

Gezamenlijk PDV/GDV-beleid WERV+B gemeenten

Beleidsplan gemeenten WERV + Barneveld



Vastgesteld door BO WERV op 6 oktober 2010

Documentatiepagina

Opdrachtgever(s)	WERV+B gemeenten
Titel rapport	Gezamenlijk PDV/GDV-beleid WERV+B gemeenten
Kenmerk	WER004/Gfr/0031
Datum publicatie	15 oktober 2010
Projectteam opdrachtgever(s)	De heren H. van Rijnbach, T. Leistra, P. Volleman, J. Berkvens en mevrouw S. Geurts
Projectteam Goudappel Coffeng	De heren R. de Graaf, G. Tolkamp, J. Hoogeland en T. van Huffelen
Projectomschrijving	Opstellen van een gezamenlijk PDV/GDV-beleid voor de WERV+B gemeenten
Trefwoorden	Visie, WERV+B gemeenten, detailhandel, grootschalige detailhandel, PDV/GDV-voorzieningen

Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding.....	7
1.1 De regionale situatie.....	7
1.2 Doel nota.....	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Positionering regio	9
2.1 Winkelvoorzieningen in WERV+B gemeenten	9
2.1.1 De winkelgebieden	9
2.1.2 Grootschalig winkelaanbod	11
2.2 Draagvlak en functioneren.....	12
2.2.1 Inwoneraantal	12
2.2.2 Winkelaanbod per 1.000 inwoners.....	12
2.2.3 Marktanalyse	13
2.3 Relevante trends in detailhandel en consumentengedrag	13
2.4 Ruimtelijke plannen	14
2.5 Regionale winkelgebieden	15
3 Huidig beleid	16
3.1 Vigerend beleid PDV/GDV.....	16
3.1.1 Beleid 5 gemeenten	16
3.1.2 Provinciaal beleid	18
3.1.3 Visie HBD/Kamers van Koophandel.....	18
3.1.4 Gemeentelijk instrumentarium.....	18
3.2 Knelpunten.....	19
3.3 Samenvatting vigerend beleid.....	20
3.4 Overweging regionale samenwerking	20
4 Wensbeeld regionaal beleid.....	22
4.1 Beleidsinhoudelijk.....	22
4.2 Instrumenten voor de regio.....	24
4.3 Rol WERV+B regio	24
4.3.1 Afweging mogelijkheden	25
5 Beleidskeuzen.....	26
5.1 Regionale visie op PDV/GDV	26
5.2 Definitie PDV/GDV	27
5.3 Uitbreidingslocaties	27
5.4 Branchevreemd assortiment op perifere locaties	28
5.5 Internetwinkels/-verkoop op bedrijventerreinen.....	29
5.6 Particuliere verkoop door bedrijven	29
5.7 De rol van de WERV+B-regio	30
5.8 Advisering aan gemeenten	31

Samenvatting

De centrale doelstelling van het onderzoek luidt: 'Het formuleren van een gemeenschappelijke PDV/GDV beleid met als tijdshorizon 2015 waarin de ambities voor de regio zijn weergegeven en dat leidt tot betere onderlinge afstemming, het creëren van werkgelegenheid en het genereren van regionaal inkomen'. In voorliggende rapportage zijn de resultaten van de analyses en beleidskeuzes gepresenteerd.

Winkelvoorzieningen WERV+B

- De WERV+B gemeenten tellen in totaal 1.800 winkelvoorzieningen die gezamenlijk 469.600 m² wvo beslaan.
- Veenendaal en Ede zijn de gemeenten met het omvangrijkste winkelaanbod met een centrum winkelgebied met een regionaal verzorgende functie.
- De omvang van de winkelvoorzieningen in het centrum van Rhenen is relatief beperkt.
- De centrumgebieden van Wageningen en Barneveld hebben een gecombineerde functie (dagelijkse boodschappen en recreatieve doeleinden).
- In de regio zijn 3 grootschalige winkellocaties. Het betreft de locaties Grote Beer en Groeneveldselaan in Veenendaal en De Briellaard in Barneveld.

Draagvlak en functioneren

- Het aanbod aan dagelijkse artikelen in de WERV+B gemeenten blijft achter ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Het niet-dagelijks aanbod is ruimer vertegenwoordigd.
- Binnen de niet-dagelijkse sector zijn duidelijke verschillen waar te nemen tussen de afzonderlijke branches.
- Uit analyse blijkt dat de dagelijkse winkelvoorzieningen goed functioneren.
- Voor de niet-dagelijkse voorzieningen ligt dit genuanceerder en varieert per gemeente.

Relevante trends in detailhandel en consumentengedrag

- Er treedt in steeds grote mate schaalvergroting op in diverse branches.
- De economische crisis is van invloed op het consumentengedrag.
- Het regionale beleid voor grootschalige winkels wordt geformuleerd voor een langere periode. Het creëren van een robuuste winkelstructuur is een belangrijke voorwaarde.
- Detailhandel op bedrijventerreinen. Afhankelijk van bestemmingsplan komt dit in verschillende gradaties voor.
- E-commerce. Internetaankopen winnen nog altijd terrein in Nederland.

Vigerend beleid

- Vertrekpunt voor het bestaande detailhandelsbeleid is gebaseerd op het uitgangspunt om de bestaande detailhandelsstructuur te versterken. Nieuwe detailhandelsinitiatieven mogen niet ontwrichtend zijn t.o.v. de bestaande structuur.
- Vanuit zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt ingezet op het vestigen van de GDV branches in of aansluitend bij de bestaande centrumgebieden. Deze branches dienen niet perifeer gelegen te zijn.
- In verband met ruimtegebrek in centrumgebieden kan voor de traditionele PDV-branches (ABC-branches, bouwmarkten, meubels) wel gewenst zijn te vestigen op perifere locaties. Bij voorkeur geclusterd gehuisvest, op/grenzend aan bestaande winkelconcentraties.
- De specifiek voor perifere detailhandel aangewezen grootschalige concentraties zijn beperkt in de regio en ook de ontwikkelingsplannen voor uitbreiding.

Overweging regionale samenwerking

Op basis van de beleidsdocumenten, het huidige beleid en gesprekken met betrokkenen blijkt, dat regionaal PDV/GDV-beleid op een brede steun kan rekenen. De meerwaarde is:

- Een afstemming van het PDV/GDV-beleid dat zowel *informerend* als *sturend* kan werken op regionaal niveau.
- *Eenduidig en transparant*. Nieuwe initiatieven worden langs dezelfde meetlat beoordeeld.
- Door regionale samenwerking kan beter worden toegewerkt naar een *optimale regionale structuur*
- Detailhandelsoverleg en beleid op regionaal niveau sluit aan bij het *verzorgingsbereik* van grootschalige voorzieningen.
- Regionaal PDV/GDV-beleid sluit aan bij het provinciaal beleid in zowel Utrecht als Gelderland.
- Een helder regionaal beleid maakt de regio *aantrekkelijker voor nieuwe bedrijven*.
- Door een helder regionaal beleid kan *efficiënter met het ruimtegebruik* op bedrijventerreinen worden omgegaan.

Beleidskeuzen

Uiteindelijk zijn de volgende 8 onderwerpen betreffende beleidskeuzen met een advies.

Hoofdstuk 5 zoomt verder in op de te maken beleidskeuzen:

1. Regionale visie op PDV/GDV
2. Definitie PDV/GDV
3. Uitbreidingslocaties
4. Branchevreemd assortiment
5. Internetwinkels/-verkoop op bedrijventerreinen
6. Particuliere verkoop door bedrijven
7. De rol van de WERV+B-regio
8. Advisering aan gemeenten

1

Inleiding

In de projectagenda WERV 2009 staat benoemd dat in regionaal verband detailhandelsbeleid opgesteld moet worden. Dit beleid richt zich specifiek op grootschalige winkelvoorzieningen. Beleidsvorming omtrent centrumwinkelgebieden en de fijnmazige winkelstructuur, zoals de buurt- en wijkcentra is een taak voor de lokale overheden. In deze nota betreft het de perifere en grootschalige winkelvoorzieningen.

Projectagenda 2009: Economie, Recreatie en Toerisme

Regionaal Detailhandelsbeleid WERV

Doel is de ontwikkeling van een gezamenlijk Perifeer en Grootschalig Detailhandelsvestiging (PDV/GDV) beleid. Hierin wordt onderscheid gemaakt naar lokaal verzorgend, regionaal verzorgend en bovenregionaal specialistisch.

Bron: Projectagenda WERV, 2009

1.1 De regionale situatie

De winkelvoorzieningen in het regionaal stedelijk netwerk WERV+B hebben ieder hun eigen karakter en daarmee verzorgingsniveau. De binnenstad van Veenendaal is het grootste koopcentrum in de regio en bindt consumenten vanuit de regio aan zich. De centra van Ede, Barneveld en Wageningen zijn kleiner van omvang en hebben een beperkter verzorgingsniveau.

In de regio is een beperkt aantal grootschalige winkellocaties aanwezig. De voorzieningen in Veenendaal hebben een regionale aantrekkingskracht. Aanvullend hieraan zijn meerdere grootschalige aanbieders gevestigd, zoals bouwmarkten, woninginrichtingaanbieders en tuincentra die hoofdzakelijk voorzien in de vraag van de lokale consument.

1.2 Doel nota

Momenteel ontbreekt een integrale visie voor het WERV+B gebied op lange termijn. Voor een aantal gemeenten is wel een gemeentelijke visie opgesteld, maar deze hebben een verschillende looptijd (zie ook tabel 1.1).

Gemeente	Visie?
Wageningen	Wenst beleid ten aanzien van PDV/GDV gezamenlijk verder vorm te geven
Ede	Ja, evaluatie bestaand beleid
Rhemen	Heeft geen beleid op het terrein van PDV/GDV
Veenendaal	Heeft gemeentelijke detailhandelsvisie, college wenst bijstelling met betrekking tot nieuw te ontwikkelen locaties
Barneveld	Heeft in gemeentelijk beleid wens tot clustering van bestaande PDV voorzieningen uitgesproken, maar wil graag bredere afhechting daarvan binnen de regio

Tabel 1.1: Overzicht detailhandelsbeleid per WERV+B gemeente

Daarnaast wordt met het opstellen van één gezamenlijk beleid helderheid gecreëerd over praktische aspecten zoals de definitie van grootschalige detailhandel. Wellicht belangrijker nog is dat met het opstellen van een gemeenschappelijk beleid gestreefd wordt naar betere onderlinge afstemming waardoor de winkelstructuur op regionaal niveau wordt versterkt.

De centrale doelstelling van het onderzoek luidt dan ook als volgt:

'Het formuleren van een gemeenschappelijk PDV/GDV beleid met als tijdshorizon 2015 waarin de ambities voor de regio zijn weergegeven en dat leidt tot betere onderlinge afstemming, het creëren van werkgelegenheid en het genereren van regionaal inkomen'

1.3 Leeswijzer

In deze notitie toont hoofdstuk 2 een korte analyse van de detailhandelsstructuur in het gebied. Zowel de omvang van de centrumgebieden als de voorzieningen in de grootschalige concentraties worden inzichtelijk gemaakt. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het vigerende beleid van provincies en gemeenten, waarbij nader wordt ingegaan op aspecten rondom regionale samenwerking en de mate van regionale afstemming in beleid. In het hoofdstuk 4 is een wensbeeld opgesteld voor het regionaal beleid. In het afsluitende hoofdstuk 5 zijn verschillende beleidskeuzes geformuleerd met daaraan een advies gekoppeld.

2 Positionering regio

In dit hoofdstuk is de regionale voorzieningenstructuur beschreven.

Naast de huidige aanbodstructuur in centrumgebieden en op grootschalige concentraties, wordt ingegaan op het draagvlak en economisch functioneren. Bovendien komen de ruimtelijke plannen en het (grootschalige) aanbod in de omliggende regio ter sprake.

2.1 Winkelvoorzieningen in WERV+B gemeenten

De WERV+B gemeenten tellen in totaal 1.800 winkelvoorzieningen die gezamenlijk 469.600 m² wvo beslaan (zie ook tabel 2.1 en kaart 1: omvang winkelaanbod per gemeente in m² wvo). Veenendaal en Ede zijn de gemeenten met het omvangrijkste winkelaanbod. Opvallend is dat de omvang van het winkelaanbod vergelijkbaar is, maar dat de verdeling van het aanbod over de verschillende branches duidelijk verschilt. In vergelijking met Veenendaal is in Ede relatief veel dagelijks winkelaanbod aanwezig. Het hoge inwoneraantal en de meerdere kernen binnen de gemeente zijn hiervoor een belangrijke verklaring. Vanwege het ruime grootschalige aanbod in Veenendaal is juist in deze gemeente het niet-dagelijkse aanbod sterker vertegenwoordigd dan in Ede. In bijlage 1 is een kaart met de omvang winkelaanbod per gemeente opgenomen.

Gemeente	Dagelijkse		Mode & luxe		Vrije tijd		In/om het huis detailhandel				Overige		Totaal
	Vkp ^a	Wvo ^b	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo	
Wageningen	50	10.700	70	11.500	21	3.200	67	18.900	18	2.400	226	46.700	
Ede	162	34.800	181	35.500	60	8.300	195	62.400	40	7.000	638	147.900	
Rhemen	28	4.500	33	4.900	6	600	41	17.100	9	400	117	27.600	
Veenendaal	84	17.900	157	36.700	49	8.300	142	80.300	25	3.900	457	147.100	
Barneveld	77	15.500	110	21.700	35	4.900	121	53.700	19	4.600	362	100.300	
Totaal	401	83.400	551	110.300	171	25.200	566	232.300	111	18.400	1.800	469.600	

a: Vkp = verkooppunt

b: Wvo = winkelvloeroppervlak, voor alle publiek toegankelijke ruimte, dus exclusief magazijn, kantoren etc.

c: Bron: Locatus, Locatusverkenner, voorjaar 2009

Tabel 2.1: Overzicht winkelaanbod WERV+B gemeenten

2.1.1 De winkelgebieden

De centrumwinkelgebieden zijn de belangrijkste winkelcentra in de regio. Daarnaast is in de regio een beperkt aantal grootschalige winkellocaties (3) ontwikkeld. Deze ruimtelijke spreiding van winkelgebieden is op kaart 2 (bijlage 2) weergegeven. Hierop zijn de

centrumgebieden in de vorm van een ster weergegeven. Een grote ster is een regionaal verzorgend centrumgebied, de middelste een gemeenteverzorgend gebied en de kleine sterren zijn de kernverzorgende centra. Daarnaast zijn de drie grootschalige concentraties getoond.

Centrumwinkelgebieden

Zoals onder meer uit tabel 2.2 blijkt verschillen de centrumwinkelgebieden van omvang. De omvang van de winkelvoorzieningen in het centrum van Rhenen is relatief beperkt en heeft primair een verzorgende functie voor de inwoners van de gemeente. Anders is het in Wageningen en Barneveld. Deze centrumgebieden hebben een gecombineerde functie. Naast de belangrijke aankooplocatie voor de dagelijkse boodschappen bezoeken consumenten deze centra ook voor recreatieve doeleinden.

De binnensteden van Veenendaal en Ede zijn de grootste in de regio. Uit onderzoek blijkt dat deze centra een verzorgende functie hebben voor zowel inwoners van de gemeente als daarbuiten. De omvang en samenstelling van vooral de recreatieve branches (waaronder mode en luxe artikelen) draagt hier aan bij.

Grootschalige concentraties

In de WERV+B regio zijn 3 grootschalige detailhandelsconcentraties aan te wijzen. Het betreft de locaties Grote Beer en Groeneveldselaan (de Woonboulevard) in Veenendaal en de Briellaard (Anthony Fokkerstraat) in Barneveld.

Op industrieterrein Ambacht/Nijverkamp (Groeneveldselaan) is de woonboulevard van Veenendaal ontwikkeld. Het woninginrichtingbod op deze locatie is divers en biedt de consument veel keus. Consumententrekkers die hier een vestiging hebben zijn onder meer Trendhopper, Kwantum en Home Et Trends. Naast de verschillende woonwinkels zijn op deze locatie ook twee grote bouwmarkten gevestigd. De woonboulevard is ruim opgezet en heeft een hedendaagse en verzorgde uitstraling, maar komt wat steriel over.

De PDV-locatie Grote Beer ligt op een goed bereikbare locatie nabij het centrum van Veenendaal. Hier zijn Eijerkamp en de Gamma gevestigd. In het woonthema-centrum (circa 16.000 m² wvo) wordt een breed assortiment woninginrichtingsartikelen aangeboden. Het bijzondere van deze locatie is dat het totale aanbod onder één dak is samengebracht.

Aan de Anthony Fokkerweg (bedrijventerrein De Briellaard) in Barneveld zijn enkele doe-het-zelfzaken en woninginrichtingaanbieders gevestigd. De locatie biedt voor aanbieders met een (grootschalige) showroomfunctie een goede vestigingslocatie. De voorzieningen hebben een moderne uitstraling.

In onderstaande tabel is het winkelaanbod weergegeven met de belangrijkste winkelgebieden.

	Vkp	Wvo	Gem. wvo per vkp
<i>Centrum winkelgebieden</i>			
Wageningen – centrum	164	30.800	188
Ede – centrum	215	56.000	260
Rhenen – centrum	67	10.200	152
Veenendaal – centrum	263	63.300	241
Barneveld – centrum	169	33.500	198
<i>Grootschalige concentraties</i>			
Groeneveldselaan – Veenendaal	19	26.200	1.379
Grote Beer – Veenendaal	12	19.250	1.604
De Briellaard – Barneveld	10	5.800	580

Bron: Locatus, Locatusverkenner, voorjaar 2009

Tabel 2.2: Winkelaanbod belangrijke winkelgebieden

2.1.2 Grootschalig winkelaanbod

Grootschalige winkelvoorzieningen kunnen als volgt worden ingedeeld:

1. Dagelijkse detailhandel;
2. Klassieke PDV branches: ABC, bouwmarkten, sanitair, keukens, meubels, tuincentra;
3. PDV-Plus branches: klassiek PDV-branches + o.a. automaterialen, rijwielen, outdoorartikelen en babywoonwoningen;
4. PDV-Plus + GDV: alle vormen van grootschalige detailhandel, exclusief dagelijkse goederen.

Onderdeel van het formuleren van het gezamenlijke PDV/GDV beleid is het definiëren van wat onder grootschalige detailhandel wordt verstaan en welke vormen van grootschalige detailhandel waar zijn toegestaan.

Definitie

Onder grootschalige winkelvoorzieningen wordt voornamelijk alle winkels groter dan >1.000 m² wvo verstaan.

Naast het aanbod op voornoemde grootschalige winkellocaties zijn in de WERV+B regio meerdere grootschalige winkels gevestigd. Tabel 2.3 toont de ligging van de grootschalige winkels. In totaal is 43% van de winkels groter dan 1.000 m² wvo buiten de reguliere winkelgebieden gevestigd. Deze winkels vertegenwoordigen een vergelijkbaar aandeel in het winkelopervlak van de grootschalige aanbieders.

Zoals uit tabel 2.4 ook blijkt zijn op de grootschalige concentraties voornamelijk bouwmarkten en woonzaken gevestigd. Daarbuiten zijn op solitaire locaties vaak ook tuincentra gevestigd. In de centrale winkelgebieden (binnensteden) en de ondersteunende winkelgebieden zijn de grootschalige aanbieders hoofdzakelijk supermarkten, warenhuizen en elektronicazaken.

Winkelgebiedstype	Vkp	Wvo	Vkp	Wvo
Centrale winkelgebieden	15	29.810	27%	23%
Wijk- en buurtcentra	5	9.280	9%	7%
Grootschalige concentraties	12	36.590	21%	28%
Verspreide bewinkeling	24	53.810	43%	42%
Totaal	56	129.490	100%	100%

Bron: Locatus, Locatusverkenner, voorjaar 2009

Tabel 2.3: Ligging grootschalig winkelaanbod WERV+B gemeenten

Winkelgebiedstype	Type winkelvoorziening
Centrale winkelgebieden	Supermarkt, warenhuis, elektronica
Wijk- en buurtcentra	Supermarkt
Grootschalige concentraties	Bouwmarkten, woonzaken
Verspreide bewinkeling	Tuincentra, bouwmarkten, woonzaken

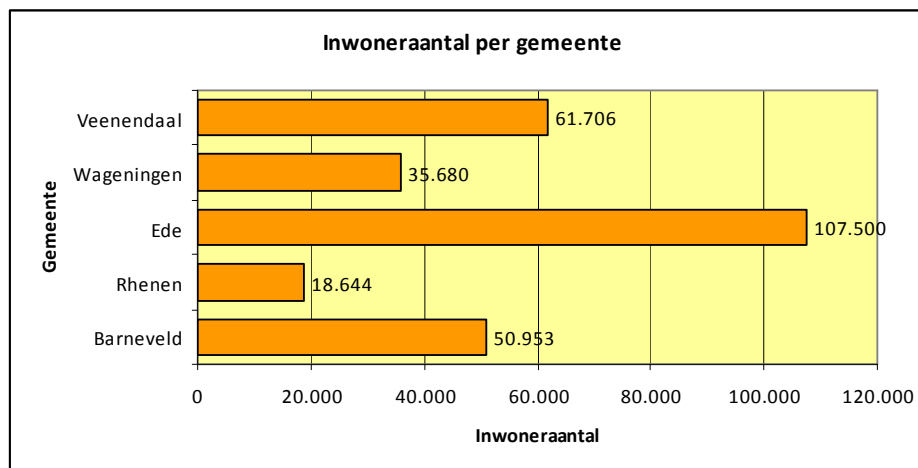
Tabel 2.4: Invulling grootschalige winkels naar winkelgebiedstype

In bijlage 1 is per gemeente de ligging van de grootschalige winkelvoorzieningen in een kaartbeeld gepresenteerd.

2.2 Draagvlak en functioneren

2.2.1 Inwoneraantal

De WERV+B gemeenten tellen gezamenlijk 274.483 inwoners. De gemeente Ede telt met 107.500 de meeste inwoners, de gemeente Rhenen het minst (zie ook figuur 2.1).



Bron: CBS Statline

Figuur 2.1: Inwoneraantal per gemeente

Richting de toekomst groeit het inwoneraantal van de regio licht, naar verwachting groeit het inwoneraantal met ca. 5% naar 287.274 in 2020 (bron bevolkingsprognose CBS Statline).

2.2.2 Winkelaanbod per 1.000 inwoners

In tabel 2.5 is het winkelaanbod per 1.000 inwoners in de WERV+B regio gepresenteerd. Om de cijfers in perspectief te kunnen plaatsen zijn deze afgezet tegen landelijk gemiddelde cijfers. Uit deze analyse blijkt:

- Dat het aanbod aan dagelijkse artikelen in de WERV+B gemeenten achterblijft bij het landelijk gemiddelde. Het niet-dagelijkse aanbod is ruimer vertegenwoordigd.
- Binnen de niet-dagelijkse sector zijn duidelijke verschillen waar te nemen tussen de afzonderlijke branches.
- De branche 'plant & dier' (waaronder tuincentra) is relatief beperkt vertegenwoordigd. Maar branches zoals 'auto & fiets' en 'wonen' zijn in winkelvraag juist relatief sterk vertegenwoordigd.

Branche	Nederland	WERV+B	Index (Ned = 100)
Dagelijkse artikelen	329 ^a	304	92
Niet-dagelijkse artikelen	1.321	1.407	107
Waarvan			
- Plant en dier	155	115	75
- Bruin en witgoed	52	60	116
- Auto en fiets	36	49	138
- Doe-het-zelf	171	213	125
- Wonen	397	408	103
Totaal	1.650	1.711	104

a: Cijfers uitgedrukt in aantal m² vvo

Bron: Locatusverkenner, voorjaar 2009

Tabel 2.5: Winkelaanbod per 1.000 inwoners

2.2.3 Marktanalyse¹

De meeste WERV+B gemeenten beschikken over recente onderzoeken naar het functioneren van de lokale detailhandel. Op basis van deze gegevens is per afzonderlijke gemeente het functioneren van de detailhandelsvoorzieningen te herleiden. In navolgende tabel zijn de resultaten samengevat.

Gemeente	Dagelijks	Niet-dagelijks
Veenendaal	+	0
Wageningen	+	0
Ede	0	--
Rhenen	++	--
Barneveld	+	0

Legenda

++	> 10% boven landelijk gemiddelde
+	5-10% boven landelijk gemiddelde
0	+/- 5% landelijk gemiddelde
-	5-10% onder landelijk gemiddelde
--	> 10% onder landelijk gemiddelde

Tabel 2.6: *Indicatief economisch functioneren per gemeente*

Hieruit blijkt dat de dagelijkse winkelveorzieningen goed functioneren. Voor de niet-dagelijkse voorzieningen ligt dit genuanceerder en varieert per gemeente. In de gemeenten Veenendaal, Wageningen en Barneveld functioneert de niet-dagelijks detailhandel gemiddeld en zijn vraag en aanbod redelijk met elkaar in evenwicht. Toch blijkt uit de verschillende studies dat er nog enige marktruimte aanwezig is voor versterking van het winkelaanbod. In Veenendaal voor bijvoorbeeld het centrumplan Brouwerspoort, in Barneveld is enige ruimte voor versterking van de grootschalige winkelveorzieningen als bouwmarkten.

In de gemeenten Ede en Rhenen functioneert de niet-dagelijkse detailhandel onder het landelijk gemiddelde. Maar ook hier geldt dat er voor met name Ede marktmogelijkheden zijn voor versterking van het winkelaanbod. Deze uitbreidingsmogelijkheden zijn weliswaar beperkt, maar er is marktruimte voor enige versterking van bijvoorbeeld de branches sport & spel, doe-het-zelf en tuincentra.

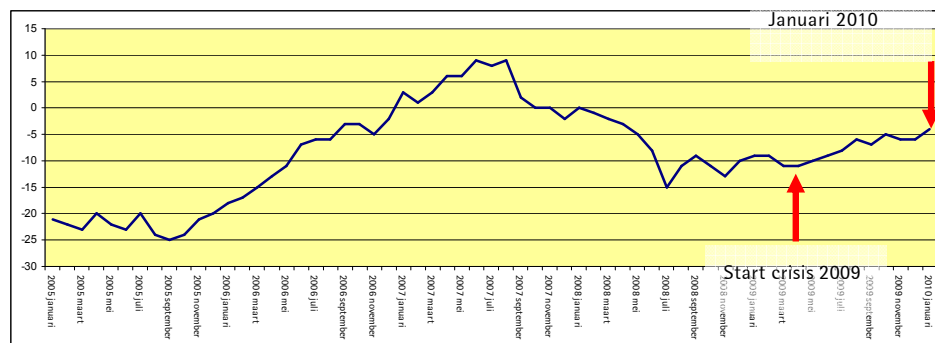
2.3 Relevante trends in detailhandel en consumentengedrag

Met betrekking tot detailhandel op PDV/GDV-locaties en de huidige markt hiervoor is een aantal trends en ontwikkelingen relevant om in ogenschouw te nemen:

- Schaalvergroting. Bedrijven worden steeds groter. Ook op perifere locaties worden bedrijven als bouwmarkten en meubelzaken almaar groter, terwijl kleine bedrijven de deuren sluiten. Ook in andere branches (sport, speelgoed babyzaken, fietsen, kleding) is een trend gaande van schaalvergroting. Gevolg van deze grote winkelunits is dat deze niet altijd in de centrumwinkelgebieden passen, waardoor perifere locaties in aanmerking komen.
- De economische crisis. De crisis is van invloed op het consumentengedrag, vooral bestedingen in duurzame goederen (huizen, auto's) zijn afgenomen. Ook is het gevolg van de economische crisis dat ontwikkelaars voorzichtiger zijn geworden met de realisatie van nieuwe (winkel)projecten en neemt het aantal leegstaande (winkel)panden toe.
- Het regionaal beleid voor grootschalige winkels wordt geformuleerd voor een langere periode. Binnen deze periode doen zich conjunctuurschommelingen voor, waaronder

¹ Bron cijfers economisch functioneren: detailhandelsvisies per gemeente. Voor de gemeente Rhenen is geen onderzoek beschikbaar. Functioneren bepaald aan de hand het Koopstromenonderzoek Randstad.

de huidige economische crisis een zeer duidelijk 'negatief' voorbeeld is. De toekomstige visie van de regio op grootschalige winkels kan er toe bijdragen dat een robuuste winkelstructuur wordt gecreëerd, waarbinnen veranderingen in de markt goed opgevangen kunnen worden.



Figuur 2.2: Ontwikkeling koopbereidheid consumenten periode 2005 – 2010

- Detailhandel op bedrijventerreinen. Afhankelijk van bestemmingsplannen komt dit in verschillende gradaties voor. Ten eerste: op bedrijventerreinen zijn volledige PDV/GDV-locaties zoals woonboulevards ingericht waarbij randvoorwaarden als parkeren en bereikbaarheid goed zijn ingevuld. Ten tweede is op een aantal bedrijventerreinen solitaire grootschalige detailhandelsvoorzieningen gevestigd (bouwmarkt, keukenwinkel). Deze winkels hebben een solitaire functie en kunnen vaak niet op alternatieve locaties gevestigd worden. Ten derde is een trend dat bijvoorbeeld magazijnverkoop of Internetbedrijven een verkooppunt op een bedrijventerrein hebben. Dit is geen grote winkel, want het uitgiftedeel is beperkt. Wel kunnen dergelijke voorzieningen forse consumentenstromen aantrekken, terwijl de omgeving daar niet altijd op is ingericht.
- E-Commerce. Internetaankopen winnen nog altijd terrein in Nederland. Uit onderzoek van thuiswinkel.org en Blauw Research blijkt dat in 2009 ederlanders 6,4 miljard euro besteden aan aankopen via het internet, maar dat dit grotendeels om dienstverlenende producten gaat (zoals reizen, vliegtickets en 2e hands artikelen). Het percentage internetaankopen van de detailhandelsomzet bedraagt circa 7% in 2009 (thuiswinkel.org). De groei van de omzet via Internet neemt echter af. Wel blijkt dat de Internetaankopen enorm branchegebonden zijn². Voor veel branches wordt Internet als belangrijk oriëntatiekanaal gebruikt, terwijl aankopen toch in de winkels plaatsvinden.

2.4 Ruimtelijke plannen

Binnen de WERV+B gemeenten is het aantal plannen voor versterking van het lokale voorzieningenaanbod beperkt. In het centrum van Veenendaal wordt het winkelaanbod versterkt en uitgebreid. Zo wordt aan de zuidzijde van het centrum Brouwerspoort gerealiseerd en wordt het winkelcentrum Scheepjeshof gerenoveerd. Voor deze studie is de planvorming omtrent de winkelvoorzieningen aan de Groeneveldselaan van belang. De gemeente onderzoekt momenteel de mogelijkheid voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod op deze locatie.

² Zie onder meer voor uitgebreide informatie: Retail Market Special 2009, Jones Lang Lasalle en Multichannel Monitor 2009, Blauw Research.

Gemeente	Winkelplannen
Wageningen	-
Ede	-
Rhemen	-
Veenendaal	Mogelijke uitbreiding PDV locatie Groeneveldselaan Ontwikkeling Brouwerspoort,
Barneveld	Clusteren van grootschalige voorzieningen

Tabel 2.7: winkelplannen WERV+B regio

2.5 Regionale winkelgebieden

De WERV+B regio wordt omringd door de stedelijke gebieden van onder meer Arnhem-Nijmegen, Apeldoorn en Amersfoort- Utrecht. Deze steden beschikken ieder over een uitgebreid winkelaanbod met een groot verzorgingsbereik die ook door een deel van de inwoners uit WERV+B regio worden bezocht.

Binnensteden	aantal m ² wvo
Arnhem	107.000
Apeldoorn	82.000
Amersfoort	67.000

Grootschalige winkelconcentraties	
Meubelplein Arnhem-Zuid (Arnhem)	23.500
Woonboulevard Het Rietveld (Apeldoorn)	22.500
Woonboulevard Amsterdamseweg (Amersfoort)	26.000
Europaweg (locatie Ikea, Amersfoort)	32.500

Bron: Locatus: Locatusverkenner, editie voorjaar 2009

Tabel 2.8: Overzicht grote winkelgebieden omgeving WERV+B

3

Huidig beleid

Om tot een gedegen regionale afstemming in het PDV-GDV beleid te komen is het vigerende beleid goed in beeld gebracht. In dit hoofdstuk analyseren wij de relevante aspecten uit het gemeentelijke beleid, het provinciale beleid en de visie van het Hoofdbedrijfschap Detailhandel (HBD) en de Kamers van Koophandel. Uiteindelijk komen wij tot overeenkomsten in de verschillende beleidsstukken en de daaruit voortkomende afweging om tot regionale afstemming over te gaan.

3.1 Vigerend beleid PDV/GDV

In deze paragraaf is achtereenvolgens ingegaan op het beleid in de 5 gemeenten, de 2 provincies en de visie van het HBD en de Kamers van Koophandel³.

3.1.1 *Beleid 5 gemeenten*

Tabel 3.1 laat zien welke beleidsdocumenten in de 5 gemeenten voorhanden zijn en op welke wijze wordt omgegaan met perifere en grootschalige voorzieningen. Bovendien staat in de tabel benoemd wat de beleidsdoelen zijn, welke locaties zijn aangewezen voor PDV/GDV en hoe de gemeente aankijkt tegen regionale samenwerking.

In de gemeente Rhenen is geen detailhandelsvisie voor grootschalige en perifere vestigingen. Ook in de gemeente Wageningen is beleid voor grootschalige en perifere vestigingen beperkt. In deze twee gemeenten is feitelijk ook geen fysieke ruimte/locatie aanwezig voor toevoeging van grootschalige detailhandel. Wel heeft de gemeente Wageningen de locatie Costerweg (aan de rand van het centrum) benoemd als opvanglocatie voor mogelijke grootschalig detailhandelsaanbod.

De gemeenten Ede, Veenendaal en Barneveld hebben een gemeentelijke detailhandelsvisie en beleid voor de PDV/GDV voorzieningen. Uitgangspunt is te allen tijde de versterking van de huidige structuur en indien mogelijk ook grootschalige voorzieningen toe te voegen in de binnensteden. Veenendaal en Barneveld hebben enkele grootschalige concentraties voor de traditionele perifere branches, welke niet in het centrum gehuisvest kunnen worden. Ede is thans niet van plan een perifeer detailhandelscluster te

³ De WERV+B gemeenten behoren tot de kamergebieden van Midden-Nederland, Noord-West Veluwe en Centraal Gelderland

ontwikkelen. Nieuwe initiatieven moeten worden gehuisvest binnen de daarvoor aangewezen bestaande winkellocaties.

Uit de analyse blijkt dat alle 5 de gemeenten voor de definitie van grootschalige detailhandel een omvang van minimaal 1.000 m² hanteren. Daarnaast kijken de gemeenten collectief positief aan naar regionaal beleid en collectieve afstemming van detailhandelsinitiatieven.

	Gemeente				
	Wageningen	Ede	Rhenen	Veenendaal	Barneveld
Gemeentelijke visie detailhandel	Ja	Ja	Nee, momenteel wordt visie op centrum Rhenen geformuleerd	Ja	Ja
PDV/GDV-beleid	Niet actief	Ja	Niet actief	Ja	Ja
Definitie grootschalige detailhandel	1.000 m2 wvo	1.000 m2 wvo	1.000 m2 wvo	1.000 m2 wvo	1.000 m2 wvo
Beleidsdoelen	Versterking bestaande voorzieningen -structuur (voorzieningen in de binnenstad en wijk(en)). Locatie Costerweg voor opvang (grootschalig) detailhandelsaanbod	Versterking bestaande voorzieningen - structuur. Ruimte bieden voor grootschalige detailhandel in/in de schil van het centrum. Nieuw te ontwikkelingen PDV locatie is niet aan de orde.	Versterking bestaande voorzieningen - structuur. Geen locaties voor opvang/vestiging PDV/GDV- voorzieningen	Versterking bestaande voorzieningen - structuur. Opvang GDV voorzieningen in de binnenstad, PDV op bestaande clusters. Mogelijkheid tot uitbreiding van bestaande PDV-clusters	Versterking bestaande voorzieningen - structuur. Inzetten op clustering van PDV-voorzieningen Scherpenzeelseweg (Intratuin). PDV+ voorzieningen bij voorkeur in centrum, onder voorwaarden elders toestaan. Stimuleren grootschalige solitaire vestigingen naar concentratiegebied
Locaties voor PDV/GDV	Locatie Costerweg voor opvang (grootschalig) laagfrequent detailhandelsaanbod	GDV, PDV + in Ede-Centrum, PDV aan Lorentzstraat (alleen bouwmarkten)	Niet specifiek benoemd	PDV: Groeneveldse Laan, Grote Beer; GDV: binnenstad	PDV: De Briellaard, De Valk Scherpenzeelseweg; GDV: Barneveld-Centrum
Mening t.a.v. regionale samenwerking	Positief	Positief	Positief	Positief	Positief

Tabel 3.1: Overzicht PDV/GDV-beleid WERV+B gemeenten

In kaart 3 (bijlage 3) zijn de vestigingsmogelijkheden voor PDV/GDV aangegeven voortkomend uit de verschillende beleidsdocumenten en gesprekken. De centrumgebieden van Barneveld, Ede en Veenendaal zijn aangewezen als vestigingslocaties voor GDV voorzieningen. Daarnaast zijn een zestal specifieke locaties voor PDV voorzieningen getoond. Dit gaat om de locaties waar traditionele PDV-branches zich kunnen vestigen.

Een vergelijking tussen kaart 2 (huidige locaties) en kaart 3 (locaties voor PDV/GDV volgens beleid) laat zien, dat het beleid sterk gericht is op versterking van de huidige centrumgebieden en de grootschalige clusters waar thans al grootschalige detailhandelsvoorzieningen gevestigd zijn. De daadwerkelijke locaties waar PDV/GDV voorzieningen gevestigd zijn komen grotendeels overeen met het vigerende beleid. Daarentegen is op kaart 3 een aantal vestigingslocaties voor PDV/GDV-voorzieningen getoond (o.a. Scherpenzeelseweg (Barneveld) en Lorentzstraat (Ede)) die thans niet als grootschalige winkelconcentratie zijn aangeduid. In de toekomst is het mogelijk PDV/GDV voorzieningen op deze locaties te clusteren.

3.1.2 Provinciaal beleid

In tabel 3.2 zijn de relevante zaken uit het provinciale beleid benoemd. De provincies Gelderland en Utrecht hebben ieder een visie op de provinciale detailhandelsstructuur. Hierin is specifiek beleid voor grootschalige en perifere detailhandel opgenomen. In tegenstelling tot de 5 gemeenten hanteren de provincies een omvang van minimaal 1.500 m² als definitie van grootschalige detailhandel. Wel in overeenstemming met het gemeentelijk beleid hanteren de provincies het principe dat de bestaande voorzieningenstructuur in stand dient te worden gehouden en dat ontwikkelingsplannen gerealiseerd dienen te worden bij bestaande regionale centra en/of stedelijke knooppunten.

De provincies zijn voorstander van regionaal beleid, mits deze passen binnen de provinciale beleidskaders. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om in tegenspraak met het provinciale beleid in de regio wel weidewinkels toe te staan. Met name de provincie Gelderland benadrukt dat het regionale schaalniveau bij voorkeur het niveau is om richtlijnen voor PDV/GDV-beleid vast te stellen.

	Provincie	
	Gelderland	Utrecht
Provinciale visie detailhandel PDV/GDV-beleid	Ja, onderdeel Streekplan	Ja, onderdeel Streekplan
Definitie grootschalige detailhandel	Ja	Ja
Beleidsdoelen	1.500 m ² wvo Beleid conform IPO-richtlijnen. De provincie stuurt op regionale afstemming PDV/GDV-beleid. Weidewinkels niet toegestaan, nieuwe initiatieven mogen niet leiden tot duurzame ontvrichting bestaande structuur.	1.500 m ² wvo Grootschalige winkelvoorzieningen (zowel PDV als GDV) aansluiten bij bestaande (goed bereikbare) detailhandelsconcentraties. Specifieke GDV-clusters realiseren grenzend/aansluitend aan bestaande centra met (boven)regionale functie GDV clusters dienen complementair en niet ontvrichtend te zijn voor de bestaande structuur
Locaties voor PDV/GDV	Bij sterke voorkeur in/aansluitend aan bestaande winkelgebieden, clusters GDV voorzieningen in stedelijke knooppunten	Bij sterke voorkeur in/aansluitend aan bestaande winkelgebieden, clusters GDV voorzieningen in stedelijke knooppunten
Mening t.a.v. regionale samenwerking	Positief, stimuleert afstemming beleid op regionaal niveau	Positief

Tabel 3.2: Overzicht PDV/GDV-beleid provincies Gelderland en Utrecht

3.1.3 Visie HBD/Kamers van Koophandel

De Kamer van Koophandel en het HBD zijn van mening dat een regionale samenwerking betreffende het PDV/GDV-beleid van meerwaarde is voor de regionale versterking van de detailhandelsstructuur. Gezamenlijke afspraken en richtlijnen waarlangs nieuwe initiatieven worden beoordeeld zorgt voor transparantie van de beleidsbeslissingen. De belangen van de gevestigde ondernemers dienen hierin een belangrijke positie in te nemen. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de bestaande structuur, lokale ondernemers(verenigingen) moeten in deze beleidskeuzen zijn betrokken.

3.1.4 Gemeentelijk instrumentarium

Het regionale beleid beoogt detailhandelsactiviteiten op bovenlokaal niveau te coördineren. De verantwoordelijkheid voor de realisatie van doelstellingen uit het provinciale- en regionale beleid ligt echter primair bij de individuele gemeenten. De gemeente beschikt over twee typen instrumenten: het bestemmingsplan en privaatrechtelijke afspraken.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een richtlijn voor het gebruik van de grond en de opstallen en het bepaalt de bebouwingmogelijkheden van de grond. Het bestemmingsplan is het enige ruimtelijke plan dat juridisch bindend is. In tegenstelling tot een detailhandelsvisie biedt het bestemmingsplan minder mogelijkheden om de beoogde functie van een winkelgebied/-locatie te concretiseren en onderscheid te maken in branche, assortiment en schaalgrootte.

Branche- of assortimentsbepalingen in een bestemmingsplan zijn in beginsel niet toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken wanneer toepassing van een normale detailhandelsbestemming voor een nieuw winkelgebied of winkelproject ontwrichtende effecten op de ruimtelijke structuur met zich mee zou brengen die achterwege zouden kunnen blijven bij toepassing van een meer beperkende bestemming. In een dergelijke situatie is met het oog op een goede ruimtelijke ordening in principe een beperkende bestemming mogelijk.

Een dergelijke afweging is per definitie lokaal maatwerk. Een eventueel branche- of assortimentscriterium moet in ieder geval ruimtelijk relevant zijn. In het verleden is onderscheid tussen de zogenoemde PDV-branches en de algemene bestemming detailhandel ruimtelijk relevant gebleken. Zo zijn bijvoorbeeld veel bouwmarkten middels een eigen bestemming op een perifere locatie of middels een vrijstelling op een bedrijventerrein gevestigd. Een te stringente bestemmingsplanregeling is, afgezien van de juridische houdbaarheid en handhaafbaarheid, snel verouderd en gaat voorbij aan de dynamiek in de detailhandel. In het bestemmingsplan moet een goed evenwicht worden gevonden tussen flexibiliteit en rechtszekerheid. Een eventueel nader onderscheid van typen detailhandel binnen de algemene bestemming detailhandel is in het nieuwe rijksbeleid lokaal maatwerk geworden. Toekomstige jurisprudentie moet uitwijzen in hoeverre een nader onderscheid binnen de bestemming ruimtelijk relevant wordt geacht. Welk nader onderscheid binnen de algemene bestemming detailhandel ook wordt gemaakt, belangrijk is dat dit gebeurt op basis van *ruimtelijk relevante criteria*. Dit vereist een overtuigende motivering.

Privaatrechtelijke afspraken

Indien de gemeente eigenaar is van de grond kan zij privaatrechtelijke afspraken maken met de gebruiker. Op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt door de overheid op grote schaal gebruik gemaakt van privaatrechtelijke contracten, zoals uitgifteovereenkomsten (bijvoorbeeld koop-, pacht- en huurcontracten) of exploitatieovereenkomsten. In privaatrechtelijke afspraken kunnen beperkingen aan de branchering worden opgelegd. Een privaatrechtelijke afspraak mag niet strijdig zijn met het vigerende bestemmingsplan voor de locatie.

3.2 Knelpunten

In de regio ligt de focus van het lokale detailhandelsbeleid op versterking van de bestaande winkelstructuur. Dit betekent dat concurrerende ontwikkelingen, bijvoorbeeld aan de randen van kernen wordt tegengegaan. Een eenduidig beleid, waarlangs nieuwe initiatieven worden beoordeeld ontbreekt, waardoor tussen de afzonderlijke gemeenten verschillen optreden. Handhaving van beleid vanuit een overkoepelend gezichtspunt is dan niet mogelijk. Ditzelfde geldt voor nieuwe initiatieven met een regionaal verzorgend karakter, bijvoorbeeld rondom een centraal thema.

In de huidige organisatiestructuur van de WERV+B worden detailhandelsgerelateerde onderwerpen besproken in het portefeuilleoverleg economische zaken. Ook hier ontbreekt een overkoepelend beleidskader, waarlangs verschillen in gemeentelijke beleidsopvattingen kunnen worden beoordeeld.

Eerlijkheidshalve wordt tevens vastgesteld dat de regio wordt gekenmerkt door een relatief lage dynamiek in het winkellandschap en dat de huidige detailhandelsstructuur redelijk compleet is. De ervaren knelpunten zijn daardoor beperkt. Wel wordt geconstateerd dat richting de toekomst het wenselijk is op regionaal niveau beleid op te stellen zodat ook actief op dit beleidsthema kan worden ingespeeld.

3.3 Samenvatting vigerend beleid

Vanzelfsprekend dient in de regionale beleidsvorming rekening te worden gehouden met het aanwezige gemeentelijke en provinciale beleid, zonder dat het op te stellen beleid slechts een samenvatting van bestaand beleid wordt. De volgende samenvattende aspecten uit de diverse beleidsdocumenten dienen als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het gezamenlijke PDV/GDV-beleid:

- Vertrekpunt voor het bestaande detailhandelsbeleid is gebaseerd op het uitgangspunt om de bestaande detailhandelsstructuur te versterken.
- Dit betekent onder andere dat nieuwe detailhandelsinitiatieven niet ontwrichtend aan de bestaande structuur mogen zijn.
- Alle betrokken partijen zijn het erover eens dat weidewinkels niet toegestaan worden in het Nederlandse retaillandschap.
- Vanuit zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt ingezet op het vestigen van de GDV branches in of aansluitend bij de bestaande centrumgebieden. Deze branches dienen niet perifeer gelegen te zijn.
- Daarentegen kan het in verband met ruimtegebrek in centrumgebieden voor de traditionele PDV-branches (ABC-branches, bouwmarkten, meubels) wel gewenst zijn te vestigen op perifere locaties. Bij voorkeur worden deze PDV-bedrijven geclusterd gehuisvest, op/grenzend aan bestaande winkelconcentraties
- Alle instanties zijn positief over regionale afstemming van het PDV/GDV beleid. Enerzijds biedt dit kansen voor de regionale detailhandelsstructuur. Anderzijds sluit dit aan bij het provinciaal beleid van Gelderland.
- De specifiek voor perifere detailhandel aangewezen grootschalige concentraties zijn beperkt in de regio. Ook de ontwikkelingsplannen voor uitbreiding van het huidige winkelaanbod in PDV/GDV zijn beperkt. Momenteel zijn er slechts in Veenendaal en Barneveld enkele plannen.

3.4 Overweging regionale samenwerking

Op basis van de beleidsdocumenten, het huidige beleid van de WERV+B gemeenten als uit de gesprekken met alle betrokkenen blijkt, dat regionaal PDV/GDV-beleid op een brede steun kan rekenen. Uit de volgende punten blijkt wat de meerwaarde kan zijn van regionale samenwerking op het gebied van PDV/GDV-beleid. Deze argumentatie is afkomstig uit de gesprekken met de verschillende belanghebbenden:

- Een afstemming van het PDV/GDV-beleid dat zowel *informerend* als *sturend* kan werken op regionaal niveau.
- *Eenduidig en transparant*. Nieuwe initiatieven worden langs dezelfde meetlat beoordeeld.
- Door regionale samenwerking kan beter worden toegewerkt naar een *optimale regionale structuur*. Regionaal beleid werkt te allen tijde beter voor een consistente structuur dan individualistisch en concurrerend gemeentelijk beleid.
- Detailhandelsoverleg en beleid op regionaal niveau sluit aan bij het *verzorgingsbereik* van grootschalige voorzieningen. Deze hebben een *regionale impact*, waardoor regionaal overleg noodzakelijk is.
- Regionaal PDV/GDV-beleid sluit aan bij het provinciaal beleid in zowel Utrecht als Gelderland. In het beleid van de Provincie Gelderland wordt zelfs specifiek benoemd dat de regio het *geschikte schaalniveau* is voor het opstellen van PDV/GDV-beleid.

- Naast de gemeenten en provincies zijn ook de belangenorganisaties KvK en HBD voorstander van regionaal beleid. Het realiseren van een duurzame winkelstructuur vereist samenwerking op alle niveaus. Dit betekent dat alle partijen voorstander zijn om tot een breed gedragen WERV+B beleid te komen.
- Een helder regionaal beleid maakt de regio *aantrekkelijker voor nieuwe bedrijven*. Ook voor bedrijven komt meer duidelijkheid over de mogelijkheden voor vestiging en hun zoekgebied wordt vergroot
- Ook in de WERV+B-regio is de ruimte op bedrijventerreinen (zeer) beperkt. Door een helder regionaal beleid kan *efficiënter met het ruimtegebruik* op bedrijventerreinen worden omgegaan.
- De verschillende gemeentelijke en provinciale beleidsdocumenten gaan in op diverse onderdelen rondom PDV/GDV-beleid. Enkele punten ontbreken in dit beleid en kunnen juist in regionaal beleid goed worden meegenomen. Dit gaat onder meer om de volgende punten:
 - o beleid voor regulering verkoop van producten internetwinkels op bedrijventerreinen.
 - o beleid in het kader van. brancheervaging.

4 Wensbeeld regionaal beleid

Betrokken partijen zijn van mening dat het formuleren van een regionaal beleid zinvol is. Momenteel is onderling weinig overeenstemming over regionale winkelvraagstukken. Regionaal beleid kan de kaders formuleren die een bijdrage leveren aan een gezonde winkelstructuur, zonder daarbij de dynamiek in de markt teveel te beperken.

4.1 Beleidsinhoudelijk

Uit het proces met betrokken partijen wordt benadrukt dat de aandacht primair uit moet gaan naar de bestaande winkelstructuur en in het bijzonder de centrumgebieden. Een aantal gemeenten heeft hier recentelijk fors in geïnvesteerd of zijn daar momenteel nog mee bezig. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van deze positie. Wel moet er ruimte zijn voor de dynamiek in de markt.

Randvoorwaarden waaraan nieuwe initiatieven behoren te voldoen, zijn dan ook dat deze niet concurrerend zijn voor de positie van centrumgebieden, niet mogen leiden tot overbewinkeling en bij voorkeur aansluiten bij de bestaande structuur en winkellocaties.

Specifiek voor grootschalige detailhandel geldt dat er binnen de regio een aantal locaties is waar clustering van voorzieningen is gerealiseerd (o.a. in Veenendaal). Buiten de regio zijn bijvoorbeeld in Amersfoort en Arnhem ook grootschalige winkelclusters ontwikkeld. De huidige grootschalige voorzieningen in de WERV+B regio hebben dan ook vooral een verzorgende functie voor de inwoners van deze gemeenten. Passend bij deze functie is dat bij nieuwe initiatieven dan ook clustering wordt nagestreefd bij de bestaande clusters.

Tijdens de werksessie met betrokken partijen is een aantal beleidsthema's besproken. Uit deze bijeenkomst is het volgende afgeleid.

Op welke locaties in de WERV+B – regio moet worden ingezet op versterking/uitbreiding van de PDV/GDV voorzieningen?

- Deelnemers geven aan dat de behoefte aan uitbreiding, versterking moet worden beoordeeld. De huidige structuur voorziet (grotendeels) in de behoefte van de consument.

- Naar de mening van de betrokken partijen worden nieuwe initiatieven ontwikkeld binnen de bestaande clusters. Wel is men unaniem van mening dat nieuwe initiatieven niet ten koste mogen gaan van de bestaande structuur, en centrumgebieden in het bijzonder. De kwaliteit van deze gebieden moet worden gewaarborgd. Dit is een randvoorwaarde waarlangs nieuwe initiatieven getoetst moeten worden
- Nieuwe initiatieven moeten volgens het merendeel van de aanwezigen onderling worden afgestemd. Daarmee moet worden gekozen voor kwaliteit. Aan 'meer van hetzelfde' is volgens de betrokkenen geen behoefte.
- In de bijlage 3 is een kaartbeeld opgenomen met daarop (potentiële) locaties aangewezen voor nieuwe initiatieven (kaart 3).

Welke vormen van grootschalige detailhandel (branchering) zijn in de toekomst toegestaan op perifere locaties en waarom?

- Er zijn landelijke regels hieromtrent en ook het IPO doet op dit punt uitspraken. Algemeen beeld is om in beginsel aan deze richtlijnen vast te houden.
- Branchering in perspectief van andere winkelgebieden plaatsen, focus op centrumgebieden. Nieuwe ontwikkelingen mogen hier geen afbreuk aan doen.
- Op dit punt is beleidsmatige helderheid van groot belang. Als voorbeeld is in deze het beleid in de gemeente Ede aangehaald, waarbij bijvoorbeeld vestigingen van MediaMarkt en Kwantum uiteindelijk in de binnenstad zijn gevestigd. Vestiging van dergelijke voorzieningen, die in veel andere gevallen ook perifeer zijn gevestigd, hebben de meeste spin off voor de voorzieningenstructuur wanneer deze in het centrum zijn gevestigd.
- De vrees is dat door het toestaan van teveel branches (vrijheden) er een leegloop in het centrum ontstaat. Vandaar dat hier terughoudend mee dient te worden omgegaan. De branchering dient aan te sluiten bij traditionele vormen van perifere detailhandel (PDV, PDV-Plus).
- Nieuwe ontwikkelingen, en daarmee de toegestane branches moeten een verrijking zijn van de structuur.
- Bij branchevervaging moet er handhavend worden opgetreden. Hiervoor dienen duidelijke en goed hanteerbare kaders te worden opgesteld.
- In het bestemmingsplan moet de definitie van perifere detailhandel worden vastgelegd.

In welke mate is regionale sturing gewenst?

Over dit punt, de rol van de regio wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Vestigingen van welke overige vormen van detailhandel (bv. magazijnverkoop, internetverkoop,...) is op bedrijventerreinen toegestaan? En onder welke voorwaarden (omvang, branchering)?

- Het toenemende belang van internet als aankooplocatie wordt breed onderschreven. Punt van discussie is in hoeverre het fysiek afhalen van de gekochte goederen is toegestaan. Afhalen kan plaatsvinden op bedrijventerreinen, in woonwijken of bij winkelcentra.
- Over het algemeen is men het erover eens dat zodra de verkoop/afhaal gepaard gaat met showroomachtige voorzieningen het als detailhandel moet worden beschouwd. Dit betekent dat hier zeer terughoudend mee moet worden omgegaan, zeker op perifere locaties.
- Discussie is er over de details. Mag een dergelijke locatie alleen als afhaalpunt fungeren, of is betalen/pinnen ook mogelijk. Omdat het feitelijk consumentengoederen betreft mag het volgens een aantal partijen alleen in

winkelgebieden zijn gevestigd. Daarmee kan ook de overige ondernemers 'profiteren' van deze consumentenstromen.

- In het algemeen is het afhalen van via internet gekochte/bestelde goederen geen probleem mits het geen winkel wordt (er moet een bedrijfsruimte zijn, het afhaalgedeelte mag een beperkte maximale omvang hebben - 10 m² bijvoorbeeld - en er mogen geen spullen uitgesteld zijn. Daarnaast mag de afhaalfunctie geen overlast zoals verkeershinder veroorzaken voor omwonenden en/of aanpalende bedrijven
- Hierover moet volgens de partijen op regionaal niveau afspraken worden gemaakt.
- Ook is het van belang dat duidelijk hanteerbare regels worden opgesteld, zodat ook handhaafbaarheid goed mogelijk is.

4.2 Instrumenten voor de regio

Verschillende formele en informele instrumenten staan de regio ter beschikking om detailhandelsbeleid te voeren. Informele instrumenten zijn bijvoorbeeld bestuurlijke bemiddeling bij conflicten, het bijeenroepen van partijen om samenwerking te bevorderen, het doen van (koopstromen)onderzoek of het uitbrengen van visies.

Uit het proces dat tot de voorliggende visie komt blijkt duidelijk dat er ook behoefte is aan een formeel instrumentarium. Dit wil zeggen dat beleidskaders met spelregels op papier worden gezet en dat dit beleid een plek krijgt in de op te stellen beleidsplannen.

Deze spelregels moeten recht doen aan de dynamiek in de markt, en dus niet te rigide zijn. Het beleid geeft kaders aan wanneer, door wie en op basis van welke criteria nieuwe ontwikkelingen getoetst moeten worden.

Een mogelijk instrument om hier vorm aan te geven is door het instellen van een regionale commissie winkelplanning. Deze commissie heeft een adviserende functie. Omdat er weinig behoefte bestaat aan een nieuw overlegorgaan kan aansluiting worden gezocht bij bestaande overleggrema's.

4.3 Rol WERV+B regio

Er zijn verschillende varianten denkbaar voor de mate van regionale sturing, oplopend van minimale naar maximale bemoeienis (zie kader). In deze paragraaf gaat het om de rol van de regio op het gebied van *detailhandelsbeleid*.

Minimale beleidssturing (scheidsrechter)

- gemeenten en markt maximale beleidsvrijheid geven
- binnen de omschrijving van de kernwaarden en provinciale/regionale ambitie
- uitwerking en verantwoordelijkheid delegeren naar gemeenten
- procedurele kaders stellen voor ontwikkeling, verregaande delegatie bevoegdheden en uitvoering
- arbitrage bij ruimtelijk-economische conflicten

Gemiddelde beleidssturing (regisseur)

- regio's en markt afgewogen beleidsvrijheid geven, zoeken naar evenwicht
- binnen de omschrijving van de kernwaarden en provinciale ambitie
- procedurele én inhoudelijke kaders stellen voor ontwikkeling
- waar wenselijk delegatie en bevoegdheden naar regio en gemeenten
- regievoering hoofdlijn ruimtelijk-economische doelstellingen

Grote regionale beleidsinbreng (kapitein)

- gemeenten en markt beperkte beleidsvrijheid geven, nadruk op realiseren regionale/provinciale doelen
- binnen de omschrijving van de kernwaarden en regionale ambitie
- procedurele, inhoudelijke én toetsingskaders stellen voor ontwikkeling
- zeer beperkte delegatie van taken en bevoegdheden
- nauwkeurige controle, toetsing en uitvoering van detailhandelsbeleid

4.3.1 Afweging mogelijkheden

De scheidsrechtersrol is in feite een weerspiegeling van de huidige situatie. Op het terrein van regionale ontwikkelingen blijft 'onduidelijkheid' bestaan over regels waaraan deze moeten voldoen. Uit de gesprekken en de werksessie met betrokken partijen is veelvuldig benoemd dat juist hieraan behoefte is. Hieruit kan worden afgeleid dat deze rol te vrijblijvend is, en daarom niet gewenst.

Bij de variant *gemiddelde beleidssturing* worden de beleidsonduidelijkheid en het gebrek aan eenduidigheid op hoofdlijnen weggenomen. De gemeenten behouden hun beleidsvrijheid maar op een afgewogen manier. In deze middenvariant heeft de regio duidelijk haar inhoudelijke en procedurele kaders aangegeven en blijft behoud de regie wat betreft het bewaken van de ruimtelijk-economische hoofddoelstellingen (zie bijvoorbeeld de regionale projectagenda). Uit het proces is duidelijk naar voren gekomen dat betrokken partijen een voorkeur hebben voor deze vorm van beleidssturing.

Bij de variant *grote provinciale beleidsinbreng* is sprake van een door de regio gedetailleerd beschreven inhoudelijk wensbeeld, van een nauwkeurige controle, toetsing en uitvoering van het detailhandelbeleid. Dit geeft minder beleidsvrijheid voor gemeenten. Betrokken partijen hebben duidelijk aangegeven deze vrijheid niet te willen opgeven. Deze laatste variant laat daarnaast weinig ruimte voor de marktdynamiek en voor het kunnen leveren van maatwerk.

		grip op							
		beleids- vrijheid		ruimte voor markt- dynamiek		doelen en ongewenste effecten		mogelijkheid regionaal maatwerk	
instrumenten		gemeenten	gemeenten	gemeenten	gemeenten	gemeenten	gemeenten	gemeenten	gemeenten
minimale sturing	informeel, reactief, arbitrage op afroep	++	++	-	-	-/+	+		
gemiddelde sturing	formeel, inhoudelijk en procesmatig beleidskader,	+	+	+	+	+	0		
maximale sturing	inhoudelijk beleidskader, afdwinging	-	-	++	-	-	-		

Tabel 4.1: Afwegingskader beleidsvarianten

5

Beleidskeuzen

Op basis van de analyse in hoofdstuk 1 t/m 4 kunnen keuzes worden gemaakt ten aanzien van het gezamenlijk PDV/ GDV beleid binnen de WERV + B gemeenten. De beleidsonderwerpen zijn voorzien van de keuzemogelijkheden en monden uit in een advies.

In dit hoofdstuk worden de volgende 8 beleidskeuzen geschetst:

1. Regionale visie op PDV/GDV
2. Definitie PDV/GDV
3. Uitbreidingslocaties
4. Branchevreemd assortiment
5. Internetwinkels/-verkoop op bedrijventerreinen
6. Particuliere verkoop door bedrijven
7. De rol van de WERV+B-regio
8. Advisering aan gemeenten

5.1 Regionale visie op PDV/GDV

Uit het proces, waarin veelvuldig met verschillende partijen is gediscussieerd over de regionale visie op grootschalige detailhandel, blijkt dat het regionale beleid de volgende doelstelling moet nastreven.

'Het regionale beleid is gericht op behoud en versterking van de bestaande detailhandelsstructuur, waarbij trends en ontwikkelingen in de branche worden gefaciliteerd en ruimte wordt geboden aan de dynamiek in de markt.'

Advies 1: Regionale visie

Belangrijk is dat de marktdynamiek plaats vindt binnen heldere kaders en randvoorwaarden. Binnen de regionale structuur zijn de centrumgebieden de belangrijkste winkelgebieden, nieuwe ontwikkelingen moeten niet ten koste gaan van deze positie. Andere voorwaarden zijn:

- voorkom overbewinkeling;
- sluit aan op bestaande structuur;
- voorkom solitaire vestigingen;
- voorkom vestiging kleinschalige winkelvoorzieningen op perifere locaties;
- zorg voor (handhaving van) eenduidig beleid;
- stem (nieuwe) ontwikkelingen met bovenlokale uitstraling regionaal af.

5.2 Definitie PDV/GDV

Voor grootschalige detailhandel zijn meerdere definities in omloop. Ook in de regionale en lokale beleidsplannen worden verschillende definities gehanteerd, zowel wat betreft de branchering als de omvang. Daarnaast heeft het IPO ook haar definitie van grootschalige detailhandel geformuleerd.

Binnen grootschalige detailhandelvoorzieningen kan onderscheid worden gemaakt naar:

- A. Dagelijkse detailhandel
- B. PDV (Perifere Detailhandels Vestigingen)
- C. GDV (Grootschalige Detailhandels Vestigingen)

Advies 2: Definitie

Om de verschillende typen grootschalige voorzieningen goed te kunnen beoordelen, is het advies onderscheid te maken tussen PDV en GDV. Dit onderscheid is op brancheniveau. Het advies is om bij de definitie van grootschalige detailhandel de IPO richtlijnen aan te houden en daarbij uit te gaan van branches die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden

Volgens de richtlijnen van het IPO behoren tot de Perifere Detailhandel Vestigingen (PDV) de volgende branches: auto's, boten, caravans, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke en milieuverstorende stoffen, grove bouwmaterialen, bouwmarkten, tuincentra, keukens en sanitair, en de gehele woninginrichting, waaronder meubelen. Alle overige vormen van grootschalige detailhandel, met uitzondering van dagelijkse winkelvoorzieningen kunnen worden aangeduid als 'GDV'.

Voor vestiging op perifere locaties komen alle PDV-branches in aanmerking onafhankelijk van de omvang.

Voor GDV-branches geldt dat deze bij voorkeur in en rondom centrumgebieden worden gevestigd. Het advies is om als maateenheid voor grootschalige detailhandel (GDV) een omvang van minimaal 1.500 m² vwo te hanteren.

5.3 Uitbreidingslocaties

Uit de analyse naar de huidige winkelstructuur en de resultaten uit de werksessie is een aantal potentiële locaties voor perifere detailhandelvoorzieningen benoemd. Het betreft de volgende locaties:

- A. Gemeente Veenendaal, locatie 1A Groeneveldselaan en 1B Grote Beer;
- B. Gemeente Barneveld, 2A locatie De Valk, 2B De Breillaard en 2C Scherpenzeelseweg;
- C. Gemeente Wageningen, locatie Costerweg (clusteren van grootschalige voorzieningen);
- D. Gemeente Ede, locatie Lorentzstraat..

De gemeente Rhenen heeft feitelijk geen fysieke ruimte/ locatie voor een uitbreidingslocatie. Uitbreiding en versterking van het aanbod vindt plaats op bovenstaande locaties.

De huidige winkelvoorraad voorziet grotendeels in de vraag van de consument, en het aantal plannen (hard, zacht) voor uitbreiding van het grootschalige aanbod is beperkt. Voor de aantrekkelijkheid en het functioneren van perifere locaties is voldoende kritische massa van groot belang. Interne concurrentie, als gevolg van teveel ruimtelijke spreiding van voorzieningen is derhalve niet gewenst. Daarom gaat de voorkeur uit naar versterking van locaties met voldoende kritische massa en aantrekkingskracht. Concreet in deze is de Groeneveldselaan in de gemeente Veenendaal genoemd.

Tevens is vastgesteld dat in de regio geen behoefte is aan meer van hetzelfde, bijvoorbeeld door in iedere gemeente een woonboulevard te realiseren. Goede ruimtelijke spreiding en het bieden van goede keuzemogelijkheden zijn belangrijke factoren waarlangs nieuwe initiatieven beoordeeld moeten worden. Aansluiten bij bestaande centra is derhalve vereist.

Advies 3: Uitbreidingslocaties

Binnen de grootschalige winkelvoorzieningen is duidelijk onderscheid te maken naar type detailhandel en locatie. Het advies is bij de locatiekeuze de volgende driedeling aan te houden, waarbij branchering en locatiekeuze wordt gekoppeld een bezoekmotief van consumenten.

- A. Dagelijkse voorzieningen (grote supermarkten): grote wijkcentra, centrumgebieden, niet solitair.
- B. PDV voorzieningen: perifere winkellocaties. Voor locatie 1A Groeneveldselaan wordt momenteel al de mogelijkheid voor uitbreiding van het voorzieningenaanbod onderzocht.
- C. GDV voorzieningen: in en nabij centrumgebieden

5.4 Branchevreemd assortiment op perifere locaties

Branchevervaging en een toename van de verkoop van branchevreemde artikelen op perifere locaties zijn ontwikkelingen waar op regionaal niveau aandacht voor moet zijn.

Op regionaal niveau kan hier als volgt aandacht aan worden gegeven:

- A. Geen afspraken over maken.
- B. Afspraken maken over een bepaald percentage branchevreemde artikelen op basis van omzet of oppervlakte.
- C. Reguleren door andere beleidsafspraken. Strikte afspraken maken over branchering of sturen op de minimale omvang van bedrijven (1.500 m² wvo).

Deelnemers aan het onderzoek hebben aangegeven dat het stellen van een maximum aan het verkoopvloeroppervlakte voor branchevreemde artikelen een goed principe is (bijvoorbeeld 15 – 20%). Wel zijn er twijfels over de handhaafbaarheid van dergelijke afspraken.

Een andere mogelijkheid is om een zekere mate van dynamiek binnen de branche te accepteren. Door het maken van strikte afspraken over het type ondernemingen

(branchering, omvang) die zich perifeer kunnen vestigen wordt hier invulling aan gegeven. Geaccepteerd wordt dat aanbieders binnen de PDV-branches branchevreemd assortiment voeren. Overige voorzieningen die teveel concurreren met centrumgebieden (dagelijks, GDV) zijn uitgesloten van vestiging op perifere locaties.

Advies 4: Branchevreemd assortiment

Ondanks de beperkingen van de handhaafbaarheid adviseren wij een maximum van 15% van het winkelvloeroppervlak te stellen aan branchevreemd assortiment op perifere locaties met een maximum van 150 m². Dit sluit het best aan bij de wens van de verschillende gemeenten.

5.5 Internetwinkels/-verkoop op bedrijventerreinen

De omgang van e-commerce kan op diverse wijze vorm worden gegeven op verschillende locaties, waaronder perifere locaties als bedrijventerreinen. Er dienen keuzes gemaakt worden over:

- A. Het alleen afhalen van goederen.
- B. Het afhalen van goederen en afrekenen van de goederen.
- C. Het afhalen van goederen en afrekenen van de goederen en het toestaan van een kleine showroom.
- D. Het moet een bedrijfsruimte zijn met een afhaalgedeelte met een maximale omvang.
- E. De bovenstaande vormen kunnen worden toegestaan op bedrijventerreinen, in woonwijken of winkelcentra. De voorwaarde bij een afhaalfunctie is dat het geen overlast als verkeershinder mag veroorzaken.

Advies 5: Internetwinkels/-verkoop op bedrijventerreinen

Het advies is om voor internetbedrijven alleen een afhaalfunctie te hanteren, de producten mogen hier ook worden afgerekend. De afhaalfunctie mag alleen in een bedrijfsruimte die is gevestigd op een bedrijventerrein of bij een winkelcentra. Het afhaalgedeelte moet gelimiteerd zijn- 10 m² - en er mogen geen spullen uitgesteld zijn. Daarnaast mag de afhaalfunctie geen overlast zoals verkeershinder veroorzaken voor omwonenden en/of aanpalende bedrijven.

5.6 Particuliere verkoop door bedrijven

Het kan voorkomen dat bedrijven een beperkte verkoop aan particulieren gaan verzorgen. Op regionaal niveau kunnen hierover de volgende keuzes worden gemaakt:

- A. Geen afspraken en het toestaan.
- B. Een vorm van particuliere verkoop toestaan onder voorwaarden.
- C. Afspreken dat het niet is toegestaan.

Advies 6: Particuliere verkoop door bedrijven

Het advies is om het onder strikte voorwaarden verkoop aan particulieren toe te staan door bedrijven. De volgende voorwaarden kunnen worden gekoppeld:

- A. De verkoop aan particulieren moet gerelateerd zijn aan de bedrijfsactiviteiten;
- B. De verkoop aan particulieren beslaat maximaal 15% van het bedrijfspand met een maximum van 150 m². Voor gemeente Rhenen geldt een afwijkende bepaling gelet op het actuele bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Remmerden, waarbij detailhandel is toegestaan tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 1.500 m² per gebouw.
- C. Dit is alleen mogelijk te maken na een ontheffing door het College, zoals dit in de bestemmingsplannen wordt gehanteerd.

5.7 De rol van de WERV+B-regio

In paragraaf 4.3 zijn drie varianten geschetst over de mate van regionale sturing:

- A. minimale beleidssturing (scheidsrechter);
- B. gemiddelde beleidssturing (regisseur);
- C. grote regionale beleidsinbreng (kapitein).

In onderstaande tabel is een afwegingskader opgenomen over de beleidsvarianten in de sturingsmogelijkheden.

	instrumenten	grip op					
		beleids- vrijheid gemeenten	ruimte voor markt- dynamiek	doelen en ongewenste effecten	mogelijkheid regionaal maatwerk	draag- vlak	uitvoerbaar- heid
minimale sturing	informeel, reactief, arbitrage op afroep	++	++	-	-	-/+	+
gemiddelde sturing	formeel, in- houdelijk en procesmatig be- leidskader,	+	+	+	+	+	0
maximale sturing	inhoudelijk beleidskader, afdwinging	-	-	++	-	-	-

Advies 7: De rol van de WERV+B regio

Op basis van bovenstaande tabel is het advies om als regio een regisseursrol aan te nemen en te kiezen voor de gemiddelde beleidssturing. Uit het doorlopen proces is ook duidelijk naar voren gekomen dat betrokken partijen een voorkeur hebben voor deze vorm van beleidssturing.

De belangrijkste voordelen voor *gemiddelde beleidssturing* zijn:

- duidelijkheid over het beleid;
- gemeenten houden hun beleidsvrijheid, maar op een afgewogen manier;
- de inhoudelijke en procedurele kaders zijn bekend;
- de regierol van de regio betreft het bewaken van de ruimtelijke-economische hoofddoelstelling.

5.8 Advisering aan gemeenten

WIE ADVISEERT DE GEMEENTE?

Uit het proces is naar voren gekomen dat er behoefte is aan regionale spelregels en dat het duidelijk is wie de ontwikkelingen hieraan toetst.

Keuzemogelijkheden zijn:

- A. Vanuit belangenorganisaties (HBD of KvK);
- B. In te voeren commissie, regionale adviescommissie detailhandel (RAD);
- C. Vanuit bestaande overleggrema (poho-overleg).

Een mogelijk instrument om hier vorm aan te geven is door het instellen van een regionale adviescommissie detailhandel (RAD). Deelnemers aan deze commissie zijn ambtenaren van de WERV+ B gemeenten aangevuld met een aantal deskundigen (HBD, KvK, provincie ambtenaar). Door te kiezen voor een dergelijke invulling ontstaat een balans tussen de adviesgevers die beschikken over voldoende (lokale) kennis en het afwegen van regionale belangen. Deze commissie heeft een adviserende functie.

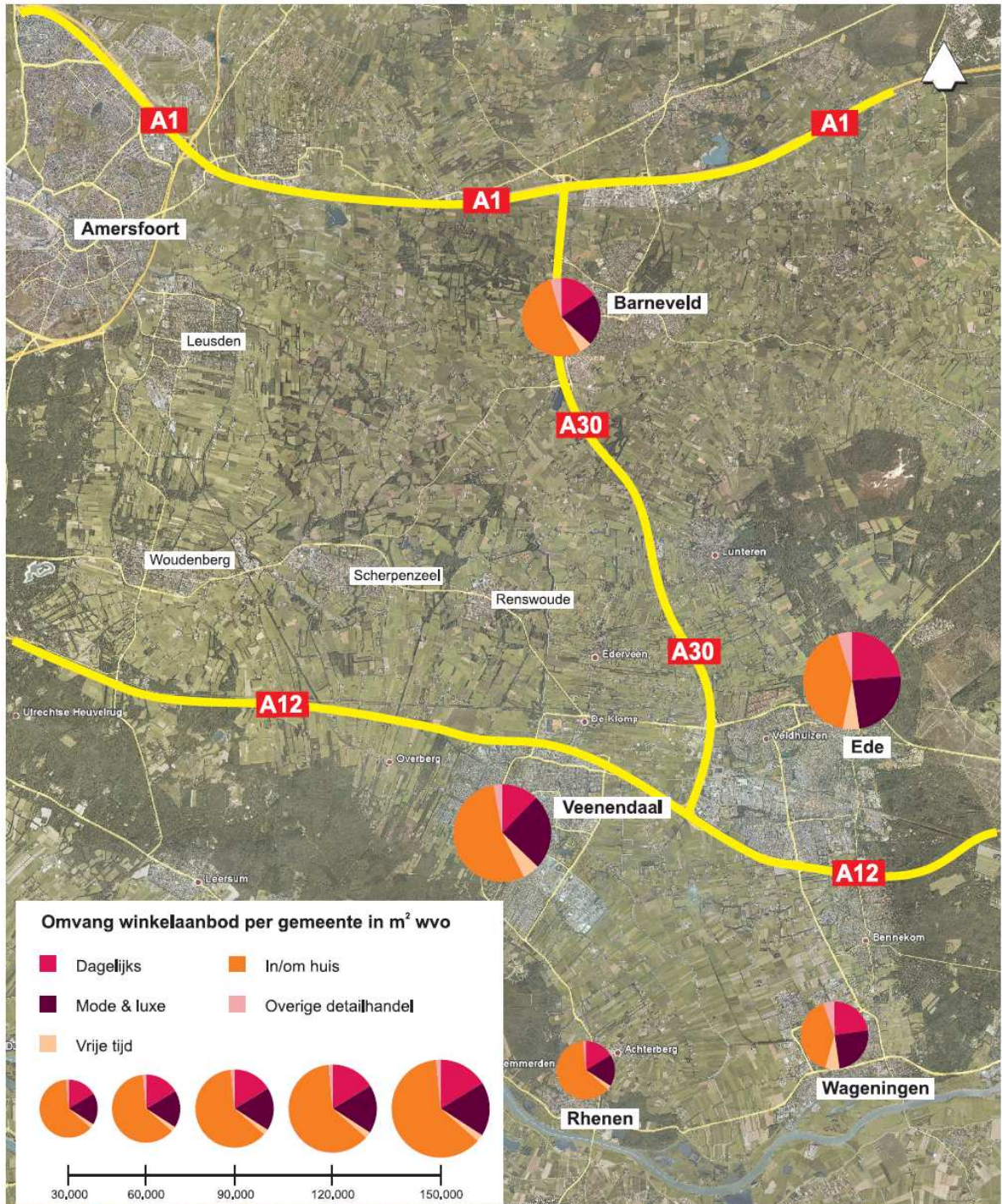
In het proces is echter duidelijk naar voren gekomen dat er geen behoefte bestaat aan de invoering van een nieuwe overleglaag. De voorkeur gaat uit naar een praktische benadering, waarbij desgewenst het advies van belangenorganisaties kan worden ingewonnen.

Advies 8: Advisering aan gemeenten

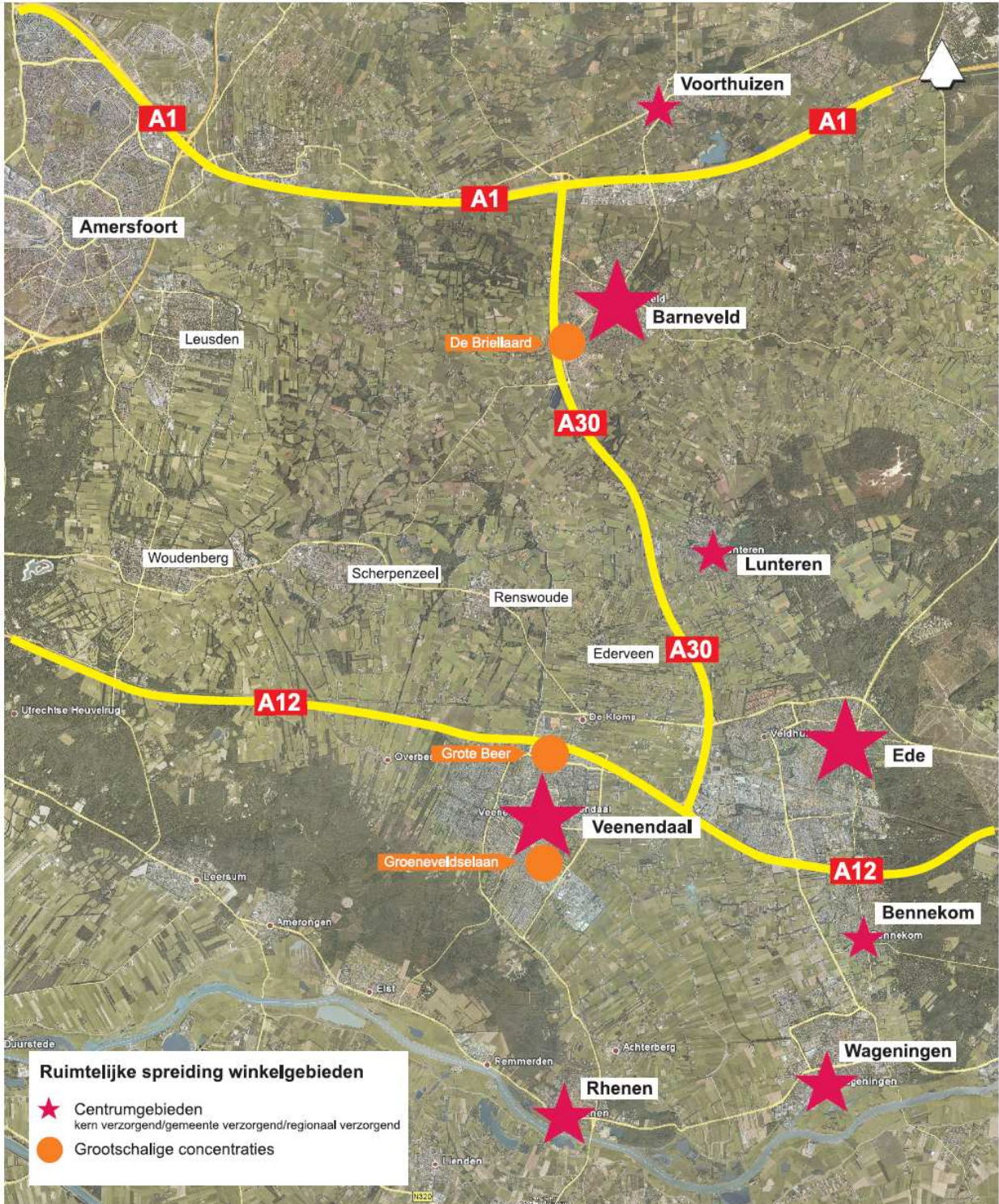
Het advies is om geen nieuwe commissie in het leven te roepen, omdat een extra overlegorgaan niet gewenst is. Grote projecten en ontwikkelingen dienen op regionaal niveau afgestemd te worden via het portefeuillehoudersoverleg. Advies is om nieuwe ontwikkelingen waarin het beleidsplan niet voorziet ter beoordeling voor te leggen. Indien mogelijk geven de portefeuillehouders zelf een advies af over de bovengemeentelijke ontwikkelingen. Een andere mogelijkheid is dat advies wordt ingewonnen bij belangenorganisaties en deskundigen (HBD, KvK, provincie ambtenaar).

Afhankelijk van de complexiteit van de situatie besluiten de portefeuillehouders in welke mate een deskundig adviesteam noodzakelijk is.

Bijlage 1: Omvang winkelaanbod per gemeente



Bijlage 2: Ruimtelijke spreiding winkelgebieden



Bijlage 3: Vestigingsmogelijkheden PDV/GDV

