersfoort, Almere, Harderwijk, Nijkerk). Koopkrachttoevloeiing voor winkels in DOG zal daardoor beperkt blijven. Wanneer het aanbod in het centrum van Zeewolde versterkt wordt, achten wij koopkrachttoevloeiing van 15% voor DOG maximaal haalbaar. Toevloeiing van koopkracht voor winkels in DHZ en tuincentra zal eveneens beperkt zijn ($\pm 10\%$), gezien het complete aanbod in omliggende kernen.

Gemiddelde omzet per m²

In Nederland bedraagt de gemiddelde omzet per m² (uit de verkoop aan consumenten en bedrijven) in winkels voor voedings- en genotmiddelen

* Gemeente Zeewolde (2008), Toeristenbelasting overzicht 2008

$\pm \text{€ } 6.760,-$ (excl. BTW). In winkels in duurzame en overige goederen (zonder tuincentra, doe-het-zelfwinkels en winkels in woninginrichting) bedraagt de gemiddelde omzet per m² $\pm \text{€ } 3.320,-$ (excl. BTW). De gemiddelde omzet per m² in woninginrichting bedraagt $\pm \text{€ } 1.230$. Voor DHZ en tuincentra ligt de gemiddelde omzet per m² respectievelijk op $\pm \text{€ } 1.360$ en $\pm \text{€ } 790$ (DTNP, 2008). Voor Zeewolde (centraal in Nederland) gaan wij uit van deze gemiddelde omzetten.

Indicatie distributieve mogelijkheden

Op basis van bovenstaande cijfers wordt een indicatieve berekening gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor Zeewolde*.

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels VGM in Zeewolde

| Jaar | 2009 | 2015 | 2020 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Inwoners Zeewolde | 21.000 | 25.000 | 26.000 |
| Omzet/inwoner | € 1.873 | € 1.873 | € 1.873 |
| Koopkrachtbinding | 95% | 95% | 95% |
| Koopkrachttoevloeiing | 10% | 10% | 10% |
| Totale potentiële omzet | € 41,5 mln | € 49,4 mln | € 51,4 mln |
| Omzet/m ² | € 6.760 | € 6.760 | € 6.760 |
| Potentieel winkelaanbod | ± 6.100 | ± 7.300 | ± 7.600 |
| Aanwezig winkelaanbod | ± 5.300 | ± 5.300 | ± 5.300 |
| Uitbreiding winkelaanbod | ± 800 | ± 2.000 | ± 2.300 |

* Bedragen zijn excl. BTW. Oppervlaktematen hebben betrekking op winkelvloeroppervlak

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels DOG in Zeewolde

| Jaar | 2009 | 2015 | 2020 |
|--------------------------|------------|------------|----------|
| Inwoners Zeewolde | 21.000 | 25.000 | 26.000 |
| Omzet/inwoner | € 2.233 | € 2.233 | € 2.233 |
| Koopkrachtbinding | 60% | 60% | 60% |
| Koopkrachttoevloeiing | 15% | 15% | 15% |
| Totale potentiële omzet | € 33,1 mln | € 39,4 mln | € 41 mln |
| Omzet/m ² | € 3.320 | € 3.320 | € 3.320 |
| Potentieel winkelaanbod | ± 9.970 | ± 11.900 | ± 12.350 |
| Aanwezig winkelaanbod | ± 11.400 | ± 11.400 | ± 11.400 |
| Uitbreiding winkelaanbod | 0 | ± 500 | ± 950 |

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels woninginrichting in Zeewolde

Voor meubelzaken en andere grootschalige woninginrichtingszaken geldt dat deze perifeer gevestigd zijn, veelal op woonboulevards. Deze boulevards staan echter sterk onder druk. Er is de afgelopen jaren een enorme schaalvergroting in de aanbodstructuur opgetreden (bijlage 6). Elke woonboulevard moet regionaal functioneren. Er zijn in elke regio al meerdere grote clusters aanwezig (zo ook in de omgeving van Zeewolde), waardoor er sprake is van overaanbod in deze branche. Op de schaal van Zeewolde is een distributieve berekening niet zinvol. Een moderne meubelboulevard begint vanaf 20.000 m² vwo, waarvoor een primair verzorgingsgebied van tenminste 100.000 inwoners vereist is. Bestaande meubelboulevards van dit formaat functioneren momenteel bovendien matig. Op de schaal van Zeewolde zal het aanbod beperkt blijven tot enkele (lokale) meubelzaken. Het aanbod woninginrichting heeft een omvang van ± 3.100 m² vwo en zal naar verwachting op eenzelfde niveau blijven.

Indicatie distributieve mogelijkheden winkels DHZ in Zeewolde

| Jaar | 2009 | 2015 | 2020 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Inwoners Zeewolde | 21.000 | 25.000 | 26.000 |
| Omzet/inwoner | € 222 | € 222 | € 222 |
| Koopkrachtbinding | 80% | 80% | 80% |
| Koopkrachttoevloeiing | 10% | 10% | 10% |
| Totale potentiële omzet | € 4,1 mln | € 4,9 mln | € 5,1 mln |
| Omzet/m ² | € 1.360 | € 1.360 | € 1.360 |
| Potentieel winkelaanbod | ± 3.000 | ± 3.600 | ± 3.800 |
| Aanwezig winkelaanbod | ± 4.300 | ± 4.300 | ± 4.300 |
| Uitbreiding winkelaanbod | 0 | 0 | 0 |

Indicatie distributieve mogelijkheden tuincentra in Zeewolde

| Jaar | 2009 | 2015 | 2020 |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Inwoners Zeewolde | 21.000 | 25.000 | 26.000 |
| Omzet/inwoner | € 89 | € 89 | € 89 |
| Koopkrachtbinding | 70% | 70% | 70% |
| Koopkrachttoevloeiing | 10% | 10% | 10% |
| Totale potentiële omzet | € 1,5 mln | € 1,7 mln | € 1,8 mln |
| Omzet/m ² | € 790 | € 790 | € 790 |
| Potentieel winkelaanbod | ± 1.800 | ± 2.200 | ± 2.300 |
| Aanwezig winkelaanbod | ± 2.000 | ± 2.000 | ± 2.000 |
| Uitbreiding winkelaanbod | 0 | ± 200 | ± 300 |

Bijlage 6 Trends in de detailhandel

Bezoekmotief

Bij winkelbezoek hangt het gedrag van de consument vooral samen met het bezoekmotief. Globaal kunnen we een onderscheid maken tussen boodschappen doen, recreatief winkelen en het doen van gerichte aankopen*. De drie typen kennen elk hun eigen ruimtelijke patroon.

Boodschappen doen

Bij boodschappen doen staat de efficiënte aankoop van voedings- en genotmiddelen en frequent benodigde non-food (o.a. drogist, bloemen) centraal. Verkrijgbaarheid (compleet assortiment) en gemak (reistijd, parkeren, openingstijden) spelen een belangrijke rol. Dit type winkelgedrag is doorgaans vluchtig en vindt hoogfrequent plaats, overwegend in de omgeving van de woning (wijk- en dorpscentra). De kwaliteit en omvang van de supermarkt zijn sterk bepalend voor de trekkracht van een boodschappencentrum.

Recreatief winkelen

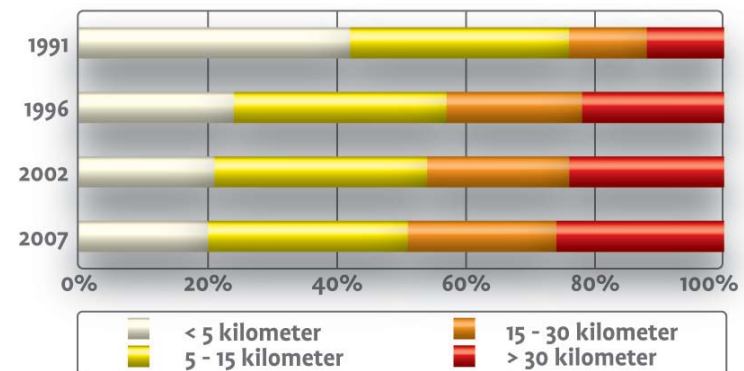
Bij recreatief winkelen gaat het om de aankoop van keuzegevoelige artikelen (mode, cadeau-artikelen, boeken etc.). Het rondkijken en ontspannen is bij recreatief winkelen net zo belangrijk of soms zelfs belangrijker dan de uiteindelijke aankoop. De frequentie en tijdsduur van dit winkelgedrag loopt sterk uiteen afhankelijk van individuele voorkeuren. Recreatief winkelen of funshoppen is in Nederland een van de

* HBD (2004), Dynamische winkelgebieden

populairste vrijetijdsbestedingen*. Het aantal dagtochten met als doel recreatief winkelen is de laatste jaren toegenomen. De afstanden die hierbij worden afgelegd, zijn ook steeds groter** (figuur 5).

De attractiviteit van een recreatief winkelgebied wordt primair bepaald door de omvang van het modisch recreatieve aanbod en de aanwezigheid van landelijk bekende trekkers (V&D, Hema, H&M, etc.). Een ruim aanbod bijzondere speciaalzaken, aantrekkelijke horeca, een aangename sfeer en goede bereikbaarheid vergroten de attractiviteit van een recreatief winkelgebied. Naarmate consumenten de aankoop (en niet het rondkijken of ontspannen) meer centraal stellen is efficiëntie als kwaliteit belangrijker: optimale bereikbaarheid en een compleet assortiment in een zo compact mogelijke opzet.

Figuur 5 De afstand van dagtochten met als doel recreatief winkelen



* CVTO (2006), Trendrapport toerisme, recreatie en vrije tijd 2005/2006

** CBS (2009), Statline databank

Gerichte aankopen

Bij doelgerichte aankopen gaat het om de aankoop van artikelen in de branches woninginrichting, doe-het-zelf en tuincentra. Het winkelgedrag varieert per branche. In de branche woninginrichting staat de aankoop van keuzegevoelige artikelen centraal. Consumenten oriënteren en informeren zich vaak uitgebreid voorafgaand aan dit soort (dure) aankopen en zijn bereid om grote afstanden af te leggen om het aanbod in verschillende winkels te vergelijken of een grootschalig aanbodcluster te bezoeken.

In tegenstelling tot woninginrichtingsartikelen zijn een groot deel van de doe-het-zelfartikelen niet keuzegevoelig (hout, verf, plaatmateriaal, ijzerwaren). Kijken en vergelijken van producten vindt maar beperkt plaats, waardoor concentratie van winkels vanuit het oogpunt van de consument niet nodig is. Winkels in deze branche worden doorgaans heel doel- en productgericht bezocht. Een goede vindbaarheid, bereikbaarheid en verkrijgbaarheid zijn daarom belangrijk. Bouwmarkten en andere doe-het-zelfzaken hebben een lokale en beperkt bovenlokale verzorgingsfunctie.

Het winkelgedrag in tuincentra wordt enerzijds gekenmerkt door gemak en efficiëntie en anderzijds door vermaak en beleving. Bijna 40% van de omzet in de branche wordt gerealiseerd in het voorjaar, wanneer consumenten doelgericht de tuincentra bezoeken voor de aankoop van bloemen en planten. Een goede bereikbaarheid en een compleet assortiment zijn dan belangrijk, het vergroot de slaagkans van consumenten. De grootschalige tuincentra of groene warenhuizen voorzien daarnaast met een ruim aanbod niet-levende artikelen (cadeau-

artikelen, woonaccessoires) steeds vaker in een behoefte aan vermaak en beleving. Bezoekers gaan hier op zoek naar 'inspiratie' en laten zich verleiden tot impulsaankopen.

Overaanbod in de woonbranche

Het winkelaanbod in de branche woninginrichting is in de afgelopen tien jaar verdubbeld. Enerzijds als gevolg van de gestage groei van het aantal woonboulevards in Nederland, anderzijds als gevolg van schaalvergroting in de branche. Sinds de introductie van de woonboulevard in de jaren tachtig zijn er in Nederland circa 80 van dit soort winkelclusters gerealiseerd*. Hier is inmiddels ongeveer 1/3 van het totale aanbod in de branche gevestigd. Binnen de woonboulevards is sprake van een grote mate van eenvormigheid. Het aanbod bestaat voor een belangrijk deel uit een beperkt aantal landelijke spelers (Kwantum, CarpetRight, BeterBed, etc.) waardoor de woonboulevards weinig onderscheidend zijn van elkaar.

In de branche woninginrichting wordt onderscheid gemaakt tussen gemengde woonwinkels en speciaalzaken. De gemiddelde omvang van gemengde woonwinkels of woonwarenhuizen bedraagt ± 1.500 m². In 2002 was dit nog ± 970 m² wvo. De gemengde woonwinkels bieden een breed assortiment voor de inrichting van de woning bestaande uit bijvoorbeeld meubels, gordijnen en keukens (bijv. Ikea, Trendhopper). De gemiddelde omvang van speciaalzaken ligt aanzienlijk lager. De gemiddelde omvang van slaaspecialzaken is ± 600 m² en van keukenwinkels ± 550 m². Bij de speciaalzaken heeft in de afgelopen vijf

* HBD (2004), Woonboulevards huidige positie en toekomstperspectief

jaar nauwelijks schaalvergroting plaatsgevonden*. De forse groei van het winkelaanbod in de branche woninginrichting is niet gepaard gegaan met eenzelfde stijging van de bestedingen door consumenten. Aan het begin van de eeuw was zelfs sprake van een daling van de bestedingen. Als gevolg hiervan is er sprake van overaanbod in de branche. Inmiddels zitten de bestedingen weer in de lift, maar desalniettemin is de balans tussen vraag en aanbod (ernstig) verstoord.

Branchevervaging in de periferie neemt toe

In veel sectoren binnen de detailhandel treden verschijnselen van branchevervaging of -vervreemding op: het aangeboden assortiment is anders dan gebruikelijk in de oorspronkelijke branchegroep. Zo zijn er drogisterijen die ook speelgoed verkopen en supermarkten waar ook computers worden verkocht. In normale winkelgebieden leidt dit niet tot (planologisch-juridische) problemen, omdat de branchering niet in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Op locaties buiten de reguliere winkelconcentraties is detailhandel veelal specifiek bestemd of via een vrijstelling geregeld (bijv. bouwmarkt op een bedrijventerrein). Geconstateerd kan worden dat bedrijven, die vanwege de omvang van de artikelen buiten de reguliere winkelgebieden mogen vestigen, in toenemende mate branchevreemde artikelen verkopen. Zo zijn er bouwmarkten die ook speelgoed aanbieden en tuincentra die huishoudelijke artikelen verkopen. Om te voorkomen dat structuurversturende effecten ontstaan voor reguliere winkelgebieden is handhaving noodzakelijk.

* HBD (2008), Branches in detail Woonzaken 2007

Specialisering/thematisering in winkelgebieden

Meer en meer zien we dat winkelgebieden zich specialiseren naar bezoekmotief en dat consumenten voor specifieke motieven andere winkelgebieden bezoeken. Zo ligt de nadruk in buurt- en wijkcentra op boodschappen doen, in binnensteden op recreatief winkelen, en op perifere locaties op gerichte aankopen. Winkelgebieden die in staat zijn voor een bepaald bezoekmotief een voldoende sterk aanbod te bieden, blijken in de praktijk succesvol.

Sommige centra zijn in staat in te spelen op meerdere bezoekmotieven. In dat geval wordt per afzonderlijk bezoekmotief een voldoende groot aanbod (kritische massa) geboden in een passende setting, vaak in deelgebieden. Voorbeelden zijn grote dorpscentra en stadscentra met een kernwinkelgebied, aanloopstraten en randzones. Een ver doorgevoerde vorm van specialiseren is thematiseren. Binnen een bepaald bezoekmotief specialiseren centra zich dusdanig dat zij zich concentreren op één bepaalde doelgroep en branchegroep. Door een groot aanbod te bieden in een bepaald kwaliteitssegment kan een gerichte groep belangstellenden worden getrokken uit een relatief groot gebied. Voor dit soort centra zijn relatief grote verzorgingsgebieden nodig. Alleen bij een groot, onderscheidend aanbod zijn centra immers in staat veel consumenten aan zich te binden. Hierdoor zijn thematische centra relatief kwetsbaar.

Op veel plaatsen in Nederland zijn plannen in voorbereiding voor de ontwikkeling van thematische centra. Voor een dergelijk nieuw winkelgebied zijn branche- of assortimentsbepalingen in het bestemmingsplan toegestaan, mits deze ruimtelijk relevant zijn. Dit kan

optreden wanneer een normale detailhandelsbestemming voor een nieuw winkelgebied ontwrichtende effecten op de ruimtelijke structuur met zich mee brengt. Dit vereist een overtuigende motivering, waarbij tevens moet worden bedacht dat het bestemmingsplan handhaafbaar moet zijn.

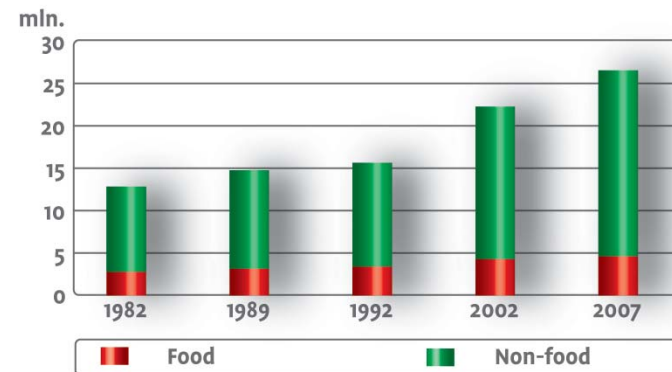
Uitbreiding en schaalvergroting winkelstructuur

De Nederlandse voorzieningenstructuur is relatief fijnmazig en heeft een hiërarchische opbouw bestaande uit o.a. buurtcentra, wijkwinkelcentra en grote binnensteden. Deze traditionele voorzieningenstructuur is in de afgelopen decennia aangevuld met nieuwe winkelgebieden zoals themacentra (o.a. Factory Outlet Centre Rosada, Gardenz Geleen), winkelclusters op trafficlocaties (AH to go op treinstations, tankshops) en grootschalige detailhandelsvestigingen (o.a. Amsterdam ArenABoulevard, Megastores Den Haag). Als gevolg hiervan en als gevolg van de voortdurende schaalvergroting in de reguliere winkelgebieden is het winkelvloeroppervlak in Nederland in de afgelopen 25 jaar verdubbeld en heeft het nu een omvang van ruim 25 miljoen m² (figuur 6).

Door de groei van het winkelvloeroppervlak zijn de keuzemogelijkheden voor consumenten aanzienlijk toegenomen. In beginsel is de consument gericht op het meest nabij gelegen winkelgebied dat in zijn behoefte kan voorzien, maar door de toenemende mobiliteit speelt afstand steeds minder vaak een rol bij de keuze voor een winkelgebied. Voor kleinschalige winkelclusters is het steeds moeilijker om aan de toenemende eisen van de moderne consument te voldoen. Die verwacht een compleet aanbod en keuze, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen. De noodzakelijke massa (aantal m² wvo) voor een winkelgebied neemt dan ook toe en daarmee weer het benodigde aantal consumenten. Op

deze wijze vindt geleidelijk schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur. Het gevolg is dat buurtcentra langzaam maar zeker uit de voorzieningenstructuur verdwijnen.

Figuur 6 Groei winkelvloeroppervlak



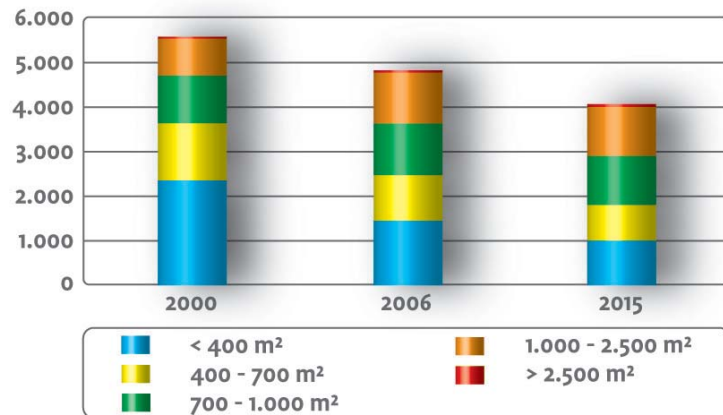
Dit proces staat dikwijls op gespannen voet met de (maatschappelijke en beleidsmatige) wens voor winkels in de woonomgeving. Deze dragen immers bij aan de aantrekkelijkheid van een woonbuurt en zijn vooral belangrijk voor niet mobiele inwoners (o.a. ouderen). Deze groep is echter onvoldoende groot om een compleet dagelijks winkelaanbod op buurtniveau in stand te houden. Hetzelfde zien we bij binnensteden en woonboulevards, waar grote centra het winnen van kleinere.

Schaalvergroting in alle branches

Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van winkels is de laatste jaren fors toegenomen. Een volwaardige servicesupermarkt heeft tegenwoordig een minimale omvang van 1.000 à 1.200 m² wvo. Bij nieuwe vestigingen

wordt door enkele supermarktorganisaties een minimale maat van 2.000 m² wvo gehanteerd (bijv. Jumbo). Voor de komende jaren verwachten we een verdere afname van kleinschalige supermarkten (< 700 m²) en een toename van het aantal grootschalige supermarkten (> 2.500 m²). Per saldo neemt het aantal supermarkten af (figuur 7).

Figuur 7 Schaalvergroting in supermarktbranche



Het aantal grootschalige supermarkten in Nederland groeit, maar is nog beperkt (± 25). In veel gevallen betreft het reeds lang geleden gevestigde winkels (o.a. Miro, Maxis) of vergrote supermarkten in wijk- en stadsdeelcentra. Veel gemeenten zijn terughoudend bij initiatieven voor nieuwe grootschalige supermarkten, vanwege de effecten op de bestaande winkelstructuur.

In kledingwinkels wisselen collecties elkaar steeds sneller af om consumenten voortdurend te prikkelen en te verleiden tot aankopen.

Samen met de sterke concurrentie op prijs en assortiment zorgt dit ervoor dat ook in de modebranche het aantal grootschalige winkels toeneemt. Naast traditionele grootschalige aanbieders zoals C&A en Peek & Cloppenburg vestigen zich nieuwe grootschalige (buitenlandse) modische winkelformules met een brede doelgroep zoals The Sting (gemiddeld ± 800 m² wvo) en Zara (gemiddeld ± 1.150 m² wvo). De nieuwste vestigingen van H&M in Nederland, in bijvoorbeeld het Mosae Forum in Maastricht of het Piazza Center in Eindhoven, hebben een omvang van ± 1.750 à 2.000 m² wvo.

Ook in andere branches zoals bruin- en witgoed/elektronica en sport en spel vindt schaalvergroting plaats. Het gemiddeld winkelvloeroppervlak van elektronikawinkel MediaMarkt bedraagt ± 3.600 m² wvo. Intersport heeft in de grote binnensteden een gemiddeld winkelvloeroppervlak van ± 1.400 m² wvo. Beide winkelformules richten zich op recreatief winkelend publiek en hebben weinig meer te maken met de traditionele bruin- en witgoed of sportzaak. Door hun brede en diepe assortiment creëren zij hun eigen vraag en bezoekersstroom*. Omdat ze veel bezoekers trekken hebben winkelformules als MediaMarkt en Intersport een grote toegevoegde waarde in recreatieve centra. Zij kunnen hier fungeren als belangrijke trekkers/anchorstores. Ook in kleinere stadscentra en grote dorpscentra hebben sportzaken en bruin- en witgoedzaken (multimedia) een meerwaarde als recreatieve trekker. We zien echter ook dat dit soort grootschalige winkels zich steeds vaker op solitaire locaties in de periferie wil vestigen. Deze locaties zijn doorgaans goedkoper en beter bereikbaar en omdat deze winkelformules hun eigen

* InRetail (2006), MediaMarkt versterkt winkelcentra

bezoekersstroom creëren en niet afhankelijk zijn van de trekkracht van andere winkels, kunnen ze hier ook prima functioneren.

Om ruimte te bieden aan nieuwe, grootschalige formules heeft de rijksoverheid in de jaren negentig ruimte geboden voor ontwikkeling van zogenaamde GDV-locaties. Uit onderzoek blijkt dat op de inmiddels ontwikkelde GDV-locaties 45% van de winkels niet voldoet aan de gestelde oppervlakenorm. Verder blijkt dat maar liefst 75% van de winkelformules op GDV-locaties een vergelijkbare vestiging heeft in een bestaand winkelgebied*. Zo zijn in de binnensteden van Enschede en Rotterdam grote vestigingen van MediaMarkt te vinden. Ook formules als Toys 'R' Us, Bristol en Kruidvat zijn zowel op GDV-locaties als in veel grote binnensteden met een winkel van vergelijkbare omvang te vinden.

Supermarkt is trekker in boodschappencentra

De kwaliteit en omvang van de supermarkt zijn sterk bepalend voor de trekkracht van een boodschappencentrum. In de afgelopen jaren is het aandeel van de supermarkt in de totale bestedingen aan voedings- en genotmiddelen sterk toegenomen ten koste van (vers)speciaalzaken. Schaalvergroting en meer aandacht voor vers (relatief hoge marges) in supermarkten zijn hiervan de oorzaak. In 2007 kwam nog slechts 11% van de bestedingen aan aardappelen, verse groenten en vers fruit terecht in de groentenwinkel. Bakkers scoorden een marktaandeel van ± 29% en slaggers van ± 23%**.

* W. van Rooij/ DTNP (2003), GDV-beleid, een groot goed? Een analyse van grootschalige bewinkeling

** HBD (2009), Bestedingen en marktaandelen 2007

Het stijgende marktaandeel van supermarkten zorgt ervoor dat speciaalzaken het moeilijker krijgen. Tegelijkertijd zorgen supermarkten in een winkelcentrum voor een grote bezoekersstroom. Uit onderzoek blijkt dat 1/3 deel van de bezoekers aan supermarkten in buurt- en wijkcentra ook één of meer van de nabijgelegen speciaalzaken bezoekt*. Dit percentage varieert niet of nauwelijks met de omvang van de supermarkt. Speciaalzaken kunnen daarom meer bezoekers verwachten indien zij nabij een sterk supermarktaanbod gelegen zijn.

Dynamiek in de supermarktbranche

De supermarktbranche kan op basis van het service- en het prijsniveau grofweg ingedeeld worden in de volgende drie marktsegmenten:

- service (bijv. Albert Heijn, PLUS);
- softdiscount (bijv. Dirk vd Broek, Nettorama);
- harddiscount (bijv. Aldi, Lidl).

Deze indeling is niet statisch, maar verandert voortdurend. We zien nu dat de servicesupermarkt, softdiscount en harddiscount meer naar elkaar toe groeien**. Supermarkten opereren in een agressieve markt en in het gevecht om de consument worden prijspeil en serviceniveau aangepast. De druk op de servicesupermarkten om hun prijzen te verlagen heeft geleid tot een kleiner assortiment en uitbreiding van het eigen huismerk. Dit gaat ten koste van de A-merken. Daarnaast worden kosten gedrukt door minder service te verlenen, bijvoorbeeld op versafdelingen. Door daling van het prijspeil en de service bewegen

* G.F.B. Stinstra/ DTNP (2005), Compleet anders?!

** GfK (2008), Zomerrapport

servicesupermarkten zich naar het midden van het spectrum, in de richting van de softdiscounters.

Ook de harddiscounters passen hun strategie aan en bewegen zich enigzins richting de softdiscounters. Het lage prijspeil was de belangrijkste kracht van de harddiscounters bij hun introductie op het Nederlandse markt. Het beperkte (± 700 producten), maar goedkope assortiment van Aldi en Lidl viel vooral in de smaak bij gezinnen met een lager inkomen en bij gezinnen met kinderen*. Door de algehele prijsverlagingen in de supermarktbranche is het onderscheidend vermogen van de harddiscounters echter afgenomen. De harddiscounters proberen nu door meer versproducten aan te bieden niet alleen hun marge te verhogen, maar vooral ook winkeltrouw te bevorderen. Door uitbreiding van het assortiment krijgen harddiscounters behoefte aan een groter winkelvloeroppervlak. Een moderne discounter heeft een omvang van minimaal $\pm 800 \text{ m}^2$ vvo.

Populariteit van winkelen via internet groeit

De omzet van Nederlandse internetwinkels stijgt jaarlijks. Succesvolle aanbieders zijn vaak bestaande winkel- en postorderbedrijven die hun activiteiten uitbreiden via internet (Mexx, Wehkamp, Kijkshop). Bijna de helft van de Nederlandse winkelketens heeft inmiddels een webwinkel. De fijnmazige voorzieningenstructuur in Nederland draagt ertoe bij dat het kopen via internet waarschijnlijk minder belangrijk zal blijven dan bijvoorbeeld in de Verenigde Staten. In sommige branches (cd-winkels, makelaars, banken, reisbureaus) is de invloed van internet toch sterk

* GfK (2003), Kengetallen Aldi en Lidl

merkbaar. In 2007 heeft 55% van de Nederlanders een of meerdere keren een product of dienst gekocht via internet. De omzet in de online thuiswinkelmarkt bedroeg in 2007 $\pm \text{€ } 3,8$ miljard. Dit is een groei van $\pm 35\%$ ten opzichte van 2006. Bijna 60% van de totale online bestedingen betreft de verkoop van diensten (vliegtickets, verzekeringen, films, etc.). De overige 40% van de omzet komt uit de verkoop van fysieke producten via internet*. Dit komt overeen met een bedrag van $\text{€ } 1,6$ miljard ($\pm \text{€ } 98$ per hoofd van de bevolking). Hier staat tegenover dat de bestedingen in winkels per hoofd van de bevolking (toonbankbestedingen) circa $\text{€ } 4.900,-$ per jaar bedragen.

Vooralsnog gaan marktpartijen ervan uit dat het aandeel van internet als aankoopkanaal beperkt blijft en dat het geen substantiële invloed heeft op de winkelstructuur als geheel. In de supermarktbranche wordt al een aantal jaren geëxperimenteerd met kopen via internet. Ahold (albert.nl) is op dit moment de enige substantiële aanbieder. De internetsupermarkt verwerkt wekelijks ± 12.000 bestellingen en de gemiddelde besteding bedraagt $\pm \text{€ } 120$. De omzet van Albert.nl stijgt jaarlijks fors, maar draagt slechts in zeer beperkte mate ($\pm 1\%$) bij aan de totale omzet van Albert Heijn. Groei van de omzet is in de afgelopen jaren vooral gerealiseerd in de verkoop van versproducten. Albert.nl heeft (nog) geen landelijke dekking ($\pm 65\%$).

* Thuiswinkel.org (2007), Thuiswinkel Markt Monitor