

Duiven, Ruimtelijk-functionele
Effectenanalyse verplaatsing
Besselink Centerpoort-Nieuwgraaf
Gemeente Duiven



Duiven, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse verplaatsing Besselink Centerpoort-Nieuwgraaf

Gemeente Duiven

Rapportnummer:	P00108_4
Datum:	05 juli 2018
Contactpersoon:	De heer N. Schoenmakers
Projectteam BRO:	Robin van Lieshout, Roeland Mathijsen
Trefwoorden:	Duiven, Nieuwgraaf, woonbranche, woninginrichting, verlichting, analyse, ruimtelijk-functionele effecten, ladder voor duurzame verstedelijking
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	Ruimtelijk-functionele effectenanalyse en toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking voor het initiatief van de verplaatsing van Besselink licht en aanvullende units ten behoeve van perifere detailhandel.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING, CONCLUSIES EN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	2
1.1 Achtergrond en vraagstelling	2
1.2 Algemene conclusies onderzoek	6
1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
2. ANALYSE WOONBRANCHE	13
2.1 Trends en ontwikkelingen	13
2.2 Aanbod- en leegstandanalyse gemeente Duiven	13
2.3 Aanbod- en leegstandanalyse verzorgingsgebied	15
2.3 Beleidskaders	17
2.4 Plannen en initiatieven	19
3. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN	20
3.1 Uitgangspunten	20
3.2 Distributieve uitbreidingsruimte	22
3.3 Effecten algemeen	24
3.4 Effecten woonbranche	24
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidskaders	
Bijlage 2: Trends en ontwikkelingen woon- en verlichtingsbranche	

1. INLEIDING, CONCLUSIES EN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Aanleiding

Besselink licht heeft momenteel een lampenwinkel (Light Depot) op de locatie Nieuwgraaf 12. Besselink is voornemens de winkel te continueren, maar is vanwege de komst van Hornbach op de locatie van de huidige winkel genoodzaakt te verplaatsen. Het voornemen is te verplaatsen naar de locatie naast het groothandelsbedrijf en showroom van Besselink, namelijk Nieuwgraaf 8. De huidige logistieke bebouwing met een verouderde uitstraling zal gesloopt worden waarvoor nieuwbouw in de plaats komt. Het betreft een hoogwaardig en modern pand met veel glas. In het pand worden drie aparte units gerealiseerd, waarvan de grootste unit voor de lampenwinkel van Besselink zelf. De andere twee units worden verhuurd aan derden. De verlichtingswinkel van Besselink zal ook deels op verdieping vestigen. De andere twee units hebben uitsluitend detailhandelsactiviteiten op de begane grond.

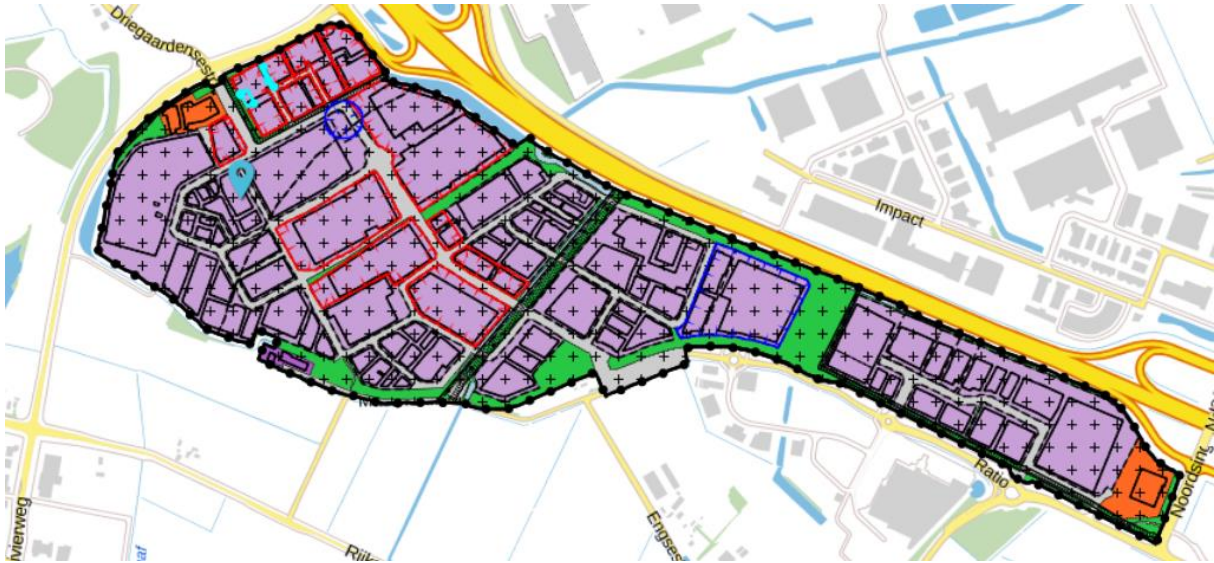
De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid” (mei 2013, zie figuur 1.1), omdat op de beoogde locatie een bedrijfsbestemming geldt en hier geen perifere detailhandel in de categorie woondetailhandel mogelijk is. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. In het kader van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (‘Bro’) moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden. Voor het onderhavig initiatief kan worden beargumenteerd dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Hierdoor is in het onderhavig rapport de ladder doorlopen.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

In het onderhavige rapport zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het beoogde initiatief op de consumentenverzorging, detailhandelsstructuur en de leegstand in beeld gebracht. Hierbij is antwoord gegeven op de vraag in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Die behoefte wordt zowel kwantitatief als kwalitatief afgewogen. Aangezien het verzorgingsgebied van de perifere concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf betrekking heeft op een grotere regio, wordt in het onderhavig onderzoek nadrukkelijk ingegaan op de regio. De regio is in onderhavig onderzoek gedefinieerd als een deel van de Regio Arnhem-Nijmegen (bestuurlijk samenwerkingsverband) en meer specifiek het noordelijke en middendeel van deze regio (zie figuur 1.2).

Figuur 1.1: huidige bestemmingsplan



Figuur 1.2: primair en secundair onderzoeksgebied



Op basis van het voorgaande hebben wij de centrale vragen als volgt geformuleerd:

- Wat is de vraag-aanbodstructuur op het gebied van de woonbranche, en meer specifiek verlichting, in de gemeente Duiven en het verzorgingsgebied?
- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor uitbreiding en verplaatsing van het aanbod in de woonbranche, en meer specifiek verlichting, in de gemeente Duiven en het verzorgingsgebied?
- Wat zijn de effecten van de beoogde ontwikkeling op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand in de gemeente Duiven en het verzorgingsgebied?

Planinitiatief nader toegelicht

Zoals aangegeven omvat het initiatief primair een verplaatsing van het Light Depot van Besselink. Het betreft naast een functionele verplaatsing ook een juridisch-planologische verplaatsing, omdat de verlichtingswinkel op de achterblijvende bestemming van Besselink via een afwijkingsclausule (wro-zone – ontheffingsgebied) werd toegestaan. Op basis van de bouwtekeningen heeft Light Depot in de huidige situatie een omvang van 2.500 m² winkelvloeroppervlak (wvo) en een magazijn van 500 m² (totaal 3.000 m² bvo). Op de beoogde nieuwe locatie wordt een gebouw gerealiseerd van in totaal maximaal 4.750 m² brutovloeroppervlak (bvo). Hiervan worden in totaal drie separate units ingericht met een totale omvang van 3.686 m² wvo. Hiervan zal naar verwachting 1.663 m² wvo in gebruik worden genomen door Besselink met de verlichtingswinkel, waarvan 1.085 m² wvo op verdieping. Daarnaast wordt op verdieping ook kantoorruimte, facilitaire ruimte en groothandelsactiviteiten ingericht, maar deze behoren niet tot het winkelvloeroppervlak¹. Per saldo is er daardoor sprake van een toevoeging van detailhandelsruimte in de woonbranche van circa 1.200 m² wvo². Per saldo is sprake van een toevoeging van 1.750 m² bvo. Opgemerkt moet worden dat de verlichtingswinkel zelf naar verwachting kleiner terug komt in het beoogde nieuwe plan (van 2.500 naar 1.663 m² wvo).

Als onderdeel van het planinitiatief wordt nadrukkelijk ingezet op een hoogwaardige en moderne uitstraling van het vastgoed (zie figuur 1.3). De huidige logistieke bebouwing met een verouderde uitstraling zal gesloopt worden waarvoor nieuwbouw in de plaats komt. Het betreft een hoogwaardig, duurzaam en modern pand met veel glas. In het pand worden drie aparte units gerealiseerd, waarvan één voor de lampenwinkel van Besselink zelf. De andere twee units worden verhuurd aan derden. De verlichtingswinkel van Besselink zal ook deels op verdieping plaatsvinden. De andere twee units hebben uitsluitend perifere detailhandelsactiviteiten op de begane grond in de categorie woondetailhandel.

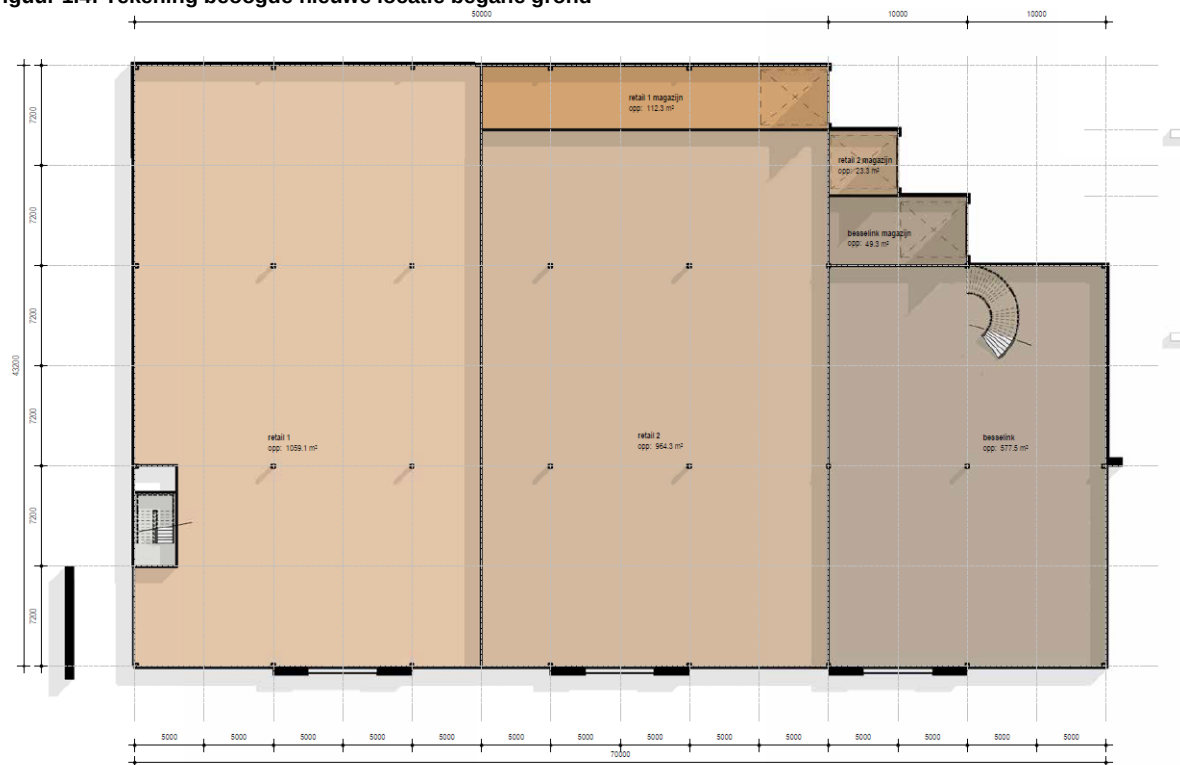
Figuur 1.3: impressiebeeld vastgoed



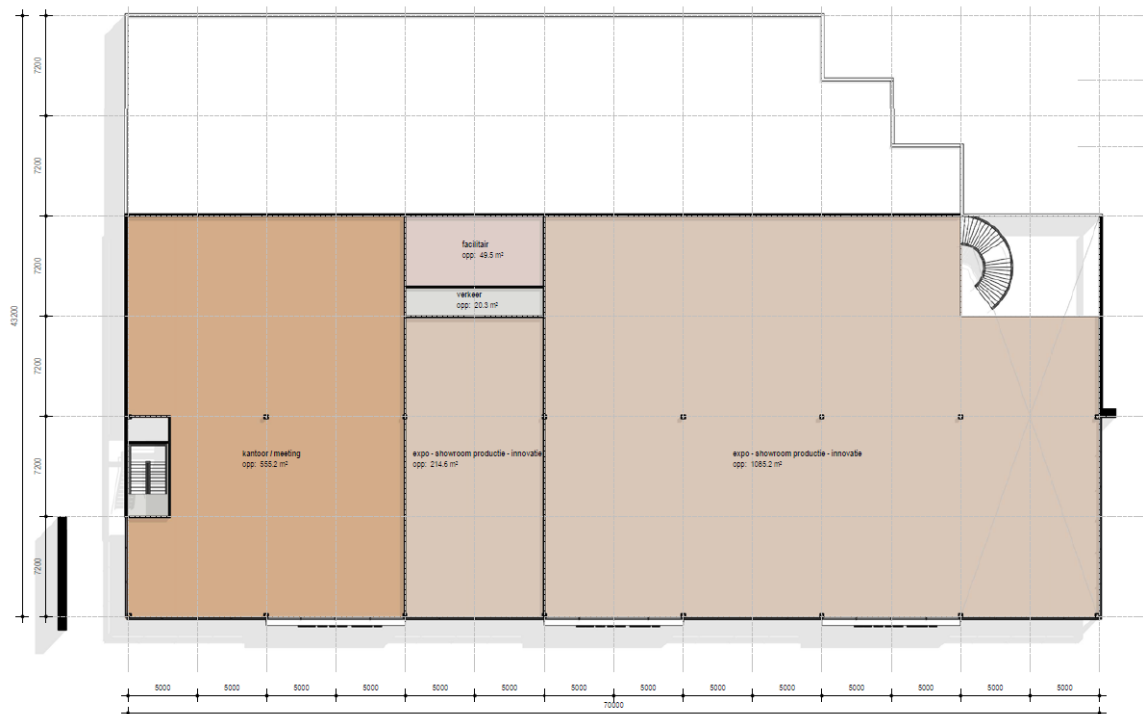
¹ In distributief-planologisch onderzoek wordt doorgaans uitsluitend gerekend met winkelvloeroppervlak (wvo). Dit betreft uitsluitend de voor de consument toegankelijke ruimten ten behoeve van de winkelactiviteit. Sociale ruimten, magazijnruimte, opslag, etc. valt dus niet binnen het wvo, maar wordt doorgaans wel opgenomen tot het bruto vloeroppervlak (bvo).

² In de onderhavige rapportage is uitgegaan van de gehele woonbranche, omdat detailhandel in verlichting valt binnen de woonbranche en de overige twee units een bestemming zullen krijgen voor woondetailhandel.

Figuur 1.4: Tekening beoogde nieuwe locatie begane grond



Figuur 1.5: Tekening beoogde nieuwe locatie verdieping



1.2 Algemene conclusies onderzoek

Samenvatting eindconclusie

De winkellocatie Centerpoort-Nieuwgraaf is de belangrijkste concentratie voor perifeer en grootschalig winkelaanbod in de regio Arnhem-Nijmegen. Het is bovendien een van de grootste van Nederland en trekt bezoekers uit een zeer groot gebied inclusief Duitsland. Door de aanwezigheid van trekkers zoals IKEA, Woonexpress, Intratuin, Media Markt en binnenkort ook Hornbach en Loods 5, is het gebied uniek in zowel omvang als massa. De gemeente heeft de laatste jaren in samenwerking met de betrokken marktpartijen ook de kwaliteit van het gebied aanzienlijk versterkt (zie bijlage 1).

Het initiatief van Besselink draagt bij aan een verdere versterking van het gebied, conform het regionale beleid (RPW). Het initiatief zet in op het behoud van de enige woonspeciaalzaak (verlichting) binnen het concentratiegebied, wat essentieel is voor de kwaliteit van het gebied, de variatie van het aanbod en de keuzemogelijkheden. Immers, een grootschalig themagebied (in en om het huis) heeft naast grootschalige trekkers ook speciaalzaken nodig, zoals Light Depot. Trends en ontwikkelingen en ervaringsgegevens voor goed functionerende grootschalige concentraties tonen dit aan. Bovendien draagt het initiatief bij aan een verdere versterking en uitbreiding van het woonaanbod, wat past binnen het thema 'in en om het huis'. Het effect van de toevoeging van de meters is op schaal van de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf zeer beperkt en betekent op schaal van het verzorgingsgebied (regio) een omzeteffect van maximaal -0,6%. Dit effect is zeer beperkt. De komst van Loods 5 en het initiatief van Besselink samen zorgen er voor dat de gemiddelde theoretische vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied zal dalen tot een niveau van circa -4,8% onder het landelijk gemiddelde. Dit effect moet worden beschouwd als ondernemersrisico en op basis daarvan is het niet de verwachting dat er woonzaken zullen verdwijnen. Hoewel eventuele effecten niet worden uitgesloten, achten wij de effecten op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand van het initiatief van Besselink per saldo in elk geval aanvaardbaar.

Trends en ontwikkelingen

- Het planinitiatief speelt nadrukkelijk in op trends en ontwikkelingen in de woon- en verlichtingsbranche. Het versterken van de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf ten aanzien van woon- en verlichtingszaken zorgt voor meer kritische massa, meer keuzemogelijkheden en bovendien specialisering van aanbod (het aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf bestaat vooral uit zeer grootschalige landelijke ketens). Dit is noodzakelijk voor toekomstbestendige perifere concentraties met het thema 'in en om het huis'.
- Het initiatief vindt plaats op Centerpoort-Nieuwgraaf en sluit zowel ruimtelijk als functioneel goed aan op de overige winkels in het gebied. Het initiatief voorziet naast een verplaatsing van een bestaande lampenwinkel ook in de realisatie van twee units ten behoeve van wonen. Doordat de voorzieningen onder één dak gefaciliteerd worden en goed aansluiten op het overige aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf, zal combinatiebezoek optimaal plaatsvinden. Hier kunnen de overige winkels dus ook van profiteren.
- Het initiatief speelt in op trends ten aanzien van internetverkoop. Besselink combineert internetverkoop met een fysieke showroom, waardoor de consument op meerdere manieren bediend kan worden. Het initiatief speelt daardoor in op moderne eisen van de consument (multi-channel).

Aanbod en leegstand verzorgingsgebied

- Ten opzichte van het landelijk gemiddelde beschikt het noordelijk en middendeel van de Regio Arnhem-Nijmegen momenteel over een relatief beperkt aanbod in de woonbranche. Dit bedraagt gemiddeld 357 m² wvo per 1.000 inwoners in vergelijking tot 380 m² wvo landelijk. Duiven heeft een duidelijke regionale verzorgingsfunctie, omdat het aanbod in de gemeente sterk bovengemiddeld is en in de omliggende gemeenten beneden het landelijk gemiddelde ligt. Zo'n 27% van het totale regionale woonaanbod is te vinden in Duiven.
- Naast woonaanbod zijn er op detailhandelslocatie Centerpoort-Nieuwgraaf nog enkele andere winkels te vinden, zoals Praxis & Tuin, Media Markt, Woonexpress, Kwantum, Leen Bakker en Jysk. Daarnaast zijn er een buitensportwinkel, enkele auto-gerelateerde bedrijven (automaterialen, garage, aanhangers, carwash, tankstation), enkele horecazaken gevestigd (zoals McDonald's) en een Makro. Centerpoort-Nieuwgraaf heeft een duidelijk profiel als perifere detailhandelslocatie met aanbod binnen het thema 'in/om het huis'.
- De leegstand in de regio Duiven is met 165 m² wvo per 1.000 inwoners relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 191 m² wvo. De leegstand in Arnhem en Zevenaar is met respectievelijk 253 en 284 m² wvo per 1.000 inwoners relatief fors. In de overige gemeenten ligt de leegstand beneden het landelijk gemiddelde. In het verzorgingsgebied is een trend waar te nemen waarbij de leegstand langzaam afneemt. Dit is conform het landelijk gemiddelde.
- In het verzorgingsgebied zijn theoretisch twee units die het planinitiatief kunnen huisvesten ten aanzien van de separate woonunits, namelijk Nieuwe Aamsestraat 44 op Industrieweg Oost met een omvang van 780 m² wvo en een pand van 1.000 m² wvo aan Nieuwgraaf 30 op Centerpoort-Nieuwgraaf. Het onderhavig initiatief zet in op een aaneengesloten winkelstrip met daarin maximaal 3 winkels. Beide panden hebben niet de gewenste kwaliteit, zoals het beoogde initiatief. Immers zet het initiatief in op een samenhang van winkelunits met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het leegstaande pand op Nieuwgraaf 30 verwachten wij dat dit sowieso wel weer zal worden ingevuld vanwege de kansrijkheid van de locatie en de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf. Het pand betreft frictieleegstand (minder dan één jaar leegstand).

Conclusies beleidskaders

- De provincie zet in op sterke concentraties met een sterke bovenregionale verzorgingsfunctie. De perifere detailhandelsconcentratie Centerpoort-Nieuwgraaf is de belangrijkste bovenregionale locatie van de regio en een versterking van dit perspectiefrijke winkelgebied is wenselijk. Light Depot is momenteel reeds gevestigd op Centerpoort-Nieuwgraaf en verplaatst ook binnen dezelfde concentratie.
- Ook de uitbreiding van het woonaanbod past binnen de kaders van het provinciaal beleid, omdat het plaatsvindt binnen een perspectiefrijk concentratiegebied en de ruimtelijk-functionele effecten van de beoogde ontwikkeling per saldo niet onaanvaardbaar zijn (zie paragraaf 3.4).
- Het initiatief voldoet aan de regels van de provinciale verordening. Uit onderhavig onderzoek blijkt dat het initiatief past in het regionale beleidskader en dan is het volgens de verordening per defini-

tie toegestaan. Indien dit niet het geval was, moet het initiatief voldoen aan de eisen van de ladder, moet regionale afstemming hebben plaatsgevonden en moet gedeputeerde staten goedkeuring verlenen. Aan de laddereisen wordt voldaan en regionale afstemming heeft plaatsgevonden.

- Per saldo is sprake van een uitbreiding in de woonbranche van circa 1.200 m² wvo en 1.750 m² bvo³. Het RPW stelt dat regionale afstemming noodzakelijk is bij een initiatief groter dan 1.500 m² bvo. In dit geval is regionale afstemming met het Regionaal Overleg Detailhandel / Werklocaties (IOD/IOW) dus noodzakelijk. Dit regionaal overlegorgaan zal het initiatief primair toetsen aan de regionale beleidsdoelstellingen van zowel het IOW (meest recente beleidskader) en het IOD (beleidskader ten aanzien van detailhandel uit 2013). BRO heeft de belangrijkste beleidsmatige doelstellingen benoemd in bijlage 2 en navolgend getoetst aan het initiatief:
 - Het beleid heeft als doel het in stand houden en versterken van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument én met perspectief voor ondernemers/marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing. Het onderhavige initiatief speelt in op deze doelstelling, omdat het pakket aan voorzieningen voor de consument wordt versterkt. Bovendien wordt een perspectiefrijke perifere concentratie verder versterkt.
 - Het beschermen van de vitaliteit van binnensteden, dorpen en wijkcentra is een belangrijk beleidsmatig uitgangspunt: perifere ontwikkelingen mogen niet concurreren met centra. Het onderhavige initiatief betreft detailhandel in de woonbranche. Detailhandel in wonen is al jaren toegestaan in de periferie, omdat het nauwelijks concurreert met het aanbod in de reguliere centra, zoals binnensteden. Dit heeft primair te maken met het verschil in bezoekmotief, namelijk doelgericht versus recreatief winkelen. Bovendien hebben de units in het onderhavige initiatief een omvang van minimaal circa 1.000 m² wvo, waardoor gesproken kan worden van grootschalig aanbod. Het initiatief voldoet daardoor aan dit uitgangspunt.
 - Nieuwe perifere detailhandel wordt beleidsmatig in principe gerealiseerd op de grotere, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties, benoemd in het RPD. Het initiatief vindt plaats op Centerpoort-Nieuwgraaf. Deze locatie behoort tot de grotere, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties, zoals benoemd staat in het RPD. Het initiatief voldoet daardoor aan dit uitgangspunt.
 - Het regionale beleid focust zich op een versterking van bestaande concentraties (-gebieden), gezien de beperkte uitbreidingsbehoefte en het voorkomen van versnippering van het aanbod. Het initiatief voldoet aan dit uitgangspunt, omdat het plaatsvindt op een bestaande concentratie, namelijk Centerpoort-Nieuwgraaf.
 - Het RPD zet in op een verdere versterking van Centerpoort-Nieuwgraaf als de toplocatie in de regio Arnhem-Nijmegen. Als gevolg van het planinitiatief wordt de locatie Centerpoort-Nieuwgraaf verder versterkt, wat aansluit op het beleid.
 - Het RPD zet in op een versterking c.q. uitbreiding van Centerpoort-Nieuwgraaf binnen het thema 'in en om het huis'. Door het verplaatsen van de lampenwinkel, blijft een belangrijke speciaalzaak in de woonbranche aanwezig in het winkelgebied en met de uitbreiding binnen de woonbranche, wordt het aanbod en profiel van Centerpoort-Nieuwgraaf binnen het thema

³ Met name op verdieping zijn relatief veel ruimten ingericht als niet-winkelmeters, zoals kantoorruimte, facilitaire ruimte en groothandel.

‘in en om het huis’ verder versterkt. Het initiatief sluit daarmee goed aan op deze beleidsmatige doelstelling.

- Zoals blijkt uit het voorgaande past het planinitiatief goed binnen het provinciaal en regionaal beleid. Opgemerkt moet worden dat het regionaal beleidskader, het RPW, echter ook aangeeft dat er sprake is van een ‘overschot’ aan winkelmeters in de regio Noord, waaronder Duiven. Dit kan echter, zoals BRO ook aantoonde in de analyse van deze rapportage, volledig worden verklaard door de sterke bovenregionale verzorgingsfunctie van het aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf. Het is BRO niet geheel duidelijk wat het doel van het beleid is ten aanzien van toevoeging van nieuwe winkelruimte. Immers, op basis bovenstaande kwalitatieve doelstellingen/argumenten is het initiatief goed te beargumenteren. Anderzijds roept het beleid ook op tot schrappen van planmeters en voorzichtig omgaan met toevoeging van nieuwe winkelruimte in de periferie, echter binnen de regio is Centerpoort-Nieuwgraaf aangewezen als dé gewenste plek voor uitbreiding en vestiging van dit soort initiatieven.
- In het verlengde van bovenstaande bullet wordt benadrukt dat als onderdeel van het initiatief ook juridisch-planologische meters zijn wegbestemd, namelijk de lampenwinkel kan niet langer op de bestaande locatie functioneren, omdat Hornbach hier komt (bestemmingsplan is onherroepelijk). Per saldo is sprake van een uitbreiding van 1.200 m² wvo wonen, maar deze uitbreiding draagt positief bij aan de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Van onaanvaardbare effecten op de leegstand zal geen sprake zijn.
- Het lokale detailhandelsbeleid zet in op een versterking van Centerpoort-Nieuwgraaf, binnen het thema ‘in en om het huis’. Het onderhavige initiatief betreft de woonbranche, wat een belangrijk onderdeel is van het thema ‘in en om het huis’. Met de beoogde ontwikkeling wordt een van de belangrijkste entrees in kwaliteit versterkt. Een kwalitatieve opwaardering van de uitstraling van het vastgoed is een belangrijk lokaal beleidsmatig uitgangspunt. De noordelijke entree vanaf de A12 bij de McDonalds en Leen Bakker krijgt een hoogwaardigere uitstraling (doordat het vastgoed een winkeluitstraling krijgt met een moderne gevel en veel glas) wat positief is voor de indruk van bezoekers met het gebied.

Distributieve uitbreidingsruimte

- Het huidige aanbod in woonbranche in het verzorgingsgebied functioneert met € 1.400,- per m² wvo per jaar momenteel boven de norm. Dit kan worden verklaard doordat Centerpoort-Nieuwgraaf zelf ruim boven het gemiddelde functioneert en de aanwezige woonzaken in het verzorgingsgebied een sterke aantrekkingskracht hebben. Er is momenteel enige theoretische distributieve uitbreidingsruimte aanwezig voor uitbreiding van het woonaanbod. Ook naar de toekomst toe ontstaat distributieve ruimte. De per saldo toevoeging binnen de woonbranche van circa 1.200 m² wvo als gevolg van het onderhavige planinitiatief past daarmee primair binnen de berekende distributieve uitbreidingsruimte.
- Loods 5 is voornemens zich te vestigen op Centerpoort-Nieuwgraaf. Indien Loods 5 er komt, zal binnen de woonbranche circa 16.400 m² wvo worden toegevoegd. In dat geval zal de berekende theoretisch distributieve uitbreidingsruimte deels worden overschreden. Deze theoretische overschrijding van de distributieve ruimte leidt echter niet tot onaanvaardbare omzetteffecten, zoals in de navolgende alinea’s is beargumenteerd.

Omzeteffect

- Met de extra toevoeging van 1.200 m² wvo van het beoogde initiatief, daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in de woonbranche in het verzorgingsgebied naar € 1.322,-. Het omzeteffect van het initiatief zelf is daardoor slechts -0,6%. Als Loods 5 en het onderhavig initiatief beide zijn gerealiseerd moet rekening worden gehouden met een omzeteffect van circa -4,8%. Een dergelijk omzeteffect moet worden beschouwd als ondernemersrisico en biedt onvoldoende aanleiding om te constateren dat er zaken zullen verdwijnen. Bovendien zal dit omzeteffect zich spreiden over vele verschillende aanbieders in het verzorgingsgebied, waardoor het per saldo effect op individuele winkels beperkt blijft.

Ruimtelijk-functionele effecten

- Centerpoort-Nieuwgraaf is in het RPW aangewezen als een cluster dat versterkt moet worden binnen het thema 'in en om het huis'. Het initiatief zorgt er voor dat Centerpoort-Nieuwgraaf versterkt wordt binnen dit thema, omdat wordt ingezet op het behoud van de enige woonspeciaalzaak (verlichting) binnen het winkelgebied en er daarnaast een versterking plaatsvindt met woonaanbod. De keuzemogelijkheden in het gebied ten aanzien van dit thema nemen toe, wat positief is voor de consument. Bovendien kunnen de aanwezige winkels van elkaars trekkracht profiteren via combinatiebezoek en kan het gebied een nog prominentere rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging. De effecten op Centerpoort-Nieuwgraaf zijn daardoor per saldo positief.
- Van onaanvaardbare lokale effecten zal geen sprake zijn. De toevoeging van meer woonaanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf kan zorgen voor meer concurrentie tussen winkels onderling, maar zorgt anderzijds ook voor meer aantrekkingskracht en kwaliteit binnen het perifere winkelgebied. Zoals eerder aangegeven is het perifere detailhandelscluster Centerpoort-Nieuwgraaf binnen het regionale en lokale beleid aangewezen als regionale toplocatie op het gebied van het thema 'wonen/in- en om het huis' met een bij dat thema passende uitstraling en functionele invulling (samenstelling van het aanbod). Het behouden van de enige woonspeciaalzaak (verlichting) en het versterken/uitbreiden van het aanbod woondetailhandel past hier prima in. Het is niet uit te sluiten dat de concurrentie tussen winkels/concentraties in de regio toeneemt. Anderzijds blijft de aantrekkingskracht van Centerpoort-Nieuwgraaf hoog.
- De uitbreiding van het woonaanbod met per saldo circa 1.200 m² wvo blijft op schaal van de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf relatief beperkt. Mocht er onverhoopt toch elders in de regio een woonzaak verdwijnen, waar wij gezien het berekende omzeteffect de kans zeer klein van achten, dan is het effect hiervan om de navolgende redenen niet onaanvaardbaar:
 - **Consumentenverzorging:** het effect op de consumentenverzorging is per saldo altijd positief. Het aanbod wordt immers versterkt, wat voor de consument meer keuzemogelijkheden oplevert. Het eventueel verdwijnen van een zaak elders zal waarschijnlijk (vanwege het beperkte omzeteffect) met name een reeds slecht functionerende zaak betreffen, die wellicht niet meer voldoet aan de moderne eisen van een consument.
 - **Detailhandelsstructuur:** er vindt programmatische versterking van woonaanbod plaats op een vanuit het regionaal beleid aangewezen voorkeurslocatie, namelijk Centerpoort-Nieuwgraaf. Ook vanuit het perspectief van de consument is Centerpoort-Nieuwgraaf een toekomstbestendige locatie voor aankopen binnen het thema 'in en om het huis'. Indien er onverhoopt een woonzaak elders in de regio verdwijnt, is de detailhandelsstructuur per saldo nog steeds

versterkt. Verder is sprake van een ruimtelijke versterking van het winkelgebied, omdat de belangrijkste noordelijke entree een winkeluitstraling krijgt met een modern gebouw met veel glas en het gebied daardoor logischer en beter is afgebakend. Het planinitiatief heeft daardoor een positief effect op de detailhandelsstructuur.

- **Leegstand:** op basis van onderhavig onderzoek worden effecten op leegstand niet verwacht. Indien er onverhoopt toch een woonzaak verdwijnt, zal dit mogelijk leegstand veroorzaken. Veelal hebben deze panden echter een ruime bestemming, waardoor voldoende kansen bestaan voor herinvulling. Bovendien is veel woonaanbod in de regio aanwezig op verspreide locaties, waardoor de leegstand niet onaanvaardbaar zal zijn. Per saldo zijn de effecten op leegstand in elk geval niet onaanvaardbaar.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling van Besselink betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* Het onderhavig initiatief vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied.

Het planinitiatief voorziet in een behoefte, omdat:

- Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte moet op basis van onderhavig rapport geconcludeerd worden dat er theoretisch distributieve ruimte is voor een uitbreiding van het woonaanbod in het verzorgingsgebied, namelijk circa 8.900 m² wvo. De uitbreiding van het beoogde planinitiatief past daarmee primair binnen de berekende uitbreidingsruimte en speelt daardoor in op een behoefte.
- Loods 5 is voornemens zich te vestigen op Centerpoort-Nieuwgraaf. Indien Loods 5 er komt, zal binnen de woonbranche circa 16.400 m² wvo worden toegevoegd. In dat geval zal de berekende theoretisch distributieve uitbreidingsruimte deels worden overschreden. Deze theoretische overschrijding van de distributieve ruimte leidt echter niet tot onaanvaardbare omzeteffecten:
 - **Consumentenverzorging:** het effect op de consumentenverzorging is per saldo altijd positief. Het aanbod wordt immers versterkt, wat voor de consument meer keuzemogelijkheden oplevert. Het eventueel verdwijnen van een zaak elders zal waarschijnlijk (vanwege het beperkte omzeteffect) met name een reeds als slecht functionerende zaak betreffen, die wellicht niet meer voldoet aan de moderne eisen van een consument.
 - **Detailhandelsstructuur:** er vindt versterking van woonaanbod plaats op een vanuit het regionaal beleid aangewezen voorkeurslocatie, namelijk Centerpoort-Nieuwgraaf. Ook vanuit het perspectief van de consument is Centerpoort-Nieuwgraaf een toekomstbestendige locatie

voor aankopen binnen het thema 'in en om het huis'. Indien er onverhoopt een woonzaak elders in de regio verdwijnt, is de detailhandelsstructuur per saldo nog steeds versterkt. Het planinitiatief heeft daardoor een positief effect op de detailhandelsstructuur.

- **Leegstand:** op basis van onderhavig onderzoek worden effecten op leegstand niet verwacht. Indien er onverhoopt toch een woonzaak verdwijnt, zal dit mogelijk leegstand veroorzaken. Veelal hebben deze panden echter een ruime bestemming, waardoor voldoende kansen bestaan voor herinvulling. Bovendien is veel woonaanbod in de regio aanwezig op verspreide locaties, waardoor de leegstand niet onaanvaardbaar zal zijn. Per saldo zijn de effecten op leegstand in elk geval niet onaanvaardbaar.
- In het verzorgingsgebied zijn theoretisch twee units die het planinitiatief kunnen huisvesten ten aanzien van de separate woonunits, namelijk Nieuwe Aamsestraat 44 op Industrieweg Oost met een omvang van 780 m² wvo en een pand van 1.000 m² wvo aan Nieuwgraaf 30 op Centerpoort-Nieuwgraaf. Het onderhavig initiatief zet in op een aaneengesloten winkelstrip met daarin maximaal 3 winkels. Beide panden hebben niet de gewenste kwaliteit, zoals het beoogde initiatief. Immers zet het initiatief in op een samenhang van winkelunits met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het leegstaande pand op Nieuwgraaf 30 verwachten wij dat dit sowieso wel weer zal worden ingevuld vanwege de kansrijkheid van de locatie en de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf. Het pand betreft frictieleegstand (minder dan één jaar leegstand). De bestaande leegstand kan daardoor niet primair in de behoefte voorzien. Het initiatief voorziet wel in de behoefte.
- Het planinitiatief speelt nadrukkelijk in op trends en ontwikkelingen in de woon- en verlichtingsbranche. Het versterken van de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf ten aanzien van woon- en verlichtingszaken zorgt voor meer kritische massa, meer keuzemogelijkheden en bovendien specialisering van aanbod (het aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf bestaat vooral uit zeer grootschalige landelijke ketens). Dit is noodzakelijk voor toekomstbestendige perifere concentraties met het thema 'in en om het huis'.
- Het initiatief vindt plaats op Centerpoort-Nieuwgraaf en sluit zowel ruimtelijk als functioneel goed aan op de overige winkels in het gebied. Doordat de voorzieningen onder één dak gefaciliteerd worden en goed aansluiten op het overige aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf, zal combinatiebezoek optimaal plaatsvinden. Hier kunnen de overige winkels dus ook van profiteren.
- Het initiatief speelt in op trends ten aanzien van internetverkoop. Besselink combineert internetverkoop met een fysieke showroom, waardoor de consument op meerdere manieren bediend kan worden. Het initiatief speelt daardoor in op moderne eisen van de consument (multi-channel).

Conclusie

Het planinitiatief voorziet zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. Het initiatief voldoet daarmee aan de eisen conform de ladder voor duurzame verstedelijking.

2. ANALYSE WOONBRANCHE

2.1 Trends en ontwikkelingen

Woon- en verlichtingsbranche

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen met daarin de belangrijkste trends en ontwikkelingen binnen de woon- en verlichtingsbranche. Het planinitiatief speelt nadrukkelijk in op trends en ontwikkelingen in de woon- en verlichtingsbranche. Besselink speelt in op schaalverkleining. De huidige winkel is relatief grootschalig. De nieuwe beoogde winkel is kleiner, omdat steeds meer ook via internet verkocht wordt. Bovendien wordt naast pure winkelmeters ook ingezet op meer beleving in de winkel. Dit kan ook met een kleiner oppervlak bereikt worden.

2.2 Aanbod- en leegstandanalyse gemeente Duiven

Definitie woonbranche

Het planinitiatief valt binnen de woonbranche. Light Depot is een lampenwinkel en valt binnen de branche 'verlichting'. Hiervoor zijn ook aparte aanbod- en omzetkengetallen beschikbaar. De navolgende analyses zijn daardoor gericht op zowel de woonbranche als geheel als specifiek de verlichtingsbranche. Immers, de concrete invulling van de twee separate units is op dit moment nog onduidelijk. Vanuit de bestemming zullen dit in elk geval winkels zijn binnen de woonbranche.

• Babywoonwinkel • Slaapkamer/-beddenzaak • Keukenzaak • Meubelzaak • Woonwarenhuis • Oosterse tapijten • Keuken-/badkamerzaak • Badkamerzaak • Tuinmeubelen	• Verlichting • Parket/Laminaat • Tegelzaak • Woninginrichting • Woningtextiel • Woondecoratie • Zonwering • Sanitairmateriaal
--	---

Omvang en samenstelling aanbod woonbranche gemeente Duiven

In de gemeente Duiven zijn 24 woonzaken, met een totale omvang van 45.106 m² wvo aanwezig. Afgezet tegen het aantal inwoners in de gemeente, betekent dit een aanbod van 1.776 m² wvo per 1.000 inwoners⁴. In vergelijking tot het landelijk gemiddelde aanbod in de woonbranche van 380 m² wvo per 1.000 inwoners is het aanbod in de gemeente Duiven relatief ruim. Dit kan primair worden verklaard door de sterke bovenregionale aantrekkingskracht van het aanbod in de woonbranche. Enkele winkels met een bovenregionale aantrekkingskracht zijn Ikea (circa 15.000 m² wvo), Woondock (circa 6.300 m² wvo) en Woonexpress (circa 4.850 m² wvo). Het woonaanbod in Duiven heeft daardoor niet alleen een functie voor de eigen inwoners, maar ook voor de inwoners uit een grotere regio.

Spreiding woonaanbod

Het woonaanbod in de gemeente Duiven concentreert zich primair op een tweetal locaties die op slechts 1,5 kilometer van elkaar gelegen zijn, namelijk de perifere detailhandelslocaties Nieuwgraaf en Graafstaete. Er is één kleinschalige woonzaak in het centrum van Duiven aanwezig en enkele op verspreide locaties. In Duiven is momenteel slechts één verlichtingswinkel aanwezig, namelijk Besselink.

Tabel 2.1: Overzicht aanbod woonbranche gemeente Duiven naar subbranche

Subbranche	Aantal verkooppunten	Omvang (m ² wvo)	Schaal (m ² wvo)
Tuinmeubelen	1	1.927	1.927
Slaapkamer/Bed	6	3.507	585
Keukens	3	1.728	576
Meubelen	1	150	150
Woonwarenhuis	5	24.822	4.964
Keukens/Badkamers	1	328	328
Badkamers	1	577	577
Parket/Laminaat	1	100	100
Woninginrichting	1	6.305	6.305
Verlichting	1	2.500	2.500
Woningtextiel	1	281	281
Woondecoratie	1	2.821	2.821
Zonwering	1	60	60
Totaal	24	45.106	1.879

Bron: Locatus, april 2018

Centerpoort-Nieuwgraaf

Naast woonaanbod zijn er op detailhandelslocatie Centerpoort-Nieuwgraaf nog enkele andere winkels te vinden, zoals Praxis & Tuin, Media Markt, Woonexpress, Kwantum, Leen Bakker en Jysk. Daarnaast zijn er een buitensportwinkel, enkele auto-gerelateerde bedrijven (automaterialen, garage, aanhangers, carwash, tankstation), enkele horecazaken gevestigd (zoals McDonald's) en een Makro. Al

⁴ Gemeente Duiven telt circa 25.398 inwoners. Bron: CBS Statline, kerncijfers wijken en buurten 2017.

met al ligt het accent op deze locatie duidelijk op de woonbranche. Centerpoort-Nieuwgraaf heeft een duidelijk profiel als perifere detailhandelslocatie met aanbod binnen het thema 'in/om het huis'.

2.3 Aanbod- en leegstandanalyse verzorgingsgebied

Regionaal aanbod woonbranche

Voor dit onderzoek is de regio gedefinieerd als het noordelijk en middendeel van de Regio Arnhem-Nijmegen⁵. Dit sluit aan op de bevindingen uit het Bezoekersonderzoek winkelgebieden Duiven 2011 blijkt dat ruim 70% van de bezoekers van winkelgebied Nieuwgraaf uit Duiven of Stadsregio Noord komt.

Ten opzichte van het landelijk gemiddelde beschikt het noordelijk en middendeel van de Regio Arnhem-Nijmegen over een relatief beperkt aanbod in de woonbranche. Dit bedraagt gemiddeld 357 m² wvo per 1.000 inwoners in vergelijking tot 380 m² wvo landelijk. Duiven heeft zoals blijkt uit onderhavige tabel een duidelijke regionale verzorgingsfunctie, omdat het aanbod in de gemeente sterk bovengemiddeld is en in de omliggende gemeenten beneden het landelijk gemiddelde ligt. Zo'n 27% van het totale regionale woonaanbod is te vinden in Duiven. In de regio bieden Arnhem, Zevenaar en Lingewaard ook een behoorlijk aanbod in de woonbranche. Het aanbod in Arnhem is beperkt wanneer dit wordt afgezet tegen het inwonertal en in vergelijking met het Nederlands gemiddelde.

Tabel 2.2: Aanbod woonbranche verzorgingsgebied

Gemeente		Inwonertal	Woonaanbod	
		Aantal verkooppunten	omvang (m ² wvo)	m ² wvo per 1.000 inwoners
Arnhem	155.699	75	33.200	213
Doesburg	11.341	5	520	46
Duiven	25.398	24	45.106	1776
Lingewaard	46.182	25	23.740	514
Montferland	35.316	13	8904	252
Overbetuwe	47.394	27	16.309	344
Renkum	31.391	15	3.070	98
Rheden	43.645	21	5.198	119
Rozendaal	1.498	-	-	-
Westervoort	14.991	5	1.519	101
Zevenaar	32.379	26	26.703	825
Totaal	445.234	236	164.269	369
Landelijk gemiddelde	-	-	-	380

⁵ De gemeenten: Arnhem, Duiven, Westervoort, Zevenaar, Montferland, Doesburg, Rheden, Renkum, Rozendaal, Overbetuwe en Lingewaard.

Het ruimte aanbod in Duiven (Centerpoort-Nieuwgraaf) onderstreept de regionale aantrekkingskracht en het regionaal beleid van het ruimte aanbod. Zo heeft Centerpoort-Nieuwgraaf ook een belangrijke verzorgingsfunctie voor bijvoorbeeld Arnhem, met relatief een beperkt aanbod.

In de regio zijn buiten Duiven de volgende concentraties van woonwinkels te onderscheiden:

- Bedrijventerrein Tatelaar/Hengelder langs de A12 in Zevenaar: 22.700 m² wvo;
- Bedrijventerrein Pannenhuis tussen Huissen en Bemmelen: 17.500 m² wvo;
- Meubelplein Arnhem Zuid langs de A325: 16.140 m² wvo;
- Heteren langs de A50 in Overbetuwe: 8.600 m² wvo.

Leegstand

In totaal staan in de regio circa 412 verkooppunten leeg, met een totale omvang van 82.415 m² wvo. De meeste leegstand bevindt zich in de gemeente Arnhem, met 168 verkooppunten en bijna 40.000 m² wvo. De leegstand in de regio Duiven is met 165 m² wvo per 1.000 inwoners relatief beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 191 m² wvo. De leegstand in Arnhem en Zevenaar is met respectievelijk 253 en 284 m² wvo per 1.000 inwoners relatief fors. In de overige gemeenten ligt de leegstand beneden het landelijk gemiddelde. In het verzorgingsgebied is een trend waar te nemen waarbij de leegstand langzaam afneemt. Dit is conform het landelijk gemiddelde.

Tabel 2.3: Leegstand in regio Duiven naar gemeente en type winkelgebied

Gemeente		Inwonertal	Leegstand	
		Aantal	Omvang	m ² wvo
		Leegstand	leegstand	leegstand per
		panden	(m ² wvo)	1.000 inwoners
Arnhem	155.699	168	39462	253
Doesburg	11.341	11	1943	171
Duiven	25.398	26	4194	165
Lingewaard	46.182	23	3332	72
Montferland	35.316	28	3533	100
Overbetuwe	47.394	36	7238	153
Renkum	31.391	27	3753	120
Rheden	43.645	45	8257	189
Rozendaal	1.498			0
Westervoort	14.991	14	1513	101
Zevenaar	32.379	34	9190	284
Totaal	445.234	412	82415	185
Landelijk gemiddelde	-			191

In de navolgende tabel zijn de top-5 grootste leegstaande panden weergegeven.

Tabel 2.4: Top vijf grootste leegstaande panden in de regio

Straat	Gemeente	Winkelgebied	Omvang (m ² wvo)	Leegstandscategorie
Johnny Van Doornplein 14	Arnhem	Centrum Arnhem	8917	Langdurig
Edisonstraat 56	Zevenaar	Bedrijfsterrein	2401	Structureel
Hanzestraat 145	Arnhem	Presikhaaf	1845	Aanvang/Frictie
Brouwerstraat 12	Arnhem	Centrum Arnhem	1790	Langdurig
Hengelder 30	Zevenaar	Bedrijfsterrein	1710	Structureel

Als onderdeel van het planinitiatief worden ten behoeve van de winkelruimte drie units gerealiseerd, één voor Besselink en twee voor reguliere woonwinkels. De locatiekeuze voor de winkel van Besselink is logisch, vanwege het feit dat een combinatie/ synergie wordt gezocht met het bestaande pand van Besselink en de bedrijfsactiviteiten. In het verzorgingsgebied zijn theoretisch twee units die het planinitiatief kunnen huisvesten ten aanzien van de separate woonunits, namelijk Nieuwe Aamsestraat 44 op Industrierweg Oost met een omvang van 780 m² wvo en een pand van 1.000 m² wvo aan Nieuwgraaf 30 op Centerpoort-Nieuwgraaf. Het onderhavig initiatief zet in op een aaneengesloten winkelstrip met daarin maximaal 3 winkels. Beide panden hebben niet de gewenste kwaliteit, zoals het beoogde initiatief. Immers zet het initiatief in op een samenhang van winkelunits met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het leegstaande pand op Nieuwgraaf 30 verwachten wij dat dit sowieso wel weer zal worden ingevuld vanwege de kansrijkheid van de locatie en de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf. Het pand betreft frictieleegstand (minder dan één jaar leegstand).

2.4 Beleidskaders

Conclusies beleidskaders (zie bijlage 1 voor een nadere beschouwing)

- De provincie zet in op sterke concentraties met een sterke bovenregionale verzorgingsfunctie. De perifere detailhandelsconcentratie Centerpoort-Nieuwgraaf is de belangrijkste bovenregionale locatie van de regio en een versterking van dit perspectiefrijke winkelgebied is wenselijk. Light Depot is momenteel reeds gevestigd op Centerpoort-Nieuwgraaf en verplaatst ook binnen dezelfde concentratie.
- Ook de uitbreiding van het woonaanbod past binnen de kaders van het provinciaal beleid, omdat het plaatsvindt binnen een perspectiefrijk concentratiegebied en de ruimtelijk-functionele effecten van de beoogde ontwikkeling per saldo niet onaanvaardbaar zijn. Bovendien blijkt uit de provinciale verordening dat PDV-ontwikkelingen mogelijk zijn indien deze passen binnen de kaders van het RPW. Het planinitiatief past binnen de kaders van het RPW (zie navolgend).
- Per saldo is sprake van een uitbreiding in de woonbranche van circa 1.200 m² wvo en 1.750 m² bvo⁶. Het RPW stelt dat regionale afstemming noodzakelijk is bij een initiatief groter dan 1.500 m² bvo. In dit geval is regionale afstemming met het Regionaal Overleg Detailhandel / Werklocaties (IOD/IOW) dus noodzakelijk. Dit regionaal overlegorgaan zal het initiatief primair toetsen aan de

⁶ Met name op verdieping zijn relatief veel ruimten ingericht als niet-winkelruimtes, zoals kantoorruimte, facilitaire ruimte en groothandel.

regionale beleidsdoelstellingen van zowel het IOW (meest recente beleidskader) en het IOD (beleidskader ten aanzien van detailhandel uit 2013). BRO heeft de belangrijkste beleidsmatige doelstellingen benoemd in bijlage 2 en navolgend getoetst aan het initiatief:

- Het beleid heeft als doel het in stand houden en versterken van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument én perspectief voor ondernemers/marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing. Het onderhavige initiatief speelt in op deze doelstelling, omdat het pakket aan voorzieningen voor de consument wordt versterkt. Bovendien wordt een perspectiefrijke perifere concentratie verder versterkt.
- Het beschermen van de vitaliteit van binnensteden, dorpen en wijkcentra is een belangrijk beleidsmatig uitgangspunt: perifere ontwikkelingen mogen niet concurreren met centra. Het onderhavige initiatief betreft detailhandel in de woonbranche. Detailhandel in wonen is jaren toegestaan in de periferie, omdat het nauwelijks concurreert met het aanbod in de reguliere centra, zoals binnensteden. Dit heeft primair te maken met andere bezoekmotieven, namelijk doelgericht versus recreatief winkelen. Bovendien hebben de units in het onderhavige initiatief een omvang van minimaal circa 1.000 m² vwo, waardoor gesproken kan worden van groot-schalig aanbod. Het initiatief voldoet daardoor aan dit uitgangspunt.
- Nieuwe perifere detailhandel wordt beleidsmatig in principe gerealiseerd op de grotere, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties, benoemd in het RPD. Het initiatief vindt plaats op Centerpoort-Nieuwgraaf. Deze locatie behoort tot de grotere, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties, zoals benoemd staat in het RPD. Het initiatief voldoet daardoor aan dit uitgangspunt.
- Het regionale beleid focust zich op een versterking van bestaande concentraties (-gebieden), gezien de beperkte uitbreidingsbehoefte en het voorkomen van versnippering van het aanbod. Het initiatief voldoet aan dit uitgangspunt, omdat het plaatsvindt op een bestaande concentratie, namelijk Centerpoort-Nieuwgraaf.
- Het RPD zet in op een verdere versterking van Centerpoort-Nieuwgraaf als de top locatie in de regio Arnhem-Nijmegen. Als gevolg van het planinitiatief wordt de locatie Centerpoort-Nieuwgraaf verder versterkt, wat aansluit op het beleid.
- Het RPD zet in op een versterking c.q. uitbreiding van Centerpoort-Nieuwgraaf binnen het thema 'in en om het huis'. Door het verplaatsen van de lampenwinkel, blijft een belangrijke speciaalzaak in de woonbranche aanwezig in het winkelgebied en met de uitbreiding binnen de woonbranche, wordt het aanbod en profiel van Centerpoort-Nieuwgraaf binnen het thema 'in en om het huis' verder versterkt. Het initiatief sluit daarmee goed aan op deze beleidsmatige doelstelling.
- Zoals blijkt uit het voorgaande past het planinitiatief goed binnen het provinciaal en regionaal beleid. Opgemerkt moet worden dat het regionaal beleidskader, het RPW, echter ook aangeeft dat er sprake is van een 'overschot' aan winkelmeters in de regio Noord, waaronder Duiven. Dit kan echter, zoals BRO ook aantoont in de analyse van deze rapportage, volledig worden verklaard door de sterke bovenregionale verzorgingsfunctie van het aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf. Het is BRO niet geheel duidelijk wat het doel van het beleid is ten aanzien van toevoeging van nieuwe

winkelruimte. Immers, op basis bovenstaande kwalitatieve doelstellingen/argumenten is het initiatief goed te beargumenteren. Anderzijds roept het beleid ook op tot schrappen van planmeters en voorzichtig omgaan met toevoeging van nieuwe winkelruimte in de periferie.

- In het verlengde van bovenstaande bullet wordt benadrukt dat als onderdeel van het initiatief ook juridisch-planologische meters zijn wegbestemd, namelijk de lampenwinkel kan niet langer op de bestaande locatie functioneren, omdat Hornbach hier komt (bestemmingsplan is onherroepelijk). Per saldo is sprake van een uitbreiding van 1.200 m² wvo wonen, maar deze uitbreiding draagt positief bij aan de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Van onaanvaardbare effecten op de leegstand zal geen sprake zijn.
- Het lokale detailhandelsbeleid zet in op een versterking van Centerpoort-Nieuwgraaf, binnen het thema 'in en om het huis'. Het onderhavige initiatief betreft de woonbranche, wat een belangrijk onderdeel is van het thema 'in en om het huis'. Met de beoogde ontwikkeling wordt een van de belangrijkste entrees in kwaliteit versterkt. Een kwalitatieve opwaardering van de uitstraling van het vastgoed is een belangrijk lokaal beleidsmatig uitgangspunt. De noordelijke entree vanaf de A12 bij de McDonalds en Leen Bakker krijgt een hoogwaardigere uitstraling (doordat het vastgoed een winkeluitstraling krijgt met een moderne gevel en veel glas) wat positief is voor de indruk van bezoekers met het gebied.

2.5 Plannen en initiatieven

Binnen de woonbranche speelt momenteel één relevant plan naar weten van BRO in het verzorgingsgebied. Hier is in effectenanalyse nadrukkelijk rekening mee gehouden:

- **Vestiging Loods 5:** Grootschalig woonwarenhuis Loods 5 is voornemens zich te vestigen op Centerpoort Nieuwgraaf. De omgang van Loods 5 bedraagt totaal circa 16.400 m² wvo.

Binnen het verzorgingsgebied van Centerpoort-Nieuwgraaf zijn diverse leegstaande units en onbenutte planmogelijkheden, maar deze kunnen het initiatief niet redelijkerwijs invullen. Het betreft immers een verplaatsing van een reeds bestaande zaak op Centerpoort-Nieuwgraaf. Een verplaatsing van deze zaak naar een andere locatie is niet wenselijk en bovendien niet praktisch, omdat Besselink zelf reeds op de beoogde locatie aanwezig is.

3. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN

3.1 Uitgangspunten

Op basis van de aanbodanalyse en de trends en ontwikkelingen is een globale inschatting gemaakt van het huidige functioneren en de toekomstige uitbreidingsmogelijkheden binnen de woonbranche in het verzorgingsgebied. De verlichtingsbranche is niet specifiek berekend, omdat de per saldo uitbreiding volledig betrekking heeft op algemene woondetailhandel en koopstromen ten aanzien van verlichtingszaken ontbreken. Een berekening voor deze branche zou hoogst indicatief en daardoor onbetrouwbaar zijn.

Bevolkingsomvang- en ontwikkelingen

De regio telt circa 445.000 inwoners⁷. In de periode tussen 2017 en 2020 neemt het inwonersaantal toe tot circa 450.000 inwoners. Ook tot 2025 neemt het aantal inwoners nog toe tot circa 453.500 inwoners. De absolute bevolkingsgroei wordt met name veroorzaakt door de bevolkingsgroei in de gemeente Arnhem. In alle andere gemeenten is sprake van een stabilisatie of beperkte krimp van het aantal inwoners.

Tabel 3.1: Bevolkingsprognose regio⁸

Gemeente	2017	2020	2025
Arnhem	155.699	159.377	163.990
Doesburg	11.341	11.135	10.792
Duiven	25.398	24.852	23.871
Lingewaard	46.182	46.569	46.508
Montferland	35.316	35.701	35.686
Overbetuwe	47.394	48.309	48.600
Renkum	31.391	30.978	30.648
Rheden	43.645	44.021	44.218
Rozendaal	1.498	1.504	1.448
Westervoort	14.991	14.943	14.603
Zevenaar	32.379	32.725	33.278
Totaal regio	445.234	450.114	453.642

Bestedingen

Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Duiven bedraagt € 23.200,- per hoofd van de bevolking per jaar en wijkt daarmee ca. -0,9% af van het landelijk gemiddelde⁹. Het inkomensniveau van de regio als geheel ligt met € 23.000 circa -1,6% beneden het landelijk gemiddelde. Het inkomen is van invloed op de bestedingen. Bij een afwijking groter dan 5% passen wij een correctie toe op het

⁷ Bron: CBS Statline, kerncijfers buurten en wijken 2017.

⁸ Bron: Primos Online 2017.

⁹ Bron: CBS Statline, besteedbaar inkomen per hoofd, 2012.

bestedingscijfer. Daar het inkomensniveau minder dan 5% afwijkt, kan uitgegaan worden van de landelijke bestedingscijfers. In dit geval is het landelijk gemiddelde daardoor een goed uitgangspunt.

Tabel 3.2: Inkomen per inwoners per gemeente t.o.v. landelijk gemiddelde¹⁰

Gemeente	Inkomen per inwoner (x € 1.000)	Afwijking t.o.v. landelijk gemiddelde
Arnhem	22,3	-4,7%
Doesburg	21,4	-8,5%
Duiven	23,2	-0,9%
Lingewaard	23,2	-0,9%
Montferland	21,2	-9,4%
Overbetuwe	23,6	0,9%
Renkum	27,5	17,5%
Rheden	23,6	0,9%
Rozendaal	38,3	63,7%
Westervoort	22,3	-4,7%
Zevenaar	22,3	-4,7%
Totaal regio	23,0	-1,6%

De bestedingen in de woonbranche bedroegen in 2016 € 420,- op jaarbasis per hoofd van de bevolking (excl. BTW)¹¹. Hiervan heeft € 6,- per hoofd per jaar betrekking op de verlichtingsbranches (c.q. bestedingen naar verlichtingswinkels). Sinds 2012 is de omzet per hoofd in de woonbranche met bijna 7% toegenomen. Hiertegenover staat dat de bestedingen via internet beperkt zijn toegenomen. Hoewel consumenten internet met het oog op woninginrichting momenteel vooral nog gebruiken voor oriëntatiedoeleinden en slechts beperkt voor aankopen, is een verdere beperkte stijging van bestedingen via dit kanaal wel te verwachten. Aangezien er ook voor de komende jaren verwacht mag worden dat de omzet per hoofd in de woonbranche zal stijgen en omzetonwikkelingen moeilijk zijn in te schatten, houden wij het omzetkengetal naar de toekomst toe gelijk.

Koopstromen woonbranche

Koopkrachtbinding & koopkrachttoevloeiing

De koopkrachtbinding is de mate waarin de inwoners van de regio bestedingen doen bij winkels die in de regio zijn gevestigd. De koopkrachttoevloeiing duidt op de mate waarin de inwoners van buiten de regio besteden bij winkels die in de regio zijn gevestigd. De toevloeiing wordt uitgedrukt als aandeel (%) van de totale omzet.

Het spreekt voor zich dat het aankoopgedrag van de consument sterk verschilt naar gelang de branche. Voor (duurdere) woonartikelen is men bijvoorbeeld vaker bereid om meerdere plaatsen te bezoeken en ver te reizen. De koopkrachtbinding ligt in de woonbranches daarom meestal op een relatief lager niveau en de koopkrachttoevloeiing juist op een hoger niveau.

¹⁰ Bron: CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten 2015, inkomen per inwoner.

¹¹ Bron: Detailhandel.info, Omzetkengetallen 2016.

De hierna weergegeven koopstromen zijn gebaseerd op het koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen uit 2016. Deze cijfers niet openbaar beschikbaar, maar zijn door BRO opgevraagd bij I&O Research die toegang heeft tot de onderzoeksdata.

Koopstromen verzorgingsgebied

Volgens het KSO2016 Regio Arnhem-Nijmegen bedraagt de koopkrachtbinding en –toevloeiing voor de gehele woonbranche op het niveau van het verzorgingsgebied respectievelijk 76% en 34%. In het bindingscijfer zit echter ook de afvloeiing naar internet verdisconteerd. In distributief onderzoek wordt dit niet meegenomen in de binding, maar wordt het effect van internet gecorrigeerd in het bestedingscijfer¹². Het aandeel van de bestedingen naar het internet (pure players) is in de woonbranche niet zo hoog als voor bijvoorbeeld aankopen in de branches media, bruin- en witgoed en kleding en mode. Doorgaans wordt in de woonbranche uitgegaan van een interneteffect in de huidige situatie van circa 4%. Dit betekent een gecorrigeerde koopkrachtbinding van circa 80%.

Het planinitiatief zal een positief effect hebben op de koopstromen. Er zal meer koopkracht binnen het verzorgingsgebied gebonden kunnen worden. Daarnaast spelen er ook andere ontwikkelingen ten aanzien van versterking van het aanbod aan woondetailhandel, waarbij de beoogde vestiging van Loods 5 vanwege de sterke bovenregionale aantrekkingskracht het meeste effect zal hebben op de koopstromen. Wij gaan uit van een koopkrachtbinding van circa 82%. Daarnaast zal Loods 5 vanwege de sterke bovenregionale aantrekkingskracht ook meer omzet van buiten het verzorgingsgebied aantrekken. Wij gaan uit van een toekomstige toevloeiing van circa 35%¹³.

Omzet per m² wvo

De gemiddelde landelijke vloerproductiviteit in de woonbranche bedroeg over 2016 € 1.388,- (excl. BTW). Er zijn echter grote verschillen in vloerproductiviteit tussen subbranches in wonen. Deze varieert tussen € 946,- voor meubelzaken tot € 2.230,- voor keukenzaken (excl. BTW). Verlichtingszaken liggen gemiddeld op € 1.421,- per hoofd. In z'n algemeenheid ligt de omzet per m² wvo in grootschalige winkels lager dan het Nederlandse gemiddelde door het meer extensieve ruimtegebruik. Voor een zaak als IKEA is een flink hogere omzet per m² wvo echter niet ongebruikelijk, wat wordt ondersteund door de huidige vloerproductiviteit van het woonaanbod in het verzorgingsgebied (zie navolgende tabel). Wij gaan uit van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit voor wonen (€ 1.388,- per m² wvo) als norm voor goed functioneren.

3.2 Distributieve uitbreidingsruimte

Op basis van de gegevens over het draagvlak, het bestedingsniveau, het koopgedrag van de inwoners van de regio en daarbuiten én het winkelvolumen per branche, is het functioneren voor de woon- en verlichtingsbranche benaderd. Uit de benadering volgt de vloerproductiviteit. Dit is de gemiddelde omzet per m² wvo en een gangbare indicator voor het functioneren van het winkelaanbod. Deze benadering is gebaseerd op meerdere aannames en de uitkomsten zijn daarom indicatief.

¹² Bron: Notitie Omzetkengetallen 2016.

¹³ De absolute toevloeiing zal sowieso toenemen als de koopkrachtbinding in relatieve zin toeneemt. Hierdoor wordt in de berekening uitgegaan van een minimaal en maximaal scenario voor de koopkrachtoevloeiing.

Tabel 3.3: Benadering economisch functioneren woonbranche verzorgingsgebied¹⁴

	Huidig Functioneren (2017)	Toekomstig functioneren (2025)
Aantal inwoners regio	445.234	453.642
Bestedingen per hoofd (€)	420	420
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	187,0	190,5
Koopkrachtbinding	80%	82%
Gebonden bestedingen (€mln.)	149,6	156,2
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	34%	35%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	77,1	84,1
Totale omzet (€ mln.)	226,7	240,4
wvo totaal (m² wvo)	164.269	164.269
Omzet per m² wvo (€)	1.400	1.475
Landelijk gemiddelde omzet per m² wvo (€)	1.388	1.388
Uitbreidingsruimte m² wvo (afgerond)	-	8.900

Het huidige aanbod in woonbranche in het verzorgingsgebied functioneert met € 1.400,- per m² wvo momenteel boven de norm. Dit kan worden verklaard doordat Centerpoort-Nieuwgraaf zelf ruim boven het gemiddelde functioneert en de aanwezige woonzaken in het verzorgingsgebied een sterke aantrekkingskracht hebben. Er is momenteel enige theoretische distributieve uitbreidingsruimte aanwezig voor uitbreiding van het woonaanbod. Ook naar de toekomst toe ontstaat distributieve ruimte. De per saldo toevoeging binnen de woonbranche van circa 1.200 m² wvo als gevolg van het onderhavige planinitiatief past daarmee primair binnen de berekende distributieve uitbreidingsruimte.

Loods 5 is voornemens zich te vestigen op Centerpoort-Nieuwgraaf, maar dit plan is formeel nog niet helemaal hard. Er is wel een omgevingsvergunning afgegeven en het bestemmingsplan is reeds in procedure gebracht. Indien Loods 5 er komt, zal binnen de woonbranche circa 16.400 m² wvo worden toegevoegd. In dat geval zal de berekende theoretisch distributieve uitbreidingsruimte deels worden overschreden. Deze theoretische overschrijding van de distributieve ruimte leidt echter niet tot onaanvaardbare omzeteffecten, zoals in de navolgende paragraaf is beargumenteerd.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve uitbreidingsruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen of een versnelling vertonen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk stijgen of juist dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

¹⁴ Optelling van absolute omzet kan iets afwijken in verband met afronding tientallen.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

3.3 Effecten algemeen

Bijdrage aan versterking perifeer winkelcluster Nieuwgraaf

Centerpoort-Nieuwgraaf is in het RPW aangewezen als een cluster dat versterkt moet worden binnen het thema 'in en om het huis'. Het initiatief zorgt er voor dat Centerpoort-Nieuwgraaf versterkt wordt binnen dit thema, omdat wordt ingezet op het behoud van de enige woonspecialzaak (verlichting) binnen het winkelgebied en er daarnaast een versterking plaatsvindt met woonaanbod. De keuzemogelijkheden in het gebied ten aanzien van dit thema neemt toe, wat positief is voor de consument. Bovendien kunnen de aanwezige winkels van elkaars trekkracht profiteren via combinatiebezoek en kan het gebied een nog prominentere rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging. De effecten op Centerpoort-Nieuwgraaf zijn daardoor per saldo positief.

3.4 Effecten woonbranche

Omzeteffect

Binnen het verzorgingsgebied bestaat primair voldoende distributieve uitbreidingsruimte. Het initiatief voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte. Indien Loods 5 zich vestigt op Centerpoort-Nieuwgraaf, zal de berekende theoretische distributieve ruimte iets worden overschreden. Deze theoretische overschrijding zal dan echter vooral worden veroorzaakt door de grootschalige omvang van Loods 5. De gemiddelde vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied zal iets gaan dalen, maar dit effect komt ook voor een groot deel terecht bij Loods 5 zelf, vanwege het extensieve ruimtegebruik. Kortom, een daling van de gemiddelde vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied door Loods 5 hoeft niet te betekenen dat andere winkels ook dalen in de omzet per m² wvo en dat deze niet meer kunnen functioneren.

Het omzeteffect van het onderhavig initiatief is op niveau van het verzorgingsgebied beperkt. Als we er vanuit gaan dat Loods 5 zich vestigt, dan zal de gemiddelde vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied dalen naar een theoretisch niveau van € 1.330,- per m² wvo. Dit betekent een daling van de gemiddelde vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied van -4% ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Met de extra toevoeging van 1.200 m² wvo van het beoogde initiatief, daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied naar € 1.322,-. Het omzeteffect van het initiatief zelf is daardoor slechts -0,6%. Als Loods 5 en het onderhavig initiatief beide zijn gerealiseerd moet rekening

worden gehouden met een omzeteffect van circa -4,8%. Een dergelijk omzeteffect moet worden beschouwd als ondernemersrisico en biedt onvoldoende aanleiding om te constateren dat er zaken zullen verdwijnen. Bovendien zal dit omzeteffect zich spreiden over vele verschillende aanbieders in het verzorgingsgebied, waardoor het per saldo effect op individuele winkels beperkt blijft.

Lokale effecten

Van onaanvaardbare lokale effecten zal geen sprake zijn. De toevoeging van meer woonaanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf kan zorgen voor meer concurrentie tussen winkels onderling, maar zorgt anderzijds ook voor meer aantrekkingskracht en kwaliteit binnen het perifere winkelgebied. Winkels kunnen via combinatiebezoek ook van elkaar profiteren.

Regionale effecten

Zoals eerder aangegeven is het perifere detailhandelscluster Centerpoort-Nieuwgraaf binnen het regionale en lokale beleid aangewezen als regionale toplocatie op het gebied van het thema 'wonen/in- en om het huis' met een bij dat thema passende uitstraling en functionele invulling (samenstelling van het aanbod). Het behouden van de enige woonspeciaalzaak (verlichting) en het versterken/uitbreiden van het aanbod woondetailhandel past hier prima in. Het is niet uit te sluiten dat de concurrentie tussen winkels/concentraties in de regio toeneemt. Anderzijds blijft de aantrekkingskracht van Centerpoort-Nieuwgraaf hoog.

De uitbreiding van het woonaanbod met per saldo circa 1.200 m² wvo blijft op schaal van de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf relatief beperkt. Mocht er als gevolg van omzeteffecten onverhoopt toch elders in de regio een woonzaak verdwijnen, dan is het effect hiervan om de navolgende redenen niet onaanvaardbaar:

- **Consumentenverzorging:** het effect op de consumentenverzorging is per saldo altijd positief. Het aanbod wordt immers versterkt, wat voor de consument meer keuzemogelijkheden oplevert. Het eventueel verdwijnen van een zaak elders zal waarschijnlijk (vanwege het beperkte omzeteffect) met name een reeds slecht functionerende zaak betreffen, die wellicht niet meer voldoet aan de moderne eisen van een consument.
- **Detailhandelsstructuur:** er vindt versterking van woonaanbod plaats op een vanuit het regionaal beleid aangewezen voorkeurslocatie, namelijk Centerpoort-Nieuwgraaf. Ook vanuit het perspectief van de consument is Centerpoort-Nieuwgraaf een toekomstbestendige locatie voor aankopen binnen het thema 'in en om het huis'. Indien er onverhoopt een woonzaak elders in de regio verdwijnt, is de detailhandelsstructuur per saldo nog steeds versterkt. Het planinitiatief heeft daardoor een positief effect op de detailhandelsstructuur.
- **Leegstand:** op basis van onderhavig onderzoek worden effecten op leegstand niet verwacht. Indien er onverhoopt toch een woonzaak verdwijnt, zal dit mogelijk leegstand veroorzaken. Veelal hebben deze panden echter een ruime bestemming, waardoor voldoende kansen bestaan voor herinvulling. Bovendien is veel woonaanbod in de regio aanwezig op verspreide locaties, waardoor de leegstand niet onaanvaardbaar zal zijn. Per saldo zijn de effecten op leegstand in elk geval niet onaanvaardbaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Beleidskaders

Beleidskaders

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (vastgesteld december 2016)

Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van de Omgevingsvisie, maar dit ontwerp is nog geen vastgesteld beleid. In de omgevingsvisie wordt aangegeven dat de provincie streeft naar het stimuleren van economische ontwikkelingen en dynamiek. Om zorg te dragen voor een duurzame stedelijke ontwikkeling, worden in de Omgevingsvisie verschillende handvatten geboden. Er wordt ingezet op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met een impuls voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De Omgevingsvisie biedt daarnaast een basis voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in plannen en zorgvuldige locatie-afwegingen. Deze bouwen voort op de kwaliteit en de kracht van het bestaande, zonder het uitgaan van het bestaande tot dogma te verheffen.

De rol van de provincie is onder andere het concentreren van stedelijke functies met een bovenregionale functie op goed bereikbare locaties en multimodale knooppunten. Ook wil de provincie de sterke sectoren in de Gelderse economie (maakindustrie, vrijetijdseconomie en logistiek) faciliteren en ondersteunen. Om de vitaliteit van de kleinere kernen en dorpen te behouden en versterken, is de ambitie om te zorgen voor een optimale kwaliteit en bereikbaarheid van de voorzieningen.

Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld december 2017)

In het artikel ten aanzien van perifere detailhandel wordt het volgende genoemd:

1. In bestemmingsplannen wordt perifere detailhandel slechts toegestaan indien dit past in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde programma's, bedoeld in artikel 2.3.1.1. Het planinitiatief past binnen de kader van het RPW en voldoet daardoor aan dit uitgangspunt.
2. Het eerste lid vindt geen toepassing, indien door Gedeputeerde Staten op grond van het eerste lid van artikel 2.3.1.1 is bepaald dat voor de betreffende gemeenten in de regio geen afspraken nodig zijn over perifere detailhandel. Dit onderdeel is niet van toepassing op het initiatief.
3. In afwijking van het eerste lid kan, ondanks strijdigheid met het Regionaal Programma Werklocaties, een bestemmingsplan perifere detailhandel worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden, en
 - c. Gedeputeerde Staten stemmen in met de ontwikkeling.
4. In gevallen als bedoeld in het derde lid wordt de betreffende perifere detailhandel bij de eerstvolgende actualisatie in het Regionaal Programma Werklocaties opgenomen.
5. Indien Gedeputeerde Staten overeenkomstig het tweede lid hebben bepaald dat voor de gemeenten in de betreffende regio over perifere detailhandel geen afspraken nodig zijn, kunnen in een bestemmingsplan detailhandelsvoorzieningen met een bovenlokale functie en een bruto vloeroppervlak van meer dan 1500 m² uitsluitend worden toegestaan indien hierover regionale afstemming heeft plaatsgevonden.
6. Bij het maken van regionale afspraken omtrent perifere detailhandel dienen de regiogemeenten rekening te houden met artikel 2.3.4.2.

Uit onderhavig onderzoek blijkt dat het initiatief voldoet aan de eisen van de ladder. Daarnaast heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

Regionaal Programma Werklocaties

Het voormalige Regionaal Programma Detailhandel (RPD) is vervangen door het Regionaal Programma Werklocaties (RPW). Hierin zijn enkele hoofddoelstellingen benoemd:

- Zorgen voor nieuwe economische ontwikkelingen op de juiste locatie in de regio met maximaal rendement voor de werkgelegenheid. Dit geldt zowel voor bedrijventerreinen, kantoren als perifere detailhandel.
- Ruimte geven aan uitbreiding van lokale bedrijvigheid.
- In een realistisch tijdspad toewerken naar een economisch evenwicht in vraag en aanbod.
- De economische marktontwikkelingen nauwlettend volgen en optimaal benutten. Er is een reële kans dat de komende drie jaren (2017, 2018 en 2019) de huidige marktontwikkelingen doorzetten en de uitgifte/verkoop van gronden boven verwachting uitpakt.

Specifiek voor perifere detailhandel zijn ook enkele doelstellingen voor de versterking van de regionale detailhandelsstructuur benoemd;

- Het bereiken van een kwantitatief en kwalitatief evenwicht tot het jaar 2021. Overaanbod moet worden teruggedrongen, waarbij keuzen nodig zijn met betrekking tot de zachte en harde planvoorraad en onbenutte bestemmingsplancapaciteit.
- Het in stand houden en versterken van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument én perspectief voor ondernemers/marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing.
- Het beschermen van de vitaliteit van binnensteden, dorpen en wijkcentra: perifere ontwikkelingen mogen niet concurreren met centra. Uitgangspunt is dat detailhandelsontwikkelingen in deze centra een plek dienen te krijgen als ze ruimtelijk (qua volume en veiligheid) inpasbaar zijn.
- Nieuwe perifere detailhandel wordt in principe gerealiseerd op de grotere, kwalitatief goede PDV/GDV-locaties, benoemd in het RPD.
- Voorkomen wordt dat huidige bestemmingsplannen ruimte blijven bieden aan nieuwe perifere detailhandel die in strijd is met het beleid (RPD 2013). Dit vraagt om aanpassing van de geldende bestemmingsplannen.
- Focus op versterking van bestaande concentraties (-gebieden), gezien de beperkte uitbreidingsbehoefte en het voorkomen van versnippering van het aanbod.

Ten aanzien van de locatie Centerpoort-Nieuwgraaf, waar het onderhavig initiatief betrekking op heeft, gelden de volgende beleidsmatige uitgangspunten:

- De locatie Centerpoort-Nieuwgraaf is gekozen als de concentratielocatie voor reguliere PDV voor de regio Noord;
- Er is een reservering gemaakt voor 35.000 m² (extra) ruimte voor Centerpoort-Nieuwgraaf voor PDV met een regionale aantrekkingskracht en 18.000 m² voor reguliere PDV;
- Centerpoort-Nieuwgraaf is een toekomstbestendige locatie en dient verder versterkt te worden binnen het thema 'in/om huis'.

Regionale afstemming

Nieuwe, nog niet voorziene initiatieven voor perifere detailhandel met meer dan 1.500 m² bvo worden beoordeeld in het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel/Werklocaties (IOD/IOW) op basis van het RPW en RPD. Daarbij is maatwerk belangrijk. Per geval wordt bekeken of de ontwikkeling wenselijk is vanuit de doelen van het RPD en/of het past binnen de gestelde beleidskaders. Uitbreiding van bestaande perifere detailhandel is mogelijk na advies van het IOD/IOW. De doelen van het IOD zijn dus in de regionale beoordeling nog steeds relevant. De belangrijkste doelen van het IOD (2013) ten aanzien van Centerpoort-Nieuwgraaf zijn als volgt:

- Verdere versterking van Centerpoort-Nieuwgraaf als de top locatie in de regio Arnhem-Nijmegen;
- Een versterking c.q. uitbreiding binnen het thema 'in en om het huis'.

Gemeentelijke kaders

Op 2 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Duiven de Detailhandelsnota gemeente Duiven vastgesteld. De Detailhandelsnota is tot stand gekomen in samenspraak met lokale ondernemersvertegenwoordigers en de (voormalige) Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf kent een uitgebreid perifeer detailhandelsaanbod. De woonbranche neemt het belangrijkste deel in, waaronder woonwarenhuis IKEA. Het overige aanbod bestaat uit de branches doe-het-zelf, sport & spel en electronica. Sinds de komst van de IKEA in de jaren '80 heeft het bedrijventerrein zich ontwikkeld tot een belangrijke (boven)regionale vestigingslocatie voor perifere detailhandel.

In de detailhandelsnota is nadrukkelijk uitgesproken dat het bedrijventerrein in potentie goede mogelijkheden heeft om zich verder als PDV/GDV-winkelgebied¹⁵ te ontwikkelen, onder meer omdat:

- de locatie goed bereikbaar is vanuit een omvangrijke regio. De bereikbaarheid vanuit zuidelijke richtingen zal nog aanmerkelijk verbeteren nu besloten is de A15 door te trekken naar de A12;
- het reeds beschikt over diverse detailhandelsvestigingen die qua aard en omvang passen bij het profiel;
- er sprake is van een grote bekendheid in de regio vanwege het huidige aanbod (in grote mate door de aanwezigheid van woonwarenhuis IKEA).

Voor Centerpoort-Nieuwgraaf is door de gemeente Duiven en marktpartijen de laatste jaren veel aandacht geweest voor een kwalitatieve opwaardering van het gebied, zoals beleidsmatig wenselijk was. De volgende conclusies ten aanzien van de aanpak en resultaten kunnen hieraan worden verbonden:

Aanpak:

- Samen met ondernemers maatregelen verbetering infrastructuur ontworpen en uitgevoerd.
- Stimuleringsregeling opgezet voor verbeteren beeldkwaliteit private kavels en gebouwen om dreigende verloedering tegen te gaan.

¹⁵ PDV staat voor Perifere Detailhandelsvestigingen. Hieronder vielen in het voormalige rijksbeleid de branches woonwinkels, keukens/sanitair, bouwmarkten, tuincentra en aanverwante winkels. GDV staat voor Grootschalige Detailhandelsvestigingen en niet de branche, maar de maatvoering van de winkels is hierbij het leidende principe.

- Planologische kaders verruimd (nieuw bestemmingsplan, nieuwe structuurvisie & nieuw detailhandelsbeleid ontwikkelt) om leegstand in panden en kavels tegen te gaan.
- Uniek financieringsmodel opgezet, zodat investeringen in infrastructuur betaald kunnen worden. Op basis van het principe de vervuiler betaalt, betalen ondernemers mee, waardoor publieke investeringen relatief laag zijn.
- Groenplan en design & construct groencontract opgesteld en aanbesteed (incl. prikkels voor groenaannemer om > 50% private eigenaren te contracteren), zodat kwaliteit van het groen sterk is verbeterd.
- Herstructureringsstrategie ontwikkeld om leegstaande kavels/panden te vullen.
- Detailhandelsvestiging geïntensiveerd door maatwerk aanpak.
- Duurzame energie gestimuleerd (energiebesparing, pilot duurzame koude, collectieve private investeringen).

Resultaten:

- Geen verkeerscongestie meer en bereikbaarheid is nu optimaal.
- Ondernemersalliantie actief voor energie, afval, groen en mobiliteit als opmaat naar parkmanagementorganisatie.
- Waardevermeerdering investeringen: investeringen publiek geld ca. € 6,3 mln. → investeringen privaat geld, ingeschat op meer dan € 100 mln.
- Leegstaande panden en kavels is in 5 jaar terug gebracht van 8% naar < 1%
- Hoogste publiekswaardering regio Arnhem-Nijmegen, onderzoek grootschalige winkelgebieden I&O Research en Ecorys, dec 2016.

Tot slot

Het centrale deel (groothandelsgebouw), waar momenteel Besselink actief is en Hornbach komt, voldoet niet aan de gewenste kwaliteit conform het beleid. Een vernieuwing/ herontwikkeling was daardoor beleidsmatig wenselijk en zal volgens het beleid in positieve zin bij kunnen dragen tot een verbetering van de algehele uitstraling van het winkelgebied op Nieuwgraaf. Gezien de locatie past een (gedeeltelijke) herinvulling van de locatie met passende thematische detailhandel in de visie. Specifieke initiatieven voor het gebied worden hieraan getoetst, evenals aan de bijdrage van het initiatief aan de verbetering van de uitstraling/presentatie van het concentratiegebied als winkelgebied (dient substantieel te zijn) en aan de eventuele effecten op de bereikbaarheid van en veiligheid op het bedrijventerrein Nieuwgraaf. Met de beoogde ontwikkeling wordt een van de belangrijkste entrees in kwaliteit versterkt. De noordelijke entree vanaf de A12 bij de McDonalds en Leen Bakker krijgt een hoogwaardigere uitstraling (doordat het vastgoed een winkeluitstraling krijgt met een moderne gevel en veel glas) wat positief is voor de indruk van bezoekers met het gebied.

Bijlage 2:

Trends en ontwikkelingen woon- en verlichtingsbranche

Trends en ontwikkelingen woonbranche

Woonzaken

- De omzet neemt toe in de woonbranche. Uit de meest recente omzetkengetallen (Detailhandel.info, 2016), blijkt dat sinds 2015 de omzet per hoofd jaarlijks met gemiddeld 5% is toegenomen. De verwachting is dat de omzetgroei verder zal doorzetten door de aantrekkende woningmarkt en het groeiend consumentenvertrouwen¹⁶.
- Door het toenemend aantal huishoudens en de sterke woningbouwopgave neemt ook de vraag naar woonartikelen toe.
- De consument is meer op zoek naar unieke producten. Eigen merken worden relevanter. Onderscheidenheid in aanbod en formules wordt door de consument gewaardeerd. Hierbij ontstaat een nadruk op kleinschalige meer specialistische woonzaken en (zeer) grootschalige woonwarenhuizen waar een totaalbeleving wordt aangeboden.
- Er is sprake van een stevige concurrentie in de branche, omdat branchevreemde aanbieders, zoals supermarkten, huishoudelijke zaken, bouwmarkten en tuincentra een assortiment in woninginrichting aanbieden.
- Het aantal shop-in-shops en nieuwe concepten neemt toe. Hierdoor kunnen merken hun assortiment in stijl presenteren bij de winkeliers.
- Door de toegenomen transparantie is er een sterke prijsdruk, waardoor de marges krimpen en winkels minder onderscheidend zijn.
- De grote merken verkopen steeds vaker direct aan de consument, via een eigen online verkoopkanaal of eigen winkels (brandstores).
- Mede door de sterke concurrentie neemt het aantal (vaak kleinschalige) winkels af, terwijl de totale omvang (in m² wvo) bijna verdubbeld is in de periode 2010-2016. Dit duidt op schaalvergroting.
- Over het algemeen vindt er een verschuiving plaats in vestigingslocatie, van reguliere winkelgebieden naar grootschalige concentratiegebieden. Hier kunnen formules doorgroeien naar de gewenste omvang en zijn tevens goed bereikbaar.
- Het toekomstperspectief is neutraal. Enerzijds blijft de concurrentie hevig, door het groeiend aantal branchevreemde aanbieders, de prijsdruk, en de steeds grotere meubelzaken. Anderzijds liggen er ook kansen voor winkeliers door de aantrekkende woningmarkt en de groeiende behoefte aan inspiratie, advies en gepersonaliseerde producten.

Verlichtingszaken

- Webshops verplaatsen een deel van hun aanbod naar fysieke winkels om hun marktpositie te versterken. Andersom is ook trend waar te nemen waarbij fysieke grootschalige winkels minder winkelruimte nodig hebben, omdat ook veel via internet verkocht wordt.
- De verlichtingsbranche verschuift deels naar connectiviteit en IoT (Internet of Things).
- De Led-sector trekt aan en dit levert deels ook een vervangingsmarkt op wat tot nieuwe vraag van producten leidt.

¹⁶ Rabobank, Cijfers en Trends editie 2016/2017.

