

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 11:08
Aan: [REDACTED]
Bijlagen: Presentatie BW Babberichseweg en BAT 13 apr 2021.pptx

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 april 2021 11:08
Aan: [REDACTED]
Bijlagen: Presentatie BW Babberichseweg en BAT 13 apr 2021.pptx

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Besluitenlijst t/m niet openbaar College van B&W

Datum 23-05-2023
Tijd 9:30 - 13:00
Locatie 1.1 B&W kamer
Voorzitter [REDACTED]
Aanwezigen [REDACTED]
Afwezigen [REDACTED]

2.O Z/23/439957 Conceptaanvraag met betrekking tot het transformeren van de Sint Martinuskerk in 14 appartementen aan de Kerkstraat 39 te Giesbeek.

Besluit:

Conform advies.

Wij adviseren u om:

1. een positief standpunt in te nemen ten aanzien van de conceptaanvraag voor het transformeren van de Sint Martinuskerk in 14 appartementen aan de Kerkstraat 39 in Giesbeek.

Verslag:

Portefeuillehouder geeft een toelichting. Het college vraagt aandacht voor de parkeerproblematiek in de omgeving.

Toelichting:

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 13 januari 2023 een conceptaanvraag ontvangen voor het transformeren van de Sint Martinuskerk in Giesbeek naar 14 appartementen. Het huidige bestemmingsplan geeft aan dat bepaald is dat op het perceel de bestemming 'maatschappelijk' rust. Het college is bereid om medewerking te verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan vanwege onderstaande redenen:

- de Sint Martinuskerk krijgt een herbestemming waardoor monumentale waarden behouden blijven;
- de nieuwe invulling van de kerk heeft een positief effect op de omgeving;
- het toevoegen van appartementen voorziet in de woningvoorraad van Giesbeek;
- de oorspronkelijke vormen van de kerk worden teruggebracht.

3.O Z/22/437249 Conceptverzoek voor het realiseren van 12 appartementen met een gemeenschappelijke ruimte in de Sint-Martinuskerk aan de Kerkweg 8 in (Oud) Zevenaar.

Besluit:

Conform advies.

Wij adviseren u om:

1. een positieve grondhouding in te nemen voor het realiseren van 12 appartementen met een gemeenschappelijke ruimte in de Sint-Martinuskerk aan de Kerkweg 8 in (Oud) Zevenaar.

Verslag:

Portefeuillehouder geeft een toelichting.

College bespreekt de afwikkeling van de parkeerbehoefte in relatie tot het nabij gelegen restaurant. Op dit moment maakt het restaurant gebruik van de te ontwikkelen gronden. Graag aandacht voor dit aspect.

Toelichting:

Op 1 december 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een conceptaanvraag ontvangen voor het realiseren van 12 appartementen met een gemeenschappelijke ruimte in de Sint-Martinuskerk aan de Kerkweg 8 in Zevenaar. Het betreft een passende ruimtelijke invulling van het gebied met aandacht voor het behoud van de kerk. Tevens voorziet het plan in een bijdrage aan het woningbouwprogramma. Het initiatief is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Het college neemt een positieve grondhouding aan ten aanzien van het beoogde initiatief.

4.O Z/23/448695 Jaarstukken 2022 Gemeente Zevenaar

Stukken t.b.v. de raadsvergadering van 28 juni 2023.

Besluit:

Conform advies.

Wij adviseren u om:

1. de jaarstukken 2022 ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Verslag:

College geeft complimenten aan de organisatie voor het opstellen van de jaarstukken. Naamgeving portefeuillehouder eenduidig doorvoeren in de jaarstukken en bijlagen. Graag [REDACTED].

Toelichting:

Het college legt de jaarstukken 2022 aan de gemeenteraad ter vaststelling voor. De jaarstukken geven inzicht in de realisatie van de activiteiten uit de begroting 2022 en het financiële resultaat.

5.O Z/22/432268 Realiseren drie woningen bij Meentsestraat 5 in Giesbeek en aanleg parkeerplaats

Besluit:

Conform advies.

Wij adviseren u om:

1. medewerking te verlenen aan de realisatie van drie woningen aansluitend op de bestaande woning aan de Meentsestraat 5 in Giesbeek en de aanleg van een parkeerplaats;
2. het ontwerpbesluit gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen waarbij eenieder de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.

Verslag:

Portefeuillehouder geeft een toelichting.

Toelichting:

Het college van burgemeester en wethouders heeft een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van drie woningen aansluitend op de bestaande woning aan de Meentsestraat 5 in Giesbeek. Daarnaast wordt er een parkeerplaats aangelegd voor de nieuwe bewoners en de supermarkt. Omdat de aanvraag niet past in het geldende bestemmingsplan, moet via een omgevingsvergunning worden afgeweken. Het college verleent medewerking vanwege de onderstaande redenen:

- de nieuw te bouwen woningen passen binnen de stedenbouwkundige kaders;
- de beoogde woningen sluiten aan op het woningbouwbeleid.

6.O Z/22/436671 Vaststellen locaties ondergrondse containers

Besluit:

Conform advies:

Wij adviseren u om:

1. het Aanwijzingsbesluit van 27 september 2022 gedeeltelijk in te trekken en locaties voor de ondergrondse restafvalcontainers aan te wijzen volgens bijgevoegd Aanwijzingsbesluit ;
2. voor deze besluitvorming geen inspraak-/zienswijze procedure te volgen.

Verslag:

Portefeuillehouder geeft een toelichting. Portefeuillehouder [REDACTED] stelt een vraag over de risicoparagraaf. College gaat er vanuit dat de container pas daadwerkelijk geplaatst gaat worden na afloop van de bezwaartermijn en eventuele verdere procedures.

Toelichting:

De gemeente gaat ondergrondse restafvalcontainers plaatsen en vervangen. De locaties zijn op 27 september vastgesteld. Om tegemoet te komen aan enkele bezwaren blijken enkele andere locaties wenselijk. Ook zijn er nieuwe locaties toegevoegd. Met dit voorstel stelt de gemeente die nieuwe locaties definitief vast.

7.NO Z/23/439863 Besluitenlijst collegevergadering 16 mei 2023

Besluit:

1. De besluitenlijst vastgesteld conform voorstel.

Verslag:

Portefeuillehouder [REDACTED] vraagt een toelichting op de vorige vergadering..

8.NO Z/22/431497 Beslissing op bezwaar inzake het besluit van 10 augustus 2022 op Woo verzoeken d.d. 21 juli 2022, 27 juli 2022 en 3 augustus 2022

Besluit:

Advies aangehouden.

Wij adviseren u om:

1. het bezwaar tegen het besluit van 10 augustus 2022 ontvankelijk en ongegrond te verklaren onder aanvulling van de motivering;

2. conform bijgevoegd conceptbesluit, het advies van de Adviescommissie over te nemen.

Verslag:

Advies is aangehouden in afwachting van het vervolg op het mediationtraject.

Tekstuele aandachtspunten:

Paragraaf 1.1. aanvulling dat moet "aanvullen" zijn;

In de samenvatting en het advies staat nog steeds gegrond. Graag wijzigen naar "ongegrond".

9.NO Z/22/421544 Organisatieontwikkeling; 'Bouwen aan een robuuste en wendbare organisatie'

Besluit:

Conform advies met aanpassing van beslispoint 3, bezien wie er namens het college deelneemt aan de stuurgroep.

Wij adviseren u om:

1. in te stemmen met de hoofdstructuur in drie domeinen; sociaal-, fysiek- en bedrijfsvoering (werknamen);
2. in te stemmen met de inzet van een kwartiermakend adviesbureau;
3. in te stemmen met het instellen van een stuurgroep als adviserend orgaan aan het college en als besluitvormend orgaan naar de uitvoerende/ambtelijke gremia, bestaande uit:
 - Portefeuillehouder P&O, voor de bestuurlijke link;
 - Gemeentesecretaris, als eindverantwoordelijke voor de organisatie;
 - Projectleider, als procesverantwoordelijke;
 - Secretaris, voor verslaglegging en voorbereiding van besluitvorming.
4. in te stemmen met de bestuursovereenkomst en ondertekening door portefeuillehouder P&O.

Verslag:

Collegeleden stellen vragen over de organisatie ontwikkeling. Secretaris geeft een toelichting. College wenst met elkaar te bespreken wie er deelneemt aan de stuurgroep.

Toelichting:

In de komende maand gaat het organisatieontwikkelingstraject een volgende fase in. Het college heeft besloten een extern adviesbureau te selecteren als kwartiermakend bureau. Dit bureau heeft als opdracht de detailinrichting van de domeinen en verdere doorontwikkeling van de organisatie vorm te geven, waarbij uiteraard het goede wordt behouden. Dit wordt gedaan in samenwerking met medewerkers. De inrichtingsplannen vormen de leidraad voor de toekomstige domeinmanagers en medewerkers. De daadwerkelijke implementatie van de inrichtingsplannen zal in een volgend stadium plaatsvinden.

10.O Z/22/435193 Conceptverzoek voor het realiseren van 8 appartementen met een ontmoetingsruimte in de Heilige Martinuskerk aan de Kerkstraat 2 in Pannerden.

Besluit:

Conform advies.

Wij adviseren u om:

1. een positieve grondhouding in te nemen voor het realiseren van 8 appartementen met een ontmoetingsruimte in de Heilige Martinuskerk aan de Kerkstraat 2 in Pannerden.

Toelichting:

Op 4 november 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders een conceptaanvraag ontvangen voor het realiseren van 8 appartementen en een ontmoetingsruimte in de Heilige Martinuskerk aan de Kerkstraat 2 in Pannerden. Het betreft een passende ruimtelijke invulling van het gebied met grotendeels behoud van het groene karakter van de plek. Tevens voorziet het plan in een bijdrage aan het woningbouwprogramma. Het initiatief is niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. Het college neemt een positieve grondhouding aan ten aanzien van het beoogde initiatief.

11 Raadsinformatiebrieven

11.1 Z/23/443630 RIB 2023-039 Bestuur RDL 8 mei 2023

Besluit:

1. RIB 2023-039 Bestuur RDL 8 mei 2023 is akkoord en kan worden verzonden.

11.2 Z/23/449147 RIB 2023-040 Uitvoeringsplan voor de RES - Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen (2023)

Besluit:

1. RIB 2023-040 Uitvoeringsplan voor de RES - Groene Metropoolregio Arnhem Nijmegen (2023) is akkoord en kan worden verzonden.

12 Mededelingen en rondvraag

1. Vooruitblik commissievergaderingen;
2. Wethouder van Orden
 - College kan instemmen met de beantwoording van de TV LB een bijenkast vergunning;
 - Terugkoppeling over het vorige week genomen besluit vestiging wet voorkeursrecht;
 - Terugkoppeling bijeenkomst ontwikkeling BAT locatie en aankondiging bewonersbijeenkomst. Het plan staat niet ter discussie;
 - Aankondiging project op Groot-Holthuizen;
3. Wethouder Kagei:
 - Aankondiging overleg vitaal landelijk gebied;
4. Wethouder Boone:
 - Ter informatie: Memo staatssteunrapportage over 2022;
 - Ter informatie: Opinie artikel gemeentefinanciën;
 - Stand van zaken energiesubsidie kleine ondernemers is akkoord;
 - Terugkoppeling vastgoedbijeenkomst;
 - Terugkoppeling ondernemersontbijt;

- Aankondiging persgesprek kadernota;
- Terugkoppeling situatie op de markt. BOA capaciteit is nodig;
- 5. Loco burgemeester Albers:
 - Terugkoppeling spreekuur burgemeester;
 - Aandacht bewegwijzering afvalaanbiedstation en werkzaamheden op 7Poort. Dit wordt doorgegeven aan de projectleider 7Poort.
 - Afstemming aanwezigheid commissies;
 - Signaal: aanvraag invalideparkeerplaatsen verloopt stroef.
- 6. Secretaris:
 - Ingekomen vragen commissie middelen. Deze worden voorbereid en schriftelijk beantwoord voorafgaand aan de commissie. Het college ontvangt vooraf de antwoorden. Graag een reactie op de concept beantwoording.

EFFECTENANALYSE SUPERMARKT BAT- TERREIN/WOONPARK ENGHUIZEN ZEVENAAR

6 OKTOBER 2021



EFFECTENANALYSE SUPERMARKT BAT- TERREIN/WOONPARK ENGHUIZEN ZEVENAAR

6 OKTOBER 2021

Status:
Definitief

Datum:
6 oktober 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team [REDACTED] MSc
[REDACTED]
[REDACTED] MSc
[REDACTED] MSc

Voor meer informatie: [REDACTED], [REDACTED]@stedplan.nl

Review:

In opdracht van:
Solidiam N V



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©

Projectnummer: 20210237
Referentie: 20210237 Solidiam Zevenaar Motivering Supermarkt

	INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1	CONTEXTANALYSE	9
1.1	LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING	
1.2	BELEIDSKADERS	
1.3	VRAAG- EN AANBODZIJDE	
1.4	TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
1.5	KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
1.6	KWALITATIEVE BEHOEFTE	
2	EFFECTENANALYSE.....	29
2.1	OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR	
2.2	EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN	
2.3	EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN	
2.4	LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR	

pand Huize Mathena en heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht de gevraagde onderbouwing te leveren.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

De vestiging van een supermarkt op de projectlocatie past binnen de vigerende beleidskaders en ambities van gemeente, regio en provincie. Een supermarkt van een dergelijke maatvoering en opzet voegt kwaliteit toe en zorgt daarmee voor structuurversterking, waarmee de positie van het kernwinkelgebied Zevenaar wordt behouden en versterkt. Ook zorgt de vestiging van een supermarkt, tezamen met bijbehorende parkeervoorziening, voor het verder verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum aan de zuidoostzijde. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen, vormt de supermarkt een verrijking van de nieuwe woonwijk en kan het BAT-terrein dienen als bronpunt voor centrumbezoek.

Voor de effectenanalyse zijn we uitgegaan van twee verschillende scenario's voor de supermarkt.

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 2.600 m² wvo (3.300 m² bvo)
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar welke uitbreidt tot ruim 2.600 m² wvo.

Het scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt slechts voor geringe omzeteffecten. In dit scenario blijft de vloerproductiviteit in 2030 rond of boven het landelijk gemiddelde. Kortom, verplaatsing is zonder meer aanvaardbaar. Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein (scenario 1) komt de vloerproductiviteit lager te liggen dan het landelijke gemiddelde. Echter is dit niet onaanvaardbaar en wordt per saldo de supermarktstructuur in Zevenaar sterker.

¹ De nvu ng van Hu ze Mathena, waar op de begane grond ru mte s voor ca. 200 m² bvo aan over ge deta hande , s n et n deze scenar o's meegenomen. Deze ontw kke ng s dermate k e n dat de effecten z ch n et aten meten.

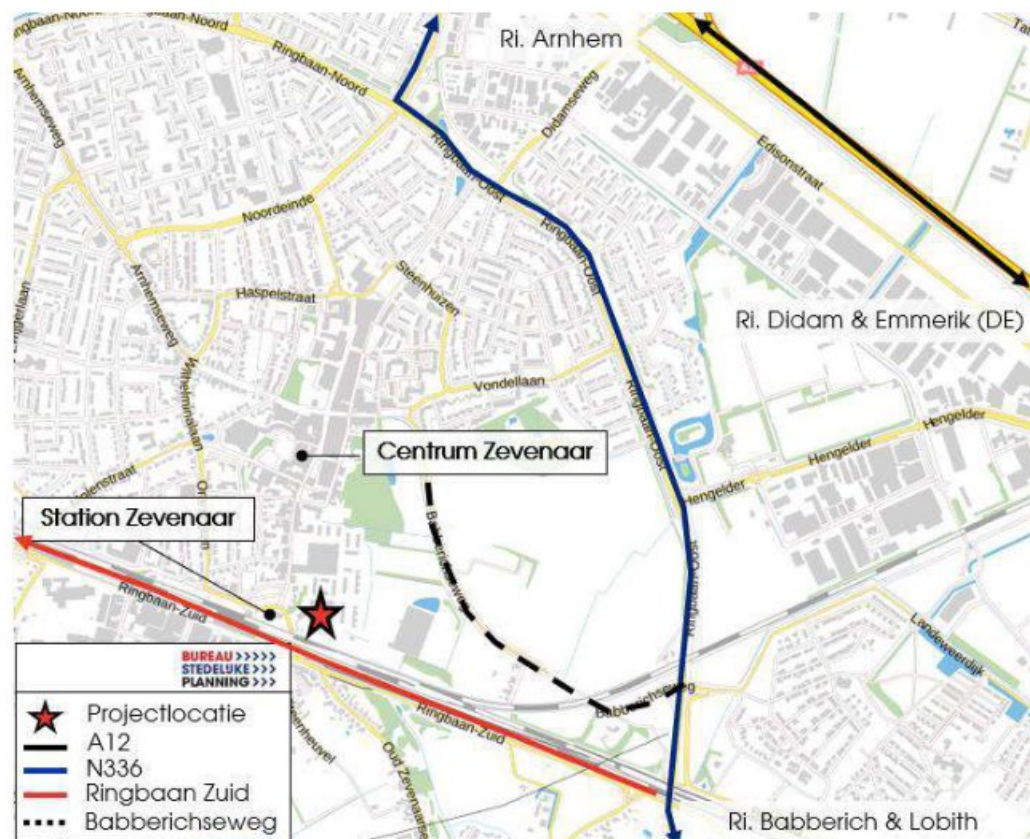
1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de locatie- en projectbeschrijving en beleidskaders, de vraag- en aanbodsituatie en relevante trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche aan bod.

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING

LOCATIEOMSCHRIJVING >>

- Zevenaar is een stad en de grootste plaats binnen de gelijknamige gemeente Zevenaar. De gemeente bestaat verder o.a. uit de kernen Babberich, Giesbeek, Lobith, Tolkamer en Pannerden en telt in totaal 43.750 inwoners (CBS, 2020). Ten oosten van de gemeente Zevenaar ligt de kern Didam en ten westen ligt de gemeente Duiven



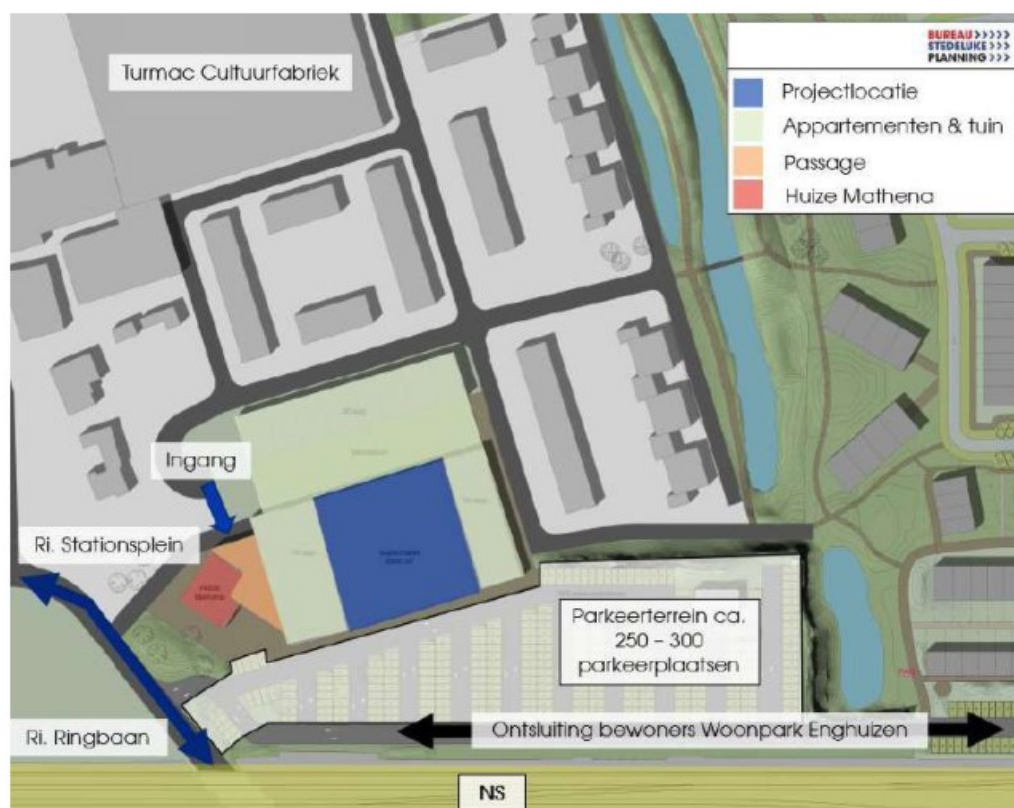
FIGUUR 2 PROJECTLOCATIE IN ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De projectlocatie is gesitueerd op het voormalig BAT terrein als deel van Woonpark Enghuizen, gelegen tussen het treinstation van Zevenaar en het centrum van de plaats. Vanaf zowel het centrum als het station ligt de projectlocatie op nog geen 5 minuten lopen.
- De bereikbaarheid van de projectlocatie is in theorie goed. Het plan is de ontsluiting van Woonpark Enghuizen deels plaats te laten vinden via de Babberichseweg (aan de oostzijde) en deels middels het Stationsplein (en de Ringbaan Zuid). Langs beide wegen is de N336 binnen enkele minuten te bereiken, welke voor verbinding met de rest van de omgeving zorgt, maar waarlangs de A12 ook binnen maximaal 6 minuten te bereiken is. De Ringbaan Zuid verbindt de projectlocatie en de plaats Zevenaar met de (zuid)oostelijk gelegen kernen binnen de gemeente.

PROJECTOMSCHRIJVING >>

- De ontwikkeling maakt deel uit van het zuidelijke deel van het terrein en biedt ruimte aan een supermarkt van 3.300 m² bvo.
- De projectlocatie beschikt over een ruim parkeerterrein, met ruimte voor ca. 250 tot 300 auto's. Overige gebruikers van het parkeerterrein zijn bezoekers van het gemeentehuis, Turmac Cultureel Centrum, het NS-station en het zuidelijke deel van het centrum.



FIGUUR 3 PROJECTLOCATIE EN PARKEERVOORZIENINGEN
Bron: MVSA; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Boven en naast de supermarkt worden nog 65 appartementen gerealiseerd. Bewoners van deze appartementen parkeren in de bestaande parkeergarage onder binnentuin (gelegen aan de voorzijde van de supermarkt).



HUIZE MATHENA (VOORDAT DEZE MEDIO 2010 DE DEUREN SLOOT)
Bron: De Gelderlander

- Het naastgelegen monumentale pand Huize Mathena (zie bovenstaande foto) wordt gerenoveerd, waarna er tussen Huize Mathena en de propositielocatie een (semi)transparant volume wordt gerealiseerd welke zal fungeren als passage c.q. entree naar de supermarkt. Daarnaast is hier ruimte voor ca. 200 m² wvo aan retail en biedt Huize Mathena plek voor eventueel ondersteunende functies van de supermarkt, zoals kantoorruimte.
- Niet alleen moet de transparante passage voor een aantrekkelijke uitstraling van de propositie zorgen, ook zal het in oude glorie herstelde Huize Mathena als blikvanger voor de gehele ontwikkeling fungeren, als 'toegangspoort' tot het zuidelijke deel van het terrein, de Turmac Cultuurfabriek (zie kader op volgende pagina) en uiteindelijk ook het centrum van Zevenaar.

Turmac Cultuurfabriek

De Turmac Cultuurfabriek is gevestigd op het BAT-terrein en kent een rijke historie. Sinds 1920 was op de plek van deze cultuurfabriek een sigarettenfabriek gevestigd; eerst Turmac en later B.A.T. In 2008 sloot de fabriek haar deuren, maar nu, als deel van de herontwikkeling van dit terrein, wordt er ruimte geboden aan een levendig cultureel-maatschappelijk aanbod. Zo zijn er onder andere horecagelegenheden, evenementenlocaties, vergaderruimtes, filmhuis, bibliotheek en museum gesitueerd. Daarnaast is ook het gemeentehuis van Zevenaar hier gevestigd.

De cultuurfabriek is een samenwerkingsverband van verschillende partijen, waaronder gemeente Zevenaar, Grand Café Hal12, Filmhuis Zevenaar, Liemers Kunstwerk! en welzijnsorganisatie Caleidoz. Door de grote combinatie van culturele en maatschappelijke functies, vormt de Turmac Cultuurfabriek een sterke ontmoetingsplaats voor de gehele gemeente en zorgt dit voor een verlevendiging van het BAT-terrein. Door de ligging in het verlengde van het centrum, zorgt de Turmac Cultuurfabriek tevens voor een sterke koppeling tussen het centrum en het BAT-terrein wat combinatiebezoek versterkt. Dit zal met ontwikkeling van een supermarkt op het BAT-terrein nog verder versterkt worden als bronpuntlocatie voor het centrum.



Bron: turmaccultuurfabriek.nl

1.2 BELEIDSKADERS

PROVINCIAAL BELEID >>

Op dit moment liggen de geactualiseerde omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2021 en Omgevingsverordening Gelderland ter inzage. In de huidige vigerende beleidsstukken 'Ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018' en 'Omgevingsverordening Gelderland 2018' wordt gerefereerd aan het detailhandelsbeleid:

- De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Om bestaande centra in de toekomst vitaal te houden streeft zij naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.
- Er is echter een spanningsveld: enerzijds de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen, anderzijds de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. In de visie van de provincie gaat het om de juiste balans tussen het accommoderen van vernieuwingsimpulsen en nieuwe ontwikkelingen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is aan de andere kant (veelal centrumgebieden).
- De provincie vervult een rol door stedelijke functies te bundelen en te spreiden. Het bundelen staat voor het benutten van de bestaande voorraad gebouwen in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Dit is in lijn met de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking'.
 - **Past het bij Gelderland en de regio?** De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Hiervoor is ook het Regionaal programma Stadsregio Arnhem Nijmegen (2013) van belang: hierin wordt aangegeven dat de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de 7 grootste winkelcentra.
 - **Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.** Bij het Woonpark Enghuizen (voormalig BAT-terrein) is sprake van hergebruik en transformatie van industrieel erfgoed (gerestaureerde gebouwen van voormalig British American Tobacco).
 - **Toevoeging kwaliteit:** De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aandacht te schenken aan de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en/of kwaliteit van de leefomgeving.

REGIONAAL BELEID >>

In het Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio Arnhem-Nijmegen (2013) wordt Zevenaar aangewezen als regionaal verzorgend centrum en één van de 7 grootste winkelcentra binnen de regio. Over deze regionaal verzorgende centra staat het volgende geschreven:

- Het is de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken.
- Er dient rekening te worden gehouden met de trend van schaalvergroting en ingezet worden op structuurversterking.
- Buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Dukenburg en Kronenburg is uitbreiding of nieuwbouw van supermarkten groter dan 1.500 m² bvo alleen toegestaan in bestaande winkelcentra en in nieuwe winkelcentra in nieuw te bouwen wijken met meer dan 1.500 woningen, als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het College van Bestuur is aangetoond
- Supermarkten van moderne omvang, met goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, zijn publiekstrekkingen voor centra van kleinere kernen.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De huidige gemeentelijke visie aangaande (de ontwikkeling van) het centrum is in december 2015 opgesteld en gepubliceerd in de vorm van de 'Centrumvisie Zevenaar 2015-2025'. Hierin staat het volgende betreffende het centrum van Zevenaar en de visie op detailhandel:

- De gemeente wil inzetten op het kernwinkelgebied, het behouden van wat sterk is en het benutten van kansen.
- Supermarkten zijn bij voorkeur gesitueerd aan de randen en entreegebieden van het centrum.
- Zorgen voor invulling van de BAT locatie en het maken van een goede verbinding met het kernwinkelgebied.
- Inzetten op goede bereikbaarheid en parkeren, specifiek ook aan de zuidoost zijde van het centrum
- Een bovenlokaal verzorgingsgebied zijn en blijven, wat zorgt voor koopkrachttoevloeiing en centrum Zevenaar aantrekkelijk maakt voor nieuwvestiging.

CONCLUSIE EN TOETS AAN BELEID >>

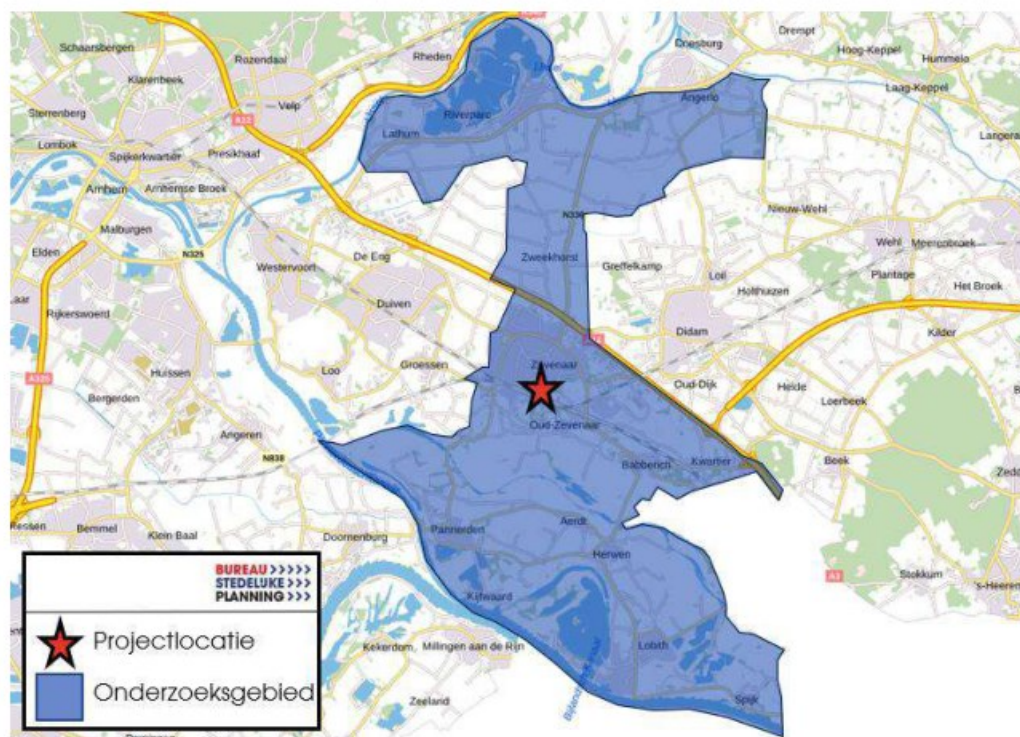
Op basis van de vigerende beleidsstukken op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau kan gesteld worden dat de vestiging van een supermarkt op de projectlocatie mogelijk is en in lijn ligt met de geldende visies. Een supermarkt van een dergelijke moderne omvang voegt kwaliteit toe en zorgt daarmee voor structuurversterking, waarmee de positie van het kernwinkelgebied Zevenaar

wordt behouden en versterkt. Daarnaast voldoet de ligging, aan het entreegebied van het centrum, aan de wensen van de gemeente. Ook zorgt de vestiging van een supermarkt, tezamen met bijbehorende parkeervoorziening, voor het verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum aan de zuidoost zijde. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen.

1.3 VRAAG- EN AANBODZIJDE

ONDERZOEKSGBIED >>

- De supermarkt op de projectlocatie vervult primair een functie voor de inwoners van de plaats Zevenaar. Gezien de omvang van de propositie en de ligging van de projectlocatie, is het waarschijnlijk dat de supermarkt ook een belangrijke functie vervult voor de rest van de gemeente Zevenaar. Het onderzoeksgebied betreft daarom dan ook de gemeente Zevenaar. Deze gemeente telt 1 januari 2021 43.750 inwoners.
- De leeftijdsopbouw van het onderzoeksgebied wijkt enigszins af van het landelijk gemiddelde. Zo wonen er aanzienlijk meer 65-plussers in de gemeente Zevenaar (24%) dan gemiddeld in Nederland (19%). Ook het aandeel van inwoners tussen de 45 en 65 (29%) ligt iets boven het landelijk gemiddelde (28%).



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGEBIED VESTIGING SUPERMARKT BAT TERREIN
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In vergelijking met Nederland hebben de inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld minder te besteden. Voor de gemiddelde inwoner van het onderzoeksgebied ligt het inkomen ca. 8% onder het landelijk gemiddelde.
- De gemiddelde huishoudengrootte ligt nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het aantal niet-westerse allochtonen ligt aanzienlijk lager (5% om 14%).

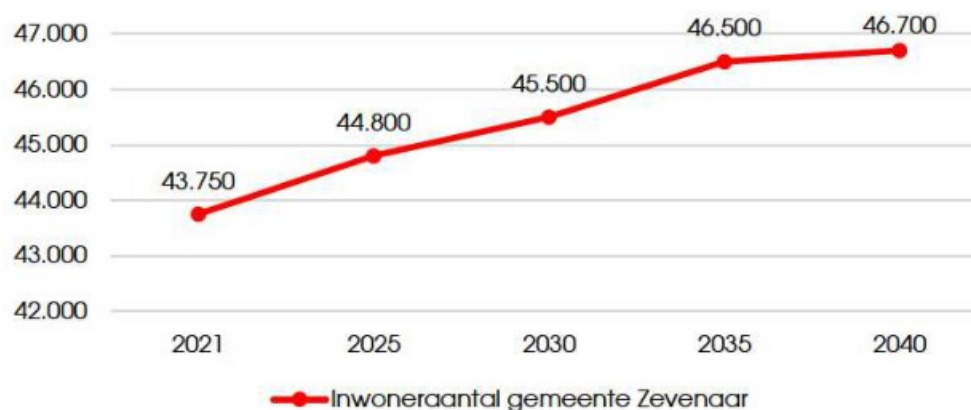
	INW.	% 0-15	% 15-25	% 25-45	% 45-65	% 65+	GEM. HUISH. GROOTTE	% NIET-WESTERSE ALLOCHT.	GEM. INK. PER INW.
Gemeente Zevenaar	43.750	14	11	22	29	24	2,2	5	€24.100
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	14	€26.000

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline 2020, Inkomen betreft 2018 (meest recente inkomenscijfers)

BEVOLKINGSPROGNOSE >>

- Het inwoneraantal van de gemeente Zevenaar zal de komende jaren toenemen. Volgens de prognose van Primos wonen er in 2030 ca. 45.500 inwoners in de gemeente. Dat betreft een toename van 4% ten opzichte van 2021. In 2040 wonen er naar verwachting ca. 46.700 inwoners in de gemeente; een toename van ca. 7%.

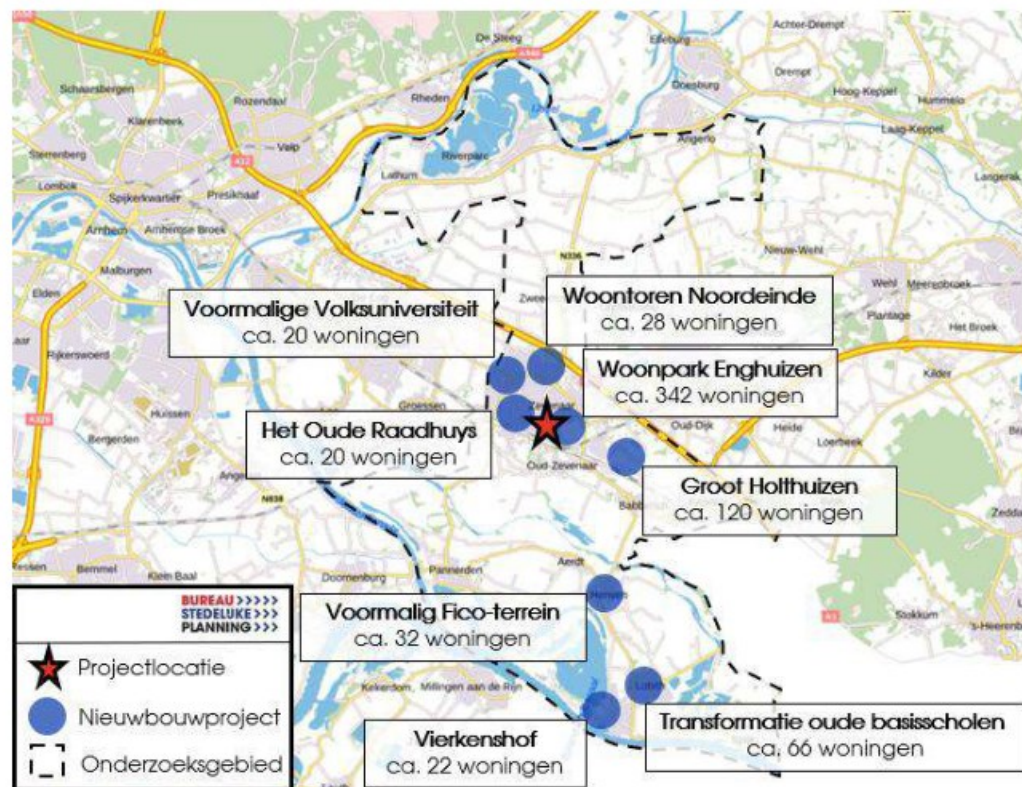


FIGUUR 5 BEVOLKINGSPROGNOSE GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Primos 2020

- De gemeente Zevenaar zal de woningvoorraad de komende jaren willen blijven uitbreiden. Op het BAT-terrein zijn inmiddels ca. 95 woningen gerealiseerd, terwijl er in de nabije toekomst ca. 342 bij zullen komen. Op basis van de huidige gemiddelde huishoudengrootte van de gemeente Zevenaar, is alleen deze ontwikkeling al goed voor ca. 750 extra inwoners.

- De wijk Groot Holthuizen (te Zevenaar) is oorspronkelijk ingericht op de bouw van 1.500 woningen. Deze ontwikkelingen zijn gestagneerd en er zijn tot op heden zo'n 700 woningen gebouwd. Het is onduidelijk of (en zo ja binnen welke termijn) de rest wordt afgerond en of het oorspronkelijke aantal woningen wordt gehaald, maar het doel was de werkzaamheden voor 2025 te voltooien. Recent werd bekendgemaakt dat de wijk wordt uitgebreid met Buurtschap de Holtkamp, goed voor 120 woningen.²
- Daarnaast zijn er binnen de gemeente Zevenaar inmiddels de volgende (concrete) nieuwbouwplannen:
 - Woontoren Noordeinde: ca. 28 appartementen.
 - Het Oude Raadhuis: ca. 20 appartementen.
 - Herontwikkeling voormalig Fico-terrein te Herwen: ca. 32 starterswoningen.
 - Vierkenschhof in Tolkamer: ca. 22 woningen.
 - De transformatie van meerdere basisscholen en kinderdagverblijven in zowel Zevenaar als Lobith: ca. 66 woningen.
 - Nieuwbouw op het terrein van de voormalige Volksuniversiteit: ca. 20 woningen.



FIGUUR 6 NIEUWBOUWPROJECTEN GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

² Bron <https://zevenaar.nieuws.nl/nieuws/57/buurtschap-met-20-nieuwe-woningen-in-groot-holthuizen/>

- In totaal wil de gemeente tot 2025 ca. 830 nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.³ Met de huidige gemiddelde huishoudengrootte zou dat neerkomen op ca. 1.800 nieuwe inwoners. Hierboven (en in Figuur 6) genoemde plannen zijn op basis van dezelfde gemiddelde huishoudengrootte goed voor ca. 1.400 nieuwe inwoners. Dit laatste scenario overtreft de verwachting van Primos (ca. 1050), terwijl het eerste scenario deze verwachtingen ruim zou overtreffen.
- Gemeente Zevenaar wil de komende 10 jaar 150 tot 200 nieuwe woningen per jaar realiseren.⁴⁵ Mits dit wordt gerealiseerd is dat goed voor ca. 1.500 tot 2.000 nieuwe woningen en daarmee, op basis van de gemiddelde huishoudengrootte, tussen de ca. 3.300 à 4.400 nieuwe inwoners. Daarmee zouden in 2030 dus al de verwachtingen van Primos voor 2040 zijn overtroffen.

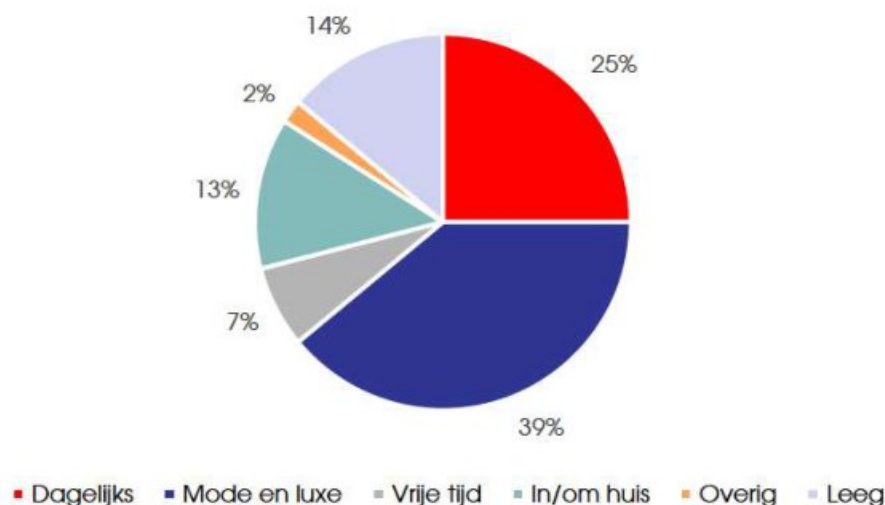
DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

- In de gemeente Zevenaar is in totaal 83.816 m² wvo aan detailhandel gevestigd. Dit is verspreid over 225 verkooppunten, waarvan 28 verkooppunten (ca. 11%) tijdelijk door verbouwing of langdurig leeg staan.
- 170 verkooppunten (76%) zijn gesitueerd in de kern Zevenaar. Het grootste deel hiervan (122) is gevestigd in het centrum van Zevenaar. Van deze 122 verkooppunten staat momenteel 14% leeg.
- Het centrum van Zevenaar biedt een groot aanbod aan zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen. Hierdoor vervult het centrum van Zevenaar een regioverzorgende functie. Het heeft hiermee niet alleen een gemeentebrede functie, maar er vindt ook toevloeiing plaats van buiten de gemeente (waaronder Didam en Duiven). De actieve verkooppunten zijn in centrum Zevenaar in totaal goed voor ca. 23.909 m² wvo, waarvan 8.956 m² wvo dagelijks en 14.953 m² wvo niet-dagelijks.

³ Bron <https://www.ge.der.ander.n/zevenaar/zevenaar-w-met-spoed-honderden-nieuwe-huizen-hefte-te-koop-voor-minder-dan-250-000-euro~ae6b80f7>
<https://www.ge.der.ander.n/zevenaar/zevenaar-w-met-spoed-honderden-nieuwe-huizen-hefte-te-koop-voor-minder-dan-250-000-euro~ae6b80f7/>

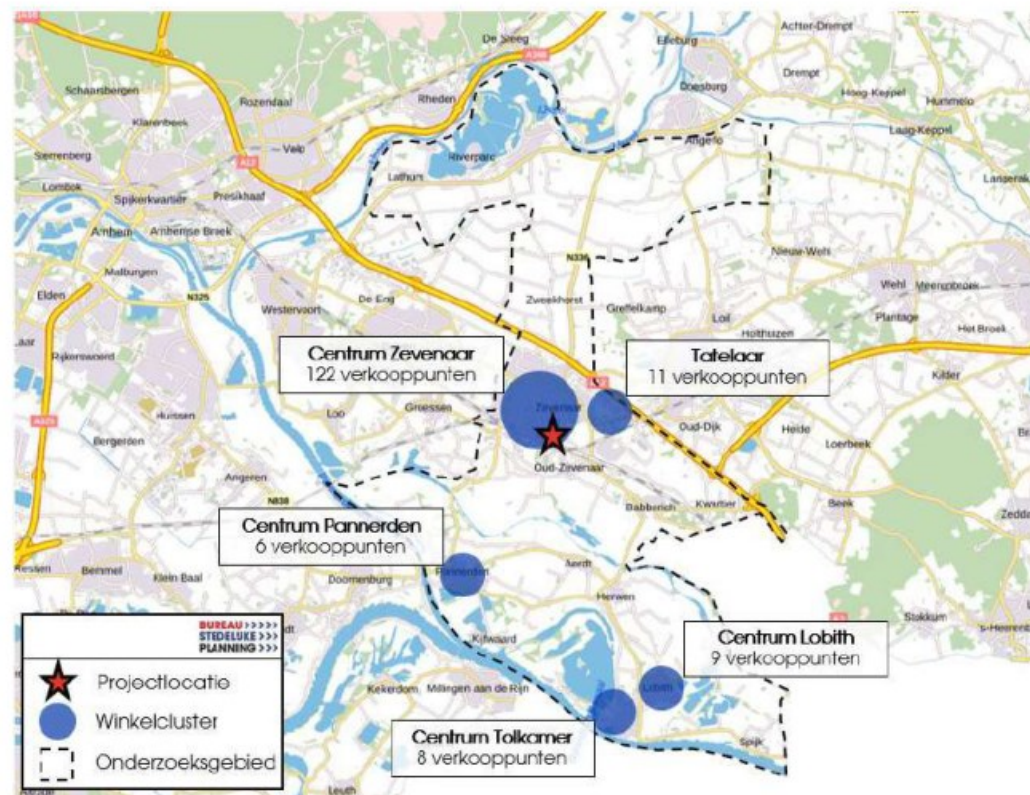
⁴ Bron <https://www.beeckk.n/n/zevenaar-bouwt-men-ke-n-en-groot/>

⁵ Bron Raadsinformatieblad ref. Nr. 2020-007



FIGUUR 7 VERDELING VERKOOPPUNTEN CENTRUM ZEVENAAR
Bron: Locatus

- Enkele grote trekkers binnen het centrum van Zevenaar vormen de vier supermarkten Jumbo, Albert Heijn, Coop en Aldi. Daarnaast, zijn er landelijke winkelketens te vinden waaronder Action, HEMA, Scapino, Blokker, Intersport en Wibbra, maar ook enkele grote zelfstandige meubelzaken, zoals STIJL Design en 't Sfeerhuis Interieur & Decoratie. Daarnaast zijn er verschillende lokale ondernemers gevestigd en vormt de Markt in het zuiden van het centrum een verblijfslocatie met veel horeca en terrassen.
- Verspreid over de rest van de gemeente bevindt het merendeel van de overige bewinkeling zich geclusterd binnen de dorpswinkelgebieden. Buiten het centrum van Zevenaar worden vier andere winkelclusters onderscheiden (zie ook onderstaand figuur); Woonboulevard Tatelaar, Centrum Lobith, Centrum Pannerden en Centrum Tolkamer. Deze winkelclusters zijn klein en lokaal gericht.
- Overige dorpen waaronder Giesbeek en Babberich hebben slechts enig solitair of verspreid winkelaanbod in binnen de dorpen.



FIGUUR 8 WINKELCLUSTERS EN ACTIEVE VERKOOPPUNTEN GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

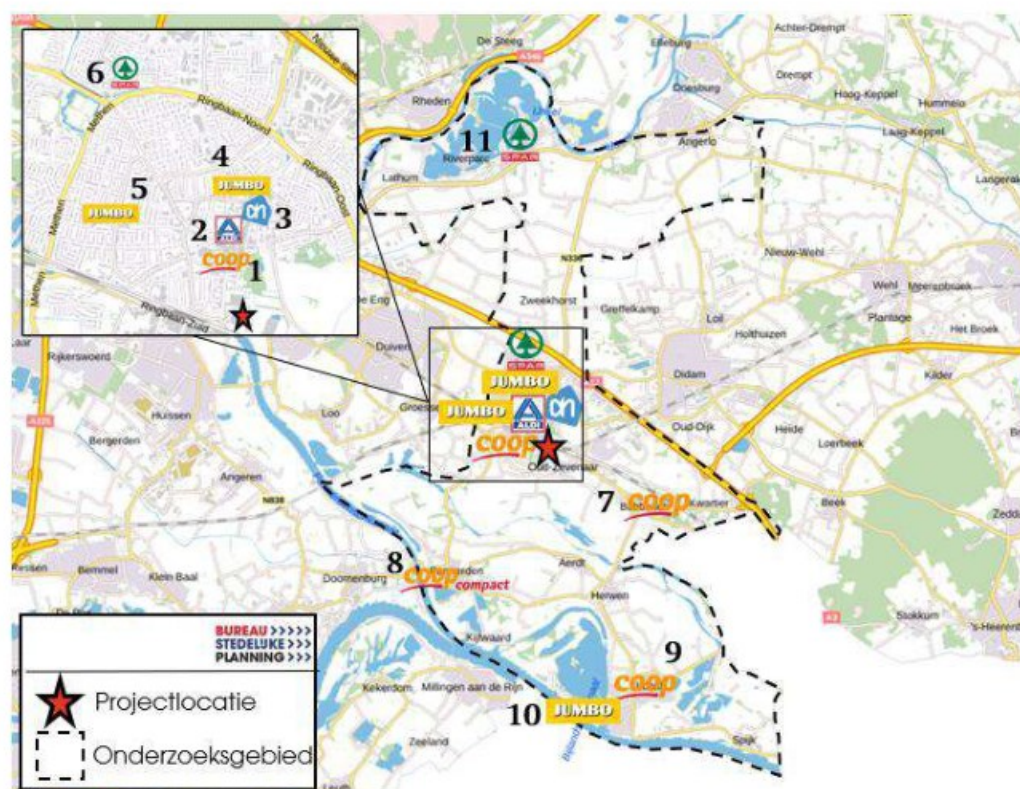
- In de gemeente Zevenaar zijn 11 supermarkten gevestigd (zie figuur 9 en 10). Hiervan bevinden zich zes binnen de kern Zevenaar en vier binnen het centrum van Zevenaar. Het centrum van Zevenaar beschikt daarmee over 3 full-service supermarkten, te weten de Jumbo, Albert Heijn en Coop, en één discounter; de Aldi.



FIGUUR 9 SUPERMARKTEN CENTRUM ZEVENAAR, NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Omvang: Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Coop (1) is gesitueerd aan het Masiusplein (achter de marktstraat) en heeft een metrage van 1.186 m² wvo. Het is de meest nabijgelegen supermarkt ten opzichte van de propositie, gelegen in het hart van het centrum van Zevenaar. De Coop wordt omringd door andere bewinkelingsgebieden en heeft de beschikking over een ruime parkeervoorziening op het Masiusplein (op maaiveld en verdiept). Deze parkeervoorziening wordt daarentegen wel gebruikt als een van de hoofdparkeervoorzieningen voor het centrum van Zevenaar.
- De Aldi (2) aan de Muldershof heeft een metrage van 1.274 m² wvo. De Aldi is de enige discounter binnen zowel de plaats als de gemeente Zevenaar. De supermarkt ligt aan de westrand van het winkelcentrum, achter de winkels aan de Grietsestraat. Voor de Aldi is een ruime parkeergelegenheid gelegen welke ook gebruikt wordt voor bezoek aan het centrum. Eind 2019 is de Aldi compleet vernieuwd en uitgebreid met ca. 250 m² wvo. Hiermee betreft het zowel een moderne als een van de grotere Aldi supermarkten in Nederland.
- De Albert Heijn (3) aan de Kampsingel kent een omvang van liefst 1.862 m² wvo en is daarmee de grootste supermarkt in Zevenaar. Gelegen aan de noordrand van het centrum, langs de goed bereikbare Kampsingel, beschikt de supermarkt over een aangrenzende parkeerplaats. Door de ligging aan het centrum is er genoeg bewinkelingsgebied in de buurt, maar er zit geen detailhandel gevestigd in naastgelegen panden. Aan de overzijde van de Kampsingel is wel een andere supermarkt gevestigd; de Jumbo.

- Voornoemde Jumbo (4), zoals gezegd tevens gevestigd aan de Kampsingel, heeft een moderne omvang van 1.705 m² wvo. Ook deze locatie kent een eigen, parkeerplaats, welke iets onhandiger gelegen is, zowel naast als achter de supermarkt. Het laden en lossen vindt feitelijk op dezelfde parkeergelegenheid plaats. Binnen en naast het pand zit geen andere detailhandel gevestigd.



FIGUUR 10 SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR, NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2
Bron: Achtergrondkaart PDOK: Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Buiten het centrum van Zevenaar, bevinden zich supermarkten in de wijken Stegeslag (SPAR, 450 m² wvo) en Zonnemaat (Jumbo, 969 m² wvo). Deze maken geen deel uit van een winkelgebied en zijn vrijwel solitair gelegen. Deze supermarkten hebben met name een functie voor omliggende wijk, waarvan de SPAR voornamelijk is gericht op convenience en gemak.
- De overige supermarkten in de gemeente Zevenaar zijn: Coop Babberich (372 m² wvo), SPAR Giesbeek (389 m² wvo), Coop Lobith (1.175 m² wvo), Coop Compact Pannerden (385 m² wvo), Jumbo Tolkamer (960 m² wvo). Deze supermarkten vervullen, gezien de omvang en ligging, allen slechts een rol voor de bewoners binnen die specifieke kern, maar niet of slechts zeer beperkt voor de rest van de gemeente. Met name de kleinste supermarkten in Babberich, Giesbeek en Pannerden zijn lokale gemakswinkels met slechts een beperkte dorpsfunctie.

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	KASSA'S	AFSTAND (METER)*
ZEVENAAR					
1	Coop	Masiusplein 24	1.186		700
2	Aldi	Muldershof 35	1.274		1.000
3	Albert Heijn	Kampsingel 2	1.862		1.000
4	Jumbo	Kampsingel 7	1.705		1.100
5	Jumbo	Van Oldebarneveldtlaan 34	969		1.500
6	SPAR	Spaansmaat 10	450		2.300
TOTAAL			7.446		
BABBERICH, GIESBEEK, LOBITH, PANNERDEN EN TOLKAMER					
7	Coop	Babborgaplein 1A, Babberich	372		3.100
8	Coop Compact	Dorpsplein 2, Pannerden	385		4.700
9	Coop	Middenstraat 2, Lobith	1.175		7.300
10	Jumbo	's-Gravenwaarsedijk 78, Tolkamer	960		7.400
11	SPAR	Meentsestraat 3, Giesbeek	389		8.200
TOTAAL			3.281		

TABEL 2 AANBOD SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Locatus augustus 2021

DETAILHANDELS- EN SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De voornaamste detailhandelsontwikkeling binnen Zevenaar is de komst van Fashion Outlet Zevenaar. In de centrumvisie van de gemeente Zevenaar wordt de verwachting geformuleerd dat de komst van Fashion Outlet Zevenaar voor nog meer toevloeiing van buiten de gemeente zal zorgen. Hier zou het hele centrum van Zevenaar van moeten (kunnen) profiteren. De verwachting is dat het outletcenter begin 2022 de deuren opent. Fashion Outlet Zevenaar beschikt na opening over een winkelaanbod met een oppervlakte van ca. 17.600 m² bvo. Daarvan is er 1.400 m² beschikbaar voor horeca en worden er ca. 3.000 parkeerplaatsen gerealiseerd.

- De Fashion Outlet Zevenaar wordt geopend aan de A12, vlakbij de grens met Duitsland. Daarmee ligt dit winkelgebied dus buiten het centrum van Zevenaar.
- Aan de overzijde van Fashion Outlet Zevenaar zijn er plannen om een supermarkt realiseren met een metrage van 1.200 m² bvo.⁶ Echter staan deze plannen nog niet vast en is niet zeker of hier een supermarkt kan landen.

1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL EN HORECA	
 FOOD WINT AAN BELANG De foodsector drukt een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").	
 SUPERMARKTEN ALS VERSTHEATERS Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Deka World of Food. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.	 SUPERMARKT VERSUS SPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspecialzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
 CORONA EN HAAR EFFECTEN De coronacrisis drukt zwaar op de detailhandels- en horecasector. De effecten verschillen per branche. Daar waar de dagelijkse sector in 2020 ongekende omzetten boekten, heeft de modische sector en de horeca het heel zwaar gehad. Daarnaast heeft de Coronacrisis ervoor gezorgd dat het online winkelen een extra boost heeft gekregen. De verwachting is dat nu	 SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische

⁶ Bron: fashionoutletzevenaar.nl

op dit moment de detailhandel weer geheel zijn deuren kan openen de niet-dagelijkse sector weer zal bijtrekken, maar het online winkelen een

achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.

1.5 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Op basis van metrages (m² wvo) en inwoneraantallen kunnen we de supermarktdichtheden in m² wvo per inwoner berekenen. In onderstaande tabel zijn de supermarktdichtheden voor zowel de woonplaats Zevenaar als de gelijknamige gemeente afgezet tegenover de gemiddelde landelijke supermarktdichtheid. De cijfers dienen slechts ter indicatie en geven slechts een eerste beeld over het functioneren van het supermarktaanbod in de gemeente.

SCHAALNIVEAU	DICHTHEID (M ² WVO PER INWONER)
Woonplaats Zevenaar	0,29
Gemeente Zevenaar	0,24
Nederland	0,27

TABEL 3 SUPERMARKTDICHTHEDEN GEMEENTE ZEVENAAR, WOONPLAATS ZEVENAAR EN NL
Bron: Locatus, augustus 2021, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De supermarktdichtheden liggen in de gemeente Zevenaar 11% onder het landelijk gemiddelde. Binnen de woonplaats Zevenaar is met een dichtheid van 0,29 m² per inwoner, sprake van een licht overaanbod aan supermarkten. Dit laatste is echter met name het gevolg van de (buiten) gemeentelijke aantrekkingskracht die, met name het centrum van Zevenaar heeft. Dit resulteert in relatief veel toevloeiing voor het supermarktaanbod. De supermarkten in het centrum hebben dan ook een gemeentebrede/overstijgende functie.

Wanneer we de supermarktdichtheden voor de gemeente Zevenaar tegen de supermarktdichtheden in Nederland afzetten is er op dit moment in theorie nog ca. 1.100 m² wvo aan uitbreidingsruimte voor supermarkten mogelijk in de gemeente Zevenaar. Door het toenemen van het inwoneraantal zal het draagvlak in de toekomst verder kunnen groeien.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende ken(getallen) gehanteerd:

- **Draagvlak.** Voor het draagvlak is uitgegaan van een huidig inwoneraantal binnen het onderzoeksgebied (gemeente Zevenaar) van 44.099⁷. Naar verwachting wonen er in 2030 45.470 inwoners (PRIMOS, 2021).
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.071 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia (omzetkengetallen, 2020). Het inkomen in het gehele onderzoeksgebied ligt lager (4%) dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** Er zijn geen recente koopstroomgegevens bekend voor het onderzoeksgebied. Echter zijn er oudere koopstroomcijfers beschikbaar voor de regio Arnhem-Nijmegen (2016), waarin de gemeente Zevenaar ook wordt meegenomen. De koopkrachtbinding wordt, in lijn met dit koopstroomonderzoek, geschat op 75% voor de huidige situatie. Met blik op de trends en ontwikkelingen dat de dagelijkse sector steeds belangrijker wordt in de toekomst en met de komst van een supermarkt op het BAT-Terrein hanteren we een ambitieniveau voor 2030. We verwachten dat de koopkrachtbinding ca. 80% voor de gemeente Zevenaar in 2030 kan bedragen.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Voor de koopkrachttoevloeiing wordt eveneens gekeken naar het koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen (2016). We gaan voor zowel de huidige situatie als voor 2030 uit van een koopkrachttoevloeiing van 20%.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.078 per m² wvo per jaar (exclusief BTW)⁸.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters binnen het gehele onderzoeksgebied gemeente Zevenaar betreft 10.997 m² wvo.

⁷ CBS Stat ne 2020

⁸ Omzetkengeta en 2020, Pante a en INreta

PARAMETER	HUIDIG	2030
Inwoners	44.099	45.470
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.071	€ 2.071
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 91	€ 94
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 90	€ 93
Koopkrachtbinding	75%	80%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 67	€ 74
Koopkrachttoevoeiing	20%	20%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 17	€ 19
Totale bestedingen in € mln.	€ 84	€ 93
Gemiddelde vloerproductiviteit in € mln. per m ² wvo	€ 8.078	€ 8.078
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.661	€ 8.426
Haalbaar aanbod in m² wvo	10.430	11.471
Huidig supermarktaanbod	10.997	10.997
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-	474

TABEL 4 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED

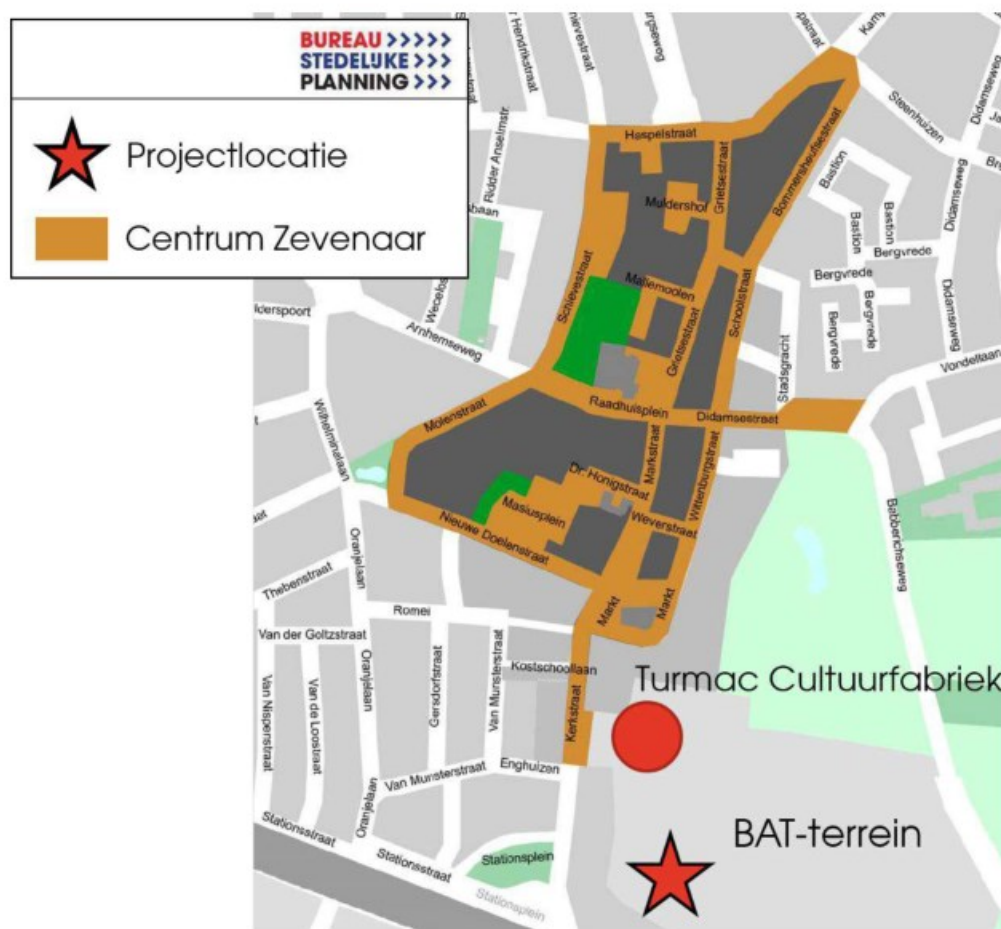
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Uit de distributieve berekening (tabel 4) blijkt dat er een indicatieve uitbreidingsruimte bestaat in het onderzoeksgebied voor 2030. Door stijging van het draagvlak tot 2030, en verwachte stijging van de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector zal de uitbreidingsruimte tot 2030 stijgen richting ca. 500 m² wvo. Hierbij is het belangrijk te benoemen dat het inwoneraantal (en daarmee het draagvlak) ook na 2030 verder zal blijven stijgen.

1.6 KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Met een supermarkt op het voormalig BAT-terrein kan een **goed bereikbare, ruime supermarkt voor de gehele gemeente Zevenaar** gecreëerd worden. De propositie is een unieke toevoeging doordat het een ruime maar ook goed bereikbare supermarkt aan de rand van het centrum kan worden. Het kan naast het bedienen van eigen inwoners en inwoners van Woonpark Enghuizen ook inwoners van omliggende gemeenten (Didam/Duiven) bedienen. De bovenlokale functie van het centrum van Zevenaar kan hiermee nog beter worden benut.
- De potentiële supermarkt ligt tegen het centrum aan en kan hierdoor gaan **fungeren als bronpuntlocatie**. Doordat de supermarkt door zijn bereikbaarheid en moderne metrage een aantrekkingskracht op de hele gemeente en daarbuiten heeft, kan dit voor combinatiebezoek met het

centrum en de Turmac Cultuurfabriek zorgen. Hierbij fungeert de supermarkt, met ruime parkeervoorziening en sterke ligging nabij uitvalswegen en het treinstation, als bronpunt voor centrum bezoek en bezoek aan de Turmac Cultuurfabriek. Dit zorgt, in overeenstemming met de gemeentelijke centrumvisie, voor een optimale verbinding met het kernwinkelgebied. Daarnaast voorziet de transformatie van het BAT-terrein en realisatie van een supermarkt in de wens om het zuidoostelijk deel als aanrijd- c.q. toegangsroute richting het centrum te versterken.



FIGUUR 11 LIGGING PROJECTLOCATIE EN BAT-TERREIN T.O.V. CENTRUM ZEVENAAR
Bron: Gemeente Zevenaar, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De supermarkt is zowel een **versterking van de supermarktstructuur binnen Zevenaar** als **verrijking van het BAT-Terrein en Woonpark Enghuizen**. Het zorgt voor levendigheid en een dagelijkse voorziening op korte afstand van de woningen.
- **Dagelijks aanbod heeft de toekomst.** Supermarkten zijn en worden belangrijke(re) trekkers van bezoekers naar winkelgebieden. Door in te zetten op een supermarkt met een ruim (modern) metrage kan op deze trend ingespeeld worden, met name wanneer in de toekomst het draagvlak binnen Zevenaar groeit.

2 EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk zijn voor zowel de gemeente Zevenaar als voor het centrum van Zevenaar de ruimtelijk-economische effecten en omzetclaim van de komst van een supermarkt op het voormalig BAT-terrein onderzocht. Dit wordt gedaan aan de hand van twee scenario's, waarbij zowel de realisatie van een nieuwvestiging alsmede een verplaatsing van een centrumsupermarkt worden onderzocht. N.B.: De invulling van Huize Mathena, waar op de begane grond ruimte is voor ca. 200 m² bvo aan overige detailhandel, is niet in deze scenario's meegenomen. Deze ontwikkeling is dermate klein dat de effecten zich niet laten meten.

2.1 OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR

De twee scenario's zijn gebaseerd op nieuwvestiging of verplaatsing van een supermarkt op het BAT-terrein:

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 2.600 m² wvo (3.300 m² bvo)
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar welke uitbreidt tot ruim 2.600 m² wvo.

Toevoeging van een supermarkt aan het voormalig BAT-terrein heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook vaak enige verdringingseffecten. De ontwikkeling kan mogelijk gepaard gaan met enig omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral binnen het bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringingen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding, verplaatsing, dan wel een nieuwvestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding, verplaatsing of nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing gepaard met uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt.** Hoe groter de overlap des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten

reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in de directe omgeving in het centrum van Zevenaar.

Om de omzetclaim van de beoogde supermarkt voor elk van de twee scenario's te bepalen, maken we gebruik van de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten in Nederland. Dit doen we op basis van onderzoek door Panteia en INRetail in 'Omzetkengetallen 2020', waarin het 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.078 per m² wvo bedraagt. Voor scenario 1 waarbij een nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein zal plaatsvinden gaan we uit van het nieuw toe te voegen metrage van 2.600 m² wvo. De omzetclaim op jaarbasis betreft in dit scenario respectievelijk 21 miljoen⁹. Doordat ca. 80% van de aankopen aan dagelijkse artikelen vanuit de gemeente Zevenaar zelf komen dient de totale omzetclaim van de nieuwvestiging hier nog op aangepast te worden. Onderstaande omzetclaim van nieuwvestiging in scenario 1 zal daarmee behaald worden:

SCENARIO	TOTALE OMZETCLAIM OP JAARBASIS	OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
1. Nieuwvestiging supermarkt 2.600 m ² wvo	€ 21 miljoen	€ 16,8 miljoen

TABEL 5 OMZETCLAIM NIEUWVESTIGING SUPERMARKT BAT-TERREIN, SCENARIO 1
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor het tweede scenario's waarin een supermarkt verplaatst zal worden vanuit het centrum naar het BAT-terrein, zal er netto minder winkelvloeroppervlak supermarkt toegevoegd worden binnen de gemeente Zevenaar. De huidige supermarkten in het centrum hebben namelijk al een omzetclaim voor hun huidige metrage. Uitgaande van het scenario waarin een supermarkt uit het centrum verplaatst en 2.600 m² wvo op het BAT-Terrein zal worden, zal de volgende omzetclaim (maal de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.078 per m² wvo) in wvo binnen de gemeente Zevenaar plaatsvinden:

SCENARIO	MINIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (AH)	MAXIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (COOP)
2. Verplaatsing supermarkt 2.600 m ² wvo	750 m ² wvo € 5,9 miljoen omzetclaim	1.400 m ² wvo € 11,4 miljoen omzetclaim

TABEL 6 TOEVOEGING SUPERMARKTMETERS BINNEN GEMEENTE ZEVENAAR INCLUSIEF OMZETCLAIM (NAAR GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT) IN SCENARIO 2
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor het tweede scenario, waarin een supermarkt vanuit het centrum wordt verplaatst geldt dat de extra meters die de supermarkt uitbreidt gemiddeld een lagere vloerproductiviteit kennen (ook wel wet van de afnemende

⁹ Berekening $2.600 \cdot € 8.078 = € 21 \text{ miljoen}$

meeropbrengsten) en daarmee minder omzetclaim op de bestaande supermarktstructuur van Zevenaar kennen dan een nieuwvestiging. Dit komt mede omdat de betreffende supermarkt al zijn plaats binnen het marktgebied heeft ingenomen en er beperkt nieuwe supermarktmeters toegevoegd zullen worden. De vloerproductiviteit van de uitbreidingsmeters ligt op ca. 50% van de vloerproductiviteit die een nieuwvestiging zou hebben. Bij halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters geldt wel uitdrukkelijk het uitgangspunt dat de locatie die de te verplaatsen supermarkt achterlaat niet opnieuw worden ingevuld met een nieuwe supermarkt. Naast een halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters is de omzetclaim voor de gemeente Zevenaar voor supermarkten iets lager doordat 80% van de dagelijkse bestedingen uit de gemeente Zevenaar komen. Hiervoor wordt tevens gecorrigeerd. Gelet op bovenstaande zal de omzetclaim er voor het verplaatsingsscenario 2 als volgt uit komen te zien:

SCENARIO	TOTALE EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS	EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
2. Verplaatsing supermarkt 2.600 m ² wvo	€ 3 miljoen – € 5,7 miljoen	€ 2,4 miljoen – € 4,6 miljoen

TABEL 7 OMZETCLAIM SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Samenvattend komt de totale omzetclaim voor beide twee scenario's voor de supermarkten in de gemeente Zevenaar op het volgende uit. Deze omzetclaim wordt bij alle supermarkten die aanwezig zijn in de gemeente Zevenaar weggehaald.

SCENARIO	OMZETCLAIM OP GEMEENTE ZEVENAAR OP JAARBASIS	VERDINGING% TOTALE OMZET 2030
1. Nieuwvestiging supermarkt 2.600 m ² wvo	€ 16,8 mln	-18,1%
2. Verplaatsing supermarkt 2.600 m ² wvo ¹⁰	€ 2,4 mln - € 4,6 mln	-2,6% tot -4,9%

TABEL 8 OMZETCLAIM PER SCENARIO VOOR (SUPERMARKTEN IN) DE GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de distributieve toets (zie tabel 4) is voor de gemeente Zevenaar de totale aantal bestedingen aan supermarkten voor 2030 berekent. Deze betreft voor 2030 € 93 miljoen. Wanneer we de omzetclaim van de twee supermarktscenario's tegenover de bestedingen aan supermarkten in de gemeente Zevenaar in 2030 afzetten, kunnen we op basis van het te verwachten realiseren vloerproductiviteit zien hoeveel omzetverdringing er per scenario zal plaatsvinden:

¹⁰ U tgaande van een verp aatsende supermarkt u t het centrum van m n maa . 86 m² wvo (Coop) en max maa .862 m² wvo (AH) za de toename van de omzetc a m ten opz chte van de hu d ge s tuat e

TOT. BESTEDING SUPERMARKTEN 2030	OMZETCLAIM PER SCENARIO	OMZET OVERIGE SUPERMARKTEN ¹¹	VLOER- PRODUCTIVITEIT PER SCENARIO ¹²	VERSCHIL T.O.V. LANDELIJK (€ 8.078)
€ 93 miljoen	1. € 16,8 mln	€ 76,2 mln	€ 6.929	-14,2%
	2. € 2,4 tot 4,6 mln	€ 90,6 tot € 88,4 miljoen	€ 8.238 – € 8.039	+2% tot -0,5%

TABEL 9 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. GEREALISEERDE VLOERPRODUCTIVITEIT SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR 2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

UITKOMSTEN OMZETCLAIM PER SCENARIO >>

- Uit bovenstaande omzetclaimberekening blijkt dat een nieuwe vestiging (scenario 1) de hoogste omzeteffecten teweegbrengt.
- Het tweede scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt voor geringere omzeteffecten: +/- 0,5% tot +/-4,9%. In deze scenario's blijft de vloerproductiviteit rond of boven het landelijk gemiddelde.
- Uit ervaringscijfers blijkt dat een omzetverdringing van enkele procenten (<5%) als regulier ondernemersrisico kan worden bestempeld. Een omzetverdringing van 5-10% is zeker voelbaar, maar kan in de regel goed worden opgevangen. Een omzetverdringing van 10-20% is sterker voelbaar en zorgt ervoor dat oplettendheid geboden is. Uitval van een supermarkt is mogelijk. Met meer dan 20% omzetverdringing is sprake van ontwrichtende werking. Uitval van concurrentie is dan vrijwel zeker.
- Alleen bij scenario 1, waarbij een nieuwvestiging van een supermarkt plaatsvindt, is te verwachten dat de vloerproductiviteit lager komt te liggen dan het landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten. In het eerste scenario is de mate van omzetverdringing (14,2%) het hoogst. Deze omzetverdringing zorgt ervoor dat met name de centrumsupermarkten in Zevenaar omzeteffecten gaan merken en er oplettendheid is geboden. Uitval van een supermarkt is niet uitgesloten, echter, dit is niet onaanvaardbaar. De supermarktstructuur zal namelijk per saldo sterker worden, wanneer een sterkere supermarkt op het BAT-terrein wordt toegevoegd. De komst van een supermarkt op het BAT-terrein zorgt er daarbij voor dat de zuidkant van het centrum en met name de Turmac Cultuurfabriek een boost krijgen.
- Bij nieuwvestiging heeft een totaal nieuwe formule meer effect dan een reeds gevestigde formule: immers is er bij een reeds gevestigde formule die een tweede vestiging op het BAT-terrein krijgt, sprake van enige vorm van kannibalisme; een deel van de nieuw gegenereerde omzet wordt bepaald ten koste van een eigen vestiging elders in het centrum.

¹¹ Berekening Totaal besteding supermarkten gemeente Zevenaar 2030 (€ 93 miljoen) Omzetclaim per scenario

¹² Berekening Omzet overige supermarkten / aanbod supermarkten in m² wvo (0.997 m² wvo)

- Scenario 2 zorgt voor vrijwel geen omzetverdringing voor supermarkten in de gemeente Zevenaar en daarbij dus ook niet voor de centrumsupermarkten.
- Momenteel zijn in het centrum van Zevenaar een Coop, Aldi, Albert Heijn en Jumbo gevestigd. In het geval van een verplaatsing van de Jumbo of Albert Heijn, zal het totale wvo binnen het centrum van Zevenaar (en het supermarktaanbod) slechts weinig toenemen, doordat deze supermarkten al ruim in metrage zijn. Een verplaatsing van de Coop of Aldi betreft in beide scenario's een substantiëlere uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, maar ook dan is het omzeteffect miniem.
- In het geval van een verplaatsing zoals in scenario 2 is het zaak dat er geen nieuwe supermarkt op de oude locatie van de te verplaatsen supermarkt komt. Voor dat pand zal de bestemming dan ook gewijzigd moeten worden, waarna er een geschikte nieuwe invulling in kan worden gegeven. Gezien de locaties van de supermarkten in het centrum van Zevenaar aan de randen van het centrum komt hier woonfunctie sterk voor in aanmerking, maar ook detailhandels/leisure functies en niet retailfuncties (werken/maatschappelijk/diensten) zijn mogelijk. Het zal door verplaatsing geen gat slaan binnen de bestaande winkelstructuur door ligging aan de randen van het centrum.

2.2 EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN

- Ten opzichte van de totale detailhandelsomzet in de gemeente Zevenaar heeft nieuwvestiging van een supermarkt in scenario 1 naar verwachting een omzetaandeel van 6,1% - 7,8%. Echter kan verwacht worden dat deze effecten, zoals in paragraaf 2.2 besproken, voor het grootste deel bij de huidige supermarkten in de gemeente Zevenaar te merken zijn. De detailhandel in het centrum van Zevenaar is namelijk in een andere branchegroep actief en creëert deels een eigen aantrekkingskracht. Op eenzelfde manier hebben de supermarkten buiten het centrum van Zevenaar slechts een miniem effect op het functioneren van de detailhandel in het centrum van Zevenaar.

TOTALE OMZET DETAILHANDEL GEM. ZEVENAAR	OMZETCLAIM SUPERMARKT BAT-TERREIN PER SCENARIO	OMZETAANDEEL IN %
€ 215 miljoen	1. € 16,8 miljoen	7,8%
	2. € 2,4 mln – € 4,6 mln	1,1% - 2,1%

TABEL 10 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. TOTALE OMZET DETAILHANDEL IN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Omzetkengetallen 2020 (Pantela/INRetail), Locatus augustus 2021, Bureau Stedelijke Planning

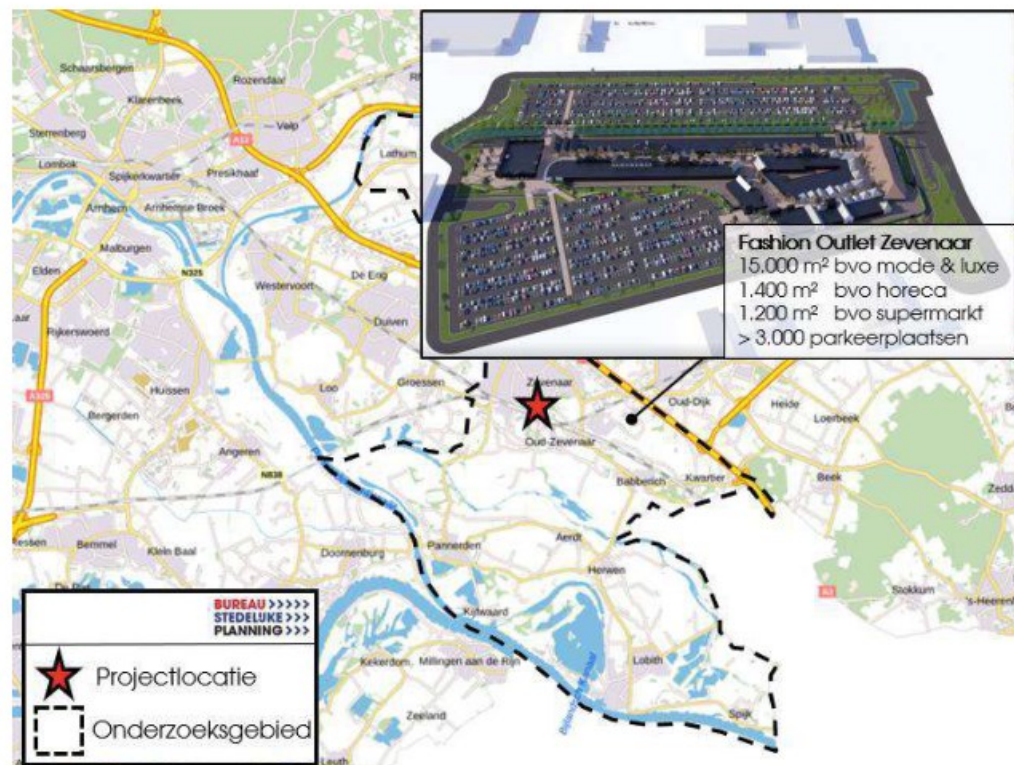
- Dagelijks aanbod wordt in de toekomst belangrijker, supermarkten worden en zijn nu al trekkers van het winkelgebied. Er zitten vier supermarkten in

Zevenaar wat relatief veel is voor een dergelijke kern. Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein zullen de bestaande centrumsupermarkten voldoende kunnen blijven functioneren en daarmee met zijn vieren een voldoende aantrekkingskracht op het centrum blijven genereren.

- Mocht er onverhoopt een supermarkt uit het centrum vertrekken, door óf verplaatsing naar het BAT-terrein of door onwaarschijnlijke uitval, dan nog zijn er drie goed presterende toekomstbestendige supermarkten in het centrum van Zevenaar aanwezig die de gehele detailhandelsstructuur sterk houden. Daarnaast zorgt een supermarkt op het BAT-terrein er tevens voor dat er combinatiebezoek met het centrum en het cultuurcluster (Turmac Cultuurfabriek) zal plaatsvinden, de locatie ligt namelijk slechts enkele honderden meters van het centrum en op een steenworp afstand van de Turmac Cultuurfabriek. Hierdoor kan de supermarkt een bronpunctfunctie voor zowel het centrum als het cultuurcluster gaan vormen.
- Effecten op de overige bestaande detailhandel, dus exclusief supermarkten, zijn relatief klein, gezien de supermarkt op het BAT-terrein voornamelijk enige effecten zal hebben op de supermarktstructuur (zoals geïllustreerd in tabel 10).

MOGELIJKE SUPERMARKT OUTLET CENTER >>

- Er zijn plannen voor een vestiging van een supermarkt van ca. 1.200 m² bij het Outlet Center aan de oostkant van Zevenaar. Dit outlet center wordt op dit moment gebouwd. De locatie van dit outlet Center ligt een stuk van het centrum van Zevenaar af, tegen de rand van de gemeente. Zoals gezegd staat de komst van een supermarkt hier nog niet vast.
- Bij realisatie van een supermarkt op het BAT-terrein zal een mogelijke supermarkt bij het outlet center vrijwel geen effecten hebben. Met name omdat een supermarkt bij een outlet center grotendeels een functie (combinatiebezoek) voor de bezoeker van het outlet center heeft en door zijn beperkte omvang nog enigszins een verzorgende functie voor omliggende buurt heeft. De supermarkt krijgt in die zin een vergelijkbare functie als andere kleinere supermarkten in de gemeente, buiten het centrum van Zevenaar.
- Een mogelijke toevoeging van een supermarkt aan het BAT-terrein vormt in dit perspectief een veel toekomstbestendigere structuur dan een supermarkt bij het Outlet Center. Allereerst omdat de supermarkt op het BAT-terrein vergezeld gaat met ruim 400 woningen en hiervoor tevens een functie krijgt en voor een ontmoetingsplek zorgt. Daarnaast is de vraag of een supermarkt bij een outlet center veel positieve effecten voor omliggende wijken heeft, waar een supermarkt op het BAT-terrein een versterkende werking voor het centrum van Zevenaar zal hebben, alsmede een versterkende werking voor de Tarmac Cultuurfabriek.



FIGUUR 12 ONTWIKKELINGEN EN LOCATIE FASHION OUTLET ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart: PDOK, Impressie F.O.Z.: Stable (via De Gelderlander); Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

2.3 EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN

- De boodschappenstructuur in de gemeente Zevenaar zorgt voor dagelijkse voorzieningen nabij. De ondersteunende dorpskernen vervullen die functie voor de omliggende buurt of wijk en met in alle gevallen één supermarkt per cluster functioneren ze naar behoren.
- Het effect van het toevoegen van een supermarkt aan het BAT-terrein zal zeer beperkt zijn op de omliggende structuur in de wijken en dorpskernen van de gemeente Zevenaar. Dit komt door zowel de fysieke afstand als het verschil in functie en verzorgingsbereik. Zo zijn drie dorpsupermarkten in Babberich, Pannerden en Giesbeek, qua metrage en functie niet vergelijkbaar met een volwaardige supermarkt zoals op het BAT-terrein kan landen. De twee grotere supermarkten in Lobith en Tolkamer zijn ten eerste op minimaal 7 tot 8 kilometer van het BAT-terrein gesitueerd en hebben ten tweede ook een eigen verzorgende functie voor omliggende kernen. De omzeteffecten zullen zoals eerder gezegd daarom voornamelijk bij de centrumsupermarkten in Zevenaar plaatsvinden.



VOORAANZICHT COOP BABBERICHT (L) EN PANNERDEN (R)
Bron: Google Streetview

2.4 LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR

Voor de toename van leegstand gaan we er op basis van ervaringscijfers van uit dat elke 1% omzetsdaling leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsdaling gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelskosten of ondernemersfee) en /of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 14,2% (scenario 1) in het gehele verzorgingsgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 762 m² wvo voor supermarkten in het gehele verzorgingsgebied ³. Echter achten we de kans op uitval in de omringende dorpskernen en/of winkelgebieden van Zevenaar gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Wanneer we alleen kijken naar de omzetverdringing in de binnenstad zal deze op ca. 17% liggen ⁴, wat theoretisch kan leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 650 m² wvo ⁵ in de binnenstad.

Voor het eerste scenario kan dan ook worden gesteld dat deze een relatief groot, maar niet onoverkomelijk effect heeft op de bestaande supermarktstructuur in het centrum van Zevenaar. Zoals gesteld zou de komst van een nieuwe supermarkt in beide scenario's voor structuurversterking zorgen, waarbij er de kans bestaat dat dit een effect op de bestaande supermarkten heeft, maar zelfs dat is niet gegarandeerd. Mocht er toch een bestaande supermarkt aan onderdoor gaan, dan

¹³ Bereken $ng = 0,5 \cdot 4,2\% \cdot 0,727 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten gemeente Zevenaar} = 762$

¹⁴ Bereken $ng = 2.600 \text{ m}^2 \text{ wvo} / 7.446 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten binnenstad} \cdot 50\% \text{ verdr} = 7\%$

¹⁵ Bereken $ng = 2.600 \text{ m}^2 \text{ wvo} \cdot 50\% \text{ verdr} = 650 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

is het verdwijnen van deze ‘zwakke broeder’ per saldo, met de komst van de nieuwe supermarkt, nog steeds positief voor de detailhandelsstructuur van Zevenaar centrum. Daarbij is het tevens zo, dat de effecten geringer zijn wanneer het de nieuwvestiging van een (in centrum Zevenaar) bestaande formule betreft.

Wanneer er sprake is van een supermarktverplaatsing, zoals in het tweede scenario, zijn de effecten überhaupt gering(er) tot verwaarloosbaar te noemen. Immers de supermarkt maakt nu al deel uit van de structuur en concurreert nu al met ander supermarktaanbod in Zevenaar. De vloerproductiviteit zou in het tweede scenario ongeveer op het landelijk gemiddelde liggen. Daar komt bij dat de omzetverdringing onder de 5% ligt, waarbij ervaring leert dat er weinig (meetbaar) effect op de bestaande structuur merkbaar is. Dat geldt ook voor eventuele leegstand. De enige leegstand die moet worden opgevangen bij de verplaatsing van een bestaande supermarkt, is de nieuwe invulling van de op dat moment voormalige supermarktlocatie. Hiervoor is het aan te raden de bestemming te wijzigen als zijnde niet-supermarkt of mogelijk een andere bestemming dan detailhandel. Dit is gezien de vier locaties van de supermarkten aan de randen van het centrum goed mogelijk en heeft vrijwel geen effecten op het centrum van Zevenaar. Met de komst of verplaatsing van een nieuwe supermarkt, verwachten we bovendien dat het een positief effect op de leegstand binnen het onderzoeksgebied zal hebben, daar er, zoals gezegd, sprake is van structuurversterking. Dit geeft een nieuwe impuls aan het centrum van Zevenaar, maar ook aan de Turmac Cultuurfabriek, waardoor Zevenaar nog aantrekkelijker wordt voor de vestiging van andere winkels, horeca en publieksvoorzieningen.

LEEGSTANDEFFECTEN VERPLAATSING SUPERMARKT NAAR BAT-TERREIN >>

In deze paragraaf wordt een afweging gemaakt van de omzet-/leegstandseffecten en de toekomstbestendigheid van de twee scenario's op de detailhandelsstructuur en omliggende supermarktstructuur in de gemeente Zevenaar. Het gaat hierbij om de volgende twee scenario's, waarbij in beide gevallen een supermarkt op het BAT-terrein wordt gerealiseerd.

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 2.600 m² wvo (3.300 m² bvo)
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar welke uitbreidt tot ruim 2.600 m² wvo.

		SCENARIO 1 NIEUWVESTIGING SUPERMARKT	SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT		
OMZET-/ LEEGSTANDS- EFFECTEN	Effecten op supermarkten centrum Zevenaar	-	+		
	Effecten op overige supermarkten Zevenaar	-/+	-/+		
	Effecten op overige detailhandel gemeente Zevenaar	-/+	-/+		
EINDOORDEEL OMZET-/LEEGSTANDEFFECTEN		-/+	+		
TOEKOMSTBESTENDIGHEID SUPERMARKTEN CENTRUM		-/+	+		
PASSEND BIJ PLANNEN EN STRUCTUUR BAT-TERREIN		+	++		
LEGENDA					
	Zeer negatief	Negatief	Weinig effect	Positief	Zeer Positief

TABEL 11 AFWEGING EN BEOORDELING TWEE SCENARIO'S

AFWEGING SCENARIO'S EN ADVIES >>

- Per saldo is het verplaatsen van een supermarkt in eerste instantie positiever dan een nieuwvestiging, maar daarvoor geldt wel dat er geen nieuwe supermarkt op de oude plek van de te verplaatsen supermarkt moet komen.
- Voor wat betreft het eindoordeel over de geschetste scenario's is het de vraag wat zwaarder weegt in het oordeel; de omzet- en leegstandseffecten op het omliggend aanbod, of de toekomstbestendigheid van het BAT-terrein (inclusief Turmac Cultuurfabriek) en het centrum van Zevenaar. Voor een succesvolle (her)ontwikkeling van het BAT-terrein is de komst van een supermarkt positief (scenario 1) tot zeer positief (scenario 2). Zowel een verplaatsing van een supermarkt, maar ook een nieuwvestiging zal per saldo zorgen voor een versterking van zowel het centrum van Zevenaar, de supermarktstructuur in zijn geheel en het BAT-terrein als ontmoetingsplek en levendige wijk.
- Het centrum van Zevenaar is in huidige vorm vertegenwoordigd met vier supermarkten. Mocht een 'zwakke broeder' uitvallen door de komst van een vijfde supermarkt, met een toekomstbestendigere omvang, dan is er per saldo nog steeds sprake van structuurversterking.
- De effecten voor omliggende wijken, dorpskernen en detailhandel zullen minimaal zijn.

EFFECTENANALYSE SUPERMARKT BAT- TERREIN/WOONPARK ENGHUIZEN ZEVENAAR (ACTUALISATIE 2023)

22 FEBRUARI 2023



**EFFECTENANALYSE
SUPERMARKT BAT-
TERREIN/WOONPARK
ENGHUIZEN ZEVENAAR
(ACTUALISATIE 2023)
(ACTUALISATIE 2023)**

22 FEBRUARI 2023

Status:
Definitief

Datum:
22 februari 2023

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl



Voor meer informatie: [Redacted]

Review:

In opdracht van:
Solidiam N.V.



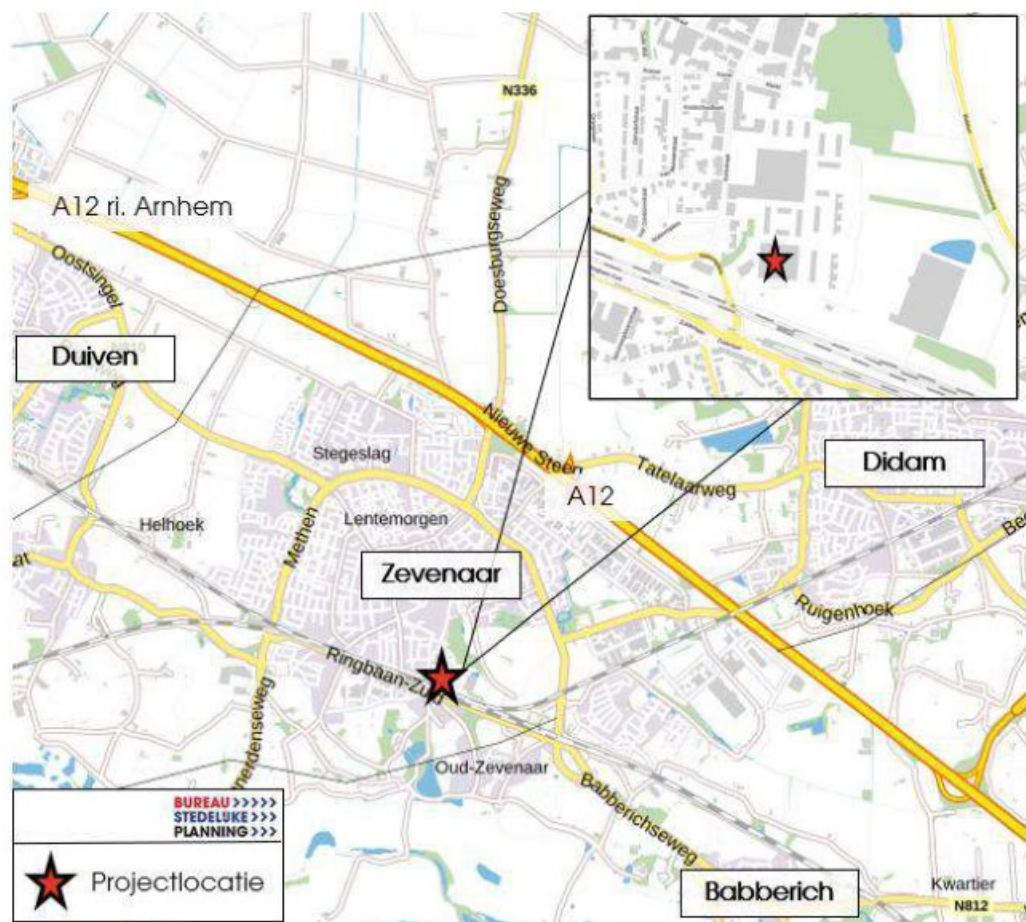
De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 51013775-001
Referentie: 51013775-001 Solidiam Zevenaar Motivering Supermarkt (Actualisatie 2023)

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP	7
1 CONTEXTANALYSE	10
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING	
1.2 BELEIDSKADERS	
1.3 VRAAG- EN AANBODZIJDE	
1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	26
2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
3 EFFECTENANALYSE.....	31
3.1 OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR	
3.2 EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN	
3.3 EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN	
3.4 LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR	
BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD	

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP

Op het voormalig terrein van de sigarettenfabrikant British American Tobacco (BAT) in Zevenaar verrijst Woonpark Enghuizen met in totaal 437 woningen en commerciële ruimten. De eerste 95 woningen zijn gerealiseerd; 65 appartementen gaan binnenkort in aanbouw. Turmac Cultuurfabriek en het gemeentehuis zijn al op het terrein gehuisvest.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE BAT TERREIN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

In bestemmingsplan NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-VA01 is onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om detailhandel toe te staan. Daarbij dient in ieder geval aangetoond te worden dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. Solidiam N.V. wenst graag een supermarkt van 2.250 m² bvo (ca. 1.800 m² wvo) te realiseren plus 200 m² winkelruimte op de begane grond van het te

renoveren monumentale pand Huize Mathena en heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht de gevraagde onderbouwing te leveren.

Dit rapport betreft een actualisatie van de onderbouwing uit januari 2022. In deze actualisatie zijn volgende punten meegenomen en/of aangepast:

- De beoogde supermarkt zal een metrage krijgen van 2.250 m² bvo (ca. 1.800 m² wvo) in plaats van de eerder beoogde 3.300 m² bvo (ca. 2.600 m² wvo).
- De recent geopende PLUS supermarkt aan de Landeweerdijk, nabij het geplande outletcentrum, is in dit rapport meegenomen.
- In dit rapport zijn nieuwe cijfers en kengetallen gebruikt, waaronder recentere inwoneraantallen, bevolkingsprognoses en nieuwe kengetallen voor de distributieve berekening. Ook zijn de aanbodcijfers voor supermarkten geactualiseerd, waarbij zoals vorige punt aangegeven de PLUS Landeweerdijk is toegevoegd.
- De kwantitatieve behoefteberekeningen en effectenanalyse zijn aangepast aan voorgaande aanpassingen.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- De vestiging van een supermarkt op de projectlocatie wringt beleidsmatig met de centrumvisie 2015 en past distributief gezien, niet binnen de uitbreidingsmeters van supermarkten in de gemeente. Echter zien we op beleids- en kwalitatief vlak zeker mogelijkheden voor een onderscheidende supermarkt op het BAT-terrein met een goed bereikbare locatie aan de rand van het centrum. Deze voegt namelijk naar onze inschatting kwaliteit aan het huidige centrum en supermarktstructuur toe en zorgt daarmee voor structuurversterking, waarmee de positie van het kernwinkelgebied Zevenaar wordt behouden en versterkt.
- Een supermarkt op het BAT-terrein zorgt door zijn ligging tegen het centrum van Zevenaar (zoals omkaderd door het bestemmingsplan), tezamen met bijbehorende parkeervoorziening, voor het verder verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum aan de zuidoostzijde. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen, vormt de supermarkt een verrijking van de nieuwe woonwijk en kan het BAT-terrein dienen als bronpunt voor centrumbezoek. Dit laatste komt tevens door de combinatie met de Turmac Cultuurfabriek die reeds aan de zuidzijde van het centrum gesitueerd is.

Voor de effectenanalyse worden twee scenario's gehanteerd voor de supermarkt¹.

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 1.800 m² wvo (2.250 m² bvo)
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar van ca. 1.800 m² wvo.

¹ De invulling van Huize Mathena, waar op de begane grond ruimte is voor ca. 200 m² bvo aan overige detailhandel, is niet in deze scenario's meegenomen. Deze ontwikkeling is dermate klein dat de effecten zich niet laten meten.

- Het scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt slechts voor geringe omzeteffecten. In dit scenario blijft de vloerproductiviteit in 2030 rond of net onder het landelijk gemiddelde. Kortom, verplaatsing is zonder meer aanvaardbaar.
- Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein (scenario 1) komt de vloerproductiviteit voor supermarkten in de gemeente lager te liggen dan het landelijke gemiddelde. Echter is deze lagere vloerproductiviteit naar ons inzien niet onaanvaardbaar en wordt per saldo de supermarktstructuur in Zevenaar sterker door de komst van een supermarkt op het BAT-terrein

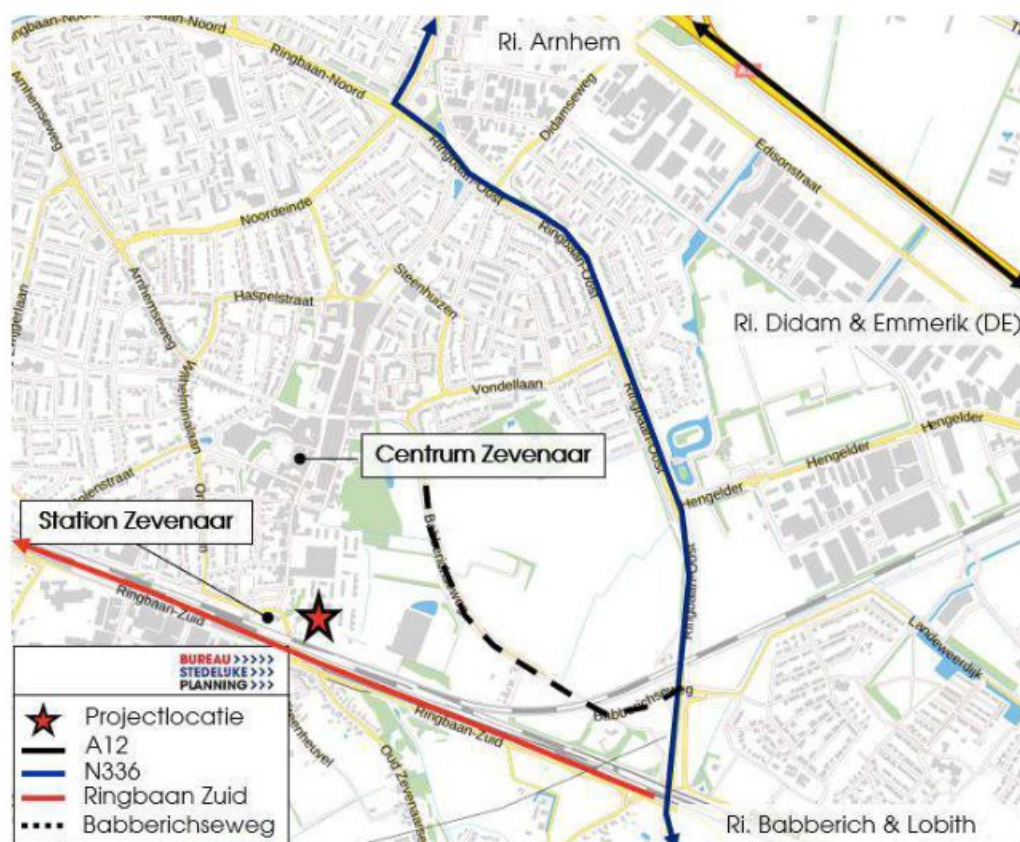
1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de locatie- en projectbeschrijving en beleidskaders, de vraag- en aanbodsituatie en relevante trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche aan bod.

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING

LOCATIEOMSCHRIJVING >>

- Zevenaar is een stad en de grootste plaats binnen de gelijknamige gemeente Zevenaar. De gemeente bestaat verder o.a. uit de kernen Babberich, Giesbeek, Lobith, Tolkamer en Pannerden en telt in totaal 44.645 inwoners (CBS, 2021). Ten oosten van de gemeente Zevenaar ligt de kern Didam en ten westen ligt de gemeente Duiven



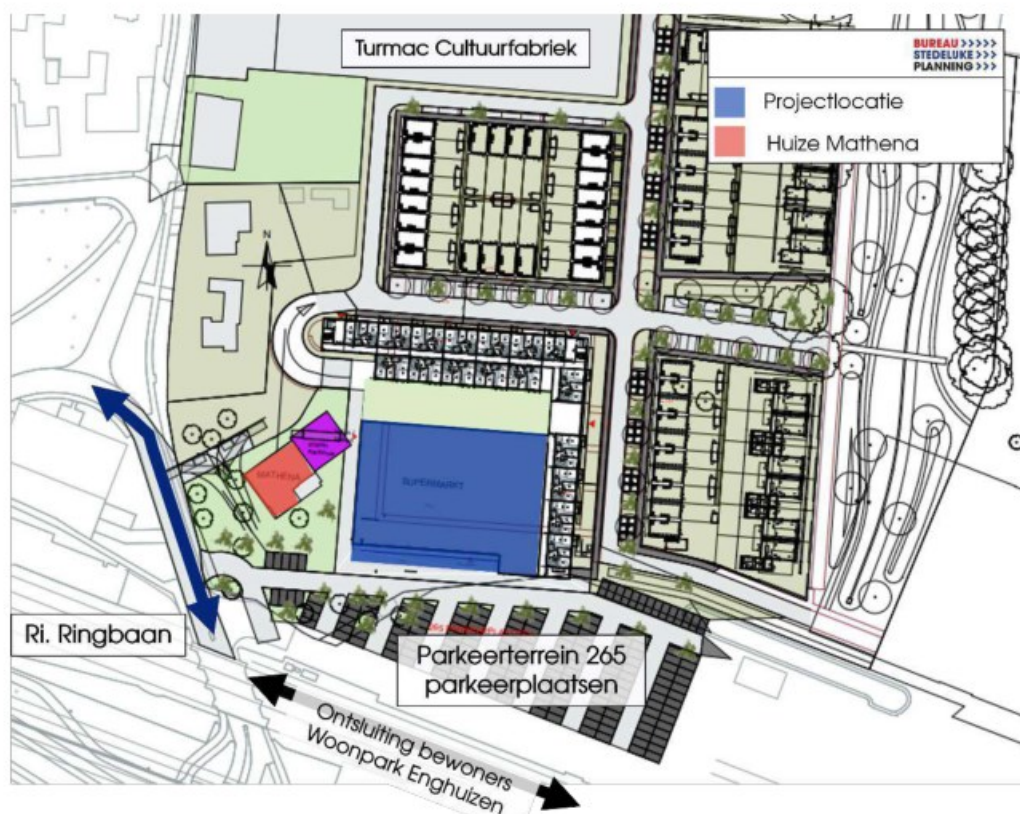
FIGUUR 2 PROJECTLOCATIE IN ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De projectlocatie is gesitueerd op het voormalig BAT terrein als deel van Woonpark Enghuizen, gelegen tussen het treinstation van Zevenaar en het centrum van de plaats. Vanaf zowel het centrum als het station ligt de projectlocatie op nog geen 5 minuten lopen.
- De bereikbaarheid van de projectlocatie is in theorie goed. Het plan is de ontsluiting van Woonpark Enghuizen deels plaats te laten vinden via de Babberichseweg (aan de oostzijde) en deels middels het Stationsplein (en de Ringbaan Zuid). Langs beide wegen is de N336 binnen enkele minuten te bereiken, welke voor verbinding met de rest van de omgeving zorgt, maar waarlangs de A12 ook binnen maximaal 6 minuten te bereiken is. De Ringbaan Zuid verbindt de projectlocatie en de plaats Zevenaar met de (zuid)oostelijk gelegen kernen binnen de gemeente.

PROJECTOMSCHRIJVING >>

- De ontwikkeling maakt deel uit van het zuidelijke deel van het terrein en biedt ruimte aan een supermarkt van 2.250 m² bvo.
- De projectlocatie beschikt over een ruim parkeerterrein, met ruimte voor ca. 265 auto's. Overige gebruikers van het parkeerterrein zijn bezoekers van het gemeentehuis, Turmac Cultuurfabriek, het NS-station en het zuidelijke deel van het centrum. Het parkeerregime is nog niet bepaald en kan afgestemd worden op het parkeerregime in het centrum.



FIGUUR 3 PROJECTLOCATIE EN PARKEERVOORZIENINGEN
Bron: MVSA; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Boven en naast de supermarkt worden nog 65 appartementen gerealiseerd. Bewoners van deze appartementen parkeren in de bestaande parkeergarage onder binnentuin (gelegen aan de voorzijde van de supermarkt).



HUIZE MATHENA (VOORDAT DEZE MEDIO 2010 DE DEUREN SLOOT)
Bron: De Gelderlander

- Het naastgelegen monumentale pand Huize Mathena (zie bovenstaande foto) wordt gerenoveerd, waarna er tussen Huize Mathena en de propositielocatie een (semi)transparant volume wordt gerealiseerd welke zal fungeren als passage c.q. entree naar de supermarkt. Daarnaast is hier ruimte voor ca. 200 m² wvo aan retail en biedt Huize Mathena plek voor eventueel ondersteunende functies van de supermarkt, zoals kantoorruimte.
- Niet alleen moet de transparante passage voor een aantrekkelijke uitstraling van de propositie zorgen, ook zal het in oude glorie herstelde Huize Mathena als blikvanger voor de gehele ontwikkeling fungeren, als 'toegangspoort' tot het zuidelijke deel van het terrein, de Turmac Cultuurfabriek (zie kader op volgende pagina) en uiteindelijk ook het centrum van Zevenaar.

Turmac Cultuurfabriek

De Turmac Cultuurfabriek is gevestigd op het BAT-terrein en kent een rijke historie. Sinds 1920 was op de plek van deze cultuurfabriek een sigarettenfabriek gevestigd; eerst Turmac en later B.A.T. In 2008 sloot de fabriek haar deuren, maar nu, als deel van de herontwikkeling van dit terrein, wordt er ruimte geboden aan een levendig cultureel-maatschappelijk aanbod. Zo zijn er onder andere horecagelegenheden, evenementenlocaties, vergaderruimtes, filmhuis, bibliotheek en museum gesitueerd. Daarnaast is ook het gemeentehuis van Zevenaar hier gevestigd.

De cultuurfabriek is een samenwerkingsverband van verschillende partijen, waaronder gemeente Zevenaar, Grand Café Hal12, Filmhuis Zevenaar, Liemers Kunstwerk! en welzijnsorganisatie Caleidoz. Door de grote combinatie van culturele en maatschappelijke functies, vormt de Turmac Cultuurfabriek een sterke ontmoetingsplaats voor de gehele gemeente en zorgt dit voor een verlevendiging van het BAT-terrein. Door de ligging in het verlengde van het centrum, zorgt de Turmac Cultuurfabriek tevens voor een sterke koppeling tussen het centrum en het BAT-terrein wat combinatiebezoek versterkt. Dit zal met ontwikkeling van een supermarkt op het BAT-terrein nog verder versterkt worden als bronpuntlocatie voor het centrum.



Bron: turmaccultuurfabriek.nl

1.2 BELEIDSKADERS

PROVINCIAAL BELEID >>

Op dit moment ligt de geactualiseerde omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2021 ter inzage. In de huidige vigerende beleidsstukken 'Ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018' en 'Omgevingsverordening Gelderland 2022' wordt gerefereerd aan het detailhandelsbeleid:

- De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Om bestaande centra in de toekomst vitaal te houden streeft zij naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.
- Er is echter een spanningsveld: enerzijds de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen, anderzijds de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. In de visie van de provincie gaat het om de juiste balans tussen het accommoderen van vernieuwingsimpulsen en nieuwe ontwikkelingen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is aan de andere kant (veelal centrumgebieden).
- De provincie vervult een rol door stedelijke functies te bundelen en te spreiden. Het bundelen staat voor het benutten van de bestaande voorraad gebouwen in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Dit is in lijn met de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking'.
 - **Past het bij Gelderland en de regio?** De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Hiervoor is ook het Regionaal programma Stadsregio Arnhem Nijmegen (2013) van belang: hierin wordt aangegeven dat de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de 7 grootste winkelcentra.
 - **Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.** Bij het Woonpark Enghuizen (voormalig BAT-terrein) is sprake van hergebruik en transformatie van industrieel erfgoed (gerestaureerde gebouwen van voormalig British American Tobacco).
 - **Toevoeging kwaliteit:** De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aandacht te schenken aan de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en/of kwaliteit van de leefomgeving.

REGIONAAL BELEID >>

In het Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio Arnhem-Nijmegen (2013) wordt Zevenaar aangewezen als regionaal verzorgend centrum en één van de 7 grootste winkelcentra binnen de regio. Over deze regionaal verzorgende centra staat het volgende geschreven:

- Het is de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken.
- Er dient rekening te worden gehouden met de trend van schaalvergroting en ingezet worden op structuurversterking.
- Buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Dukenburg en Kronenburg is uitbreiding of nieuwbouw van supermarkten groter dan 1.500 m² bvo alleen toegestaan in bestaande winkelcentra en in nieuwe winkelcentra in nieuw te bouwen wijken met meer dan 1.500 woningen, als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het College van Bestuur is aangetoond.
- Supermarkten van moderne omvang, met goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, zijn publiekstrekkingen voor centra van kleinere kernen.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De huidige gemeentelijke visie aangaande (de ontwikkeling van) het centrum is in december 2015 opgesteld en gepubliceerd in de vorm van de 'Centrumvisie Zevenaar 2015-2025'. Hierin staat het volgende betreffende het centrum van Zevenaar en de visie op detailhandel:

- De gemeente wil inzetten op het kernwinkelgebied, het behouden van wat sterk is en het benutten van kansen.
- Supermarkten zijn bij voorkeur gesitueerd aan de randen en entreegebieden van het centrum.
- Zorgen voor invulling van de BAT locatie en het maken van een goede verbinding met het kernwinkelgebied.
- Geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor het BAT-terrein om detailhandel toe te staan. Dit in verband met het in 2015 opgestelde doel om het (kern) winkelgebied verder te clusteren.
- Inzetten op goede bereikbaarheid en parkeren, specifiek ook aan de zuidoost zijde van het centrum
- Een bovenlokaal verzorgingsgebied zijn en blijven, wat zorgt voor koopkrachttoevloeiing en centrum Zevenaar aantrekkelijk maakt voor nieuwvestiging.

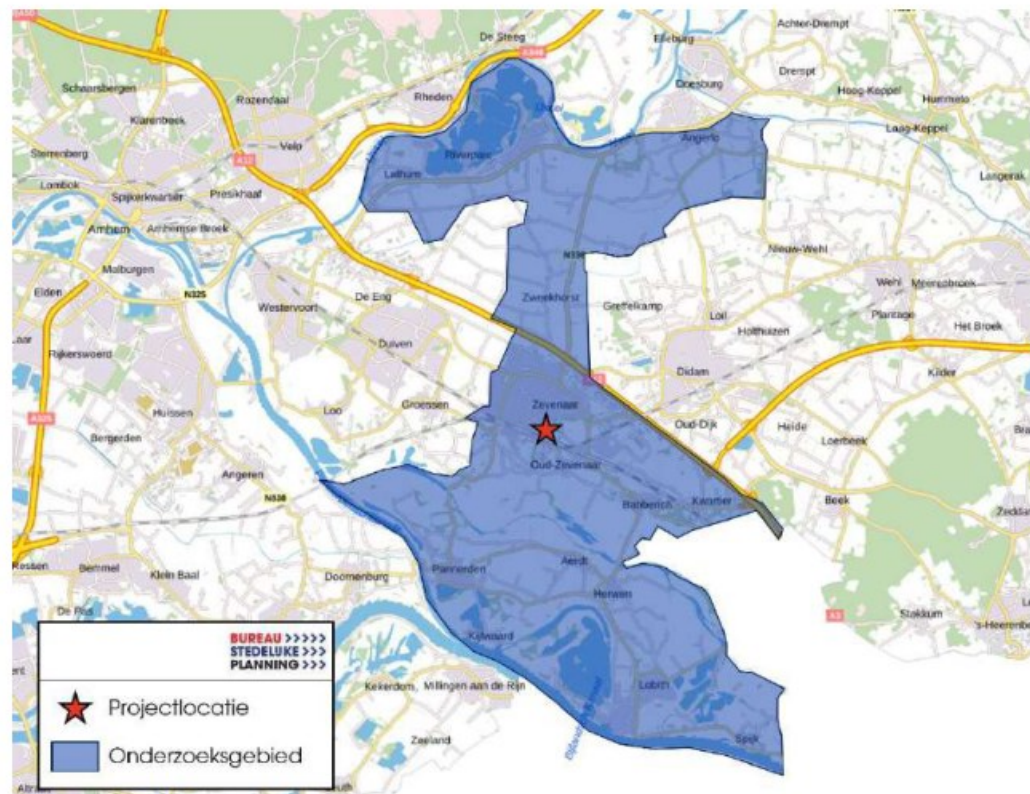
CONCLUSIE EN TOETS AAN BELEID >>

Op basis van de vigerende beleidsstukken blijkt dat er enige spanning zit tussen het initiatief om een supermarkt op het BAT-terrein te realiseren en met name de gemeentelijke beleidskaders. In de centrumvisie Zevenaar van 2015 wordt aangegeven om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Echter zien wij zeker mogelijkheden, ook binnen het beleid, voor een supermarktontwikkeling op het BAT-terrein. Een onderscheidende supermarkt op een goed bereikbare locatie voegt kwaliteit toe en zorgt daarmee voor structuurversterking. Daarnaast voldoet de ligging, aan het entreegebied van het centrum zoals aangegeven in het bestemmingsplan (zie figuur 11), aan de wensen van de gemeente. Deze locatie zorgt er naar onze mening voor dat, in combinatie met de verdere ontwikkelingen op het BAT-terrein, de reeds gesitueerd Turmac Cultuurfabriek en goede parkeervoorziening bij de projectlocatie, de projectlocatie een bronpunt voor centrumbezoek aan de zuidoostzijde kan worden. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen.

1.3 VRAAG- EN AANBODZIJD

ONDERZOEKSGEBIED >>

- Een supermarkt op de projectlocatie zal primair een functie gaan vervullen voor de inwoners van de plaats Zevenaar. Gezien de omvang van de propositie en de ligging van de projectlocatie, is het waarschijnlijk dat de supermarkt ook een belangrijke functie vervult voor de rest van de gemeente Zevenaar. Het onderzoeksgebied betreft daarom dan ook de gemeente Zevenaar. Deze gemeente telt op 1 januari 2021 44.645 inwoners.
- De leeftijdsopbouw van het onderzoeksgebied wijkt enigszins af van het landelijk gemiddelde. Zo wonen er aanzienlijk meer 65-plussers in de gemeente Zevenaar (25%) dan gemiddeld in Nederland (19%). Ook het aandeel van inwoners tussen de 45 en 65 jaar (29%) ligt iets boven het landelijk gemiddelde (28%).



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED VESTIGING SUPERMARKT BAT TERREIN
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In vergelijking met Nederland hebben de inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld minder te besteden. Voor de gemiddelde inwoner van het onderzoeksgebied ligt het inkomen ca. 8% onder het landelijk gemiddelde.
- De gemiddelde huishoudengrootte ligt nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het aandeel mensen met een niet-westerse afkomst ligt aanzienlijk lager (5% om 14%).

	INW.	% 0 - 15	% 15 - 25	% 25 - 45	% 45 - 65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WEST. AFKOMST.	GEM. INK. PER INW.
Gemeente Zevenaar	44.645	14	10	22	29	25	2,2	5	€ 26.900
Nederland		16	12	25	27	20	2,1	14	€ 29.100

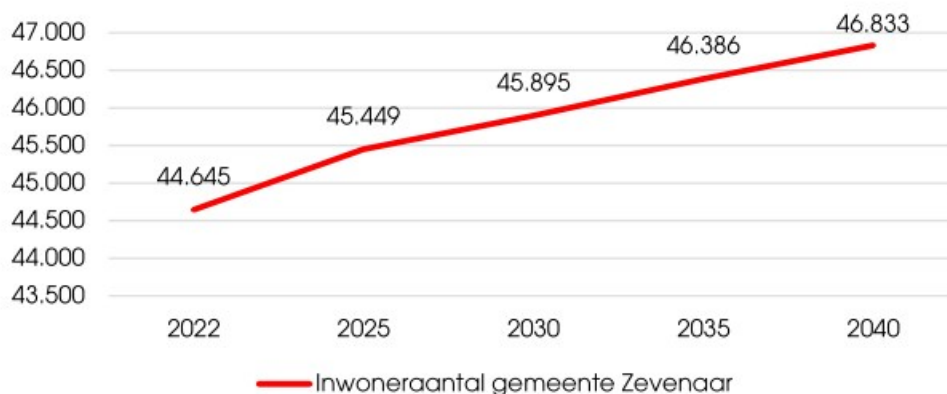
TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline 2023, inkomen betreft 2020 (meest recente inkomenscijfers)

BEVOLKINGSPROGNOSE >>>

- Het inwoneraantal van de gemeente Zevenaar zal de komende jaren toenemen. Volgens de prognose van Primos wonen er in 2030 ca. 45.900

inwoners in de gemeente. Dat betreft een toename van 3% ten opzichte van 2022. In 2040 wonen er naar verwachting ruim 46.800 inwoners in de gemeente; een toename van ca. 5% ten opzichte van 2022.

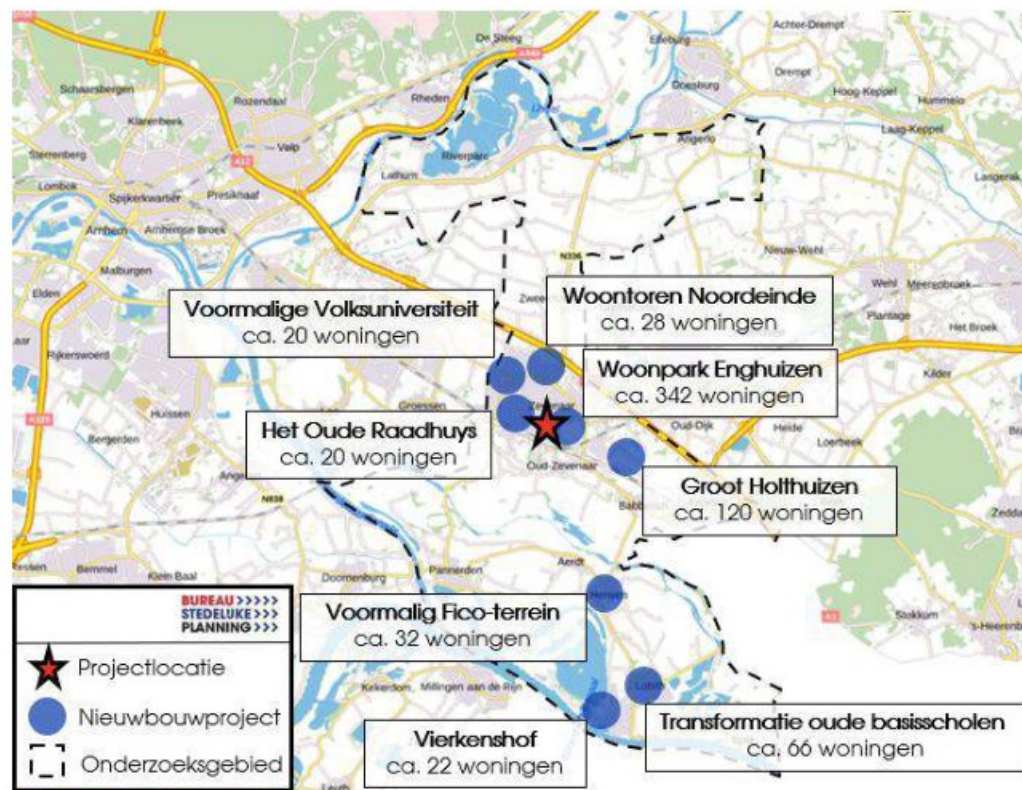


FIGUUR 5 BEVOLKINGSPROGNOSE GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Primos 2022

- De gemeente Zevenaar zal de woningvoorraad de komende jaren willen blijven uitbreiden. Op het BAT-terrein zijn inmiddels ca. 95 woningen gerealiseerd, terwijl er in de nabije toekomst ca. 342 bij zullen komen. Op basis van de huidige gemiddelde huishoudengrootte van de gemeente Zevenaar, is alleen deze ontwikkeling al goed voor ca. 750 extra inwoners.
- De wijk Groot Holthuizen (te Zevenaar) is oorspronkelijk ingericht op de bouw van 1.500 woningen. Deze ontwikkelingen zijn gestagneerd en er zijn tot op heden zo'n 700 woningen gebouwd. Het is onduidelijk of (en zo ja binnen welke termijn) de rest wordt afgerond en of het oorspronkelijke aantal woningen wordt gehaald, maar het doel was de werkzaamheden voor 2025 te voltooien. Recent werd bekendgemaakt dat de wijk wordt uitgebreid met Buurtschap de Holtkamp, goed voor 120 woningen.²
- Daarnaast zijn er binnen de gemeente Zevenaar inmiddels de volgende (concrete) nieuwbouwplannen:
 - Woontoren Noordeinde: ca. 28 appartementen.
 - Het Oude Raadhuys: ca. 20 appartementen.
 - Herontwikkeling voormalig Fico-terrein te Herwen: ca. 32 starterswoningen.
 - Vierkenshof in Tolkamer totaal ca. 22 woningen.
 - De transformatie van meerdere basisscholen en kinderdagverblijven in zowel Zevenaar als Lobith: ca. 66 woningen.
 - Nieuwbouw op het terrein van de voormalige Volksuniversiteit: ca. 20 woningen.

² Bron: <https://zevenaar.nieuws.nl/nieuws/9157/buurtschap-met-120-nieuwe-woningen-in-groot-holthuizen/>



FIGUUR 6 NIEUWBOUWPROJECTEN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In totaal wil de gemeente tot 2025 ca. 830 nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.³ Met de huidige gemiddelde huishoudengrootte zou dat neerkomen op ca. 1.800 nieuwe inwoners. Hierboven (en in Figuur 6) genoemde plannen zijn op basis van dezelfde gemiddelde huishoudengrootte goed voor ca. 1.400 nieuwe inwoners. Dit laatste scenario overtreft de verwachting van Primos (ca. 1.050), terwijl het eerste scenario deze verwachtingen ruim zou overtreffen.
- Gemeente Zevenaar wil de komende 10 jaar 150 tot 200 nieuwe woningen per jaar realiseren.⁴⁵ Mits dit wordt gerealiseerd is dat goed voor ca. 1.500 tot 2.000 nieuwe woningen en daarmee, op basis van de gemiddelde huishoudengrootte, tussen de ca. 3.300 en 4.400 nieuwe inwoners. Daarmee zouden in 2030 dus al de verwachtingen van Primos voor 2040 zijn overtroffen.

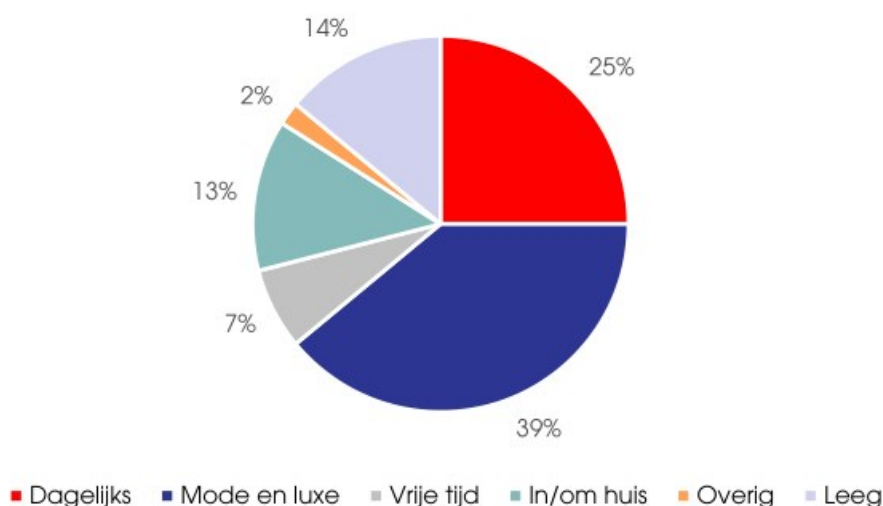
³ Bron: <https://www.gelderlander.nl/zevenaar/zevenaar-wil-met-spoed-honderden-nieuwe-huizen-helft-te-koop-voor-minder-dan-250-000-euro~ae6b80f7> <https://www.gelderlander.nl/zevenaar/zevenaar-wil-met-spoed-honderden-nieuwe-huizen-helft-te-koop-voor-minder-dan-250-000-euro~ae6b80f7/>

⁴ Bron: <https://www.beeckk.nl/in-zevenaar-bouwt-men-klein-en-groot/>

⁵ Bron: Raadsinformatiebref – Nr. 2020-007

DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

- In de gemeente Zevenaar is in totaal 83.816 m² wvo aan detailhandel gevestigd. Dit is verspreid over 225 verkooppunten, waarvan 28 verkooppunten (ca. 11%) tijdelijk door verbouwing of langdurig leeg staan.
- 170 verkooppunten (76%) zijn gesitueerd in de kern Zevenaar. Het grootste deel hiervan (122) is gevestigd in het centrum van Zevenaar. Van deze 122 verkooppunten staat momenteel 14% leeg.
- Het centrum van Zevenaar biedt een groot aanbod aan zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen. Hierdoor vervult het centrum van Zevenaar een regioverzorgende functie. Het heeft hiermee niet alleen een gemeentebrede functie, maar er vindt ook toevloeiing plaats van buiten de gemeente (waaronder Didam en Duiven). De actieve verkooppunten zijn in centrum Zevenaar in totaal goed voor ca. 23.909 m² wvo, waarvan 8.956 m² wvo dagelijks en 14.953 m² wvo niet-dagelijks.

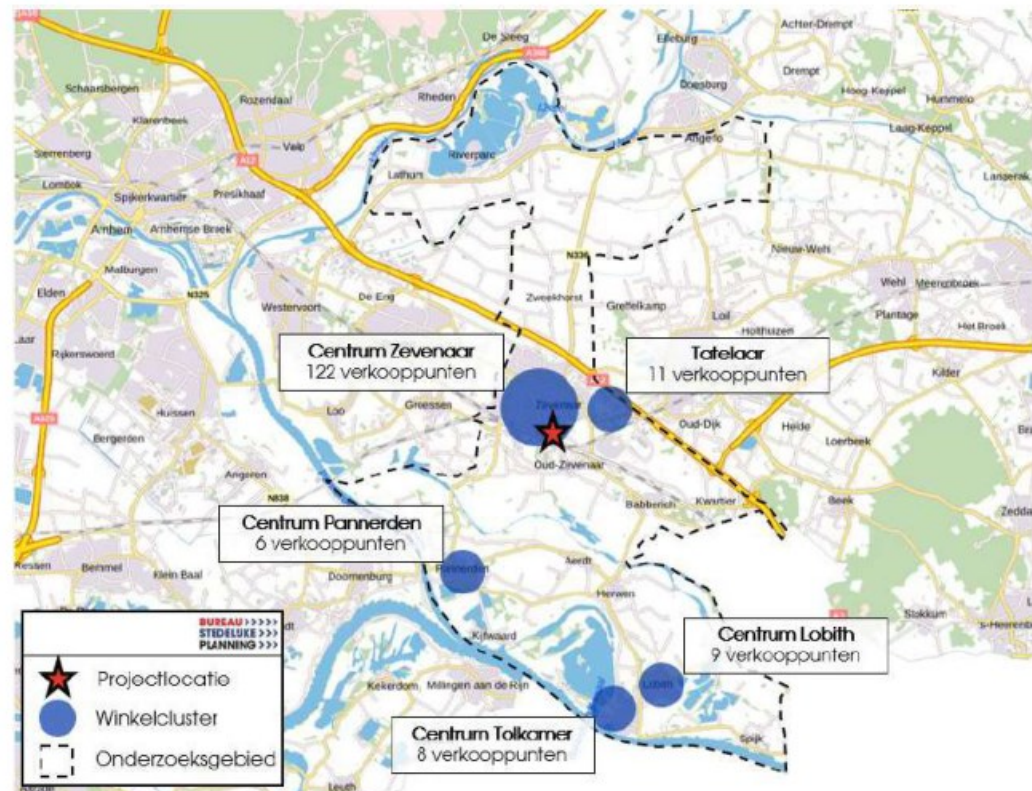


FIGUUR 7 VERDELING VERKOOPPUNTEN CENTRUM ZEVENAAR
Bron: Locatus

- Enkele grote trekkers binnen het centrum van Zevenaar vormen de vier supermarkten Jumbo, Albert Heijn, Coop en Aldi. Daarnaast zijn er landelijke winkelketens te vinden waaronder Action, HEMA, Scapino, Blokker, Intersport en Wibra, maar ook enkele grote zelfstandige meubelzaken, zoals STIJL Design en 't Sfeerhuis Interieur & Decoratie. Daarnaast zijn er verschillende lokale ondernemers gevestigd en vormt de Markt in het zuiden van het centrum een verblijfslocatie met veel horeca en terrassen.
- Verspreid over de rest van de gemeente bevindt het merendeel van de overige bewinkeling zich geclusterd binnen de dorpswinkelgebieden. Buiten het centrum van Zevenaar worden vier andere winkelclusters onderscheiden (zie ook onderstaand figuur); Woonboulevard Tatelaar,

Centrum Lobith, Centrum Pannerden en Centrum Tolkamer. Deze winkelclusters zijn klein en lokaal gericht.

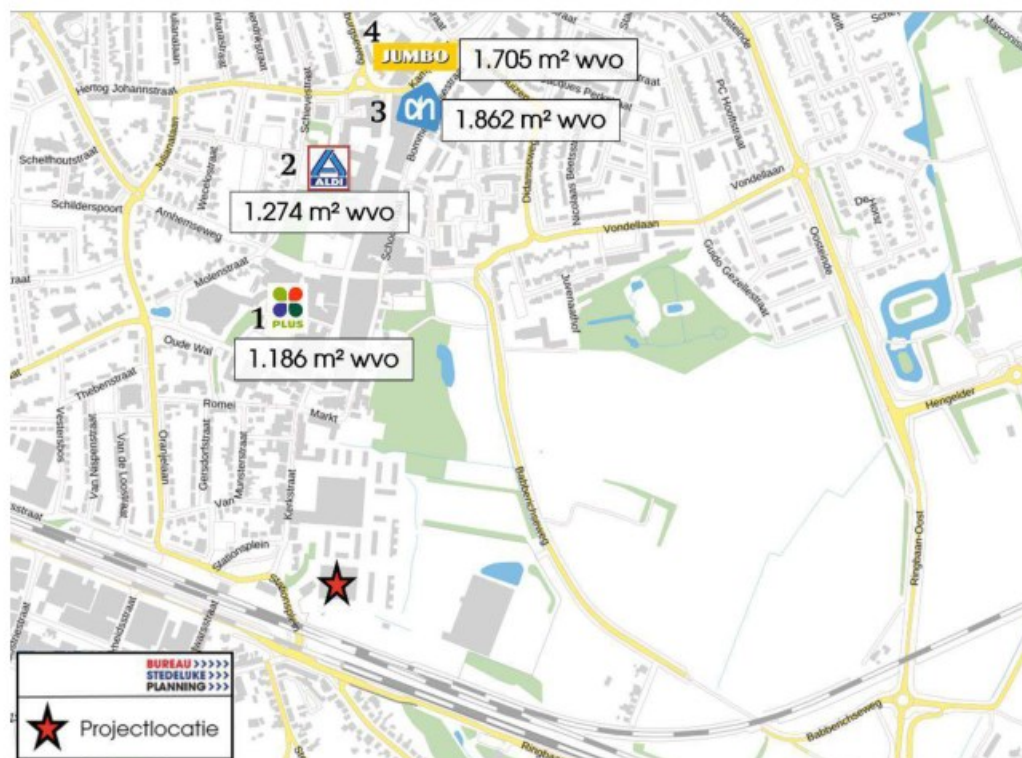
- Overige dorpen waaronder Giesbeek en Babberich hebben slechts enig solitair of verspreid winkelaanbod binnen de dorpen.



FIGUUR 8 WINKELCLUSTERS EN ACTIEVE VERKOOPPUNTEN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

- In de gemeente Zevenaar zijn 12 supermarkten gevestigd (zie figuur 9 en 10 en Bijlage 1). Hiervan bevinden zich zeven binnen de kern Zevenaar en vier binnen het centrum van Zevenaar. Het centrum van Zevenaar beschikt daarmee over drie full-service supermarkten, te weten de Jumbo, Albert Heijn en PLUS, en één discounter; de Aldi.

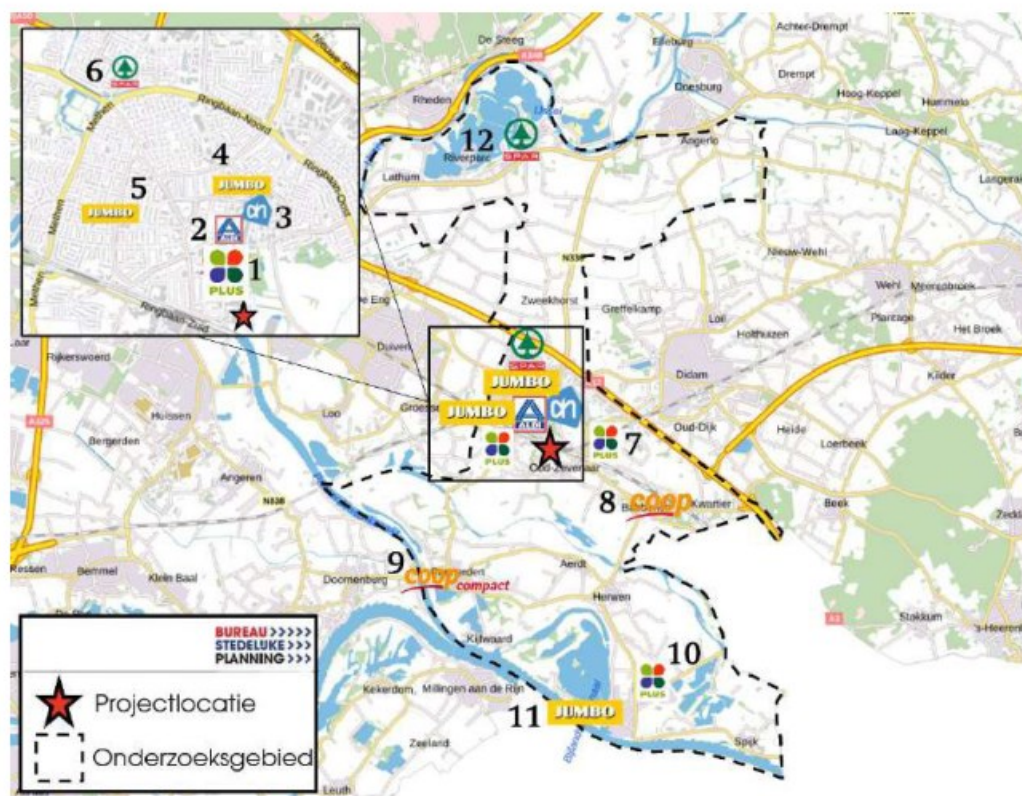


FIGUUR 9 SUPERMARKTEN CENTRUM ZEVENAAR. NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Omvang: Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De PLUS (1) is gesitueerd aan het Masiusplein (achter de Marktstraat) en heeft een metrage van 1.186 m² wvo. In 2022 is deze supermarkt omgebouwd van Coop naar PLUS formule. Het is de meest nabijgelegen supermarkt ten opzichte van de propositie, gelegen in het hart van het centrum van Zevenaar. De PLUS wordt omringd door andere bewinkeling en heeft de beschikking over een ruime parkeervoorziening op het Masiusplein (op maaiveld en verdiept). Deze parkeervoorziening wordt ook gebruikt als een van de hoofdparkeervoorzieningen voor het centrum van Zevenaar.
- De Aldi (2) aan de Muldershof heeft een metrage van 1.274 m² wvo. De Aldi is de enige discounter binnen zowel de plaats als de gemeente Zevenaar. De supermarkt ligt aan de westrand van het winkelcentrum, achter de winkels aan de Grietsestraat. Voor de Aldi is een ruime parkeergelegenheid gelegen welke ook gebruikt wordt voor bezoek aan het centrum. Eind 2019 is de Aldi compleet vernieuwd en uitgebreid met ca. 250 m² wvo. Hiermee betreft het zowel een moderne als een van de grotere Aldi supermarkten in Nederland.
- De Albert Heijn (3) aan de Kampsingel kent een omvang van liefst 1.862 m² wvo en is daarmee de grootste supermarkt in Zevenaar. Gelegen aan de noordrand van het centrum, langs de goed bereikbare Kampsingel, beschikt de supermarkt over een aangrenzende parkeerplaats. Door de ligging aan het centrum is er genoeg bewinkeling in de buurt, maar er zit

geen detailhandel gevestigd in naastgelegen panden. Aan de overzijde van de Kampsingel is wel een andere supermarkt gevestigd; de Jumbo.

- Voornoemde Jumbo (4), zoals gezegd tevens gevestigd aan de Kampsingel, net buiten het centrumgebied volgens bestemmingsplan. De winkel heeft een moderne omvang van 1.705 m² wvo. Ook deze locatie kent een eigen, parkeerplaats, welke iets onhandiger gelegen is, zowel naast als achter de supermarkt. Het laden en lossen vindt feitelijk op dezelfde parkeergelegenheid plaats.



FIGUUR 10 SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR, NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2

- Buiten het centrum van Zevenaar, bevinden zich supermarkten in de wijken Stegeslag (SPAR, 450 m² vwo), Zonnemaat (Jumbo, 969 m² vwo) en een nieuwe supermarkt bij de toekomstig geplande Fashion Outlet aan de Landeweerdijk (#7, PLUS, 1.320 m² vwo). Deze maken geen deel uit van een winkelgebied en zijn vrijwel solitair gelegen. Deze supermarkten hebben met name een functie voor omliggende wijk, of in geval van PLUS functie als combinatiebezoek met toekomstige outletcentrum. De SPAR is voornamelijk gericht op convenience en gemak.
- De overige supermarkten in de gemeente Zevenaar zijn: Coop Babberich (8), SPAR Giesbeek (12), PLUS Lobith (10), Coop Compact Pannerden (9) en Jumbo Tolkamer (11). Deze supermarkten vervullen, gezien de omvang en ligging, allen slechts een rol voor de bewoners binnen die specifieke kern, maar niet of slechts zeer beperkt voor de rest van de gemeente.

DETAILHANDELS- EN SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De voornaamste detailhandelsontwikkeling binnen Zevenaar is de komst van Fashion Outlet Zevenaar. In de centrumvisie van de gemeente Zevenaar wordt de verwachting geformuleerd dat de komst van Fashion Outlet Zevenaar voor nog meer toevloeiing van buiten de gemeente zal zorgen. Hier zou het hele centrum van Zevenaar van moeten (kunnen) profiteren. De verwachting is dat het outletcenter op zijn vroegst begin 2024 de deuren opent. Fashion Outlet Zevenaar beschikt na opening over een winkelaanbod met een oppervlakte van ca. 17.600 m² bvo. Daarvan is er 1.400 m² beschikbaar voor horeca en worden er ca. 3.000 parkeerplaatsen gerealiseerd. De Fashion Outlet Zevenaar wordt geopend nabij de A12. Daarmee ligt dit winkelgebied dus buiten het centrum van Zevenaar.
- Aan de overzijde van Fashion Outlet Zevenaar is een supermarkt gerealiseerd met een metrage van 1.320 m² wvo.

1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL EN HORECA	
 FOOD WINT AAN BELANG De foodsector drukt een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").	
 SUPERMARKTEN ALS VERSTHEATERS Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Deka World of Food. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.	 SUPERMARKT VERSUS SPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspeciaalzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.
 CORONA EN HAAR EFFECTEN De coronacrisis drukt zwaar op de detailhandels- en horecasector. De effecten verschillen per branche. Daar waar de dagelijkse sector in 2020	 SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m ² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig

ongekende omzetten boekten, heeft de modische sector en de horeca het heel zwaar gehad. Daarnaast heeft de Coronacrisis ervoor gezorgd dat het online winkelen een extra boost heeft gekregen. De verwachting is dat nu op dit moment de detailhandel weer geheel zijn deuren kan openen de niet-dagelijkse sector weer zal bijtrekken, maar het online winkelen een blijvend effect zal hebben op met name de niet-dagelijkse branchegroep.

gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.

2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

In dit hoofdstuk is zowel de kwantitatieve behoefte aan supermarktmeters in de gemeente Zevenaar berekend door middel van supermarktdichtheden en een distributie planologisch onderzoek (DPO) alsmede de kwalitatieve behoefte voor een supermarktvestiging op het BAT-terrein.

2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Op basis van metrages (m² wvo) en inwoneraantallen kunnen we de supermarktdichtheden in m² wvo per inwoner berekenen. In onderstaande tabel zijn de supermarktdichtheden voor zowel de woonplaats Zevenaar als de gelijknamige gemeente afgezet tegenover de gemiddelde landelijke supermarktdichtheid. De cijfers dienen slechts ter indicatie en geven slechts een eerste beeld over het functioneren van het supermarktaanbod in de gemeente.

SCHAALNIVEAU	DICHTHEID (M ² WVO PER INWONER)
Woonplaats Zevenaar	0,33
Gemeente Zevenaar	0,27
Nederland	0,27

TABEL 2 SUPERMARKTDICHTHEDEN GEMEENTE ZEVENAAR, WOONPLAATS ZEVENAAR EN NL
Bron: Locatus, augustus 2021, update: supermarktgids online 2023., bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De supermarktdichtheden liggen in de gemeente Zevenaar op het landelijk gemiddelde. Binnen de woonplaats Zevenaar is, met een dichtheid van 0,33 m² per inwoner, sprake van een licht overaanbod aan supermarkten, met name door de recente toevoeging van de PLUS supermarkt aan de Landeweerdijk. De relatief hogere supermarktdichtheid is echter met name het gevolg van de (boven)gemeentelijke aantrekkingskracht die, met name het centrum van Zevenaar heeft. Dit resulteert in relatief veel toevloeiing voor het supermarktaanbod. De supermarkten in het centrum hebben dan ook een gemeentebrede/overstijgende functie.

Wanneer we de supermarktdichtheden voor de gemeente Zevenaar tegen de supermarktdichtheden in Nederland afzetten, is de uitkomst dat op dit moment een evenwicht in het supermarktaanbod is in de gemeente Zevenaar. Door het toenemen van het inwoneraantal zal het draagvlak en daarmee uitbreidingsruimte in de toekomst juist wel kunnen groeien.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende ken(getallen) gehanteerd:

- **Draagvlak.** Dit betreft het huidige inwoneraantal binnen het onderzoeksgebied (gemeente Zevenaar) van 44.645⁶. Naar verwachting wonen er in 2030 45.895 inwoners (PRIMOS, 2022).
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.135 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia (Omzetkengetallen, 2021). Het inkomen in het gehele onderzoeksgebied ligt lager (8%) dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** Er zijn geen recente koopstroomgegevens bekend voor het onderzoeksgebied. Echter zijn er oudere koopstroomcijfers beschikbaar voor de regio Arnhem-Nijmegen (2016), waarin de gemeente Zevenaar ook wordt meegenomen. De koopkrachtbinding wordt, in lijn met dit koopstroomonderzoek, op 75% voor de huidige situatie gezet. Met blik op de trends en ontwikkelingen dat de dagelijkse sector steeds belangrijker wordt in de toekomst en met de komst van een supermarkt op het BAT-Terrein nemen we een ambitieniveau voor 2030 aan. We hanteren daarom een koopkrachtbinding van ca. 80% voor de gemeente Zevenaar in 2030.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Voor de koopkrachttoevloeiing is eveneens gekeken naar het koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen (2016). We hanteren zowel voor de huidige situatie als voor 2030 een koopkrachttoevloeiing van 20%.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.381 per m² wvo per jaar (exclusief BTW)⁷.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters binnen het gehele onderzoeksgebied gemeente Zevenaar betreft in huidige situatie 12.047 m² wvo.

⁶ CBS Statline 2022

⁷ Omzetkengetallen 2021 (2022), Panteia en INretail

PARAMETER	HUIDIG	2030
Inwoners	44.645	45.895
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.135	€ 2.135
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 95	€ 98
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 94	€ 96
Koopkrachtbinding	75%	80%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 70	€ 77
Koopkrachttoevoeiing	20%	20%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 18	€ 19
Totale bestedingen in € mln.	€ 88	€ 96
Gemiddelde vloerproductiviteit in € mln. Per m ² wvo	€ 8.381	€ 8.381
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.466	€ 8.003
Haalbaar aanbod in m² wvo	10.492	11.504
Huidig supermarktaanbod	12.047	12.047
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-	-

TABEL 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

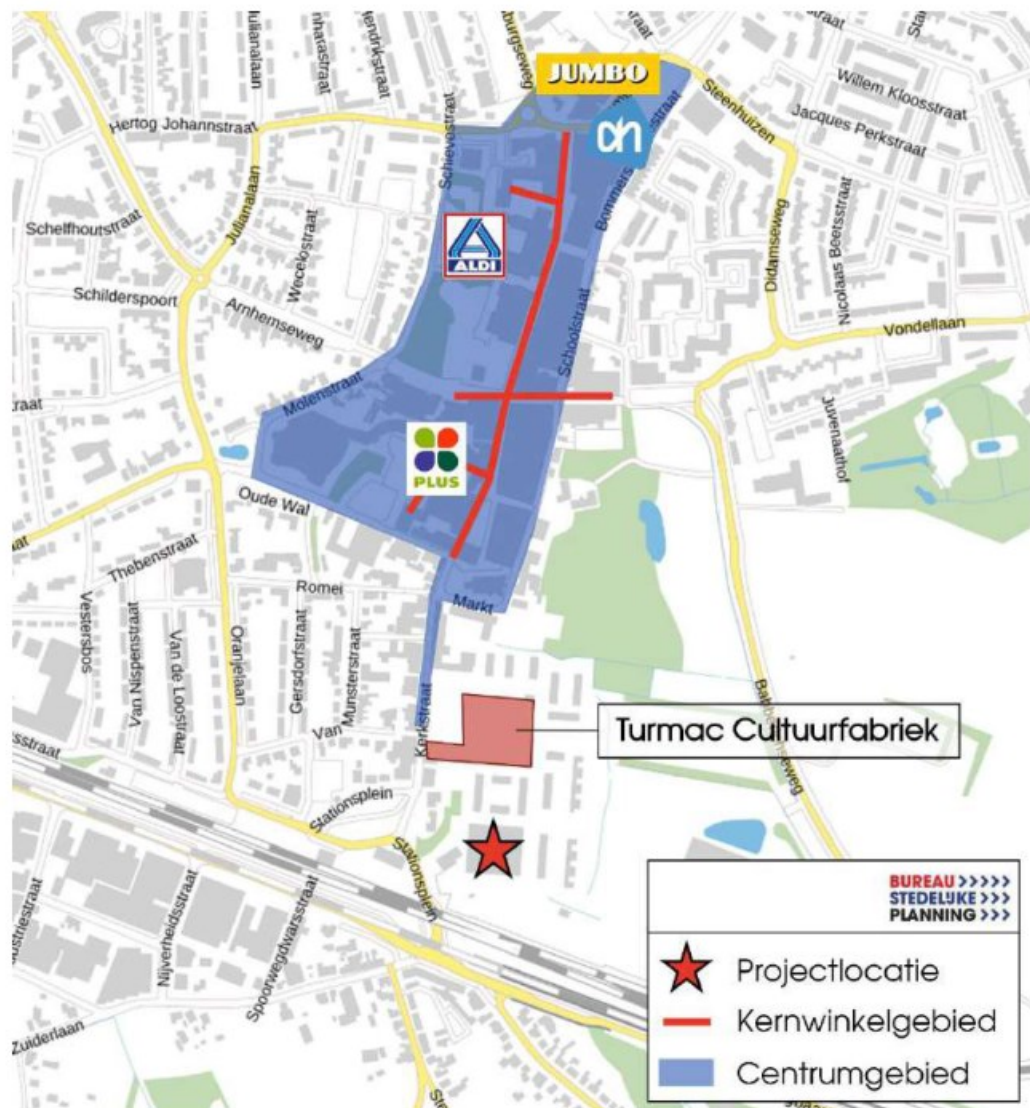
Op basis van kwantitatieve behoefte blijkt er in huidige situatie geen uitbreidingsruimte voor supermarkten te zijn in de gemeente Zevenaar. Ook tot 2030 zal er geen indicatieve uitbreidingsruimte zijn, door de recente komst van de PLUS aan de Landeweerdijk. Zoals eerder aangegeven is de uitbreidingsruimte voor supermarkten in 2030 niet voldoende zijn voor zowel het supermarktinitiatief op het BAT-terrein als voor het recent uitgevoerde supermarktinitiatief in Groot Holthuizen tezamen.

2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Met een supermarkt op het voormalig BAT-terrein kan een **goed bereikbare, onderscheidende supermarkt voor de gehele gemeente Zevenaar** gecreëerd worden. De propositie betreft een onderscheidende supermarkt op een goed bereikbare plek aan de rand van het centrum kan worden. Het kan naast het bedienen van eigen inwoners en inwoners van Woonpark Enghuizen ook inwoners van omliggende gemeenten (Didam/Duiven) bedienen. De bovenlokale functie van het centrum van Zevenaar kan hiermee nog beter worden benut.
- De potentiële supermarkt ligt direct tegen het centrum aan waardoor deze kan **fungeren als bronpuntlocatie**. De projectlocatie van de beoogde supermarkt ligt direct tegen het centrumgebied⁸ van Zevenaar aan, net als de Jumbo in het noorden van het centrum. Omdat de supermarkt door zijn

⁸ Centrumgebied volgens het bestemmingsplan 'Centrum Zevenaar'

bereikbaarheid en moderne, onderscheidende metrage een aantrekkingskracht op de hele gemeente en daarbuiten heeft, schatten wij in dat dit voor combinatiebezoek met het centrum en de Turmac Cultuurfabriek zal zorgen. Hierbij fungeert de supermarkt, met ruime parkeervoorziening en sterke ligging nabij uitvalswegen en het treinstation, als bronpunt- en toegangslocatie voor centrumbezoek en bezoek aan de Turmac Cultuurfabriek. Dit zorgt, in overeenstemming met de gemeentelijke centrumvisie, voor een verbinding met het kernwinkelgebied.



FIGUUR 11 LIGGING PROJECTLOCATIE EN BAT-TERREIN T.O.V. CENTRUM ZEVENAAR

Bron: Ruimtelijke Plannen, bestemmingsplan Centrum Zevenaar, bewerking; Bureau Stedelijke Planning

- Daarnaast voorziet de transformatie van het BAT-terrein en realisatie van een supermarkt in de wens om het **zuidoostelijk deel als aanrijd- c.q. toegangsroute richting het centrum te versterken**. De loopafstand vanaf de ingang van de beoogde parkeergarage van de projectlocatie tot het

kernwinkelgebied betreft ca. 400 meter en loopt door de Kerkstraat. Om het combinatiebezoek tussen de projectlocatie en het kernwinkelgebied optimaal te kunnen versterken dient de Kerkstraat aantrekkelijker gemaakt te worden als aanloopstraat richting het kernwinkelgebied.

- De supermarkt is zowel een **versterking van de supermarktstructuur binnen Zevenaar als verrijking van het BAT-Terrein en Woonpark Enghuizen**. Het zorgt voor levendigheid en een dagelijkse voorziening op korte afstand van de woningen. Daarnaast wordt naar onze inschatting de supermarktstructuur van Zevenaar per definitie juist versterkt met een volwaardige supermarkt op deze locatie.
- **Dagelijks aanbod heeft de toekomst.** Supermarkten zijn en worden belangrijke(re) trekkers van bezoekers naar winkelgebieden. Door in te zetten op een supermarkt met een ruim (modern) metrage kan op deze trend ingespeeld worden, met name wanneer in de toekomst het draagvlak binnen Zevenaar groeit.

3 EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk zijn voor zowel de gemeente Zevenaar als voor het centrum van Zevenaar de ruimtelijk-economische effecten en omzetclaim van de komst van een supermarkt op het voormalig BAT-terrein onderzocht. Dit wordt gedaan aan de hand van twee scenario's, waarbij zowel de realisatie van een nieuwvestiging alsmede een verplaatsing van een centrumsupermarkt worden onderzocht. N.B.: De invulling van Huize Mathena, waar op de begane grond ruimte is voor ca. 200 m² bvo aan overige detailhandel, is niet in deze scenario's meegenomen. Deze ontwikkeling is dermate klein dat de effecten zich niet laten meten.

3.1 OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR

De twee scenario's zijn gebaseerd op nieuwvestiging of verplaatsing van een supermarkt op het BAT-terrein:

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 1.800 m² wvo.
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar die een maatvoering krijgt van 1.800 m² wvo.

Realisering van een supermarkt aan het voormalig BAT-terrein heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. De ontwikkeling zal namelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral binnen het bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringingen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding, verplaatsing, dan wel een nieuwvestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding, verplaatsing of nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing gepaard met uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt.** Hoe groter de overlap des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten

reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in de directe omgeving in het centrum van Zevenaar.

Om de omzetclaim van de beoogde supermarkt voor elk van de twee scenario's te bepalen, maken we gebruik van de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten in Nederland. Dit doen we op basis van onderzoek door Panteia en INRetail in 'Omzetkengetallen 2021', waarin het 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.381 per m² wvo bedraagt. Scenario 1 betreft een nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein van 1.800 m² wvo. De omzetclaim op jaarbasis betreft in dit scenario respectievelijk 15 miljoen⁹. De totale omzetclaim dient hierbij nog aangepast te worden op onze aanname dat in 2030 ca. 80% van de aankopen aan dagelijkse artikelen vanuit de gemeente Zevenaar zelf komt (koopkrachtbinding). Onderstaande omzetclaim van nieuwvestiging in scenario 1 zal daarmee behaald worden:

SCENARIO	TOTALE OMZETCLAIM OP JAARBASIS	OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
1. Nieuwvestiging supermarkt 1.800 m ² wvo	€ 15 miljoen	€ 12,1 miljoen

TABEL 4 OMZETCLAIM NIEUWVESTIGING SUPERMARKT BAT-TERREIN, SCENARIO 1
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor het tweede scenario's waarin een supermarkt verplaatst zal worden vanuit het centrum naar het BAT-terrein, zal er netto minder winkelvloeroppervlak supermarkt toegevoegd worden binnen de gemeente Zevenaar. De huidige supermarkten in het centrum hebben namelijk al een omzetclaim voor hun huidige metrage. Het scenario waarin een supermarkt uit het centrum verplaatst en 1.800 m² wvo op het BAT-Terrein zal worden, zal de volgende omzetclaim (maal de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.381 per m² wvo) in wvo binnen de gemeente Zevenaar hebben:

SCENARIO	MINIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (AH)	MAXIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (PLUS)
2. Verplaatsing supermarkt en een grootte van 1.800 m ² wvo	0 (gelijke grootte) Geen extra omzetclaim	614 m ² wvo € 5,1 miljoen omzetclaim

TABEL 5 TOEVOEGING SUPERMARKTMETERS BINNEN GEMEENTE ZEVENAAR INCLUSIEF OMZETCLAIM (NAAR GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT) IN SCENARIO 2
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Het tweede scenario betreft een verplaatsing van een supermarkt vanuit het centrum. Hiervoor geldt dat de extra meters die de supermarkt mogelijk moet uitbreiden (Albert Heijn heeft al een grootte van 1.800 m² wvo) gemiddeld een lagere vloerproductiviteit hebben (ook wel wet van de afnemende

⁹ Berekening: 2.800 * € 8.381 = € 15 miljoen

meeropbrengsten) en daarmee minder omzetclaim op de bestaande supermarktstructuur van Zevenaar heeft dan een nieuwvestiging. Dit komt mede omdat de betreffende supermarkt al zijn plaats binnen het marktgebied heeft ingenomen en er beperkt nieuwe supermarktmeters toegevoegd zullen worden. De vloerproductiviteit van de uitbreidingsmeters ligt op ca. 50% van de vloerproductiviteit die een nieuwvestiging zou hebben. Bij halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters geldt wel uitdrukkelijk het uitgangspunt dat de locatie die de te verplaatsen supermarkt achterlaat niet opnieuw worden ingevuld met een nieuwe supermarkt. Naast een halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters is de omzetclaim voor de gemeente Zevenaar voor supermarkten aangepast op onze aanname dat in 2030 80% van de dagelijkse bestedingen uit de gemeente Zevenaar komt (koopkrachtbinding). Gelet op bovenstaande zal de omzetclaim er voor het verplaatsingsscenario 2 als volgt uit komen te zien:

SCENARIO	TOTALE EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS	EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
2. Verplaatsing supermarkt en een grootte van 1.800 m ² wvo	€ 0 - 2,6 miljoen	€ 0 – € 2,1 miljoen

TABEL 6 OMZETCLAIM SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Samenvattend komt de totale omzetclaim voor beide twee scenario's voor de supermarkten in de gemeente Zevenaar op het volgende uit. Deze omzetclaim wordt bij alle supermarkten die aanwezig zijn in de gemeente Zevenaar weggehaald.

SCENARIO	OMZETCLAIM OP GEMEENTE ZEVENAAR OP JAARBASIS	VERDINGING% TOTALE OMZET 2030
1. Nieuwvestiging supermarkt 1.800 m ² wvo	€ 12,1 mln	-16,4%
2. Verplaatsing supermarkt en een grootte van 1.800 m ² wvo ¹⁰	€ 0 - € 2,1 mln	0% tot -2,9%

TABEL 7 OMZETCLAIM PER SCENARIO VOOR (SUPERMARKTEN IN) DE GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de distributieve toets (zie tabel 4) is voor de gemeente Zevenaar het totale aantal bestedingen aan supermarkten voor 2030 berekend. Deze betreft voor 2030 € 96 miljoen. Wanneer we de omzetclaim van de twee supermarktscenario's tegenover de bestedingen aan supermarkten in de gemeente Zevenaar in 2030 afzetten, kunnen we op basis van het te verwachten realiseren vloerproductiviteit zien hoeveel omzetverdringing er per scenario zal plaatsvinden:

¹⁰ Uitgaande van een verplaatsende supermarkt uit het centrum van minimaal 1.186 m² wvo (PLUS) en maximaal 1.862 m² wvo (AH) zal de toename van de omzetclaim ten opzichte van de huidige situatie verschillen.

TOT. BESTEDING SUPERMARKTEN 2030	OMZETCLAIM PER SCENARIO	OMZET OVERIGE SUPERMARKTEN ¹¹	VLOER- PRODUCTIVITEIT PER SCENARIO ¹²	VERSCHIL T.O.V. LANDELIJK (€ 8.381)
€ 96 miljoen	1. € 12,1 mln	€ 83,9 mln	€ 6.964	-16,9%
	2. € 0 tot 2,1 mln	€ 0 tot € 93,9 miljoen	€ 7.969 – € 7.794	-4,9% tot -7,0%

TABEL 8 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. GEREALISEERDE VLOERPRODUCTIVITEIT SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR 2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

UITKOMSTEN OMZETCLAIM PER SCENARIO >>

- Uit bovenstaande omzetclaimberekening blijkt dat een nieuwe vestiging (scenario 1) de hoogste omzeteffecten teweegbrengt.
- Het tweede scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt voor geringere omzeteffecten. In deze scenario's blijft de vloerproductiviteit rond/iets onder het landelijk gemiddelde.
- Uit ervaringscijfers blijkt dat een omzetverdringing van enkele procenten (<5%) als regulier ondernemersrisico kan worden bestempeld. Een omzetverdringing van 5-10% is zeker voelbaar, maar kan in de regel goed worden opgevangen. Een omzetverdringing van 10-20% is sterker voelbaar en zorgt ervoor dat oplettendheid geboden is. Uitval van een supermarkt is mogelijk. Met meer dan 20% omzetverdringing is sprake van ontwrichtende werking. Uitval van concurrentie is dan vrijwel zeker.
- Alleen bij scenario 1, waarbij een nieuwvestiging van een supermarkt plaatsvindt, is te verwachten dat de vloerproductiviteit flink lager komt te liggen dan het landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten. In het eerste scenario is de mate van omzetverdringing (16,4%) het hoogst. Deze omzetverdringing zorgt ervoor dat met name de centrumsupermarkten in Zevenaar omzeteffecten gaan merken en er oplettendheid is geboden. Uitval van een supermarkt is niet uitgesloten. De supermarktstructuur zal per saldo sterker worden, wanneer een sterkere supermarkt op het BAT-terrein wordt toegevoegd. De komst van een supermarkt op het BAT-terrein zorgt er daarbij voor dat de zuidkant van het centrum en met name de Turmac Cultuurfabriek een stimulans krijgen.
- Bij nieuwvestiging heeft een totaal nieuwe formule meer effect dan een reeds gevestigde formule: immers is er bij een reeds gevestigde formule die een tweede vestiging op het BAT-terrein krijgt, sprake van enige vorm van kannibalisme; een deel van de nieuw gegenereerde omzet wordt bepaald ten koste van een eigen vestiging elders in het centrum.

¹¹ Berekening: Totale besteding supermarkten gemeente Zevenaar 2030 (€ 96 mln) – Omzetclaim per scenario

¹² Berekening: Omzet overige supermarkten / aanbod supermarkten in m² wvo (12.047 m² wvo)

- Scenario 2 zorgt voor vrijwel geen tot lichte omzetverdringing voor supermarkten in de gemeente Zevenaar en daarbij dus ook niet voor de centrumsupermarkten.
- Momenteel zijn in het centrum van Zevenaar een PLUS, Aldi, Albert Heijn en Jumbo gevestigd. In het geval van een verplaatsing van de Jumbo of Albert Heijn, zal het totale wvo binnen het centrum van Zevenaar (en het supermarktaanbod) vrijwel niet toenemen, doordat deze supermarkten al ruim in metrage zijn (lees ca. 1.800 m² wvo). Een verplaatsing van de PLUS of Aldi betreft in beide scenario's een substantiëlere uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, echter ook dan zijn de omzeteffecten minimaal. In het geval van een verplaatsing van Aldi zal de supermarkt echter naar verwachting geen 1.800 m² wvo betreffen, gezien Aldi supermarkten een dergelijk metrage weinig innemen binnen Nederland en dit scenario daarmee fors kleinere effecten zal kennen.
- In het geval van een verplaatsing zoals in scenario 2 is het zaak dat er geen nieuwe supermarkt op de oude locatie van de te verplaatsen supermarkt komt. Voor dat pand zal de bestemming dan ook gewijzigd moeten worden, waarna er een geschikte nieuwe invulling in kan worden gegeven. Gezien de locaties van de supermarkten in het centrum van Zevenaar aan de randen van het centrum komt hier naar ons inzien de woonfunctie sterk voor in aanmerking, maar ook detailhandels/leisure functies en niet retailfuncties (werken/maatschappelijk/diensten) zijn mogelijk. Het zal door verplaatsing geen gat slaan binnen de bestaande winkelstructuur door ligging aan de randen van het centrum.

3.2 EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN

- Ten opzichte van de totale detailhandelsomzet in de gemeente Zevenaar heeft nieuwvestiging van een supermarkt in scenario 1 naar verwachting een omzetaandeel van 6,1% - 7,8%. Echter kan verwacht worden dat deze effecten, zoals in paragraaf 3.1 besproken, voor het grootste deel bij de huidige supermarkten in de gemeente Zevenaar te merken zijn. De detailhandel in het centrum van Zevenaar is namelijk in een andere branchegroep actief en creëert deels een eigen aantrekkingskracht. Ondanks dat de supermarkten de grootste effecten zullen merken zal er tevens een enigszins negatief effect optreden bij overige gevestigde detailhandel. Supermarkten fungeren als trekkers in winkelgebieden en bij minder functioneren, zal de passantenstroom ook enigszins afnemen. We verwachten echter dat deze negatieve effecten relatief beperkt kunnen blijven doordat de huidige supermarkten in het centrum reeds goed functioneren.

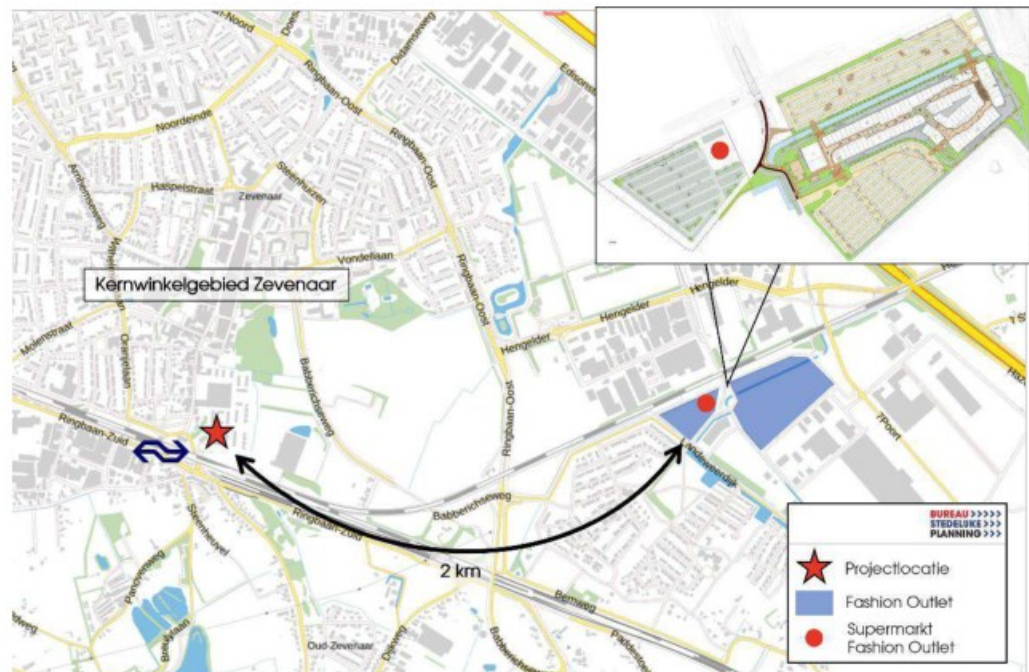
TOTALE OMZET DETAILHANDEL GEM. ZEVENAAR	OMZETCLAIM SUPERMARKT BAT-TERREIN PER SCENARIO	OMZETAANDEEL IN %
€ 235 miljoen	1. € 12,1 miljoen	5,1%
	2. € 0 – € 2,1 mln	0% - 0,9%

TABEL 9 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. TOTALE OMZET DETAILHANDEL IN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Omzetkengetallen 2021 (Panteia/INRetail), Locatus augustus 2021, Bureau Stedelijke Planning

- Dagelijks aanbod wordt in de toekomst belangrijker, supermarkten worden en zijn nu al trekkers van het winkelgebied. Er zitten vier supermarkten in Zevenaar wat relatief veel is voor een dergelijke kern. Zij functioneren op dit moment goed. Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein zullen de bestaande centrumsupermarkten voldoende kunnen blijven functioneren en daarmee met zijn vieren een voldoende aantrekkingskracht op het centrum blijven genereren.
- Mocht er onverhoopt een supermarkt uit het centrum vertrekken, door óf verplaatsing naar het BAT-terrein of door onwaarschijnlijke uitval, dan nog zijn er drie goed presterende toekomstbestendige supermarkten in het centrum van Zevenaar aanwezig die de gehele detailhandelsstructuur sterk houden. Daarnaast zorgt een supermarkt op het BAT-terrein er tevens voor dat er combinatiebezoek met het centrum en het cultuurcluster (Turmac Cultuurfabriek) zal plaatsvinden, de locatie ligt namelijk slechts enkele honderden meters van het centrum en op een steenworp afstand van de Turmac Cultuurfabriek. Hierdoor kan, in combinatie met de voorziene parkeermogelijkheid, de supermarkt een bronpunctfunctie voor zowel het centrum als het cultuurcluster gaan vormen.

KOMST SUPERMARKT OUTLET CENTER >>

- Er is recent een PLUS-vestiging van 1.320 m² wvo bij het Outlet Center aan de oostkant van Zevenaar. Dit outlet center wordt op dit moment gebouwd. De locatie van deze Fashion Outlet ligt een stuk van het centrum van Zevenaar af, tegen de rand van de gemeente.
- Bij realisatie van een supermarkt op het BAT-terrein heeft de PLUS supermarkt bij het outlet center vrijwel geen effecten. Met name omdat de supermarkt bij het outlet center grotendeels een functie (combinatiebezoek) voor de bezoeker van het outlet center heeft en door zijn beperktere omvang nog enigszins een verzorgende functie voor omliggende buurt heeft. De supermarkt krijgt in die zin een vergelijkbare functie als andere supermarkten in de gemeente, buiten het centrum van Zevenaar.



FIGUUR 12 LOCATIE FASHION OUTLET ZEVENAAR EN SUPERMARKT GROOT HOLTHUIZEN

Bron: PDOK Achtergrondkaart, fashionoutletzevenaar.nl, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

3.3 EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN

- De boodschappenstructuur in de gemeente Zevenaar zorgt voor dagelijkse voorzieningen nabij. De ondersteunende dorpskernen vervullen die functie voor de omliggende buurt of wijk en met in alle gevallen één supermarkt per cluster functioneren ze naar behoren.
- Het verdringingseffect van het toevoegen van een supermarkt aan het BAT-terrein zal zeer beperkt zijn op de omliggende structuur in de wijken en dorpskernen van de gemeente Zevenaar. Dit komt door zowel de fysieke afstand als het verschil in functie en verzorgingsbereik. Zo zijn drie dorpssupermarkten in Babberich, Pannerden en Giesbeek, qua metrage en functie niet vergelijkbaar met een volwaardige supermarkt zoals op het BAT-terrein kan landen. De twee grotere supermarkten in Lobith en Tolkamer zijn ten eerste op minimaal 7 tot 8 kilometer van het BAT-terrein gesitueerd en hebben ten tweede ook een eigen verzorgende functie voor omliggende kernen. De omzeteffecten zullen zoals eerder gezegd daarom voornamelijk bij de centrumsupermarkten in Zevenaar plaatsvinden.



VOORAANZICHT COOP BABBERICHT (L) EN PANNERDEN (R)
Bron: Google Streetview

3.4 LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR

Voor de toename van leegstand houden we op basis van ervaringscijfers aan dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelskosten of ondernemersfee) en /of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 16,4% (scenario 1) in het gehele verzorgingsgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 988 m² wvo voor supermarkten in het gehele verzorgingsgebied¹³. Echter achten we de kans op uitval in de omringende dorpskernen en/of winkelgebieden van Zevenaar gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Wanneer we alleen kijken naar de omzetverdringing in het centrum zal deze op ca. 12% liggen¹⁴, wat theoretisch kan leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 450 m² wvo¹⁵ in het centrum.

Voor het eerste scenario kan dan ook worden gesteld dat deze een relatief groot, maar niet onoverkomelijk effect heeft op de bestaande supermarktstructuur in het centrum van Zevenaar. Zoals gesteld zou de komst van een nieuwe supermarkt in beide scenario's voor structuurversterking zorgen, waarbij er de kans bestaat dat dit een effect op de bestaande supermarkten heeft, maar zelfs dat is niet gegarandeerd. Mocht er toch een bestaande supermarkt aan onderdoor gaan, dan

¹³ Berekening: $0,5 * 16,4\% * 12.047 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten gemeente Zevenaar} = 988$

¹⁴ Berekening: $1.800 \text{ m}^2 \text{ wvo} / 7.446 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten centrum} * 50\% \text{ verdringing} = 12\%$

¹⁵ Berekening: $1.800 \text{ m}^2 \text{ wvo} * 50\% \text{ verdringing} * 0,5 \text{ leegstandseffect} = 450 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

is het verdwijnen van deze ‘zwakke broeder’ per saldo, met de komst van de nieuwe supermarkt, nog steeds positief voor de detailhandelsstructuur van Zevenaar centrum. Daarbij is het tevens zo, dat de effecten geringer zijn wanneer het de nieuwvestiging van een (in centrum Zevenaar) bestaande formule betreft.

Wanneer er sprake is van een supermarktverplaatsing, zoals in het tweede scenario, zijn de effecten überhaupt gering(er) tot verwaarloosbaar te noemen. Immers de supermarkt maakt nu al deel uit van de structuur en concurreert nu al met ander supermarktaanbod in Zevenaar. De vloerproductiviteit zou in het tweede scenario net onder het landelijk gemiddelde liggen. Daar komt bij dat de omzetverdringing onder de 5% ligt, waarbij ervaring leert dat er weinig (meetbaar) effect op de bestaande structuur merkbaar is. Dat geldt ook voor eventuele leegstand. De enige leegstand die moet worden opgevangen bij de verplaatsing van een bestaande supermarkt, is de nieuwe invulling van de op dat moment voormalige supermarktlocatie. Hiervoor is het aan te raden de bestemming te wijzigen als zijnde niet-supermarkt of mogelijk een andere bestemming dan detailhandel. Dit is gezien de vier locaties van de supermarkten aan de randen van het centrum goed mogelijk en heeft vrijwel geen effecten op het centrum van Zevenaar. Met de komst of verplaatsing van een nieuwe supermarkt, verwachten we bovendien dat het een positief effect op de leegstand binnen het onderzoeksgebied zal hebben, daar er, zoals gezegd, sprake is van structuurversterking. Dit geeft een nieuwe impuls aan het centrum van Zevenaar, maar ook aan de Turmac Cultuurfabriek, waardoor Zevenaar nog aantrekkelijker wordt voor de vestiging van andere winkels, horeca en publieksvoorzieningen.

LEEGSTANDEFFECTEN VERPLAATSING SUPERMARKT NAAR BAT-TERREIN >>

In deze paragraaf wordt een afweging gemaakt van de omzet-/leegstandseffecten en de toekomstbestendigheid van de twee scenario's op de detailhandelsstructuur en omliggende supermarktstructuur in de gemeente Zevenaar. Het gaat hierbij om de volgende twee scenario's, waarbij in beide gevallen een supermarkt op het BAT-terrein wordt gerealiseerd.

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 1.800 m² wvo.
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar en een grootte van 1.800 m² wvo.

		SCENARIO 1 NIEUWVESTIGING SUPERMARKT	SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT		
OMZET-/ LEEGSTANDS- EFFECTEN	Effecten op supermarkten centrum Zevenaar	-	+		
	Effecten op overige supermarkten Zevenaar	-/+	-/+		
	Effecten op overige detailhandel gemeente Zevenaar	-/+	-/+		
EINDOORDEEL OMZET-/LEEGSTANDEFFECTEN		-/+	+		
TOEKOMSTBESTENDIGHEID SUPERMARKTEN CENTRUM		-/+	+		
PASSEND BIJ PLANNEN EN STRUCTUUR BAT-TERREIN		+	++		
LEGENDA					
	Zeer negatief	Negatief	Weinig effect	Positief	Zeer Positief

TABEL 10 AFWEGING EN BEOORDELING TWEE SCENARIO'S

AFWEGING SCENARIO'S EN ADVIES >>

- Per saldo is het verplaatsen van een supermarkt in eerste instantie positiever dan een nieuwvestiging, maar daarvoor geldt wel dat er geen nieuwe supermarkt op de oude plek van de te verplaatsen supermarkt moet komen.
- Voor wat betreft het eindoordeel over de geschetste scenario's is het de vraag wat zwaarder weegt in het oordeel; de omzet- en leegstandseffecten op het omliggend aanbod, of de toekomstbestendigheid van het BAT-terrein (inclusief Turmac Cultuurfabriek) en het centrum van Zevenaar. Voor een succesvolle (her)ontwikkeling van het BAT-terrein is de komst van een supermarkt positief (scenario 1) tot zeer positief (scenario 2). Zowel een verplaatsing van een supermarkt, maar ook een nieuwvestiging zal per saldo zorgen voor een versterking van zowel het centrum van Zevenaar, de supermarktstructuur in zijn geheel en het BAT-terrein als ontmoetingsplek en levendige wijk.
- Het centrum van Zevenaar is in huidige vorm vertegenwoordigd met vier supermarkten. Mocht een 'zwakke broeder' uitvallen door de komst van een vijfde supermarkt, met een toekomstbestendigere omvang, dan is er naar onze inzichten per saldo nog steeds sprake van structuurversterking.
- De effecten voor omliggende wijken, dorpskernen en detailhandel zullen minimaal zijn.

BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	AFSTAND (METER)*
ZEVENAAR				
1	PLUS	Masiusplein 24	1.186	700
2	Aldi	Muldershof 35	1.274	1.000
3	Albert Heijn	Kampsingel 2	1.862	1.000
4	Jumbo	Kampsingel 7	1.705	1.100
5	Jumbo	Van Oldebarneveldtlaan 34	969	1.500
6	SPAR	Spaansmaat 10	450	2.300
7	PLUS	Landeweerdijk 1	1.320	1.700
TOTAAL			8.766	
BABBERICH, GIESBEEK, LOBITH, PANNERDEN EN TOLKAMER				
8	Coop	Babborgaplein 1A, Babberich	372	3.100
9	Coop Compact	Dorpsplein 2, Pannerden	385	4.700
10	PLUS	Middenstraat 2, Lobith	1.175	7.300
11	Jumbo	's-Gravenwaarsedijk 78, Tolkamer	960	7.400
12	SPAR	Meentsestraat 3, Giesbeek	389	8.200
TOTAAL			3.281	

TABEL 11 AANBOD SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Locatus augustus 2021, update: supermarktgidsonline 2023

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 18 november 2022 11:02
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: 20221113 Collegevoorstel 2e fase BAT_AOr.docx
Bijlagen: 20221113 Collegevoorstel 2e fase BAT_AOr.docx

Mannen,
Bijgaand mijn eerste schietoefeningen op het stuk 😊
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Wethouder



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Collegevoorstel



Advies aan	Burgemeester en wethouders
Voorstelnummer	
Onderwerp	Ontwikkelvisie fase 2 voormalig BAT-terrein

Beslispunten

Wij adviseren u om:

1. in te stemmen met de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van de tweede fase van het voormalig BAT-terrein, te weten:
 - toevoegen van 205 woningen t.o.v. het in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximum van 60 woningen;
 - de NS-locatie toevoegen aan het te (her)ontwikkelen plangebied;
 - minimaal 65% van het toegevoegde woonprogramma realiseren in de betaalbare sector, waarbij betaalbaar wordt gedefinieerd als koop- / huurwoningen met lagere stichtingskosten / V.O.N.-prijs dan de NHG-grens verminderd met 10%;
 - 61 woningen in de sociale huursector met als uitgangspunt dat deze door wooncorporatie Baston Wonen worden gerealiseerd en geëxploiteerd;
 - ontsluiting van de woningen van de tweede fase via de als fietsstraat ingerichte Babberichseweg;
 - realiseren van een supermarkt in het nog te realiseren plandeel van de eerste fase (op de parkeergarage) van maximaal 2250 m² bvo;
 - ontsluiting van de supermarkt op het Stationsplein, mits op een goede, veilige en robuuste wijze te realiseren;
 - realisatie van 60 – 65 betaalbare huurwoningen in het nog te realiseren plandeel van de eerste fase (op de parkeergarage);
2. participatie als voorwaarde toe te voegen aan de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de tweede fase van het voormalige BAT-terrein en Solidiam daarvoor kennis te laten nemen van de 'Participatieleidraad Zevenaar: een goede omgevingsdialoog';
3. de gemeenteraad in een raadsinformatiebijeenkomst in januari 2023 te informeren;
4. de gemeenteraad middels bijgevoegd raadsvoorstel, voor te stellen in te stemmen met de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van de tweede fase van het voormalig BAT-terrein en invulling te geven aan de wijzigingsbevoegdheid om detailhandel toe te staan op het voormalige BAT-terrein, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'BAT-terrein';
5. Solidiam in een bestuurlijk overleg te informeren over uw besluit en het verdere proces richting de gemeenteraad.

Samenvatting advies (voor toelichting besluitenlijst en website)

In het kader van de ontwikkeling van de tweede fase van het voormalig BAT-terrein hebben zowel gemeente als Solidiam de wens en ambitie om meer woningen in het plangebied te realiseren dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. De mogelijkheden hiervoor zijn gezamenlijk verkend, welke verkenning geresulteerd heeft in een stedenbouwkundige visie en een beknopt overzicht van de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten voor de verdere planuitwerking.

De stedenbouwkundige visie gaat uit van het toevoegen van 205 woningen t.o.v. het in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximum van 60 woningen. Hiervoor wordt de NS-locatie aan het

plangebied toegevoegd. Van het toegevoegde woonprogramma wordt minimaal 65% gerealiseerd in de betaalbare sector waarbij betaalbaar wordt gedefinieerd als koop- / huurwoningen met lagere stichtingskosten / V.O.N.-prijs dan de NHG-grens verminderd met 10%. In de sociale huursector worden 61 woningen gerealiseerd, waarbij het uitgangspunt is dat deze door wooncorporatie Baston Wonen worden gerealiseerd en geëxploiteerd. De ontsluiting van de woningen van de tweede fase loopt via de als fietsstraat ingerichte Babberichseweg.

Naast een (forse) toename van het aantal woningen, voorziet de stedenbouwkundige visie ook in de realisatie van een supermarkt. Deze supermarkt is voorzien in het nog te realiseren plandeel van de eerste fase (plandeel 3B) op de parkeergarage. De omvang van deze supermarkt is maximaal 2250 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Voorwaarde voor de realisatie van een supermarkt is een goede, veilige en robuuste ontsluiting. Dit dient te worden aangetoond middels een verkeerskundig onderzoek en een uitgewerkt ontwerp. Deze ontsluiting is voorzien via het Stationsplein. De financiering van de ontsluiting van de supermarkt is onderdeel van de planexploitatie van Solidiam.

Naast een supermarkt voorziet dit plandeel 3B ook in 60 tot 65 betaalbare huurwoningen (aanvullend op het programma van de tweede fase).

Openbaarheid van het advies

~~Niet-openbaar~~ Openbaar na.....of eventueel een niet openbare bijlage?

Motivering

Voorgesteld wordt het advies en uw besluit pas openbaar te maken nadat Solidiam en de gemeenteraad over uw besluit zijn geïnformeerd.

Afdeling	Ruimtelijke ontwikkeling	naam/functie (overleg met)	RO: [REDACTED], [REDACTED] BOR: [REDACTED]
		overeenstemming	Ja
		brief/voorstel bijgevoegd	n.v.t.
		financiële dekking	
Steller	[REDACTED] [REDACTED]	portefeuillehouder	[REDACTED]
		stand budget	

Overlegstructuren

Overleg ondernemingsraad	Nee
Behandeling in de vergadering van: 29 november 2022	
Raadscommissie(s)	Cie. Ruimte d.d. 18 januari 2023
Raadsvergadering	d.d. 1 februari 2023



Inleiding

Vanwege de doelstelling om sneller meer betaalbare woningen aan de voorraad in Zevenaar toe te voegen is de afgelopen maanden hard gewerkt aan de planvorming van de in het kader van de ontwikkeling van de tweede fase van het voormalig BAT-terrein. ~~hebben~~ Zowel de gemeente als Solidiam hebben de wens en ambitie om meer woningen in het plangebied te realiseren dan het vigerende bestemmingsplan toelaat. De mogelijkheden hiervoor zijn gezamenlijk verkend, welke verkenning geresulteerd heeft in een stedenbouwkundige visie en een beknopt overzicht van de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten voor de verdere planuitwerking.

De stedenbouwkundige visie gaat uit van het toevoegen van 205 woningen t.o.v. het in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximum van 60 woningen. Hiervoor wordt de NS-locatie aan het plangebied toegevoegd. Van het toegevoegde woonprogramma wordt minimaal 65% gerealiseerd in de betaalbare sector waarbij betaalbaar wordt gedefinieerd als koop- / huurwoningen met lagere stichtingskosten / V.O.N.-prijs dan de NHG-grens verminderd met 10%. In de sociale huursector worden 61 woningen gerealiseerd, waarbij het uitgangspunt is dat deze door wooncorporatie Baston Wonen worden gerealiseerd en geëxploiteerd. De ontsluiting van de woningen van de tweede fase loopt via de als fietsstraat ingerichte Babberichseweg.

Naast een (forse) toename van het aantal woningen, voorziet de stedenbouwkundige visie ook in de realisatie van een supermarkt. Deze supermarkt is voorzien in het nog te realiseren plandeel van de eerste fase (plandeel 3B) op de parkeergarage. De omvang van deze supermarkt is maximaal 2250 m² bruto vloeroppervlak (bvo). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient middels een DPO aangetoond te worden dat er voldoende marktruimte voor de toevoeging van een supermarkt bestaat.

Voorwaarde voor de realisatie van een supermarkt is een goede, veilige en robuuste ontsluiting. Dit dient te worden aangetoond middels een verkeerskundig onderzoek en een uitgewerkt ontwerp. Deze ontsluiting is voorzien via het Stationsplein. De financiering van de ontsluiting van de supermarkt is onderdeel van de planexploitatie van Solidiam.

Naast een supermarkt voorziet dit plandeel 3B ook in 60 tot 65 betaalbare huurwoningen (aanvullend op het programma van de tweede fase).

Voorgesteld wordt derhalve in te stemmen met de stedenbouwkundige visie en de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten voor de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-Terrein. Daarnaast wordt voorgesteld om eerst de gemeenteraad hierover te informeren in een informatieve raadsbijeenkomst en vervolgens de gemeenteraad de stedenbouwkundige visie en de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten vast te laten stellen. Na vaststelling door de gemeenteraad en het vastleggen van de afspraken tussen gemeente en Solidiam in een exploitatieovereenkomst, kan de planuitwerking en participatie starten.

Beoogd effect

Vaststellen van de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van de tweede van het voormalig BAT-terrein, zodat de planuitwerking kan starten en vervolgens de realisatie van woningen.

Argumenten

1.1 *Uitbreiding van het aantal woningen in de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte.*

Evenals de rest van Nederland kent ook de gemeente Zevenaar op dit moment een tekort aan woningen. Met de voorgestelde toevoeging van 205 woningen t.o.v. het in het huidige bestemmingsplan opgenomen

Met opmerkingen [Av01]: Uitgaande van 355K (niet geïndexeerd)

Met opmerkingen [Av02]: Beter specificeren: maatbestemming, geen splitsing, geen andere detailhandel.

maximum van 60 woningen, wordt een bijdrage geleverd aan het de invulling van de woningbehoefte en het terugdringen van het tekort aan woningen.

1.2 Toevoegen van de NS-locatie aan het plangebied maakt uitbreiding van het aantal woningen mogelijk.

Het parkeerterrein langs het spoor en het perceel in het verlengde hiervan zijn in eigendom van de Nederlandse Spoorwegen (NS). Door dit gebied toe te voegen aan het plangebied ontstaat een groter plangebied. Mede hierdoor is de voorgestelde toevoeging van woningen mogelijk. Uiteraard dient dit terrein eerst verworven te worden om dit bij het plangebied te kunnen betrekken.

1.3 Er bestaat een grote behoefte aan woningen in de betaalbare sector.

Het vigerende bestemmingsplan voor het voormalige BAT-terrein voorziet voor het deelplangebied voor de tweede fase in 60 woningen. Dit betreffen nagenoeg allemaal vrijstaande woningen. Met de uitbreiding van het aantal woningen in de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd en ontstaat een kans om ook het woningprogramma aan te passen en daarmee woningen in de betaalbare sector toe te voegen. Hiermee wordt bijgedragen aan de invulling van de grote behoefte aan woningen in de betaalbare sector.

1.4 Het realiseren en exploiteren van sociale huurwoningen door wooncorporatie Baston Wonen geeft zekerheid t.a.v. de langdurige beschikbaarheid van woningen in de sociale huursector.

Van de 65% van het toegevoegde woningprogramma in de betaalbare sector worden 61 woningen in de sociale huursector gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat de gehele sociale programma zelfstand door wooncorporatie Baston Wonen kan worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Met de exploitatie van deze woningen door wooncorporatie Baston Wonen is langdurige beschikbaarheid van deze woningen in het sociale huur sector geborgd.

1.5 De verhouding tussen het aandeel gemotoriseerd verkeer en (brom)fietsers op de Babberichseweg ingericht als fietsstraat, voldoet aan de richtlijnen.

De stedenbouwkundige visie voorziet in een ontsluiting van alle woningen van de tweede fase via de Babberichseweg. Deze Babberichseweg wordt (naar verwachting) in 2023 'omgevormd' tot een fietsstraat. Het aandeel gemotoriseerd verkeer op een fietsstraat kent een maximum dat gerelateerd is aan het aandeel (brom)fietsverkeer. De hoeveelheid gemotoriseerd verkeer van alle (toekomstige) functies welke hun ontsluiting aan de Babberichseweg hebben, kan, gezien in relatie tot het verwachte aandeel (brom)fietsverkeer en het voorgestelde profiel van de Babberichseweg, op een veilige en verantwoorde wijze op een fietsstraat worden afgewikkeld.

Voor een uitgebreide onderbouwing van het gebruik van de Babberichseweg als fietsstraat voor de ontsluiting van de woningen van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalig BAT-terrein, wordt verwezen naar de notitie 'Quick scan verhogen woningdichtheid BAT i.r.t. fietsstraat Babberichseweg', welke als bijlage 2 bij dit voorstel is gevoegd.

1.6 Het vigerende bestemmingsplan voor het BAT-terrein laat de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein toe (wijzigingsbevoegdheid voor college van B&W)

Het vigerende bestemmingsplan voor het BAT-terrein bevat een wijzigingsbevoegdheid (voor het college van B&W) voor de realisatie van een supermarkt. Indien gebruik gemaakt wordt van deze



wijzigingsbevoegdheid is realisatie van een supermarkt op het voormalig BAT-terrein dus planologisch mogelijk.

1.7 Een supermarkt op het voormalige BAT-terrein kan voorzien in een kwalitatieve behoefte.

Uit een door Solidiam uitgevoerde effectenanalyse naar een supermarkt op het voormalige BAT-terrein blijkt dat deze de bovenlokale functie van het centrum kan versterken, als bronpuntlocatie voor het centrum zou kunnen fungeren en de toegangsrouten naar het centrum via de Kerkstraat zou kunnen versterken. Daarnaast is een supermarkt op het voormalige BAT-terrein een verrijking van de wijk Enghuizen / Woonpark BAT.

1.8 Ontsluiting van het NS-parkeerterrein en een supermarkt is binnen bepaalde randvoorwaarden mogelijk.

In opdracht van Solidiam is door verkeersbureau Goudappel een quick scan verricht naar onder andere de mogelijkheden van ontsluiting van een supermarkt in combinatie met het NS-parkeerterrein op het Stationsplein. Goudappel concludeert en adviseert in deze quick scan dat het binnen bepaalde randvoorwaarden mogelijk is om dit verkeer op de bestaande wegenstructuur af te wikkelen en dat een nader analyse zal de exacte impact van deze ontsluiting inzichtelijk moeten maken.

2.1 / 3.1 Voor de voorgestelde ontwikkeling van de tweede fase van het voormalige BAT-terrein is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het vigerende bestemmingsplan voor het voormalige BAT-terrein voorziet voor het deelplangebied voor de tweede fase in 60 woningen. Met de uitbreiding van het aantal woningen in de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Daarnaast heeft de gemeenteraad met het vaststellen van de Centrumvisie Zevenaar in 2015, besloten de wijzigingsbevoegdheid om detailhandel toe te staan op het voormalige BAT-terrein niet in te vullen. Gezien de voorgestelde wijziging van het vigerende bestemmingsplan en vastgestelde beleid, wordt geadviseerd de gemeenteraad tijdig en uitgebreid te informeren en de stedenbouwkundige visie en de inhoudelijke, programmatische uitgangspunten door de gemeenteraad vast te laten stellen.

Kanttekeningen

1.1 Verdichten van het aantal woningen geeft druk op de (kwaliteit van de) openbare ruimte

Met het verdichten van het aantal woningen neemt ook de benodigde infrastructuur en het aantal benodigde parkeerplaatsen toe. Hierdoor staat de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk. Aandachtspunten zijn onder andere een goede duidelijke (hoofd)structuur door bomen begeleid en waar voetgangers en fietsers prioriteit hebben boven het gemotoriseerde verkeer, een goede veilige fietsverbinding tussen de Babberichseweg en het Stationsplein, aanwezigheid van trottoirs langs de hoofdstructuur en groen combineren met speelvoorzieningen. Het vervangen van grondgebonden woningen door gestapelde bouw (appartementen) kan hiervoor mogelijk een oplossing bieden. Bij de verdere planuitwerking dient dit nader te worden verkend.

1.2 Het toevoegen van het aantal woningen en daarmee ook de betaalbare woningen (koop en huur) is afhankelijk van de verwerving van de gronden van NS.

Om uitbreiding van het aantal woningen in fase twee van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein mogelijk te maken zijn naast het aanpassen van de woningtypologieën en het verhogen van

Met opmerkingen [Av03]: Ik zou hier de link willen leggen met de verstedelijkingsstrategie die als thema "meer stad, meer landschap" heeft. Verdichten in het stedelijk gebied is noodzakelijk in het kader van betaalbaarheid, bereikbaarheid, wonen dicht bij de voorzieningen.

de woningdichtheid ook de NS-gronden aan het plangebied toegevoegd. Op dit moment zijn deze gronden nog in bezit bij NS en bestaat er nog geen zekerheid omtrent verwerving van deze gronden. Dit betekent dat uitbreiding van het aantal woningen nog onzeker is en afhankelijk van de medewerking van NS. Dit geldt met name ook voor de betaalbare woningen (koop en huur) omdat deze grotendeels op de NS-gronden gepland zijn.

1.3 *Het Didam-arrest kan van invloed zijn op de verwerving van de NS-gronden*

In de stedenbouwkundige visie worden de te verwerven NS-gronden ingezet voor parkeren en voor woningbouw. Het deel wat ingezet wordt voor parkeren betreft het huidige parkeerterrein wat nu door de gemeente van NS gehuurd wordt. Het resterende deel wordt ingezet voor woningbouw. In het kader van het Didam-arrest is het op dit moment nog niet duidelijk of NS haar gronden één-op-één aan de gemeente of Solidiam wil en kan verkopen.

Daarnaast zal afgewogen moeten worden of het parkeerterrein dient te worden aangekocht door de gemeente of Solidiam. Voor de gemeente is het immers van belang dat er zekerheid ontstaat en blijft over de beschikbaarheid van het parkeerterrein voor medewerkers en bezoekers van de Turmac Cultuurfabriek en het gemeentehuis. Indien hierover goede afspraken kunnen worden gemaakt en vastgelegd, is het in eigendom hebben van de gronden voor de gemeente niet per definitie noodzakelijk. In dat geval zouden de NS-gronden voor het parkeerterrein ook door Solidiam verworven kunnen worden. In het kader van het Didam-arrest is het in ieder geval niet mogelijk dat de gemeente de gronden van NS koopt en deze dan weer één-op-één doorverkoopt aan Solidiam.

1.4 *De Liemers Woonagenda hanteert een grens van € 250.000,- voor betaalbare koopwoningen.*

De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen hanteert de NHG-grens (€ 355.000,- in 2022, € 405.000,- in 2023) voor betaalbare koopwoningen. De voorgestelde grens van 90% van de NHG-grens (€ 319.500,- in 2023, € 364.500,- in 2024) voldoet daarmee aan de in de Woondeal gemaakte afspraken over betaalbare koopwoningen. De Liemers Woonagenda echter hanteert (nog steeds) een grens welke ruim onder de NHG-grens ligt, namelijk € 250.000,-. De voorgestelde grens voor betaalbare koopwoningen van 90% van de NHG-grens wijkt hier substantieel van af.

Met opmerkingen [Av04]: Daar moeten we een goede argumentatie bijzetten

1.5 *Voor de intensiteit voor gemotoriseerd verkeer op een fietsstraat en voor het profiel van een fietsstraat gelden richtlijnen.*

De stedenbouwkundige visie voor de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein voorziet in ontsluiting van de woningen via de Babberichseweg. Deze Babberichseweg wordt (naar verwachting) in 2023 'omgevormd' tot een fietsstraat. Zoals eerder aangegeven kent het aandeel gemotoriseerd verkeer op een fietsstraat een maximum dat gerelateerd is aan het aandeel (brom)fietsverkeer. Met het aantal woningen en de daaraan gerelateerde hoeveelheid gemotoriseerd verkeer, in relatie tot het verwachte aandeel fietsverkeer, wordt de fietsstraat maximaal gebruikt door gemotoriseerd verkeer.

Naast het aandeel gemotoriseerd verkeer gelden ook richtlijnen voor het profiel van een fietsstraat. Op basis van de verwachte intensiteiten van fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer, dient de fietsstraat volgens de richtlijnen 6,30 meter breed te zijn, zodat gemotoriseerd verkeer (brom)fietsverkeer veilig kan inhalen. Ingeval er geen sprake zou zijn van verdichting en toename van het aantal woningen op het voormalige BAT-terrein, zou volgens de richtlijnen met een breedte van 5 meter kunnen worden volstaan. Omdat een bredere fietsstraat gemotoriseerd uitnodigt / verleid om harder te gaan rijden, wat uiteraard



niet wenselijk is voor de veiligheid van het (brom)fietsverkeer, is er toch gekozen voor een breedte van 5 meter voor de fietsstraat. Om ervoor te zorgen dat gemotoriseerd verkeer (brom)fietsverkeer toch veilig kan inhalen worden er aan elke zijde langs de (asfalt)verharding van de fietsstraat een verlaagde band en rabastroken gerealiseerd met een breedte van 0,65 cm.

Tevens wordt de huidige grens van de bebouwde kom, welke nu is gelegen tussen het Juvinaat en de begraafplaats, verplaatst naar de inrit van het voormalige BAT-terrein, zodanig dat daarmee deze inrit en de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein binnen de bebouwde kom liggen. Voor een uitgebreide onderbouwing van het gebruik van de Babberichseweg als fietsstraat voor de ontsluiting van de woningen van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalig BAT-terrein, wordt verwezen naar de notitie 'Quick scan verhogen woningdichtheid BAT i.r.t. fietsstraat Babberichseweg'.

1.6 *De ontsluiting van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein via de fietsstraat Babberichseweg kent een juridisch risico.*

Een goede, veilige ontsluiting van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein is uiteraard van groot belang. Zoals aangegeven vindt de ontsluiting via de Babberichseweg plaats, welke wordt 'omgevormd' tot fietsstraat. De juridische toets, of inderdaad op een goede en veilige wijze is voorzien in de ontsluiting van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein, vindt plaats met de vaststelling van het bestemmingsplan. Om te voorkomen dat mogelijk eerst tijdens een eventuele beroepsprocedure t.a.v. het te wijzigen bestemmingsplan voor het BAT-terrein wordt geconcludeerd dat de voorgestelde ontsluiting (toch) anders vormgegeven dient te worden en daarmee het bestemmingsplan mogelijk vernietigd zou kunnen worden, wordt reeds nu een juridische toets gedaan naar de voorgenomen ontsluiting van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein. Dit vanwege het feit dat de fietsstraat met de voorgenomen verdichting en toename van het aantal woningen op het voormalige BAT-terrein, maximaal gebruikt zal worden door gemotoriseerd verkeer en omdat de wijze waarop omgegaan wordt met de breedte van de fietsstraat een interpretatie van de richtlijnen betreft.

1.7 *Een supermarkt past distributief gezien, niet binnen de uitbreidingsmeters van supermarkten in de gemeente.*

Uit een in opdracht van Solidiam uitgevoerde effectenanalyse naar een supermarkt op het voormalige BAT-terrein blijkt er op basis van kwantitatieve behoefte geen uitbreidingsruimte voor supermarkten in Zevenaar te zijn. Tot 2030 is er naar verwachting een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 744 m² wvo. Deze ruimte is echter niet voldoende voor zowel de nieuwe Plus-supermarkt op BusinessPark 7Poort (1320 m² bvo) als de voorgestelde supermarkt op het voormalige BAT-terrein (2250 m²).

Met opmerkingen [Av05]: Nuanceren

1.8 *In de Centrumvisie Zevenaar van 2015 is opgenomen dat de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan voor het BAT-terrein niet zal worden ingevuld.*

In de Centrumvisie Zevenaar van 2015 wordt een compacter centrumgebied gezien als een van de oplossingen om de toenemende leegstand terug te dringen. Krimp in overaanbod wordt gezocht in risicovolle of kansarme gebieden. Dit zijn de gebieden die buiten het kernwinkelgebied vallen en waar leegstand zich als eerste manifesteert. De Kerkstraat is daarbij als kwetsbaar gebied aangeduid. Volgens de visie kent de nu nog aanwezige detailhandel in de Kerkstraat een uitsterfconstructie en blijft deze die ook behouden. Om die reden is in de centrumvisie opgenomen dat er geen invulling wordt gegeven aan de

wijzingsbevoegdheid om detailhandel toe te staan op het voormalige BAT-terrein, zoals opgenomen in het bestemmingsplan BAT-terrein.

1.9 Ontsluiten van een supermarkt in combinatie met het reeds aanwezige parkeerterrein op het Stationsplein is niet vanzelfsprekend en vraagt een uitgebreide verkeerstudie en ontwerpopgave.

De ontsluiting van het huidige NS-parkeerterrein op het Stationsplein is op dit moment middels een tijdelijke ontsluiting vormgegeven en functioneert goed. Met het toevoegen van de ontsluiting van een supermarkt van 2250 m² bvo zal het verkeersaanbod fors toenemen. Gezien de ligging van de ontsluiting in de directe nabijheid van de spoorwegovergang Stationsplein, de Ringbaan Zuid en het NS-station vraagt dit een uitgebreid en gedegen onderzoek en ontwerpopgave. Zoals reeds vermeld heeft verkeersbureau Goudappel in opdracht van Solidiam een quick scan verricht naar onder andere de mogelijkheden van ontsluiting van een supermarkt in combinatie met het NS-parkeerterrein op het Stationsplein. Goudappel concludeert dat het binnen bepaalde randvoorwaarden mogelijk is om dit verkeer op de bestaande wegenstructuur af te wikkelen en dat een nader analyse de exacte impact van deze ontsluiting inzichtelijk moet maken. Naast een nadere analyse naar de impact van deze ontsluiting is het echter ook van belang om op basis van deze analyse een gedetailleerd ontwerp van deze ontsluiting te vervaardigen en dit ontwerp te toetsen met een dynamisch simulatiemodel.

1.10 De ontsluiting op het Stationsplein doet afbreuk aan het monumentale karakter van Huis Mathena. In verband met veiligheidseisen ten aanzien van de spoorwegovergang Stationsplein dient de definitieve aansluiting van het NS-parkeerterrein op het Stationsplein op voldoende afstand van de spoorwegovergang te worden gesitueerd. Dit betekent dat deze aansluiting minimaal voor Huis Mathena of mogelijk op de huidige (tijdelijke) locatie (de inrit naar de parkeerkelder van het voormalige BAT-terrein) gesitueerd dient te worden. Het gevolg hiervan is dat er voor Huis Mathena een aansluiting op het Stationsplein of een ontsluitingsweg gesitueerd zal worden. Deze aansluiting of weg doet afbreuk aan het monumentale karakter van Huis Mathena. Het ontwerp en de (landschappelijke) inpassing van de ontsluiting van het NS-parkeerterrein op het Stationsplein vraagt daardoor bijzondere aandacht.

1.11 Ontsluiting van een supermarkt op het Stationsplein heeft impact op de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving.

Zoals eerder aangegeven zal met het toevoegen van de ontsluiting van een supermarkt van 2250 m² bvo op het Stationsplein het verkeersaanbod fors toenemen. Als gevolg van deze verkeerstoename zal de ruimtelijke kwaliteit van de stationsomgeving onder druk komen te staan. De stationsomgeving is op dit moment ingericht als een parkachtige omgeving waarin de huidige intensiteit van het gemotoriseerd op een harmonieuze wijze kan worden afgewikkeld. Met de toename van de intensiteit van het gemotoriseerd verkeer zal de barrièrewerking van de weg Stationsplein toenemen en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied afnemen.

1.12 De verkeer aantrekkende werking van een supermarkt die op het Stationsplein ontsloten wordt, heeft effecten elders op het wegennet in het centrum.

De toename van gemotoriseerd verkeer als gevolg van de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein heeft effecten elders op het wegennet van Zevenaar. Met name op de Oranjelaan en de Wilhelminalaan zal de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer toenemen, wat een effect zal hebben op de verkeersveiligheid (o.a. fietsverkeer en oversteekbaarheid) en leefbaarheid (o.a. geluid, uitstoot,

Met opmerkingen [Av06]: Dat doen we ook niet, we beperken het tot supermarkt/food



trillingen). Ook het verkeer op de rotonde Wilhelminalaan - Arnhemseweg – Julianalaan zal toenemen, waarbij de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op deze rotonde zal afnemen.

Zoals eerder aangegeven dient een nadere analyse (verkeersmodel en dynamisch simulatiemodel) plaats te vinden naar de impact van de verkeerstoename als gevolg van de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein.

1.13 De (mogelijke) aanpassing van de infrastructuur t.b.v. de ontsluiting van een supermarkt op het Stationsplein kunnen zeer fors zijn.

Een goede en veilige aansluiting van het NS-parkeerterrein inclusief een supermarkt op het Stationsplein is een voorwaarde voor de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein. Dit vraagt naar verwachting een aanpassing van het Stationsplein ter plaatse. Het is daarnaast niet uitgesloten dat deze aansluiting in het kader van verkeersveiligheid, met verkeerslichten geregeld dient te worden. In dat geval dient mogelijk ook de kruising Stationsplein – Ringbaan Zuid ook van verkeerslichten voorzien te worden en verkeersregeltechnisch aan elkaar gekoppeld te worden. Een dergelijke, mogelijke aanpassing vraagt een zeer forse investering. Deze investering dient door de Solidiam gedragen te worden.

Risicobeheer

De haalbaarheid van de voorgestelde toevoeging van 205 woningen t.o.v. het in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximum van 60 woningen is (grotendeels) afhankelijk van de verwerving van de NS-locatie. Indien de NS-locatie niet kan worden verworven zullen er fors minder woningen gerealiseerd kunnen worden. De woningen die dan niet gerealiseerd kunnen worden zijn zeer waarschijnlijk overwegend woningen in het betaalbare segment. Het plan dient in dat geval te worden herzien / heroverwogen.

De ontsluiting van de woningen in de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein worden alle ontsloten via de fietsstraat Babberichseweg. De fietsstraat Babberichseweg wordt hierdoor maximaal gebruikt door gemotoriseerd verkeer. Daarnaast betreft de wijze waarop wordt omgegaan met de breedte van de fietsstraat een interpretatie van de richtlijnen. Ingeval op basis van een rechtelijke uitspraak gebruik van de fietsstraat Babberichseweg voor de ontsluiting van de woningen niet mogelijk blijkt, dient het plan te worden herzien / heroverwogen.

Het is niet ondenkbaar dat er bezwaar en beroep wordt aangetekend tegen de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van de supermarkt door omwonenden, ondernemers uit het centrum en/of andere supermarkten. Ingeval de omgevingsvergunning niet onherroepelijk wordt dient het plan te worden herzien / heroverwogen.

Juridische paragraaf

Na besluitvorming door uw College zal een exploitatieovereenkomst worden opgesteld en ter vaststelling aan uw College worden voorgelegd. Deze overeenkomst zal de huidige exploitatieovereenkomst 'BAT-terrein' van 1 mei 2012 vervangen.

Tevens zal, zoals in dit voorstel toegelicht, met de voorgestelde inhoudelijke, programmatische uitgangspunten een bestemmingsplan / omgevingsplan worden opgesteld en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voor de planologische borging van de voorgestelde supermarkt zal invulling worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid hiervoor (voor het college van B&W) in het vigerende bestemmingsplan 'Bat-terrein'.

Paragraaf klimaat en duurzaamheid

Met de verdere planuitwerking van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein en het opstellen van het bestemmingsplan hiervoor zullen de kansen en mogelijkheden ten aanzien van klimaat en duurzaamheid samen met Solidiam worden verkend en, indien haalbaar, worden verwerkt in de plannen.

Communicatie/participatie

Na besluitvorming door uw College zal Solidiam worden geïnformeerd over uw besluit.

Ter voorbereiding op de besluitvorming van de gemeenteraad wordt voorgesteld deze tijdens een informatieve raadsbijeenkomst op 11 januari 2023 te informeren over de voorgenomen ontwikkelingen op het voormalige BAT-terrein. Besluitvorming in de gemeenteraad staat gepland voor de vergadering van de gemeenteraad van 1 februari 2023.

Na besluitvorming in de gemeenteraad zal Solidiam, in afstemming met de gemeente, de dialoog met de omgeving aangaan. De 'Participatieleidraad Zevenaar: een goede omgevingsdialoog' van september 2022, is als handvat hiervoor aan Solidiam meegegeven.

Financiën

Het voormalige BAT-terrein is eigendom van Solidiam. De (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein is dus ook een particulier initiatief. De kosten van de (her)ontwikkeling worden dan ook door Solidiam gedragen.

De door de gemeente te maken plankosten voor deze (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein, worden bij Solidiam verhaald. De afspraken hieromtrent worden in een exploitatieovereenkomst vastgelegd.

Vanwege het gebruik van het NS-parkeerterrein voor de parkeerbehoefte van het gemeentehuis en de Turmac Cultuurfabriek en het gebruik van dit parkeerterrein voor de parkeerbehoefte van de supermarkt, dienen met Solidiam afspraken gemaakt te worden over eigendom, gebruik en financiering van dit parkeerterrein. Dit dient nog uitgewerkt te worden. Dit betekent naar alle waarschijnlijkheid echter wel dat ook de gemeente zal moeten investeren in dit parkeerterrein (t.b.v. de parkeerbehoefte van het gemeentehuis en de Turmac Cultuurfabriek). Hiervoor zal te zijner tijd een krediet voorstel worden voorbereid en aan uw College en de gemeenteraad worden voorgelegd.

Planning/verdere procedure

Na besluitvorming door uw College zal ter voorbereiding op de besluitvorming van de gemeenteraad deze tijdens een informatieve raadsbijeenkomst op 11 januari 2023 worden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen op het voormalige BAT-terrein. Besluitvorming in de gemeenteraad staat gepland voor de vergadering van de gemeenteraad van 1 februari 2023.

Na besluitvorming in de gemeenteraad zal gestart worden met de uitwerking van het plan en het opstellen van een bestemmingsplan / omgevingsplan. Dit bestemmingsplan / omgevingsplan zal naar verwachting in de tweede helft van 2023 in procedure gaan en begin 2024 voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Indien geen beroepsprocedure bij de Raad van State wordt aangespannen zal vervolgens medio 2024 de eerste aanvraag omgevingsvergunning kunnen worden ingediend voor de bouw van woningen op basis van het nieuwe vastgestelde bestemmingsplan. Realisatie hiervan zou dan eind 2024 kunnen starten.



Medio 2023 zal naar verwachting een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de realisatie van plandeel 3B van de eerste fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein. Dit betreft de realisatie van 65 (huur)appartementen en de supermarkt. Eind 2023 zou dan gestart kunnen worden met de realisatie hiervan.

In de tweede helft van 2023 zal naar verwachting een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend voor de realisatie van maximaal 60 woningen, op basis van het vigerende bestemmingsplan. Realisatie van deze woningen zou dan begin 2024 kunnen starten.

Bijlage(n)

1. Notitie 'Inhoudelijke programmatische uitgangspunten Ontwikkelvisie Enghuizen' d.d. 20-10-2022
2. Notitie 'Quick scan verhogen woningdichtheid BAT i.r.t. fietsstraat Babberichseweg' d.d. 07 oktober 2022

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 08:27
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aangepaste DPO supermarkt voormalig BAT-terrein
Bijlagen: ER_20210237 Behoefte en effectenstudie Supermarkt BAT-Terrein
03012022.cleaned.pdf

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

We hebben (eindelijk) het aangepaste DPO voor de door Solidiam gewenste supermarkt op het voormalig BAT-terrein ontvangen.

Dinsdag a.s. krijgt Solidiam van het college de ruimte om tijdens een collegebrede middag het masterplan voor fase 2 zoals zij dat zien, aan het college te presenteren.

Zie jij kans om voor dinsdag a.s. dit aangepaste DPO te lezen / beoordelen en mij van een eerste reactie te voorzien?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 2 maart 2023 12:45
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aansluiting Enghuizen/BAT terrein

[REDACTED]

Zojuist enkele zaken met betrekking tot het BAT terrein besproken met o.a. wethouder van Orden.
Conclusie ten aanzien van de ontsluiting is dat gelet op de brede consequenties voor de verkeersafwikkeling het goed is om hierin als gemeente de regie te pakken en de kosten mee te nemen in de afspraken met Solidiam over de exploitatiebijdrage.
Dit betekent dat een uitvraag moet worden geformuleerd voor een verkeerskundig bureau gericht op een verkeerskundig ontwerp. Het ontwerp met onderbouwing kan vervolgens besproken worden met ProRail.

In de zijlijn ten aanzien van het parkeren ook de CROW normen benoemd voor een supermarkt tot 2000 m² BVO en een supermarkt van 2250 m². De supermarktomvang is daarbij iet heilig. Dit betekent dat als op basis van de parkeernorm een omvang van 2000 m² BVO (onderbouwd) het maximale haalbare is dan dienen we dit als uitgangspunt te nemen ook in de gesprekken met Soldiam.

Kun jij de uitvraag formuleren voor het opvragen van een offerte bij daarvoor deskundige bureaus alsmede kijken welke bureaus hiervoor in aanmerking komen??? Welke termijn heb je hiervoor nodig.....

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmamanager



o [REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 1 december 2021 18:27
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Agenda bestuurlijk overleg BAT-terrein Solidiam - gemeente Zevenaar
Bijlagen: 211201 Agenda BO 2 dec 2021.pdf

Dag allen,

Bijgevoegd ontvangen jullie de agenda voor het bestuurlijk overleg tussen Solidiam en de gemeente Zevenaar t.a.v. de herontwikkeling van het voormalig BAT-terrein, morgen donderdag 2 december 2021 van 9.00 – 10.30 uur via Teams.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 4 november 2021 19:38
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein
Bijlagen: Reactie Effectenanalyse supermarkt BAT.pdf

Dag [REDACTED],

Zoals dinsdag jl. afgesproken ontvangen jullie bijgevoegd de reactie vanuit Economische Zaken op de effectenanalyse van een supermarkt op de BAT-locatie.

Naast de reactie vanuit Economische Zaken zijn ook de bevindingen van de disciplines Verkeer, Stedenbouw en Groen en Landschap met het College van B&W gedeeld. Deze bevindingen betreffen:

- ontsluiting parkeerterrein op Stationsplein verkeerstechnisch mogelijk
- bij nadere uitwerking aandacht voor / zorgen over:
 - verkeersveiligheid
 - vormgeving kruispunt
 - fietsverkeer (zowel op Stationsplein als vanuit BAT-terrein)
 - afstand tot spoorwegovergang
 - verkeersafwikkeling kwantitatief en kwalitatief
 - samenhang met omliggende kruispunten en wegvakken
- toename verkeer heeft forse effecten op ruimtelijke kwaliteit Stationsplein (en Oranjelaan)

Specifiek ten aanzien van de supermarkt :

- heeft een forse verkeersgeneratie
- geeft een grote druk op de ontsluiting van het parkeerterrein aan het Stationsplein
- voor een commerciële functie als een supermarkt is de voorgenomen locatie slecht bereikbaar (t.o.v. de overige supermarkten in het centrum)
- vraagtekens bij dubbelgebruik parkeerterrein voor gemeentehuis, cultuurfabriek en supermarkt; zeker op drukke momenten bij supermarkt (rond feestdagen, acties / aanbiedingen)
- vraag of er op de beschikbare ruimte voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden voor de genoemde functies (uitgaande van dubbelgebruik)
- bij alle supermarkten in het centrum van Zevenaar is sprake van (beperkt) betaald parkeren. Wat betekent betaald parkeren op deze locatie voor het gebruik t.b.v. het gemeentehuis en de cultuurfabriek? Verdringen en overlast elders?
- schaal van de supermarkt te groot voor de locatie / omgeving

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 december 2021 08:43
Aan: [REDACTED] ZVN; [REDACTED]
Onderwerp: Annuleren overleg Geluidswal BAT - woningen
Urgentie: Hoog

Dag allen,

Vanwege een tweetal lastige dossiers die voor de feestdagen nog moeten worden afgerond (grondverkoop en huurovereenkomst) lukt het me niet om bij dit overleg aanwezig te zijn.

Toch voor de feestdagen een hele beknopte update:

- Er is nog geen helderheid en overeenstemming met Solidiam over de invulling van de 2^e fase en het bouwblok op de parkeerkelder.
- Alle varianten die voor liggen / de revue passeren voorzien echter in een akoestische afscherming voor zowel fase één als fase twee d.m.v. combinaties van geluidswalwoningen, landschappelijke aarden wallen en/of afschermende bebouwing.
- Grote discussiepunt op dit moment is de wens van Solidiam om een forse supermarkt (3300 m² bvo) op de parkeerkelder te realiseren (met daar bovenop appartementen)
- In januari 2022 worden de gesprekken met Solidiam vervolgd
- We hopen / gaan er vanuit dat we in januari / februari 2022 duidelijkheid hebben over de invulling en afspraken vast kunnen gaan leggen.

Graag praat ik jullie in januari 2022 weer uitgebreider bij.

@ [REDACTED] en/of @ [REDACTED]: wil een van jullie daarvoor een afspraak plannen in de derde of vierde week van januari 2022? Alvast bedankt!

Ik wens jullie in ieder geval alvast hele fijne feestdagen en een gelukkig en gezond 2022 toe!!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 10:43
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Bat fase 2

Heren,

Hierbij mijn eerste conceptreactie voor bespreking straks.

Hoofdstructuur

Binnen het stedelijk netwerk is het gehele BAT terrein op een vreemde wijze gesplitst wat afbreuk blijft doen aan de ruimtelijke logica en daarbij bereikbaarheid, vindbaarheid en functionaliteit. De geforceerde scheiding komt voort uit het grotendeels negeren van reeds bekende verkeerskundige uitdagingen. Te weten;

- Een beperkte ontsluitingscapaciteit van de Babberichseweg als fietsstraat
- De beperkingen in een aansluiting van de nieuwbouw bij het Stationsplein
- De verwachte verdere beperkingen van de spoorwegovergang Kerkstraat door meer treinen en meer autoverkeer
- Het op voorhand afschrijven van de wens voor een goede verbinding
- De gevolgen van de verschuiving van de aansluitingen van Zevenaar op het Rijkswegen netwerk.
- Een verdere verdichting van het programma met bijbehorende verkeersbewegingen.

Bovenstaande betreft vooral het autoverkeer, al wordt er ook voor de fietser nu nog geen logische structuur door het gebied geboden die de stationsomgeving met de snelfietsroute enerzijds op goede wijze weet te koppelen aan de Babberichseweg en Groot Holthuizen. Met het ontbreken van robuuste infrastructurele koppelingen, valt helaas ook een kans weg om met structurend groen een bijdrage te doen aan de hoofdgroenstructuur.

Bovengenoemde bezwaren vallen echter niet enkel terug te voeren op de ontwikkelaar, maar ook op de loop van het gehele voortraject. Doorgaan met voorgestelde intensivering van het programma zou in ieder geval vanuit stedenbouw een heroverweging vragen van het niet langer inzetten op een doorgaande structuur.

De nu gekozen opdeling in deelgebieden kan minder geforceerd overkomen door een kleiner, met groen afgezoomd cluster te ontsluiten aan de fietsstraat en het overige deel met een logische structuur te koppelen aan de kant van Fase 1 en het centrum (met alle bijkomende uitdagingen). Het beeld van een ver in het plangebied prikkende lineaire doodlopende structuur kan daarbij worden weggenomen.

Programma

Supermarkt doet meer kwaad dan goed voor het huidige centrum en de lopende supermarktontwikkeling. Plek heeft geen link met het centrum winkelgebied en resulteert verkeerskundig enkel in toename van complexiteit van de verkeersproblematiek.

Toename woningenaantallen oogt fors waarbij er nergens groen van enige maat wordt toegevoegd voor spel en verblijf. Aangezien de omgeving hier ook slechts beperkt in voorziet, is dat toch een aandachtspunt voor een wijk van dergelijk omvang. Op zichzelf hoeft een hoger aantal woningen geen probleem te zijn als de gangbare kwaliteiten van een goede hedendaagse woonwijk er maar inzitten. Op basis van ingetekende profielen moet vooralsnog geconstateerd worden dat het aantal veel te fors is. Dit uit zich o.a. door:

- Lange rijen met conflicten door veel te krappe maatvering van de buitenruimte en afstand tot erfgrenzen.
- Een straatprofiel volledig ingenomen door parkeren ter hoogte van de rijwoningen.
- Een voorgespiegelde groenstructuur die onhaalbaar is.
- Ruimte voor substantieel groen ontbreekt, enkel restpuntjes die straks als openbaar groen door kunnen.
- Parkeerbalans lijkt niet gehaald te kunnen worden.
- Vijver wordt ook vergeven en biedt op wijkniveau geen meerwaarde meer
- Straatprofiel voor lommerijke omgeving wordt nu aangewend bij hoge dichtheid woonwijk.

Ontsluiting

In het boekwerk wordt voor de verbinding richting Stationsplein melding gemaakt van 'de oplossing van de gemeente' (p11). Onterecht en dit signaal zal snel teruggelegd moeten worden. Vooralsnog is er geen oplossing.

Architectuurbeeld

Bij de referentiebeelden zitten aardige voorbeelden die kansen bieden voor een duidelijk onderscheid met bijv Groot Holthuizen. Het beeld van de vrijstaande woningen verhoudt zich echter niet direct tot de ingetekende kavelbreedtes.

Beperkte appartementenblokken in het groen aansluitend aan de Wig kunnen het groengebied versterken als de geparkeerde auto's een plek onder de bebouwing krijgen.

Conclusie

Te veel programma waarbij kwaliteiten nog onvoldoende geborgd zijn. Als er in het kader van voortgang iets naar voren gehaald kan worden, is dat mijn inziens de strook langs de Wig.

Met vriendelijke groet,

[Redacted Signature]

Stedenbouwkundige



[Redacted Email] [@zevenaar.nl](mailto:[Redacted Email]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 23 maart 2023 16:28
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: beantwoording vragen
Bijlagen: QA Woningbouw BAT fase II.docx

[REDACTED],

Zoals zojuist besproken. Ik heb de vragen in eerste aanleg voor zover mogelijk beantwoord, behoudens de vraag over de ontsluiting bouwverkeer en de verkeersveiligheid. Misschien kun jij hierover nog wat toevoegen???

Kun je nog even kritisch meelezen en of toevoegen/aanpassen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmamanager



o
[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 22 april 2022 11:40
Aan: Bestuurssecretariaat Zevenaar; [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief aan Solidiam - Reactie op masterplan Woonpark Enghuizen
Bijlagen: Brief reactie op masterplan april 2022 1093690_1.docx

Urgentie: Hoog

Dag collega's,

Vriendelijk verzoek om bijgevoegde (concept)brief naar het college van B&W te sturen voor behandeling in de rondvraag van de vergadering het college van dinsdag 26 april a.s.

Alvast hartelijk dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 26 april 2022 21:27
Aan: Bestuurssecretariaat Zevenaar
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief aan Solidiam verzenden
Bijlagen: Brief reactie op masterplan april 2022 1093690_1.docx

Dag,

Ik begreep van [REDACTED] dat het college vanmiddag de brief aan Solidiam, waarin het college van B&W Solidiam deelgenoot maakt van het advies wat zij aan het nieuwe college van B&W geven ten aanzien van het masterplan Woonpark Enghuizen, ongewijzigd heeft vastgesteld.

Dat betekent dat de brief verzonden kan worden. Helaas kan ik daar niets in betekenen omdat ik vanaf morgenochtend op vakantie ben.

Vriendelijk verzoek aan jullie om de brief te laten ondertekenen door de burgemeester en de secretaris en vervolgens zorg te dragen voor verzending aan Solidiam. Daarnaast graag een afschrift van de brief aan het Landgoed Zevenaer sturen, t.a.v. [REDACTED].

Ik heb de ongetekende brief zojuist reeds ambtelijk ter info naar mijn contactpersonen van Solidiam [REDACTED] [REDACTED] verzonden.

Alvast heel hartelijk dank!!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 7 februari 2022 09:28
Aan: DL_ZEV_College
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief Solidiam en Landgoed Sevenaer t.a.v. BAT fase 2
Bijlagen: ER_20210237 Behoefte en effectenstudie Supermarkt BAT-Terrein 03012022.cleaned.pdf; Notitie verkeerseffecten herontwikkeling Enghuizen Zevenaer (010146.20210728.N1.03).pdf; 220125 - WoonparkBAT - Deelplan 3b.cleaned.pdf; 20220128 - Brief gemeente Masterplan.pdf; 211013_480-00-01 _masterplan.pdf; 2021-12-20 Brief Huis Sevenaer reactie fase 2.pdf; Presentatie BW Masterplan fase 2 19 okt 2021.pptx

Urgentie: Hoog

Beste collegeleden,

Op verzoek van wethouder Winters ontvangen jullie bijgevoegd ter informatie en voorbereiding op de collegebrede middag van morgen, dinsdag 8 februari 2022, een brief + bijlagen welke Solidiam aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zevenaer heeft toegezonden. Met deze brief + bijlagen geeft Solidiam haar onderbouwing t.a.v. het Masterplan voor de 2^e fase van het BAT-terrein, inclusief de door hen gewenste supermarkt.

Tevens bijgevoegd de reactie van Landgoed Sevenaer op de plannen van Solidiam t.a.v. de 2^e fase van het BAT-terrein.

Ter informatie heb ik de presentatie welke tijdens de collegebrede middag van 19 oktober jl. over de ontwikkelingen t.a.v. het BAT-terrein ambtelijk is toegelicht, bijgevoegd. Sindsdien zijn de plannen voor de 2^e fase niet gewijzigd. Het enige wat Solidiam sindsdien heeft aangepast is de affectenanalyse voor de supermarkt, naar aanleiding van onze opmerkingen op de eerdere versie van deze analyse.

De conclusie uit de aangepaste effectenanalyse is (zoals verwacht) echter hetzelfde; de door Solidiam gewenste supermarkt is aanvaardbaar. Hierbij worden twee scenario's gehanteerd:

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van 3300 m² bvo
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum en welke uitbreidt tot 3300 m².

In de analyse wordt t.a.v. het eerste scenario geconcludeerd dat hiermee de vloerproductiviteit in de gemeente weliswaar lager komt te liggen dan het landelijk gemiddelde, maar dat dit niet onaanvaardbaar zou zijn.

T.a.v. het tweede scenario wordt in de analyse geconcludeerd dat de vloerproductiviteit in 2030 rond of boven het landelijk gemiddelde blijft, en dat dit zondermeer aanvaardbaar is.

De aangepaste analyse wordt op dit moment ambtelijk beoordeeld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaer.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaer
Postbus 10, 6900 AA Zevenaer
www.zevenaer.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 juli 2022 16:53
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Collegebrede middag BAT-terrein, dinsdag 19 juli a.s.

Dag [REDACTED]

Op verzoek van wethouder Aad van Orden en in overleg met [REDACTED] wil ik jullie vragen / uitnodigen aanwezig te zijn bij de collegebrede middag over het BAT-terrein.

Tijdens deze middag wordt het college geïnformeerd / bijgepraat over de ontwikkeling van het BAT-terrein; hoe ziet het plan er op hoofdlijnen uit, waar staan we in het proces en wat zijn de discussiepunten. Wethouder Aad van Orden wil in het collegebrede overleg graag ook aftasten hoe het huidige college aankijkt tegen de ontsluiting (Babberichseweg / fietsstraat en Stationsplein) en tegen de door Solidiam ingebrachte supermarkt. Dinsdag 6 september a.s. is er een bestuurlijk overleg met Solidiam waarin deze onderwerpen ook aan de orde zullen komen. Het streven is om vervolgens vrij snel na 6 september bestuurlijke besluitvorming in het college te laten plaatsvinden t.a.v. deze onderwerpen.

Het leek Aad (en [REDACTED] en ik ook) goed dat jullie bij de discussie met het college over de onderwerpen aanwezig zijn. Ik stuur jullie zo meteen een vergaderverzoek.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 16 november 2022 22:15
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Collegevoorstel Ontwikkelvisie fase 2 voormalig BAT-terrein
Bijlagen: 20221113 Collegevoorstel 2e fase BAT.docx; QuickScan Fase 2 BAT - fietsstraat Babberichseweg 7 oktober 2022.doc; Uitgangspunten en vraagstelling college Masterplan Enghuizen eindredactie 20-10-2022.pdf

Urgentie: Hoog

Dag allen,

Bijgevoegd ontvangen jullie het collegevoorstel voor het vaststellen van de belangrijkste uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van de tweede fase van het voormalige BAT-terrein.

Het bijbehorende raadsvoorstel is nog niet gereed. Dit volgt nog. Het raadsvoorstel zal echter een afgeleide zijn van dit collegevoorstel.

De notitie 'Quick scan verhogen woningdichtheid BAT i.r.t. fietsstraat Babberichseweg' d.d. 07 oktober 2022 zal zeer waarschijnlijk nog aangepast worden. Hierover vindt nog afstemming plaats met [REDACTED] en [REDACTED]

Ik wil jullie vriendelijk verzoeken om uiterlijk maandag 21 november a.s. jullie reactie bij mij aan te leveren, zodat ik deze dinsdag a.s. kan verwerken en het voorstelvolgende week woensdag 23 november in routing kan brengen voor behandeling in het college van B&W van 29 november a.s.

Alvast hartelijk dank!!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 16 november 2022 22:19
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Collegevoorstel Ontwikkelvisie fase 2 voormalig BAT-terrein
Bijlagen: 20221113 Collegevoorstel 2e fase BAT.docx; QuickScan Fase 2 BAT - fietsstraat Babberichseweg 7 oktober 2022.doc; Uitgangspunten en vraagstelling college Masterplan Enghuizen eindredactie 20-10-2022.pdf

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED],

Bijgevoegd ontvangen jullie het collegevoorstel voor het vaststellen van de belangrijkste uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van de tweede fase van het voormalige BAT-terrein.
Het bijbehorende raadsvoorstel is nog niet gereed. Dit volgt nog. Het raadsvoorstel zal echter een afgeleide zijn van dit collegevoorstel.

De notitie 'Quick scan verhogen woningdichtheid BAT i.r.t. fietsstraat Babberichseweg' d.d. 07 oktober 2022 zal zeer waarschijnlijk nog aangepast worden. Hierover vindt nog ambtelijke afstemming (met [REDACTED] en [REDACTED]) plaats. De inhoud van deze notitie zal echter niet afwijken van hetgeen besproken met [REDACTED]

Ik wil jullie vriendelijk verzoeken om uiterlijk maandag 21 november a.s. jullie reactie bij mij aan te leveren, zodat ik deze dinsdag a.s. kan verwerken en het voorstel volgende week woensdag 23 november in routing kan brengen voor behandeling in het college van B&W van 29 november a.s.

Indien jullie vragen hebben of behoefte om het voorstel te bespreken verneem ik dat uiteraard graag!!

Alvast hartelijk dank!!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 15 oktober 2021 17:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Concept presentatie voor collegebrede middag BAT fase 2, dinsdag 19 oktober a.s.
Bijlagen: Presentatie BW Masterplan fase 2 19 okt 2021.pptx

Urgentie: Hoog

Dag collega's,

Bijgevoegd, ter bespreking maandag 18 oktober a.s. om 15.00 uur, de conceptpresentatie voor de collegebrede middag over BAT fase 2. Van diegene die niet bij de voorbespreking van maandag a.s. aanwezig kunnen zijn ontvang ik graag een reactie via mail. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 7 april 2023 18:40
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Concept uitgangspunten exploitatie-overeenkomst
Bijlagen: Uitgangspunten exploitatie-overeenkomst gemeente Zevenaar Solidiam 7 april 2023.pdf

Beste [REDACTED]
Zoals beloofd hierbij mijn concept voor de uitgangspunten voor de samenwerking/exploitatie-overeenkomst
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
E: [REDACTED]@solidiam.com
T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 december 2022 09:05
Aan: Aad van Orden
Onderwerp: Concept verslag bestuurlijk overleg Solidiam - gemeente 16 december jl.
Bijlagen: 20221220 Verslag BO invulling 2e fase 16 dec 2022.docx

Urgentie: Hoog

Dag Aad,

Bijgevoegd het conceptverslag van het bestuurlijk overleg met Solidiam over het BAT-terrein van vrijdag 16 december jl.

Straks samen even bespreken!?!?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 19 april 2022 11:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Conceptbrief aan Solidiam - reactie op masterplan Woonpark Enghuizen
Bijlagen: Brief reactie op masterplan april 2022.docx

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED],

Bijgevoegd een (eerste) conceptbrief aan Solidiam, waarmee het college van B&W reageert op het masterplan Woonpark Enghuizen.

In de brief gaat het college in op de belangrijkste aandachtspunten / bestuurlijke dilemma's van het masterplan. Met deze brief wordt Solidiam deelgenoot gemaakt van het advies van het huidige, demissionaire college aan een nieuw college, ten aanzien van het masterplan Woonpark Enghuizen.

Graag jullie kritische blik en reacties.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 december 2022 17:35
Aan: [REDACTED]; Aad van Orden
Onderwerp: Conceptverslag / -afsprakenlijst
Bijlagen: 20221220 Verslag BO invulling 2e fase 16 dec 2022.docx

Dag allen,
Bijgevoegd ontvangen jullie het conceptverslag / - afsprakenlijst van het bestuurlijk overleg tussen Solidiam en gemeente, d.d. 16 december 2022, t.a.v. de 2^e fase van de herontwikkeling van het BAT-terrein.
Wethouder Aad van Orden zou graag begin januari 2023 (de week van 9 t/m 13 januari) een vervolg willen geven aan het bestuurlijk overleg. Tijdens dit overleg kan dan het conceptverslag en de eventuele openstaande punten daarin worden besproken en kunnen we gezamenlijk de informatieve bijeenkomst bespreken / voorbereiden. Het bestuurssecretariaat van de gemeente Zevenaar zal hiervoor één of enkele data-voorstellen doen.
Voor nu wens ik iedereen fijne feestdagen en een gezond 2023!!
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Opdrachtgever	Solidiam N.V.
Datum	20 februari 2023
Onderwerp	Actualisatie verkenning verkeersontsluiting Enghuizen Zevenaar
Kenmerk	014418.20230216.N1.02
Pagina	1/6

Inleiding

Solidiam N.V. is werkzaam aan de ontwikkeling van fase 2 op locatie Enghuizen in Zevenaar. Fase 2 omvat 265 woningen in verschillende categorieën en een supermarkt met een beoogde omvang van circa 2.250 m² bvo¹. De woningen worden ontsloten op de Babberichseweg, die volgens studie van de gemeente voldoende capaciteit heeft om dit verkeer af te wikkelen. Ten behoeve van de supermarkt wordt een parkeerterrein gerealiseerd met in totaal 265 parkeerplaatsen. Naast de supermarkt wordt deze parkeervoorziening ook gebruikt door medewerkers en bezoekers van het gemeentehuis en overige functies in hal 12. In de verdere planvorming heeft Solidiam behoefte aan de volgende verkeerstechnische gegevens:

- Is de in het Masterplan aangegeven afstand van de nieuwe aansluiting op het Stationsplein ten opzichte van de nabijgelegen spoorwegovergang juist of vereist deze aanpassing?
- Welke inrichtingseisen worden gesteld aan de ontsluiting van het Stationsplein bij de afwikkeling van het verkeer de parkeervoorziening voor de supermarkt en de gemeentelijke functies?

In voorliggende notitie wordt antwoord gegeven op bovenstaande vragen.

Inhoudelijke analyse

Nieuwe functies genereren verkeer. De verkeersgeneratie bestaat uit een optelling van de verkeersproductie (vertrekkend verkeer) en -attractie (aankomend verkeer). Met behulp van de CROW² kencijfers³ is de verkeersgeneratie⁴ van de voorgenomen functies in fase 2 berekend. Binnen de CROW kencijfers wordt onderscheid gemaakt naar stedelijkheidsgraad⁵ en de ligging ten opzichte van het centrum. De gemeente Zevenaar is matig stedelijk.

¹ Opgave per e-mail opdrachtgever d.d. 29 januari 2023. BVO is het bruto vloeroppervlak.
² CROW is een landelijke kennisorganisatie op het gebied van infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer en werk en veiligheid.
³ CROW publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren (december 2018).
⁴ Optelling van de verkeersproductie (vertrekkend verkeer) en -attractie (aankomend verkeer).
⁵ De stedelijkheidsgraad wordt afgeleid uit het aantal huishoudens per km².

De ontwikkellocatie is uitgegaan van een ligging in 'schil centrum'⁶, en op relatief korte afstand van het station. Binnen de bandbreedte is daarom gerekend met de gemiddelde kencijfers.

De verkeersgeneratie wordt uitgedrukt in het aantal motorvoertuigen (mvt) per etmaal op een gemiddelde weekdag. Daarnaast is op basis van CROW uitgangspunten een vertaling gemaakt naar de verkeersgeneratie op de drukste dagen en momenten van de dag (zaterdagmiddag en de reguliere ochtend- en avondspits). Aan de hand van de verkeersgeneratie gedurende de spitsperioden is de kwaliteit van de verkeersafwikkeling kwalitatief beschouwd.

Verkeersgeneratie functies

Het CROW verkeersgeneratie kencijfer voor een supermarkt bedraagt 97,0 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag per 100 m² bvo. Hierin wordt uitgegaan van het kencijfer voor een fullservice supermarkt. Bij een omvang van 2.250 m² bvo bedraagt de verkeersgeneratie van de supermarkt circa 2.200 mvt/etmaal/gemiddelde weekdag (afgerond op 50-tallen). De zaterdag is over het algemeen een drukke dag en leidt tot een verkeersgeneratie van circa 2.750 mvt/etmaal. Dit betreft het totaal aantal verkeersbewegingen (heen en terug).

De kantoren in hal 12 functioneren als gemeentehuis. Conform de kencijfers voor de verkeersgeneratie functioneert dit deel als een kantoor met baliefunctie. Het verkeersgeneratiekencijfer voor deze functie bedraagt 11,2 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag per 100 m² bvo. De omvang bedraagt 2.400 m². Dit leidt tot een verkeersgeneratie van circa 300 mvt/etmaal/gemiddelde weekdag (afgerond op 50-tallen). De overige invulling van hal 12 is nog niet bekend⁷. In de parkeerbalans is een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen gehanteerd. Voor het deel gemeentehuis bedraagt de gehanteerde parkeernorm 2,05. In CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren) zijn de parkeerkencijfers en verkeersgeneratie kencijfers aan elkaar gekoppeld. Voor de overige functies is het verkeersgeneratiekencijfer naar rato van de parkeernorm opgehoogd. Gerekend is met een kencijfer van 14,2 mvt/etmaal/gemiddelde weekdag. De omvang van dit deel bedraagt 4.000 m² en leidt tot een verkeersgeneratie van circa 600 mvt/etmaal/gemiddelde weekdag (afgerond op 50-tallen). Samenvattend:

- Supermarkt: 2.250 m² bvo; 2.200 mvt/etmaal;
- Gemeentehuis: 2.400 m² bvo; 300 mvt/etmaal;
- Overig hal 12: 4.000 m² bvo; 600 mvt/etmaal;
- Totaal: 3.100 mvt/etmaal.

⁶ Conform het gemeentelijke parkeerbeleid behoort de locatie tot het centrumgebied van Zevenaar. Worstcase is uitgegaan van de ligging in de schil van het centrum.

⁷ Voor deze ontwikkeling is een parkeerbalans opgesteld (toegestuurd door OG). De parkeernorm is gebaseerd op de (onbekende) situatie waarop de omgevingsvergunning van hal 12 is gebaseerd.

Ontsluiting van de supermarkt - Stationsplein

Het Stationsplein is in de huidige situatie een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom (50 km/uur). Tussen de spoorwegovergang en het station (alsmede voorbij het station) is het wegvak aan weerszijden voorzien van zogenaamde aanliggende fietsstroken met een breedte van circa 1,50 meter. Op de spoorwegovergang en ten noorden hiervan zijn aan weerszijden vrijliggende fietspaden gelegen. Voor fietsers en voetgangers zijn op het wegvak tussen de spoorwegovergang en het station geen aanvullende voorzieningen aanwezig om over te kunnen steken. Op basis van de huidige vormgeving bedraagt de maximaal wenselijke verkeersintensiteit circa 5.000 tot 5.500 motorvoertuigen (mvt) per etmaal. Bepalend hierin is de kwaliteit van de oversteek voor het langzaam verkeer⁸.

De verkeersgeneratie van de supermarkt en overige functies zal zich in de praktijk verdelen over het wegvak Stationsplein (verkeer kan hierop links- en rechtsaf slaan). Gezien de beoogde locatie van de supermarkt en overige functies ten opzichte van het woongebied en het feit dat de spoorwegovergang met enige regelmaat gesloten is voor gemotoriseerd verkeer (met een alternatief via de Stationsstraat en de Molenstraat) zal het meeste verkeer een herkomst/bestemming aan de noordzijde hebben en bij aankomst linksaf slaan en bij vertrek rechtsaf slaan. Aangenomen is een aandeel van circa 70% van de verkeersgeneratie: Ca. 2.170 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag en ca. 1.925 mvt/etmaal op zaterdag. De huidige verkeersintensiteit bedraagt circa 2.800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag⁹. Rekening houdend met autonome groei naar de toekomst toe bedraagt de toekomstige verkeersintensiteit, zonder planeffect, circa 3.250 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag¹⁰.

De toekomstige verkeersintensiteit, inclusief supermarkt, zal circa 5.420 mvt/etmaal bedragen (3.250 + 2.170). Daarmee ligt de verkeersintensiteit op het niveau van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit op basis van de huidige vormgeving en functie van de weg. De berekende verkeersintensiteit voor de toekomstige situatie na realisatie van de supermarkt is volledig theoretisch bepaald. Geadviseerd wordt om de verkeersintensiteit te monitoren vooraf, tijdens en na realisatie van de supermarkt. Indien blijkt dat deze de maximaal wenselijke verkeersintensiteit van circa 5.500 mvt/etmaal nadert kan hier tijdig op geacteerd worden. Het risico bestaat dat de kwaliteit van de oversteekbaarheid voor langzaam verkeer op drukke momenten afneemt. Om dit voldoende te waarborgen kunnen in dat geval maatregelen overwogen worden om de kwaliteit van de oversteek te verbeteren door bijvoorbeeld de realisatie van een steunpunt in het midden (middeneiland), waardoor het mogelijk wordt de oversteek in etappes te maken.

⁸ Deze analyse is uitgevoerd met behulp van de Wegenscan. De Wegenscan is een tool ontwikkeld door Goudappel waarmee op basis van de vormgeving van een wegvak en omgevingskenmerken een uitspraak kan worden gedaan ten aanzien van de maximaal wenselijke verkeersintensiteit conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig.

⁹ Bron: Mobiliteitsspectrum Nederland basisjaar 2018.

¹⁰ Gerekend met 1,5% autonome groei per jaar over een periode van 10 jaar.

De aanliggende fietsstroken zorgen voor een wenselijke verkeersintensiteit van maximaal circa 6.000 mvt/etmaal. Gezien de toekomstige autonome verkeersintensiteit circa 3.250 mvt/etmaal bedraagt en inclusief 70% van de verkeersgeneratie van de supermarkt de verkeersintensiteit circa 5.770 mvt/etmaal bedraagt, is dit haalbaar. In een nadere studie en uitwerking kan Goudappel de kwaliteit van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid verder analyseren met behulp van een dynamisch microsimulatiemodel¹¹ mede in relatie tot de spoorwegovergang. Dit leidt tot mogelijke inrichtingsvoorstellen.

Op de beoogde aansluiting vanaf het Stationsplein naar de ontwikkellocatie is een linksaf voorsorteerstrook aan de hand van de verkeersintensiteiten op het maatgevende moment (avondspitsuur) niet noodzakelijk voor een goede kwaliteit van de verkeersafwikkeling. In de huidige situatie bedraagt de verkeersintensiteit naar verwachting circa 300 tot 400 mvt in het drukste uur (gelijkmatig verkeer in beide richtingen; ca. 150 tot 200 per richting). De verkeersgeneratie van de supermarkt en overige functies bedraagt in het avondspitsuur ca. 310 mvt/uur (max. 10% van het etmaal), gelijkmatig verdeeld in aankomsten (155) en vertrekken (155). Omwille van de bereikbaarheid en verkeersveiligheid is een linksaf voorsorteerstrook, met de lengte van de wachtrij, gewenst om tijdens een spoorsluiting verkeersveilig de aansluiting te bereiken. Indien dit niet aanwezig is, zal het verkeer via de rijbaan voor het verkeer in tegengestelde richting proberen de aansluiting te bereiken. In combinatie met vertrekkend verkeer vanaf de supermarkt kan dit zonder linksaf voorsorteerstrook voor verkeersonveilige situaties zorgen. Deze vormgeving maakt het voor fietsverkeer ook meer overzichtelijk/verkeersveilig, die in de huidige situatie over een korte lengte tegen het verkeer in rijden, om via het hek parallel aan het spoor naar de BAT locatie te gaan (verschillende keren waargenomen tijdens de schouw op locatie). Maatregelen om de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op kruispuntniveau tijdens de reguliere situatie te verbeteren zijn niet noodzakelijk. De toekomstige verkeersintensiteit is passend bij een voorrangskruispunt binnen de bebouwde kom.

ProRail stelt als richtlijn dat er ten minste 25 meter 'profiel van vrije ruimte' beschikbaar moet zijn tot een voorrangssituatie. De bestaande 'aansluiting' die in de toekomstige situatie wordt beoogd voor de ontsluiting van de supermarkt, ligt ruim binnen dit profiel van vrije ruimte: de afstand bedraagt circa 15 meter. Ten opzichte van het huidige gebruik zal het gebruik in de toekomst wijzigen en naar verwachting intensiveren (ook voor het autoverkeer). Door de wijziging in het gebruik wordt voorgesteld de ligging van de aansluiting hierop aan te passen. Daarmee wordt verkeerskundig de situatie voor het linksaf slaande verkeer ook verbeterd. De kans dat het vertrekkende verkeer dan hinder heeft van een wachtrij voor de spoorwegovergang wordt hierdoor verkleind. Dit maakt het oprijden van de voorrangsweg makkelijker.

¹¹ Met een dynamisch microsimulatiemodel, bijvoorbeeld VISSIM, is het mogelijk om de kwaliteit van de verkeersafwikkeling in verschillende scenario's te visualiseren.

Schouw op locatie en impact op het verkeerskundig functioneren

Op donderdag 8 juli 2021 is een schouw op locatie uitgevoerd in de avondspitsperiode om inzicht te krijgen in het huidige functioneren van de spoorwegovergang op het Stationsplein. In de huidige situatie passeren regulier 8 stoptreinen per uur. Dit leidt tot een sluiting van de overweg van in totaal circa 12 minuten in een uur.

Vooraf een vertrekkende trein vanaf het station heeft een lange 'dichtligtijd' tot gevolg. Bij een gesloten overweg bouwen zich aan de noord- en zuidzijde wachtrijen op. Aan de noordzijde is voldoende ruimte om deze in de huidige situatie te faciliteren.

Aan de zuidzijde daarentegen is de afstand tot het kruispunt met de Ringbaan Zuid zeer kort. Tot het voorrangspad parallel aan de Ringbaan Zuid bedraagt de afstand circa 15 meter (ca. 3 auto's). Naast de hoofdrijbaan is een rechtsaf voorsorteerstrook aanwezig om, naar verwachting, bij een spoorsluiting hierop een wachtrij te faciliteren. Tijdens de schouw is waargenomen dat de lengte nu voldoende is om de maximaal waargenomen wachtrij te faciliteren. Vanwege het noodzakelijke middeneiland op het kruispunt met de Oud Zevenaarseweg is het fysiek heel lastig/onmogelijk om de rechtsaf strook verder te verlengen. Dit vormt mogelijk een aandachtspunt.

Bovendien is de verkeersbelasting door de komst van de supermarkt via deze route beperkt: immers 70% komt en gaat vanuit noordelijke richting, dus 30% in zuidelijke richting. Hierbij betreft het aantal aankomsten 50%, waarvan eveneens 50% uit oostelijke richting aankomt en tijdens een spoorsluiting zorgt voor een verlenging van de wachttijd. In het drukste uur betreft dit ca. 24 auto's¹². Dat komt neer op circa 1 voertuig per 2 minuten, dus tijdens een spoorsluiting kan de wachtrij gemiddeld met circa 1 voertuig toenemen. Dit voertuig zal zich in de praktijk, indien een wachtrij aanwezig is op het voorsorteevlak, achteraan de wachtrij aansluiten op het verdrijvingsvlak. Fysiek is deze ruimte beschikbaar.

Dynamische simulatie – kwaliteit van de verkeersafwikkeling

In de vervolgfase is het daarnaast gewenst een verkeerskundig ontwerp te maken van de aansluiting op het Stationsplein, conform de aanpassingen die in deze verkenning worden voorgesteld. Daarnaast heeft De gemeente Zevenaar verzocht om de impact als gevolg van de geplande ontwikkeling op het kruispunt met het Stationsplein en de spoorkruising inzichtelijk te maken middels een aanvullende analyse met een dynamisch simulatiemodel. Dit is een parallel lopend proces tussen het verkeerskundig ontwerp en de kwaliteit van de verkeersafwikkeling op het kruispunt.

¹² De verkeersgeneratie bedraagt in het drukste uur ca. 155 aankomsten; waarvan 30% uit zuidelijke richting; 47 aankomende voertuigen; waarvan 50% uit oostelijke richting; 24 auto's in het avondspitsuur.

Hiervoor is het gewenst om eerst alle uitgangspunten helder geformuleerd te hebben, bijvoorbeeld ten aanzien van het te ontwikkelen functieprogramma. Bovenstaande is een resultaat uit een eerste quick scan naar de mogelijke effecten. Hieruit wordt geconcludeerd dat binnen bepaalde randvoorwaarden het mogelijk is om het verkeer van de beoogde ontwikkelingen op de bestaande wegenstructuur af te wikkelen. Een nadere analyse, in een volgende fase, zal de exacte impact van de geplande ontwikkeling inzichtelijk moeten maken.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 14:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: DPO supermarkt BAT-terrein
Bijlagen: 20210237 Behoeftte en effectenstudie Supermarkt BAT-Terrein 061021.cleaned.pdf

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED],

Bijgevoegd de DPO voor de door Solidiam voorgestelde en gewenste supermarkt op het BAT-terrein.

Graag ontvang ik je reactie op deze studie en je advies t.a.v. de voorgestelde supermarkt op de voorgestelde locatie. Indien mogelijk graag uiterlijk maandag a.s. 14 omdat ik dinsdag a.s. een college brede middag heb waarin de haalbaarheid van de ideeën rond BAT fase 2 informeel met het college besproken worden.

Alvast hartelijk dank!!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 10:57
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: RE: Vakantie [REDACTED]

Dag [REDACTED],

Dit is Solidiam....

Nee, het college van B&W heeft hier nog geen besluit over genomen. Nadat de door jou gevraagde informatie beschikbaar is kunnen we het college een advies voorleggen op basis waarvan zij een principebesluit / standpunt in kunnen nemen t.a.v. een supermarkt op het BAT-terrein. Dit betreft dan vooralsnog een principebesluit / standpunt omdat ook nog onderzocht wordt of een supermarkt van deze omvang op deze locatie goed en veilig te ontsluiten is. Mogelijk is alle informatie gelijktijdig beschikbaar zodat we het college een integraal advies voor kunnen leggen.

Wat [REDACTED] stelt is feitelijk het nog op te halen principebesluit / standpunt: college is niet bereid medewerking te verlenen of het college is bereid medewerking te verlenen mits.....

Ik zal deze nuancering bij Solidiam aangeven.

Met vriendelijke groet,

██████████
Projectmanager



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: ██████████@zevenaar.nl>

Verzonden: dinsdag 27 juli 2021 09:32

Aan: ██████████@zevenaar.nl>; ██████████@zevenaar.nl>

Onderwerp: FW: Vakantie ██████████

Urgentie: Hoog

Dag heren,

Zie onderstaande mail van ██████████. De geel gearceerde zin roept bij mij vraagtekens op. ██████████ stelt dat het college medewerking wil verlenen, mits... is dit zo? Heeft het college al een besluit genomen? Zo niet, moeten we dit dan nog even rechtzetten in de beleving van ██████████?

Met vriendelijke groet,

██████████
beleidsmedewerker economie



(0316) ██████████
██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl
Werkzaam op di, woe, do en vrij (ochtend)

Van: ██████████@solidiam.com>

Verzonden: zaterdag 24 juli 2021 18:25

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

CC: ██████████@zevenaar.nl>; ██████████@stedplan.nl; ██████████@solidiam.com>; ██████████@solidiam.com>

Onderwerp: RE: Vakantie ██████████

Beste ██████████,

Alles goed met je.

Wij hebben Bureau Stedelijke planning opdracht gegeven om een DPO uit te voeren in Zevenaar. In de regels van Bestemmingsplan BAT is onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om detailhandel toe te staan. Het College wil hier medewerking aangeven, mits onderbouwd dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. Daartoe strekt het DPO.

██████████ of zijn collega zal volgende week even contact met je opnemen ten aanzien wat vragen vooraf.

Met vriendelijke groet,

06-██████████

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: ██████████@zevenaar.nl>
Verzonden: vrijdag 23 juli 2021 17:00
Aan: ██████████@solidiam.com>
CC: ██████████@zevenaar.nl>
Onderwerp: Vakantie ██████████

Dag ██████████,

Zoals vanmiddag besproken zou Bureau Stedelijke Planning contact kunnen zoeken met collega ██████████ t.a.v. (de aanpak van) het BPO-onderzoek. Onderstaand de contactgegevens van ██████████.

██████████
Beleidsmedewerker Economie
██████████@zevenaar.nl
Tel. 0316 – ██████████

Voor zover ik op basis van de agenda van ██████████ kan beoordelen is ██████████ volgende week nog werkzaam en is ze daarna afwezig i.v.m. vakantie. Maandag is geen werkdag voor ██████████.

Met vriendelijke groet,

██████████
Projectmanager



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 oktober 2021 15:21
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: DPO supermarkt BAT-terrein
Bijlagen: 20210237 Behoeftte en effectenstudie Supermarkt BAT-Terrein 061021.cleaned.pdf

Dag allen,

Bijgevoegd ter informatie de effectenanalyse van de (eventuele) supermarkt op het BAT-terrein / woonpark Enghuizen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 21 juli 2022 09:42
Aan: [REDACTED] ZVN
Onderwerp: RE: Parkeren Turmac

Dag [REDACTED]r,

Het belang van het NS-parkeerterrein is (uiteraard) bekend. Zoals waarschijnlijk bij je bekend zijn we nog steeds in gesprek met Solidiam over de invulling van de tweede fase van Woonpark BAT. De inrichting en het gebruik van het NS-parkeerterrein vormen een wezenlijk onderdeel van de invulling en discussie. De twee belangrijkste discussiepunten zijn de ontsluiting van de tweede fase (Babberichseweg en/of Stationsplein) en de door Solidiam voorgestelde supermarkt en daaraan gerelateerd parkeren.

Ik heb dinsdag jl. het nieuwe college van B&W bijgepraat over de ontwikkeling van het BAT-terrein. Begin september is er een bestuurlijk overleg / kennismaking met Solidiam. Uitgangspunt is dat vrij snel daarna het college besluiten gaat nemen over de twee genoemde onderwerpen.

Ik houd je op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED] ZVN <[REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: woensdag 29 juni 2022 13:46
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Parkeren Turmac
Hallo [REDACTED]

Ik begrijp dat er weer wat ontwikkelingen zijn rondom fase 2 BAT terrein, onder andere de wens voor een supermarkt. Het parkeerterrein op NS gronden speelt hierbij een rol. Voor de Turmac is dit terrein ook van belang, net als voor het gemeentehuis zelf natuurlijk. Wil je mij daarom op de hoogte houden?

Bvd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Coördinator Turmac Cultuurfabriek



0316 [REDACTED]
[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

EFFECTENANALYSE SUPERMARKT BAT- TERREIN/WOONPARK ENGHUIZEN ZEVENAAR

3 JANUARI 2022



EFFECTENANALYSE SUPERMARKT BAT- TERREIN/WOONPARK ENGHUIZEN ZEVENAAR

3 JANUARI 2022

Status:
Definitief

Datum:
3 januari 2022

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Winkelen
[REDACTED]
[REDACTED] MSc
[REDACTED] MSc

Voor meer informatie: [REDACTED]@stedplan.nl

Review:

In opdracht van:
Solidiam N V



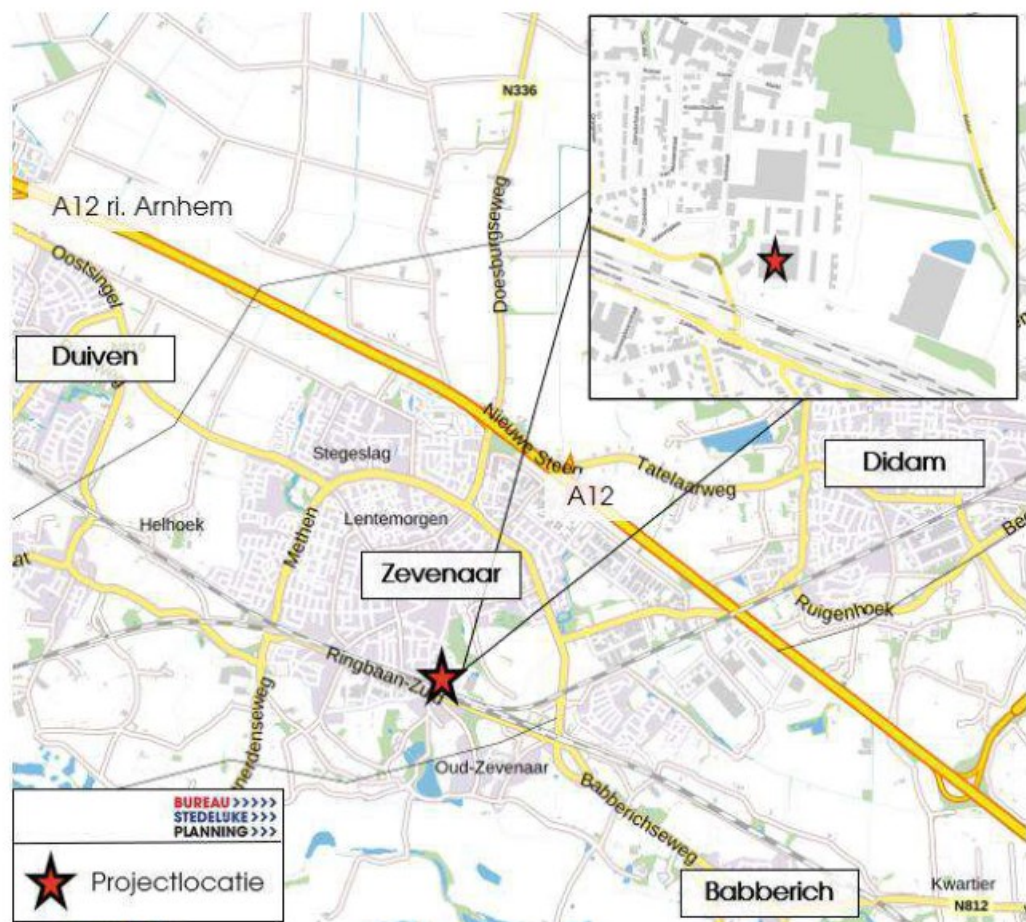
De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©

Projectnummer: 20210237
Referentie: 20210237 Solidiam Zevenaar Motivering Supermarkt

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP	7
1 CONTEXTANALYSE	9
1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING	
1.2 BELEIDSKADERS	
1.3 VRAAG- EN AANBODZIJDE	
1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	
2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE	25
2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE	
2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE	
3 EFFECTENANALYSE.....	30
3.1 OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR	
3.2 EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN	
3.3 EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN	
3.4 LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR	
BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD	

INLEIDING EN UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP

Op het voormalig terrein van de sigarettenfabrikant British American Tobacco (BAT) in Zevenaar verrijst Woonpark Enghuizen met in totaal 437 woningen en commerciële ruimten. De eerste 95 woningen zijn gerealiseerd; 65 appartementen gaan binnenkort in aanbouw. Turmac Cultuurfabriek en het gemeentehuis zijn al op het terrein gehuisvest.



FIGUUR 1 PROJECTLOCATIE BAT TERREIN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

In bestemmingsplan NL.IMRO.0299.BP01BATTERREIN-VA01 is onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om detailhandel toe te staan. Daarbij dient in ieder geval aangetoond te worden dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. Solidiam N.V. wenst graag een supermarkt van 3.300 m² bvo te realiseren plus 200 m² winkelruimte op de begane grond van het te renoveren

monumentale pand Huize Mathena en heeft Bureau Stedelijke Planning verzocht de gevraagde onderbouwing te leveren.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- De vestiging van een supermarkt op de projectlocatie wringt beleidsmatig met de centrumvisie 2015 en past distributief gezien, niet binnen de uitbreidingsmeters van supermarkten in de gemeente. Echter zien we op beleids- en kwalitatief vlak zeker mogelijkheden voor een onderscheidende supermarkt op het BAT-terrein met een goed bereikbare locatie aan de rand van het centrum. Deze voegt namelijk naar onze inschatting kwaliteit aan het huidige centrum en supermarktstructuur toe en zorgt daarmee voor structuurversterking, waarmee de positie van het kernwinkelgebied Zevenaar wordt behouden en versterkt.
- Een supermarkt op het BAT-terrein zorgt door zijn ligging tegen het centrum van Zevenaar (zoals omkaderd door het bestemmingsplan), tezamen met bijbehorende parkeervoorziening, voor het verder verbeteren van de bereikbaarheid van het centrum aan de zuidoostzijde. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen, vormt de supermarkt een verrijking van de nieuwe woonwijk en kan het BAT-terrein dienen als bronpunt voor centrumbezoek. Dit laatste komt tevens door de combinatie met de Turmac Cultuurfabriek die reeds aan de zuidzijde van het centrum gesitueerd is.

Voor de effectenanalyse worden twee scenario's gehanteerd voor de supermarkt .

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 2.600 m² wvo (3.300 m² bvo)
 2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar welke uitbreidt tot ruim 2.600 m² wvo.
- Het scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt slechts voor geringe omzeteffecten. In dit scenario blijft de vloerproductiviteit in 2030 rond of boven het landelijk gemiddelde. Kortom, verplaatsing is zonder meer aanvaardbaar.
 - Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein (scenario 1) komt de vloerproductiviteit voor supermarkten in de gemeente lager te liggen dan het landelijke gemiddelde. Echter is deze lagere vloerproductiviteit naar ons inzien niet onaanvaardbaar en wordt per saldo de supermarktstructuur in Zevenaar sterker door de komst van een supermarkt op het BAT-terrein

¹ De nvu ng van Hu ze Mathena, waar op de begane grond ru mte s voor ca. 200 m² bvo aan over ge deta hante , s n et n deze scenar o' s meegenomen. Deze ontw kke ng s dermate ke n dat de effecten z ch n et aten meten.

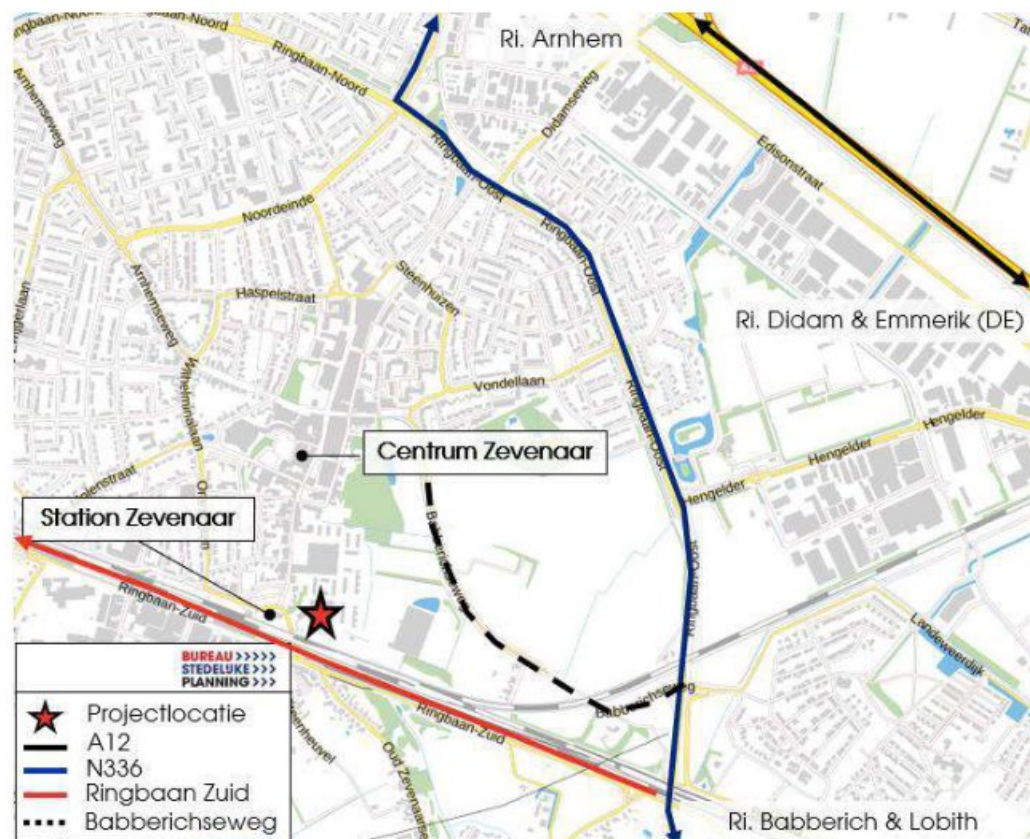
1 CONTEXTANALYSE

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de locatie- en projectbeschrijving en beleidskaders, de vraag- en aanbodsituatie en relevante trends en ontwikkelingen binnen de supermarktbranche aan bod.

1.1 LOCATIE- EN PROJECTOMSCHRIJVING

LOCATIEOMSCHRIJVING >>

- Zevenaar is een stad en de grootste plaats binnen de gelijknamige gemeente Zevenaar. De gemeente bestaat verder o.a. uit de kernen Babberich, Giesbeek, Lobith, Tolkamer en Pannerden en telt in totaal 44.099 inwoners (CBS, 2021). Ten oosten van de gemeente Zevenaar ligt de kern Didam en ten westen ligt de gemeente Duiven



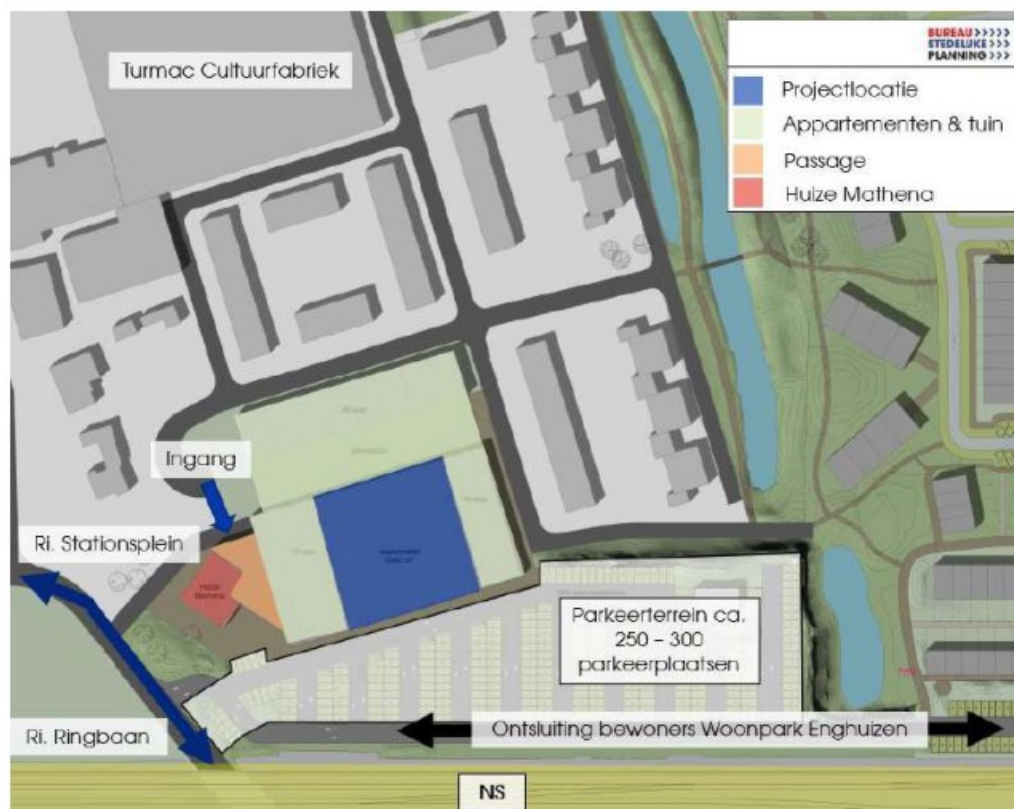
FIGUUR 2 PROJECTLOCATIE IN ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De projectlocatie is gesitueerd op het voormalig BAT terrein als deel van Woonpark Enghuizen, gelegen tussen het treinstation van Zevenaar en het centrum van de plaats. Vanaf zowel het centrum als het station ligt de projectlocatie op nog geen 5 minuten lopen.
- De bereikbaarheid van de projectlocatie is in theorie goed. Het plan is de ontsluiting van Woonpark Enghuizen deels plaats te laten vinden via de Babberichseweg (aan de oostzijde) en deels middels het Stationsplein (en de Ringbaan Zuid). Langs beide wegen is de N336 binnen enkele minuten te bereiken, welke voor verbinding met de rest van de omgeving zorgt, maar waarlangs de A12 ook binnen maximaal 6 minuten te bereiken is. De Ringbaan Zuid verbindt de projectlocatie en de plaats Zevenaar met de (zuid)oostelijk gelegen kernen binnen de gemeente.

PROJECTOMSCHRIJVING >>

- De ontwikkeling maakt deel uit van het zuidelijke deel van het terrein en biedt ruimte aan een supermarkt van 3.300 m² bvo.
- De projectlocatie beschikt over een ruim parkeerterrein, met ruimte voor ca. 250 tot 300 auto's. Overige gebruikers van het parkeerterrein zijn bezoekers van het gemeentehuis, Turmac Cultuurfabriek, het NS-station en het zuidelijke deel van het centrum. Het parkeerregime is nog niet bepaald en kan afgestemd worden op het parkeerregime in het centrum.



FIGUUR 3 PROJECTLOCATIE EN PARKEERVOORZIENINGEN
Bron: MVSA; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Boven en naast de supermarkt worden nog 65 appartementen gerealiseerd. Bewoners van deze appartementen parkeren in de bestaande parkeergarage onder binnentuin (gelegen aan de voorzijde van de supermarkt).



HUIZE MATHENA (VOORDAT DEZE MEDIO 2010 DE DEUREN SLOOT)
Bron: De Gelderlander

- Het naastgelegen monumentale pand Huize Mathena (zie bovenstaande foto) wordt gerenoveerd, waarna er tussen Huize Mathena en de propositielocatie een (semi)transparant volume wordt gerealiseerd welke zal fungeren als passage c.q. entree naar de supermarkt. Daarnaast is hier ruimte voor ca. 200 m² wvo aan retail en biedt Huize Mathena plek voor eventueel ondersteunende functies van de supermarkt, zoals kantoorruimte.
- Niet alleen moet de transparante passage voor een aantrekkelijke uitstraling van de propositie zorgen, ook zal het in oude glorie herstelde Huize Mathena als blikvanger voor de gehele ontwikkeling fungeren, als 'toegangspoort' tot het zuidelijke deel van het terrein, de Turmac Cultuurfabriek (zie kader op volgende pagina) en uiteindelijk ook het centrum van Zevenaar.

Turmac Cultuurfabriek

De Turmac Cultuurfabriek is gevestigd op het BAT-terrein en kent een rijke historie. Sinds 1920 was op de plek van deze cultuurfabriek een sigarettenfabriek gevestigd; eerst Turmac en later B.A.T. In 2008 sloot de fabriek haar deuren, maar nu, als deel van de herontwikkeling van dit terrein, wordt er ruimte geboden aan een levendig cultureel-maatschappelijk aanbod. Zo zijn er onder andere horecagelegenheden, evenementenlocaties, vergaderruimtes, filmhuis, bibliotheek en museum gesitueerd. Daarnaast is ook het gemeentehuis van Zevenaar hier gevestigd.

De cultuurfabriek is een samenwerkingsverband van verschillende partijen, waaronder gemeente Zevenaar, Grand Café Hal12, Filmhuis Zevenaar, Liemers Kunstwerk! en welzijnsorganisatie Caleidoz. Door de grote combinatie van culturele en maatschappelijke functies, vormt de Turmac Cultuurfabriek een sterke ontmoetingsplaats voor de gehele gemeente en zorgt dit voor een verlevendiging van het BAT-terrein. Door de ligging in het verlengde van het centrum, zorgt de Turmac Cultuurfabriek tevens voor een sterke koppeling tussen het centrum en het BAT-terrein wat combinatiebezoek versterkt. Dit zal met ontwikkeling van een supermarkt op het BAT-terrein nog verder versterkt worden als bronpuntlocatie voor het centrum.



Bron: turmaccultuurfabriek.nl

1.2 BELEIDSKADERS

PROVINCIAAL BELEID >>

Op dit moment liggen de geactualiseerde omgevingsvisie 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2021 en Omgevingsverordening Gelderland ter inzage. In de huidige vigerende beleidsstukken 'Ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 2018' en 'Omgevingsverordening Gelderland 2018' wordt gerefereerd aan het detailhandelsbeleid:

- De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Om bestaande centra in de toekomst vitaal te houden streeft zij naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.
- Er is echter een spanningsveld: enerzijds de wens om de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur te behouden en om leegstand en verpaupering te voorkomen, anderzijds de dynamiek van de markt de ruimte geven om nieuwe impulsen te stimuleren. Vernieuwing is nodig om winkelgebieden vitaal en aantrekkelijk te houden en om in te kunnen spelen op veranderende wensen en gedrag van consumenten. In de visie van de provincie gaat het om de juiste balans tussen het accommoderen van vernieuwingsimpulsen en nieuwe ontwikkelingen (marktdynamiek) aan de ene kant, en het behouden van dat wat al sterk is aan de andere kant (veelal centrumgebieden).
- De provincie vervult een rol door stedelijke functies te bundelen en te spreiden. Het bundelen staat voor het benutten van de bestaande voorraad gebouwen in het stedelijk gebied en op mogelijke toevoegingen grenzend aan het stedelijk gebied en nabij multimodale knooppunten. Dit is in lijn met de 'Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking'.
 - **Past het bij Gelderland en de regio?** De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Hiervoor is ook het Regionaal programma Stadsregio Arnhem Nijmegen (2013) van belang: hierin wordt aangegeven dat de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken in belangrijke mate ingevuld moeten worden door de 7 grootste winkelcentra.
 - **Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.** Bij het Woonpark Enghuizen (voormalig BAT-terrein) is sprake van hergebruik en transformatie van industrieel erfgoed (gerestaureerde gebouwen van voormalig British American Tobacco).
 - **Toevoeging kwaliteit:** De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aandacht te schenken aan de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit en/of kwaliteit van de leefomgeving.

REGIONAAL BELEID >>

In het Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio Arnhem-Nijmegen (2013) wordt Zevenaar aangewezen als regionaal verzorgend centrum en één van de 7 grootste winkelcentra binnen de regio. Over deze regionaal verzorgende centra staat het volgende geschreven:

- Het is de ambitie om de concurrentiekracht van het regionale detailhandelsapparaat te versterken.
- Er dient rekening te worden gehouden met de trend van schaalvergroting en ingezet worden op structuurversterking.
- Buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Dukenburg en Kronenburg is uitbreiding of nieuwbouw van supermarkten groter dan 1.500 m² bvo alleen toegestaan in bestaande winkelcentra en in nieuwe winkelcentra in nieuw te bouwen wijken met meer dan 1.500 woningen, als de bovenlokale marktruimte naar het oordeel van het College van Bestuur is aangetoond.
- Supermarkten van moderne omvang, met goede bereikbaarheid en parkeermogelijkheden, zijn publiekstrekkingen voor centra van kleinere kernen.

GEMEENTELIJK BELEID >>

De huidige gemeentelijke visie aangaande (de ontwikkeling van) het centrum is in december 2015 opgesteld en gepubliceerd in de vorm van de 'Centrumvisie Zevenaar 2015-2025'. Hierin staat het volgende betreffende het centrum van Zevenaar en de visie op detailhandel:

- De gemeente wil inzetten op het kernwinkelgebied, het behouden van wat sterk is en het benutten van kansen.
- Supermarkten zijn bij voorkeur gesitueerd aan de randen en entreegebieden van het centrum.
- Zorgen voor invulling van de BAT locatie en het maken van een goede verbinding met het kernwinkelgebied.
- Geen gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor het BAT-terrein om detailhandel toe te staan. Dit in verband met het in 2015 opgestelde doel om het (kern) winkelgebied verder te clusteren.
- Inzetten op goede bereikbaarheid en parkeren, specifiek ook aan de zuidoost zijde van het centrum
- Een bovenlokaal verzorgingsgebied zijn en blijven, wat zorgt voor koopkrachttoevloeiing en centrum Zevenaar aantrekkelijk maakt voor nieuwvestiging.

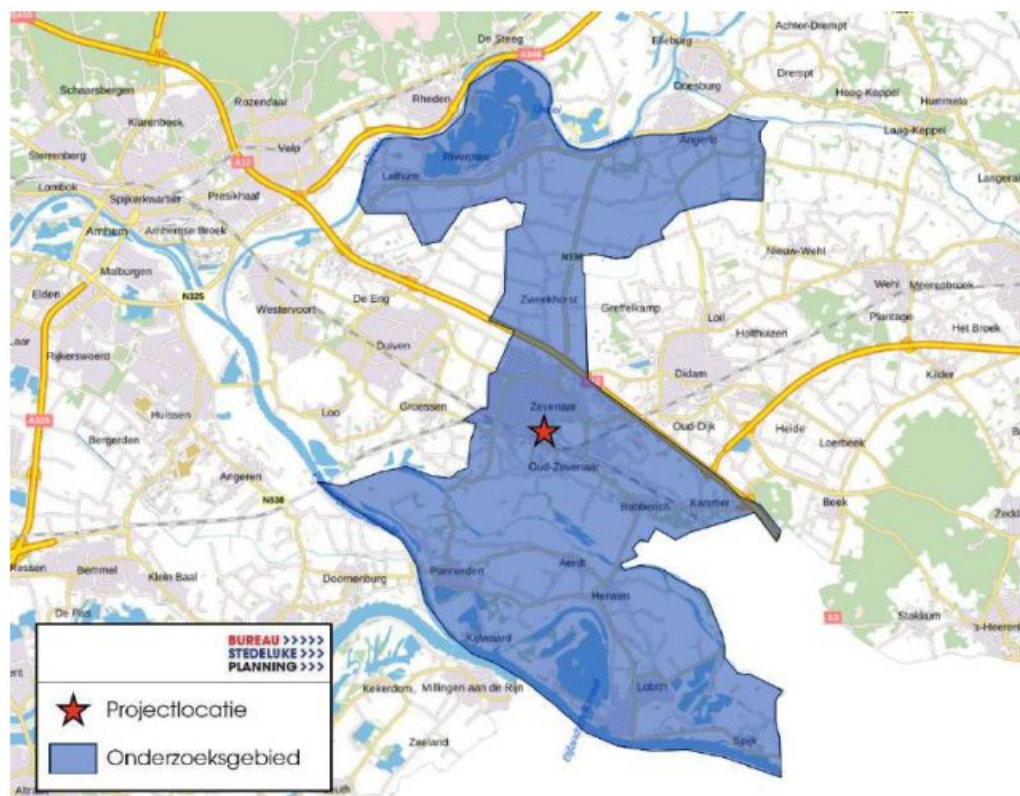
CONCLUSIE EN TOETS AAN BELEID >>

Op basis van de vigerende beleidsstukken blijkt dat er enige spanning zit tussen het initiatief om een supermarkt op het BAT-terrein te realiseren en met name de gemeentelijke beleidskaders. In de centrumvisie Zevenaar van 2015 wordt aangegeven om geen gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid. Echter zien wij zeker mogelijkheden, ook binnen het beleid, voor een supermarktontwikkeling op het BAT-terrein. Een onderscheidende supermarkt op een goed bereikbare locatie voegt kwaliteit toe en zorgt daarmee voor structuurversterking. Daarnaast voldoet de ligging, aan het entreegebied van het centrum zoals aangegeven in het bestemmingsplan (zie figuur 11), aan de wensen van de gemeente. Deze locatie zorgt er naar onze mening voor dat, in combinatie met de verdere ontwikkelingen op het BAT-terrein, de reeds gesitueerd Turmac Cultuurfabriek en goede parkeervoorziening bij de projectlocatie, de projectlocatie een bronpunt voor centrumbezoek aan de zuidoostzijde kan worden. Hiermee kan Centrum Zevenaar de bovenlokale verzorgingsfunctie in de toekomst blijven vervullen.

1.3 VRAAG- EN AANBODZIJDE

ONDERZOEKSGEBIED >>

- Een supermarkt op de projectlocatie zal primair een functie gaan vervullen voor de inwoners van de plaats Zevenaar. Gezien de omvang van de propositie en de ligging van de projectlocatie, is het waarschijnlijk dat de supermarkt ook een belangrijke functie vervult voor de rest van de gemeente Zevenaar. Het onderzoeksgebied betreft daarom dan ook de gemeente Zevenaar. Deze gemeente telt 1 januari 2021 44.099 inwoners.
- De leeftijdsopbouw van het onderzoeksgebied wijkt enigszins af van het landelijk gemiddelde. Zo wonen er aanzienlijk meer 65-plussers in de gemeente Zevenaar (24%) dan gemiddeld in Nederland (19%). Ook het aandeel van inwoners tussen de 45 en 65 jaar (29%) ligt iets boven het landelijk gemiddelde (28%).



FIGUUR 4 ONDERZOEKSGBIED VESTIGING SUPERMARKT BAT TERREIN
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In vergelijking met Nederland hebben de inwoners van het onderzoeksgebied gemiddeld minder te besteden. Voor de gemiddelde inwoner van het onderzoeksgebied ligt het inkomen ca. 8% onder het landelijk gemiddelde.
- De gemiddelde huishoudengrootte ligt nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde. Het aandeel mensen met een niet-westerse afkomst ligt aanzienlijk lager (5% om 14%).

	INW.	% 0 - 15	% 15 - 25	% 25 - 45	% 45 - 65	% 65+	GEM. HH. GROOTTE	% NIET-WEST. AFKOMST.	GEM. INK. PER INW.
Gemeente Zevenaar	44.099	14	11	22	29	24	2,2	5	€ 24.100
Nederland		16	12	25	28	19	2,1	14	€ 26.100

TABEL 1 DEMOGRAFISCHE KENMERKEN ONDERZOEKSGBIED
Bron: CBS Statline 2020, inkomen betreft 2018 (meest recente inkomenscijfers)

BEVOLKINGSPROGNOSE >>>

- Het inwoneraantal van de gemeente Zevenaar zal de komende jaren toenemen. Volgens de prognose van Primos wonen er in 2030 ca. 45.500

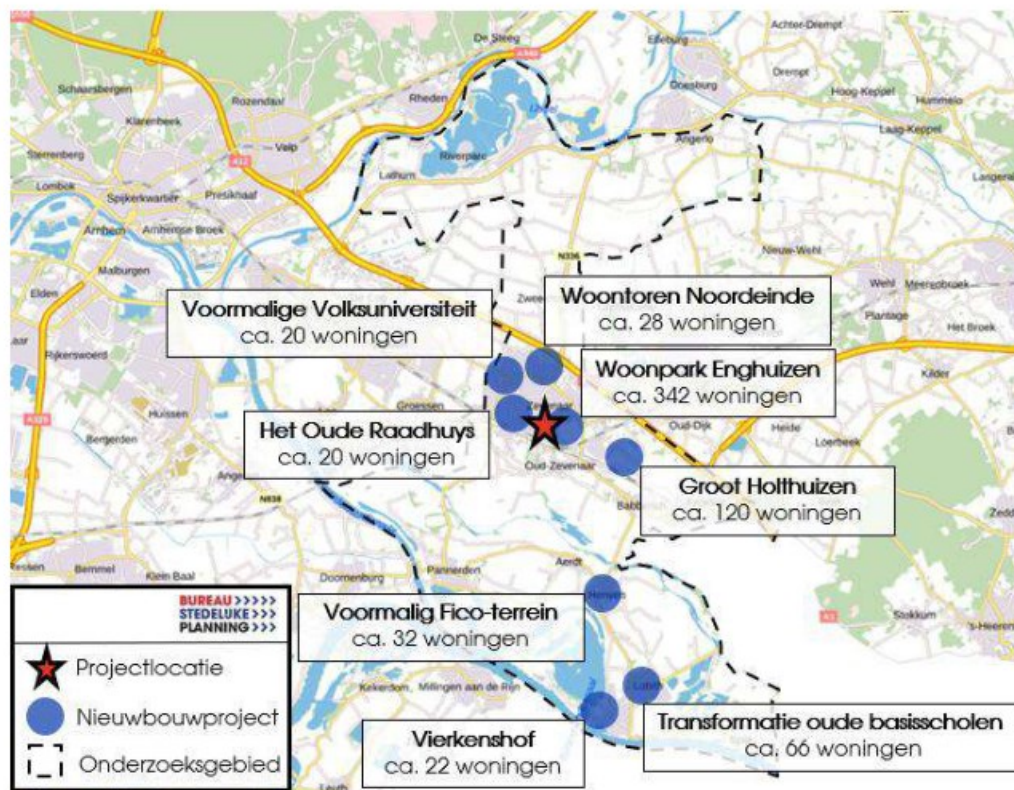
inwoners in de gemeente. Dat betreft een toename van 3% ten opzichte van 2021. In 2040 wonen er naar verwachting ca. 46.700 inwoners in de gemeente; een toename van ca. 6%.



FIGUUR 5 BEVOLKINGSPROGNOSE GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Primos 2020

- De gemeente Zevenaar zal de woningvoorraad de komende jaren willen blijven uitbreiden. Op het BAT-terrein zijn inmiddels ca. 95 woningen gerealiseerd, terwijl er in de nabije toekomst ca. 342 bij zullen komen. Op basis van de huidige gemiddelde huishoudengrootte van de gemeente Zevenaar, is alleen deze ontwikkeling al goed voor ca. 750 extra inwoners.
- De wijk Groot Holthuizen (te Zevenaar) is oorspronkelijk ingericht op de bouw van 1.500 woningen. Deze ontwikkelingen zijn gestagneerd en er zijn tot op heden zo'n 700 woningen gebouwd. Het is onduidelijk of (en zo ja binnen welke termijn) de rest wordt afgerond en of het oorspronkelijke aantal woningen wordt gehaald, maar het doel was de werkzaamheden voor 2025 te voltooien. Recent werd bekendgemaakt dat de wijk wordt uitgebreid met Buurtschap de Holtkamp, goed voor 120 woningen.²
- Daarnaast zijn er binnen de gemeente Zevenaar inmiddels de volgende (concrete) nieuwbouwplannen:
 - Woontoren Noordeinde: ca. 28 appartementen.
 - Het Oude Raadhuys: ca. 20 appartementen.
 - Herontwikkeling voormalig Fico-terrein te Herwen: ca. 32 starterswoningen.
 - Vierkenshof in Tolkamer: ca. 22 woningen.
 - De transformatie van meerdere basisscholen en kinderdagverblijven in zowel Zevenaar als Lobith: ca. 66 woningen.
 - Nieuwbouw op het terrein van de voormalige Volksuniversiteit: ca. 20 woningen.

² Bron: <https://zevenaar.nl/euws/nieuws/57/buurtschap-met-20-nieuwe-woningen-groot-holthuizen/>



FIGUUR 6 NIEUWBOUWPROJECTEN GEMEENTE ZEVENAAR

Bron: Achtergrondkaart PDOK; bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- In totaal wil de gemeente tot 2025 ca. 830 nieuwe woningen toevoegen aan de bestaande woningvoorraad.³ Met de huidige gemiddelde huishoudengrootte zou dat neerkomen op ca. 1.800 nieuwe inwoners. Hierboven (en in Figuur 6) genoemde plannen zijn op basis van dezelfde gemiddelde huishoudengrootte goed voor ca. 1.400 nieuwe inwoners. Dit laatste scenario overtreft de verwachting van Primos (ca. 1.050), terwijl het eerste scenario deze verwachtingen ruim zou overtreffen.
- Gemeente Zevenaar wil de komende 10 jaar 150 tot 200 nieuwe woningen per jaar realiseren.⁴⁵ Mits dit wordt gerealiseerd is dat goed voor ca. 1.500 tot 2.000 nieuwe woningen en daarmee, op basis van de gemiddelde huishoudengrootte, tussen de ca. 3.300 en 4.400 nieuwe inwoners. Daarmee zouden in 2030 dus al de verwachtingen van Primos voor 2040 zijn overtroffen.

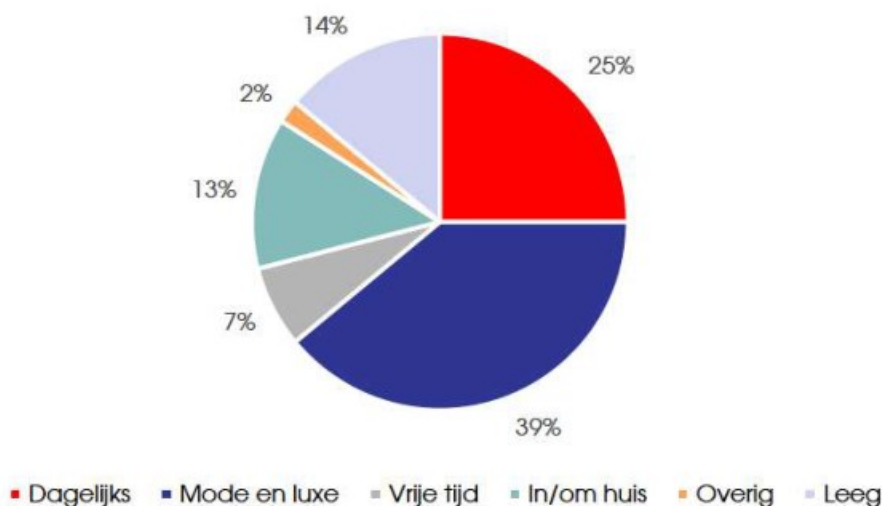
³ Bron <https://www.ge.nder.n/zevenaar/zevenaar-w-met-spoed-honderden-nieuwe-huizen-he-ft-te-koop-voor-minder-dan-250-000-euro~ae6b80f7>

⁴ Bron <https://www.beeckk.nl/zevenaar-bouwt-mek-en-groot/>

⁵ Bron Raadsinformatieblad Nr. 2020-007

DETAILHANDELSSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

- In de gemeente Zevenaar is in totaal 83.816 m² wvo aan detailhandel gevestigd. Dit is verspreid over 225 verkooppunten, waarvan 28 verkooppunten (ca. 11%) tijdelijk door verbouwing of langdurig leeg staan.
- 170 verkooppunten (76%) zijn gesitueerd in de kern Zevenaar. Het grootste deel hiervan (122) is gevestigd in het centrum van Zevenaar. Van deze 122 verkooppunten staat momenteel 14% leeg.
- Het centrum van Zevenaar biedt een groot aanbod aan zowel dagelijkse als niet-dagelijkse artikelen. Hierdoor vervult het centrum van Zevenaar een regioverzorgende functie. Het heeft hiermee niet alleen een gemeentebrede functie, maar er vindt ook toevloeiing plaats van buiten de gemeente (waaronder Didam en Duiven). De actieve verkooppunten zijn in centrum Zevenaar in totaal goed voor ca. 23.909 m² wvo, waarvan 8.956 m² wvo dagelijks en 14.953 m² wvo niet-dagelijks.

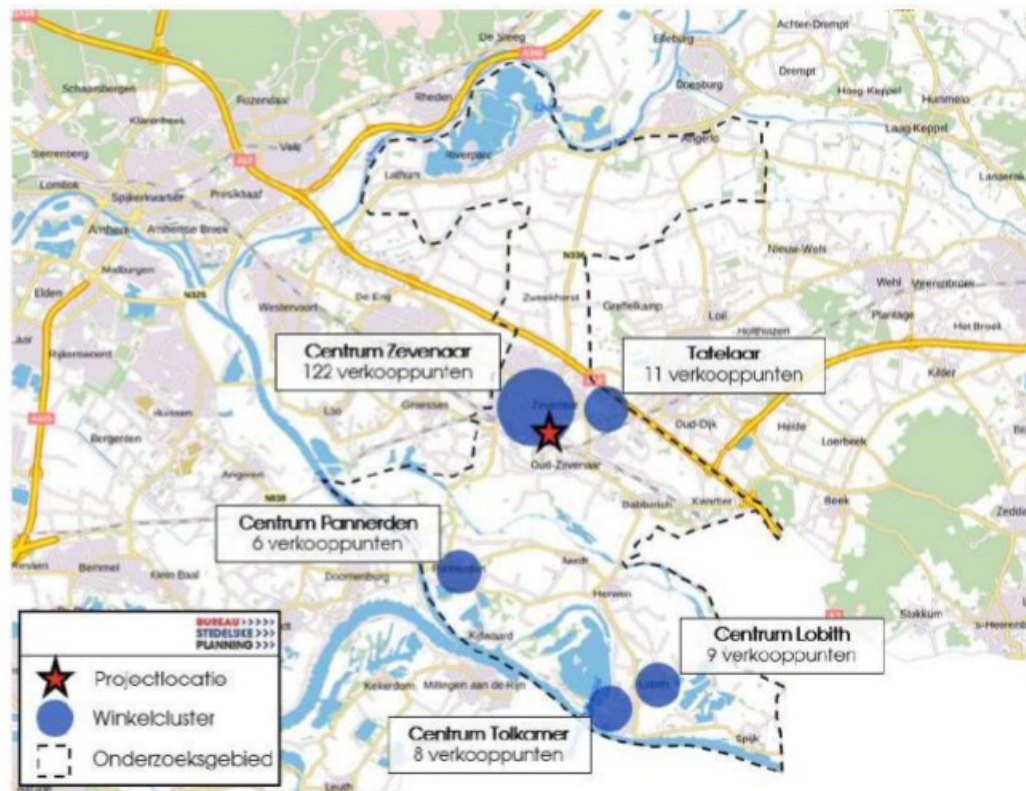


FIGUUR 7 VERDELING VERKOOPPUNTEN CENTRUM ZEVENAAR
Bron: Locatus

- Enkele grote trekkers binnen het centrum van Zevenaar vormen de vier supermarkten Jumbo, Albert Heijn, Coop en Aldi. Daarnaast zijn er landelijke winkelketens te vinden waaronder Action, HEMA, Scapino, Blokker, Intersport en Wibra, maar ook enkele grote zelfstandige meubelzaken, zoals STIJL Design en 't Sfeerhuis Interieur & Decoratie. Daarnaast zijn er verschillende lokale ondernemers gevestigd en vormt de Markt in het zuiden van het centrum een verblijfslocatie met veel horeca en terrassen.
- Verspreid over de rest van de gemeente bevindt het merendeel van de overige bewinkeling zich geclusterd binnen de dorpswinkelgebieden. Buiten het centrum van Zevenaar worden vier andere winkelclusters onderscheiden (zie ook onderstaand figuur); Woonboulevard Tatelaar,

Centrum Lobith, Centrum Pannerden en Centrum Tolkamer. Deze winkelclusters zijn klein en lokaal gericht.

- Overige dorpen waaronder Giesbeek en Babberich hebben slechts enig solitair of verspreid winkelaanbod binnen de dorpen.



FIGUUR 8 WINKELCLUSTERS EN ACTIEVE VERKOOPPUNTEN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

SUPERMARKTSTRUCTUUR GEMEENTE ZEVENAAR >>

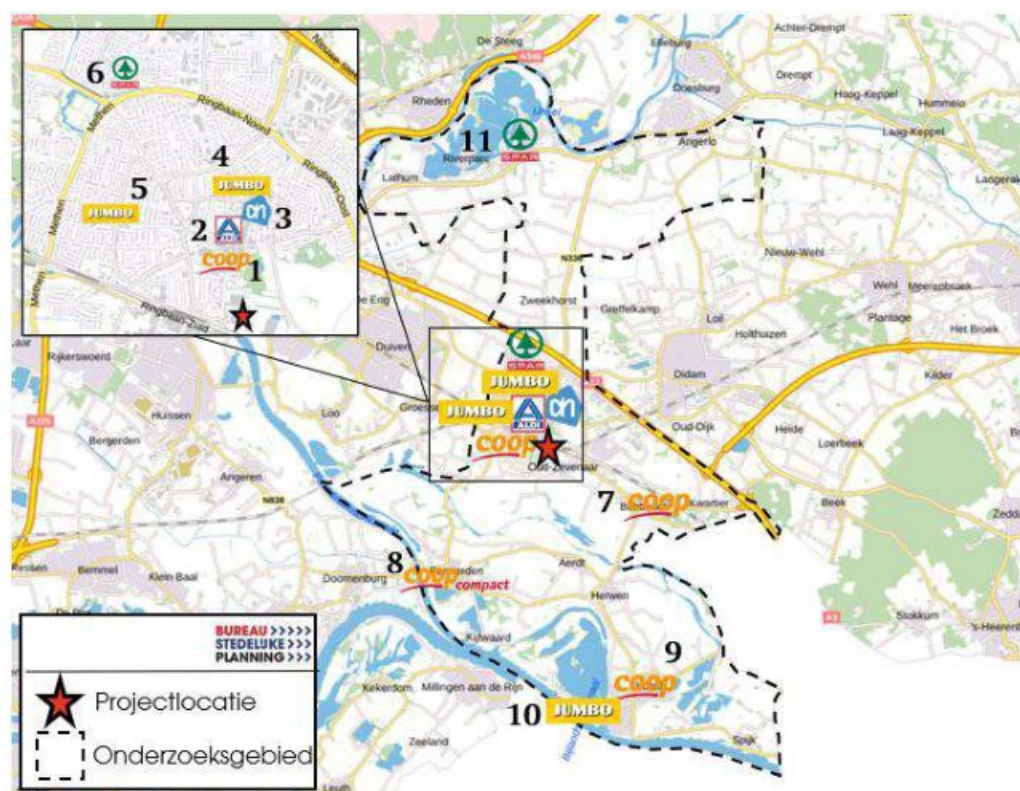
- In de gemeente Zevenaar zijn 11 supermarkten gevestigd (zie figuur 9 en 10 en Bijlage 1). Hiervan bevinden zich zes binnen de kern Zevenaar en vier binnen het centrum van Zevenaar. Het centrum van Zevenaar beschikt daarmee over 3 full-service supermarkten, te weten de Jumbo, Albert Heijn en Coop, en één discounter; de Aldi.



FIGUUR 9 SUPERMARKTEN CENTRUM ZEVENAAR, NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Omvang: Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- De Coop (1) is gesitueerd aan het Masiusplein (achter de Marktstraat) en heeft een metrage van 1.186 m² wvo. Het is de meest nabijgelegen supermarkt ten opzichte van de propositie, gelegen in het hart van het centrum van Zevenaar. De Coop wordt omringd door andere bewinkelingsgebieden en heeft de beschikking over een ruime parkeervoorziening op het Masiusplein (op maaiveld en verdiept). Deze parkeervoorziening wordt ook gebruikt als een van de hoofdparkeervoorzieningen voor het centrum van Zevenaar.
- De Aldi (2) aan de Muldershof heeft een metrage van 1.274 m² wvo. De Aldi is de enige discounter binnen zowel de plaats als de gemeente Zevenaar. De supermarkt ligt aan de westrand van het winkelcentrum, achter de winkels aan de Grietsestraat. Voor de Aldi is een ruime parkeergelegenheid gelegen welke ook gebruikt wordt voor bezoek aan het centrum. Eind 2019 is de Aldi compleet vernieuwd en uitgebreid met ca. 250 m² wvo. Hiermee betreft het zowel een moderne als een van de grotere Aldi supermarkten in Nederland.
- De Albert Heijn (3) aan de Kampsingel kent een omvang van liefst 1.862 m² wvo en is daarmee de grootste supermarkt in Zevenaar. Gelegen aan de noordrand van het centrum, langs de goed bereikbare Kampsingel, beschikt de supermarkt over een aangrenzende parkeerplaats. Door de ligging aan het centrum is er genoeg bewinkelingsgebied in de buurt, maar er zit geen detailhandel gevestigd in naastgelegen panden. Aan de overzijde van de Kampsingel is wel een andere supermarkt gevestigd; de Jumbo.

- Voornoemde Jumbo (4), zoals gezegd tevens gevestigd aan de Kampsingel, net buiten het centrumgebied volgens bestemmingsplan. De winkel heeft een moderne omvang van 1.705 m² wvo. Ook deze locatie kent een eigen, parkeerplaats, welke iets onhandiger gelegen is, zowel naast als achter de supermarkt. Het laden en lossen vindt feitelijk op dezelfde parkeergelegenheid plaats.



FIGUUR 10 SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR, NUMMERS CORRESPONDEREN MET TABEL 2
Bron: Achtergrondkaart PDOK; Locatus; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

- Buiten het centrum van Zevenaar, bevinden zich supermarkten in de wijken Stegeslag (SPAR, 450 m² wvo) en Zonnemaat (Jumbo, 969 m² wvo). Deze maken geen deel uit van een winkelgebied en zijn vrijwel solitair gelegen. Deze supermarkten hebben met name een functie voor omliggende wijk, waarbij de SPAR voornamelijk is gericht op convenience en gemak.
- De overige supermarkten in de gemeente Zevenaar zijn: Coop Babberich (7), SPAR Giesbeek (11), Coop Lobith (9), Coop Compact Pannerden (8) en Jumbo Tolkamer (10). Deze supermarkten vervullen, gezien de omvang en ligging, allen slechts een rol voor de bewoners binnen die specifieke kern, maar niet of slechts zeer beperkt voor de rest van de gemeente.

DETAILHANDELS- EN SUPERMARKTONTWIKKELINGEN >>

- De voornaamste detailhandelsontwikkeling binnen Zevenaar is de komst van Fashion Outlet Zevenaar. In de centrumvisie van de gemeente Zevenaar wordt de verwachting geformuleerd dat de komst van Fashion Outlet Zevenaar voor nog meer toevloeiing van buiten de gemeente zal zorgen. Hier zou het hele centrum van Zevenaar van moeten (kunnen) profiteren. De verwachting is dat het outletcenter begin 2022 de deuren opent. Fashion Outlet Zevenaar beschikt na opening over een winkelaanbod met een oppervlakte van ca. 17.600 m² bvo. Daarvan is er 1.400 m² beschikbaar voor horeca en worden er ca. 3.000 parkeerplaatsen gerealiseerd. De Fashion Outlet Zevenaar wordt geopend nabij de A12. Daarmee ligt dit winkelgebied dus buiten het centrum van Zevenaar.
- Aan de overzijde van Fashion Outlet Zevenaar zal een supermarkt gerealiseerd worden met een metrage van 1.320 m² bvo (ca. 1.050 m² wvo)⁶. Hiervoor is reeds een bouwvergunning door de gemeente verleend, welke nu ter inzage ligt. Het bestemmingsplan is ook reeds hiervoor aangepast.

1.4 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

De vraag naar detailhandel en andere commerciële voorzieningen is in ontwikkeling. Onderstaand zijn een aantal belangrijke trends voor de dagelijkse sector weergegeven:

LANDELIJKE TRENDS EN ONTWIKKELINGEN DETAILHANDEL EN HORECA	
	FOOD WINT AAN BELANG De foodsector drukt een steeds grotere stempel op winkelgebieden. Men identificeert zich sterk en in steeds grotere mate met zijn eetgedrag ("Food is the new fashion").
	SUPERMARKTEN ALS VERSTHEATERS Met de ontwikkeling van e-commerce zien we supermarkten steeds meer evolueren van bulksupermarkten naar zogenoemde verstheaters. Voorbeelden zijn de vestigingen van Albert Heijn XL, de Jumbo Foodmarkt en de Deka World of Food. In deze vestigingen domineert het versaanbod, al dan niet in bereide vorm (maaltijden). De vermenging met horeca is in deze vestigingen groot.
	SUPERMARKT VERSUS SPECIAALZAAK Supermarkten worden steeds belangrijker in de distributie van levensmiddelen onder de bevolking. Ruim 85% van de bestedingen in levensmiddelen in de detailhandel wordt gedaan in supermarkten. Steeds meer supermarkten besteden aandacht aan hun versafdelingen, vanuit de optiek van verbetering van de winstmarge en vanwege de behoefte van de consument aan one-stop-shopping. Het gevolg hiervan is dat de versspecialzaken al jarenlang onder druk staan en supermarkten meer ruimte nodig hebben.

⁶ Op basis van de verhouding wvo : bvo van 0,8.



CORONA EN HAAR EFFECTEN

De coronacrisis drukt zwaar op de detailhandels- en horecasector. De effecten verschillen per branche. Daar waar de dagelijkse sector in 2020 ongekende omzetten boekten, heeft de modische sector en de horeca het heel zwaar gehad. Daarnaast heeft de Coronacrisis ervoor gezorgd dat het online winkelen een extra boost heeft gekregen. De verwachting is dat nu op dit moment de detailhandel weer geheel zijn deuren kan openen de niet-dagelijkse sector weer zal bijtrekken, maar het online winkelen een blijvend effect zal hebben op met name de niet-dagelijkse branchegroep.



SCHAALVERGROTING SUPERMARKTEN

Minder, maar grotere supermarkten. Naar de huidige maatstaven zijn full-service supermarkten van minder dan 1.200 m² winkelvloeroppervlak (wvo) te klein en hebben een te weinig gedifferentieerd aanbod om voor de consument aantrekkelijk te blijven. Er is sprake van enerzijds uitval aan de onderkant (de kleine reguliere, buurt- en dorpsverzorgende supermarkten) en anderzijds opwaardering aan de bovenkant (vergroting/relocatie). Deze ontwikkeling is niet te stuiten en heeft ook een bedrijfseconomische achtergrond. Door de druk op de prijzen en daarmee op de marges moeten traditionele buurt- en wijksupermarkten een hogere omzet realiseren om rendabel te blijven. Anderzijds hebben consumenten steeds meer de neiging om te kleine supermarkten voorbij te rijden om uit complete assortimenten te kunnen kiezen.

2 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE

In dit hoofdstuk is zowel de kwantitatieve behoefte aan supermarktmeters in de gemeente Zevenaar berekend door middel van supermarktdichtheden en een distributie planologisch onderzoek (DPO) alsmede de kwalitatieve behoefte voor een supermarktvestiging op het BAT-terrein.

2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

SUPERMARKTDICHTHEDEN >>

Op basis van metrages (m^2 wvo) en inwoneraantallen kunnen we de supermarktdichtheden in m^2 wvo per inwoner berekenen. In onderstaande tabel zijn de supermarktdichtheden voor zowel de woonplaats Zevenaar als de gelijknamige gemeente afgezet tegenover de gemiddelde landelijke supermarktdichtheid. De cijfers dienen slechts ter indicatie en geven slechts een eerste beeld over het functioneren van het supermarktaanbod in de gemeente.

SCHAALNIVEAU	DICHTHEID (M^2 WVO PER INWONER)
Woonplaats Zevenaar	0,29
Gemeente Zevenaar	0,24
Nederland	0,27

TABEL 2 SUPERMARKTDICHTHEDEN GEMEENTE ZEVENAAR, WOONPLAATS ZEVENAAR EN NL
Bron: Locatus, augustus 2021, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

De supermarktdichtheden liggen in de gemeente Zevenaar 11% onder het landelijk gemiddelde. Binnen de woonplaats Zevenaar is, met een dichtheid van $0,29 \text{ m}^2$ per inwoner, sprake van een licht overaanbod aan supermarkten. Dit laatste is echter met name het gevolg van de (boven)gemeentelijke aantrekkingskracht die, met name het centrum van Zevenaar heeft. Dit resulteert in relatief veel toevloeiing voor het supermarktaanbod. De supermarkten in het centrum hebben dan ook een gemeentebrede/overstijgende functie.

Wanneer we de supermarktdichtheden voor de gemeente Zevenaar tegen de supermarktdichtheden in Nederland afzetten, is de uitkomst dat op dit moment in theorie nog ca. 1.100 m^2 wvo aan uitbreidingsruimte voor supermarkten mogelijk in de gemeente Zevenaar. Door het toenemen van het inwoneraantal zal het draagvlak in de toekomst verder kunnen groeien.

DISTRIBUTIEVE TOETS >>

Door middel van een distributieve berekening (DPO) kan zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een indicatieve uitspraak worden gedaan over het functioneren van de supermarktsector en daarmee ontwikkelingsmogelijkheden. Kwantitatieve ontwikkelingsmogelijkheden van het aanbod kunnen worden verklaard door een te verwachten groei van het bevolkingsdraagvlak, door een bovengemiddeld functioneren van het huidige aanbod en/of door een groei in ambitie: een hogere, maar wel te verantwoorden binding en toevloeiing. Ook een combinatie hiervan kan een “driver” zijn achter de ontwikkelingsmogelijkheden.

Bij de distributieve berekening voor het onderzoeksgebied zijn de volgende ken(getallen) gehanteerd:

- **Draagvlak.** Dit betreft het huidige inwoneraantal binnen het onderzoeksgebied (gemeente Zevenaar) van 44.099⁷. Naar verwachting wonen er in 2030 45.470 inwoners (PRIMOS, 2021).
- **Bestedingen.** Jaarlijks geldt een bestedingscijfer van € 2.071 per persoon in fysieke supermarkten (exclusief BTW). Deze cijfers zijn gebaseerd op de meest recente gegevens over bestedingen van Panteia (omzetkengetallen, 2020). Het inkomen in het gehele onderzoeksgebied ligt lager (4%) dan het landelijk gemiddelde, waardoor het feitelijke bestedingsbedrag lager ligt. De bestedingen zijn hiervoor gecorrigeerd (met een prijselasticiteit van 0,4 voor de dagelijkse sector). De bestedingen worden constant verondersteld.
- **Koopkrachtbinding.** Er zijn geen recente koopstroomgegevens bekend voor het onderzoeksgebied. Echter zijn er oudere koopstroomcijfers beschikbaar voor de regio Arnhem-Nijmegen (2016), waarin de gemeente Zevenaar ook wordt meegenomen. De koopkrachtbinding wordt, in lijn met dit koopstroomonderzoek, op 75% voor de huidige situatie gezet. Met blik op de trends en ontwikkelingen dat de dagelijkse sector steeds belangrijker wordt in de toekomst en met de komst van een supermarkt op het BAT-Terrein nemen we een ambitieniveau voor 2030 aan. We hanteren daarom een koopkrachtbinding van ca. 80% voor de gemeente Zevenaar in 2030.
- **Koopkrachttoevloeiing.** Voor de koopkrachttoevloeiing is eveneens gekeken naar het koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen (2016). We hanteren zowel voor de huidige situatie als voor 2030 een koopkrachttoevloeiing van 20%.
- **Vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit geeft aan wat een gemiddelde fysieke winkel per jaar en per m² wvo omzet. In Nederland is de gemiddelde vloerproductiviteit in supermarkten € 8.078 per m² wvo per jaar (exclusief BTW)⁸.
- **Gevestigd aanbod.** Het huidig aantal supermarktmeters binnen het gehele onderzoeksgebied gemeente Zevenaar betreft in huidige situatie 10.727 m² wvo.

⁷ CBS Stat ne 202

⁸ Omzetkengeta en 2020, Pante a en INreta

PARAMETER	HUIDIG	2030
Inwoners	44.099	45.470
Bestedingen per hoofd in €	€ 2.071	€ 2.071
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 91	€ 94
Bestedingspotentieel in € mln., incl. inkomenscorrectie	€ 90	€ 93
Koopkrachtbinding	75%	80%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 67	€ 74
Koopkrachttoevoeiing	20%	20%
Omzet door toevoeiing in € mln.	€ 17	€ 19
Totale bestedingen in € mln.	€ 84	€ 93
Gemiddelde vloerproductiviteit in € mln. Per m² wvo	€ 8.078	€ 8.078
Gerealiseerde vloerproductiviteit	€ 7.661	€ 7.868
Haalbaar aanbod in m² wvo	10.430	11.471
Huidig supermarktaanbod	10.727	10.727
Uitbreidingsruimte in m² wvo	-	744

TABEL 3 DISTRIBUTIEVE BEREKENING SUPERMARKTAANBOD ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Op basis van kwantitatieve behoefte blijkt er in huidige situatie geen uitbreidingsruimte voor supermarkten te zijn in de gemeente Zevenaar. Tot 2030 zal er een indicatieve uitbreidingsruimte zijn van 744 m² wvo. Deze uitbreidingsruimte voor supermarkten in 2030 zal niet voldoende zijn voor zowel het supermarktininitiatief op het BAT-terrein als voor het supermarktininitiatief in Groot Holthuizen tezamen.

2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE

- Met een supermarkt op het voormalig BAT-terrein kan een **goed bereikbare, onderscheidende supermarkt voor de gehele gemeente Zevenaar** gecreëerd worden. De propositie betreft een onderscheidende supermarkt op een goed bereikbare plek aan de rand van het centrum kan worden. Het kan naast het bedienen van eigen inwoners en inwoners van Woonpark Enghuizen ook inwoners van omliggende gemeenten (Didam/Duiven) bedienen. De bovenlokale functie van het centrum van Zevenaar kan hiermee nog beter worden benut.
- De potentiële supermarkt ligt direct tegen het centrum aan waardoor deze kan **fungeren als bronpuntlocatie**. De projectlocatie van de beoogde supermarkt ligt direct tegen het centrumgebied⁹ van Zevenaar aan, net als de Jumbo in het noorden van het centrum. Omdat de supermarkt door zijn bereikbaarheid en moderne, onderscheidende metrage een

⁹ Centrumgebied volgens het bestemmingsplan 'Centrum Zevenaar'

- **Dagelijks aanbod heeft de toekomst.** Supermarkten zijn en worden belangrijke(re) trekkers van bezoekers naar winkelgebieden. Door in te zetten op een supermarkt met een ruim (modern) metrage kan op deze trend ingespeeld worden, met name wanneer in de toekomst het draagvlak binnen Zevenaar groeit.

3 EFFECTENANALYSE

In dit hoofdstuk zijn voor zowel de gemeente Zevenaar als voor het centrum van Zevenaar de ruimtelijk-economische effecten en omzetclaim van de komst van een supermarkt op het voormalig BAT-terrein onderzocht. Dit wordt gedaan aan de hand van twee scenario's, waarbij zowel de realisatie van een nieuwvestiging alsmede een verplaatsing van een centrumsupermarkt worden onderzocht. N.B.: De invulling van Huize Mathena, waar op de begane grond ruimte is voor ca. 200 m² bvo aan overige detailhandel, is niet in deze scenario's meegenomen. Deze ontwikkeling is dermate klein dat de effecten zich niet laten meten.

3.1 OMZETCLAIM EN VERDRINGING OP HUIDIGE SUPERMARKTEN GEMEENTE ZEVENAAR

De twee scenario's zijn gebaseerd op nieuwvestiging of verplaatsing van een supermarkt op het BAT-terrein:

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 2.600 m² wvo (3.300 m² bvo)
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar welke uitbreidt tot ruim 2.600 m² wvo.

Realisering van een supermarkt aan het voormalig BAT-terrein heeft naast positieve economische en uitstralingseffecten ook verdringingseffecten. De ontwikkeling zal namelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde supermarkten. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect in de praktijk zal zijn. Een supermarkt is met name gericht op dagelijkse bestedingen, waardoor dit vooral binnen het bestaande supermarktaanbod merkbaar zal zijn.

De mate van verdringingen voor supermarkten in de omgeving hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie.** Hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.
- **Uitbreiding, verplaatsing, dan wel een nieuwvestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding, verplaatsing of nieuwe vestiging betreft. Bij een verplaatsing gepaard met uitbreiding is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van een uit te breiden winkel is reeds aanwezig.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de supermarkt.** Hoe groter de overlap des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende supermarkt is vaak maatgevend. Buiten de 10 minuten

reisafstand is het effect vaak verwaarloosbaar. In dit geval zullen effecten het meest voelbaar kunnen zijn bij de supermarkten in de directe omgeving in het centrum van Zevenaar.

Om de omzetclaim van de beoogde supermarkt voor elk van de twee scenario's te bepalen, maken we gebruik van de gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten in Nederland. Dit doen we op basis van onderzoek door Panteia en INRetail in 'Omzetkengetallen 2020', waarin het 5-jaarsgemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten € 8.078 per m² wvo bedraagt. Scenario 1 betreft een nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein van 2.600 m² wvo. De omzetclaim op jaarbasis betreft in dit scenario respectievelijk 21 miljoen ⁰. De totale omzetclaim dient hierbij nog aangepast te worden op onze aanname dat in 2030 ca. 80% van de aankopen aan dagelijkse artikelen vanuit de gemeente Zevenaar zelf komt (koopkrachtbinding). Onderstaande omzetclaim van nieuwvestiging in scenario 1 zal daarmee behaald worden:

SCENARIO	TOTALE OMZETCLAIM OP JAARBASIS	OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
1. Nieuwvestiging supermarkt 2.600 m ² wvo	€ 21 miljoen	€ 16,8 miljoen

TABEL 4 OMZETCLAIM NIEUWVESTIGING SUPERMARKT BAT-TERREIN, SCENARIO 1
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Voor het tweede scenario's waarin een supermarkt verplaatst zal worden vanuit het centrum naar het BAT-terrein, zal er netto minder winkelvloeroppervlak supermarkt toegevoegd worden binnen de gemeente Zevenaar. De huidige supermarkten in het centrum hebben namelijk al een omzetclaim voor hun huidige metrage. Het scenario waarin een supermarkt uit het centrum verplaatst en 2.600 m² wvo op het BAT-Terrein zal worden, zal de volgende omzetclaim (maal de gemiddelde vloerproductiviteit € 8.078 per m² wvo) in wvo binnen de gemeente Zevenaar hebben:

SCENARIO	MINIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (AH)	MAXIMALE TOENAME WVO SUPERMARKT (COOP)
2. Verplaatsing supermarkt en vergroting tot 2.600 m ² wvo	750 m ² wvo € 5,9 miljoen omzetclaim	1.400 m ² wvo € 11,4 miljoen omzetclaim

TABEL 5 TOEVOEGING SUPERMARKTMETERS BINNEN GEMEENTE ZEVENAAR INCLUSIEF OMZETCLAIM (NAAR GEMIDDELDE VLOERPRODUCTIVITEIT) IN SCENARIO 2
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Het tweede scenario betreft een verplaatsing van een supermarkt vanuit het centrum. Hiervoor geldt dat de extra meters die de supermarkt uitbreidt gemiddeld een lagere vloerproductiviteit hebben (ook wel wet van de afnemende meeropbrengsten) en daarmee minder omzetclaim op de bestaande

¹⁰ Berekening $2.600 \cdot € 8.078 = € 21 \text{ miljoen}$

supermarktstructuur van Zevenaar heeft dan een nieuwvestiging. Dit komt mede omdat de betreffende supermarkt al zijn plaats binnen het marktgebied heeft ingenomen en er beperkt nieuwe supermarktmeters toegevoegd zullen worden. De vloerproductiviteit van de uitbreidingsmeters ligt op ca. 50% van de vloerproductiviteit die een nieuwvestiging zou hebben. Bij halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters geldt wel uitdrukkelijk het uitgangspunt dat de locatie die de te verplaatsen supermarkt achterlaat niet opnieuw worden ingevuld met een nieuwe supermarkt. Naast een halvering van de vloerproductiviteit voor uitbreidingsmeters is de omzetclaim voor de gemeente Zevenaar voor supermarkten aangepast op onze aanname dat in 2030 80% van de dagelijkse bestedingen uit de gemeente Zevenaar komt (koopkrachtbinding). Gelet op bovenstaande zal de omzetclaim er voor het verplaatsingsscenario 2 als volgt uit komen te zien:

SCENARIO	TOTALE EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS	EXTRA OMZETCLAIM OP JAARBASIS GEMEENTE ZEVENAAR
2. Verplaatsing supermarkt en vergroting tot 2.600 m ² wvo	€ 3 miljoen – € 5,7 miljoen	€ 2,4 miljoen – € 4,6 miljoen

TABEL 6 OMZETCLAIM SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Samenvattend komt de totale omzetclaim voor beide twee scenario's voor de supermarkten in de gemeente Zevenaar op het volgende uit. Deze omzetclaim wordt bij alle supermarkten die aanwezig zijn in de gemeente Zevenaar weggehaald.

SCENARIO	OMZETCLAIM OP GEMEENTE ZEVENAAR OP JAARBASIS	VERDINGING% TOTALE OMZET 2030
1. Nieuwvestiging supermarkt 2.600 m ² wvo	€ 16,8 mln	-18,1%
2. Verplaatsing supermarkt en vergroting tot 2.600 m ² wvo ¹¹	€ 2,4 mln - € 4,6 mln	-2,6% tot -4,9%

TABEL 7 OMZETCLAIM PER SCENARIO VOOR (SUPERMARKTEN IN) DE GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Bureau Stedelijke Planning

In de distributieve toets (zie tabel 4) is voor de gemeente Zevenaar het totale aantal bestedingen aan supermarkten voor 2030 berekend. Deze betreft voor 2030 € 93 miljoen. Wanneer we de omzetclaim van de twee supermarktscenario's tegenover de bestedingen aan supermarkten in de gemeente Zevenaar in 2030 afzetten, kunnen we op basis van het te verwachten realiseren vloerproductiviteit zien hoeveel omzetverdringing er per scenario zal plaatsvinden:

¹¹ U tgaande van een verp aatsende supermarkt u t het centrum van m n maa . 86 m² wvo (Coop) en max maa .862 m² wvo (AH) za de toename van de omzetc a m ten opz chte van de hu d ge s tuat e

TOT. BESTEDING SUPERMARKTEN 2030	OMZETCLAIM PER SCENARIO	OMZET OVERIGE SUPERMARKTEN ¹²	VLOER- PRODUCTIVITEIT PER SCENARIO ¹³	VERSCHIL T.O.V. LANDELIJK (€ 8.078)
€ 93 miljoen	1. € 16,8 mln	€ 76,2 mln	€ 6.929	-14,2%
	2. € 2,4 tot 4,6 mln	€ 90,6 tot € 88,4 miljoen	€ 8.238 – € 8.039	+2% tot -0,5%

TABEL 8 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. GEREALISEERDE VLOERPRODUCTIVITEIT SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR 2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

UITKOMSTEN OMZETCLAIM PER SCENARIO >>

- Uit bovenstaande omzetclaimberekening blijkt dat een nieuwe vestiging (scenario 1) de hoogste omzeteffecten teweegbrengt.
- Het tweede scenario waarin een supermarkt verplaatst (scenario 2) zorgt voor geringere omzeteffecten: -/ 0,5% tot -/4,9%. In deze scenario's blijft de vloerproductiviteit rond of boven het landelijk gemiddelde.
- Uit ervaringscijfers blijkt dat een omzetverdringing van enkele procenten (<5%) als regulier ondernemersrisico kan worden bestempeld. Een omzetverdringing van 5-10% is zeker voelbaar, maar kan in de regel goed worden opgevangen. Een omzetverdringing van 10-20% is sterker voelbaar en zorgt ervoor dat oplettendheid geboden is. Uitval van een supermarkt is mogelijk. Met meer dan 20% omzetverdringing is sprake van ontwrichtende werking. Uitval van concurrentie is dan vrijwel zeker.
- Alleen bij scenario 1, waarbij een nieuwvestiging van een supermarkt plaatsvindt, is te verwachten dat de vloerproductiviteit lager komt te liggen dan het landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor supermarkten. In het eerste scenario is de mate van omzetverdringing (14,2%) het hoogst. Deze omzetverdringing zorgt ervoor dat met name de centrumsupermarkten in Zevenaar omzeteffecten gaan merken en er oplettendheid is geboden. Uitval van een supermarkt is niet uitgesloten. De supermarktstructuur zal per saldo sterker worden, wanneer een sterkere supermarkt op het BAT-terrein wordt toegevoegd. De komst van een supermarkt op het BAT-terrein zorgt er daarbij voor dat de zuidkant van het centrum en met name de Turmac Cultuurfabriek een stimulans krijgen.
- Bij nieuwvestiging heeft een totaal nieuwe formule meer effect dan een reeds gevestigde formule: immers is er bij een reeds gevestigde formule die een tweede vestiging op het BAT-terrein krijgt, sprake van enige vorm van kannibalisme; een deel van de nieuw gegenereerde omzet wordt bepaald ten koste van een eigen vestiging elders in het centrum.
- Scenario 2 zorgt voor vrijwel geen omzetverdringing voor supermarkten in de gemeente Zevenaar en daarbij dus ook niet voor de centrumsupermarkten.

¹² Berekening Totaal besteding supermarkten gemeente Zevenaar 2030 (€ 93 miljoen) - Omzetclaim per scenario

¹³ Berekening Omzet overige supermarkten / aanbod supermarkten in m² wvo (0.997 m² wvo)

- Momenteel zijn in het centrum van Zevenaar een Coop, Aldi, Albert Heijn en Jumbo gevestigd. In het geval van een verplaatsing van de Jumbo of Albert Heijn, zal het totale wvo binnen het centrum van Zevenaar (en het supermarktaanbod) minimaal toenemen, doordat deze supermarkten al ruim in metrage zijn. Een verplaatsing van de Coop of Aldi betreft in beide scenario's een substantiëlere uitbreiding van het winkelvloeroppervlak, echter ook dan zijn de omzeteffecten minimaal. In het geval van een verplaatsing van Aldi zal de supermarkt echter nooit 2.600 m² wvo betreffen gezien Aldi supermarkten een dergelijk metrage nooit innemen binnen Nederland en dit scenario daarmee fors kleinere effecten zal kennen.
- In het geval van een verplaatsing zoals in scenario 2 is het zaak dat er geen nieuwe supermarkt op de oude locatie van de te verplaatsen supermarkt komt. Voor dat pand zal de bestemming dan ook gewijzigd moeten worden, waarna er een geschikte nieuwe invulling in kan worden gegeven. Gezien de locaties van de supermarkten in het centrum van Zevenaar aan de randen van het centrum komt hier naar ons inzien de woonfunctie sterk voor in aanmerking, maar ook detailhandels/leisure functies en niet retailfuncties (werken/maatschappelijk/diensten) zijn mogelijk. Het zal door verplaatsing geen gat slaan binnen de bestaande winkelstructuur door ligging aan de randen van het centrum.

3.2 EFFECTEN DETAILHANDELSSTRUCTUUR CENTRUM ZEVENAAR EN DORPSKERNEN

- Ten opzichte van de totale detailhandelsomzet in de gemeente Zevenaar heeft nieuwvestiging van een supermarkt in scenario 1 naar verwachting een omzetaandeel van 6,1% - 7,8%. Echter kan verwacht worden dat deze effecten, zoals in paragraaf 3.1 besproken, voor het grootste deel bij de huidige supermarkten in de gemeente Zevenaar te merken zijn. De detailhandel in het centrum van Zevenaar is namelijk in een andere branchegroep actief en creëert deels een eigen aantrekkingskracht. Ondanks dat de supermarkten de grootste effecten zullen merken zal er tevens een enigszins negatief effect optreden bij overige gevestigde detailhandel. Supermarkten fungeren als trekkers in winkelgebieden en bij minder functioneren, zal de passantenstroom ook enigszins afnemen. We verwachten echter dat deze negatieve effecten relatief beperkt kunnen blijven doordat de huidige supermarkten in het centrum reeds goed functioneren.

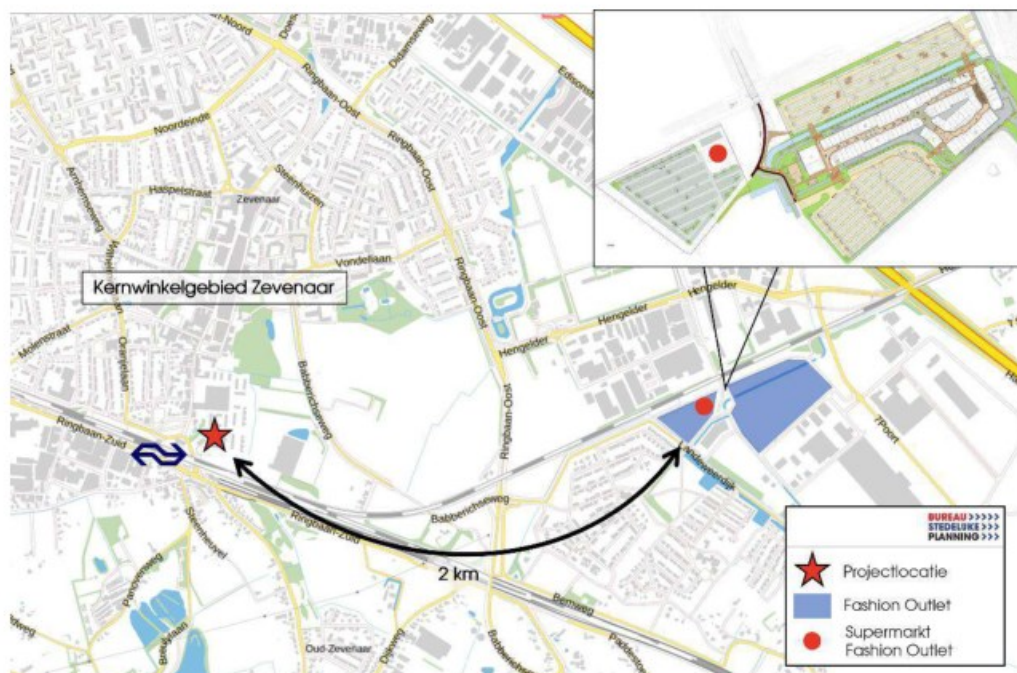
TOTALE OMZET DETAILHANDEL GEM. ZEVENAAR	OMZETCLAIM SUPERMARKT BAT-TERREIN PER SCENARIO	OMZETAANDEEL IN %
€ 215 miljoen	1. € 16,8 miljoen	7,8%
	2. € 2,4 mln – € 4,6 mln	1,1% - 2,1%

TABEL 9 OMZETCLAIM PER SCENARIO T.O.V. TOTALE OMZET DETAILHANDEL IN GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Omzetkengedaten 2020 (Pantela/INRetail), Locatus augustus 2021, Bureau Stedelijke Planning

- Dagelijks aanbod wordt in de toekomst belangrijker, supermarkten worden en zijn nu al trekkers van het winkelgebied. Er zitten vier supermarkten in Zevenaar wat relatief veel is voor een dergelijke kern. Zij functioneren op dit moment goed. Bij nieuwvestiging van een supermarkt op het BAT-terrein zullen de bestaande centrumsupermarkten voldoende kunnen blijven functioneren en daarmee met zijn vieren een voldoende aantrekkingskracht op het centrum blijven genereren.
- Mocht er onverhoopt een supermarkt uit het centrum vertrekken, door óf verplaatsing naar het BAT-terrein of door onwaarschijnlijke uitval, dan nog zijn er drie goed presterende toekomstbestendige supermarkten in het centrum van Zevenaar aanwezig die de gehele detailhandelsstructuur sterk houden. Daarnaast zorgt een supermarkt op het BAT-terrein er tevens voor dat er combinatiebezoek met het centrum en het cultuurcluster (Turmac Cultuurfabriek) zal plaatsvinden, de locatie ligt namelijk slechts enkele honderden meters van het centrum en op een steenworp afstand van de Turmac Cultuurfabriek. Hierdoor kan, in combinatie met de voorziene parkeermogelijkheid, de supermarkt een bronpunctfunctie voor zowel het centrum als het cultuurcluster gaan vormen.

KOMST SUPERMARKT OUTLET CENTER >>

- Er zijn vergevorderde plannen voor een vestiging van een supermarkt van 1.320 m² bvo (ca. 1.050 m² wvo) bij het Outlet Center aan de oostkant van Zevenaar. Dit outlet center wordt op dit moment gebouwd. De locatie van deze Fashion Outlet ligt een stuk van het centrum van Zevenaar af, tegen de rand van de gemeente. Er is op dit moment een bouwvergunning voor de supermarkt verleend, welke nu ter inzage ligt.
- Bij realisatie van een supermarkt op het BAT-terrein zal een mogelijke supermarkt bij het outlet center vrijwel geen effecten hebben. Met name omdat een supermarkt bij een outlet center grotendeels een functie (combinatiebezoek) voor de bezoeker van het outlet center heeft en door zijn beperkte omvang nog enigszins een verzorgende functie voor omliggende buurt heeft. De supermarkt krijgt in die zin een vergelijkbare functie als andere kleinere supermarkten in de gemeente, buiten het centrum van Zevenaar.



FIGUUR 12 LOCATIE FASHION OUTLET ZEVENAAR EN SUPERMARKT GROOT HOLTHUIZEN

Bron: PDOK Achtergrondkaart, fashionoutletzevenaar.nl, bewerking: Bureau Stedelijke Planning

3.3 EFFECTEN SUPERMARKTSTRUCTUUR DORPSKERNEN

- De boodschappenstructuur in de gemeente Zevenaar zorgt voor dagelijkse voorzieningen nabij. De ondersteunende dorpskernen vervullen die functie voor de omliggende buurt of wijk en met in alle gevallen één supermarkt per cluster functioneren ze naar behoren.
- Het verdringingseffect van het toevoegen van een supermarkt aan het BAT-terrein zal zeer beperkt zijn op de omliggende structuur in de wijken en dorpskernen van de gemeente Zevenaar. Dit komt door zowel de fysieke afstand als het verschil in functie en verzorgingsbereik. Zo zijn drie dorpssupermarkten in Babberich, Pannerden en Giesbeek, qua metrage en functie niet vergelijkbaar met een volwaardige supermarkt zoals op het BAT-terrein kan landen. De twee grotere supermarkten in Lobith en Tolkamer zijn ten eerste op minimaal 7 tot 8 kilometer van het BAT-terrein gesitueerd en hebben ten tweede ook een eigen verzorgende functie voor omliggende kernen. De omzeteffecten zullen zoals eerder gezegd daarom voornamelijk bij de centrumsupermarkten in Zevenaar plaatsvinden.



VOORAANZICHT COOP BABBERICHT (L) EN PANNERDEN (R)
Bron: Google Streetview

3.4 LEEGSTANDSGEVOLGEN SUPERMARKTSTRUCTUUR

Voor de toename van leegstand houden we op basis van ervaringscijfers aan dat elke 1% omzetsderving leidt tot een leegstandstoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Immers, omzetsderving gaat niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand. Dit komt doordat een (kleine) omzetsdaling ondernemers niet direct in de gevarenzone brengt. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelskosten of ondernemersfee) en /of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.

Een indicatieve omzetverdringing van 14,2% (scenario 1) in het gehele verzorgingsgebied kan theoretisch gezien leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 762 m² wvo voor supermarkten in het gehele verzorgingsgebied ⁴. Echter achten we de kans op uitval in de omringende dorpskernen en/of winkelgebieden van Zevenaar gering, laat staan dat de ontwikkeling leidt tot een dusdanig grote uitval of sterk oplopende leegstand dat daarmee sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Wanneer we alleen kijken naar de omzetverdringing in het centrum zal deze op ca. 17% liggen ⁵, wat theoretisch kan leiden tot een leegstandstoename van maximaal circa 650 m² wvo ⁶ in het centrum.

Voor het eerste scenario kan dan ook worden gesteld dat deze een relatief groot, maar niet onoverkomelijk effect heeft op de bestaande supermarktstructuur in het centrum van Zevenaar. Zoals gesteld zou de komst van een nieuwe supermarkt in beide scenario's voor structuurversterking zorgen, waarbij er de kans bestaat dat dit een effect op de bestaande supermarkten heeft, maar zelfs dat is niet gegarandeerd. Mocht er toch een bestaande supermarkt aan onderdoor gaan, dan

¹⁴ Bereken $ng \ 0,5 * 4,2\% * 0,727 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten gemeente Zevenaar} = 762$

¹⁵ Bereken $ng \ 2.600 \text{ m}^2 \text{ wvo} / 7.446 \text{ m}^2 \text{ wvo supermarkten centrum} * 50\% \text{ verdr ng} = 7\%$

¹⁶ Bereken $ng \ 2.600 \text{ m}^2 \text{ wvo} * 50\% \text{ verdr ng} * 0,5 \text{ leegstandseffect} = 650 \text{ m}^2 \text{ wvo}$

is het verdwijnen van deze ‘zwakke broeder’ per saldo, met de komst van de nieuwe supermarkt, nog steeds positief voor de detailhandelsstructuur van Zevenaar centrum. Daarbij is het tevens zo, dat de effecten geringer zijn wanneer het de nieuwvestiging van een (in centrum Zevenaar) bestaande formule betreft.

Wanneer er sprake is van een supermarktverplaatsing, zoals in het tweede scenario, zijn de effecten überhaupt gering(er) tot verwaarloosbaar te noemen. Immers de supermarkt maakt nu al deel uit van de structuur en concurreert nu al met ander supermarktaanbod in Zevenaar. De vloerproductiviteit zou in het tweede scenario ongeveer op het landelijk gemiddelde liggen. Daar komt bij dat de omzetverdringing onder de 5% ligt, waarbij ervaring leert dat er weinig (meetbaar) effect op de bestaande structuur merkbaar is. Dat geldt ook voor eventuele leegstand. De enige leegstand die moet worden opgevangen bij de verplaatsing van een bestaande supermarkt, is de nieuwe invulling van de op dat moment voormalige supermarktlocatie. Hiervoor is het aan te raden de bestemming te wijzigen als zijnde niet-supermarkt of mogelijk een andere bestemming dan detailhandel. Dit is gezien de vier locaties van de supermarkten aan de randen van het centrum goed mogelijk en heeft vrijwel geen effecten op het centrum van Zevenaar. Met de komst of verplaatsing van een nieuwe supermarkt, verwachten we bovendien dat het een positief effect op de leegstand binnen het onderzoeksgebied zal hebben, daar er, zoals gezegd, sprake is van structuurversterking. Dit geeft een nieuwe impuls aan het centrum van Zevenaar, maar ook aan de Turmac Cultuurfabriek, waardoor Zevenaar nog aantrekkelijker wordt voor de vestiging van andere winkels, horeca en publieksvoorzieningen.

LEEGSTANDEFFECTEN VERPLAATSING SUPERMARKT NAAR BAT-TERREIN >>

In deze paragraaf wordt een afweging gemaakt van de omzet-/leegstandseffecten en de toekomstbestendigheid van de twee scenario's op de detailhandelsstructuur en omliggende supermarktstructuur in de gemeente Zevenaar. Het gaat hierbij om de volgende twee scenario's, waarbij in beide gevallen een supermarkt op het BAT-terrein wordt gerealiseerd.

1. Nieuwvestiging van een supermarkt van ruim 2.600 m² wvo (3.300 m² bvo)
2. Verplaatsing van een bestaande supermarkt uit het centrum van Zevenaar welke uitbreidt tot ruim 2.600 m² wvo.

		SCENARIO 1 NIEUWVESTIGING SUPERMARKT	SCENARIO 2 VERPLAATSING SUPERMARKT	
OMZET-/ LEEGSTANDS- EFFECTEN	Effecten op supermarkten centrum Zevenaar	-	+	
	Effecten op overige supermarkten Zevenaar	-/+	-/+	
	Effecten op overige detailhandel gemeente Zevenaar	-/+	-/+	
EINDOORDEEL OMZET-/LEEGSTANDEFFECTEN		-/+	+	
TOEKOMSTBESTENDIGHEID SUPERMARKTEN CENTRUM		-/+	+	
PASSEND BIJ PLANNEN EN STRUCTUUR BAT-TERREIN		+	++	
LEGENDA				
Zeer negatief	Negatief	Weinig effect	Positief	Zeer Positief

TABEL 10 AFWEGING EN BEOORDELING TWEE SCENARIO'S

AFWEGING SCENARIO'S EN ADVIES >>

- Per saldo is het verplaatsen van een supermarkt in eerste instantie positiever dan een nieuwvestiging, maar daarvoor geldt wel dat er geen nieuwe supermarkt op de oude plek van de te verplaatsen supermarkt moet komen.
- Voor wat betreft het eindoordeel over de geschetste scenario's is het de vraag wat zwaarder weegt in het oordeel; de omzet- en leegstandseffecten op het omliggend aanbod, of de toekomstbestendigheid van het BAT-terrein (inclusief Turmac Cultuurfabriek) en het centrum van Zevenaar. Voor een succesvolle (her)ontwikkeling van het BAT-terrein is de komst van een supermarkt positief (scenario 1) tot zeer positief (scenario 2). Zowel een verplaatsing van een supermarkt, maar ook een nieuwvestiging zal per saldo zorgen voor een versterking van zowel het centrum van Zevenaar, de supermarktstructuur in zijn geheel en het BAT-terrein als ontmoetingsplek en levendige wijk.
- Het centrum van Zevenaar is in huidige vorm vertegenwoordigd met vier supermarkten. Mocht een 'zwakke broeder' uitvallen door de komst van een vijfde supermarkt, met een toekomstbestendigere omvang, dan is er naar onze inzichten per saldo nog steeds sprake van structuurversterking.
- De effecten voor omliggende wijken, dorpskernen en detailhandel zullen minimaal zijn.

BIJLAGE 1 SUPERMARKTAANBOD

NR	FORMULE	ADRES	M² WVO	AFSTAND (METER)*
ZEVENAAR				
1	Coop	Masiusplein 24	1.186	700
2	Aldi	Muldershof 35	1.274	1.000
3	Albert Heijn	Kampsingel 2	1.862	1.000
4	Jumbo	Kampsingel 7	1.705	1.100
5	Jumbo	Van Oldebarneveldtlaan 34	969	1.500
6	SPAR	Spaansmaat 10	450	2.300
TOTAAL			7.446	
BABBERICH, GIESBEEK, LOBITH, PANNERDEN EN TOLKAMER				
7	Coop	Babborgaplein 1A, Babberich	372	3.100
8	Coop Compact	Dorpsplein 2, Pannerden	385	4.700
9	Coop	Middenstraat 2, Lobith	1.175	7.300
10	Jumbo	's-Gravenwaarsedijk 78, Tolkamer	960	7.400
11	SPAR	Meentsestraat 3, Giesbeek	389	8.200
TOTAAL			3.281	

TABEL 11 AANBOD SUPERMARKTEN IN DE GEMEENTE ZEVENAAR
Bron: Locatus augustus 2021

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 13:51
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; Kauw
Onderwerp: FW: 20210237 Behoeftte en effectenstudie Supermarkt BAT-terrein 061021
Bijlagen: 20210237 Behoeftte en effectenstudie Supermarkt BAT-Terrein 061021.cleaned.pdf

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.
Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste [REDACTED],
Zoals besproken hebben wij gisteren het DPO ontvangen.
Bijgaand stuur ik je deze door. Ik vraag je deze in de interne routing door te zetten. Ik verneem graag of er opmerkingen zijn op het document.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06-[REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 14:36
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein
Bijlagen: Notitie - reactie BSP op gemeente Zevenaar.cleaned.pdf

Dag [REDACTED]

Zojuist hebben we gesproken met [REDACTED] en [REDACTED] van BSP, naar aanleiding van de opmerkingen die wij hebben gemaakt op de eerste versie van de effectenanalyse supermarkt BAT-terrein.

Zoals ik het begrijp gaan zij op basis van de door hun opgestelde Notitie – reactie en het gesprek dat wij hierover hebben gevoerd de Effectenanalyse verduidelijken en aanscherpen.

Over de volgende zaken hebben wij gesproken:

- Effectenanalyse is indicatief en bevat aannames: dit beaamt BSP. Zij gaan nu in de Effectenanalyse duidelijk maken wat feiten, berekeningen, en interpretaties zijn. Ze gaan hun aannames nader onderbouwen. Zij geven nu bijvoorbeeld aan dat zij denken dat de komst van een nieuwe supermarkt wél een positief effect kan hebben. Met name in het centrum, wellicht niet op het kernwinkelgebied.
- Afbakening gebied: wat is het centrum en wat is het kernwinkelgebied? Volgens mij hebben we gezegd dat beide begrippen door elkaar worden gebruikt. Het is goed om dit nader te omschrijven. We gaan uit van het centrumgebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan centrum. Het kernwinkelgebied heeft als bron

de Centrumvisie:

Kernwinkelgebied centrum Zevenaar



- BSP geeft aan dat door de komst van een nieuwe supermarkt een nieuwe klantenstroom wordt aangeboord. Ik heb aangegeven dat ik dan wel wil weten waar die vandaan komt. Zowel Duiven als Didam hebben supermarkten vanaf discount tot full-service segment.
- BSP stelt dat het kan dat er een 'zwakke broeder' afvalt, wanneer er een nieuwe, sterke supermarkt bijkomt. Nu functioneren de supermarkten goed (is trouwens ook een aanname). Zij geven ook aan dat dit niet tot een verslechtering van de structuur hoeft te leiden.
- De afstand van de beoogde locatie tot het Raadhuisplein is bijna 700 meter. Des te verder de afstand, des te onwaarschijnlijker is een combinatiebezoek. Om bezoekers te verleiden tot een combinatiebezoek is een aantal voorwaarden belangrijk: een aantrekkelijke route (Kerkstraat is niet zo aantrekkelijk, woonstraat en smalle trottoirs) en een aantrekkelijk winkelaanbod in het kernwinkelgebied.
- De vraag straks wordt of de effecten die voorzien zijn, aanvaardbaar zijn of niet? Zijn deze effecten zo aanvaardbaar dat de raad bereid is om een besluit te nemen tegen haar eigen beleid (uit 2015) in?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

beleidsmedewerker economie



(0316) [Redacted]
[Redacted]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [redacted]@solidiam.com>

Verzonden: maandag 29 november 2021 21:05

Aan: [redacted]@zevenaar.nl>

CC: [redacted]@zevenaar.nl>; [redacted]@solidiam.com>; [redacted]
[redacted]@zevenaar.nl>; [redacted] Bureau Stedelijke Planning [redacted]@stedplan.nl>; [redacted] Bureau
Stedelijke Planning [redacted]@stedplan.nl>

Onderwerp: RE: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.
Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste [redacted],

Bijgaand stuur ik je zoals besproken de inhoudelijke reactie van Bureau Stedelijke Planning op de (ongedateerde) ambtelijke 'Effectanalyse supermarkt BAT-terrein', zoals door jou toegezonden op 4 november jl.. Zoals afgesproken vindt hierover morgen een deskundigenoverleg plaats tussen gemeente en BSP.

In jouw mail van 4 november jl. werden ook andere dan de hiervoor besproken bevindingen aangegeven op het vlak van verkeer, stedenbouw en groen. Voor het complete beeld willen wij hierbij graag op deze punten ingaan.

De benoemde met name verkeerskundige aspecten specifiek ten aanzien van de supermarkt (verkeersgeneratie, wijze van ontsluiting op het Stationsplein, mede in relatie tot deze verkeersgeneratie, parkeerdruk in relatie tot omvang parkeerterrein en in samenhang met parkeerbehoefte voor andere functies) zijn/waren eerder benoemd, richtinggevend onderzocht door Goudappel Coffeng en door hen vastgelegd in de concept-notitie en vervolgens besproken op 27 september jl. met jullie deskundigen. Opvallend is het verschil tussen de conclusie, gezamenlijk getrokken op het eind van het overleg op 27 september jl. en de conclusie zoals verwoord in jouw mail van 4 november jl.

Daar waar de conclusie op 27 september was, dat er in principe geen onoplosbare belemmeringen geconstateerd werden om de verkeersgeneratie op een ordentelijke wijze verkeerskundig af te wikkelen op het Stationsplein en in bredere zin op het netwerk in de nabije en ruimere omgeving/structuur, die in nadere uitwerking in goede samenhang uiteraard nog dienen/dienden te worden uitgewerkt (waarvoor concrete aanpassingsrichtingen voor het profiel ter plaatse zijn aangegeven) en op basis hiervan in een verkeersmodel te worden aangetoond is de conclusie zoals verwoord op 4 november anders, namelijk waarin deze aspecten juist als negatieve locatiefactoren voor een toekomstige supermarkt zijn aangehaald.

Graag zouden wij zien, dat de houding en uitgestippelde marsroute zoals in het verkeerskundige overleg van 27 september jl. besproken weer wordt opgepakt ten aanzien van deze uitwerking.

Concreet is daar bijvoorbeeld ten aanzien van de parkeerbehoefte afgesproken dat door de gemeente een inventarisatie zou plaatsvinden van de functies (gemeentekantoor, culturele en maatschappelijke functies) ten behoeve van het opstellen van een goede parkeerbalans, rekening houdend met bezettingen over de week. Ook een nog in overleg te bepalen parkeerregime is op deze parkeerbalans van invloed zoals tijdens voornoemd overleg gezamenlijk geconcludeerd. Deze beide zaken staan wat ons betreft dan ook open en zullen in samenhang beschouwd moeten worden.

Nieuw zijn voor ons twee conclusies:

- De locatie zou slecht bereikbaar zijn voor een commerciële functie als een supermarkt. Dit argument bestrijden wij en staat ook haaks op de door Goudappel Coffing globaal berekende (en in principe te faciliteren) verkeerstoeename. Bovendien zouden wij niet met het voorstel zijn gekomen om hier een supermarkt te vestigen als wij op basis van onze commerciële kennis om deze reden hier geen heil in zouden zien.

- De schaal van de supermarkt zou te groot zijn voor de locatie/omgeving. Ook dit argument bestrijden wij. De supermarkt wordt immers georiënteerd op de grootschalige omgeving van parkeerplaats/spoor en vormt door opname in de geluidsbufter juist een natuurlijke overgang naar het kleinschalige woonmilieu met aantrekkelijke kansen voor architectonische uitwerking van plandeel 3b op een menselijke maat in relatie met de hier geprojecteerde woningbouw. In functionele zin zijn wij het wel eens dat de omvang van de supermarkt goed getuned moet worden in relatie tot parkeren en verkeersafwikkeling om tot een goed onderbouwde en goed functionerende commerciële en verkeerskundige situatie te komen. Daarbij te beginnen met zoals op 27 september besproken het opstellen van een goede parkeerbalans.

Tot slot: reeds eerder hebben wij gereageerd op de status van een in de toegezonden effectanalyse aangehaalde zinssnede in de Centrumvisie 2015 over beleid ten aanzien van de BAT-locatie. Jouw beantwoording namens het college is ons inziens zowel procesmatig als publiekrechtelijk geruststellend. Wij gaan er op basis van deze beantwoording dan ook van uit dat een in 2015 opgenomen beleidsgedachte (afwijkend van het in 2012 onherroepelijk geworden bestemmingsplan) nu en in de toekomst (ook al is deze beleidsnotitie vastgesteld in de Raad) niet richtinggevend of ook maar aanvullend ten opzichte van de in het bestemmingplan genoemde criteria kan worden beschouwd voor het entameren van deze mogelijke afwijking van het bestemmingsplan.

Wij wensen jou en jullie deskundigen van EZ een vruchtbaar inhoudelijk overleg morgen over de economische aspecten.

Met vriendelijke groet,

06 [redacted]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.

This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: [redacted] <[\[redacted\]@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)>

Verzonden: vrijdag 5 november 2021 13:59

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@solidiam.com](mailto:[redacted]@solidiam.com)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@solidiam.com](mailto:[redacted]@solidiam.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@solidiam.com](mailto:[redacted]@solidiam.com)>

Onderwerp: RE: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

Dag [redacted],

We / het College was zich uiteraard bewust van hetgeen in 2015 in de Centrumvisie is opgenomen. Het College wilde echter desondanks de mogelijkheden van deze supermarkt serieus onderzoeken en zorgvuldig afwegen. Er is dus zeker geen sprake van een niet-ordentelijke en inefficiënte procesgang.

De Centrumvisie Zevenaar 2015 heb ik opgevraagd en stuur ik je begin volgende week toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: ██████████@solidiam.com>

Verzonden: vrijdag 5 november 2021 10:02

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

CC: ██████████@solidiam.com>; ██████████@zevenaar.nl>; ██████████@solidiam.com>

Onderwerp: Re: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.
Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste ██████████,

Dank voor toezending.

Bij een eerste lezing van de notitie van EZ springt één argument voor negatieve advisering er nogal uit, namelijk dat blijkbaar in de Centrumvisie Zevenaar (vastgesteld in de raad in 2015) die expliciet gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid t.b.v. detailhandel in het bestemmingsplan BAT uitsluit.

Presentatie van dit argument op dit moment bevestigt mijn eerdere stelling, dat in de afgelopen periode ten aanzien van de supermarkt in ieder geval geen sprake is geweest van een ordentelijke en efficiënte procesgang. Een dergelijk majeur argument zou immers de eerste focus hebben verdiend, waarbij de (volledige) context van dit beleid tegen het licht gehouden wordt.

Gelet op het belang van Solidiam neem ik graag kennis van de volledige context van dit beleidsstuk. Zou je mij dit centrumplan kunnen toezenden?

Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,

██████████
E: ██████████@solidiam.com

T: +31 ██████████

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

Op 4 nov. 2021, om 19:38 heeft ██████████@zevenaar.nl> het volgende geschreven:

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 30 november 2021 14:36
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein
Bijlagen: Notitie - reactie BSP op gemeente Zevenaar.cleaned.pdf

Dag [REDACTED],

Zojuist hebben we gesproken met [REDACTED] van BSP, naar aanleiding van de opmerkingen die wij hebben gemaakt op de eerste versie van de effectenanalyse supermarkt BAT-terrein.

Zoals ik het begrijp gaan zij op basis van de door hun opgestelde Notitie – reactie en het gesprek dat wij hierover hebben gevoerd de Effectenanalyse verduidelijken en aanscherpen.

Over de volgende zaken hebben wij gesproken:

- Effectenanalyse is indicatief en bevat aannames: dit beaamt BSP. Zij gaan nu in de Effectenanalyse duidelijk maken wat feiten, berekeningen, en interpretaties zijn. Ze gaan hun aannames nader onderbouwen. Zij geven nu bijvoorbeeld aan dat zij denken dat de komst van een nieuwe supermarkt wél een positief effect kan hebben. Met name in het centrum, wellicht niet op het kernwinkelgebied.
- Afbakening gebied: wat is het centrum en wat is het kernwinkelgebied? Volgens mij hebben we gezegd dat beide begrippen door elkaar worden gebruikt. Het is goed om dit nader te omschrijven. We gaan uit van het centrumgebied zoals opgenomen in het bestemmingsplan centrum. Het kernwinkelgebied heeft als bron

de Centrumvisie:

Kernwinkelgebied centrum Zevenaar



- BSP geeft aan dat door de komst van een nieuwe supermarkt een nieuwe klantenstroom wordt aangeboord. Ik heb aangegeven dat ik dan wel wil weten waar die vandaan komt. Zowel Duiven als Didam hebben supermarkten vanaf discount tot full-service segment.
- BSP stelt dat het kan dat er een 'zwakke broeder' afvalt, wanneer er een nieuwe, sterke supermarkt bijkomt. Nu functioneren de supermarkten goed (is trouwens ook een aanname). Zij geven ook aan dat dit niet tot een verslechtering van de structuur hoeft te leiden.
- De afstand van de beoogde locatie tot het Raadhuisplein is bijna 700 meter. Des te verder de afstand, des te onwaarschijnlijker is een combinatiebezoek. Om bezoekers te verleiden tot een combinatiebezoek is een aantal voorwaarden belangrijk: een aantrekkelijke route (Kerkstraat is niet zo aantrekkelijk, woonstraat en smalle trottoirs) en een aantrekkelijk winkelaanbod in het kernwinkelgebied.
- De vraag straks wordt of de effecten die voorzien zijn, aanvaardbaar zijn of niet? Zijn deze effecten zo aanvaardbaar dat de raad bereid is om een besluit te nemen tegen haar eigen beleid (uit 2015) in?

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

beleidsmedewerker economie



(0316 [Redacted])
[Redacted]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [redacted]@solidiam.com>

Verzonden: maandag 29 november 2021 21:05

Aan: [redacted]@zevenaar.nl>

CC: [redacted]@zevenaar.nl>; [redacted]@solidiam.com>; [redacted]
[redacted]@zevenaar.nl>; [redacted] Bureau Stedelijke Planning [redacted]@stedplan.nl>; [redacted] | Bureau
Stedelijke Planning <[redacted]@stedplan.nl>

Onderwerp: RE: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.
Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste [redacted],

Bijgaand stuur ik je zoals besproken de inhoudelijke reactie van Bureau Stedelijke Planning op de (ongedateerde) ambtelijke 'Effectanalyse supermarkt BAT-terrein', zoals door jou toegezonden op 4 november jl.. Zoals afgesproken vindt hierover morgen een deskundigenoverleg plaats tussen gemeente en BSP.

In jouw mail van 4 november jl. werden ook andere dan de hiervoor besproken bevindingen aangegeven op het vlak van verkeer, stedenbouw en groen. Voor het complete beeld willen wij hierbij graag op deze punten ingaan.

De benoemde met name verkeerskundige aspecten specifiek ten aanzien van de supermarkt (verkeersgeneratie, wijze van ontsluiting op het Stationsplein, mede in relatie tot deze verkeersgeneratie, parkeerdruk in relatie tot omvang parkeerterrein en in samenhang met parkeerbehoefte voor andere functies) zijn/waren eerder benoemd, richtinggevend onderzocht door Goudappel Coffeng en door hen vastgelegd in de concept-notitie en vervolgens besproken op 27 september jl. met jullie deskundigen. Opvallend is het verschil tussen de conclusie, gezamenlijk getrokken op het eind van het overleg op 27 september jl. en de conclusie zoals verwoord in jouw mail van 4 november jl.

Daar waar de conclusie op 27 september was, dat er in principe geen onoplosbare belemmeringen geconstateerd werden om de verkeersgeneratie op een ordentelijke wijze verkeerskundig af te wikkelen op het Stationsplein en in bredere zin op het netwerk in de nabije en ruimere omgeving/structuur, die in nadere uitwerking in goede samenhang uiteraard nog dienen/dienden te worden uitgewerkt (waarvoor concrete aanpassingsrichtingen voor het profiel ter plaatse zijn aangegeven) en op basis hiervan in een verkeersmodel te worden aangetoond is de conclusie zoals verwoord op 4 november anders, namelijk waarin deze aspecten juist als negatieve locatiefactoren voor een toekomstige supermarkt zijn aangehaald.

Graag zouden wij zien, dat de houding en uitgestippelde marsroute zoals in het verkeerskundige overleg van 27 september jl. besproken weer wordt opgepakt ten aanzien van deze uitwerking.

Concreet is daar bijvoorbeeld ten aanzien van de parkeerbehoefte afgesproken dat door de gemeente een inventarisatie zou plaatsvinden van de functies (gemeentekantoor, culturele en maatschappelijke functies) ten behoeve van het opstellen van een goede parkeerbalans, rekening houdend met bezettingen over de week. Ook een nog in overleg te bepalen parkeerregime is op deze parkeerbalans van invloed zoals tijdens voornoemd overleg gezamenlijk geconcludeerd. Deze beide zaken staan wat ons betreft dan ook open en zullen in samenhang beschouwd moeten worden.

Nieuw zijn voor ons twee conclusies:

- De locatie zou slecht bereikbaar zijn voor een commerciële functie als een supermarkt. Dit argument bestrijden wij en staat ook haaks op de door Goudappel Coffing globaal berekende (en in principe te faciliteren) verkeersstoename. Bovendien zouden wij niet met het voorstel zijn gekomen om hier een supermarkt te vestigen als wij op basis van onze commerciële kennis om deze reden hier geen heil in zouden zien.

- De schaal van de supermarkt zou te groot zijn voor de locatie/omgeving. Ook dit argument bestrijden wij. De supermarkt wordt immers georiënteerd op de grootschalige omgeving van parkeerplaats/spoor en vormt door opname in de geluidsbufter juist een natuurlijke overgang naar het kleinschalige woonmilieu met aantrekkelijke kansen voor architectonische uitwerking van plandeel 3b op een menselijke maat in relatie met de hier geprojecteerde woningbouw. In functionele zin zijn wij het wel eens dat de omvang van de supermarkt goed getuned moet worden in relatie tot parkeren en verkeersafwikkeling om tot een goed onderbouwde en goed functionerende commerciële en verkeerskundige situatie te komen. Daarbij te beginnen met zoals op 27 september besproken het opstellen van een goede parkeerbalans.

Tot slot: reeds eerder hebben wij gereageerd op de status van een in de toegezonden effectanalyse aangehaalde zinssnede in de Centrumvisie 2015 over beleid ten aanzien van de BAT-locatie. Jouw beantwoording namens het college is ons inziens zowel procesmatig als publiekrechtelijk geruststellend. Wij gaan er op basis van deze beantwoording dan ook van uit dat een in 2015 opgenomen beleidsgedachte (afwijkend van het in 2012 onherroepelijk geworden bestemmingsplan) nu en in de toekomst (ook al is deze beleidsnotitie vastgesteld in de Raad) niet richtinggevend of ook maar aanvullend ten opzichte van de in het bestemmingplan genoemde criteria kan worden beschouwd voor het entameren van deze mogelijke afwijking van het bestemmingsplan.

Wij wensen jou en jullie deskundigen van EZ een vruchtbaar inhoudelijk overleg morgen over de economische aspecten.

Met vriendelijke groet,

06 [redacted]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.

This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: [redacted] <[\[redacted\]@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)>

Verzonden: vrijdag 5 november 2021 13:59

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@solidiam.com](mailto:[redacted]@solidiam.com)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@solidiam.com](mailto:[redacted]@solidiam.com)>; [redacted] <[\[redacted\]@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)>; [redacted] <[\[redacted\]@solidiam.com](mailto:[redacted]@solidiam.com)>

Onderwerp: RE: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

Dag [redacted]

We / het College was zich uiteraard bewust van hetgeen in 2015 in de Centrumvisie is opgenomen. Het College wilde echter desondanks de mogelijkheden van deze supermarkt serieus onderzoeken en zorgvuldig afwegen. Er is dus zeker geen sprake van een niet-ordentelijke en inefficiënte procesgang.

De Centrumvisie Zevenaar 2015 heb ik opgevraagd en stuur ik je begin volgende week toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Projectmanager



██████████@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: ██████████@solidiam.com>

Verzonden: vrijdag 5 november 2021 10:02

Aan: ██████████@zevenaar.nl>

CC: ██████████@solidiam.com>; ██████████@zevenaar.nl>; ██████████@solidiam.com>

Onderwerp: Re: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.
Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste ██████████,

Dank voor toezending.

Bij een eerste lezing van de notitie van EZ springt één argument voor negatieve advisering er nogal uit, namelijk dat blijkbaar in de Centrumvisie Zevenaar (vastgesteld in de raad in 2015) die expliciet gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid t.b.v. detailhandel in het bestemmingsplan BAT uitsluit.

Presentatie van dit argument op dit moment bevestigt mijn eerdere stelling, dat in de afgelopen periode ten aanzien van de supermarkt in ieder geval geen sprake is geweest van een ordentelijke en efficiënte procesgang. Een dergelijk majeur argument zou immers de eerste focus hebben verdiend, waarbij de (volledige) context van dit beleid tegen het licht gehouden wordt.

Gelet op het belang van Solidiam neem ik graag kennis van de volledige context van dit beleidsstuk. Zou je mij dit centrumplan kunnen toezenden?

Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,

██████████
E ██████████@solidiam.com

T: +31 ██████████

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

Op 4 nov. 2021, om 19:38 heeft ██████████@zevenaar.nl> het volgende geschreven:

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 14:00
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

Dag [REDACTED],

Kun jij mij de Centrumvisie Zevenaar 2015 toesturen of aangeven waar ik deze kan vinden (de vastgestelde versie)?
Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 10:02
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: Re: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.

Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste [REDACTED],

Dank voor toezending.

Bij een eerste lezing van de notitie van EZ springt één argument voor negatieve advisering er nogal uit, namelijk dat
blijkbaar in de Centrumvisie Zevenaar (vastgesteld in de raad in 2015) die expliciet gebruikmaking van de
wijzigingsbevoegdheid t.b.v. detailhandel in het bestemmingsplan BAT uitsluit.

Presentatie van dit argument op dit moment bevestigt mijn eerdere stelling, dat in de afgelopen periode ten aanzien
van de supermarkt in ieder geval geen sprak is geweest van een ordentelijke en efficiënte procesgang. Een dergelijk
majeur argument zou immers de eerste focus hebben verdiend, waarbij de (volledige) context van dit beleid tegen
het licht gehouden wordt.

Gelet op het belang van Solidiam neem ik graag kennis van de volledige context van dit beleidsstuk. Zou je mij dit
centrumplan kunnen toezenden?

Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@solidiam.com

T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.

Memlingstraat 2

NL-1077 LR Amsterdam

T: +31 20 670 41 41

F: +31 20 670 41 67

W: www.solidiam.com

Op 4 nov. 2021, om 19:38 heeft [REDACTED]@zevenaar.nl> het volgende geschreven:

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 19:07
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein
Bijlagen: Centrumvisie zevenaar 16122015_1.pdf

Dag [REDACTED]

Bijgevoegd de Centrumvisie Zevenaar 2015 – 2025.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 13:59
Aan: [REDACTED]@solidiam.com>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: RE: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

Dag [REDACTED]

We / het College was zich uiteraard bewust van hetgeen in 2015 in de Centrumvisie is opgenomen. Het College wilde echter desondanks de mogelijkheden van deze supermarkt serieus onderzoeken en zorgvuldig afwegen. Er is dus zeker geen sprake van een niet-ordentelijke en inefficiënte procesgang.

De Centrumvisie Zevenaar 2015 heb ik opgevraagd en stuur ik je begin volgende week toe.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [redacted]@solidiam.com>

Verzonden: vrijdag 5 november 2021 10:02

Aan: [redacted]@zevenaar.nl>

CC: [redacted]@solidiam.com>; [redacted]@zevenaar.nl>; [redacted]@solidiam.com>

Onderwerp: Re: Ambtelijke reactie op DPO supermarkt BAT-terrein

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.

Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste [redacted],

Dank voor toezending.

Bij een eerste lezing van de notitie van EZ springt één argument voor negatieve advisering er nogal uit, namelijk dat blijkbaar in de Centrumvisie Zevenaar (vastgesteld in de raad in 2015) die expliciet gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid t.b.v. detailhandel in het bestemmingsplan BAT uitsluit.

Presentatie van dit argument op dit moment bevestigt mijn eerdere stelling, dat in de afgelopen periode ten aanzien van de supermarkt in ieder geval geen sprak is geweest van een ordentelijke en efficiënte procesgang. Een dergelijk majeur argument zou immers de eerste focus hebben verdiend, waarbij de (volledige) context van dit beleid tegen het licht gehouden wordt.

Gelet op het belang van Solidiam neem ik graag kennis van de volledige context van dit beleidsstuk. Zou je mij dit centrumplan kunnen toezenden?

Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,

[redacted]

E: [redacted]@solidiam.com

T: +31 [redacted]

Solidiam N.V.

Memlingstraat 2

NL-1077 LR Amsterdam

T: +31 20 670 41 41

F: +31 20 670 41 67

W: www.solidiam.com

Op 4 nov. 2021, om 19:38 heeft [redacted]@zevenaar.nl> het volgende geschreven:

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 februari 2022 12:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Beknopte weergave overleg 8 februari 2022
Bijlagen: 2022-02-08 Korte weergave van overleg Gemeente.docx

Dag [REDACTED],

Hebben jullie nog op- en/of aanmerkingen op het beknopte verslag van het overleg van 8 februari jl. wat [REDACTED] heeft toegestuurd? Ik was niet bij dit overleg dus kan dat in dit geval niet beoordelen.

Als jullie nog op- en/of aanmerkingen hebben verneem ik dat graag. Ik zal dan een reactie naar het Landgoed verzorgen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@huissevenaer.nl>
Verzonden: woensdag 16 februari 2022 09:28
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@solidiam.com>
CC: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@huissevenaer.nl>; [REDACTED]@huissevenaer.nl>
Onderwerp: Beknopte weergave overleg 8 februari 2022

Beste allemaal,

Wij hebben een beknopte weergave van ons overleg op 8 februari geschreven. In de bijlage deel ik het met jullie.

Voor het bezoek aan het landgoed zal ik vandaag een datumprikker maken.

Hartelijke groet mede namens [REDACTED]
[REDACTED]

Directeur
Landgoed Huis Sevenaer
Postbus 2061
6900 CB Zevenaer

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 11:01
Aan: DL_ZEV_Ruimtelijke ontwikkeling
Onderwerp: FW: Besluitenlijst t/m niet openbaar van 23 mei 2023
Bijlagen: 1164386_1.docx

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Afdelingshoofd



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 10:42
Aan: DL_ZEV_College <DL_B&W@zevenaar.nl>
CC: DL_ZEV_Dir_en_Afdelingshoofden <DL_ZEV_Dir_en_Afdelingshoofden@zevenaar.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Besluitenlijst t/m niet openbaar van 23 mei 2023

Beste collegeleden,

Hierbij stuur ik u de besluitenlijst van dinsdag 23 mei 2023.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Secretaresse bestuur



0316 - [REDACTED]
[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 14 april 2021 12:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: BO vrijdag 16 april 12.30 uur
Bijlagen: Wensenlijst Gemeente Solidiam 2021.pdf

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Bijgevoegd document, waaraan ik gisteren in het collegebrede overleg refereerde, heb ik maandag ontvangen van Solidiam. Geeft in ieder geval een goed beeld van het standpunt van Solidiam voor wat betreft de verschillende onderwerpen!!

Ik zal ter voorbereiding op het bestuurlijk overleg een reactie op dit document voorbereiden en een eventueel (tegen)voorstel, wat wij dan samen kunnen bespreken. Zoals afgesproken vraag ik het bestuurssecretariaat een vooroverleg voor ons beide in te plannen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: maandag 12 april 2021 12:59
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@zevenaar.nl>;
[REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: BO vrijdag 16 april 12.30 uur

Beste [REDACTED],

Bijgaand mail ik je zoals je met [REDACTED] hebt afgesproken de input voor het bestuurlijke overleg van komende vrijdag. Het betreft een A3 document. Wanneer deze op A3 geprint wordt staat alles op een overzichtelijke lijst.

Deze lijst willen we vrijdag toelichten, alsmede jullie input bespreken. Wellicht is het een optie om, voorafgaand aan het overleg een korte wandeling te maken over het BAT-terrein. Inmiddels vorderen de infrawerken. In een kwartier kunnen we een coronaproof rondje doen en ervaren waar we het met z'n allen voor doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06-[REDACTED]

Solidiam N.V.

Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 3 februari 2022 08:16
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: brief
Bijlagen: ER_20210237 Behoeftte en effectenstudie Supermarkt BAT-Terrein 03012022.cleaned.pdf; Notitie verkeerseffecten herontwikkeling Enghuizen Zevenaar (010146.20210728.N1.03).pdf; 220125 - WoonparkBAT - Deelplan 3b.cleaned.pdf; 20220128 - Brief gemeente Masterplan.pdf; 211013_480-00-01_masterplan.pdf

Dag [REDACTED]

Ter info de brief (+ bijlagen) die Solidiam vrijdag jl. naar het college van B&W heeft verzonden. Zo meteen even bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 20:39
Aan: Bestuurssecretariaat Zevenaar <Bestuurssecretariaat@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: FW: brief

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.
Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

Beste,
Bijgaand mail ik onze brief met bijlagen ten behoeve van ons overleg op 8 februari 14.00 aanstaand met uw college.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 28 januari 2022 15:26
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: brief

Hallo [REDACTED],

Ik mail jij bijgaand de besproken brief met bijlagen.
Laat jij mij nog even weten hoe ik deze aan het collega kan richten. Het college heeft volgens mij geen eigen email. Wat ik kan doen is het mailen aan het bestuurssecretariaat.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06- [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 21 april 2022 17:10
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Conceptbrief aan Solidiam - reactie op masterplan Woonpark Enghuizen
Bijlagen: Brief reactie op masterplan april 2022.docx
Urgentie: Hoog

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 19 april 2022 11:08
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Conceptbrief aan Solidiam - reactie op masterplan Woonpark Enghuizen
Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED],

Bijgevoegd een (eerste) conceptbrief aan Solidiam, waarmee het college van B&W reageert op het masterplan Woonpark Enghuizen.
In de brief gaat het college in op de belangrijkste aandachtspunten / bestuurlijke dilemma's van het masterplan.
Met deze brief wordt Solidiam deelgenoot gemaakt van het advies van het huidige, demissionaire college aan een nieuw college, ten aanzien van het masterplan Woonpark Enghuizen.

Graag jullie kritische blik en reacties.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 15:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: gegevens
Bijlagen: Offerte 'Verkeerskundig onderzoek BAT-locatie Zevenaar' (010146.20210629.B1.01).cleaned.pdf

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED]

Wil jij bijgevoegde offerte kritisch beoordelen (ik heb er zelf ook nog niet naar gekeken)?

Gezien de urgentie die Solidiam aangeeft; wanneer kun jij naar mij reageren? Eventueel vrijdag a.s. samen even bespreken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: DH projectmanagement <info@dhprojectmanagement.nl>
Verzonden: woensdag 30 juni 2021 13:59
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]"@mailnode8.webreus.email
Onderwerp: FW: gegevens

In de bijlage(n) van deze mail zijn potentiële bedreigingen verwijderd.
Klik [hier](#) als u de originele bijlage(n) toch nodig heeft (een verklaring is vereist).

[REDACTED]
Ik heb deze offerte van Goudappel ontvangen.
Aangezien een fors bedrag is, wil ik zeker zijn dat de uitvraag en de voorgestelde aanpak klopt.
Kunnen jullie dit op korte termijn beoordelen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06-[REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: [REDACTED]@goudappel.nl>
Verzonden: dinsdag 29 juni 2021 15:53
Aan: [REDACTED]@solidiam.com>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: RE: gegevens

Beste [REDACTED],

Hierbij onze aanbieding voor de verkeerskundige werkzaamheden ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in Zevenaar.

We vernemen graag jullie reactie. Bij vragen ben ik bereikbaar op onderstaand telefoonnummer, uitgezonderd de woensdag (dan heb ik een ouderschapsdag).

Met vriendelijke groet,

Ing. [REDACTED]
Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma, Di, Do en Vr.

M +31 (0) 6 [REDACTED]
T +31 (0) 570 666 222
www.goudappel.nl



Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: vrijdag 25 juni 2021 13:44
Aan: [REDACTED]@goudappel.nl>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: Re: gegevens

Beste [REDACTED]
Ik ben komende week op vakantie en [REDACTED] is vanaf nu jouw contactpersoon voor deze studie. Gelet op de urgentie verwacht hij jouw voorstel graag snel. Voor overleg is [REDACTED] telefonisch bereikbaar op 06-[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
E: [REDACTED]@solidiam.com
T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41

Op 24 jun. 2021, om 14:24 heeft [REDACTED] [@goudappel.nl](mailto:[REDACTED]@goudappel.nl)> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Dank voor je e-mails. Ik kom er vandaag niet aan toe om e.e.a. inhoudelijk te bekijken, maar zal er morgen op terug komen. Heb in ieder geval de mail met bijlage in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Ing. [REDACTED]

Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma, Di, Do en Vr.

M +31 (0) 6 [REDACTED]
T +31 (0) 570 666 222
www.goudappel.nl



Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

Van: [REDACTED] [@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)>
Verzonden: dinsdag 22 juni 2021 21:54
Aan: [REDACTED] [@goudappel.nl](mailto:[REDACTED]@goudappel.nl)>
CC: [REDACTED] [@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)>
Onderwerp: Re: gegevens

Beste [REDACTED],

Naar aanleiding van ons overleg van hedenmiddag stuur ik hierbij conform afspraak het Masterplan BAT Fase 2 van MVSA (voor de goede orde: de gemeente stelt vanaf heden vanwege de negatieve associatie met de sigaretten de naam 'Enghuizen' op prijs) en de reeds verwoorde onderzoeksvraag toe.

De onderzoeksvraag heeft betrekking op de externe ontsluiting van het plan in relatie tot de voorgenomen plancapaciteit.

Ter toelichting het volgende:

- Van de BAT-locatie (i.c. Enghuizen) is fase 1 gerealiseerd. De hier gerealiseerde woningen en nog te realiseren woningen (deelplan 3b) worden ontsloten via de Kerkstraat en dit heeft geen betrekking op de onderzoeksvraag
- Fase 2 wordt deels ontsloten via de oostelijk gelegen Babberichseweg en deels via het westelijk Stationsplein via afzonderlijk niet onderling kortgesloten ontsluitingslussen; De stedenbouwkundige structuur van het masterplan biedt bij nadere uitwerking de mogelijkheid een deel van de woningen hetzij via de ene dan wel de andere ontsluitingslus te ontsluiten
- Fase 2 omvat 277 woningen in verschillende categorieën, zoals in het masterplan weergegeven
- De Babberichseweg wordt volgens het plan van de gemeente/provincie omgevormd tot een zogenaamde fietshoofdroute (ik weet niet of dit de juiste benaming is), waarop in beperkte mate bestemmingsverkeer voor motorvoertuigen is toegestaan

- Via de nieuw aan te leggen ontsluiting aan het Stationsplein worden minimaal 68 (van de voornoemde 277) woningen ontsloten; dit aantal kan worden uitgebreid middels aanpassing van de ontsluitingslussen binnen de structuur van het Masterplan indien de ontsluitingscapaciteit via de Babberichseweg daartoe aanleiding zou geven; Daarnaast wordt op de ontsluiting aan de Stationsweg de in het westelijk deel gelegen parkeervoorziening (250 pp) ten behoeve van de geplande supermarkt (3300 m2) in plandeel 3b alsmede voor de gemeentelijke functies (zie voor de programmering hiervan jullie parkeerberekening (HAL 12 d.d. 2012)) ontsloten.

Voor de verdere planvorming hebben wij behoefte aan de volgende verkeerstechnische gegevens:

- Hoeveel woningen kunnen gegeven de wijziging van de status van de Babberichseweg maximaal ontsloten worden op deze ontsluitingsweg?
- Is de in het Masterplan aangegeven afstand van de nieuwe aansluiting op het Stationsplein ten opzichte van de nabijgelegen spoorwegovergang juist of vereist deze aanpassing?
- Welke inrichtingseisen worden gesteld aan de ontsluiting aan het Stationsplein bij afwikkeling van het verkeer van woningen in Fase 2 (277 minus ontsluitingscapaciteit via Babberichseweg) alsmede de parkeervoorziening voor supermarkt en gemeentelijke functies?

Graag ontvang ik van u de planning voor de uitvoering van de studie (zoals aangegeven graag op zeer korte termijn) alsmede de opgave van geraamde tijdsbesteding en tarief.

Ik hoor graag van u

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

E: [Redacted]@solidiam.com

T: +31 [Redacted]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

Op 22 jun. 2021, om 17:24 heeft [Redacted]@goudappel.nl> het volgende geschreven:

Met vriendelijke groet,

Ing. [Redacted]

Adviseur Parkeren & Locatieontwikkeling
Werkzaam op: Ma, Di, Do en Vr.

M +31 (0) 6 [Redacted]

T +31 (0) 570 666 222

www.goudappel.nl



Wij werken vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer,
Eindhoven, Leeuwarden, en via partners in het buitenland

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 3 mei 2023 15:51
Aan: Aad van Orden
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Informatie-/Participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Fase 2 te Zevenaar

Aad,

Ter kennisname.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmamanager



o
[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: woensdag 3 mei 2023 15:43
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Fwd: Informatie-/Participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Fase 2 te Zevenaar

[REDACTED],
Ter info de door de centrummanager becommentarieerde en door hem rondgestuurde uitnodiging

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
E [REDACTED]@solidiam.com
T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [REDACTED]@solidiam.com>

Onderwerp: FW: Informatie-/Participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Fase 2 te Zevenaar

Datum: 3 mei 2023 om 15:27:39 CEST

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)>, [REDACTED] | Solidiam
[REDACTED] <[\[REDACTED\]@solidiam.com](mailto:[REDACTED]@solidiam.com)>

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
06 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
1077 LR Amsterdam
Tel +31 20 670 41 41
Fax +31 20 670 41 67
www.solidiam.com

Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. Het bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u dit onmiddellijk aan ons te melden en het bericht te verwijderen.
This message shall not constitute any obligations. This message is intended solely for the addressee. If you have received this message in error, please inform us immediately and delete its contents.

Van: Zevenaar | Chainels <no-reply@chainels.com>

Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 12:08

Aan: info@dhprojectmanagement.nl

Onderwerp: Informatie-/Participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Fase 2 te Zevenaar



Download de gratis app voor **Android** of **iOS**

Informatie-/Participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Fase 2 te Zevenaar

██████████ | Zevenaar | Nieuws | Mededeling

Beste ondernemers,

Onderstaande uitnodiging voor een informatiebijeenkomst op dinsdag 9 mei komt van Solidiam en wij wijzen u hier graag op. In de uitnodiging wordt onder andere gesproken over de mogelijke komst van een supermarkt. Wij zien dit niet als wenselijke ontwikkeling voor het centrum, het druist in tegen juist het compacter maken van het centrum.

Beste bewoner(s) en belangstellende(n), raadsleden,

Na succesvolle afronding van de voormalige BAT-locatie, presenteren wij u graag onze globale plannen voor ontwikkeling van de tweede fase van dit gebied, dat inmiddels de naam Enghuizen heeft gekregen.

Datum: 9 mei aanstaande

Tijd: van 19:30 tot 21:30 uur

Plaats: Het Musiater, Bommersheufsestraat 62, 6901 JZ Zevenaar

De ontwikkelingsvisie is met inzet van deskundigen totstandgekomen na onderzoek en gesprekken met de gemeente Zevenaar. Het voornemen is om hier verschillende woningtypen, alsmede een supermarkt van maximaal 2.250m² BVO te realiseren.

Voor wij in overleg met gemeente, stedenbouwkundige en architecten tot verdere uitwerking van het (bestemmings-)plan overgaan zijn wij benieuwd naar uw mening en ideeën. Tijdens de bijeenkomst op 9 mei kunt u kennisnemen van de globale ontwikkelingsvisie, maar heeft u ook alle gelegenheid uw bevindingen en suggesties voor de verdere uitwerking kenbaar te maken en vragen te stellen aan ons en aanwezige deskundigen.

Wij kijken uit naar uw aanwezigheid en actieve inbreng op 9 mei aanstaande.

Om enig zicht te hebben op de belangstelling verzoeken wij u zich aan te melden voor de bijeenkomst op onze project-website www.woonparkbat.nl. Ook kunt u

zich hier aanmelden voor de nieuwsbrief en kunt u na 9 mei de op deze avond gepresenteerde informatie terugvinden.

Klik hier om verder te lezen

Je ontvangt deze e-mail omdat je "Nieuwe berichten" van "Nieuws" volgt.
Ontvang je te veel e-mails, wijzig dan **hier** je instellingen.



Dit bericht is bedoeld voor [REDACTED] info@dhprojectmanagement.nl.
Chainels B.V. en Stichting Ondernemersfonds Zevenaar zijn niet verantwoordelijk voor de eventuele verspreiding en/of vervolgacties die je als ontvanger uitvoert met dit bericht. © 2023

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 27 februari 2023 17:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Notitie Goudappel
Bijlagen: Definitieve geactualiseerde notitie verkeerseffecten herontwikkeling Enghuizen Zevenaar (014418.20230216.N1.02).pdf

Dag [REDACTED],

Ter info.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 16:37
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]<dhprojectmanagement@hotmail.nl>
Onderwerp: Notitie Goudappel

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@solidiam.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Bijgaand de notitie van Goudappel Coffeng
Kun je al meer vertellen over het overleg met NS? En het vervolgoverleg?
Hoor ik graag

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
E: [REDACTED]@solidiam.com
T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 8 mei 2023 13:40
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Presentatie-/participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Zevenaar 9 mei aanstaande

[REDACTED],

Volgens mij had je deze nog niet gehad.

Met vriendelijke groet,

Jos Rensen
Programmamanager



o
[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: woensdag 26 april 2023 17:34
Aan: [REDACTED]@goudappel.nl>; [REDACTED]@sweco.nl>; Aad van Orden
[REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@metplannen.nl>; [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: Presentatie-/participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-locatie) Zevenaar 9 mei aanstaande

Beste allen,
Zojuist heeft u de uitnodiging ontvangen voor de informatie-/participatie-avond Enghuizen (voormalige BAT-Locatie) Zevenaar op 9 mei aanstaande.

Als direct betrokkene bij deze avond nodig ik u graag vooraf (op 9 mei om 18.00 uur) voor een (niet uitgebreid) etentje in Zevenaar op een nader te bepalen locatie. Dan zijn we in de gelegenheid kennis met elkaar te maken en nog twee voorbereiding van de avond enige afstemming te bespreken.

Het programma van de avond is als volgt:

- inloop vanaf 19.30 uur in de foyer het Musiater
- 20.00 uur start van het programma in de zaal van het Musiater
- 20.00 uur: welkom en toelichting programma door de dagvoorzitter ([REDACTED])
- 20.05 uur: planpresentatie ([REDACTED])
- 20.25 uur: Dagvoorzitter ([REDACTED]) : korte vragen over presentatie ([REDACTED]) en korte reactie gemeentebestuur (Aad van Orden) en toelichting interactief deel van de avond
- 20.30. uur: pauze, waarin aanwezigen gelegenheid krijgen vragen en opmerkingen te formuleren aan de hand van post-it's op de fysieke afbeelding van het globale masterplan; dit wordt begeleid door de dagvoorzitter ([REDACTED]) die de reacties verzamelt
- 20.45 uur Interactief deel in Forumopstelling; in het forum hebben zitting:
- Deskundigen ([REDACTED])
- Vertegenwoordiger Solidiam ([REDACTED])

- Vertegenwoordiger gemeente

Vragen en opmerkingen (zowel voorgeformuleerde tijdens de pauze als reacties uit de zaal) worden door de voorzitter () voorgelegd aan de forumleden; () leidt de discussie.

-21.25 uur: Korte samenvatting en hoe nu verder (voorzitter)

-21.30 uur: afsluiting door de voorzitter

Ter voorbereiding ontvangt u in de loop van de volgende week een (Wetransfer) link naar de definitieve presentatie van Solidiam alsmede een in voorbereiding zijnde Q&A-lijst, waarin de op voorhand te verwachten vragen zijn opgenomen

Graag verneem ik van u of u vooruitlopend op de avond op 9 mei bij het etentje om 18.00 uur aanwezig kunt zijn in Zevenaar

Bij voorbaat dank

Met vriendelijke groet,

()

E: ()@solidiam.com

T: +31 ()

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 27 februari 2023 17:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Rapport BSP
Bijlagen: 51013775-001 Behoeftte en effectenstudie Supermarkt BAT-Terrein (Actualisatie 2023).pdf

Dag [REDACTED],

Ter info.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>
Verzonden: maandag 27 februari 2023 14:34
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: Rapport BSP

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@solidiam.com. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Bijgaand het aangepaste rapport van BSP

Wat me opvalt is de supermarkt in Groot Holthuizen.
In ruimtelijke plannen staat dat deze een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.200 m2 mag hebben.
In het rapport staat 1320 m2 VVO. Dat is fors groter. BSP heeft dit oppervlak dubbelgecheckt.
Vraag an jullie is hoe dit heeft kunnen ontstaan.

[REDACTED]
E: [REDACTED]@solidiam.com
T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 3 december 2021 16:16
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; Bestuurssecretariaat Zevenaar; [REDACTED];
Onderwerp: FW: Relatie ontwikkelingen BAT en reconstructie fietsstraat Babberichseweg

Dag [REDACTED],

Ik zie dat ik per ongeluk de verkeerde [REDACTED] in de mail had aangegeven. [REDACTED] is overigens als financieel adviseur betrokken bij de Babberichseweg. Mijn excuus. Hierbij alsnog de mail tbv het college van as dinsdag.

Alvast een fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Procesmanager infrastructuur



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 3 december 2021 12:37
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]
[REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]
[REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]@zevenaar.nl
CC: Bestuurssecretariaat Zevenaar <Bestuurssecretariaat@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl;
[REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]@zevenaar.nl; [REDACTED]
<[REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Relatie ontwikkelingen BAT en reconstructie fietsstraat Babberichseweg

Beste college,

Op verzoek van [REDACTED] stuur ik jullie deze mail.

Aanleiding

Afgelopen week heeft er een overleg plaatsgevonden tussen de wethouders [REDACTED] met vertegenwoordigers van Solidiam. Projectleider [REDACTED] was ook aanwezig tijdens dit overleg. Onderwerp van gesprek was o.a. de uitbreiding van fase 2 met woningbouw en de wens van de ontwikkelaar een supermarkt te realiseren.

A.s. dinsdag staan de B&Wadviezen en raadsvoorstellen-besluiten m.b.t fietsstraat Babberichseweg en Witte Kruis op de agenda van het college.

█ vroeg zich af in hoeverre de ontwikkelingen van het BAT en de fietsstraat op elkaar zijn afgestemd. Wij hebben afgesproken dat ik een korte toelichting op de mail zet ter informatie voor a.s. dinsdag.

Toelichting

█ en ik hebben geregeld overleg om beide projecten op elkaar af te stemmen. Wij zijn van mening dat de reconstructie van de Babberichseweg als fietsstraat én de ontwikkeling van het BAT-terrein samen kunnen.

Er zijn verschillende scenario's denkbaar:

Uitgaande van het maximale programma dan kan de hele 2^{de} fase van BAT ontsloten worden op de Babberichseweg. Dit betekent echter wel dat er dan meer motorvoertuigen dan fietsers op de Babberichseweg rijden. Dat is een overweging en politieke keuze, want normaliter rijden er minder auto's dan fietsers op een fietsstraat! De weg kan in deze situatie wel als fietsstraat ingericht blijven, dus qua beeldvorming blijft het een fietsstraat. Het aantal motorvoertuigen blijft echter laag t.o.v. andere wegen.

Alle andere ontwikkelingen dienen dan ontsloten te worden op het Stationsplein zoals de parkeerplaats en een supermarkt. Deze kunnen dan niet ontsloten worden op de Babberichseweg. Er zal goed gekeken moeten worden of het verkeer afgewikkeld kan worden op het Stationsplein.

Indien er geen supermarkt komt, is er ruimte om te 'spelen' met de verdeling van de motorvoertuigen uit de 2^{de} fase van BAT. Bijvoorbeeld X-aantal woningen 2^{de} fase ontsluiten op Babberichseweg én overige woningen (+ parkeerplaats) op Stationsplein. De verhouding fietsers en motorvoertuigen is in deze scenario beter op de Babberichseweg t.o.v. de scenario met supermarkt. Dit sluit aan op de afspraken die gemaakt zijn met de provincie (minder verkeer op de Babberichseweg) en indirect met het Landgoed (zij willen ook minder verkeer op de Babberichseweg). Dit kan ten gunste komen aan de onderhandelingen met 't Landgoed.

Tot zo ver de toelichting. Indien er behoefte is aan een nadere toelichting dan schuiven █ en ik as dinsdag graag aan tijdens het college om het één en ander te beantwoorden en mee te denken.

Met vriendelijke groet,

█
Procesmanager infrastructuur



█@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 26 juli 2021 18:44
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Supermarkt op BAT-terrein

Dag [REDACTED] en/of [REDACTED],
Nog een aanvullende vraag waar [REDACTED] mij op attendeerde.
Kunnen jullie / kan één van jullie aangeven welke voorwaarden wij als overheid mogen stellen (gezien de Europese Dienstenrichtlijn en de jurisprudentie bij de Raad van State over dit onderwerp) en wat wij mogen besluiten in een eventuele vergunning?
Ook hiervoor verneem ik graag of en wanneer ik een reactie op deze vraag tegemoet kan zien. Alvast hartelijk dank!
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 26 juli 2021 18:39
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>; [REDACTED]@zevenaar.nl>
Onderwerp: Supermarkt op BAT-terrein

Dag [REDACTED] en/of [REDACTED],
In het door Solidiam gepresenteerde masterplan voor de tweede fase van het BAT-terrein hebben zij een supermarkt opgenomen. Solidiam geeft aan dat in de regels van het Bestemmingsplan BAT onder artikel 3.5 een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om detailhandel toe te staan. Buiten de vraag of er ruimte in Zevenaar is voor (nog) een supermarkt en of voor de gemeente een supermarkt op deze locatie wenselijk is, wil ik graag weten wat er in het bestemmingsplan BAT Terrein opgenomen is t.a.v. een mogelijke supermarkt. Wat is er precies mogelijk? Welke omvang van een eventuele supermarkt is mogelijk? Zijn er (specifieke) voorwaarden opgenomen? Welk besluit / procedure is nodig?
Zou één van jullie mij van de gevraagde informatie kunnen voorzien?
Graag verneem ik of en wanneer ik de gevraagde informatie tegemoet kan zien. Alvast hartelijk dank!
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager



[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 april 2023 14:33
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Uitgangspuntennotitie Enghuizen
Bijlagen: QA Woningbouw BAT fase II .docx

[REDACTED]

Hierbij de reactie op je mail van 7 april jl. zoals telefonisch besproken op 12 april jl. Ik heb de reactie in rood aangegeven. Mocht je hierover nog vragen hebben laten we dan nog even telefonisch contact hebben.

Ten aanzien van de QA is mijn vraag of je deze nog zou kunnen/willen aanvullen? (ZIE BIJLAGE)

Ten aanzien van de reactie op de uitgangspunten Samenwerkings- en exploitatieovereenkomst kan ik je berichten dat de reactie hierop nog volgt. Het is niet meer gelukt hierover intern voldoende afstemming te vinden. Ik zal je de reactie in de loop van volgende week toesturen. Na je vakantie kunnen we dit verder oppakken. Mochten we elkaar niet meer spreken een fijne vakantie toegewenst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmamanager



o
[REDACTED]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [REDACTED]@solidiam.com>

Verzonden: vrijdag 7 april 2023 11:15
Aan: [REDACTED]@zevenaar.nl>
CC: [REDACTED]@solidiam.com>; [REDACTED]@solidiam.com>
Onderwerp: Re: Uitgangspuntennotitie Enghuizen

Beste [REDACTED]
Dank voor je terugkoppeling.

Met betrekking tot de uitnodigingen en aanpassingen van de website treffen wij de voorbereidingen om op 24 april deze te verzenden/operationeel te hebben. Mailbestanden van bewoners van fase 1 (omwonenden) hebben wij en tevens van via de website aangemelde geïnteresseerden voor een woning. Een concept uitnodigingsbrief kun je dinsdag of woensdag van mij verwachten. **Deze heb ik ontvangen. Nog even bij Aad en Communicatie uitgezet voor op-aanmerkingen. Reactie ontvang je begin week 16.** Graag ontvang ik nog van je de mailadressen van door ons uit te nodigen raadsleden en vertegenwoordigers van uit te nodigen organisaties (ondernemersvereniging, landgoed, bewonersorganisaties, etc). **Deze ontvang je in week 16.**

De website zullen wij ook gebruiken voor aanmelding voor de 9e mei, zodat we enig zicht hebben op de omvang van het publiek. In de periode tussen 24 april en 9 mei is het masterplan nog niet te zien, maar onderstaand beeld. Daarna wordt op de website inzicht gegeven in (beelden van) de presentatie van 9 mei over het masterplan.

Zoals besproken zal ik vandaag een puntsgewijze opzet aanleveren voor de nader uit te werken (volgens vigerend model) exploitatie-overeenkomst tussen Gemeente Zevenaar en Solidiam; in deze opzet zal als uitgangspunt gehanteerd worden dat sprake is van één totaal masterplan waarbinnen door de recent gebleken feitelijke noodzaak (NS verkoopt niet 1 op 1 aan Solidiam) feitelijk twee afzonderlijke exploitatiegebieden aanwezig zijn. In de opzet zal uitgegaan worden van in samenhang (bestemmingsplan, ruimtelijke en infrastructurele opzet en dimensionering alsmede planning) voor te bereiden plangebied, waarbij gemeente (of door aan te wijzen derde) en Solidiam hun een separate aansturing, exploitatie beheer en realisatieverantwoordelijkheid hebben van hun onderscheiden (toekomstig) grondgebied. Zakelijke uitgangspunten, die de wederzijdse afhankelijk betreffen zoals gebruiksrecht parkeerplaats in exploitatiegebied gemeente ten behoeve van Solidiam (tegen vergoeding) alsmede aansluiting van in exploitatiegebied gemeente te realiseren infrastructuur op door Solidiam op haar gronden te realiseren infrastructuur (om niet) zullen in puntsgewijze opzet (en t.z.t. de exploitatie-overeenkomst) worden opgenomen om (toekomstige) misverstanden over verantwoordelijkheden en kosten te voorkomen.

Uitgangspunten Samenwerkings- en exploitatieovereenkomst ontvangen. Reactie ontvang je eind week 16.

Naar aanleiding van jouw terugkoppeling van de inzet van de afdeling Verkeer op de notitie van Goudappel Coffeng het volgende.

Ik maak me ernstig zorgen over de behandeling van de afdeling Verkeer van dit voor het masterplan (en daarmee eenduidigheid tussen gemeente en door Solidiam ingeschakelde deskundige tijdens de publieke presentatie op 9 mei) essentieel onderwerp.

Deze zorg is bij ons bekend. Ik ga dit intern bespreken om tot oplossingen te komen.

Ik. Heb geen behoefte aan (wederom) een inhoudelijke reactie van de verkeersdienst op de notitie (die overigens al sinds 20 februari in hun bezit en in essentie geen verkeerskundige wijzigingen voorstelt dan eerdere notitie die al meer dan anderhalf jaar geleden door hen is becommentarieerd en definitief gemaakt op basis van de toenmalig gehanteerde capaciteit van de supermarkt van 3300 m²).

Laat ik het helder stellen:

- Ik wens uiterlijk woensdag een klip en klaar antwoord of de door [REDACTED] voorgestelde aanpassing van het Stationsplein, namelijk de verbetering van de oversteekbaarheid (zijn voorstel: wellicht een middeneiland nodig in het profiel) en aanvullend eventueel indien noodzakelijk een opstelstrook voor linksafslaand verkeer naar de parkeerplaats de door de verkeersdienst onderschreven onderzoeksrichting is voor (tijdens de opstelling van het bestemmingsplan) de uitwerking van de aansluiting op het Stationsplein. Deze uitwerking zal voorts (ook tijdens de opstelling van het bestemmingsplan) modelmatig worden onderzocht, welk model bij een positieve uitkomst gehanteerd zal worden in de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan.

In hoofdlijn onderschrijven we de voorgestelde onderzoeksrichting. Verdere uitwerking dient plaats te vinden en modelmatig te worden onderbouwd, maar dat spreekt voor zich. Dat stelt Goudappel ook voor. Dus als richting voor verdere uitwerking kunnen we ons hierin vinden.

- Voor de (omvang van de) parkeervoorziening heeft Solidiam geen andere claim dan de (maximaal) 81 parkeerplaatsen in het gezamenlijk gebruik ervan; overige claims zijn afkomstig van (functies onder beheer van) de gemeente alsmede eventuele claims van NS. Nadere uitwerking heeft de gemeente (mede als gesprekspartner van de NS) volledig in eigen hand en dient daar in het kader van de realisatie van het masterplan ook zorg voor te dragen. Uiterlijk woensdag aanstaande verlang ik een klip en klaar antwoord van de verkeersdienst dat zij (vooralsnog) ervan uitgaan dat de in het masterplan opgenomen capaciteit volstaat om zowel publiekrechtelijk als gewenst parkeervolume te dekken.

Voor nu gaan wij uit van een benodigd aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de supermarkt van ongeveer 97 – 135, gerelateerd aan een oppervlakte van de supermarkt van maximaal 2250 m² BVO en afhankelijk van het supermarktconcept. Verdere uitwerking hiervan dient plaats te vinden. De parkeerplaatsen blijven gemeentelijk eigendom. Voor het gebruik van de parkeerplaatsen voor de supermarkt zal per parkeerplaats een exploitatiebijdrage worden betaald. Deze exploitatiebijdrage zal worden opgenomen in de te sluiten exploitatieovereenkomst.

Voor de totale parkeerbehoefte gaan wij uit van een benodigd aantal parkeerplaatsen van maximaal 265. Vanuit de gemeente dienen nog een aantal beleidsmatige keuzes te worden gemaakt. Deze kunnen echter parallel lopen aan de verdere voorbereiding van het bestemmingsplan.

- De regie over het centumparkeren lijkt me uiteraard een verantwoordelijkheid van de gemeente. Echter indien achter deze stellingname een gedachte schuilgaat die mogelijk betrekking heeft op de ontsluiting c.q. capaciteit van parkeervoorziening in het masterplan had deze al lang bekend gemaakt moeten worden. Ik ga er dan ook van uit dat niet aan de orde is, maar wil dat wel graag (uiterlijk woensdag) bevestig zien.

De Regie voor zowel het centrum parkeren als ook de ontsluiting trekken we als gemeente naar ons toe, omdat de invloed op het omliggende wegennet groot is. Ten aanzien van de ontsluiting c.q. capaciteit van de parkeervoorziening zal dit in samenhang verder worden uitgewerkt.

Het exacte aantal parkeerplaatsen zal bepaald worden door het definitieve (woningbouw-)programma alsmede de concrete vraagbehoefte vanuit NS.

Uitgangspunt daarbij is passend binnen de 265 beschikbare parkeerplaatsen.

Concreet naar 9 mei 2023. Bedoeling is te presenteren en informeren en aanbevelingen, suggesties etc. op te halen. Veel vragen kunnen wellicht nog niet beantwoord worden opdat dit onderdeel zal zijn van de verdere uitwerking. Hoofdpijn is echter Masterplan met daarin opgenomen het aantal woningen met bijbehorende onderverdeling, ontsluiting en parkeren, waarvan de verwachting is dat dit realiseerbaar is. Concreet betekent dit dat het Masterplan nog niet in beton is gegoten.

Sorry voor de strakke inzet m.b.t. verkeersperikelen, maar naar mijn zin traineert de verkeersdienst de voortgang al veel te lang en jouw terugkoppeling bevestigt mij dat dit zonder zaken nu duidelijk te stellen dit blijft voortslepen en een eenduidige presentatie op 9 mei bedreigt.

Ik hoor graag van je

Met vriendelijke groet,

■■■■■

E: ■■■■■@solidiam.com
T: +31 611 344 765

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

Op 6 apr. 2023, om 16:53 heeft ■■■■■@zevenaar.nl> het volgende geschreven:

■■■,

Dank voor de toezending van de in een eerder stadium besproken programmatische uitgangspunten. Naar aanleiding van het gesprek gisteren leek het me juist je als volgt te berichten.

Informatiebijeenkomst 9 mei a.s.

De uitnodigingen worden door Solidiam verzorgd. Een afzonderlijke bijeenkomst met de in het centrum gevestigde supermarkt partijen wordt niet noodzakelijk geacht. Verder de voorgestelde communicatieve aandachtspunten besproken. Deze gaven verder geen reden tot aanvulling c.q. aanpassing.

De Q en A lijst moet verder worden aangevuld. (zie bijlage) Ik heb vast een (concept-)aanzet gegeven. Deze is intern nog niet beoordeeld c.q. van advies voorzien. Vraag aan je is hier nog even kritisch naar te kijken en aan te vullen?

Vanuit de gemeente zullen ambtelijk worden uitgenodigd:

[redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)
[redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)
[redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)
[redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)
[redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)
[redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)

Centrum manager (moet ik nog even navragen)

Reactie op memo Goudappel Coffeng

In de loop van volgende week ontvang je hiervoor de schriftelijke reactie. In hoofdlijn hierover het volgende:

- Parkeren lijkt oplosbaar/passend maar vereist nadere onderbouwing c.q. uitwerking op basis van de definitieve uitgangspunten
- Aansluiting van het parkeerterrein op het Stationsplein moet verder worden uitgewerkt.
- Om de effecten op de totale verkeersafwikkeling binnen het centrumgebied te monitoren vereist dit meer regie vanuit de gemeente. Hierover zullen nadere afspraken moeten worden gemaakt.

Exploitatieovereenkomst.

Vanuit Solidiam zullen de eerdere besproken programmatische uitgangspunten verder worden uitgewerkt/aangevuld in de vorm van een A4. Deze kunnen op korte termijn verder worden besproken om te komen tot uitgangspunten voor de exploitatieovereenkomst voor de uitwerking fase 2.

Tot zover voor nu.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Programmamanager



o
[redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: [redacted]
[redacted] [@solidiam.com](mailto:[redacted]@solidiam.com)>
Verzonden: woensdag 5 april 2023

21:50

Aan [redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[redacted]@zevenaar.nl)>

Onderwerp: Uitgangspuntennotitie Enghuizen

Beste [redacted],

Zoals vanmiddag besproken ontvang je hierbij de uitgangspuntennotitie

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

E: [REDACTED]@solidiam.com

T: +31 [REDACTED]

Solidiam N.V.
Memlingstraat 2
NL-1077 LR Amsterdam
T: +31 20 670 41 41
F: +31 20 670 41 67
W: www.solidiam.com

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 15 september 2022 15:18
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Voorstel plandeel 3b BAT-locatie
Bijlagen: studie 17-12-2021.pdf

Hallo,

Afgelopen week hebben we in het BAT overleg gesproken over de laatste bouwvlek van fase 1, het deel boven het parkeerdek waar we nog steeds wachten op duidelijkheid omtrent eventuele medewerking aan een supermarkt (groot of klein, verplaatsing of nieuwvestiger)...

Om de druk er bij ons op te zetten heeft Solidiam de plannen nader uitgewerkt (zie bijlage) en wil deze als het even kan er doorheen drukken door zelfs als er geen direct zicht op medewerking komt, een pand van supermarktproporties (de grote variant) toch maar neer te zetten. Het getoonde bebouwingsbeeld is niet direct verkeerd en de verwachting is dat er door meerderen wordt geroepen dat het fraai is en daarmee dus moet kunnen. Hierdoor zullen wij onze argumentatie om het plan, indien ongewenst, tegen te kunnen houden goed op orde moeten hebben.

Vooralsnog zien we nog wel wat haakjes als weigeringsgrond, maar met name richting [REDACTED] de vraag in hoeverre een dergelijk volume met de functie 'supermarkt' of 'onbestemd' kansrijk kan worden aangevraagd? Welk risico lopen we... We hebben al een mooi groot leegstaand pand op het Raadhuisplein; ruimtelijk dus niet wenselijk, nog los van de onwenselijke handelswijze die wordt voorgespiegeld.

Vooralsnog heeft Solidiam geen grond om het parkeren op te lossen. Op basis daarvan kan een supermarkt vermoedelijk worden tegengehouden, maar een leeg onbestemd volume???

Aan een ieder het verzoek om te reageren op het plan (richting [REDACTED]). Vanuit Stedenbouw heb ik reeds een aanzet gemaakt.

Groeten,
[REDACTED]

Stedenbouw

Vanuit stedenbouw valt het plan op twee niveaus te beoordelen.

Op blokniveau vindt het aansluiting bij de reeds aanwezige bebouwing en is het logisch gesitueerd op de parkeerkelder. Eenzijdig gerichte woningen met de daglichttoetreding aan één zijde is niet heel gangbaar (begane grond en eerste laag) maar voor kleine betaalbare woningen wellicht te doen. Een gang rondom de ruimte van de supermarkt vormt de toegang naar de woningen. De hogere woonlagen hebben zicht op de daktuin die als groene wereld een mooie toevoeging kan vormen. Een groene toevoeging zou zeker ook als gevelgroen op zijn plaats zijn (zuidgevel).

Op het niveau van stad en centrum is een grote supermarkt, gelet op de situering van grote voorzieningen gekoppeld aan een logische ruimtelijke structuur, hier een vreemde keuze:

- Het plan sluit niet aan bij de eerdere bewuste inzet op plaatsing/behoud van supermarkten binnen een vitaal en compact centrum. De locatie is buiten het centrumgebied gelegen met op basis van de huidige en toekomstige ontsluiting een weinig logische benaderingswijze vanuit een groot deel van de kern. Aangezien de inzet juist gericht is op een zeer grote supermarkt (en niet op een buurtsuper).

- Voor grote delen van het openbaar gebied in het centrum, waaronder de pleinen, wordt mede vanuit het herstellfonds ingezet op versterking van het centrum en het ontvangen en vasthouden van bezoekers. Het plaatsen van een grote concurrerende trekker buiten het centrum werkt in die zin naar verwachting averechts.
- De locatie vereist een forse parkeervoorziening die precies dezelfde ruimte claimt die het meest logisch is voor de benodigde uitbreiding parkeren voor Turmac/Gemeentehuis, Station en Centrum. Zonder verder regulering zal parkeren voor de deur van de supermarkt op 9.00 uur al geheel gevuld zijn door andere doelgroepen. Een mogelijke oplossing kan een meerlaags parkeervoorziening zijn met toewijzing van doelgroepen. Hiermee kan tevens meer duurzaam worden omgegaan met de aanwezige ruimte.

Tot slot, een dergelijk groot volume is ook te bereiken met een invulling als sporthal en kan wellicht op vergelijkbare wijze worden gekoppeld aan randen met woningbouw. Al hangt er een ander financieel plaatje aan en is er nog geen roep voor een nieuwe sporthal.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Stedenbouwkundige



[Redacted email]@zevenaar.nl
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 15 september 2022 15:18
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Voorstel plandeel 3b BAT-locatie
Bijlagen: studie 17-12-2021.pdf

Hallo,

Afgelopen week hebben we in het BAT overleg gesproken over de laatste bouwvlek van fase 1, het deel boven het parkeerdek waar we nog steeds wachten op duidelijkheid omtrent eventuele medewerking aan een supermarkt (groot of klein, verplaatsing of nieuwvestiger)...

Om de druk er bij ons op te zetten heeft Solidiam de plannen nader uitgewerkt (zie bijlage) en wil deze als het even kan er doorheen drukken door zelfs als er geen direct zicht op medewerking komt, een pand van supermarktproporties (de grote variant) toch maar neer te zetten. Het getoonde bebouwingsbeeld is niet direct verkeerd en de verwachting is dat er door meerderen wordt geroepen dat het fraai is en daarmee dus moet kunnen. Hierdoor zullen wij onze argumentatie om het plan, indien ongewenst, tegen te kunnen houden goed op orde moeten hebben.

Vooralsnog zien we nog wel wat haakjes als weigeringsgrond, maar met name richting [REDACTED] de vraag in hoeverre een dergelijk volume met de functie 'supermarkt' of 'onbestemd' kansrijk kan worden aangevraagd? Welk risico lopen we... We hebben al een mooi groot leegstaand pand op het Raadhuisplein; ruimtelijk dus niet wenselijk, nog los van de onwenselijke handelswijze die wordt voorgespiegeld.

Vooralsnog heeft Solidiam geen grond om het parkeren op te lossen. Op basis daarvan kan een supermarkt vermoedelijk worden tegengehouden, maar een leeg onbestemd volume???

Aan een ieder het verzoek om te reageren op het plan (richting [REDACTED]). Vanuit Stedenbouw heb ik reeds een aanzet gemaakt.

Groeten,
[REDACTED]

Stedenbouw

Vanuit stedenbouw valt het plan op twee niveaus te beoordelen.

Op blokniveau vindt het aansluiting bij de reeds aanwezige bebouwing en is het logisch gesitueerd op de parkeerkelder. Eenzijdig gerichte woningen met de daglichttoetreding aan één zijde is niet heel gangbaar (begane grond en eerste laag) maar voor kleine betaalbare woningen wellicht te doen. Een gang rondom de ruimte van de supermarkt vormt de toegang naar de woningen. De hogere woonlagen hebben zicht op de daktuin die als groene wereld een mooie toevoeging kan vormen. Een groene toevoeging zou zeker ook als gevelgroen op zijn plaats zijn (zuidgevel).

Op het niveau van stad en centrum is een grote supermarkt, gelet op de situering van grote voorzieningen gekoppeld aan een logische ruimtelijke structuur, hier een vreemde keuze:

- Het plan sluit niet aan bij de eerdere bewuste inzet op plaatsing/behoud van supermarkten binnen een vitaal en compact centrum. De locatie is buiten het centrumgebied gelegen met op basis van de huidige en toekomstige ontsluiting een weinig logische benaderingswijze vanuit een groot deel van de kern. Aangezien de inzet juist gericht is op een zeer grote supermarkt (en niet op een buurtsuper).

- Voor grote delen van het openbaar gebied in het centrum, waaronder de pleinen, wordt mede vanuit het herstellfonds ingezet op versterking van het centrum en het ontvangen en vasthouden van bezoekers. Het plaatsen van een grote concurrerende trekker buiten het centrum werkt in die zin naar verwachting averechts.
- De locatie vereist een forse parkeervoorziening die precies dezelfde ruimte claimt die het meest logisch is voor de benodigde uitbreiding parkeren voor Turmac/Gemeentehuis, Station en Centrum. Zonder verder regulering zal parkeren voor de deur van de supermarkt op 9.00 uur al geheel gevuld zijn door andere doelgroepen. Een mogelijke oplossing kan een meerlaags parkeervoorziening zijn met toewijzing van doelgroepen. Hiermee kan tevens meer duurzaam worden omgegaan met de aanwezige ruimte.

Tot slot, een dergelijk groot volume is ook te bereiken met een invulling als sporthal en kan wellicht op vergelijkbare wijze worden gekoppeld aan randen met woningbouw. Al hangt er een ander financieel plaatje aan en is er nog geen roep voor een nieuwe sporthal.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Stedenbouwkundige



[Redacted] [@zevenaar.nl](mailto:[Redacted]@zevenaar.nl)
Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl