

**Advies aan:** Burgemeester en wethouders**Reg.Nr.:** IN15.01695**Onderwerp:** Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan "Spoorallee"Ingeboekt DIV: *RJ***Beslispunten:**

Wij adviseren u om:

1. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen en het uitwerkingsplan "Spoorallee" gewijzigd vast te stellen.
2. Indieners van beroep en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State informeren over de gewijzigde vaststelling.
3. Het gewijzigd vastgestelde uitwerkingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen.

Samenvatting advies: (voor toelichting besluitenlijst en website)

Op 13 maart 2015 is het uitwerkingsplan "Spoorallee" vastgesteld. Het uitwerkingsplan voorziet, naast de ontwikkeling van onder andere het Factory Outlet Center, tevens in diverse andere ontwikkelingsmogelijkheden die onder meer in het uitwerkingsplan zijn opgenomen om verplaatsing van bedrijven van elders in de gemeente naar de Spoorallee mogelijk te maken. Tot op heden hebben zich naast het FOC geen concrete initiatiefnemers aangediend. Daarom wordt geadviseerd de genoemde gebruiksmogelijkheden uit de planregels te schrappen. Daarnaast wordt voorgesteld de planregeling voor het Factory Outlet Center op onderdelen aan te scherpen.

Openbaarheid van het advies: openbaar na twee weken**Motivering:** Er zijn diverse partijen die eerst geïnformeerd moeten worden.

Afdeling	: ONT	Naam/functie (overleg met)	: ONT: V. van Loon, W. Geurts, G.J. Nust, K. de Deugd, R. van den Bogaard, Y. Abbing
Team	: RU	Overeenstemming	: ja
Steller	: Brenda van der Meer	Brief/voorstel bijgevoegd	: n.v.t.
Doorkiesnummer steller	: 5384	Financiële dekking	: ja
Datum en paraaf afd.hoofd	:	Portefeuillehouder	: Mw. J.G. van Norel-Hansen
Nr. begrotingspost	: <i>27.10.15 LW</i>	Stand budget	: Grex Zevenaar Oost, budget vtu- en plankosten

Datum en paraaf secretaris☒ akkoord☐ opmerkingen:*N3 29/10/15***Behandeling door het college**

Opmerkingen:

	burgm	weth No	weth Al	weth He	Weth We	Weth Bijl
akkoord						
bespreken	<i>d</i>	<i>7</i>	<i>do</i>	<i>7</i>	<i>OK</i>	<i>SIB</i>

Overlegstructuren:

Overleg ondernemingsraad:

Nee

Behandeling in de vergadering van:

Raadscommissie(s): Cie. n.v.t.

d.d.:

Raadsvergadering: n.v.t.

d.d.:

Vergadering van B en W d.d.:**3 NOV. 2015**

Beslissing:

☒ akkoord☐ als volgt:*SW*

Zienswijzennota Spoorallee

NL.IMRO.0299.UP02SPOORALLEE-VA01



ZIENSWIJZENNOTA

UITWERKINGSPLAN “SPOORALLEE”

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zevenaar in de vergadering van 13 maart 2015

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Overzicht ingebrachte zienswijzen
3. Verwerking zienswijzen
4. Planaanpassingen, ambtshalve wijzigingen en overwegingen

1. INLEIDING

De gemeente is sinds 2008 bezig met de ontwikkeling van de locatie Spoorallee, een regionaal knooppunt met een directe ontsluiting op de A12 en gekoppeld aan een toekomstig station. Eerst als een retailpark samen met MAB/KWP en nu, nadat MAB zich uit het project heeft teruggetrokken, met Kondor Wessels Projecten (KWP) en Stable International Development BV, een ondernemer die naast andere voorzieningen (zoals b.v. leisure, horeca, hotel) een factory outlet centrum op de Spoorallee wil realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan worden uitgewerkt. Met voorliggend uitwerkingsplan wordt invulling gegeven aan deze uitwerking.

Het ontwerp uitwerkingsplan “Spoorallee” heeft van 27 juni tot 8 augustus 2014 ter inzage gelegen ten behoeve van het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn 35 zienswijzen ingediend. Daarnaast is er één zienswijze te laat ingediend.

Indieners zienswijzen

Er zijn door diverse partijen zienswijzen ingediend. Het betreft:

- eigenaren van winkelpanden en ondernemers uit Zevenaar, Arnhem en omliggende dorpen/steden;
- omliggende gemeenten alsook gemeenten uit de Achterhoek;
- Stadsregio Arnhem Nijmegen;
- Provincie Gelderland;
- Bezirksregierung Münster.

Ontvankelijkheid

De 35 zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en zijn inhoudelijk beoordeeld. De zienswijze die te laat is ingediend, is inhoudelijk niet beoordeeld.

Mondelinge toelichting

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. Meerdere partijen hebben aangegeven de zienswijze mondeling toe te willen lichten. Aanvullend hebben we in november 2014 met een aantal partijen gesprekken gevoerd. Hiervan is geen verslag gemaakt. Omdat geen nieuwe argumenten zijn ingebracht, heeft dit niet geleid tot aanpassing van de zienswijzennota.

Beoordeling zienswijzen

In hoofdstuk 3 van deze zienswijzennota heeft de gemeente een reactie geformuleerd op de ingediende zienswijzen. In de linker kolom is een samenvatting van de zienswijze gegeven, in de rechterkolom de beoordeling. Bijlagen die zijn toegevoegd bij de ingediende zienswijzen en de relevante rapporten die aanvullend zijn uitgevoerd, zijn als bijlage toegevoegd aan deze zienswijzennota. Daarmee maken ze ook direct onderdeel uit van het uitwerkingsplan.

2. SAMENVATTING ZIENSWIJZEN

Samengevat komen de zienswijzen op het volgende neer:

- Er is geen adequate verantwoording gegeven van de ladder voor duurzame verstedelijking;
- De ontwikkeling van een Factory Outlet past niet binnen het Regionaal Programma Detailhandel (RPD);
- De ontwikkeling van een Factory Outlet past niet binnen de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG);
- De ontwikkeling van een Factory Outlet past niet binnen toekomstig beleid;
- Er is vrees voor leegstand in en ontvruchting van het centrum van Zevenaar, maar ook voor omliggende dorpen/steden;
- Er zijn andere locaties die beter geschikt zijn voor een outletcentrum;
- Er is strijd met de uitwerkingsregels / het moederplan, met name inzake de fasering en de uitwerkingsregels;
- Er zijn vraagtekens bij de haalbaarheid van de ontwikkelingen;
- Er is onvoldoende gecommuniceerd, inzake artikel 3.1.1 Bro en inzake artikel 3.4 Awb;
- Er is nog een outletcentrum voorzien, maar dan in het centrum van Zevenaar (BAT-locatie);
- Er is een tegenonderzoek ingediend.

In deze samenvatting worden deze zienswijzen weerlegd. Uiteraard komt deze weerlegging overeen met de beantwoording van de zienswijzen in hoofdstuk 4. Doel van deze samenvatting is om in hoofdlijnen aan te geven wat de inhoud en de beoordeling is van de zienswijzen.

Duurzame verstedelijking

Ten behoeve van de toelichting van het uitwerkingsplan is voor de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' gebruikt van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is te komen tot een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De gemeente Zevenaar is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het feit dat er een concrete marktvraag is ingekomen bij de gemeente, is de behoefte al deels aangetoond. Het onderzoek van Goudappel Coffeng naar de haalbaarheid van een Factory Outlet Centrum op de Spoorallee gedateerd 22 mei 2014 bevestigt dat er een vraag is naar deze ontwikkeling. Voor de bepaling van de eerste trede is de gemeente Zevenaar van mening dat bij het bepalen van de regionale vraag naar ruimte ten behoeve van detailhandel in ieder geval de volgende zaken een rol spelen:

- er ligt een bestemmingsplan (moederplan) dat een uitwerkingsplicht bevat op grond waarvan detailhandel mogelijk kan worden gemaakt;
- er ligt een specifieke marktvraag voor een outlet, welke past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan;
- door initiatiefnemer is een haalbaarheids- en effectenanalyse (behoeftenonderzoek) aangeleverd;
- de ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot een zodanige leegstand (elders), dat geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat/ondernemersklimaat.

In aanvulling op het rapport: 'Haalbaarheids- en effectenanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar' heeft Goudappel Coffeng een aanvullend rapport geschreven (het betreft 'Toets leisurepark Spoorallee aan eerste trede Ladder voor duurzame verstedelijking' van 19 september 2014, bijlage 13). In dit rapport wordt aandacht besteed aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Samengevat concludeert Goudappel Coffeng in het aanvullende rapport:

1. De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een FOC in Zevenaar kan volmondig met 'ja' worden beantwoord. Een bezoek aan een Factory Outlet Center is een populaire vrijetijdsbesteding. Het aanbod aan FOC meters in Nederland en het aangrenzende

Duitsland is beperkt. In Oost-Nederland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen is helemaal geen FOC aanwezig. Met de ontwikkeling van een FOC op de Spoorallee in Zevenaar wordt een concept toegevoegd dat nieuw is voor de regio en grotendeels aanvullend en complementair is aan het bestaande aanbod. Hiermee worden de keuzemogelijkheden voor de inwoners van de regio vergroot qua diversiteit en prijs. Inwoners van Zevenaar en de omliggende regio hoeven nu niet meer anderhalf uur te rijden om een outlet center te kunnen bezoeken, maar kunnen in de eigen regio terecht. In het rapport: 'Haalbaarheid en effecten leisurepark Spoorallee Zevenaar' is bovendien aangetoond dat er volop markt aanwezig is voor een Factory Outlet Centrum op deze locatie. Vanwege de beperkte verdringingseffecten van een Factory Outlet Centrum, die bovendien voor een groot deel worden gecompenseerd door synergie-effecten, wordt het niet realistisch geacht dat een toename van de leegstand zal optreden. Onderzoek van Ecorys naar de effecten van de Factory Outlet Centra op de ontwikkeling van leegstand bevestigt deze conclusie. De kans op een verslechtering van de regionale detailhandelsstructuur en toenemende leegstand is kortom klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur. Met een FOC nemen de keuzemogelijkheden voor de regionale consument toe en worden bovendien nieuwe bezoekers naar de regio getrokken.

2. De locatie Spoorallee biedt mede vanwege de ligging aan de A12 goede uitgangspunten voor doelgericht bezochte horeca zoals wegrestaurants, fastfood en themarestaurants. De ontwikkeling van doelgericht bezochte horeca op de locatie Spoorallee speelt in op trends als de toenemende thematisering en filialisering in de horeca. Daarnaast speelt het in op de actuele wensen van de consumenten die in steeds sterkere mate een combinatie en clustering van functies willen. In Zevenaar en de regio zijn enkele fastfood- en wegrestaurants op snelweglocaties gevestigd, maar is geen sprake van een divers cluster horecaformules in combinatie met andere leisurefuncties. De Spoorallee is hiervoor een aantrekkelijke locatie. Zeker als onderdeel van een leisurepark. Hiervoor is ook op regionaal niveau marktruimte en behoefte aanwezig. Het aanbod aan horeca en restaurants blijft wat achter in Zevenaar en regio. Daarbij biedt het economische herstel extra kansen voor de horeca. Met de ontwikkeling van dit thans in de regio ontbrekende horecacluster nemen de keuzemogelijkheden voor de (boven)regionale consument toe. Vanwege het onderscheidende concept en de aanwezige marktruimte is de kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand klein. De ontwikkeling van een compact en gethematiseerd doelgericht bezocht horecacluster betekent eerder een versterking van de structuur en vergroot de keuzemogelijkheden van de consument. De locatie Spoorallee kan gebruikt worden voor thans niet in geconcentreerde vorm in de regio op snelweglocaties aanwezige formules als Pizzahut, Subway, KFC, La Place en Haje. Daarnaast kan de locatie Spoorallee dienen als opvanglocatie voor de restaurants aan de huidige afslag Zevenaar van de A12 (Griethse Poort). Deze aansluiting komt te vervallen in verband met de doortrekking van de A15 en de verbreding van de A12.
3. De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een hotel op de locatie Spoorallee kan kortom volmondig met 'ja' worden beantwoord. De Spoorallee vormt een aantrekkelijke en onderscheidende locatie voor een hotel. Vanwege de ligging bij de A12 en treinstation en als onderdeel van het leisurepark. Een dergelijke combinatie is niet in de regio aanwezig en vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument. Het beperkte aanbod in Zevenaar en de Stadsregio, de aantrekkende economie en het sterk toenemende belang van de combinatie hotel en leisure maken dat er ruimte en behoefte is aan een versterking van het hotelaanbod. De kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand is zeer klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur. Daarnaast kan de locatie Spoorallee dienen als opvanglocatie voor het hotel aan de huidige afslag Zevenaar van de A12 (Griethse Poort). Deze aansluiting komt te vervallen in verband met de doortrekking van de A15 en de verbreding van de A12.

4. De vraag of sprake is van een regionale behoefte aan een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee kan met 'ja' worden beantwoord als het concept zich weet te onderscheiden van de bestaande aanbieders in de omgeving. Doordat de kinderspeelhal onderdeel uitmaakt van het leisurepark en voor een deel een bovenregionale functie verzorgt zijn de mogelijkheden hiervoor in de basis aanwezig. De kracht van een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee ligt voor een belangrijke deel in de combinatie met de andere onderdelen van het leisurepark zoals het FOC. De behoefte aan de kinderspeelhal is daarmee voor een groot deel bovenregionaal. Op regionaal niveau wordt er met de ontwikkeling van een kinderspeelhal op een goed bereikbare locatie ingespeeld op de landelijke groei van het aantal kinderspeelhallen. Bedacht dient te worden dat er enige overlap kan optreden met de kinderspeelhal in Kiddiez in Babberich. Eventuele regionale concurrentie kan beperkt worden indien de concepten van beide kinderspeelhallen zich van elkaar weten te onderscheiden. Zoals Kiddiez nu anders is dan het Land van Jan Klaassen.
5. De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van automotive op de locatie Spoorallee kan met 'ja' worden beantwoord als het gaat om een voor de regio compleet nieuw concept. Daarnaast kan de ontwikkeling dienen als opvanglocatie als de huidige afslag van de A12 (Griethse Poort) wordt afgesloten en een bedrijf als bijvoorbeeld The Good Car Company wil verplaatsen en uitbreiden. Dit bedrijf past vanwege haar onderscheidende concept goed bij het leisurepark en kan daar profiteren van de bovenregionale aantrekkingskracht van het park.
6. De vraag of er regionale behoefte is voor de ontwikkeling van een wijksupermarkt in Groot Holthuizen kan met 'ja' worden beantwoord. Deze supermarkt voorziet in een behoefte van de inwoners van deze nieuwe wijk en maakt het mogelijk om in de eigen wijk boodschappen te doen. Bovendien vergroot een supermarkt de aantrekkelijkheid van een wijk en de sociale cohesie en kan het de ontwikkeling van een wijk stimuleren. Een wijksupermarkt in Groot Holthuizen zal niet leiden tot uitval en leegstand van bestaande supermarkten in Zevenaar. Door de afspraken tussen gemeente Zevenaar en COOP, blijft de supermarkt in de kleine kern Babberich overeind. Daarnaast zal een supermarkt in Groot Holthuizen de koopkrachtbinding- en toevloeiing in enige mate kunnen vergroten.
7. Leegstand en impact op de voorzieningenstructuur: De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan. Het blijkt dat het publiek (ca. 70% heeft meer dan 30 minuten gereden om Zevenaar te bezoeken) dat naar het outletcenter komt, een ander publiek is dan degenen die winkelen in het centrum. Er komen ongetwijfeld ook dagjesmensen naar het centrum, wat kansen biedt voor de plaatselijke horeca.

In de zienswijzen zijn ook opmerkingen geuit op de toelichting op de tweede trede van de ladder duurzame verstedelijking. De tweede trede gaat over de vraag of (een deel van) de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Zevenaar stelt voorop dat zij van oordeel is dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, dienstverlening en wonen, alsmede de daarbij behorende infrastructuur. De ontwikkeling van het plangebied betreft de afronding van een groter stedelijk gebied, waarbinnen onder andere reeds een woonwijk, bedrijventerrein en scholencuster zijn gerealiseerd. Aangezien het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt aan een inhoudelijke beoordeling van de tweede trede van de ladder duurzame verstedelijking niet toegekomen. Desalniettemin is, voor het geval vast zou komen te staan dat geen sprake is van bestaand stedelijk gebied, ook beoordeeld of (een deel van) de regionale behoefte op een andere locatie binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Hiervoor is de voorliggende marktverraag uiteraard als uitgangspunt

genomen. De bezoekersaantallen die verwacht worden, de ligging direct bij een belangrijke verkeersader is daardoor noodzakelijk, vandaar het verlangen naar een perifere locatie en een goede ontsluiting. De locatie Spoorallee voldoet met haar ligging direct aan de A12 aan deze voorwaarden. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen (andere) geschikte (perifere) locaties met een goede ontsluiting beschikbaar.

De gemeente Zevenaar is van mening dat de locatie Spoorallee zich bij uitstek leent voor een Outlet-ontwikkeling. Het gebied kent een zeer goede ligging direct aan de snelweg van en naar Duitsland waardoor het interessant is om (nieuwe) Duitse toeristen te trekken en waar ook het autoverkeer snel afgewikkeld kan worden. Als er in de toekomst een station wordt gerealiseerd, dan zal de locatie Spoorallee ook uitstekend bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. De locatie is goed bereikbaar met de fiets via een vrij liggend fietspad letterlijk voor de deur. De ontwikkeling van een Outlet op deze locatie is daarom bijna vanzelfsprekend. De schaal van de ontwikkeling is beperkt. Het gaat om het afmaken van een bestaand gebied waarmee een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gemaakt (entree van de stad). Zevenaar heeft op deze locatie al een woonwijk en een groot scholencluster gerealiseerd. Als buffer tussen de woonwijk en de snelweg is een bedrijventerrein gepositioneerd. De Outletontwikkeling vormt een passende overgang van wonen via vrije tijd naar werken en de snelweg.

De gemeente Zevenaar is van mening dat deze ontwikkeling realistisch is en past binnen de wettelijke mogelijkheden en binnen de regionale marktruimte. Een bezoek aan een Outlet door de consument moet gezien worden als een dagje uit in plaats van winkelen gecombineerd met het doelgericht kopen vanwege de prijs/kwaliteit. Daardoor zal de concurrentie met bestaande voorzieningencentra zoals de binnensteden in Zevenaar en ook omliggende kernen en Arnhem en Nijmegen acceptabel zijn.

Door de vestiging van het Outletcentrum wordt een extra impuls gegeven aan de verdere ontwikkeling van het totale Spoorallee gebied. Tevens bevordert zij de daadwerkelijke komst van het treinstation.

De locatie ligt uitstekend bereikbaar in Zevenaar en heeft uitstekende verbindingen zowel via autowegen als het openbaar vervoer met de regio waardoor bezoekers van elders (waaronder toeristen) ook snel en comfortabel kunnen doorreizen naar andere (toeristische) bestemmingen in de regio of de locatie Spoorallee met hotel kunnen gebruiken als uitvalbasis voor een (toeristisch) bezoek in de regio.

Bovenstaande argumenten en afwegingen geven aan dat de Spoorallee bijzonder geschikt is om een Outletcentrum te vestigen. Dit blijkt ook uit de belangstelling van KWP / Stable voor deze locatie. Zij constateren ook na diverse gesprekken gevoerd te hebben met overheden en/of onroerend goed eigenaren in de regio dat er nergens de benodigde ruimte die voldoet aan het bestemmingsplan en eisen aan bereikbaarheid beschikbaar is. De potentie, bereikbaarheid en bestemmingsplan technische kwaliteiten van de Spoorallee zijn kwaliteiten waarover andere locaties niet beschikken.

De gemeente Zevenaar is van mening dat voldaan wordt aan de voorwaarden die worden genoemd in de Ladder voor duurzame ontwikkeling. De komst van een Outlet met aanvullende voorzieningen voorziet in een regionale behoefte en wordt gevestigd nabij de snelweg en toekomstig treinstation waardoor er een optimale bereikbaarheid is gegarandeerd. Dit is een hele belangrijke voorwaarde voor de vestiging van het Outletcentrum. Deze ontwikkeling is ook een logische overgang van bestaande woonwijk / nieuwe woonwijk naar bedrijventerrein en snelweg.

Second opinion DTNP en nader onderzoek Goudappel Coffeng

Initiatiefnemer van het leisurpark heeft een onderzoek laten uitvoeren door Goudappel Coffeng naar de haalbaarheid en effecten van het leisurpark op de locatie Spoorallee en van de effecten op de voorzieningenstructuur. Dit onderzoek is van 22 mei 2014. Er is een tegenonderzoek overgelegd door de indieners van zienswijze, dat is opgesteld door DTNP op 11 juli 2014. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkelingen op de Spoorallee negatief uitpakken voor Arnhem. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente Zevenaar aan Goudappel Coffeng gevraagd om op deze 'second opinion' te reageren (zie bijlage 12 en 13).

De gemeente Zevenaar is van mening dat Goudappel Coffeng een realistische inschatting heeft gemaakt van de haalbaarheid en effecten van een FOC in Zevenaar, op basis van controleerbare cijfers uit de praktijk van de outlets in Nederland. In het rapport van DTNP wordt, veelal zonder onderbouwing en op basis van eigen inschattingen en onderbuik gevoel, benadrukt dat alle vernieuwing ten koste gaat van bestaand aanbod. Juist zonder vernieuwing is de consument slechter af. DTNP becommentarieert het rapport van Goudappel Coffeng op een onjuiste wijze wat blijkt uit de volgende punten, die zijn ontleend uit de reactie van Goudappel Coffeng op de second opinion van DTNP:

- DTNP beweert dat een omvang van 12.000 m² wvo voor een nieuw FOC in Zevenaar niet realistisch is, terwijl, een hele enkele uitzondering daargelaten, alle FOC's in de beginfase een omvang van 9.500-12.000 m² wvo kennen.
- De suggestieve opmerking dat projectontwikkelaars te grote verzorgingsgebieden aan zich toerekenen. Goudappel Coffeng heeft juist een voorzichtige inschatting gemaakt op basis van gemeten praktijkcijfers bij FOC's.
- Goudappel Coffeng gaat uit van een realistische omzet per m² gebaseerd op daadwerkelijke omzetcijfers, terwijl DTNP deze omzetten veel te hoog inschat.
- DTNP maakt een effectenberekening op basis van bezoekfrequentie van de directe regio rondom Roermond en Lelystad. Deze locaties zijn qua oppervlakte van het outlet, achterland (bevolkingsdichtheid) en concurrerende winkelgebieden nauwelijks vergelijkbaar met Zevenaar. Bovendien ontbreekt een verdere onderbouwing van bronnen voor onder meer de schatting van de bezoekfrequentie. De gekozen methodiek is twijfelachtig.
- De verdringingseffecten van DTNP zijn te hoog en vormen geen realistische weergave voor een FOC van 12.000 m² wvo. Dit komt kort gezegd doordat de omzet van het FOC te hoog wordt ingeschat, evenals het omzetaandeel uit Zevenaar en de directe regio.
- DTNP verwacht een toename van de leegstand in de Stadsregio, terwijl blijkt uit zowel de studie van Goudappel Coffeng als andere bureaus (zelfs in een tegenrapport voor een FOC) dat bij de huidige FOC's de bestaande winkelgebieden niet of nauwelijks hinder hebben ondervonden.

Tot slot staat DTNP slechts stil bij de negatieve effecten en benoemt op geen enkele wijze de voordelen voor de regio. Het totaalplan betekent extra (dag)toeristen naar de regio, waarvan ook overige winkel- en leisurevoorzieningen kunnen profiteren.

Provinciaal en regionaal beleid

Het verstrijken van de termijn van tien jaar waarbinnen een bestemmingsplan dient te worden herzien, laat in beginsel de plicht tot uitwerking van plandelen met een uit te werken bestemming onverlet. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 26 november 2008 in zaak nr. [200802142/1](#) volgt dat het bestaan van door het college van gedeputeerde staten goedgekeurde uit te werken plandelen tot gevolg heeft dat de aanvaardbaarheid hiervan in het kader van een uitwerkingsplan in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd.

Detailhandel, alsmede de overige functies (onder andere leisure en horeca) zijn reeds in het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" mogelijk gemaakt en dienen derhalve in beginsel als aanvaardbaar te worden geacht. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken. Dergelijke omstandigheden zijn in dit geval niet aan de orde.

Ten aanzien van het provinciale beleid en regelgeving stelt de gemeente Zevenaar voorop dat zij bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan het provinciaal en regionaal beleid gebonden is, maar daarmee slechts rekening dient te houden, in die zin dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Een provinciale verordening dient in beginsel wel in acht genomen te worden bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat de geplande ontwikkeling onder het overgangsrecht van het provinciale beleid valt en als een bestaand recht moet worden aangemerkt.

Een belangenafweging gaat altijd vooraf aan de definitieve keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek. Indien naar aanleiding van de belangenafweging blijkt dat een initiatief niet

haalbaar is, dan kan dit op tijd geconstateerd worden. Aan de hand van diverse beleidsstukken, relevante feiten en belangen van diverse partijen worden alle belangen afgewogen.

Op het moment van de ter inzage legging van het voorliggende uitwerkingsplan, vigeerde de Ruimtelijke Verordening Gelderland. In artikel 27 van de Verordening was vastgelegd dat het bepaalde in de Verordening niet van toepassing is op ten tijde van de inwerkingtreding daarvan reeds bestaande rechten. Het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", inclusief de daarin opgenomen uitwerkingsplicht, geldt op grond van het tweede lid van artikel 27 van de Verordening als bestaand recht. Dit betekent dat de Verordening niet op het uitwerkingsplan van toepassing is.

Op 17 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende verordening in werking getreden. Het nieuwe Omgevingsbeleid vervangt de Structuurvisie (Streekplan 2005) en de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). Onder het kopje 'Omgevingsverordening provincie Gelderland' is het oude beleid (RVG) beschreven. De verstedelijkingsbepalingen (oude artikel 2.2) zijn niet meer opgenomen in de nieuwe verordening. Zoals in de visie ook is beschreven is voor de Provincie Gelderland uitgangspunt (instrument) de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening staan de regels van het provinciaal omgevingsbeleid. De Omgevingsverordening is in verband met het overgangsrecht niet op dit uitwerkingsplan van toepassing.

Op regionaal niveau is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) op 24 oktober 2013 aangenomen met 28 stemmen voor en 15 stemmen tegen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente Zevenaar tegen het RPD heeft gestemd. Het RPD is in de belangenafweging betrokken. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten en uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", op grond waarvan de detailhandelfunctie in beginsel als aanvaardbaar moet worden geacht. Het in 2013 vastgestelde RPD doet daar niet aan af.

Strijd moederplan

De gemeente Zevenaar is van mening dat de artikelen 3.1 sub e en f van het ontwerp uitwerkingsplan niet strijdig zijn met de uitwerkingsregels van het moederplan. De geplande supermarkt is een 'buurt'supermarkt van maximaal 1.200 m² bvo. Het onderzoek "Ruimtelijk economisch onderzoek Supermarktstructuur te Zevenaar d.d. 25 april 2008" (bijlage 14) en de "Toets leisuerepark Spoorallee aan eerste trede Ladder voor duurzame verstedelijking" van Goudappel Coffeng d.d. 19 september 2014 (bijlage 13) hebben aangetoond dat er behoefte bestaat aan een buurtsupermarkt voor de woonwijk Groot Holthuizen. Er is ook een selectieprocedure geweest onder de supermarkten die reeds in Zevenaar zijn gehuisvest om leegstand in de bestaande vestigingen te voorkomen. Uiteindelijk heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de COOP dat zij, met behoud van de vestiging in het centrum van Zevenaar, één vestiging in het dorp Babberich en één in de Spoorallee zal exploiteren. Met het vastleggen van het aantal m² bvo in de regels van het uitwerkingsplan wordt voldaan aan deze afspraak. Hiervoor is reeds, met een verwijzing naar de rapporten van Goudappel Coffeng, uiteengezet dat behoefte bestaat aan een Factory Outlet Centrum. Van strijd met de uitwerkingsregels is dan ook geen sprake.

Communicatie

In het kader van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" zijn de rijks- en provinciale diensten reeds van de plannen op de hoogte gebracht. Voorliggend plan betreft een uitwerking van dit bestemmingsplan. Het ontwerp van het uitwerkingsplan "Spoorallee" is bekend gemaakt in de Staatscourant en de Liemers Lantaren. Iedereen heeft hiermee de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens is een extra informatieavond gehouden op 26 juni 2014 voor de ondernemers van het centrum, Tatelaar, Hengelder, 7Poort en een aantal belanghebbenden. Daarmee is voldaan aan de wettelijke vereisten zoals gesteld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Een zorgvuldige communicatie met indieners van de zienswijzen en centrumondernemers vindt de gemeente Zevenaar gewenst. Aanvullend is een aantal gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Hiervan is geen verslag gemaakt. Omdat geen nieuwe argumenten zijn ingebracht, heeft dit niet geleid tot aanpassing van de zienswijzennota. Na vaststelling van het uitwerkingsplan worden alle indieners van de zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over het besluit en krijgen allen een exemplaar

van de zienswijzennota. Ook de omliggende gemeenten, de provincie en de stadsregio worden geïnformeerd.

Er is ook regelmatig overleg geweest met de Provincie op bestuurlijk niveau. Naar aanleiding hiervan is de laatste maanden een nader feitenonderzoek gedaan. De resultaten van het feitenonderzoek zijn gedeeld met ondernemers en omliggende gemeenten tijdens een discussieavond. Daarnaast zijn de reguliere gemeentelijke communicatiekanalen ingezet. Op 4 maart 2015 is bekend gemaakt dat de gemeente door wil gaan met de voorbereidingen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Spoorallee. Een vertegenwoordiging van ondernemers, buurgemeenten en andere stakeholders zijn daarover tijdens persoonlijke gesprekken via diverse communicatiekanalen geïnformeerd.

De wet schrijft voor dat we het vastgestelde uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door:

- degene die een zienswijze heeft ingebracht en belanghebbende is;
- een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een zienswijze tegen het ontwerp uitwerkingsplan bij het college kenbaar te maken;
- een belanghebbende kan beroep instellen tegen de wijzigingen die het college bij vaststelling van het uitwerkingsplan heeft aangebracht.

3. OVERZICHT INGEBRACHTE ZIENSWIJZEN

	Naam	Adres	Ingekomen d.d.	Registratienr.
1	<i>Engelsing Beleggingen Winkels B.V.</i> R.A.H. Engelsing	Postbus 77 6869 AB Oosterbeek	25 juli 2014	I14.009011
2	<i>Bouwfonds Investment Management</i> E. van de Woestijne	De Beek 18 3871 MS Hoevelaken	28 juli 2014	I14.009039
3	<i>Metterwoon Vastgoed B.V.</i> R.A. Kayser	Badhuisweg 108 2587 CM Den Haag	30 juli 2014	I14.009149
4	<i>Geska Onroerend Goed B.V.</i> <i>Exploitatiemaatschappij Bervoets B.V.</i> <i>DBN Groep B.V.</i> W.S. Jonkers	Postbus 70444 1007 KK Amsterdam	30 juli 2014	I14.009154
5	<i>Ondernemers Kontakt Arnhem (OKA)</i> B. van Meer	Meander 251 6825 MC Arnhem	29 juli 2014	I14.009082
6	<i>Gemeente Overbetuwe</i> College van B&W	Postbus 11 6660 AA Elst	30 juli 2014	I14.009153
7	<i>Regio Achterhoek</i> Drs. R.C.P. Swieringa	Postbus 53 7000 AB Doetinchem	1 augustus 2014	I14.009223
8	<i>Stadsregio Arnhem Nijmegen</i> Mevr. J. van Rensch	Postbus 6578 6503 GB Nijmegen	1 augustus 2014	I14.009229
9	<i>Lexence advocaten en notarissen</i> A. Kamphuis, namens: • Beleggingsmaatschappij Select B.V. • Nyenburgstaete III B.V. • Stichting Boschwijck en Boschwijck Vastgoed C.V.	Postbus 75999 1070 AZ Amsterdam	4 augustus 2014	I14.009335
10	<i>Provincie Gelderland</i> Drs. G.J. Slag	Postbus 9090 6800 GX Arnhem	4 augustus 2014	I14.009337
11	<i>Vereniging van Vastgoedeigenaren</i> <i>Doetinchem</i> Margot Bakker	Edo Bergsmastraat 7 7009 BK Doetinchem	4 augustus 2014	I14.009389
12	<i>Gemeente Doetinchem</i> College van B&W	Postbus 9020 7000 HA Doetinchem	4 augustus 2014	I14.009338
13	<i>ANKO Juridisch Advies</i> D. Oberink, namens:	Postbus 212 1270 AE Huizen	4 augustus 2014	I14.009339

	R. van der Parren van Hair Excellent (Arnhem)			
14	<i>SPF Beheer B.V.</i> Marieke Mulder, namens: Stichting Spoorwegpensioenfonds	Postbus 2030 3500 GA Utrecht	5 augustus 2014	I14.009405
15	<i>Centrum Management Doetinchem</i> J. Tiemessen, namens: - Ondernemers Fonds Doetinchem - Ondernemers Vereniging Doetinchem - Koninklijke horeca afd. Doetinchem - Vereniging van Vastgoedeigenaren Doetinchem	Postbus 12 7000 AA Doetinchem	5 augustus 2014	I14.009400
16	<i>Intersport Luisig</i> K.M. Luisig	Grietsestraat 7 6901 GR Zevenaar	5 augustus 2014	I14.009408
17	<i>Vastned Retail Nederland B.V.</i> H. Hartog	Lichtenauerlaan 130 3062 ME Rotterdam	6 augustus 2014	I14.009429
18	<i>Gemeente Montferland</i> College van B&W	Postbus 47 6940 BA Didam	6 augustus 2014	I14.009424
19	<i>Lindus</i> H.A. Dekker	Mercurion 3 6903 PX Zevenaar	7 augustus 2014	I14.009460
20	<i>Wereldhave Management Nederland BV</i> B.P. Bakker	Postbus 75837 1118 ZZ Schiphol	6 augustus 2014	I14.009435
21	<i>Hulshof Vast Goed BV en Isathe BV</i> K. Hulshof	Expeditiweg 3 7007 CM Doetinchem	6 augustus 2014	I14.009430
22	<i>Bezirksregierung Münster</i> Matthias Schmied	Domplatz 1-3 48143 Münster	7 augustus 2014	I14.009673
23	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009502
24	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: N.V. Interpolis Onroerend Goed	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009501

25	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009494
26	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: Stichting Pensioenfonds Metaal & Techniek	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009492
27	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: Stichting Rabobank Pensioenfonds	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009493
28	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: Achmea Dutch Retail Property Fund	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009495
29	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: Stichting de Samenwerking, pensioenfonds voor het Slagersbedrijf	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009500
30	<i>Syntrus Achmea Real Estate & Finance B.V.</i> Juridische Zaken, N. Oppedijk van Veen, namens: - De Utrechtse Fondsen Vastgoed C.V. - De Utrechtse Fondsen Beherend Vennoot BV	Postbus 59347 1040 KH Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009534
31	<i>Solidiam N.V.</i> Ronald Egger	Memlingstraat 2 1077 LR Amsterdam	7 augustus 2014	I14.009538
32	<i>PSP'92 Arnhem en PSP'92 Nijmegen</i> Stent G. Wierda	Spanjestraat 5 6663 NP Lent	7 augustus 2014	I14.009524
33	<i>INretail</i> Jan Dirk van der Zee	Postbus 762 3700 AT Zeist	7 augustus 2014	I14.009470
34	<i>Lexence advocaten en notarissen</i>	Postbus 75999	6 augustus 2014	I14.009439

	A. Kamphuis, namens: • Albert Heijn B.V. • Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	1070 AZ Amsterdam		
35	AOZ Fons Wenting	Postbus 2036 6900 CA Zevenaar	6 augustus 2014	I14.009517

4. VERWERKING ZIENSWIJZEN

Samenvatting zienswijze	Beoordeling zienswijze
1. Engelsing Beleggingen Winkels B.V.	
Wie wij zijn a. Appellanten zijn eigenaren van winkelpanden in het centrum van Arnhem en enkele daar omheen liggende dorpen. Appellanten vrezen dat met name de realisatie van een factory outlet met onder meer - blijkens de toelichting - ruimte voor de branches mode, sport en schoenen, zal leiden tot overcapaciteit, nog meer leegstand in de Arnhemse binnenstad en daar omheen liggende dorpen en een verdere verschraling van het aanbod. Het ondernemersklimaat in de binnenstad van Arnhem en de daar omheen liggende dorpen, dat de afgelopen jaren als gevolg van leegstand al zeer te lijden heeft gehad, zal hierdoor nog verder onder druk komen te staan.	a. Hiervan is kennis genomen.
Ladder voor duurzame verstedelijking b. Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dienen overheden, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, de in art. 3.1.6, lid 2, Bro opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Deze ladder kent drie treden, die achter elkaar doorlopen moeten worden: • trede 1: is er een regionale behoefte; • trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen bestaand stedelijk gebied; • trede 3: is sprake van een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden.	b. Dit wordt onderschreven. Korte tijdshelpe wordt verwezen naar paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het uitwerkingsplan "Spoorallee".
Ladder voor duurzame verstedelijking c. De toelichting bij het uitwerkingsplan doorloopt weliswaar de stappen die de ladder voor duurzame verstedelijking voorschrijft, maar de conclusie dat de ontwikkeling van (onder meer) een FOC past binnen de kaders van de ladder is niet onderbouwd. Het rapport van Goudappel Coffeng, waarop het college zijn conclusie baseert, gaat niet in op de vraag of er sprake is van een (regionale) behoefte, maar op de vraag of een FOC (financieel) haalbaar is. Omdat het voor een goede exploitatie van een Outlet Centrum mogelijk moet zijn om binnen een zone van een half uur rijden een marktaandeel van 0,7 – 1% te behalen, concludeert Goudappel Coffeng dat een FOC haalbaar is. Het college "maakt" hiervan dat de vraag naar deze ontwikkeling aanwezig is. Dat is echter niet de conclusie die Goudappel Coffeng in haar rapportage trekt.	c. Ten behoeve van de toelichting van het uitwerkingsplan is voor de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' gebruikt van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is te komen tot een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Hoewel het de vraag is of de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is (het gaat om een uitwerkingsplan; de toetsing van de uitwerkingsregels heeft al bij het moederplan plaatsgevonden), is in paragraaf 3.2.1 van de toelichting van het uitwerkingsplan "Spoorallee" de verantwoording als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van de Bro opgenomen.

	De gemeente Zevenaar is van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Gezien het feit dat er een concrete marktvraag is ingekomen bij de gemeente, is de behoefte al deels aangetoond. Het onderzoek van Goudappel Coffeng naar de haalbaarheid van een Factory Outlet Centrum op de Spoorallee gedateerd 22 mei 2014 bevestigt dat er een vraag is naar deze ontwikkeling. De gemeente Zevenaar heeft naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het haalbaarheidsonderzoek van Goudappel Coffeng nog verder laten onderbouwen (bijlage 13¹). Hier wordt nog meer ingegaan op de regionale behoefte en de effecten van een dergelijke ontwikkeling op de leegstand in Zevenaar en de regio.
Ladder voor duurzame verstedelijking d. Appellanten zijn van mening dat het onderzoek van Goudappel Coffeng geen antwoord geeft op de vraag of er sprake is van een regionale behoefte: zo is er geen koopstromenonderzoek gedaan en ook de te verwachten ontwikkeling van de bevolking en de omvang van de winkelleegstand zijn niet in beeld gebracht. Aan het (hierna nog te bespreken) RPD, dat toevoeging van een retailpark in Zevenaar, vanuit onder meer het oogpunt van marktruimte en een heldere detailhandelsstructuur, ongewenst vindt, is het college voorbij gegaan.	d. De gemeente Zevenaar is van mening dat bij het bepalen van de regionale vraag naar ruimte ten behoeve van detailhandel in ieder geval de volgende zaken een rol spelen: - er ligt een bestemmingsplan (moederplan) dat een uitwerkingsplicht bevat op grond waarvan detailhandel mogelijk kan worden gemaakt; - er ligt een specifieke marktvraag voor een outlet, welke past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan; - de ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot een zodanige leegstand (elders), dat geen sprake meer is van een goed woon- en leefklimaat/ondernemersklimaat. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 13) is nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. In dit onderzoek wordt bevestigd dat sprake is van regionale behoefte aan het FOC. Uit het onderzoek blijkt voorts dat, vanwege de geringe verdringingseffecten van een FOC, de kans op een toename van de leegstand bijzonder klein is. Zeker als bedacht wordt dat deze effecten voor een belangrijk deel gecompenseerd worden door de effecten van de spin-off van het FOC. Ook in de praktijk blijkt dat de ontwikkeling van een outlet center niet leidt tot leegstand. Zo heeft Ecorys in opdracht van tegenstanders van het FOC Bleizo onderzoek verricht naar de gevolgen van een FOC op de winkelstructuur en leegstand. In haar effectanalyse concludeert Ecorys o.a. dat in de gebieden met een FOC geen patroon waarneembaar is van afname van het winkelaanbod. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met

¹ Als bijlage 13 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

	nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
Ladder voor duurzame verstedelijking e. Nu er geen regionale behoefte is (althans deze door het college niet is aangetoond) dient de procedure, gelet op het bepaalde in art. 3.1.6, lid 2, Bro en de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, te worden stopgezet.	e. Dit wordt niet onderschreven. Uit de voorgaande beantwoording kan worden opgemaakt dat er wel een regionale behoefte is.
Ladder voor duurzame verstedelijking f. Ten overvloede merken appellanten op dat ook de onderbouwing van stap 2 - zijn er mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied - zeer mager is. De mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied zijn niet onderzocht; het college heeft meteen "ingezoomed" op bezoekersaantallen en, op basis van ervaringen elders, geconcludeerd dat deze niet verwerkt kunnen worden in bestaand stedelijk gebied.	f. De tweede trede gaat over de vraag of (een deel van) de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Zevenaar stelt voorop dat zij van oordeel is dat het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, dienstverlening en wonen, alsmede de daarbij behorende infrastructuur. De ontwikkeling van het plangebied betreft de afronding van een groter stedelijk gebied, waarbinnen onder andere reeds een woonwijk, bedrijventerrein en scholencluster zijn gerealiseerd. Aangezien het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, wordt aan een inhoudelijke beoordeling van de tweede trede van de ladder duurzame verstedelijking niet toegekomen. Desalniettemin is, voor het geval vast zou komen te staan dat geen sprake is van bestaand stedelijk gebied, ook beoordeeld of (een deel van) de regionale behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Hiervoor is de voorliggende marktvraag uiteraard als uitgangspunt genomen. De bezoekersaantallen die verwacht worden, verlangen een perifere locatie en een goede ontsluiting. Ligging direct bij een belangrijke verkeersader is daardoor noodzakelijk. De locatie Spoorallee voldoet, met haar ligging direct aan de A12, aan deze voorwaarden. Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn geen (andere) geschikte (perifere) locaties met een goede ontsluiting beschikbaar. De gemeente Zevenaar is van mening dat de locatie Spoorallee zich bij uitstek leent voor een Outlet-ontwikkeling. Het gebied kent een zeer goede ligging direct aan de snelweg van en naar Duitsland waardoor het interessant is om (nieuwe) Duitse toeristen te trekken en waar ook het autoverkeer snel afgewikkeld kan worden en filevormingen zoals onder andere in Roermond voorkomen kan worden. Als er in de toekomst een station wordt gerealiseerd, dan zal de locatie Spoorallee ook uitstekend bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. De locatie is goed bereikbaar met de fiets via een vrij liggend fietspad letterlijk voor de deur. De rijafstand tot de binnenstad is beperkt. De ontwikkeling van een

	Outlet op deze locatie is daarom bijna vanzelfsprekend. Bovenstaande argumenten en afwegingen geven aan dat de Spoorallee bijzonder geschikt is om een Outletcentrum te vestigen. Dit blijkt ook uit de belangstelling van KWP / Stable voor deze locatie. Zij constateren ook na diverse gesprekken gevoerd te hebben met overheden en/of onroerend goed eigenaren in de regio en nergens bleek de benodigde ruimte, bestemmingsplan en eisen aan bereikbaarheid beschikbaar te zijn. Vanwege de potentie, bereikbaarheid en bestemmingsplan technische kwaliteiten van de Spoorallee locatie zijn alternatieve locaties niet aanwezig.
Uitwerking in strijd met RPD g. Op 24 oktober 2013, derhalve voordat uw college dit uitwerkingsplan ter visie legde, is door de Stadsregio het Regionaal Programma Detailhandel vastgesteld (hierna: het RPD). Hoofddoel van het RPD is <i>het in onderlinge samenwerking tussen de tot de stadsregio behorende gemeenten creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument en perspectief voor ondernemers/marktpartijen zodat zij kunnen en willen investeren.</i>	g. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er allen belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontvruchting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het FOC moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het FOC, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. Op regionaal niveau is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) op 24 oktober 2013 aangenomen met 28 stemmen voor en 15 stemmen tegen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente Zevenaar tegen het RPD heeft gestemd. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten en uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Groot Holthuisen en Hengelder II", op grond waarvan de detailhandelsfunctie in beginsel als aanvaardbaar moet worden geacht. Het in 2013 vastgestelde RPD doet daar niet aan af.
Uitwerking in strijd met RPD h. Dit RPD bevat de volgende in casu relevante (beleids)keuzes: • het RPD biedt ruimte aan de realisatie van slechts één retailpark, te weten Ressen; • invulling van de locatie Spoorallee gebeurt op zijn vroegst over drie jaar en zal subregionaal verzorgend zijn en complementair aan de omliggende centra (zoals het centrum van Zevenaar); • de perifere vestiging van modisch aanbod en (outdoor)sportzaken is in principe niet toegestaan.	h. Hiervan is kennis genomen.
Uitwerking in strijd met RPD i. Het RPD bevat daarnaast onder meer de volgende	i. Hiervan is kennis genomen.

subdoelstellingen: • complementair aan centra om leegloop tegen te gaan; • aandacht voor kwantiteit om overaanbod te voorkomen; • inzetten op clustering om verdere versnippering te voorkomen; • concentratie in het middengebied (tussen Arnhem en Nijmegen) om mobiliteit te beperken.	
Uitwerking in strijd met RPD j. Het uitwerkingsplan, dat nu in ontwerp ter visie ligt, is op diverse essentiële onderdelen strijdig met het RPD. Zonder uitpuittend te zijn wijzen appellanten op de volgende strijdigheden: 1. de invulling van de locatie Spoorallee is, ingevolge het RPD, niet nu voorzien, maar op zijn vroegst pas over drie jaar; 2. het uitwerkingsplan "mikt" op de (boven)regionale markt, niet op de (sub)regionale markt, zoals in het RPD voorzien. Bovendien wordt in de haalbaarheids- en effectanalyse van Goudappel Coffeng, die uw gemeente als onderbouwing bij het uitwerkingsplan gevoegd heeft, voorbij gegaan aan het verzorgingsgebied van reeds bestaande outletcenters, zoals Lelystad, Roermond Oberhausen en Ochtrup; 3. de beoogde invulling - met onder meer mode en sportartikelen - is in strijd met de in het RPD gemaakte keuzes ten aanzien van retailparken. Het RPD staat deze branches - in beginsel - niet toe buiten de bestaande winkelcentra en binnensteden; 4. het outletcenter is, in strijd met het RPD, niet complementair met de omliggende dorpen en steden, Arnhem daaronder begrepen, maar concurreert hiermee. De marktverschuiving bij bestaande winkels als gevolg van het FOC in de branches mode, luxe en sport wordt in (onder meer) de Stadsregio Arnhem-Nijmegen geschat op 10,5 tot 12,6 miljoen, een verschuiving van 1,5% tot 1,8% in deze branchegroep. Voor Arnhem kan dit zelfs oplopen van 3% tot 5% voor kleding en van 5% tot 8% voor sport. We vrezen, mede gelet op het deskundigen rapport van DTNP, dat in opdracht van de Stadsregio is opgesteld, en door de Stadsregio bij de indiening van haar zienswijze is overgelegd, dat er in Arnhem en omliggende dorpen een verdringingseffect zichtbaar zal worden, met nog meer leegstand, nog meer verschraling en een nog slechter ondernemersklimaat; 5. het uitwerkingsplan leidt tot een enorme overcapaciteit, terwijl de leegstand in steden als Zevenaar en Arnhem momenteel 12% respectievelijk 10% bedraagt, doorbreekt de in het RPD opgezette heldere detailhandelsstructuur, is bovendien niet voorzien in het middengebied en gaat volledig voorbij aan de belangen van de binnensteden,	j. Het verstrijken van de termijn van tien jaar waarbinnen een bestemmingsplan dient te worden herzien, laat in beginsel de plicht tot uitwerking van plandelen met een uit te werken bestemming onverlet. Uit de uitspraak van de Afdeling van 26 november 2008 in zaak nr. 200802142/1 volgt dat het bestaan van door het college van gedeputeerde staten goedgekeurde uit te werken plandelen tot gevolg heeft dat de aanvaardbaarheid hiervan in het kader van een uitwerkingsplan in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd. Voorts is daar overwogen dat het bestaan van door het college van gedeputeerde staten goedgekeurde uit te werken plandelen tot gevolg heeft dat de aanvaardbaarheid hiervan in het kader van een uitwerkingsplan in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd. Detailhandel, alsmede de overige functies (onder andere leisure en horeca) zijn reeds in het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" mogelijk gemaakt en dienen derhalve in beginsel als aanvaardbaar te worden geacht. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken. Dergelijke omstandigheden zijn in dit geval niet aan de orde. Ten aanzien van het provinciale/regionale beleid stelt de gemeente Zevenaar voorop dat zij bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan het provinciaal beleid gebonden is, maar daarmee slechts rekening dient te houden, in die zin dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Een belangenafweging gaat altijd vooraf aan de definitieve keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek. Indien naar aanleiding van de belangenafweging blijkt dat een initiatief niet haalbaar is, dan kan dit op tijd geconstateerd worden. Aan de hand van diverse beleidsstukken, relevante feiten en belangen van diverse partijen worden alle belangen afgewogen. Op regionaal niveau is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) op 24 oktober 2013 aangenomen met 28 stemmen voor en 15 stemmen tegen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente Zevenaar tegen het RPD heeft gestemd. Het RPD is in de belangenafweging betrokken. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de

de bestaande kernwinkelcentra en de omliggende dorpen.	uitgangspunten en uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", op grond waarvan de detailhandelsfunctie in beginsel als aanvaardbaar moet worden geacht. Het in 2013 vastgestelde RPD doet daar niet aan af.
Uitwerking in strijd met (voorheen vigerend) RVG en Omgevingsverordening k. In de tot voor kort geldende Ruimtelijke Verordening Gelderland (hierna: RVG) staat dat grootschalige detailhandelsvoorzieningen, zoals de onderhavige, slechts op perifere locaties worden toegestaan indien deze vanwege specifieke ruimtelijke eisen - volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Het uitwerkingsplan zou - in ieder geval - op dit onderdeel strijdig zijn geweest met de tot voor kort geldende RVG omdat het detailhandel toe laat die binnenstedelijk juist prima in te passen is.	k. Op het moment van de ter inzage legging van het voorliggende uitwerkingsplan, vigeerde de Ruimtelijke Verordening Gelderland. In artikel 27 van de Verordening was vastgelegd dat het bepaalde in de Verordening niet van toepassing is op ten tijde van de inwerkingtreding daarvan reeds bestaande rechten. Het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", inclusief de daarin opgenomen uitwerkingsplicht, geldt op grond van het tweede lid van artikel 27 van de Verordening als bestaand recht. Dit betekent dat de Verordening niet op het uitwerkingsplan van toepassing is. Op 17 oktober 2014 zijn de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende verordening in werking getreden. Het nieuwe Omgevingsbeleid vervangt de Structuurvisie (Streekplan 2005) en de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). Onder het kopje 'Omgevingsverordening provincie Gelderland' is het oude beleid (RVG) beschreven. De verstedelijkingsbepalingen (oude artikel 2.2) zijn niet meer opgenomen in de nieuwe verordening. Zoals in de visie ook is beschreven is voor de Provincie Gelderland uitgangspunt (instrument) de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de Omgevingsverordening staan de regels van het provinciaal omgevingsbeleid. De Omgevingsverordening is in verband met het overgangsrecht niet op dit uitwerkingsplan van toepassing.
Uitwerking in strijd met (voorheen vigerend) RVG en Omgevingsverordening l. Of het plangebied gelegen is in één van de in de RVG benoemde zones (bestaand stedelijk gebied of zoekzone) is niet onderzocht, omdat uw college ten onrechte van mening is dat de RVG geen gevolgen heeft voor dit plan.	l. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel k.
Uitwerking in strijd met (voorheen vigerend) RVG en Omgevingsverordening m. Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze Omgevingsverordening bevat in art. 2.3.2 regels die in acht genomen moeten worden bij het toestaan van detailhandel. Het uitwerkingsplan is - in ieder geval - strijdig met het bepaalde in art. 3.2.2.2 omdat: het uitwerkingsplan op de locatie Spoorallee niet alleen detailhandel toelaat die binnenstedelijk moeilijk inpasbaar is, maar ook (en juist) detailhandel die daar prima in te	m. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel k.

passen is (namelijk mode, sportartikelen); • over de door uw gemeente gewenste invulling geen regionale afstemming plaats gevonden heeft: uw plannen passen niet in het RPD, terwijl dit zowel ingevolge art. 2.3.2.2, lid 3 als ingevolge art. 2.3.2.1, onder 2, een vereiste is.	
Uitwerking in strijd met (voorheen vigerend) RVG en Omgevingsverordening n. Onder verwijzing naar onder meer het rapport van DNTP zijn appellanten bovendien van mening dat een FOC in Zevenaar, in strijd met het bepaalde in art. 2.3.2.1, lid 1, van de RVG, tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur zal leiden. Appellanten geven aan het recht te behouden dit standpunt nog nader te onderbouwen met behulp van een deskundige.	n. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel k, waaruit volgt dat noch de RVG, noch de Omgevingsverordening op het uitwerkingsplan van toepassing is vanwege het overgangsrecht. Volledigheidshalve wordt voorts nog het volgende opgemerkt. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het Factory Outlet Centrum zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontwrichting van de regionale detailhandelsstructuur dient te worden voorkomen en het Factory Outlet Centrum moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het Factory Outlet Centrum, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur zal leiden. De gemeente Zevenaar heeft Goudappel Coffeng gevraagd om op de 'second opinion' van DNTP te reageren (bijlage 12²). De gemeente Zevenaar is van mening dat Goudappel Coffeng een realistische inschatting heeft gemaakt van de haalbaarheid en effecten van een FOC in Zevenaar, op basis van controleerbare cijfers uit de praktijk van de outlets in Nederland. In het rapport van DNTP wordt, veelal zonder onderbouwing en op basis van eigen inschattingen en onderbuik gevoel, benadrukt dat alle vernieuwing ten koste gaat van bestaand aanbod. Juist zonder vernieuwing is de consument slechter af. DNTP becommentarieert het rapport van Goudappel Coffeng op een onjuiste wijze wat blijkt uit de volgende punten, die zijn ontleend uit de reactie van Goudappel Coffeng op de second opinion van DNTP: - DNTP beweert dat een omvang van 12.000 m² wvo voor een nieuw FOC in Zevenaar niet realistisch is, terwijl alle FOC's in de beginfase een omvang van 9.500-12.000 m² wvo kennen. - De suggestieve opmerking dat projectontwikkelaars te grote verzorgingsgebieden aan zich toerekenen. Goudappel Coffeng heeft juist een voorzichtige inschatting gemaakt op basis van gemeten praktijkcijfers bij FOC's.

² Als bijlage 12 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

	- Goudappel Coffeng gaat uit van een realistische omzet per m² gebaseerd op daadwerkelijke omzetcijfers, terwijl DTNP deze omzetten veel te hoog inschat. - DTNP maakt een effectenberekening op basis van bezoekfrequentie van de directe regio rondom Roermond en Lelystad. Deze locaties zijn qua oppervlakte van het outlet, achterland (bevolkingsdichtheid) en concurrerende winkelgebieden nauwelijks vergelijkbaar met Zevenaar. Bovendien ontbreekt een verdere onderbouwing van bronnen voor onder meer de schatting van de bezoekfrequentie. De gekozen methodiek is twijfelachtig. - De verdringingseffecten van DTNP zijn te hoog en vormen geen realistische weergave voor een FOC van 12.000 m² wvo. Dit komt kort gezegd doordat de omzet van het FOC te hoog wordt ingeschat, evenals het omzetaandeel uit Zevenaar en de directe regio. - DTNP verwacht een toename van de leegstand in de Stadsregio, terwijl blijkt uit zowel de studie van Goudappel Coffeng als andere bureaus (zelfs in een tegenrapport voor een FOC) dat bij de huidige FOC's de bestaande winkelgebieden niet of nauwelijks hinder hebben ondervonden. Tot slot staat DTNP slechts stil bij de negatieve effecten en benoemt op geen enkele wijze de voordelen voor de regio. Het totaalplan betekent extra (dag)toeristen naar de regio, waarvan ook overige winkel- en leisurevoorzieningen kunnen profiteren.
Ten onrechte niet getoetst aan RPD, RVG en (nieuwe) Omgevingsverordening o. Uit de toelichting bij het uitwerkingsplan blijkt dat het RPD en de RVG volgens uw gemeente, geen gevolgen kunnen hebben voor dit uitwerkingsplan omdat, in het kader van het moederplan, deze ontwikkeling reeds als passend binnen het beleid beoordeeld is. Die redenering is onjuist.	o. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen j en k.
Ten onrechte niet getoetst aan RPD, RVG en (nieuwe) Omgevingsverordening p. Appellant is primair van oordeel dat de uitwerkingsregels uw college verplichten het tempo van uitwerking te relateren aan de - op het moment van uitwerking bestaande - behoefte. Omdat er op dit moment, blijkens onder meer het RDP, geen behoefte is aan een FOC, had uw college het plan op dit moment niet mogen uitwerken.	p. De gemeente Zevenaar is van mening dat de behoefte is aangetoond. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f. De gemeente Zevenaar heeft het haalbaarheidsonderzoek van Goudappel Coffeng nader laten onderbouwen (bijlage 13). Hier wordt nog meer ingegaan op de regionale behoefte en de effecten van een dergelijke ontwikkeling op de leegstand in Zevenaar en de regio. Het onderzoek bevestigt dat sprake is van een regionale behoefte.
Ten onrechte niet getoetst aan RPD, RVG en (nieuwe) Omgevingsverordening	

q.	Verder kan bij toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet voorbij gegaan worden aan - in ieder geval - het RPD. Uit het RPD blijkt dat er op dit moment geen ruimte is voor een retailpark in Zevenaar en dat, gelet op onder meer de bevolkingsgroei, de eventuele uitbreiding van detailhandel zich vooral rond de centrale as dient te concentreren. Zevenaar behoort niet tot deze centrale as.	q.	Dit wordt niet onderschreven. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel j.
Ten onrechte niet getoetst aan RPD, RVG en (nieuwe) Omgevingsverordening			
r.	Daar komt nog bij dat, ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ook een uitwerkingsplan moet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en derhalve getoetst zal worden aan gewijzigde planologische inzichten. Er is ook alle reden om dit uitwerkingsplan aan de meest recente inzichten en regelgeving te toetsen. Immers: - het moederplan is ruim zeven jaar oud; - sinds haar vaststelling is Nederland beland in een economische crisis en in een vastgoed crisis. Bouwplannen worden versoerd of zelfs helemaal geschrapt; - de ladder voor duurzame verstedelijking heeft haar intrede gedaan om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren; - de Stadsregio heeft het RPD vastgesteld met als doel het creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur en perspectief voor ondernemers/marktpartijen zodat ze kunnen en willen investeren; - uw gemeente maakt deel uit van de Stadsregio, maar legt de in het RPD gemaakte afspraken naast zich neer; - dat het hier een meerderheidsbesluit betreft waarmee uw gemeente het op onderdelen oneens is, doet naar mening van appellanten niet terzake; - provinciale staten hebben onlangs een nieuwe Omgevingsvisie en een nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. Dat daarin de regels voor (perifere) detailhandel aangepast zouden worden, was al enige tijd bekend. Ingevolge vaste Afdelingsjurisprudentie had uw college niet voorbij mogen gaan aan de in deze (Omgevingsvisie en) Omgevingsverordening opgenomen relevante bepalingen inzake detailhandel.	r.	Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a tot en met q.
Ten onrechte niet getoetst aan RPD, RVG en (nieuwe) Omgevingsverordening			
s.	Uw college handelt tot slot in strijd met onder meer het zorgvuldigheidsbeginsel door het RPD, de RVG en/of de Omgevingsverordening niet in zijn besluitvorming te betrekken.	s.	Dit wordt niet onderschreven. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze, onderdelen a tot en met q.
Resumerend			

t. Dit uitwerkingsplan: • is niet getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking; • is in strijd met het RPD; • is in strijd met de (oude) RVG en de geldende Omgevingsverordening; • is ten onrechte niet aan de hiervoor genoemde documenten getoetst; • zal leiden tot overcapaciteit en daarmee tot een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur in de Arnhemse binnenstad en de daar omheen liggende dorpen, althans tot een ernstige aantasting van het ondernemersklimaat, zal nog meer leegstand veroorzaken en nog meer vershraling van het bestaande aanbod; • is dus - kort gezegd - in strijd met een goede ruimtelijke ordening en dient om die reden niet (althans zonder de mogelijkheid van een factory outlet center) te worden vastgesteld; • is bovendien vastgesteld in strijd met de in het moederplan opgenomen uitwerkingsregels.	t. Hiervan is kennis genomen. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van deze zienswijze, onderdelen a tot en met s.
Zienswijzen OKA en Stadsregio u. Appellanten hebben kennis genomen van de zienswijzen die zijn ingediend door OKA en de Stadsregio. Met die zienswijzen kunnen appellanten zich verenigen, zodat appellanten de door OKA en de Stadsregio gebruikte argumenten, naast deze zienswijze, als eigen argumenten overnemen. Ook het door de Stadsregio opgestelde rapport van DNTP kennen de appellanten en de uitkomsten ervan worden onderschreven.	u. Hiervan is kennis genomen. Korteheidshalve wordt met betrekking tot de verwijzing naar de zienswijzen van OKA en de Stadsregio, verwezen naar de reacties hierop. Het betreft zienswijzen nummer 5 respectievelijk 8. De gemeente Zevenaar heeft Goudappel Coffeng gevraagd om op deze 'second opinion' van DTNP te reageren (bijlage 12). Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel n.
Slot v. Het is op vorenstaande gronden dat appellanten het college verzoeken het uitwerkingsplan "Spoorallee" niet, althans niet op deze wijze, vast te stellen en daaruit – tenminste - de mogelijkheid van een Factory Outlet te verwijderen.	v. Hiervan is kennis genomen.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
2. Bouwfonds Investment Management	
a. Korteheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
3. Metterwoon Vastgoed B.V.	
a. Korteheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.

<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
4. Geska Onroerend Goed B.V., Exploitatiemaatschappij Bervoets B.V., DBN Groep B.V.	
a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
5. OKA	
a. Appellant heeft ingevolge haar statuten tot doel het behartigen van de collectieve belangen van alle ondernemers en ondernemingen in Arnhem en omstreken, zonder onderscheid naar grootte. Zij tracht ingevolge artikel 2.2 van de statuten dit doel onder meer te bereiken door het opkomen voor en bepleiten van de belangen van ondernemers en ondernemingen in Arnhem, meer speciaal de collectieve belangen van de leden; het naar buiten brengen van standpunten en visies, in het belang van haar vereniging en haar leden en het verrichten van al hetgeen met het voorstaande verband houdt, zulks in de ruimste zin des woords. Appellant moet derhalve aangemerkt worden als een belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb.	a. Hiervan is kennis genomen.
b. Appellant neemt in deze zienswijze ook mee het Regionaal Programma Detailhandel (RPD), vastgesteld op 24 oktober 2013 in de Stadsregioraad, en de analyse (second opinion) van DTNP, Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio, d.d. 11 juli j.l. en richten zich met name op het Factory Outlet Center (FOC). Doel van het RPD is het in stand houden van een evenwichtige en toekomstbestendige regionale detailhandelsstructuur. Vreemd genoeg beschrijft het Ontwerp Uitwerkingsplan meerdere beleidskaders behalve het RPD. Daarmee lijkt uw college te handelen in strijd met het motiverings-, zorgvuldigheids- en belangenbeginsel. Immers, door geen rekening te houden met het RPD blijkt niet dat uw college de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen heeft vergaard (artikel 3:2 Awb). Appellant is van mening dat aan het RPD niet voorbijgegaan kan worden. Een aantal conclusies en afspraken uit het RPD dient hier besproken te worden om een zo volledig mogelijk beeld te vormen. Allereerst wordt ingezet op versterking van bestaande binnensteden. De sub centra moeten behouden worden en dienen aanvullend en niet concurrerend te zijn voor de centrummilieus. Het realiseren van een FOC voldoet niet aan dit beleidskader.	b. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s. De gemeente Zevenaar heeft Goudappel Coffeng gevraagd om op deze 'second opinion' van DTNP te reageren (bijlage 12).

c. In het RPD is specifiek de locatie Spoorallee opgenomen. Hierover staat beschreven: 'Invulling gebeurt op zijn vroegst over drie jaar en zal sub regionaal verzorgend zijn en complementair aan de omliggende centra'. Dit betekent dat er wel detailhandel mogelijk is op Spoorallee, maar dat deze geen bovenregionale functie mag vervullen. In het uitwerkingsplan staat beschreven dat met het FOC consumenten vanuit een grote regio en voor een belangrijk deel ook Duitse consumenten worden aangetrokken. Naast dat dit niet strookt met het RPD wordt er naar inzien van appellant ook voorbij gegaan aan de verzorgingsgebieden van reeds bestaande centra en outletcenters in zowel Nederland als Duitsland. Met name Oberhausen, Roermond, Lelystad en Ochtrup vormen een goede mogelijkheid voor consumenten uit deze regio.	c. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met j.
d. De marktverschuiving bij bestaande winkels als gevolg van het FOC in de branches mode, luxe en sport in het gebied Stadsregio Arnhem Nijmegen en Doetinchem bedraagt circa 10,5 tot 12,6 miljoen. Dit betekent een verschuiving van 1,5 tot 1,8 % in deze branchegroep. Voor kleding kan dit voor Arnhem zelfs oplopen tot 3 tot 5 % en voor sport 5 tot 8 %. Deze verschuiving en daarmee omzetderving kan voor de bestaande bedrijvigheid in Arnhem net de laatste druppel zijn. Temeer omdat factoren als internet, demografische ontwikkelingen en leegstand een grote rol spelen bij het bestaan van detailhandel. De realisatie van het FOC in de stadregio kan/zal een sanering van het winkelaanbod versnellen, negatieve effecten hebben op het huidige winkelaanbod en groeimogelijkheden beperken. Appellant is van mening dat de komst van het FOC een zeer nadelig effect op de Arnhemse binnenstad tot gevolg kan hebben.	d. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 13) is nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. In dit onderzoek wordt bevestigd dat sprake is van regionale behoefte aan het FOC. Uit het onderzoek blijkt voorts dat, vanwege de geringe verdringingseffecten van een FOC, de kans op een toename van de leegstand bijzonder klein is. Zeker als bedacht wordt dat deze effecten voor een belangrijk deel gecompenseerd worden door de effecten van de spin-off van het FOC. Ook in de praktijk blijkt dat de ontwikkeling van een outlet center niet leidt tot leegstand. Zo heeft Ecorys in opdracht van tegenstanders van het FOC Bleizo onderzoek verricht naar de gevolgen van een FOC op de winkelstructuur en leegstand. In haar effectanalyse concludeert Ecorys o.a. dat in de gebieden met een FOC geen patroon waarneembaar is van afname van het winkelaanbod. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
e. Voor de horeca zou een toename in omzet worden gerealiseerd door de synergetische werking van een dergelijk FOC op de binnenstad van Arnhem waar eerder in het Ontwerp Uitwerkingsplan Spoorallee nog gesteld wordt dat een bezoek aan een FOC een dagtrip is. De recreatieve attractiviteit van het leisurepark zou een aanvulling vormen op de andere toeristische trekkers in de regio zoals Burgers' Zoo en het Openlucht Museum. Een hotel zou soelaas moeten bieden in deze synergie. Arnhem beschikt over zeer veel hotels, dus dat zou naar inzien van	e. Uit de second opinion van DTNP blijkt dat DTNP niet verder ingaat op het onderzoek en/of beschrijven van de effecten op de verschillende centra, omdat dit zoals zij dat noemt 'niet zinvol' is. Het gevolg hiervan is dat de conclusies alleen algemene veronderstellingen bevatten, die nauwelijks onderbouwd zijn. De stelling dat een omzetverschuiving van 6,2 tot 7,6%, wat al geen reële inschatting is, ook een vergelijkbare toename van leegstand betekent, is

appellant tegengesteld kunnen werken. Daarnaast ligt bij perifere locaties de nadruk op doelgericht en laagfrequent boodschappen doen waarmee de attractiviteit zich beperkt tot het FOC en er van een synergetische werking dus geen sprake is. Ook hier is appellant van mening dat er mogelijk slechts negatieve gevolgen van de komst van een FOC merkbaar zijn voor Arnhem.	een volledig onjuiste conclusie. Het één op één doorvertalen van omzetverlies in leegstand is nergens onderbouwd of aangetoond. Deze aanname is veel te kort door de bocht en klinkt zeer populistisch in deze tijden. Te meer omdat bij de bestaande FOC's juist is gebleken dat de weerslag op de bestaande winkelgebieden eerder positief dan negatief heeft uitgepakt. Dit blijkt niet alleen uit de studies van Goudappel Coffeng, maar wordt zelfs benadrukt door Ecorys in een effectenrapportage in opdracht van de gemeente Lansingerland en de winkeliersverenigingen in Lansingerland, frappant genoeg tegenstander voor het destijds beoogde FOC in Bleizo. De onderzoeksresultaten van Ecorys zijn opgenomen in de reactie van Goudappel Coffeng op de second opinion van DTNP (bijlage 12). Goudappel Coffeng heeft aangegeven dat de gemiddelde marktverdringing voor mode, sport en luxeartikelen in de Stadsregio 1,5-1,8% bedraagt. Vanwege lokale en branche specifieke verschillen kan dit in de direct concurrerende centra oplopen tot 3-5% (mode) en maximaal 5-8% in de sportbranche. De verdringingseffecten zullen inderdaad het grootst zijn voor de centrumgebieden van Zevenaar, Arnhem, Doetinchem en Nijmegen. Dit betekent dat de verdringingseffecten voor de overige winkelgebieden onder de gemiddelde 1,5-1,8% komen. Het maximum effect van 5-8% in de sportbranche kan optreden voor een sportwinkel in Zevenaar. De kans is echter groot dat dit effect gedempt wordt, omdat het FOC een lagere omzet per m² behaalt dan de benoemde € 3.500,- per m². In dat geval is het verdringingseffect kleiner. Bovendien is het goed mogelijk, dat bezoekers vanuit een groter verzorgingsgebied komen, waardoor het verdringingseffect naar beneden kan worden bijgesteld. Nog belangrijker is dat de betreffende winkels (nabij outlet, in centrumgebied) juist de winkels zijn die het meest profiteren van een combinatiebezoek. Een outletbezoeker, die een bepaald sportartikel niet heeft kunnen vinden in het outlet, gaat dan alsnog naar een dichtstbijzijnde winkelgebied. Hierdoor wordt het negatieve effect gedempt. Dit betekent dat de procentuele omzeteffecten voor de bestaande winkels tweeledig zijn. DTNP vergeet de synergie-effecten, die voor een groot deel de verdringingseffecten compenseren. Voor sommige winkels kan een beperkt omzetverlies betekenen dat een rendabele exploitatie niet meer mogelijk is. De kans is echter groot, dat dit ook zonder FOC zou afnemen. De kans op leegstandstoename als gevolg van het FOC is beperkt. Wel dient ten allen tijde zeer bewust met de ontwikkeling van centrumgebieden te worden omgegaan om het toekomstperspectief te versterken. Overigens gaat het om 1.200-1.800 m² wvo aan sportaanbod, dat is gericht op outletartikelen. De
---	--

	realisatie van een Decathlon van 5.000 m² in de Stadsregio, zoals in Arnhem, heeft vele malen grotere effecten op het regionale aanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de rapportage van BRO, die in het verleden voor de Spoorallee gemaakt is (Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar, 12 augustus 2011). Hier zou een grootschalige sportaanbieder (zoals Decathlon) regionale effecten van gemiddeld 15-20% behalen. Dit is van een heel andere orde dan de gemiddelde 1,5 -1,8% regionale effecten van een FOC. DTNP merkt terecht op dat de vestigingsmilieus voor exclusievere merkenwinkels voor Nijmegen en Arnhem slecht bleken, aangezien deze winkels zich nauwelijks in deze winkelsteden vestigen. De relatie met een FOC is echter volledig onduidelijk. De afgelopen decennia hebben beide steden in een situatie zonder FOC nauwelijks of geen nieuwe dure merken binnen haar stadsgrenzen kunnen vestigen, zelfs niet in aanzienlijk betere economische tijden. De vraag is waarom het ontbreken van merkenwinkels in de toekomst juist zou komen door de aanwezigheid van een FOC. Bovendien verkoopt een FOC wel merken, maar niet de nieuwste collecties. Zo bezien, kunnen exclusieve merkenwinkels nog steeds het beste terecht in een binnenstad als Arnhem of Nijmegen. Vervolgens benoemt DTNP dat een FOC concurreert met Zevenaar en omliggende kernen als Duiven, Didam, Velp enz. Het aanbod aan merken in een FOC wijkt sterk af van het merkenaanbod dat in de genoemde omliggende plaatsen wordt gevoerd, waardoor het FOC hiervoor geen directe concurrent vormt. De onderbouwing van de stelling door DTNP dat de concurrentie met het lagere en middensegment dan grote vormen aanneemt, ontbreekt volledig.
f. Uit het rapport dat is opgesteld door DTNP op 11 juli j.l. (2014) blijkt dat de kwalitatieve benadering van de effecten op de winkelstructuur negatief uitpakt voor Arnhem. Het verdringingseffect op het mode- en sportaanbod zal groot zijn. De komst van het FOC zal daarnaast niet bijdragen aan de positie van de binnenstad van Arnhem als vestigingsmilieu voor (exclusieve) merkwinkels waarmee een (verdere) verschraling van het aanbod en daarmee een verzwakking van de positie in en buiten de regio dreigt.	f. Goudappel Coffeng heeft een gemiddelde effectverschuiving voor de Stadsregio bekeken. Belangrijk hierbij is dat DTNP in haar onderzoek niet benoemt dat naast de verdringingseffecten ook voordelen voor de regio optreden. Omdat het een extra toeristische aanbieder is, zullen meer mensen naar de Stadsregio komen voor een dagje uit en hiermee bezoeken aan andere winkelcentra of leisure-activiteiten combineren. Het negatieve effect wordt hierdoor sterk gedempt. Goudappel Coffeng en DTNP zijn het erover eens dat: - Winkelgebieden dicht bij het FOC een meer dan gemiddeld effect ondervinden. Goudappel Coffeng benadrukt echter dat het gemiddelde effect op een laag niveau ligt. - Winkelgebieden met relatief veel aanbod in mode en sport een meer dan gemiddeld effect ondervinden. De gevolgen voor deze winkelgebieden blijven echter beperkt, gezien het lage gemiddelde effect. - Grote regionale binnensteden

	(Arnhem/Nijmegen) een dubbel effect ondervinden. Enerzijds trekken meer mensen weg, anderzijds profiteren deze binnensteden het meest van een combinatiebezoek van een (dag)toerist van buiten de regio. Daarnaast zijn de huidige positie en kritische massa van deze binnensteden dusdanig sterk, dat deze binnensteden de belangrijkste regionale winkeltrekkers zullen blijven. Doordat sommige gebieden sterkere negatieve effecten ondervinden, betekent dit ook dat veel andere gebieden juist een lager effect dan gemiddeld ondervinden. Bovendien zijn de negatieve effecten zoals berekend door DTNP ten onrechte veel groter dan die door Goudappel Coffeng. De effectinschatting van DTNP is te groot vanwege een gebrekkige cijfermatige onderbouwing met overschattingen van de omzet van een FOC en het regionale omzetaandeel.
g. Bij de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt de eerste trede, namelijk de actuele regionale behoefte erg suggestief beredeneert. Omdat er binnen een half uur marktaandeel van 0,7 tot 1% te behalen valt, is er vraag naar het FOC. Ook een duidelijk antwoord op de vraag of er een meerwaarde is voor de lokale en/of regionale detailhandelsstructuur ontbreekt. Appellant is van mening, zoals hierboven reeds beargumenteerd, dat de meerwaarde beperkt is.	g. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 13) is nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte.
h. Gaarne maakt appellant van de mogelijkheid gebruik deze zienswijze mondeling toe te lichten en zien de uitnodiging daartoe gaarne tegemoet. Tevens heeft appellant kennis genomen op voorhand van de zienswijze die is of zal worden ingediend door het college van bestuur Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De daarin verwoorde argumenten dienen in deze zienswijze als herhaald en ingelast te worden beschouwd. Deze zienswijze is afgestemd met City Centrum Arnhem. Een afschrift van deze zienswijze zal worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem.	h. In het kader van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" zijn de rijks- en provinciale diensten reeds van de plannen op de hoogte gebracht. Voorliggend plan betreft een uitwerking van dit bestemmingsplan. Het ontwerp van het uitwerkingsplan "Spoorallee" is bekend gemaakt in de Staatscourant en de Liemers Lantaren. Iedereen heeft hiermee de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. Tevens is een extra informatieavond gehouden op 26 juni 2014 voor de ondernemers van het centrum, Tatelaar, Hengelder, 7Poort en een aantal belanghebbenden. Daarmee is voldaan aan de wettelijke vereisten zoals gesteld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een zorgvuldige communicatie met indieners van de zienswijzen en centrumondernemers vindt de gemeente Zevenaar gewenst. Aanvullend is een aantal gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Hiervan is geen verslag gemaakt. Omdat geen nieuwe argumenten zijn ingebracht, heeft dit niet geleid tot aanpassing van de zienswijzennota. Na vaststelling van het uitwerkingsplan worden alle indieners van de zienswijzen schriftelijk geïnformeerd over het besluit en krijgen allen een exemplaar van de zienswijzennota. Ook de omliggende gemeenten, de provincie en de stadsregio worden geïnformeerd.

	Er is ook regelmatig overleg geweest met de Provincie op bestuurlijk niveau. Naar aanleiding hiervan is de laatste maanden een nader feitenonderzoek gedaan. De resultaten van het feitenonderzoek zijn gedeeld met ondernemers en omliggende gemeenten tijdens een discussieavond. Daarnaast zijn de reguliere gemeentelijke communicatiekanalen ingezet. Op 4 maart 2015 is bekend gemaakt dat de gemeente door wil gaan met de voorbereidingen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Spoorallee. Een vertegenwoordiging van ondernemers, buurgemeenten en andere stakeholders zijn daarover tijdens persoonlijke gesprekken via diverse communicatiekanalen geïnformeerd. De wet schrijft voor dat we het vastgestelde uitwerkingsplan gedurende zes weken ter inzage leggen. Gedurende deze termijn kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld door: - degene die een zienswijze heeft ingebracht en belanghebbende is; - een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid is geweest om tijdig een zienswijze tegen het ontwerp uitwerkingsplan bij het college kenbaar te maken; - een belanghebbende kan beroep instellen tegen de wijzigingen die het college bij vaststelling van het uitwerkingsplan heeft aangebracht. Van het overige van de zienswijze zoals hiernaast verwoord, is kennis genomen.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
6. Gemeente Overbetuwe	
Strijd met uitwerkingsregels a. Uiterwerkingsplan 'Spoorallee' vindt zijn planologische basis in het bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II'. Een globaal nader uit te werken plan, appellanten noemen dit hierna het 'moederplan'. Artikel 12.3 bevat regels volgens welke u bevoegd bent de bestemming 'Gemengd' in dit moederplan uit te werken. U dient bij het uitwerken de fasering zodanig te kiezen dat de regionale behoefte in acht genomen wordt. Appellanten zijn van mening dat artikel 3 (sub e en f) in het plan 'Spoorallee' niet voldoet aan deze uitwerkingsregel uit het moederplan. In hoofdstuk 2 van deze zienswijze motiveren appellanten dat. Tevens dient u bij uitwerking de fasering zodanig te kiezen dat het ruimtelijk beleid volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) in acht	a. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het uitwerkingsplan 'Spoorallee' zijn planologische basis in twee bestemmingsplannen vindt, namelijk 'Groot Holthuizen en Hengelder II' en de 'Correctieve herzieningen Groot Holthuizen en Hengelder II' (hierna: moederplan).

genomen wordt. Appellanten zijn van mening dat artikel 3 (sub e en f) in het plan Spoorallee niet voldoet aan deze uitwerkingsregel. In hoofdstuk 3 van deze zienswijze motiveren appellanten dat.	
Strijd met 'ladder van duurzame verstedelijking' b. Artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vereist dat gemotiveerd wordt of er sprake is van een actuele regionale behoefte en hoe het plan daarin voorziet. De zogenaamde 'ladder van duurzame verstedelijking', zoals u wel bekend. Appellanten zijn van mening dat de motivering in hoofdstuk 2.3 en 3.2.1 niet voldoet aan de vereisten van deze ladder (al dan niet in relatie tot het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, zie paragraaf 1.4. van deze zienswijze). Daarmee is er geen goede basis voor artikel 3 (sub e en f) in het plan Spoorallee. In hoofdstuk 2 van deze zienswijze motiveren appellanten dat.	b. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f.
Plan niet (volledig) uitvoerbaar c. Artikel 3.1.6, eerste lid Bro ziet erop dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. Appellanten zijn van mening dat artikel 3 (sub e en f) en bijbehorende toelichting in het plan Spoorallee niet voldoet aan dit artikel uit het Bro (al dan niet in relatie tot het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, zie paragraaf 1.4. van deze zienswijze). In hoofdstuk 2 van deze zienswijze motiveren appellanten dat.	c. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f.
Strijd met goede ruimtelijke ordening d. Het ontwerp uitwerkingsplan bevat in diverse paragrafen de redenering dat er bij vaststelling (in 2008) van het moederplan sprake was van overeenstemming met landelijk, provinciaal en regionaal beleid. U gaat nu - ongeveer 6 jaar later - over tot uitwerking. Zeker als het moederplan wat ouder is, blijkt een motivatie inzake overeenstemming met al het nu geldende beleid nodig te zijn. Zo kan (naast beschrijvingen inzake voldoen aan uitwerkingsregels) voldaan worden aan het vereiste van 'goede ruimtelijke ordening' zoals verwoord in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Appellanten zien in het uitwerkingsplan niet terug of en hoe de omstandigheden uit 2008 nog actueel en toepasbaar zijn. Ook wordt niet duidelijk of er sprake is van gewijzigde feiten of omstandigheden. Appellanten vragen om een motivatie hieromtrent toe te voegen. De bezwaren van appellanten in hoofdstuk 2 en 3 zijn ook hierop terug te voeren.	d. Het verstrijken van de termijn van tien jaar waarbinnen een bestemmingsplan dient te worden herzien, laat in beginsel de plicht tot uitwerking van plandelen met een uit te werken bestemming onverlet. Uit de uitspraak van de Afdeling van 26 november 2008 in zaak nr. 200802142/1 volgt dat het bestaan van door het college van Gedeputeerde Staten goedgekeurde uit te werken plandelen tot gevolg heeft dat de aanvaardbaarheid hiervan in het kader van een uitwerkingsplan in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd. Voorts is daar overwogen dat het bestaan van door het college van gedeputeerde staten goedgekeurde uit te werken plandelen tot gevolg heeft dat de aanvaardbaarheid hiervan in het kader van een uitwerkingsplan in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd. Detailhandel, alsmede de overige functies (onder andere leisure en horeca) zijn reeds in het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" mogelijk gemaakt en dienen derhalve in beginsel als aanvaardbaar te worden geacht. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken. Dergelijke omstandigheden zijn in dit geval niet aan de orde. Ten aanzien van het provinciale/regionale beleid

	stelt de gemeente Zevenaar voorop dat zij bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan het provinciaal beleid gebonden is, maar daarmee slechts rekening dient te houden, in die zin dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Een belangenafweging gaat altijd vooraf aan de definitieve keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek. Indien naar aanleiding van de belangenafweging blijkt dat een initiatief niet haalbaar is, dan kan dit op tijd geconstateerd worden. Aan de hand van diverse beleidsstukken, relevante feiten en belangen van diverse partijen worden alle belangen afgewogen. Op dit moment vigeert de Ruimtelijke Verordening Gelderland. In artikel 27 van de Verordening is vastgelegd dat het bepaalde in de Verordening niet van toepassing is op ten tijde van de inwerkingtreding daarvan reeds bestaande rechten. Het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", inclusief de daarin opgenomen uitwerkingsplicht, geldt op grond van het tweede lid van artikel 27 van de Verordening als bestaand recht. Dit betekent dat de Verordening niet op het uitwerkingsplan van toepassing is. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel k. Op regionaal niveau is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) op 24 oktober 2013 aangenomen met 28 stemmen voor en 15 stemmen tegen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente Zevenaar tegen het RPD heeft gestemd. Het RPD is in de belangenafweging betrokken. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten en uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", op grond waarvan de detailhandelsfunctie in beginsel als aanvaardbaar moet worden geacht. Het in 2013 vastgestelde RPD doet daar niet aan af.
Behoefte en haalbaarheid e. Samen met de provincie en de Stadsregio streven appellanten naar een evenwichtige regionale detailhandelsstructuur. Vitaliteit van bestaande steden en dorpen staan centraal, daarbij willen appellanten voorkomen dat er winkelleegstand ontstaat in bestaande winkelgebieden. Een factory outlet en/of (volumineuze) detailhandel in Zevenaar-Oost leidt tot overcapaciteit en heeft direct effect op de bestaande dorpen en steden, waarvan het behoud onze eerste prioriteit is. Hoe groot de effecten zijn van een outlet in Zevenaar op de winkels in de Stadsregio is in het haalbaarheidsonderzoek onderzocht (bijlage bij het uitwerkingsplan, Goudappel Coffeng, 22 mei 2014). De Stadsregio heeft namens de regio een nadere analyse laten uitvoeren door bureau DTNP,	e. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontwikrichting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het FOC moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het FOC, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontwikrichting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. <i>Verzorgingsgebied FOC</i> DTNP suggereert dat het inmiddels een bekend

gespecialiseerd in detailhandelsvraagstukken. Hieruit blijkt het volgende waarbij appellanten u vragen het uitwerkingsplan zodanig aan te passen dat aan onderstaande bullets recht wordt gedaan. • Het uitwerkingsplan gaat voor ontwikkeling van een factory outlet uit van een verzorgingsgebied van 30 miljoen inwoners. Daarbij is ten onrechte geen rekening gehouden met het feit dat er meerdere outletcentra in de geschetste reiszones liggen. De inwoners in het geschetste gebied beschikken voor het overgrote deel over een andere factory outlet (dichterbij, minimaal even groot, in de meeste gevallen groter dan de voorgenomen outlet in Zevenaar-Oost). Door een zodanig groot verzorgingsgebied te suggereren vallen ook de berekende effecten voor de lokale en regionale winkelstructuur te gunstig uit. Het is namelijk niet realistisch te veronderstellen dat 60-70 procent van de omzet afkomstig is uit een gebied verder dan 30 autominuten rijden gezien de concurrerende outlets elders in Nederland en Duitsland. De regionale effecten van een outlet in Zevenaar zullen dus groter zijn dan het uitwerkingsplan beschrijft. • Bij de berekening van de regionale effecten van een outlet op Spoorallee gaat u uit van de benodigde omzetclaim. Appellant is echter van mening dat niet de benodigde omzet relevant is maar de te verwachten gerealiseerde omzet. De omzetclaim zal derhalve naar verwachting hoger liggen dan berekend in het uitwerkingsplan. De marktverdringingseffecten op de omliggende centra zullen dus al snel hoger komen te liggen. Als we uitgaan van gerealiseerde omzet, komen onze berekeningen (uitgevoerd door DTNP) uit op het volgende; na realisatie van een outlet in Zevenaar gaat van de € 500 miljoen omzetpotentieel in de mode en sportbranche naar verwachting € 1 à € 38 miljoen naar de factory outlet. Per saldo neemt de aan winkels gebonden omzet vanuit de Stadsregio aan de stadsregio in de mode- en sportbranche af met 6,2 à 7,%. Het uitwerkingsplan gaat hierbij uit van 1,5-1,8%. Daarnaast hebben mode- en sportwinkels in de Stadsregio toevloeiing van koopkracht van buiten de stadsregio. Een deel van deze koopkrachttoevloeiing zal mogelijk worden 'afgevangen' door de outlet. Dat betekent dat een deel van de bestedingen die mensen van buiten de regio hier doen terecht zullen komen bij de factory outlet en niet bij de reguliere winkels.	patroon van planontwikkelaars is om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te trekken. Deze suggestieve opmerking klopt niet. Zowel Goudappel Coffeng als ontwikkelaar KWP / Stable hebben de beschikking over de daadwerkelijke cijfers van de consumentenherkomst van de centra in Batavia Stad en Roosendaal. Aanvullend heeft Goudappel Coffeng een jarenlange monitorenreeks van de effecten van Batavia Stad op consumentengedrag in Lelystad onderzocht en heeft Goudappel Coffeng de beschikking over data van diverse FOC's in Duitsland. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bezoekers uit deze grote verzorgingsgebieden komen en bereid zijn om dergelijke afstanden te rijden. Dit komt onder andere doordat een bezoek aan een FOC wordt gedaan als 'dagje uit' en ook vaak wordt gecombineerd met bezoeken aan andere winkelcentra of leisureactiviteiten in de omgeving. Bovendien blijkt dat de Duitse consument zeer merk- en prijsbewust is en bereid is grotere afstanden en reistijden af te leggen voor een winkelbezoek. Gezien de belangrijke rol van de Duitse consument in het verzorgingsgebied rondom Zevenaar is dit uiterst relevant. Daarbij komt dat de A12 een belangrijke route vanuit Duitsland naar Nederland is. Veel Duitsers die naar de Nederlandse kust gaan, rijden via de A12. Omgekeerd gaan Nederlanders die op vakantie gaan naar Duitsland, Oostenrijk of Italië, ook veel via de A12. Herkomstonderzoek in het FOC Wertheim gelegen aan de A2, 90 kilometer ten oosten van Frankfurt, maakt duidelijk wat het belang is van de ligging aan de snelweg die veel gebruikt wordt voor toeristisch en recreatief verkeer. Naast het gebruik van dit bronmateriaal heeft Goudappel Coffeng een zeer gedegen afweging gemaakt van de te behalen marktaandeelen uit de reistijdzones. Hiervoor zijn de volgende aspecten afgewogen: - Aantal inwoners per reistijdzone. - Bevolkingskenmerken per reistijdzone, zoals leeftijd en besteedbaar inkomen. - Concurrerend aanbod per reistijdzone in de betreffende branches. - Ligging van andere FOC's per reistijdzone. DTNP heeft op kaart 1 de zones ingedeeld vanaf elke FOC. Goudappel Coffeng heeft een vergelijkbare analyse uitgevoerd om een realistische inschatting te maken van het marktaandeel per reistijdzone. - Ligging aan de A12 met veel Duits-Nederlands recreatief verkeer. Goudappel Coffeng heeft een realistische inschatting gemaakt van het aantal inwoners per reistijdzone dat het FOC in Zevenaar zal gaan bezoeken. <i>Omzetclaim</i> Goudappel Coffeng heeft op basis van daadwerkelijke cijfers van het outletmanagementteam van ontwikkelaar KWP / Stable International een realistische inschatting gemaakt van de omzet per vierkante meter en bijbehorende omzetclaim op basis van cijfers uit de
--	---

	praktijk. De gehanteerde € 3.500 per vierkante meter wvo betreft een gemiddelde voor twee Nederlandse FOC's. Roermond is vanwege het overgrote aandeel van Duitse bestedingen in de totaal omzet van de outlet niet meegenomen. Een FOC met een lagere omzet dan € 3.500 per vierkante meter wvo kan prima functioneren, zoals Batavia Stad en Rosada sinds de opening inmiddels hebben bewezen. Beide kennen nauwelijks leegstand en wensen nog (verder) uit te breiden. In Rosada is reeds begonnen met de uitbreiding. In het slechtste scenario is het mogelijk om met een aanzienlijk lagere omzet desondanks een FOC met toekomstperspectief te exploiteren. De genoemde omzet per vierkante meter wvo door DTNP voor de FOC's zijn gebaseerd op indicatieve berekeningen. DTNP geeft terecht aan dat er weinig openbare en/of controleerbare bronnen beschikbaar zijn. Zowel KWP / Stable als Goudappel Coffeng beschikken echter wel over de juiste bronnen, omdat KWP / Stable vanuit haar managementrol over de juiste omzetcijfers beschikt van Rosada en Batavia Stad. Immers, de huurder is contractueel verplicht de omzetcijfers dagelijks/wekelijks aan het management kenbaar te maken en aan het einde van het jaar een accountantsverklaring af te geven. De cijfers van DTNP zijn eigen schattingen en komen niet overeen met de werkelijkheid en vormen gemiddeld een overschatting. Daarbij gaat het dan ook nog om 'schattingen' die gedaan zijn voor enkele centra die al meer dan 10 jaar operationeel zijn en hogere omzetten halen dan de eerste jaren van een FOC dat start. Kortom, vanuit de reële cijfers die bekend zijn bij KWP / Stable en Goudappel Coffeng, kan dan ook terecht worden uitgegaan van een omzet van € 3.500 per vierkante meter wvo als absolute bovenkant van de omzetgrens.
Behoefte en haalbaarheid f. Daarnaast missen appellanten in de analyse rondom de behoefte de bestaande (plan)capaciteit. De behoefte aan de beoogde (volumineuze) detailhandel en de factory outlet dient, met het oog op het voorkomen van structurele leegstand, daarom te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een onaanvaardbare situatie in de regio zal leiden. In hoeverre heeft u rekening gehouden met bestaande leegstaande complexen die middels transformatie geschikt te maken zijn? En op welke manier heeft u rekening gehouden met plannen die (bij direct recht) al mogelijk zijn gemaakt in geldende bestemmingsplannen, maar waar nog geen realisatie heeft plaatsgevonden? Appellanten zijn van mening dat beide aspecten meegenomen moeten worden in uw analyse omtrent behoefte en haalbaarheid. Appellanten verzoeken dan ook het uitwerkingsplan hierop aan te passen.	f. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 13) is nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte en vanwege de geringe verdringingseffecten van een Factory Outlet Centrum de kans op een toename van de leegstand bijzonder klein is. Zeker als bedacht wordt dat deze effecten voor een belangrijk deel gecompenseerd worden door de effecten van de spin-off van het Factory Outlet Centrum. Ook in de praktijk blijkt dat de ontwikkeling van een outlet centrum niet leidt tot leegstand. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit

	ontwikkelingsplan.
Behoefte en haalbaarheid g. Tenslotte valt het appellanten op dat de motivatie rondom behoefte en haalbaarheid vrijwel geheel gestoeld is op een factory outlet. Een functie die artikel 3, sub f mogelijk wil maken. Sub e van ditzelfde artikel voorziet echter in (volumineuze) detailhandel. Over deze functie is vrijwel niets gemotiveerd, dus ook niet over behoefte en haalbaarheid. Appellanten verzoeken deze functie (in sub e) te schrappen of een adequate motivering hieromtrent toe te voegen.	g. Korteidshalve wordt verwezen naar het aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng, welke als bijlage 13 is toegevoegd aan deze zienswijzennota.
Provinciaal beleid (en uitwerkingen) h. In hoofdstuk 2.2 van het nu nog geldende Streekplan is opgenomen dat grootschalige winkelveorzieningen worden geacommodeerd op binnenstedelijke en randstedelijke (perifere) locaties waarbij thematische voorzieningen (...) alleen passen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek. Zolang niet geborgd is dat realisatie van de nieuwe aansluiting op de A12 én realisatie van het voorgenomen station Zevenaar-Oost plaatsvindt vóór het moment waarop (volumineuze) detailhandel en/of factory outlet in gebruik genomen worden, lijkt ons strijd aanwezig met de uitwerkingsregel in artikel 12.3 van het moederplan.	h. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel d. De ontwikkelaar heeft als randvoorwaarde uitgesproken dat een goede ontsluiting van het leisurpark/FOC verzekerd is. De planning van de nieuwe aansluiting op de A12 is het uitgangspunt voor de realisatie van een Factory Outlet Centrum en de andere beoogde bestemmingen op de Spoorallee. Pas als deze aansluiting is gerealiseerd, dan kan de FOC open gaan. De vestiging van een factory outlet op de Spoorallee maakt de komst van een station gewenst.
Provinciaal beleid (en uitwerkingen) i. In het Streekplan is daarbij aanvullend nog bepaald dat thematische ontwikkelingen alleen zijn toegestaan, als daarvoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden. In plan Spoorallee stelt u dat voldaan is aan deze twee voorwaarden. U motiveert dit echter niet. Volgens appellanten zijn er in de Stadsregio wel degelijk locaties (binnen afzienbare tijd) beschikbaar die grenzen aan bestaande centra en geschikt zijn voor (volumineuze) detailhandel en/of een factory outlet. Van een situatie dat (één van) deze functies specifiek gebonden is aan de locatie Spoorallee is appellanten tevens niets bekend. Daarmee is artikel 3 (sub e en f), gelezen de bijbehorende toelichting, in strijd met de uitwerkingsregel in artikel 12.3 van het moederplan.	i. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel d. De gemeente Zevenaar is van mening dat de Spoorallee zich bij uitstek leent voor een Outlet-ontwikkeling. Het gebied kent een zeer goede ligging direct aan de snelweg van en naar Duitsland waardoor het interessant is om (nieuwe) Duitse toeristen te trekken en waar ook het autoverkeer snel afgewikkeld kan worden. Als er in de toekomst een station wordt gerealiseerd, dan zal de locatie Spoorallee ook uitstekend bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. De locatie is goed bereikbaar met de fiets op een vrij liggend fietspad letterlijk voor de deur. De rijafstand tot de binnenstad is beperkt. De ontwikkeling van een Outlet op deze locatie is daarom ook bijna vanzelfsprekend. De schaal van de ontwikkeling is beperkt. Het gaat om het afmaken van een bestaand gebied dat leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsslag (entree van de stad). Zevenaar heeft op deze locatie al een woonwijk en een groot scholencuster. Als buffer tussen de woonwijk en de snelweg is een bedrijventerrein gepositioneerd. De Outletontwikkeling is dan ook een perfecte overgang van wonen via vrije tijd naar werken en de snelweg. De gemeente Zevenaar is van mening dat deze ontwikkeling realistisch is en past zowel binnen de wettelijke mogelijkheden en binnen de regionale marktruimte. Een bezoek aan een Outlet door de consument moet gezien worden als een dagje uit in

	plaats van winkelen. Daardoor zal de concurrentie met bestaande voorzieningencentra zoals de binnensteden in Zevenaar en ook omliggende kernen en Arnhem en Nijmegen gering zijn. De ontwikkeling van Spoorallee omvat een veel kleinschaligere ontwikkeling dan aanvankelijk gedacht in de plannen met grootschalige en perifere detailhandel van MAB/KWP. De locatie Spoorallee is meer kansrijk dan andere locaties binnen de regio en sluit aan bij de eisen die gesteld worden aan een succesvolle Outletontwikkeling en past bij de tijdsgeest met vrijetijdsbesteding, afgestemd op de huidige marktsituatie. De ontwikkeling behelst nu nog een programma van circa 30.000 m². In dit programma is opgenomen de mogelijkheid voor hotel, leisure en automotive. De mogelijkheid ontstaat ook om een alternatief te kunnen bieden aan ondernemers (hotel, automotive en horeca) in Zevenaar wanneer de bestaande afslag aan de A12 (Griethse Poort) feitelijk afgesloten wordt. Door de vestiging van het Outletcentrum kan een extra impuls gegeven worden aan de verdere ontwikkeling van het totale Spoorallee gebied en bijdragen aan de daadwerkelijke komst van het treinstation. De locatie ligt uitstekend bereikbaar in Zevenaar en heeft uitstekende verbindingen zowel qua autowegen als openbaar vervoer met de regio waardoor de nieuwe toeristen ook snel en comfortabel kunnen doorreizen naar andere toerische bestemmingen in de regio of de locatie Spoorallee met hotel kunnen gebruiken als uitvalbasis voor diverse toeristische bezoeken in de regio. De verwachte (financiële) haalbaarheid van het gebied om de behoefte aan de Outletontwikkeling te faciliteren valt uiteen in de urgentie van ontwikkeling van Spoorallee, het uitgangspunt om de ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de (consumenten)wensen van deze tijd (Outletbusiness is al meer dan 10 jaar een groeiende markt), geen onoverkomelijke beperkingen in wet- en regelgeving en geen ontmoedigend grondprijnsbeleid. Een inschatting van de financiële haalbaarheid omvat geen verwachte meerkosten, geen versnipperd grondeigendom, voldoende verdien capaciteit, geen gebrek aan maatschappelijke baten, een gelijke verdeling van kosten en baten over belanghebbenden. Bovenstaande argumenten en afwegingen geven aan dat de Spoorallee bijzonder geschikt is om een Outletcentrum te vestigen. Dit blijkt ook uit de belangstelling van KWP / Stable voor deze locatie. Zij constateren ook na diverse gesprekken gevoerd te hebben met overheden en/of onroerend goed eigenaren in de regio en nergens bleek de benodigde ruimte, bestemmingsplan en eisen aan bereikbaarheid beschikbaar te zijn. De potentie, bereikbaarheid en bestemmingsplan technische kwaliteiten van de Spoorallee locatie hebben ervoor
--	--

	gezorgd dat na een selectie van mogelijk alternatieve locaties met kansen en knelpunten, niet aanwezig waren. De gemeente Zevenaar is van mening dat voldaan wordt aan de voorwaarden die worden genoemd in de Ladder voor duurzame ontwikkeling. De komst van een Factory Outlet Centrum met aanvullende voorzieningen voorziet in een regionale behoefte en wordt gevestigd nabij de snelweg en een toekomstig treinstation waardoor er een optimale bereikbaarheid is gegarandeerd. Dit is een hele belangrijke voorwaarde voor de vestiging van het Factory Outlet Centrum. Deze ontwikkeling is ook een logische overgang van bestaande woonwijk / nieuwe woonwijk naar bedrijventerrein en snelweg.
Provinciaal beleid (en uitwerkingen) j. Ook kan volgens het streekplan een cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen alleen worden geconcentreerd in stedelijke netwerken nabij centra/knooppunten met een bovenregionale functie (...). Volgens themakaart 5 uit het streekplan is Zevenaar-Oost een 'regionaal knooppunt'. Daarmee geeft het streekplan dus geen bovenregionale functie aan de locatie van plan Spoorallee en is artikel 3 (sub e en f), gelezen de bijbehorende toelichting, in strijd met de uitwerkingsregel in artikel 12.3 van het moederplan. Tevens vereist het Streekplan dat een cluster met grootschalige detailhandel qua functie complementair moet zijn aan de bestaande winkelgebieden. In ieder geval voor de functie (volumineuze) detailhandel is dit niet het geval. Plan Spoorallee bevat hiervoor geen motivering. Daarmee is artikel 3, sub e, gelezen de bijbehorende toelichting, in strijd met de uitwerkingsregel in artikel 12.3 van het moederplan.	j. De gemeente Zevenaar is van mening dat artikel 3.1 sub e en f van het ontwerp uitwerkingsplan niet strijdig zijn met de uitwerkingsregels van het moederplan. De geplande supermarkt is een 'buurt'supermarkt en niet meer dan 1.200 m² bvo en valt binnen de bestemmingsomschrijving 'detailhandel'. Onderzoek (bijlage 14³) heeft aangetoond dat een buurtsupermarkt voor de woonwijk Groot Holthuizen gewenst (behoefte is) en mogelijk is. Er is ook een selectieprocedure geweest onder de supermarkten die reeds in Zevenaar zijn gehuisvest om leegstand in de bestaande vestigingen te voorkomen. Uiteindelijk heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de Coöp dat zij, met behoud van de vestiging in het centrum van Zevenaar, een vestiging in het dorp Babberich zouden exploiteren en één in de Spoorallee. Met het vastleggen van het aantal m² bvo in de regels van het uitwerkingsplan wordt voldaan aan deze afspraak. Daarnaast wordt in hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota voorgesteld om sub e van artikel 3 'Gemengd' aan te passen.
Provinciaal beleid (en uitwerkingen) k. Tenslotte is er per stedelijk netwerk (binnen het bundelingsgebied) de mogelijkheid voor één cluster van grootschalige detailhandel. De regio's waarin een stedelijk netwerk aanwezig is, kunnen dit in overleg met de afzonderlijke gemeenten aanwijzen. De Stadsregio heeft dit gedaan in het Regionaal Plan (2006). In dit Regionaal Plan (tevens door Gedeputeerde Staten aangeduid als uitwerking van het Streekplan) is de locatie Spoorallee niet opgenomen voor detailhandel. De Stadsregio heeft tevens in het Regionaal Programma Detailhandel (RPD, 2013) een beperkt aantal clusters aangewezen voor detailhandel buiten de centra van dorpen en steden. Hierbij is de locatie Spoorallee niet	k. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met j. Bij de goedkeuring van het moederplan door Gedeputeerde Staten (GS) is bepaald dat het uitwerkingsplan geen goedkeuring behoeft. Er is dus sprake van een door GS goedgekeurd en onherroepelijk moederplan. Het uitwerkingsplan kan alleen getoetst worden of deze in overeenstemming is met de uitwerkingsregels van het moederplan en of het plan binnen de bij het moederplan gestelde regels, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent

³ Als bijlage 14 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

opgenomen. In het RPD is de locatie wel opgenomen, maar dan met het navolgende specifieke profiel: "Invulling gebeurt op zijn vroegst over drie jaar en zal subregionaal verzorgend zijn en complementair aan de omliggende centra (zoals het centrum van Zevenaar)." Dit betekent dat volgens het Regionaal Plan er geen detailhandel mogelijk is op Spoorallee en dat er conform RPD geen detailhandel mogelijk is met een (boven)regionale functie. Hieraan voldoet artikel 3 (sub e en f), gelezen de bijbehorende toelichting, niet aan de uitwerkingsregel in artikel 12.3 van het moederplan.	dat in de rechtsbescherming tegen een uitwerkingsplan dat bijvoorbeeld alle gronden bestemt voor detailhandel, waaronder volumineuze detailhandel (dat in principe is toegestaan op grond van het moederplan), wel kan worden aangevoerd dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening indien deze uitwerking ertoe leidt dat er sprake is van een 'duurzame ontworpening van het voorzieningenniveau'. In de rechtsbescherming tegen het uitwerkingsplan kan echter niet de stelling worden ingenomen dat detailhandel en leisure voorzieningen (in het algemeen) in strijd zijn met het provinciaal / regionaal beleid/ een goede ruimtelijke ordening. Dit maakt immers het moederplan mogelijk en dat plan is onherroepelijk. De gemeente Zevenaar is van mening dat de realisatie van een factory outlet op de Spoorallee niet leidt tot een 'duurzame ontworpening van het voorzieningenniveau'.
Tenslotte I. Het Streekplan uit 2005 geldt nog enige weken. Op het moment dat de provinciale omgevingsvisie (vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014) in werking treedt, komt het Streekplan te vervallen. Het beleid inzake detailhandel is in deze omgevingsvisie geactualiseerd. Appellanten menen dat ook de inhoud van de straks geldende omgevingsvisie strijdig is met artikel 3 van plan Spoorallee (sub e en f). Daarmee lijkt er dan ook sprake van strijd met de uitwerkingsregels en goede ruimtelijke ordening. Appellanten behouden het recht voor dit nader te motiveren, een en ander ook afhankelijk van het moment waarop u het besluit omtrent vaststelling van plan Spoorallee wilt nemen. In deze brief hebben appellanten hun bezwaren aangegeven op artikel 3 (sub e en f) van het ontwerpuitwerkingsplan Spoorallee. Appellanten lichten de inhoud van deze zienswijze graag nader toe. Appellanten vertrouwen erop met deze zienswijze bij te dragen aan het behoud van een gezonde regionale detailhandelsstructuur in onze gemeenten alsmede in de gehele Stadsregio Arnhem Nijmegen.	I. Hiervan is kennis genomen en voorts wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel m.
<u>Conclusie: De zienswijze is deels gegrond.</u>	
7. Regio Achterhoek	
a. In aanvulling op onze brief van 14 juli jl. (kenmerk: 20141100125/MRu/lvdH), waarin appellanten hun zorgen hebben uitgesproken over de plannen van een outletcentrum bij Zevenaar, dienen appellanten hierbij hun zienswijze in tegen het ontwerp uitwerkingsplan Spoorallee en dan specifiek de plannen rondom het outletcentrum. Via de media hebben appellanten vernomen dat de gemeente Zevenaar plannen heeft om in het	a. Hiervan is kennis genomen.

Spoorallee een Leisure Park te ontwikkelen. In dit Leisure Park wilt u een uitgebreid (designer)outletcentrum van circa 15.000 m² op het gebied van mode, schoenen en sport realiseren, aangevuld met horeca en wellness faciliteiten. Appellanten hebben ernstig bezwaar tegen uw plannen. Onze bezwaren richten zich met name op de volgende punten.	
Overcapaciteit b. Het vestigen van een outletcentrum van deze omvang in de regio Achterhoek - Liemers brengt het aanbod van detailhandel en horeca in deze regio uit evenwicht. Op dit moment is al sprake van leegstand in centra van steden en dorpen in de Achterhoek en een dergelijke overcapaciteit zal de leegstand verergeren. In het haalbaarheidsonderzoek geeft u aan dat de komst van het outletcentrum gevolgen heeft voor uw eigen, maar zeker ook de omliggende gemeenten. Daarnaast wordt in het onderzoek voornamelijk gesproken over een verschuiving van koopgedrag. Dat bevestigt ons vermoeden dat een dergelijke vestiging ten koste gaat van de omliggende winkelcapaciteit. Appellanten zetten daarom ook grote vraagtekens bij de behoefte aan een outletcentrum van die omvang op die locatie.	b. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontwrichting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het FOC moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het FOC, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 12) is nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte.
Leefbaarheid steden en dorpen c. Het bedrijf Stable wil een outlet vestigen, waar merkartikelen worden verkocht die niet uit de nieuwste collectie komen en daarom sterk worden afgeprijsd. Dit houdt in dat veel merkartikelen tegen 'dumpprijzen' worden verkocht en de winkeliers in uw eigen gemeente, maar ook in de omliggende gemeenten geconfronteerd worden met een concurrentiestrijd, die niet te winnen is. Dit zal een groot aantal detailhandelsbedrijven in de periferie niet overleven. Dit komt de leefbaarheid van onze steden en dorpen niet ten goede. Leegstand en werkeloosheid zal toenemen.	c. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7, onderdeel b.
Economisch herstel d. De economie van de Achterhoek is de afgelopen jaren door de landelijke recessie en de enorme klap die de bouwsector in onze regio te verwerken kreeg, in zwaar weer terecht gekomen. Nu de eerste tekenen van herstel zich voordoen, is het van het grootste belang dat de provincie Gelderland (en de regio Achterhoek) eensgezind deze prille vooruitgang stuurt en 'op de juiste knoppen drukt'. De eenzijdige ontwikkeling van een outletcentrum in Zevenaar is nu juist het verkeerde middel om de economie in onze regio weer op het goede spoor te krijgen. Ten slotte past een dergelijke ontwikkeling niet binnen het	d. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7, onderdeel b.

provinciaal beleid en de afspraken binnen de stadsregio. Deze afspraken zijn met name bedoeld om de Gelderse economie te versterken.	
Goede buren e. De gemeenten in de Achterhoek hebben de plannen vernomen uit de media. Er is niet vooraf gecommuniceerd over de komst van dit plan van een detailhandelvoorziening van deze omvang. Zowel de inhoud van het plan als de planning en voortgang van ruimtelijke procedures zijn vooraf niet met omliggende gemeenten gedeeld. Dat is wat appellanten betreft niet de manier om met de 'buren' om te gaan.	e. In het kader van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" zijn de rijks- en provinciale diensten reeds van de plannen op de hoogte gebracht. Voorliggend plan betreft een uitwerking daarvan. Het ontwerp is bekend gemaakt in de Staatscourant en de Liemers Lantaren. Iedereen heeft hiermee de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.
f. Resumerend vragen appellanten u dringend af te zien van het plan om deze grootschalige detailhandelvoorziening in Zevenaar te vestigen. De bovengenoemde argumenten geven aan dat er géén sprake is van een goede ruimtelijke ordening zoals in de Wet ruimtelijk ordening is bepaald. Appellanten behouden het recht voor om op een later moment deze zienswijze nader aan te vullen. Inmiddels hebben appellanten naar aanleiding van onze voorgaande brief een uitnodiging van u ontvangen om in gesprek te gaan en zouden daar graag onze zienswijze toelichten. Een afschrift van deze brief wordt gezonden aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.	f. Hiervan is kennis genomen. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan "Spoorallee" voort te zetten.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
8. Stadsregio Arnhem Nijmegen	
a. Deze brief omvat de zienswijze van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Naast deze zienswijze zullen de individuele gemeenten naar behoefte ook een eigen reactie op het ontwerp-uitwerkingsplan indienen. De zienswijze heeft uitsluitend betrekking op het initiatief om een Factory Outlet Center (FOC) te vestigen op Spoorallee te Zevenaar.	a. Hiervan is kennis genomen.
Doelstelling Regionaal Programma Detailhandel b. Op 24 oktober 2013 is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) door de Stadsregioraad vastgesteld. Het RPD beschrijft de regionale visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de stadsregio en bevat afspraken hoe in regionaal verband wordt omgaan met nieuwe (met name perifere) detailhandelsontwikkelingen. Het hoofddoel van het RPD is het in onderlinge samenwerking tussen regiogemeenten creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo	b. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met j en wordt tevens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel k.

compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument en perspectief voor ondernemers en marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing. Behoud van bestaande winkelcentra is een van de belangrijkste uitgangspunten van het regionaal beleid zoals vastgelegd in het RPD. Voorkomen moet worden dat winkelleegstand ontstaat in bestaande winkelgebieden. Gezien de beperkte marktruimte, de crisis en de ontwikkelingen in de detailhandel (met name internet) hebben de regiogemeenten in het RPD de regionale afspraak gemaakt om zeer terughoudend om te gaan met nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Eventuele nieuwe ontwikkelingen kunnen - om dynamiek in de detailhandel te faciliteren - in beperkte mate worden toegestaan, maar enkel in het middengebied tussen de steden Arnhem en Nijmegen (op de locaties Rijnhal en Ressen) en rondom IKEA in Duiven. De belangen van de binnensteden en bestaande kernwinkelcentra vormen daarbij altijd het belangrijkste uitgangspunt.	
Strijdigheid met het Regionaal Programma Detailhandel c. Over de locatie Spoorallee te Zevenaar zegt het RPD het volgende: 'Invulling gebeurt op zijn vroegst over drie jaar en zal subregionaal verzorgend zijn en complementair aan de omliggende centra (zoals het centrum van Zevenaar).' Dit betekent dat volgens het RPD detailhandel mogelijk is op Spoorallee maar dat dit uitdrukkelijk geen detailhandel met een (boven)regionale functie is. De realisatie van een of meerdere locaties voor perifere detailhandel in de stadsregio, zoals de geplande ontwikkelingen op Spoorallee, heeft consequenties voor het aanwezige winkelaanbod. Het is niet uit te sluiten dat ook bestaande, tot de hoofdwinkelstructuur behorende winkelcentra negatieve effecten ondervinden of in hun groeimogelijkheden beperkt worden. De stadsregio acht het van groot belang dat zeer voorzichtig omgegaan wordt met een verdere brancheverbreiding op perifere locaties in de regio. In het RPD is daarom gekozen voor slechts één locatie waar eventueel een retailpark gevestigd kan worden, zijnde de locatie Ressen (Vlek 14, Waalsprong, gemeente Nijmegen). Het initiatief om een FOC te vestigen op Spoorallee te Zevenaar is gelet op het voorgaande in strijd met de doelstellingen van het RPD. Daarnaast voorziet het geplande FOC op Spoorallee in het aanbieden van outletartikelen in de branches mode, sport en luxe. In het RPD is aangetoond dat de marktruimte voor sport in de regio zeer beperkt is. De in het RPD aangewezen locatie voor het aanbieden van sportartikelen is de Rijnhal (Arnhem) en niet Spoorallee. Tot slot ligt Spoorallee buiten het middengebied van de stadsregio. Concentratie van perifere detailhandel	c. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met j en wordt tevens verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel k.

in het middengebied (tussen Arnhem en Nijmegen) is een beleidsmatige keuze en vastgelegd in het RPD. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden op grond van het RPD alleen gefaciliteerd in het middengebied, daar waar de toekomstige groei qua inwoners de komende jaren zal plaatsvinden. Gelet op bovenstaande is vanuit het oogpunt van branchering en locatiebeleid sprake van strijdigheid met het RPD.	
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
9. Lexence advocaten en notarissen, A. Kamphuis, namens: Beleggingsmaatschappij Select B.V., Nyenburgstaete III B.V., Stichting Boschwijk en Boschwijk Vastgoed C.V.	
Er is in Zevenaar geen ruimte voor extra detailhandel a. De detailhandel in Nederland verkeert in zwaar weer. Er is sprake van een toenemende leegstand, die naar verwachting door ontwikkelingen als internetwinkels alleen maar verder zal toenemen. Ook in Zevenaar is sprake van forse leegstand, ruim boven het landelijk gemiddelde, zie hiervoor de als bijlage 1⁴ bijgevoegde Leegstandbarometer van DTNP over 2013, waaruit blijkt dat het aandeel leegstaand oppervlakte van de totale voorraad winkelvloeroppervlakte in Zevenaar met circa 18% ruim boven het landelijk gemiddelde zit. Tegelijkertijd groeit de bevolking van Zevenaar nagenoeg niet en is er in de regio rondom Zevenaar een groot concurrerend winkelaanbod beschikbaar, waarvoor ook nog eens forse uitbreidingsplannen bestaan.	a. Uit onderzoek van de gemeente Zevenaar blijkt dat de leegstand van de winkelruimte in het centrum van Zevenaar zich als volgt heeft ontwikkeld: Maart 2012: 6,8 % Maart 2013: 6,4 % Maart 2014: 10,5 % De stand per 20 augustus 2014: 7,8% Maart 2015: 8,5 % Met de stand per 20 augustus 2014 staat de gemeente Zevenaar redelijk gelijk met het gemiddelde van Nederland, wat 7% is. De stad Arnhem en de Achterhoek zijn op dit moment (augustus 2014) gebieden met bovengemiddelde leegstand. Gekeken over heel 2014 geldt een landelijk gemiddelde van 9%. Voor het overige zoals hiernaast verwoord, wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
Er is in Zevenaar geen ruimte voor extra detailhandel b. Terwijl een pas op de plaats zeker in een gemeente als Zevenaar dus voor de hand ligt, doet uw gemeente met het voorliggende Ontwerpplan precies het tegenovergestelde. Het Ontwerpplan maakt een zeer forse uitbreiding van detailhandel in Zevenaar	b. Hiervan is kennis genomen.

⁴ Als bijlage 1 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

mogelijk door in vrijwel het gehele plangebied de realisatie toe te staan van: • onbeperkt nieuwe detailhandel; waaronder • onbeperkt volumineuze detailhandel; • een supermarkt met een bruto vloeroppervlak van 1.200 m²; • een Factory Outlet Centre (FOC) met een bruto vloeroppervlak van maar liefst 15.000 m².	
Er is in Zevenaar geen ruimte voor extra detailhandel c. Appellanten vinden deze keuze onbegrijpelijk. Volgens appellanten ontbreekt in het verzorgingsgebied van Zevenaar iedere ruimte voor toevoeging van extra winkelmeters. Aan deze zeer forse uitbreiding van detailhandel bestaat dan ook geen enkele behoefte. Indien het Ontwerpplan daadwerkelijk met deze inhoud wordt vastgesteld, zal dit onherroepelijk ten koste gaan van de bestaande winkelgebieden van Zevenaar, waaronder in het bijzonder het centrum. Met deze zienswijzen beogen appellanten dit te voorkomen.	c. Hiervan is kennis genomen. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel i.
Cliënten zijn belanghebbenden d. Het Ontwerpplan heeft betrekking op het gebied Spoorallee in Zevenaar en staat, zoals ook hierboven gezegd, in vrijwel het gehele plangebied de realisatie van nieuwe detailhandel toe. Als eigenaren/verhuurders van winkelpanden in het centrum van uw gemeente, moeten appellanten als belanghebbenden bij dit Ontwerpplan worden beschouwd.	d. Hiervan is kennis genomen.
Vigerend uit te werken bestemmingsplan e. Het plangebied van het ontwerpplan heeft volgens het vigerende bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", vastgesteld op 1 juni 2007, - inclusief de "Correctieve herziening bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II" - (moederplan) grotendeels de uit te werken bestemming "Gemengd - nader uit te werken". Daarmee zijn de gronden bestemd voor een groot aantal uiteenlopende functies, waaronder een station, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel, horecabedrijven, leisurevoorzieningen, bepaalde categorieën bedrijven, etc. Het college van burgemeester en wethouders (College) moet deze heel globale bestemming uitwerken, met inachtneming van de uitwerkingsregels van artikel 12.3 van de planregels.	e. Hiervan is kennis genomen.
Vigerend uit te werken bestemmingsplan f. De uitwerking in het voorliggende Ontwerpplan is volgens cliënten in strijd met de uitwerkingsregels, in strijd met wettelijke voorschriften en in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Het Ontwerpplan kan dan ook niet worden vastgesteld.	f. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en wordt tevens verwezen naar zienswijze 6, onderdeel k.

Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel g. Op grond van art. 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een uitwerkingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen - zoals detailhandel - mogelijk maakt, te voldoen aan de ladder van duurzame verstedelijking. Dat betekent dat in de toelichting van het uitwerkingsplan - kort gezegd - het volgende moet worden aangetoond: • Er dient sprake te zijn van een actuele regionale behoefte aan de stedelijke ontwikkeling; • In deze regionale behoefte kan niet worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied; • De nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt passend ontsloten.	g. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f.
Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel h. Het Ontwerpplan is met dit voorschrift in strijd. In paragraaf 3.2.1 van de plantoelichting wordt weliswaar ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking, maar uitsluitend voor zover het gaat om het toestaan van een Leisurpark met FOC. De in het bestemmingsplan toegelaten andere, reguliere vormen van detailhandel zijn ten onrechte niet aan de ladder getoetst. Het Ontwerpplan is aldus in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro en kan derhalve niet worden vastgesteld.	h. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f.
Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel i. Appellanten betwisten bovendien de conclusie in de toelichting van het Ontwerpplan dat het FOC in overeenstemming met de ladder van duurzame verstedelijking zou zijn. In de plantoelichting wordt voor de inhoudelijke motivering op dit punt verwezen naar de als bijlage 2 bij de toelichting gevoegde Haalbaarheids- en effectanalyse door Goudappel Coffeng van 22 mei 2014. In deze analyse is echter niet getoetst aan art. 3.1.6, lid 2 Bro. De vraag of wordt voldaan aan de drie te beoordelen 'tredes' maakte ook <u>geen</u> onderdeel uit van de vraagstelling (zie paragraaf 1.2 van de analyse).	i. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f.
Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel j. Op basis van de analyse kan niet de conclusie worden getrokken dat er een actuele regionale behoefte bestaat aan een FOC in Zevenaar. De constatering door Goudappel Coffeng dat een FOC op de locatie Spoorallee "uitstekend" voldoet aan de door haarzelf geformuleerde randvoorwaarde van 6 tot 8 miljoen inwoners binnen een uur tot anderhalf uur rijden (zie pagina 21 van de analyse), betekent vanzelfsprekend niet dat daarmee ook een behoefte aan deze functie in Zevenaar bestaat. In dat licht is ook van belang dat Goudappel Coffeng er geen rekening mee lijkt te houden dat het verzorgingsgebied van een FOC in Zevenaar grotendeels samenvalt met het	j. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f. Met betrekking tot het verzorgingsgebied wordt korteidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel e. Met betrekking tot de beoordeling of aan de actuele behoefte aan FOC's in Nederland niet al is voorzien, blijkt uit de voorliggende marktvrage. KWP / Stable zijn betrokken dan wel betrokken geweest bij ontwikkeling, management en verhuur van Batavia

verzorgingsgebied van de drie bestaande FOC's in Nederland (in Lelystad, Roosendaal en Roermond) en de FOC in het Duitse Ochtrup. Niet is beoordeeld of aan de actuele behoefte aan FOC's in Nederland niet al is voorzien door middel van de bestaande FOC's.	Stad en uitbreidingen (Stable), management, verhuur en huidige uitbreiding Rosada (Stable) en uitbreiding DOC Roermond (KWP). Daarnaast kan opgemerkt worden dat door de andere FOC's geen zienswijze is ingediend tegen voorliggend uitwerkingsplan.
Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel k. Voorts is niet in kaart gebracht wat een FOC in Zevenaar betekent voor de (winkel)leegstand, niet alleen in Zevenaar, maar in het gehele verzorgingsgebied van de onderzochte FOC. In hoofdstuk 6 van de analyse wordt wel ingegaan op het marktverdringingseffect van een FOC, maar zijn de effecten voor de leegstand ten onrechte niet onderzocht. Dit is des te kwalijker nu er in de regio in het algemeen en in Zevenaar in het bijzonder in de huidige situatie al sprake is van een substantiële leegstand die hoger is dan gemiddeld in Nederland.	k. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 12 en 13) wordt nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte en dat het Factory Outlet Centrum niet leidt tot leegstand. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel l. In de analyse wordt wat betreft leegstand volstaan met de opmerking dat de FOC's in Roermond, Lelystad en andere outletplaatsen niet hebben geleid tot een toename van de leegstand. Appellanten betwijfelen de juistheid van deze niet verder onderbouwde stelling. In elk geval betwisten appellanten dat de leegstand in Zevenaar en de rest van de regio niet zal toenemen. Daarbij benadrukken appellanten dat destadsregio Arnhem Nijmegen met de bestaande overvloed aan winkelmeters niet vergelijkbaar is met bijvoorbeeld de polderregio van Lelystad. Ervaringen met de FOC in Lelystad - en de andere plaatsen - kunnen dan ook niet één op één worden vertaald naar Zevenaar. Dit temeer niet gelet op de huidige substantiële winkelleegstand hier.	l. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f.
Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel m. Overigens plaatsen appellanten ook vraagtekens bij het in de analyse gemaakte marktverdringingseffect. Zo wordt hierbij uitgegaan van een bepaalde verdeling over branches die in het uitwerkingsplan niet is vastgelegd. Ook is hierbij in de analyse uitsluitend gekeken naar het effect voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen en Doetinchem, terwijl uit de analyse zelf blijkt dat het verzorgingsgebied van de FOC vele malen groter is dan dit gebied. Ten onrechte is niet naar het gehele gebied gekeken.	m. Goudappel Coffeng heeft een gemiddelde effectverschuiving voor de Stadsregio gemaakt. Belangrijk hierbij is dat DTNP in haar onderzoek niet benoemt dat naast de verdringingseffecten ook voordelen voor de regio optreden. Omdat het een extra toeristische aanbieder is, zullen meer mensen naar de Stadsregio komen voor een dagje uit en hiermee bezoeken aan andere winkelcentra of leisure-activiteiten combineren. Het negatieve effect wordt hierdoor sterk gedempt. Goudappel Coffeng en DTNP zijn het erover eens dat: - Winkelgebieden dicht bij het FOC een meer dan gemiddeld effect ondervinden. Goudappel

	Coffeng benadrukt echter dat het gemiddelde effect op een laag niveau ligt. - Winkelgebieden met relatief veel aanbod in mode en sport een meer dan gemiddeld effect ondervinden. De gevolgen voor deze winkelgebieden blijven echter beperkt, gezien het lage gemiddelde effect. - Grote regionale binnensteden (Arnhem/Nijmegen) een dubbel effect ondervinden. Enerzijds trekken meer mensen weg, anderzijds profiteren deze binnensteden het meest van een combinatiebezoek van een (dag)toerist van buiten de regio. Daarnaast zijn de huidige positie en kritische massa van deze binnensteden dusdanig sterk, dat deze binnensteden de belangrijkste regionale winkeltrekkers zullen blijven. Doordat sommige gebieden sterkere negatieve effecten ondervinden, betekent dit ook dat veel andere gebieden juist een lager effect dan gemiddeld ondervinden. Bovendien zijn de negatieve effecten zoals berekend door DTNP ten onrechte veel groter dan die door Goudappel Coffeng. De effectinschatting van DTNP is te groot vanwege een gebrekkige cijfermatige onderbouwing met overschattingen van de omzet van een FOC en het regionale omzetaandeel.
Strijd met artikel 3.1.6, lid 2 Bro: er is geen actuele regionale behoefte aan extra detailhandel n. Gezien het vorenstaande, concluderen appellanten dat de actuele regionale behoefte aan een FOC in het plangebied niet is aangetoond. Wegens strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro kan het Ontwerpplan dan ook niet worden vastgesteld.	n. Dit wordt niet onderschreven. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9, onderdelen g tot en met m.
Strijd met de provinciale verordening o. Door nieuwe (perifere) detailhandel in het plangebied toe te staan, is het Ontwerpplan in strijd met de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). Hierin is immers bepaald dat in een bestemmingsplan geen nieuwe detailhandellocaties mogelijk wordt gemaakt die ten koste gaan van de bestaande structuur. Naar de overtuiging van appellanten zal de in het Ontwerpplan toegelaten detailhandel precies dat effect hebben.	o. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen k tot en met s.
Strijd met de provinciale verordening p. Zoals ook hiervoor al betoogt, ontbreekt in (de regio van) Zevenaar iedere behoefte aan extra winkelmeters. Sterker, er is juist behoefte aan een pas op de plaats als het gaat om detailhandel. Door desondanks nieuwe detailhandelmeters toe te staan, zullen de problemen in de bestaande winkelgebieden van Zevenaar worden vergroot. De (structurele) leegstand zal verder toenemen. Dit heeft de provincie nu juist willen voorkomen met het verbod op detailhandellocaties die ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur.	p. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 12 en 13) wordt nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte en dat, vanwege de beperkte verdringingseffecten van een Factory Outlet Centrum, die bovendien voor een groot deel worden gecompenseerd door synergie-effecten, het niet realistisch geacht wordt dat een toename van de

	leegstand zal optreden. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
Strijd met de provinciale verordening q. Dat het Ontwerpplan in strijd is met de provinciale regels, blijkt ook uit het recente bericht van de provincie Gelderland (bijlage 2⁵) waarin de provincie benadrukt dat <i>“in Gelderland per regio slechts ruimte is voor maximaal één grote locatie voor detailhandel buiten de stadscentra”</i>. Volgens de provincie is in de Stadsregio Arnhem Nijmegen al een grote bestaande locatie, te weten Duiven. Behalve “Duiven” ziet de provincie dus géén ruimte voor nieuwe perifere detailhandel in de Zevenaarse regio. Door in het Ontwerpplan toch een nieuwe perifere locatie voor (volumineuze) detailhandel te creëren, handelt het College in strijd met de provinciale regels.	q. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen k tot en met s.
Strijd met de provinciale verordening r. Specifiek voor wat betreft de in het Ontwerpplan toegelaten supermarkt met een bvo van 1.200 m² geldt daarnaast dat deze tevens in strijd is met art. 24.3 RVG. Hierin is immers aangegeven dat supermarkten op perifere locaties - zoals de Spoorallee - niet zijn toegestaan.	r. De gemeente Zevenaar is van mening dat artikel 3.1 sub e en f van het ontwerp uitwerkingsplan niet strijdig zijn met de uitwerkingsregels van het moederplan. De geplande supermarkt is een ‘buurt’supermarkt en niet meer dan 1.200 m² bvo. Onderzoek (bijlage 14 en de Toets leisurepark Spoorallee aan eerste trede Ladder voor duurzame verstedelijking van Goudappel Coffeng d.d. 17 september 2014)) heeft aangetoond dat een buurtsupermarkt voor de woonwijk Groot Holthuizen gewenst (behoefte is) en mogelijk is. Er is ook een selectieprocedure geweest onder de supermarkten die reeds in Zevenaar zijn gehuisvest om leegstand in de bestaande vestigingen te voorkomen. Uiteindelijk heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met de Coöp dat zij, met behoud van de vestiging in het centrum van Zevenaar, een vestiging in het dorp Babberich zouden exploiteren en één in de Spoorallee. Met het vastleggen van het aantal m² bvo in de regels van het uitwerkingsplan wordt voldaan aan deze afspraak. Hierboven is al uiteengezet dat het lastig is om bij een factory outlet aan te tonen dat er behoefte aan is. Goudappel Coffeng heeft dat alsnog gedaan (zie bijlage 13).
Strijd met de provinciale verordening s. In de toelichting van het Ontwerpplan wordt onder 3.3 aangegeven dat de RVG van latere datum is dan het moederplan en dat daarom bij vaststelling van het onderhavige uitwerkingsplan geen rekening hoeft	s. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen k tot en met s.

⁵ Als bijlage 2 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

te worden gehouden met de RVG. Dit is onjuist. Met het uitwerkingsplan wordt het moederplan uitgewerkt. Ingevolge artikel 3.6, lid 3 Wro maakt de uitwerking deel uit van het bestemmingsplan. Aldus brengt een redelijke uitleg van art. 4.1 lid 1 Wro met zich dat regels uit een provinciale verordening ook betrekking hebben op de inhoud van een uitwerkingsplan.	
Strijd met de provinciale verordening t. Nu de in het Ontwerpplan toegelaten detailhandel in het algemeen, en de supermarkt in het bijzonder in strijd zijn met het bepaalde in de RVG, kan niet tot vaststelling van het Ontwerpplan worden overgegaan.	t. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen k tot en met s.
Strijd met de uitwerkingsregels u. Het College is bij uitwerking van het Moederplan gebonden aan de in het Moederplan opgenomen uitwerkingsregels. Het College heeft zich hiervan geen rekenschap gegeven, zoals hierna voor twee uitwerkingsregels wordt toegelicht. <i>Uitwerkingsregels in artikel 12.3.2</i> <i>a. Het tempo van uitwerken geschiedt met inachtneming van de behoefte, met inachtneming van de regionale behoefte en het ruimtelijk beleid, zoals die voor Zevenaar volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) gelden (...).</i>	u. Hiervan is kennis genomen.
Strijd met de uitwerkingsregels v. In de eerste plaats geldt op basis van deze uitwerkingsregel dat het College de (regionale) behoefte in acht moet nemen. Bij het opstellen van het Ontwerpplan heeft het College zich hier geen rekeningschap van gegeven. De (regionale) behoefte aan de toegelaten detailhandel is - zoals ook hierboven al betoogd – ten onrechte niet in kaart gebracht. Volgens cliënten is er juist behoefte aan een pas op de plaats in Zevenaar als het gaat om detailhandel. Het in het Ontwerpplan toestaan van onbegrensde detailhandel in het gehele plangebied, inclusief een supermarkt van 1.200 m² is dan ook in strijd met deze uitwerkingsregel.	v. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met s.
Strijd met de uitwerkingsregels w. In de tweede plaats geldt dat het College op basis van deze uitwerkingsregel het Streekplan dan wel een uitwerking daarvan in acht heeft moeten nemen. Ook dit is door het College niet, althans niet juist gedaan. Uit de plantoelichting blijkt dat slechts gekeken is naar de tekst van het Streekplan zoals deze luidde bij vaststelling van het Moederplan. Dat is niet de bedoeling van deze uitwerkingsregel, waarin immers sprake is van het Streekplan <u>dan wel een uitwerking daarvan</u>. Volgens appellanten betekent dit dat naar het actuele provinciale beleid moet worden gekeken. Dit actuele beleid wordt gevormd door de	w. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen k tot en met s en tevens naar zienswijze 6, onderdeel k.

hierboven besproken Ruimtelijke Verordening Gelderland en door de op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgestelde Omgevingsvisie, die het Streekplan uit 2005 vervangt. De in het Ontwerpplan toegelaten detailhandel past niet in de Ruimtelijke verordening, noch in de Omgevingsvisie.	
Strijd met de uitwerkingsregels x. Overigens geldt dat het Ontwerpplan óók niet past binnen het Streekplan en de uitwerking daarvan, zoals deze tot 9 juli 2014 luiden. De regiospecifieke uitwerking van het Streekplan heeft plaatsgevonden in het Regionaal Plan 2005-2020 van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. De in het Regionaal Plan opgenomen beleidsregels voor nieuwe vestiging van detailhandel in de regio gelden derhalve als uitwerking van het Streekplan, die blijkens de uitwerkingsregel bij uitwerking van het Moederplan in acht genomen moet worden. Dat dit de bedoeling is van het Moederplan, blijkt overigens ook uit de plantoelichting bij dit plan, waar op pagina 12 immers nog eens is bevestigd dat het Regionaal Plan van de stadsregio Arnhem Nijmegen door de provincie materieel wordt beschouwd als uitwerking van het Streekplan (voor de periode) 2005-2015 en daarmee als toetsingskader voor lokale plannen.	x. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 6, onderdeel k.
Strijd met de uitwerkingsregels y. Kort samengevat komt het in het Regionaal Plan opgenomen detailhandelbeleid op het volgende neer: <i>"In de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn grootschalige detailhandelsvestigingen alleen toegestaan in en direct aansluitend op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Kronenburg/ Gelredome en Dukenburg. Daarnaast is een Zoekgebied PDV A325 opgenomen waarbinnen drie locaties in aanmerking komen voor de vestiging van bovenlokale winkel- en vrije tijdsvoorzieningen, te weten: Gelredome, Aamse poort en Ressen."</i>	y. Hiervan is kennis genomen.
Strijd met de uitwerkingsregels z. De Spoorallee in Zevenaar is in het Regionaal Plan uitdrukkelijk niet genoemd als één van de toegelaten nieuwe detailhandellocaties. Recent is in de Stadsregio nog eens bevestigd dat er slechts heel beperkte ontwikkelingsmogelijkheden zijn en dat detailhandel op de Spoorallee in Zevenaar daar niet bij past (bijlage 3⁶). De in het Ontwerpplan opgenomen uitwerking waarmee het gehele plangebied juist met detailhandel wordt ingevuld, is dan ook in strijd met deze uitwerking van het Streekplan. Daarmee is het Ontwerpplan in strijd met de in art. 12.3.2 opgenomen uitwerkingsregel. <i>Uitwerkingsregels in artikel 12.3.3</i> <i>Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:</i> <i>d. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de</i>	z. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 6, onderdeel k.

⁶ Als bijlage 3 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

<i>uitwerking vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden de mate waarin de uitvoerbaarheid (...) is aangetoond.</i>	
Strijd met de uitwerkingsregels aa. Een belangenafweging waarbij alle relevante belangen zijn betrokken, inclusief de belangen van de exploitanten en eigenaren van de bestaande winkels in Zevenaar - waaronder de belangen van appellanten - heeft het College niet gemaakt. Als die voorgeschreven belangenafweging wel was gemaakt, had het College nooit extra detailhandelmeters toegestaan, laat staan op een schaal zoals nu in het Ontwerpplan gedaan. Bovendien was in dat geval in elk geval nooit een extra supermarkt in Zevenaar toegelaten, waar in het geheel geen behoefte aan bestaat.	aa. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 9, onderdeel r.
Strijd met de uitwerkingsregels bb. In dit kader wijzen appellanten op de eerder namens hen ingediende zienswijzen (bijlage 4⁷) tegen de concept detailhandelsstructuurvisie van 24 april 2012 van uw gemeente, opgesteld door Droogh Trommelen en Partners. Hierin is reeds het grote belang van cliënten uiteen gezet bij het voorkomen van precies de detailhandelontwikkeling die met het voorliggende Ontwerpplan mogelijk wordt gemaakt. Dit belang heeft uw gemeente ten onrechte - en in strijd met de in art. 12.3.3, onder d opgenomen uitwerkingsregel niet bij de voorbereiding van het Ontwerpplan betrokken.	bb. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 6, onderdeel k.
Strijd met de uitwerkingsregels cc. Gelet op het vorenstaande, kan het Ontwerpplan wegens strijd met de uitwerkingsregels niet worden vastgesteld.	cc. Dit wordt niet onderschreven. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9, onderdelen a tot en met bb.
Strijd met een goede ruimtelijke ordening dd. De ontwikkelingen die zich in de detailhandelbranche na vaststelling van het Moederplan in 2007 hebben voorgedaan, waaronder de opkomst van internetwinkels, de afnemende behoefte aan fysieke winkels en de toenemende leegstand, hadden voor het College aanleiding moeten zijn om een uitwerkingsplan voor te stellen waarmee in het plangebied één van de - vele - andere op grond van het Moederplan toegelaten invullingen mogelijk wordt gemaakt. Het College heeft daarvoor echter niet gekozen, maar brengt in plaats daarvan onderhavig Ontwerpplan in procedure waarmee nagenoeg het volledige plangebied onbeperkt kan worden ingevuld met detailhandel, inclusief een extra supermarkt van 1.200 m². Om alle hierboven genoemde redenen, is dit Ontwerpplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	dd. Dit wordt niet onderschreven. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 9, onderdelen a tot en met bb.

⁷ Als bijlage 4 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

ee. Gelet op al het voorgaande, komen cliënten tot de conclusie dat het Ontwerpplan niet kan worden vastgesteld. Appellanten verzoeken u dan ook het Ontwerpplan in te trekken en een uitwerkingsplan vast te stellen waarmee geen enkele vorm van detailhandel in het plangebied wordt toegestaan.	ee. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan “Spoorallee” voort te zetten.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is deels gegrond.	
10. Provincie Gelderland	
a. Donderdagmiddag 26 juni jl. is appellant op de hoogte gesteld van het Ontwerp uitwerkingsplan 'Spoorallee' (verder: 'uitwerkingsplan') dat van 27 juni jl. tot en met 7 augustus a.s. ter inzage ligt. Het uitwerkingsplan geeft een planologische mogelijkheid om een leisurepark te ontwikkelen, bestaande uit een combinatie van winkelen (Factory outlet center) en leisurefuncties als restaurant, hotel, congres, fitness, wellness, kinderspeelhal, alsmede detailhandel in de vorm van automotive en een supermarkt. Volgens de toelichting gaat het om een programma van in totaal circa 30.000-35.000 m² op de perifere locatie in Zevenaar, de Spoorallee, terwijl in de planregels alleen een maximumoppervlakte is opgenomen voor het FOC en de supermarkt. Het uitwerkingsplan staat dus een nog grotere perifere detailhandelsontwikkeling toe. Met betrekking tot het uitwerkingsplan is géén vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid jo. 1.1.1 lid 3 Bro gepleegd, waardoor appellant niet in de gelegenheid is gesteld te adviseren op het voorontwerp van het uitwerkingsplan. Appellant heeft daarom besloten, middels deze brief (met bijlagen), een zienswijze tegen genoemd uitwerkingsplan in te dienen. Deze zienswijze ziet op de plandelen, aanduidingen en voorschriften van het uitwerkingsplan welke betrekking hebben op het Leisurepark.	a. In het kader van het bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II” en de “Correctieve herziening Groot Holthuizen en Hengelder II” zijn de rijks- en provinciale diensten reeds van de plannen op de hoogte gebracht.
Voorgeschiedenis b. Het vastgestelde bestemmingsplan 'Groot Holthuizen en Hengelder II' (verder: 'bestemmingsplan') is door appellant gedeeltelijk goedgekeurd bij brief van 23 november 2007. In dezelfde brief is aangegeven dat de uitwerkingsbesluiten niet ter goedkeuring aan ons behoeven te worden voorgelegd, welk goedkeuringsvereiste onder de Wro overigens zonder meer niet meer geldt. Gezien de feiten en omstandigheden die zich hebben voorgedaan na de goedkeuring van het bestemmingsplan en de ouderdom van het vastgestelde bestemmingsplan (er zijn reeds ruim 7 jaren verstreken na de vaststelling) kan de aanvaardbaarheid niet meer als een gegeven worden beschouwd. Integendeel. Gelet op de bijzondere omstandigheden van een dusdanige aard, welke hieronder zullen worden	b. Het verstrijken van de termijn van tien jaar waarbinnen een bestemmingsplan dient te worden herzien, laat in beginsel de plicht tot uitwerking van plandelen met een uit te werken bestemming onverlet. Uit de uitspraak van de Afdeling van 26 november 2008 in zaak nr. 200802142/1 volgt dat het bestaan van door het college van Gedeputeerde Staten goedgekeurde uit te werken plandelen tot gevolg heeft dat de aanvaardbaarheid hiervan in het kader van een uitwerkingsplan in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd. Voorts is daar overwogen dat het bestaan van door het college van gedeputeerde staten goedgekeurde uit te werken plandelen tot gevolg heeft dat de aanvaardbaarheid hiervan in het kader van een uitwerkingsplan in beginsel als een gegeven moet worden beschouwd.

toegelicht, komt appellant niet tot een ander oordeel dan dat het uitwerkingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en in deze vorm dus niet kan worden vastgesteld.	Het toestaan van detailhandel is reeds in het bestemmingsplan gemaakt en moet in beginsel als aanvaardbaar worden geacht. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken, bijvoorbeeld wanneer het voldoen aan de uitwerkingsplicht in strijd zou zijn met een wettelijk voorschrift. Dergelijke omstandigheden zijn in dit geval niet aan de orde. Gemeentelijke bestuursorganen zijn immers bij de vaststelling van een ruimtelijk plan in zijn algemeenheid niet aan provinciaal beleid gebonden, maar dienen daarmee slechts rekening te houden, in die zin dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Een belangenafweging gaat altijd vooraf aan de definitieve keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek. Indien naar aanleiding van de belangenafweging blijkt dat een initiatief niet haalbaar is, dan kan dit op tijd geconstateerd worden. Aan de hand van diverse beleidsstukken, relevante feiten en belangen van diverse partijen worden alle belangen afgewogen. Qua beleidsstukken is de belangenafweging als volgt gemaakt. Op het moment van het ter inzage leggen van het uitwerkingsplan “Spoorallee”, was de Ruimtelijke Verordening Gelderland een geldig beleidsinstrument. Het uitwerkingsplan “Spoorallee” betreft een detailhandelsvoorziening en past daarmee binnen de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Niet onbelangrijk is dat er ter plaatse van de Spoorallee een bestemmingsplan geldt dat een uitwerkingsplicht bevat op grond waarvan detailhandel en outlet mogelijk kan worden gemaakt. Bij de uitwerking van het uitwerkingsplan hebben we de Ruimtelijke Verordening Gelderland beschreven, maar we zijn niet ‘gebonden’ aan het provinciale beleid. Immers, in artikel 27 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland is geregeld dat het bepaalde in deze verordening niet van toepassing is op ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening reeds bestaande rechten. Er kan derhalve geen strijd zijn tussen het voorliggende uitwerkingsplan en de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Kortheidshalve wordt voor wat betreft de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdeel k. Op regionaal niveau is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) op 24 oktober 2013 aangenomen met 28 stemmen voor en 15 stemmen tegen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente Zevenaar tegen het RPD heeft gestemd. Gezien de constatering dat het uitwerkingsplan qua beleid nog steeds passend is binnen de uitgangspunten van het moederplan, is het RPD niet meegenomen in de toelichting van het uitwerkingsplan “Spoorallee”. Conform hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota, wordt alsnog een
---	---

	paragraaf opgenomen in het uitwerkingsplan over het RPD.
Huidige ontwikkelingen - Leegstand c. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan in 2007 is de detailhandelsmarkt drastisch veranderd: enerzijds door de (vastgoed) crisis en anderzijds door een aantal structurele ontwikkelingen, zoals internetwinkelen en demografische ontwikkelingen. Parallel aan deze ontwikkelingen is het winkeloppervlak in Nederland de afgelopen tien jaren fors gegroeid, terwijl de bestedingen in de winkels achterbleven. Dit heeft geleid tot een forse toename van de winkelleegstand sinds 2007. In Nederland is de winkelleegstand ondertussen opgelopen tot 9%, in Gelderland gaat de winkelleegstand richting 10% en in Zevenaar is de winkelleegstand zelfs al ruim 12% (percentages van de winkelmeters). Deze leegstandscijfers zullen de komende jaren naar verwachting nog flink oplopen door de eerder genoemde trends en het relatieve hoge aantal winkelmeters per hoofd van de bevolking in Nederland.	c. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 12 en 13) wordt nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte en dat het Factory Outlet Centrum niet leidt tot leegstand. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
Huidige ontwikkelingen - Aantasting economische en sociale vitaliteit binnensteden en dorpscentra d. De toenemende winkelleegstand en de gevolgen die dit heeft voor de economische en sociale vitaliteit van binnensteden en dorpscentra betreft een actuele maatschappelijke opgave. In de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland is dit nadrukkelijk benoemd. Er is aangegeven dat er gestreefd wordt naar een evenwichtige regionale detailhandelsstructuur die bijdraagt aan vitale en aantrekkelijke steden en dorpen. De bestaande centra van dorpen en (binnen)steden staan daarbij centraal. De leegstand in bestaande winkelgebieden moet worden voorkomen die leidt tot aantasting van de sociale en economische vitaliteit van de centra. Om leegstand te voorkomen moet de overcapaciteit teruggedrongen worden. Om die reden is appellant zeer terughoudend met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak, met name op locaties aan de randen van de stad. Dit kan alleen als er aangetoond kan worden dat de (regionale) detailhandelsstructuur versterkt wordt. Appellant is niet tegen nieuwe ontwikkelingen. Gezien de veranderingen in de winkelmarkt is vernieuwing en transformatie zelfs nodig, vooral in de al bestaande winkelgebieden.	d. Goudappel Coffeng heeft een gemiddelde effectverschuiving voor de Stadsregio gemaakt. Belangrijk hierbij is dat DTNP in haar onderzoek niet benoemt dat naast de verdringingseffecten ook voordelen voor de regio optreden. Omdat het een extra toeristische aanbieder is, zullen meer mensen naar de Stadsregio komen voor een dagje uit en hiermee bezoeken aan andere winkelcentra of leisure-activiteiten combineren. Het negatieve effect wordt hierdoor sterk gedempt. Goudappel Coffeng en DTNP zijn het erover eens dat: - Winkelgebieden dicht bij het FOC een meer dan gemiddeld effect ondervinden. Goudappel Coffeng benadrukt echter dat het gemiddelde effect op een laag niveau ligt. - Winkelgebieden met relatief veel aanbod in mode en sport een meer dan gemiddeld effect ondervinden. De gevolgen voor deze winkelgebieden blijven echter beperkt, gezien het lage gemiddelde effect. - Grote regionale binnensteden (Arnhem/Nijmegen) een dubbel effect ondervinden. Enerzijds trekken meer mensen weg, anderzijds profiteren deze binnensteden het meest van een combinatiebezoek van een (dag)toerist van buiten de regio. Daarnaast zijn de huidige positie en kritische massa van deze binnensteden dusdanig sterk, dat deze binnensteden de belangrijkste regionale winkeltrekkers zullen blijven. Doordat sommige gebieden sterkere negatieve effecten ondervinden, betekent dit ook dat veel andere gebieden juist een lager effect dan gemiddeld ondervinden. Bovendien zijn de negatieve

	effecten zoals berekend door DTNP ten onrechte veel groter dan die door Goudappel Coffeng. De effectinschatting van DTNP is te groot vanwege een gebrekkige cijfermatige onderbouwing met overschattingen van de omzet van een FOC en het regionale omzetaandeel.
Huidige ontwikkelingen - Factory Outlet Center e. Een Factory Outlet Center (FOC) is een concept waarbij tegen lagere prijzen producten in met name de sectoren mode en sport worden aangeboden. In Nederland is een drietal vergelijkbare FOC's bekend in Lelystad, Roosendaal en Roermond. Dergelijke FOC's trekken veel bezoekers en hebben een grote omzet en hebben eveneens een forse ruimtelijke impact. Het FOC zorgt voor een forse uitbreiding van het winkelloppervlak op een perifere locatie aan de rand van de stad buiten het bestaande winkelgebied in het centrum van Zevenaar en heeft grote gevolgen voor de regionale detailhandelsstructuur. Er is al sprake van overcapaciteit en leegstand in de bestaande winkelgebieden. Het toevoegen van 12.000 m² zorgt voor een nog verdere toename van het overaanbod. Bovendien gaat het om mode- en sportartikelen die direct concurreren met centra in de binnensteden en dorpen. De toevoeging zorgt voor een aanzienlijke marktverdringing in de regio met name in de sector mode en sport. Het zal leiden tot een omzetsdaling in de mode- en sportwinkels in Zevenaar en de omliggende kernen, maar ook in Arnhem, Nijmegen, Doetinchem, Emmerich en Kleef. Deze omzetsdaling zal onvermijdelijk leiden tot toename van de winkelleegstand in de regio. Zevenaar ligt aan de rand van de Stadsregio en grenst aan de regio Achterhoek en Nordrhein Westfalen waar sprake is van bevolkingskrimp en waar de marktbehoefte aan winkels sterk aan het dalen is en de winkelleegstand nu al toeneemt. In het uitwerkingsplan zijn de effecten van een outletcenter in Zevenaar op de winkels in de stadsregio zichtbaar gemaakt in het haalbaarheidsonderzoek van Goudappel Coffeng d.d. 22 mei 2014. De Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft daarop een second opinion gevraagd bij bureau DTNP (bijlage 5⁸), gespecialiseerd in detailhandelsvraagstukken. DTNP merkt op dat de voorgestelde 12.000 m² wvo voor een succesvol FOC als (te) klein moet worden beschouwd. Cruciaal voor het succesvol functioneren van een FOC is een voldoende groot en onderscheidend aanbod merkenwinkels (kritische massa). Dit is nodig om voldoende bezoekers te trekken. Hierbij geldt een zichzelf versterkend effect: naarmate FOC's groter zijn, kunnen zij meer bezoekers trekken en zijn zij weer voor meer en exclusievere merken interessant als vestigingslocatie. Dit verklaart ook het succes van het FOC in Roermond	e. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 12 en 13) wordt nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat, vanwege de geringe verdringingseffecten van een Factory Outlet Centrum, de kans op een toename van de leegstand bijzonder klein is. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan. <i>Omvang FOC</i> DTNP merkt in de eerste zin ten onrechte op dat een FOC van 12.000 m² wvo als (te) klein moet worden beschouwd om succesvol te zijn. Bijna alle FOC's in Nederland, België en Duitsland, maar ook elders in Europa, kennen een eerste fase van tussen de 9.500 en 12.000 m² wvo. Deze startomvang betreft ook de zeer succesvolle centers als Roermond, Wertheim, Ingolstadt en zelfs Bicester, het best presterende FOC van Europa. Deze omvang is logisch, omdat het aantal merken dat direct bij aanvang van een FOC een huurovereenkomst beperkt is. Een aantal merken wacht eerst af of het FOC wordt aangenomen en beslist vervolgens of men een vestiging wil. Met een FOC van deze omvang wordt een aantrekkelijk aanbod merken aangeboden en wordt voorkomen dat veel leegstand bij de opening voorkomt. Het onlangs geopende FOC in Neumunster met circa 18.000 m² wvo kende vanwege haar omvang juist veel leegstand. DTNP meldt dat 12.000 m² te weinig kritische massa betekent en dus uitbreidingen van de diverse FOC's te verwachten zijn. Het is correct dat alle drie de Nederlandse FOC's zijn uitgebreid (DOC Roermond en Batavia Stad) dan wel gaan uitbreiden (Rosada). Voor deze uitbreidingen zijn nieuwe bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en bijbehorende onderbouwingen noodzakelijk. Opvallend hierbij is dat zowel in Lelystad als Roosendaal geen enkele ondernemer (binnenstad of wijkcentra) een bezwaar of zienswijze heeft ingediend gedurende de periode van tervisielegging. Dit was ook bij Roermond, voor zover bekend, niet

⁸ Als bijlage 5 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

(± 25.000 m² wvo) dat na eerdere uitbreidingen opnieuw uitbreidingsplannen heeft en wil groeien tot het grootste FOC van Europa. Ook Lelystad (± 18.000 m² wvo) breidt opnieuw uit met ± 8.000 m² (bvo). Het kleinste, laatst ontwikkelde en minst succesvolle Nederlandse FOC in Roosendaal (± 12.000 m² wvo) heeft inmiddels plannen om met ± 50% te gaan uitbreiden. Ervaringen in Roermond, Lelystad en Roosendaal leren dat er rekening mee moet worden gehouden dat een ontwikkeling van 12.000 m² een eerste fase betreft. Als de eerste fase al gerealiseerd is, is de principiële beleidsmatige afweging voor realisering van een nieuw winkelgebied in de winkelstructuur op dat moment niet meer aan de orde. Het betreft dan immers 'slechts' een uitbreiding. Daarom is een zorgvuldige afweging voor een eventuele (eerste fase) FOC in Zevenaar absoluut noodzakelijk. In de toelichting van het uitwerkingsplan wordt hier niet op ingegaan. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid (inclusief de financiële uitvoerbaarheid) van een FOC met de voorgestelde omvang van 12.000 m² is derhalve onvoldoende aangetoond.	het geval. Slechts vastgoedeigenaren hebben beperkt (Roosendaal en Roermond) bezwaar gemaakt tegen uitbreidingen. Wat toch wel opvallend genoemd mag worden als de invloeden van een FOC zo'n negatieve invloed zou hebben op de omzet van winkeliers, zoals DTNP beweert in haar second opinion. Kortom, een omvang van 12.000 m² wvo is redelijk standaard, groter qua omvang bij aanvang komt slechts zelden voor. Indien een FOC wil uitbreiden, is een bestemmingsplanwijziging en daarmee een onderbouwing vereist. Dit betekent dat de effectanalyse opnieuw uitgevoerd kan worden, mee op basis van dan bekende metingen in bezoekersaantallen, omzetten en andere effecten. DTNP beschrijft dit als 'slim', maar zoals beschreven is een dergelijke omvang van een FOC gebruikelijk. Bij succes zal de wens tot uitbreiding aanwezig zijn, maar dat is in iedere tak binnen het bedrijfsleven het geval.
Huidige ontwikkelingen - Onjuiste gegevens van het haalbaarheidsonderzoek f. Bij de ontwikkeling van een outlet wordt uitgegaan van een bepaald verzorgingsgebied, ingedeeld in reisminuten tot het FOC. Goudappel Coffeng rekent met een verzorgingsgebied van 30 miljoen inwoners. Daarbij is echter geen rekening gehouden met het feit dat er meerdere FOC's in de geschetste reiszones liggen. De inwoners in het geschetste gebied beschikken voor het overgrote deel over een ander FOC dat dichterbij ligt en dat minimaal even groot is, maar in de meeste gevallen groter is dan het FOC bij Zevenaar. Door een zodanig groot verzorgingsgebied te suggereren kan de verzorgingsfunctie voor het gebied binnen de 30 minuten bescheiden worden gehouden. Hierdoor vallen ook de berekende effecten voor de lokale en regionale winkelstructuur gunstiger uit. Het is echter niet realistisch te veronderstellen dat 60-70 procent van de omzet afkomstig is uit een gebied verder dan 30 autominuten rijden, gezien de concurrerende FOC's elders in Nederland en Duitsland. De effecten voor de centra van Zevenaar, Arnhem, Nijmegen en Doetinchem en andere kernen die gelegen zijn in de reistijdzone tot 30 minuten zijn volgens het rapport van Goudappel Coffeng al aanzienlijk: naar verwachting 3 tot 5% in de kledingbranche en 5 tot 8% in de sportbranche. Aannemelijk is dan ook dat de effecten van een FOC Zevenaar in de kernen binnen 30 minuten reistijd nog aanzienlijk groter zijn dan in het rapport van Goudappel Coffeng wordt verwacht. Bij de berekening van de regionale effecten van een FOC op de Spoorallee gaat Goudappel Coffeng uit van de benodigde omzetclaim. Appellant is echter met DTNP van mening dat niet de benodigde omzet relevant is, maar de te verwachten gerealiseerde omzet. De omzet zal naar verwachting hoger liggen	f. <i>Verzorgingsgebied FOC</i> DTNP suggereert dat het inmiddels een bekend patroon van planontwikkelaars is om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te trekken. Deze suggestieve opmerking klopt niet. Zowel Goudappel Coffeng als ontwikkelaar KWP / Stale heeft de beschikking over de daadwerkelijke cijfers van de consumentenherkomst van de centra in Batavia Stad en Roosendaal. Aanvullend heeft Goudappel Coffeng een jarenlange monitorenreeks van de effecten van Batavia Stad op consumentengedrag in Lelystad onderzocht en heeft Goudappel Coffeng de beschikking over data van diverse FOC's in Duitsland. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bezoekers uit deze grote verzorgingsgebieden komen en bereid zijn om dergelijke afstanden te rijden. Dit komt onder andere doordat een bezoek aan een FOC wordt gedaan als 'dagje uit' en ook vaak wordt gecombineerd met bezoeken aan andere winkelcentra of leisureactiviteiten in de omgeving. Bovendien blijkt dat de Duitse consument zeer merk- en prijsbewust is en bereid is grotere afstanden en reistijden af te leggen voor een winkelbezoek. Gezien de belangrijke rol van de Duitse consument in het verzorgingsgebied rondom Zevenaar is dit uiterst relevant. Daarbij komt dat de A12 een belangrijke route vanuit Duitsland naar Nederland is. Veel Duitsers die naar de Nederlandse kust gaan, rijden via de A12. Omgekeerd gaan Nederlanders die op vakantie gaan naar Duitsland, Oostenrijk of Italië, ook veel via de A12. Herkomstonderzoek in het FOC Wertheim gelegen aan de A2, 90 kilometer ten oosten van Frankfurt, maakt duidelijk wat het belang is van de ligging aan de snelweg die veel gebruikt wordt voor toeristisch en recreatief verkeer. Naast het gebruik van dit bronmateriaal heeft

dan berekend door Goudappel Coffeng. De marktverdringingseffecten op de omliggende centra zullen dus al snel hoger komen te liggen. Daarnaast hebben mode- en sportwinkels in de stadsregio toevloeiing van koopkracht van buiten de stadsregio. Een deel van deze koopkrachttoevloeiing zal worden 'afgevangen' door het FOC. Dat betekent dat een deel van de bestedingen die mensen van buiten de regio hier doen, terecht zal komen bij het FOC en niet bij de reguliere winkels. Tot slot zijn de te verwachten synergie-effecten niet overtuigend. Dat 15% van de bezoekers van het FOC een combinatiebezoek zal brengen aan een winkelgebied in de omgeving is niet waarschijnlijk gezien de aantrekkingskracht, de ligging en de bereikbaarheid van het centrum van Zevenaar vanuit de FOC.	Goudappel Coffeng een zeer gedegen afweging gemaakt van de te behalen marktaandeelen uit de reistijdzones. Hiervoor zijn de volgende aspecten afgewogen: - Aantal inwoners per reistijdzone. - Bevolkingskenmerken per reistijdzone, zoals leeftijd en besteedbaar inkomen. - Concurrerend aanbod per reistijdzone in de betreffende branches. - Ligging van andere FOC's per reistijdzone. DTNP heeft op kaart 1 de zones ingedeeld vanaf elke FOC. Goudappel Coffeng heeft een vergelijkbare analyse uitgevoerd om een realistische inschatting te maken van het marktaandeel per reistijdzone. - Ligging aan de A12 met veel Duits-Nederlands recreatief verkeer. Goudappel Coffeng heeft een realistische inschatting gemaakt van het aantal inwoners per reistijdzone dat het FOC in Zevenaar zal gaan bezoeken. <i>Omzetclaim</i> Goudappel Coffeng heeft op basis van daadwerkelijke cijfers van het outletmanagementteam van ontwikkelaar KWP / Stable International een realistische inschatting gemaakt van de omzet per vierkante meter en bijbehorende omzetclaim op basis van cijfers uit de praktijk. De gehanteerde € 3.500 per vierkante meter wvo betreft een gemiddelde voor twee Nederlandse FOC's. Roermond is vanwege het overgrote aandeel van Duitse bestedingen in de totaal omzet van de outlet niet meegenomen. Een FOC met een lagere omzet dan € 3.500 per vierkante meter wvo kan prima functioneren, zoals Batavia Stad en Rosada sinds de opening inmiddels hebben bewezen. Beide kennen nauwelijks leegstand en wensen nog (verder) uit te breiden. In Rosada is reeds begonnen met de uitbreiding. In het slechtste scenario is het mogelijk om met een aanzienlijk lagere omzet desondanks een FOC met toekomstperspectief te exploiteren.
Huidige ontwikkelingen - Conclusie haalbaarheid, uitvoerbaarheid en effecten g. Als we de effecten voor de winkelstructuur kwalitatief benaderen, kunnen we (mede op basis van de second opinion van DTNP) de volgende conclusies trekken: 1. Winkelgebieden dicht bij het FOC (Zevenaar, Velp, Presikhaaf) zullen meer (dan gemiddeld) negatieve effecten ondervinden, omdat reguliere klanten daar vaker 'afbuigen' naar het FOC. 2. Vooral winkelgebieden met relatief veel mode en sport zullen nadeel ondervinden. Met name die gebieden die zich niet in omvang en/of kwaliteit onderscheiden van het FOC. Zo is het mode- en sportaanbod in centra buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen in de meeste gevallen kleiner dan 12.000 m². Het FOC	g. <i>Omvang FOC</i> DTNP merkt in de eerste zin ten onrechte op dat een FOC van 12.000 m² wvo als (te) klein moet worden beschouwd om succesvol te zijn. Bijna alle FOC's in Nederland, België en Duitsland, maar ook elders in Europa, kennen een eerste fase van tussen de 9.500 en 12.000 m² wvo. Deze startomvang betreft ook de zeer succesvolle centers als Roermond, Wertheim, Ingolstadt en zelfs Bicester, het best presterende FOC van Europa. Deze omvang is logisch, omdat het aantal merken dat direct bij aanvang van een FOC een huurovereenkomst beperkt is. Een aantal merken wacht eerst af of het FOC wordt aangenomen en beslist vervolgens of men een vestiging wil. Met een FOC van deze omvang wordt een aantrekkelijk aanbod merken aangeboden en

vormt een aantrekkelijk alternatief voor de meeste middelgrote centra. Hier zal het verdringingseffect zichtbaar worden. 3. De realisatie van een gespecialiseerd 'merken' FOC dat heden binnen 15 (Arnhem) en 30 (Nijmegen) autominuten ligt, draagt niet bij aan de positie van de beide binnensteden als vestigingsmilieu voor (exclusieve) merkenwinkels en vormt daarmee een bedreiging voor de aantrekkelijkheid en vitaliteit van deze binnensteden en daarmee van de regio als geheel. 4. De dreigende verslechtering van de positie van Arnhem en Nijmegen als vestigingsmilieu voor (exclusieve) merkenwinkels is vooral van belang in en rond hun kernwinkelgebieden. Daarnaast zal een FOC met merkartikelen tegen lage prijzen ook een verdringingseffect hebben voor winkels in het midden- en lagere marktsegment. Hierbij gaat het ook om winkels in kleinere centra, in aanloopgebieden en op verspreide locaties. Appellant concludeert dat de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een FOC met de voorgestelde omvang van 12.000 m² onvoldoende is onderbouwd. Om succesvol te zijn moet deze omvang als (te) klein worden beschouwd. Dit kan worden aangetoond met een vergelijking met al bestaande FOC's. Door uit te gaan van (alleen) een (te) kleine omvang van 12.000m² worden ook de effecten niet juist onderbouwd en onderschat. De effecten van het FOC op de lange termijn brengen veel onzekerheden met zich mee, omdat het onduidelijk is hoe het FOC zich op de lange termijn gaat ontwikkelen, zowel wat betreft omvang als ook wat betreft de aard van de aangeboden artikelen. De ervaring met de al bestaande FOC's toont aan dat uitbreiding maar ook wijzigingen in het aanbod van artikelen als reëel beschouwd moeten worden.	wordt voorkomen dat veel leegstand bij de opening voorkomt. Het onlangs geopende FOC in Neumunster met circa 18.000 m² wvo kende vanwege haar omvang juist veel leegstand. DTNP meldt dat 12.000 m² te weinig kritische massa betekent en dus uitbreidingen van de diverse FOC's te verwachten zijn. Het is correct dat alle drie de Nederlandse FOC's zijn uitgebreid (DOC Roermond en Batavia Stad) dan wel gaan uitbreiden (Rosada). Voor deze uitbreidingen zijn nieuwe bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen en bijbehorende onderbouwingen noodzakelijk. Opvallend hierbij is dat zowel in Lelystad als Roosendaal geen enkele ondernemer (binnenstad of wijkcentra) een bezwaar of zienswijze heeft ingediend gedurende de periode van tervisielegging. Dit was ook bij Roermond, voor zover bekend, niet het geval. Slechts vastgoedeigenaren hebben beperkt (Roosendaal en Roermond) bezwaar gemaakt tegen uitbreidingen. Wat toch wel opvallend genoemd mag worden als de invloeden van een FOC zo'n negatieve invloed zou hebben op de omzet van winkeliers, zoals DTNP beweert in haar second opinion. Kortom, een omvang van 12.000 m² wvo is redelijk standaard, groter qua omvang bij aanvang komt slechts zelden voor. Indien een FOC wil uitbreiden, is een bestemmingsplanwijziging en daarmee een onderbouwing vereist. Dit betekent dat de effectanalyse opnieuw uitgevoerd kan worden, mee op basis van dan bekende metingen in bezoekersaantallen, omzetten en andere effecten. DTNP beschrijft dit als 'slim', maar zoals beschreven is een dergelijke omvang van een FOC gebruikelijk. Bij succes zal de wens tot uitbreiding aanwezig zijn, maar dat is in iedere tak binnen het bedrijfsleven het geval.
Strijdigheid uitwerkingsplan met provinciaal en regionaal beleid, afspraken en regels h. Het uitwerkingsplan is in strijd met zowel huidige als kenbaar toekomstig provinciaal en regionaal beleid, afspraken en regels. Onderstaand zal dit worden toegelicht.	h. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.
Strijdigheid uitwerkingsplan met provinciaal en regionaal beleid, afspraken en regels – Streekplan Gelderland 2005 i. In het Streekplan Gelderland 2005 is aangegeven dat de provincie ruimte wil bieden om veranderingen in vraag en aanbod mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel moet plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en moet in overeenstemming zijn met de aard, schaal en	i. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 10, onderdeel b.

(verzorgings)functie van het aangrenzende winkelgebied. Grootschalige winkelvoorzieningen in de regio worden geaccommodeerd op binnenstedelijke en randstedelijke (perifere) locaties. Grootschalige thematische voorzieningen, zoals "leisure", passen op grond van ruimtelijke aspecten alleen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek. Voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel op perifere locaties gelden verder onderstaande aanvullende uitgangspunten: alleen detailhandel is toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Het betreft detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, evenals woninginrichting waaronder meubels); thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden; detailhandel in voedings- en genotmiddelen (waaronder supermarkten) mag niet perifeer gevestigd worden; voor grootschalige detailhandel (> 500 m² bruto vloeroppervlak per winkel) met een bovenlokale functie/reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar moet zijn met openbaar vervoer en auto. Een cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen kan alleen worden geconcentreerd in stedelijke netwerken nabij centra/knooppunten met een bovenregionale functie en bij voorkeur op een stedelijk dienstenterrein. Een dergelijk cluster dient qua functie complementair te zijn aan de bestaande winkelgebieden. Daarnaast mag de ontwikkeling van (een cluster van) grootschalige detailhandel geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg hebben. Per stedelijk netwerk wordt binnen het bundelingsgebied de mogelijkheid geboden één cluster van grootschalige detailhandel te vestigen. De regio's waarin een stedelijk netwerk aanwezig is, kunnen dit in overleg met de afzonderlijke gemeenten aanwijzen. In de gesprekken en adviezen m.b.t. het bestemmingsplan is destijds aangegeven dat het bestemmingsplan gedeeltelijk is goedgekeurd, aangezien het plan en de voorgestelde ontwikkelingen op dat moment geen strijdigheid vertoonden met het Streekplan Gelderland 2005. De voorgestelde ontwikkelingen, zijnde volumineuze detailhandel, konden in overeenstemming zijn met het Streekplan Gelderland 2005. De bestemmingsregeling Gemengd - uit te werken liet functies toe die inderdaad goed pasten in het gebied en conform het Streekplan zouden zijn.	
---	--

De planning en de exacte locatie en exacte uitvoering was destijds echter nog niet klaar en de uitwerkingen zouden daar t.z.t. duidelijkheid over geven. De goedkeuring is gegeven met de wetenschap en het vertrouwen dat de bestemming Gemengd-uit te werken zou worden uitgewerkt conform het geldende beleid, de geldende regels en een goede ruimtelijke ordening. Destijds is aangegeven dat de positie van bestaande winkelgebieden prioriteit heeft. Dit blijkt onder andere uit het advies van appellant van 26 februari 2007 (bijlage 6⁹) en de uitwerkingsregels (zie o.a. art. 12.3.2. onder a) van het bestemmingsplan. Bovendien was de bestemming 'Gemengd uit-te werken' een onderdeel van een bestemmingsplan voor een grote gebiedsontwikkeling met een omvangrijke woon- en werklocatie. De ontwikkelingen zoals die nu zijn uitgewerkt, waren derhalve niet te verwachten en niet voorzienbaar. In de toelichting van het uitwerkingsplan staat in par. 3.3.1 dat het uitwerkingsplan in overeenstemming is met het Streekplan Gelderland 2005, omdat het enerzijds een uitwerking is van een onherroepelijk bestemmingsplan en er anderzijds geen geschikte locatie voorhanden is en dat het thema specifiek aan de perifere locatie is gebonden. Enige argumentatie voor deze twee stellingen ontbreekt echter. Het feit dat het uitwerkingsplan gebaseerd is op een onherroepelijk bestemmingsplan neemt nl. niet weg dat ook het uitwerkingsplan conform het geldende beleid, regels en afspraken moet worden opgesteld. In aanvulling hierop zij opgemerkt dat "Factory Outlet Center" en "Recreatief Medegebruik" begrippen zijn welke het uitwerkingsplan introduceert als vallende onder de bestemming Gemengd, terwijl die niet genoemd zijn in het bestemmingsplan. Een FOC is een 'bijzondere' detailhandelsvoorziening met een (boven-)regionaal verzorgingsgebied en heeft een grote ruimtelijke impact op de regionale detailhandelsstructuur. Het betreft geen volumineuze detailhandel of een 'thematische' ontwikkeling die complementair is aan bestaande winkelgebieden. In een FOC worden mode- en sportartikelen aangeboden op een perifere locatie aan de rand van de stad wat direct effect heeft op winkels in deze branche in de bestaande winkelgebieden en in de omliggende centra. Gezien de omvang van het initiatief is daarbij sprake van aanzienlijke gevolgen voor de regionale detailhandelsstructuur (zie hiervoor hoofdstuk 1 van deze zienswijze). Het FOC heeft een (boven-)regionale functie in het stedelijk netwerk van de Stadsregio Arnhem Nijmegen, maar heeft geen basis in een regionale visie. Het uitwerkingsplan is mede daarom niet in overeenstemming met het beleid van het streekplan.	
Strijdigheid uitwerkingsplan met provinciaal en regionaal beleid, afspraken en regels – Ruimtelijke Verordening Gelderland	

⁹ Als bijlage 6 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

j. De toelichting bij het uitwerkingsplan, m.b.t. de gevolgen van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (par. 3.3.2) voor het uitwerkingsplan, is zeer beknopt. Er wordt geconcludeerd dat de verordening geen gevolgen heeft voor het uitwerkingsplan, aangezien de uitwerking gebaseerd is op een onherroepelijk bestemmingsplan. Er wordt voorbijgaan aan o.a. het bepaalde over grootschalige detailhandel in artikel 24. Grootschalige detailhandel kan nl. slechts op perifere locaties worden toegestaan, indien deze vanwege ruimtelijke eisen - volumineuze goederen - en veiligheidseisen binnenstedelijk moeilijk inpasbaar is. Detailhandel in voedings- en genotsmiddelen op perifere locaties is niet toegestaan. De goedkeuring destijds is gebaseerd op volumineuze detailhandel, welke in overeenstemming zou zijn met het Streekplan en daarmee ook met de ruimtelijke verordening. De voorgestelde ontwikkelingen zijn geen ontwikkelingen die passen binnen de gestelde provinciale contouren. Er wordt ook geen enkele poging tot argumentatie gedaan, waarom de voorgestelde ontwikkelingen zouden moeten worden aangemerkt als ontwikkelingen die destijds zijn goedgekeurd en in overeenstemming zijn met de provinciale regels en het provinciale beleid.	j. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 10, onderdeel b.
Strijdigheid uitwerkingsplan met provinciaal en regionaal beleid, afspraken en regels – Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020 k. De gemeente Zevenaar maakt onderdeel uit van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In het Regionaal Plan, dat op 26 oktober 2006 door de KAN-raad is vastgesteld en door appellant is goedgekeurd, zijn afspraken over detailhandel gemaakt. Het Regionaal Plan heeft de status van een structuurvisie. Het Regionaal Plan is qua beleid en contouren m.b.t. detailhandel vergelijkbaar met het Streekplan en de Ruimtelijke Verordening. Grootschalige thematische voorzieningen, zoals leisure, passen op grond van ruimtelijke aspecten alleen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek. Voor grootschalige en specifieke vormen van detailhandel op perifere locaties geldt een aantal aanvullende voorwaarden. Zo is alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Binnen de stadsregio is in het rode raamwerk de mogelijkheid aanwezig voor de vestiging van een cluster van grootschalige detailhandelsvoorzieningen, mits dit geen duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur tot gevolg heeft. De betrokken gemeentebesturen hebben bij de ontwikkeling van genoemde locaties een afstemmingsverplichting jegens elkaar en het bestuur van de Stadsregio. Het bestuur van de Stadsregio heeft hierbij een arbiterrrol. Partijen maken in een convenant nadere afspraken over programmering, volumes, fasering, thema's en marktsegmenten. Het Regionaal Programma Detailhandel (zie 2.4 van deze zienswijze) kan als zodanig worden aangemerkt. In de toelichting op de Ruimtelijke Verordening zijn bovengenoemde afspraken overigens samengevat: 'In	k. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 10, onderdeel b.

de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn grootschalige detailhandelsvestigingen alleen toegestaan in en direct aansluitend op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Kronenburg/ Gelredome en Dukenburg. Daarnaast is een Zoekgebied PDV A325 opgenomen waarbinnen drie locaties in aanmerking komen voor de vestiging van bovenlokale winkel- en vrije tijdsvoorzieningen, te weten: Gelredome, Aamse poort en Ressen. De Spoorallee wordt hier niet genoemd. In de toelichting van het uitwerkingsplan heeft u zich enkel beperkt tot het citeren van de visie/het doel van het Regionaal Plan en blijft een verdere concretisering en argumentatie volledig achterwege. Er is niet inzichtelijk gemaakt of de voorgestelde ontwikkelingen passen binnen de regels en contouren als hierboven geschetst. Gelet op al het bovenstaande kan appellant niet anders concluderen dan dat het uitwerkingsplan strijdig is met het Regionaal Plan.	
Strijdigheid uitwerkingsplan met provinciaal en regionaal beleid, afspraken en regels – Regionaal Programma Detailhandel 2013 I. In het Regionaal Programma Detailhandel 2013 (verder: RPD) hebben de deelnemende gemeenten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen nadere afspraken gemaakt over programmering, volumes, fasering, thema's en marktsegmenten. In een brief van appellant d.d. 12 februari 2014 aan het college van bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen (bijlage 7¹⁰) heeft appellant aangegeven in te stemmen met de afspraken in het RPD (met uitzondering van de afspraken over de locatie Ressen). In genoemde brief bevestigt appellant eveneens dat appellant haar ruimtelijke instrumentarium kan inzetten om de afspraken in het RPD te verzegelen. Bij de totstandkoming van het RPD is allereerst onderzoek gedaan naar de stand van zaken van de detailhandel in de stadsregio, het functioneren van de sector, de trends die er spelen, de ontwikkelingen en de verwachtingen van de consumenten en marktpartijen. Gezien de beperkte marktruimte, de crisis en de ontwikkelingen in de detailhandel, is de afspraak gemaakt dat zeer terughoudend wordt omgegaan met detailhandelsontwikkelingen. Doel hiervan is het creëren en in stand houden van een evenwichtige en toekomstbestendige regionale detailhandelsstructuur. Eventuele nieuw te realiseren ontwikkelingen kunnen in beperkte mate worden toegestaan, maar enkel in het middengebied tussen de steden Arnhem en Nijmegen en rondom Ikea in Duiven. In een brief van 27 augustus 2013 (bijlage 8¹¹) heeft appellant aangegeven dat zij de keuze in het Regionaal Programma Detailhandel van de Stadsregio	I. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 10, onderdeel b.

¹⁰ Als bijlage 7 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

¹¹ Als bijlage 8 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

steunen om de detailhandelsontwikkelingen met een (boven)regionale functie te schrappen op de locatie Spoorallee in Zevenaar. De beoogde ontwikkelingen op de Spoorallee zijn in strijd met de (sub)doelstellingen van het RPD. Deze subdoelstellingen betreffen onder andere: (1) complementair aan centra om leegloop tegen te gaan, (2) aandacht voor kwantiteit om overaanbod te voorkomen en (3) inzetten op clustering om verdere versnippering te voorkomen. Gelet op al het voorgaande en meer in het bijzonder, hoofdstuk 1 (huidige ontwikkelingen) van deze zienswijze, zijn de voorgestelde ontwikkelingen in het uitwerkingsplan strijdig met de afspraken van het RPD.	
Strijdigheid uitwerkingsplan met provinciaal en regionaal beleid, afspraken en regels – Toekomstig beleid en regels m. De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli jl. vastgesteld, maar nog niet in werking getreden en de Omgevingsverordening Gelderland, waarvan het concept al geruime tijd bekend is, zal naar verwachting in het najaar van 2014 worden vastgesteld en tezamen met de Omgevingsvisie in werking treden. In de toelichting bij het uitwerkingsplan is nagelaten het beleid zoals neergelegd in de Omgevingsvisie en de concept-Omgevingsverordening bij de motivering te betrekken. Gelet op de huidige en toekomstige detailhandelsontwikkelingen, welke in het nieuwe beleid en de regels is opgenomen, had uw college, gelet op een goede ruimtelijke ordening, dit in de belangenafweging mee moeten nemen. De Omgevingsvisie en de concept-Omgevingsverordening zijn in co-creatie met alle betrokkenen tot stand gekomen en de inhoud ervan kan als volgt worden samengevat. Het doel van het beleid is gericht op het behoud van een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandelsstructuur in Gelderland die bijdraagt aan de vitaliteit van steden en dorpen. Met het toevoegen van nieuw winkeloppervlak wordt zeer terughoudend omgegaan. Er komt een rem op uitbreidingsplannen en plannen voor nieuwe grote perifere locaties. Negatieve gevolgen van overcapaciteit en leegstand op het woon-, leef- en ondernemingsklimaat in de omgeving van de bestaande winkels in wijken en centra moet worden voorkomen. Regionale afstemming en samenwerking wordt gestimuleerd en gefaciliteerd. Dit geldt in de eerste plaats voor (grootschalige) detailhandel met een bovenlokale functie. De regionale afspraken kunnen worden vastgelegd in een RPD, wat voorde Stadsregio Arnhem Nijmegen dus al gebeurd is. Voor perifere detailhandelslocaties is extra beleid geformuleerd. Detailhandel kan alleen op een perifere locatie worden toegestaan wanneer dit uit oogpunt van ruimte of veiligheid vereist is. Inzichtelijk moet worden gemaakt (met behulp van de	m. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 10, onderdeel b.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking) dat de regionale behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief aanwezig is. Op een beperkt aantal locaties wordt onder voorwaarden ruimte geboden aan grootschalige detailhandel met een regionale verzorgingsfunctie. Hier dienen regionale afspraken over gemaakt te worden, waarbij duidelijk is dat de Ladder voor duurzame verstedelijking is betrokken, het proces transparant en duidelijk is en overheden en partijen actief betrokken zijn bij het afwegingsproces. De ontwikkeling op de Spoorallee voldoet geenszins aan het bepaalde in de Omgevingsvisie en de concept-Omgevingsverordening. U heeft nagelaten te motiveren dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het toekomstige, doch kenbare, beleid.	
Ladder voor Duurzame Verstedelijking n. De ontwikkelingen in het uitwerkingsplan betreffen stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Bro. In paragraaf 3.2 wordt in de toelichting van het uitwerkingsplan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegepast (artikel 3.1.6., tweede lid, Bro), doch de treden van deze ladder worden op een onjuiste manier en onvolledig doorlopen.	n. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f en tevens naar zienswijze 10, onderdeel i.
Ladder voor Duurzame Verstedelijking - Trede 1 o. Is er sprake van een actuele regionale behoefte? De verwijzing naar het feit dat er een concrete gegadigde is, die naar aanleiding van eigen onderzoek tot de conclusie is gekomen dat voldoende marktruimte bestaat voor de ontwikkeling en dat die gegadigde de ontwikkeling wil realiseren, is onvoldoende om aan te tonen dat er sprake is van een actuele regionale behoefte. Bij de toepassing van de ladder dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Dit betekent voor detailhandel dat dient te worden gemotiveerd dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand. Verwijzing naar beleidsdocumenten of andere stukken, als bijvoorbeeld een effectenrapportage, kan volstaan, indien aan die stukken concrete onderzoeken ten grondslag liggen naar de behoefte in de regio en indien daarin concreet rekening is gehouden met de ontwikkelingen op de locatie. Goudappel Coffeng heeft niet zelf actueel onderzoek gedaan, maar heeft zich beperkt tot het gebruik van verschillende bronnen uit verschillende jaren. Vervolgens worden een aantal inschattingen gemaakt en verwachtingen uitgesproken, maar het is onduidelijk waar sommige berekeningen en verwachtingen op zijn gebaseerd. Een voorbeeld hiervoor is de verwachte synergiewerking en de geringe impact op de voorzieningenstructuur. Concrete gegevens waaruit kan worden gehaald dat winkelleegstand wordt voorkomen en de regionale behoefte aanwezig is, is daarmee volstrekt onvoldoende aangetoond. Daarbij komt dat het	o. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f en tevens naar zienswijze 10, onderdeel i.

onderzoek vooral betrekking heeft op een Factory Outlet Center en vrijwel niet op de andere planologische mogelijkheden van het Leisurepark, zijnde restaurant, hotel, congres, wellness, fitness en een indoor kinderspeelhal. Vanwege het feit dat de ontwikkeling strijdig is met regionaal beleid en de regionale afspraken die zijn gebaseerd op concrete gegevens en onderzoeken (o.a. Regionaal Programma Detailhandel 2013) is het onjuist dat de regionale behoefte met het eigen onvolledige onderzoek van Stable en KWP voldoende zou zijn onderbouwd, laat staan een gegeven is. De koppeling en verwijzing naar eerdere onderzoeken met een tegengestelde uitkomst (bijvoorbeeld de onderzoeksresultaten behorend bij het RPD) is niet bij de afweging betrokken. Om tot een juiste beoordeling te komen, hadden de verschillende onderzoeken en bijbehorende beleidsdocumenten en belangen zorgvuldig bij de afweging betrokken moeten worden. Het RPD met bijbehorende onderzoeken speelt hierbij een belangrijke rol.	
Ladder voor Duurzame Verstedelijking - Trede 2 p. Kan de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins? In hoofdstuk 3 van de toelichting van het uitwerkingsplan wordt bij de uitleg van trede 2 vastgehouden aan de verwachting dat er veel autobewegingen nodig zijn en dat voor het snel afwikkelen van het verkeer de locatie Spoorallee een perfecte locatie is. Dit is een onjuiste benadering van de trede. Mits deugdelijk gemotiveerd kan ervoor worden gekozen om uitbreiding mogelijk te maken voordat alle inbreidings- en transformatielocaties zijn benut, indien de actuele regionale behoefte groter is dan waaraan kan worden voldaan binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is niet gemotiveerd dat er geen andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn die passend ontsloten kunnen worden en die niet geschikt zullen zijn voor de beoogde ontwikkeling, zodat de locatie Spoorallee de enige geschikte locatie kan zijn. Een enkele verwijzing naar voorbeelden is onvoldoende. Nu dit niet is gemotiveerd, is de tweede trede ook op een onjuiste manier beantwoord. Overigens zij hierbij opgemerkt dat de bereikbaarheid van de locatie bovendien ook nog onzeker is. De besluiten omtrent de komst van een station zijn nog niet genomen. Dat deze besluiten na 2018 in positieve zin zullen worden genomen achten wij, gelet op de voorwaarden die wij daar aan hebben verbonden, onwaarschijnlijk. Een toekomstig station Zevenaar-oost kan daarom niet als een gegeven worden beschouwd. Het uitwerkingsplan kan daarom niet de bereikbaarheid als een onderbouwing gebruiken voor de beoogde ontwikkelingen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.	p. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f en tevens naar zienswijze 6, onderdeel i alsook naar zienswijze 10, onderdeel o.
Ladder voor Duurzame Verstedelijking - Trede 3 q. Aangezien trede 1 en 2 niet goed zijn doorlopen, kan	q. Korteheidshalve wordt verwezen naar de

de beantwoording van de derde trede nu niet beoordeeld worden. De beantwoording van de derde trede is afhankelijk van een juiste beantwoording van de eerste twee treden. De stappen van de ladder schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent en de verantwoordelijkheid draagt voor de ruimtelijke afweging met betrekking tot die ontwikkeling. Appellant kan niet anders concluderen dan dat u bij de opstelling van het uitwerkingsplan niet de vereiste verantwoordelijkheid heeft genomen om de ruimtelijke afweging met betrekking tot de ontwikkelingen op een juiste manier te doen. Het uitwerkingsplan is daarom strijdig met het bepaalde in artikel 3.1.6., tweede lid, Bro en daarmee met het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.	beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f en tevens naar zienswijze 6, onderdeel i alsook naar zienswijze 10, onderdeel o.
Strijdigheid bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II r. Bij de toelichting in paragraaf 5.1 van het bestemmingsplan is aangegeven dat het voordeel van het later uitwerken van een bestemmingsplan is, dat tot kort voor de realisering - binnen de opgenomen marges - kan worden ingespeeld op gewijzigde inzichten. Onduidelijk is waarom de gemeente juist met deze uitwerking in strijd met de gewijzigde inzichten (zie hoofdstuk 1 van deze zienswijze) handelt. Artikel 12.3.2 onder a van het bestemmingsplan regelt bovendien dat het tempo van uitwerken geschiedt met inachtneming van de (regionale) behoefte en het hierbij behorende beleid. Gelet op het bovenstaande, is het uitwerkingsplan in strijd met huidig en toekomstig provinciaal en regionaal beleid, regels, afspraken en behoefte en daarmee in strijd met het bestemmingsplan. Zoals reeds onder paragraaf 2.1 is toegelicht, heeft appellant in de gesprekken en adviezen m.b.t. het bestemmingsplan destijds aangegeven dat de voorgestelde ontwikkelingen op dat moment geen strijdigheid vertoonden met het Streekplan Gelderland 2005. De voorgestelde ontwikkelingen, zijnde volumineuze detailhandel, konden in overeenstemming zijn met het Streekplan Gelderland 2005. De bestemmingsregeling Gemengd-uit te werken liet functies toe die inderdaad goed pasten in het gebied en conform het Streekplan zouden zijn. De planning en de exacte locatie en exacte uitvoering was destijds echter nog niet klaar en de uitwerkingen zouden daar t.z.t. duidelijkheid over geven. De goedkeuring is gegeven met de wetenschap en het vertrouwen dat de bestemming Gemengd-uit te werken zou worden uitgewerkt conform het geldende beleid, de geldende regels en een goede ruimtelijke ordening. Destijds is bij brief van 26 februari 2007 aangegeven dat de positie van bestaande winkelgebieden prioriteit heeft (zie bijlage 2). In het uitwerkingsplan gaat u daaraan voorbij. Gezien bovenstaande passen de nu voorgestelde ontwikkelingen daarom niet binnen de	r. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s en tevens naar zienswijze 10 onderdeel b.

bestemming Gemengd-uit te werken, zoals ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan was bedoeld en voorzien. Bovendien zijn "Factory Outlet Center" en "Recreatief Medegebruik" begrippen welke het uitwerkingsplan introduceert als vallende onder de bestemming Gemengd-uit te werken, terwijl die niet genoemd zijn in het bestemmingsplan. Er is daarnaast niet gemotiveerd waarom de ontwikkelingen, zijnde congres, wellness, fitness en een indoor kinderspeelhal, ontwikkelingen zijn die onder de bestemming Gemengd-uit te werken vallen. Een begripsomschrijving van 'leisurevoorzieningen' ontbreekt in de voorschriften van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.4, met verwijzing naar provinciaal beleid, het begrip 'leisure' omschreven als 'grootschalige voorzieningen voor vrijetijdsbesteding'. Niet valt in te zien waarom genoemde ontwikkelingen aan te merken zijn als grootschalige voorzieningen voor vrijetijdsbesteding (leisure), zoals omschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, danwel aan te merken zijn als functies als bedoeld in artikel 12.1 van het bestemmingsplan. Het uitwerkingsplan vertoont, gezien bovenstaande, strijdigheden met (de bedoeling van) de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan.	
Bestuurlijk overleg s. In een brief van 27 augustus 2013 heeft appellant aangegeven dat zij de keuze in het Regionaal Programma Detailhandel van de Stadsregio steunt om de detailhandelsontwikkelingen met een (boven)regionale functie te schrappen op de locatie Spoorallee in Zevenaar. Sinds vorig jaar zijn is appellant zowel ambtelijk als bestuurlijk (overleg 13 januari jl.) in gesprek met u over de locatie Spoorallee, mede in relatie tot de woningbouw- en bedrijventerreinprogrammering en de investeringen in diverse mobiliteitsprojecten, om zo tot een integrale gebiedsbenadering te komen. U heeft er voor gekozen om de detailhandelsontwikkelingen op de locatie Spoorallee door te zetten en heeft appellant daar op het laatste moment, namelijk donderdagmiddag 26 juni jl., net voor de bekendmaking in de pers, van op de hoogte gesteld. Daarvoor is appellant op geen enkele wijze op de hoogte gesteld van het uitwerkingsplan en het voornemen voor een FOC en het sluiten van een intentie-overeenkomst met de initiatiefnemers. Gelet op het bepaalde in artikel 3.1.1. lid 1 jo 1.1.1 lid 3 Bro had er vooroverleg gepleegd moeten worden met appellant. Het enkel, en nog wel op het laatst mogelijke moment, op de hoogte brengen van de plannen is onvoldoende.	s. In het bestuurlijk overleg van 13 januari 2014 is naar aanleiding van het standpunt van Gedeputeerde Staten over het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) van de Stadsregio, gesproken over de ontwikkeling van de Spoorallee en mogelijkheden om tot aanpassing van de bestemming te komen. De bestuurders hebben met elkaar afgesproken dat een ambtelijke verkenning zou plaatsvinden naar de compensatiemogelijkheden voor de gemeente Zevenaar als zij de plannen voor de Spoorallee niet tot uitvoer zouden brengen. De gemeente heeft daarbij aangegeven dat zij, in afwachting van het voorstel van de Provincie, wel doorging met de uitwerking van de plannen voor de Spoorallee omdat een serieuze marktpartij zich bij de gemeente had gemeld en dat er een intentieovereenkomst lag met MAB / KWP. Na terugtrekking van MAB heeft de gemeente deze intentieovereenkomst voorgezet met KWP. Er zijn vervolgens diverse ambtelijke overleggen geweest en er zijn overzichten uitgewisseld van de mogelijkheden. Vooral op het gebied van mobiliteit lijken provincie en gemeente gemeenschappelijke doelen en belangen te hebben. Dit heeft tot nu toe niet geleid tot een concreet ambtelijk voorstel van de provincie dat besproken kan worden in het bestuurlijk overleg. Ook ambtelijk zijn nog geen concrete voorstellen gedaan vanuit de provincie.

	Oorspronkelijk was het de bedoeling een dergelijk voorstel ruim voor de zomer bestuurlijk te agenderen. Vanwege het gebrek aan resultaat op ambtelijk niveau was het bestuurlijk overleg pas op 4 september 2014 ingepland. Inmiddels heeft de gemeente het uitwerkingsplan voor de Spoorallee eind juni ter inzage gelegd. De gedeputeerde is hierover op 26 juni 2014 vooruitlopend op deze ter visie legging geïnformeerd. Daarna hebben diverse bestuurlijke overleggen plaatsgevonden.
Strijdigheid goede ruimtelijke ordening en eigen gemeentelijk beleid t. Al het bovenstaande betekent dat het uitwerkingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De provinciale en regionale belangen zijn niet dan wel onjuist in de afweging betrokken. De behoefte aan de voorgestelde ontwikkelingen is onvoldoende aangetoond en er is niet dan wel onvoldoende ingespeeld op de veranderende ruimtelijke inzichten. Daarbij wijst appellant er op dat de oorspronkelijke ontwikkelaar van de retailplannen zich vanwege de veranderende marktomstandigheden uit het project heeft teruggetrokken. Desondanks heeft u op 24 maart 2014 (en dus geruime tijd na vaststelling van het RPD) een nieuwe intentie-overeenkomst gesloten, met de wetenschap dat dit in strijd is met de regionale behoefte en afspraken en het provinciale (toekomstige) beleid en de regels. Een doelmatige motivering van dit uitwerkingsplan welke strijdig is met de regionale behoefte, afspraken en een goede ruimtelijke ordening ontbreekt. Dit is zeker merkwaardig, gelet op het feit dat het beleid in de Structuurvisie gemeente Zevenaar 2030 (vastgesteld op 20 februari 2013) ook erkent dat er momenteel grote veranderingen in de detailhandelssector plaatsvinden en de ontwikkelingen sinds de vaststelling van het bestemmingsplan veranderd zijn. Samengevat geeft de structuurvisie aan: <i>“dat ingespeeld moet worden op de nieuwe ontwikkelingen, zodat de gemeente een sterk winkelapparaat blijft houden. Van belang is om bezoekers naar het centrum te blijven trekken en om ze te verrassen met het aanbod. Er is daarom behoefte aan een Centrumvisie. Vooruitlopend hierop zal, mede gezien de ontwikkelingen van de Spoorallee, het Zevenaarse detailhandelsbeleid worden herijkt met een detailhandelsstructuurvisie. Een belangrijke onderzoeksvraag hierin is hoe het centrum moet inspelen op trends als internetverkoop en schaalvergroting om levensvatbaar te blijven en vitaal te blijven. Daarnaast moet onderzocht worden of en hoe de detailhandel op de Spoorallee complementair kan zijn aan het aanbod in het centrum. Verderop wordt erkent dat het beleid voor de perifere locaties bijgesteld moet worden. Het huidige detailhandelsbeleid dateert nl. uit 2001 en is erg aanbodgericht. Vanuit de markt zijn er verzoeken om buiten de kaders van het huidige regionale beleid te mogen ontwikkelen. De eerste helft van 2012 zal</i>	t. Bij de goedkeuring van het moederplan door Gedeputeerde Staten (GS) is bepaald dat het uitwerkingsplan geen goedkeuring behoeft. Er is dus sprake van een door GS goedgekeurd en onherroepelijk moederplan. Het uitwerkingsplan kan alleen getoetst worden of deze in overeenstemming is met de uitwerkingsregels van het moederplan en of het plan binnen de bij het moederplan gestelde regels, in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat in de rechtsbescherming tegen een uitwerkingsplan dat bijvoorbeeld alle gronden bestemt voor detailhandel, waaronder volumineuze detailhandel (dat in principe is toegestaan op grond van het moederplan), wel kan worden aangevoerd dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening indien deze uitwerking ertoe leidt dat er sprake is van een ‘duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau’. In de rechtsbescherming tegen het uitwerkingsplan kan echter niet de stelling worden ingenomen dat detailhandel en leisure voorzieningen (in het algemeen) in strijd zijn met het provinciaal / regionaal beleid/ een goede ruimtelijk ordening. Dit maakt immers het moederplan mogelijk en dat plan is onherroepelijk. De gemeente Zevenaar is van mening dat de realisatie van een factory outlet op de Spoorallee niet leidt tot een ‘duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau’. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 12) wordt nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte.

<i>worden benut om het regionale detailhandelsbeleid te evalueren en wellicht te herijken.”</i> Gelet op het bepaalde in de Structuurvisie (en tevens op het feit dat de ontwikkelingen op de Spoorallee niet in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, provinciaal en regionaal beleid, regels en afspraken) had u in de toelichting van het uitwerkingsplan in paragraaf 3.5.1. moeten toelichten waarom ervoor wordt gekozen eerst een uitwerkingsplan op te stellen, alvorens een centrumvisie en detailhandelsbeleid opgesteld worden. Uit de eigen gemeentelijke structuurvisie blijkt nl. dat hier behoefte aan is alvorens de ontwikkelingen op de Spoorallee worden voortgezet.	
u. Appellant concludeert dat, op grond van al het bovenstaande, het uitwerkingsplan: 1. niet conform art. 3.1.1. Bro is voorbereid; 2. de haalbaarheid en uitvoerbaarheid onvoldoende inzichtelijk maakt; 3. voorzien is van een gebrekkige motivering, welke motivering aldus niet doelmatig en volledig is; 4. onvoldoende de lokale, regionale als bovenregionale belangen heeft afgewogen, waardoor er sprake is van een onzorgvuldige belangenafweging; 5. in strijd is met het bepaalde in artikel 3.1.6., tweede lid, Bro en dat daarmee de regionale behoefte niet is aangetoond; 6. in strijd is met huidig en toekomstig provinciaal en regionaal beleid, regels en afspraken; 7. in strijd handelt met de structuurvisie van uw eigen gemeente; 8. niet inspeelt op de gewijzigde ruimtelijke inzichten; 9. in strijd is met de (bedoeling van de) uitwerkingsregels in het bestemmingsplan; 10. strijdig is met een goede ruimtelijke ordening; en u aldus bij de voorbereiding van het uitwerkingsplan niet de vereiste verantwoordelijkheid heeft genomen om de ruimtelijke afwegingen met betrekking tot de ontwikkelingen op een juiste en verantwoorde manier te doen. Het is voor appellant onduidelijk waarom in maart 2014 opnieuw een intentieovereenkomst is gesloten met de initiatiefnemers en waarom er niet voor is gekozen het bestemmingsplan conform de huidige ruimtelijke inzichten aan te passen. Gelet op de inhoud van deze zienswijze verzoekt appellant uw college om niet tot vaststelling van het uitwerkingsplan (in deze vorm) over te gaan.	u. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 10, onderdelen a tot en met t. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan “Spoorallee” voort te zetten. Parallel aan de procedure van het uitwerkingsplan is de gemeente bezig met het opstellen van de nieuwe centrumvisie. De gemeente Zevenaar is van mening dat naast een levendig, attractief en economisch vitaal centrum de Spoorallee ontwikkeld kan worden. Om te komen tot een goede afstemming tussen beide gebieden is in de opgavennotitie voor de nieuwe Centrumvisie, de afstemming tussen de Spoorallee en het centrum als belangrijke opgave opgenomen.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is deels gegrond.	
11. Vereniging van Vastgoedeigenaren Doetinchem (VVVD)	

a. In de Staatscourant van 26 juni 2014 heeft u een publicatie gedaan inzake het ontwerp uitwerkingsplan "Sporallee". Dit plan ligt van 27 juni 2014 tot 8 augustus 2014 ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Van deze mogelijkheid maakt appellant gebruik. Voornoemd uitwerkingsplan maakt het mogelijk om aan de oostkant van Zevenaar (o.a.) een factory outlet centrum (FOC) te realiseren van 15.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) oftewel 12.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De vastgoedeigenaren in de gemeente Doetinchem worden door de realisatie van dit plan rechtstreeks in hun belangen getroffen. Tegen het ontwerp uitwerkingsplan Sporallee maken wij de volgende bezwaren kenbaar.	a. Hiervan is kennis genomen.
b. Het uitwerkingsplan "Sporallee" is niet in overeenstemming met de omgevingsverordening en het Provinciale beleid.	b. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.
c. Het rapport van Goudappel Coffeng schetst een te rooskleurig plaatje. In deze verwijst appellant naar het desk onderzoek van Inretail. Hieruit blijkt dat er grote effecten zijn op de winkelgebieden in een grote cirkel om Zevenaar.	c. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 33, onderdelen a tot en met h.
d. De bestaande FOC's in Lelystad en Roermond bedienen hetzelfde marktgebied. Door de schaalgrootte van het FOC in Zevenaar is de kans van slagen nihil om deze winkelgebieden te overtreffen. Nieuwe leegstand dreigt.	d. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aan Goudappel Coffeng gevraagd op het onderzoek van DTNP te reageren. Met betrekking tot het verzorgingsgebied / marktgebied van het Factory Outlet Centrum wordt het volgende geconcludeerd. Goudappel Coffeng stelt dat DTNP suggereert dat het inmiddels een bekend patroon van planontwikkelaars is om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te trekken. Deze suggestieve opmerking klopt niet. Zowel Goudappel Coffeng als ontwikkelaar KWP / Stable heeft de beschikking over de daadwerkelijke cijfers van de consumentenherkomst van de centra in Batavia Stad en Roosendaal. Aanvullend heeft Goudappel Coffeng een jarenlange monitorenreeks van de effecten van Batavia Stad op consumentengedrag in Lelystad onderzocht en heeft Goudappel Coffeng de beschikking over data van diverse FOC's in Duitsland. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bezoekers uit deze grote verzorgingsgebieden komen en bereid zijn om dergelijke afstanden te rijden. Dit komt onder andere doordat een bezoek aan een FOC wordt gedaan als 'dagje uit' en ook vaak wordt gecombineerd met bezoeken aan andere winkelcentra of leisureactiviteiten in de omgeving. Bovendien blijkt dat de Duitse consument zeer merk-

	en prijsbewust is en bereid is grotere afstanden en reistijden af te leggen voor een winkelbezoek. Gezien de belangrijke rol van de Duitse consument in het verzorgingsgebied rondom Zevenaar is dit uiterst relevant. Daarbij komt dat de A12 een belangrijke route vanuit Duitsland naar Nederland is. Veel Duitsers die naar de Nederlandse kust gaan, rijden via de A12. Omgekeerd gaan Nederlanders die op vakantie gaan naar Duitsland, Oostenrijk of Italië, ook veel via de A12. Herkomstonderzoek in het FOC Wertheim gelegen aan de A2, 90 kilometer ten oosten van Frankfurt, maakt duidelijk wat het belang is van de ligging aan de snelweg die veel gebruikt wordt voor toeristisch en recreatief verkeer. Naast het gebruik van dit bronmateriaal heeft Goudappel Coffeng een zeer gedegen afweging gemaakt van de te behalen marktaandeelen uit de reistijdzones. Hiervoor zijn de volgende aspecten afgewogen: - Aantal inwoners per reistijdzone. - Bevolkingskenmerken per reistijdzone, zoals leeftijd en besteedbaar inkomen. - Concurrerend aanbod per reistijdzone in de betreffende branches. - Ligging van andere FOC's per reistijdzone. DTNP heeft op kaart 1 de zones ingedeeld vanaf elke FOC. Goudappel Coffeng heeft een vergelijkbare analyse uitgevoerd om een realistische inschatting te maken van het marktaandeel per reistijdzone. - Ligging aan de A12 met veel Duits-Nederlands recreatief verkeer. Goudappel Coffeng heeft een realistische inschatting gemaakt van het aantal inwoners per reistijdzone dat het FOC in Zevenaar zal gaan bezoeken.
e. Het aanbod zal feitelijk gelijk zijn aan hetgeen door de omringende steden en dorpen wordt aangeboden. De voorwaarden waaronder, zoals onder meer grondprijzen en vestigingsvoorwaarden (7 dagen per week open) zijn concurrentievervalsend, hetgeen leegstand van panden in de periferie betekent. Hierdoor wordt de leefbaarheid in de dorpen en steden direct aangetast. Tevens zal door het sluiten van winkels in de periferie de werkloosheid verder oplopen.	e. Met het bijgevoegde aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng (bijlage 12 en 13) wordt nader onderbouwd wat de regionale behoefte is en welke gevolgen een dergelijke ontwikkeling zou kunnen hebben op de leegstand in Zevenaar en de regio. Uit dit onderzoek blijkt dat er wel sprake is van een regionale behoefte en dat, vanwege de geringe verdringingseffecten van een FOC, de kans op een toename van de leegstand bijzonder klein is. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
f. Op grond van de bezwaren zoals hiervoor geformuleerd verzoekt appellant hierbij de initiatieven voor het realiseren van een FOC niet te	f. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5, onderdeel h.

honoreren. Indien u voornemens bent de initiatieven te honoreren wil appellant gaarne gehoord worden. Appellant zal dan op basis van de uitkomsten van nader onderzoek u een beeld kunnen schetsen van de gevolgen voor de leegstand in de binnensteden.	Van het overige van de zienswijze zoals hiernaast verwoord, is kennis genomen.
g. Volledigheidshalve vermeldt appellant nog dat zij een kopie van deze brief heeft gezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland en het College van B&W Doetinchem.	g. Hiervan is kennis genomen.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond.

12. Gemeente Doetinchem

a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 7, onderdelen a t/m f.	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7, onderdelen a t/m f.
Structuurvisie Zevenaar 2030	
b. Op 25 september 2012 heeft appellant gereageerd op de Structuurvisie Zevenaar 2030. Ook in deze brief maakt appellant al haar zorgen/bezwaren bekend aangaande de ontwikkeling van een outletcenter. Naar aanleiding van de brief van appellant is er een gesprek geweest tussen uw en ons college. In dit gesprek heeft appellant, in onze ogen, de afspraak gemaakt dat bij dergelijke planvorming wij elkaar uitvoerig zouden informeren en betrekken.	b. De gemeente Zevenaar is van mening dat in het kader van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" de rijks- en provinciale diensten reeds van de plannen op de hoogte zijn gebracht. Hiervan hebben andere gemeenten zich ook op de hoogte kunnen stellen. Voorliggend plan betreft een uitwerking van het moederplan. Het ontwerp is bekend gemaakt in de Staatscourant en de Liemers Lantaren. Iedereen heeft hiermee de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

Conclusie: De zienswijze is ongegrond.

13. ANKO Juridisch Advies, D. Oberink, namens: mevrouw R. van der Parren van Hair Excellent (Arnhem)

Uitwerkingsplan wijkt af van moederplan	
a. Weliswaar zijn kappersbedrijven en schoonheidsinstituten toelaatbaar volgens bijlage 1 (bedrijvenlijst), waarnaar wordt verwezen in artikel 3 lid 1 sub i van de bestemmingsregels van dit uitwerkingsplan. Maar dit is niet in overeenstemming met het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" uit 2007 (moederplan). In artikel 12 lid 1 van de bestemmingsregels van dit plan staat vermeld dat de op de plankaart voor "gemengd -uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd. Maar bijlage 2 blijkt een lijst van bedrijven en installaties te zijn dat behoort bij artikel 11 van de voorschriften (dit blijkt althans uit de naam ervan). Bij artikel 12 is geen lijst van toegestane bedrijven en installaties gevoegd.	a. In artikel 3 lid 1 sub i is aangegeven dat binnen de bestemming bedrijven mogelijk zijn zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties. Bijlage 1 bij de regels van het uitwerkingsplan "Spoorallee" betreft deze bedrijvenlijst. Dit komt overeen met de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", artikel 12 lid 1. Hierin is het volgende opgenomen: aangewezen gronden zijn bestemd voor een station, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, <u>detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel</u> , horecabedrijven, leisurevoorzieningen, <u>bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties, die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd</u> , met

	daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water, wegen, paden, openbare nutsvoorzieningen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen. In het moederplan is als bijlage 2 opgenomen: Lijst van bedrijven en installaties, artikel 11 (Gemengd – Uit te werken). Blijkbaar is er een schrijffout gemaakt en had artikel 11 moeten zijn artikel 12. Het is overduidelijk dat hier het artikel ‘Gemengd – uit te werken’ wordt bedoeld. Conform hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota wordt deze bijlage overigens verwijderd uit het uitwerkingsplan.
Behoeftte-element genegeerd b. In artikel 12 lid 3 onder 2a van het moederplan staat vermeld dat het tempo van uitwerken geschiedt met inachtneming van de behoefte, met inachtneming van de regionale behoefte en het ruimtelijk beleid, zoals die voor Zevenaar volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) gelden. Nergens wordt evenwel in de toelichting bij het uitwerkingsplan melding gemaakt van enig onderzoek omtrent de behoefte aan kappersbedrijven en schoonheidsinstituten.	b. Kortheidshalve wordt verwezen naar de haalbaarheids- en effectanalyse die als bijlage 2 is toegevoegd aan het uitwerkingsplan “Spoorallee”.
c. Op grond van het voorgaande verzoekt appellant u hierbij het uitwerkingsplan voor het leisurepark terug te nemen en af te zien van verdere procedures voor een dergelijk park.	c. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan “Spoorallee” voort te zetten.
d. Appellant vermeldt nog dat zij een kopie van deze brief hebben gezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland met daarbij het verzoek een leisurepark nabij Zevenaar te voorkomen.	d. Hiervan is kennis genomen.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is deels gegrond.	
14. SPF Beheer B.V. namens: Stichting Spoorwegpensioenfonds	
a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
b. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 11, onderdelen a t/m g.	b. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 11, onderdelen a t/m g.
c. Tevens wil appellant u graag wijzen op een onlangs	c. Hiervan is kennis genomen. Kortheidshalve wordt

verschenen artikel in de Vastgoedmarkt.nl (bijlage 9¹²). Uit onderzoek van de Rekenkamercommissie Schiedam Vlaardingen in samenwerking met Roots Beleidsadvies en Locatus, blijkt dat gemeentelijke kosten van bovenmatige winkelleegstand fors zijn en vaak niet meegenomen worden in de besluitvorming om het winkelaanbod uit te breiden. Hierin wordt aanbevolen om niet alleen te kijken naar de directe kosten en baten in een plangebied, maar ook naar de consequenties van de plannen voor gebruikers en eigenaren in de omgeving. De negatieve effecten van de komst van een FOC, brengt ook reële risico's op inkomstenderving en toenemende uitgaven voor gemeenten met zich mee.	verwezen naar bijlagen 12 en 13, waarin Goudappel Coffeng op deze onderwerpen ingaat.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
15. Centrum Management Doetinchem, J. Tiemessen, namens: Ondernemers Fonds Doetinchem, Ondernemers Vereniging Doetinchem, Koninklijke horeca afd. Doetinchem en Vereniging van Vastgoedeigenaren Doetinchem	
a. Korteheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 7, onderdelen a t/m f.	a. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7, onderdelen a t/m f.
b. Korteheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 12, onderdeel b.	b. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 12, onderdeel b.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
16. Intersport Luisig	
a. Hiermee dient appellant zijn zienswijze in tegen het Uitwerkingsplan Spoorallee. Als eigenaar van een sportwinkel in het centrum van Zevenaar (Intersport Luisig), maakt appellant zich ernstig zorgen over de gevolgen van de komst van een leisurepark, zoals beschreven in het uitwerkingsplan, voor zijn eigen winkel, maar ook voor het winkelcentrum van Zevenaar als zodanig. Belangen van appellant zijn dan ook rechtstreeks bij de vaststelling van het uitwerkingsplan betrokken. In het kort komen de bezwaren van appellant op het volgende neer: • het uitwerkingsplan is in strijd met het bestemmingsplan; • het uitwerkingsplan is in strijd met provinciaal beleid; • het uitwerkingsplan is in strijd met regionaal beleid; • de ruimtelijke onderbouwing van het uitwerkingsplan is volstrekt onvoldoende; • het uitwerkingsplan is in strijd met de centrumvisie van de gemeente Zevenaar; • de bijgevoegde haalbaarheids- en effectanalyse is ondeugdelijk;	a. Hiervan is kennis genomen.

¹² Als bijlage 9 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

er ontstaat een ongelijk speelveld.	
Het uitwerkingsplan is in strijd met het bestemmingsplan – Bestemming ‘Gemengd’ biedt geen ruimte voor FOC b. In het onderliggende bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II” uit 2008 (en het “Correctieve herziening bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II” uit 2012) is geen ruimte gelaten voor de ontwikkeling van een Factory Outlet Center (FOC). In het bestemmingsplan staat vermeld, dat B&W het plan moeten uitwerken met inachtneming van de door de raad gegeven regels. In het bestemmingsplan staat onder ‘Gemengd’ vermeld, dat ‘functies als detailhandel zijn toegelaten’. In de uitwerking van de begrippen komt een FOC niet voor, maar wordt slechts gesproken over reguliere detailhandel en volumineuze detailhandel. Een outletcenter komt er in het geheel niet in voor. Vervolgens wordt in de bestemmingsregels bij het uitwerkingsplan voor het eerst gesproken over een FOC. Het FOC wordt vermeld onder een aparte kop en gedefinieerd als: <i>‘een fabrieksverkoopformule die de reguliere detailhandel aanvult en die fabrikanten de gelegenheid biedt om in een outletvestiging rechtstreekt, zonder inschakeling van de tussenhandel, uitsluitend outletproducten te verkopen aan consumenten die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en die bereid zijn om hiervoor een grote afstand af te leggen’.</i> Een FOC kan noch als reguliere detailhandel noch als volumineuze detailhandel als bedoeld in het bestemmingsplan worden beschouwd. <u>Bezwaar</u> Nu het bestemmingsplan geen ruimte laat voor de realisering van een FOC of outletcenter anderszins dient het uitwerkingsplan reeds hierom niet verder in procedure te worden gebracht.	b. Dit wordt niet onderschreven. In de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II”, artikel 12 lid 1 staat het volgende: aangewezen gronden zijn bestemd voor een station, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, <u>detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel, horecabedrijven, leisuvoorzieningen bedrijven</u> als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties, die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water, wegen, paden, openbare nutsvoorzieningen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen. Een dergelijke beperking van detailhandel zoals in de zienswijze wordt gesteld, wordt derhalve niet gegeven in de bestemmingsomschrijving. De gedachtegang dat een Factory Outlet Centrum niet binnen de bestemmingsomschrijving van het moederplan past, wordt niet gevolgd. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan “Spoorallee” voort te zetten.
Het uitwerkingsplan is in strijd met het bestemmingsplan – Plan onterecht niet aan inspraak onderworpen c. In het uitwerkingsplan wordt vermeld, dat het feitelijk een uitwerking is van het reeds vastgestelde plan. De planopzet zou aansluiten bij de oorspronkelijke uitgangspunten en zou rechtvaardigen dat dit plan niet aan inspraak wordt onderworpen. Zoals hiervoor is beschreven, is nimmer gesproken over een FOC. Het is dan ook onjuist te stellen, dat dit plan slechts een uitwerking betreft en/of niet aan inspraak zou moeten onderworpen. <u>Bezwaar</u> Het uitwerkingsplan is c.q. wordt en onrechte niet aan inspraak onderworpen. Op grond hiervan dient het plan niet verder in behandeling te worden	c. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16, onderdeel b. Daarnaast is de gemeente Zevenaar van mening dat in het kader van het bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II” de rijks- en provinciale diensten reeds van de plannen op de hoogte zijn gebracht. Voorliggend plan betreft een uitwerking daarvan. Het ontwerp is bekend gemaakt in de Staatscourant en de Liemers Lantaren. Iedereen heeft hiermee de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen.

genomen.	
Het uitwerkingsplan is in strijd met provinciaal beleid d. In artikel 12 lid 3 onder 2a van het bestemmingsplan staat vermeld: <i>'Het tempo van uitwerken geschiedt met inachtneming van de behoefte, met inachtneming van de regionale behoefte en het ruimtelijk beleid, zoals die voor Zevenaar volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) gelden'.</i> In het uitwerkingsplan wordt slechts verwezen naar het zeer gedateerd en inmiddels vervallen Streekplan 2005. De provincie Gelderland heeft onlangs een Omgevingsvisie vastgesteld, welke in de plaats treedt van het Streekplan 2005. In de Omgevingsvisie van de provincie staat onder meer vermeld: <i>'Het winkelloppervlak in Nederland is de afgelopen tien jaar fors gegroeid, maar de bestedingen in de winkels blijven achter bij de groei. De groei van internetwinkels en demografische ontwikkelingen (afname bevolking en vergrijzing) leiden ook tot een structurele en verder afnemende behoefte aan fysieke winkels. Tegelijkertijd is er schaalvergroting (bijvoorbeeld in elektronica, fietsen, diervoeders) die zorgt voor een herstructuringsopgave om grootschalige winkels ruimtelijk in te passen in bestaande winkelgebieden. Door een veranderende en afnemende vraag naar winkels komen veel winkelgebieden onder druk te staan. Leegstand en verpaupering dreigen met name in krimpgebieden en bij verouderde winkelgebieden met weinig uitstraling. Het aanpassen van de bestaande detailhandelsstructuur aan nieuwe marktontwikkelingen heeft daarom prioriteit. Met het toevoegen van nieuw winkelloppervlak op nieuwe locaties wordt zeer terughoudend omgegaan. Ontwikkelingen op nieuwe locaties mogen niet leiden tot een ontwrichting van bestaande winkelgebieden. Met behulp van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is het zaak dat er een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming plaatsvindt. Eerst kijken naar mogelijkheden bij bestaande winkels en winkelgebieden, voordat nieuwe ontwikkelingen in het binnenstedelijk gebied of aan de randen van de steden plaatsvinden. Eerst de regionale behoefte kwalitatief en kwantitatief aantonen. Vervolgens kijken of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied is op te vangen. Breng in beeld wat de gevolgen zijn van nieuwe detailhandelsontwikkelingen voor bestaande winkelgebieden en binnensteden'.</i> Het uitwerkingsplan laat deze ontwikkelingen geheel onbesproken. In het uitwerkingsplan wordt ten onrechte niet ingegaan op dit vigerende provinciale beleid. De regionale behoefte aan een FOC op deze locatie is niet nader onderzocht. De analyse van	d. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen d tot en met s.

Goudappel Coffeng voldoet daar namelijk niet aan. Hoe is dit mogelijk? De ruimtelijke onderbouwing, zoals het provinciale beleid voorschrijft, is volstrekt onvoldoende (nihil). <u>Bezwaar</u> Omdat er geen enkele onderbouwing is voor de (regionale) behoefte aan een dergelijk plan dient het plan reeds daarom niet verder in procedure te worden genomen.	
Het uitwerkingsplan is in strijd met regionaal beleid e. Het uitwerkingsplan bevat slechts een summiere verwijzing naar het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020. In oktober 2013 is het Regionaal Programma Detailhandel Arnhem Nijmegen (RPD) vastgesteld door de Regioraad. Dit plan wordt compleet onbesproken gelaten! In dit plan staat vermeld: <i>'Het veranderende toekomstbeeld van de detailhandel is een van de redenen geweest om het beleid tegen het licht te houden en te herijken. Met name de confrontatie met meerdere initiatieven voor nieuwe winkelontwikkelingen, waarover soms geen regionale afstemming heeft plaatsgevonden, maar waarbij realisatie juridisch-planologisch wel al mogelijk bleek te zijn, vormde een concrete aanleiding voor de herijking. Hierbij speelde vooral de vrees voor een overaanbod van winkels bij een achterblijvende vraag, met een mogelijke aanzienlijke toename van de leegstand, een belangrijke rol. Doel van het RPD is het vaststellen van een visie op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur in de stadsregio en het vastleggen van afspraken tussen de deelnemende gemeenten over nieuwe detailhandelontwikkelingen, de ambities van lokale overheden en het perspectief van de aanwezige en geplande winkelgebieden'.</i> Waarom is het RPD niet meegenomen in de besluitvorming omtrent het uitwerkingsplan? De gemeente Zevenaar had nota bene zitting in het 'Kernteam Detailhandel. BRO heeft in 2012 onderzoek uitgevoerd naar de marktmogelijkheden voor de detailhandel in de stadsregio om inzicht te verkrijgen in de vraag-aanbod-verhoudingen. De resultaten staan vermeld in het RPD. Hieruit blijkt, dat er structureel aanzienlijk minder marktruimte is voor winkelvloeroppervlakte (wvo) voor mode en luxe (16.350 m²) en voor sport (3.000 m²) dan er thans aan plannen bestaan (respectievelijk 28.500 m² en 24.250 m²). Er bestaan dus ruim 7 x (!) zoveel plannen voor ontwikkelingen op het gebied van sport als er marktruimte voor is. BRO geeft hier de volgende toelichting bij: <i>'In de hiervoor berekende marktruimte is geen rekening gehouden met de invloed van internetwinkelen op de bestedingen. Internet groeit als aankoopkanaal, zeker in de niet-dagelijkse sector. De komende jaren zal dan ook vooral internet</i>	e. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.

het koopgedrag sterk beïnvloeden, maar de impact verschilt per branche. Tegelijkertijd zal autonoom bestaande winkelruimte uit de markt genomen worden door bijvoorbeeld gebrek aan opvolging voor een zelfstandige ondernemer of simpelweg vanwege een ongunstige locatie of omvang van de winkel. (...) De consequentie van het ontbreken van marktruimte in combinatie met de gesignaleerde omvang van uitbreidingsplannen, houdt in dat in de regio zeer zorgvuldig omgegaan zal moeten worden met plannen voor nieuwe winkelruimte, zeker daar waar het gaat om een uitbreiding van winkelruimte op perifere locaties. Centraal hierbij staan de effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur in de regio (Wat is de meerwaarde? Waar ontstaat risico op een toename van de leegstand?). Hierbij speelt de locatie binnen de regio wel een rol; de verwachte bevolkingsgroei is immers niet evenredig over de regio verspreid. Met name in het centrale deel van de regio zal sprake zijn van bevolkingsgroei, terwijl in enkele randgemeenten het aantal inwoners zal stabiliseren of zelfs zal dalen. De eventueel aanwezige uitbreidingsruimte voor detailhandel concentreert zich daarmee ook vooral rond de centrale as'.

Internetwinkelen heeft een zeer sterk negatief effect op de marktruimte voor mode 81 luxe en voor sport, zo blijkt uit het onderzoek van BRO. Ook deze effecten worden niet meegenomen in het uitwerkingsplan.

In het RPD valt verder te lezen, dat afgesproken is, dat perifere vestiging van sportzaken slechts en onder voorwaarden wordt toegestaan in de A325-zone van de regio, meer specifiek in Nijmegen-Ressen en Arnhem-Olympus Park (waar onder andere Decathlon zal worden gevestigd). Andere sportdetailhandel wordt niet toegestaan. Hoe verhoudt dit RPD zich tot onderhavig uitwerkingsplan? Waarom staat u ondanks deze afspraken toch toe, dat sportdetailhandel wordt gevestigd op een andere locatie dan aan de A325-zone?

In de bij het RPD gevoegde Factsheet Spoorallee Zevenaar wordt vermeld, dat nieuwe voorstellen met betrekking tot het functionele concept met name worden getoetst op toegevoegde waarde voor Zevenaar en het voorkomen van negatieve effecten op het centrum van Zevenaar. Het uitwerkingsplan bevat echter geen enkele, althans volstrekt onvoldoende, toelichting op dit punt. De provincie is fel tegen het onderhavige plan, zo is intussen duidelijk geworden. Waarom is het plan niet afgestemd met bij het RPD betrokken partijen? En waarom sluit het uitwerkingsplan niet aan op de in het RPD vastgelegde afspraken?

Bezwaar

Omdat het uitwerkingsplan niet past binnen het RPD en ook overigens niet aansluit bij het regionale detailhandelsbeleid en er voorts geen enkele

onderbouwning is voor de (regionale) behoefte aan een dergelijk plan dient het uitwerkingsplan niet verder in procedure te worden genomen.	
De ruimtelijke onderbouwning van het uitwerkingsplan is volstrekt onvoldoende f. Uw College heeft de haalbaarheid van het uitwerkingsplan gebaseerd op een rapportage van Goudappel Coffeng. Iedere eigen visie en ieder eigen standpunt ontbreekt. U heeft niet zelf onderzocht of er sprake is van een actuele regionale behoefte. U heeft de effecten van de komst van het FOC op het winkelbestand van Zevenaar niet onderzocht. Evenmin heeft u onderzocht wat de gevolgen van een eventuele uitbreiding in de toekomst zullen zijn. Iedere ruimtelijke onderbouwning ontbreekt, terwijl van uw College toch mag worden verwacht dat een besluit tot een dergelijke grootschalige ontwikkeling zorgvuldig wordt onderbouwd, goed gemotiveerd en dat rekening wordt gehouden met bestaande detailhandelsvestigingen en de toekomst van Zevenaar als regionale en recreatieve winkelstad. Voorts wordt ook geen gevolg gegeven aan de Nota Ruimte, welke als uitgangspunt heeft dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in binnensteden. <u>Bezwaar</u> De ruimtelijke onderbouwning ontbreekt. Het uitwerkingsplan is niet zorgvuldig voorbereid. Op grond hiervan dient het uitwerkingsplan niet verder in procedure te worden gebracht.	f. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontvruchting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het FOC moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het FOC, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. De gemeente Zevenaar heeft Goudappel Coffeng gevraagd om op de 'second opinion' van DTNP te reageren (bijlage 12). De gemeente Zevenaar is van mening dat Goudappel Coffeng een realistische inschatting heeft gemaakt van de haalbaarheid en effecten van een FOC in Zevenaar, op basis van controleerbare cijfers uit de praktijk van de outlets in Nederland. In het rapport van DTNP wordt, veelal zonder onderbouwning en op basis van eigen inschattingen en onderbuik gevoel, benadrukt dat alle vernieuwing ten koste gaat van bestaand aanbod. Juist zonder vernieuwing is de consument slechter af. DTNP becommentarieert het rapport van Goudappel Coffeng op een onjuiste wijze wat blijkt uit de volgende punten: - DTNP beweert dat een omvang van 12.000 m² wvo voor een nieuw FOC in Zevenaar niet realistisch is, terwijl alle FOC's in de beginfase een omvang van 9.500-12.000 m² wvo kennen. - De suggestieve opmerking dat projectontwikkelaars te grote verzorgingsgebieden aan zich toerekenen. Goudappel Coffeng heeft juist een voorzichtige inschatting gemaakt op basis van gemeten praktijkcijfers bij FOC's. - Goudappel Coffeng gaat uit van een realistische omzet per m² gebaseerd op daadwerkelijke omzetcijfers, terwijl DTNP deze omzetten veel te hoog inschat. - DTNP maakt een effectenberekening op basis van bezoekfrequentie van de directe regio rondom Roermond en Lelystad. Deze locaties zijn qua oppervlakte van het outlet, achterland (bevolkingsdichtheid) en concurrerende winkelgebieden nauwelijks vergelijkbaar met Zevenaar. Bovendien ontbreekt een verdere onderbouwning van bronnen voor onder meer de schatting van de bezoekfrequentie. De gekozen methodiek is twijfelachtig. - De verdringingseffecten van DTNP zijn te hoog

	en vormen geen realistische weergave voor een FOC van 12.000 m² vvo. Dit komt kort gezegd doordat de omzet van het FOC te hoog wordt ingeschat, evenals het omzetaandeel uit Zevenaar en de directe regio. - DTNP verwacht een toename van de leegstand in de Stadsregio, terwijl blijkt uit zowel de studie van Goudappel Coffeng als andere bureaus (zelfs in een tegenrapport voor een FOC) dat bij de huidige FOC's de bestaande winkelgebieden niet of nauwelijks hinder hebben ondervonden. Tot slot staat DTNP slechts stil bij de negatieve effecten en benoemt op geen enkele wijze de voordelen voor de regio. Het totaalplan (Leisurepark) betekent extra (dag)toeristen naar de regio, waarvan ook overige winkel- en leisurevoorzieningen kunnen profiteren.
Het uitwerkingsplan is in strijd met de centrumvisie van de gemeente Zevenaar – ‘Kansen’ voor centrum van Zevenaar g. In het uitwerkingsplan staat vermeld: <i>'De komst van het leisurepark, bestaande uit een FOC en diverse leisurevoorzieningen, zoals horeca en vermaakfuncties, biedt kansen voor synergie voor het centrum van Zevenaar bij een gezamenlijke marketing (combinatiebezoek). Een deel van de bezoekers zal ook een bezoek brengen aan het centrum van Zevenaar en omliggende gemeenten, of andere bestemmingen in de Liemers, en daarmee een positief economisch effect teweegbrengen.'</i> Het rapport laat geheel onbesproken, hoe een dergelijk synergie effect zou kunnen worden bereikt en onderbouwt de 'kansen' op geen enkele wijze. Er is, kortom, dus slechts sprake van 'wensen' en aannames. Veel voorbeelden hebben laten zien dat een synergie-effect niet reëel is. Het centrum van Duiven heeft geen voordeel gehad bij de komst van de uitbreiding van de detailhandel in de periferie. In Lelystad is de leegstand in het bestaande winkelcentrum aanzienlijk toegenomen. In Rozendaal (een stad van 80.000 inwoners) is sinds de komst van het Outlet Center, Perry Sport verdwenen. Een andere sportwinkel in Roosendaal (gegevens bij appellant bekend) zal sluiten zodra het huurcontract afloopt, omdat een rendabele exploitatie niet meer mogelijk is. In het centrum van Roosendaal (bijna 3x de omvang van Zevenaar) zal zich dan slechts nog één sportwinkel bevinden die kleiner is dan de winkel van appellant. Als u de ondernemers in Roosendaal zou vragen naar hun ervaringen zult u dan ook een geheel ander geluid horen dan wordt gesuggereerd in het rapport van Goudappel Coffeng. Op basis van niet onderbouwde aannames wordt gesteld, dat de omzetverschuiving in de	g. Allereerst wordt opgemerkt dat appellant van mening is dat het uitwerkingsplan in strijd is met de centrumvisie van de gemeente Zevenaar. Met de nu geldende centrumvisie uit 1997 is geen strijd. Met de nieuw op te stellen centrumvisie is ook geen strijd, aangezien er nog geen ambitie en concrete uitvoeringsmaatregelen zijn vastgesteld. Er is slechts een opgavennotitie. Door Goudappel Coffeng is een nadere onderbouwing aangeleverd om de regionale behoefte verder te onderbouwen. De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een FOC in Zevenaar kan volmondig met ja worden beantwoord. Een bezoek aan een Factory Outlet Center is een populaire vrijetijdsbesteding. Het aanbod aan FOC meters in Nederland en het aangrenzende Duitsland is beperkt. In Oost-Nederland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen is helemaal geen FOC aanwezig. Met de ontwikkeling van een FOC op de Spoorallee in Zevenaar wordt een concept toegevoegd dat nieuw is voor de regio en grotendeels aanvullend en complementair is aan het bestaande aanbod. Hiermee worden de keuzemogelijkheden voor de inwoners van de regio vergroot qua diversiteit en prijs. Inwoners van Zevenaar en de omliggende regio hoeven nu niet meer anderhalf uur te rijden om een outlet center te kunnen bezoeken, maar kunnen in de eigen regio terecht. In het rapport: 'Haalbaarheid en effecten leisurepark Spoorallee Zevenaar' is bovendien aangetoond dat er volop markt aanwezig is voor een FOC op deze locatie. Daarnaast is binnen de Stadsregio enige marktruimte aanwezig voor uitbreiding van het winkelaanbod in de branchegroep mode & luxe aanwezig. Vanwege de beperkte verdringingseffecten van een FOC, die bovendien

branchegroep mode & luxe niet zal leiden tot een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur. Dat sprake is van aannames is nogmaals bevestigd in reactie van uw gemeente d.d. 16 juli jl. ter antwoord op een e-mail van appellant waarin wordt verzocht om onderbouwing van de effecten op het centrum van Zevenaar. De e-mail d.d. 16 juli 2014 treft u bijgaand aan (bijlage 10¹³). Goudappel Coffeng houdt ten onrechte geen rekening met het feit, dat de detailhandelsbranche zich in een krimpmarkt bevindt en dat het Zevenaarse centrum reeds kampt met een toenemende leegstand. In Zevenaar en omgeving is reeds een overschot aan detailhandels m². Voorts zijn er plannen om in het gemeentehuis nog eens 2.000 m² detailhandel te ontwikkelen. Met al deze gegevens wordt geen rekening gehouden in het rapport, terwijl in het bestemmingsplan is bepaald, dat rekening dient te worden gehouden met nieuwe inzichten. Een FOC is een directe concurrent van de centrumondernemers, in het bijzonder van mijn sportwinkel. Het trainingspak of de sportschoen die daar gekocht worden, worden elders niet meer gekocht. Dit belemmert tevens de kruisbestuiving tussen verschillende winkels onderling, waardoor het Zevenaarse centrum uiteindelijk in een vicieuze cirkel belandt. Daar is het niet jarenlang voor opgebouwd. Het werkt wel degelijk ontwrichtend voor de bestaande detailhandelsstructuur. Een groot aantal winkels in het FOC krijgt nu de kans om zich op een nieuw te ontwikkelen locatie op de kaart te zetten met een topuitstraling en gerichte marketing. Deze mogelijkheden zijn er in de winkelcentra in Zevenaar en omgeving niet. Op de website van de gemeente Zevenaar staat vermeld, dat 'gerichte marketing en acties de combinatiebezoeken positief moeten kunnen beïnvloeden. Als voorbeelden worden genoemd: shuttlebussen, de inzet van marketingbudgetten waarvan ook het centrum van Zevenaar kan profiteren al dan niet in samenwerking met andere attracties'. Een nadere toelichting en/of onderbouwing hiervan ontbreekt geheel. De ondernemers in het FOC zijn directe concurrenten van de centrumondernemers en hebben dan ook geen enkel belang bij de promotie van het centrum van Zevenaar. Logisch, het FOC heeft er immers belang bij dat bezoekers zo lang mogelijk in het FOC verblijven. Waarom zou het outletcenter meewerken aan de inzet van shuttlebussen? Welke marketingbudgetten zijn voorhanden? Waarom zijn deze nog niet ingezet voor het centrum van Zevenaar? Welke acties zal de gemeente Zevenaar ondernemen om het gewenste synergie-effect te laten optreden? Wat is het beleid als dit synergie-effect niet optreedt? Wat doet de gemeente Zevenaar als het FOC een neerwaartse spiraal inzet voor het centrum van Zevenaar?	voor een groot deel worden gecompenseerd door synergie-effecten, wordt het niet realistisch geacht dat een toename van de leegstand zal optreden. Onderzoek van Ecorys naar de effecten van de FOC's op de ontwikkeling van leegstand bevestigt deze conclusie. De kans op een verslechtering van de regionale detailhandelsstructuur en toenemende leegstand is kortom klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur. Met een FOC nemen de keuzemogelijkheden voor de regionale consument toe en worden bovendien nieuwe bezoekers naar de regio getrokken. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar bijlage 12 en 13 bij deze zienswijzennota.
---	---

¹³ Als bijlage 10 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

In het uitwerkingsplan wordt verder vermeld, dat 'onderzoek' zou hebben aangetoond dat een FOC niet of nauwelijks leidt tot een toename van de leegstand in bestaande centra. Waar blijkt dat uit? Waarom heeft u de onderbouwing daarvan niet bijgevoegd? In de gemeente Duiven is twee jaar geleden een onafhankelijk onderzoek verricht naar de combinatiebezoeken van bezoekers van de detailhandel op de bedrijventerreinen in Duiven en de binnenstad van Duiven. De detailhandel in de periferie bleek geen bezoekers te trekken naar het centrum. U stelt echter grote kansen te zien, maar u onderbouwt dit niet met (onafhankelijk) onderzoek. Waaruit blijkt dat uw positieve insteek meer is dan een wens? <u>Bezwaar</u> U onderkent dat de komst van het FOC een omzetsderving voor de centrumondernemers tot gevolg zal hebben, in het bijzonder voor de ondernemers in het segment mode, luxe en sport. Anderzijds toont u op geen enkele reële, onderbouwde wijze aan dat deze effecten zullen worden gecompenseerd door flankerend beleid. Met andere woorden, u neemt welbewust het risico dat het centrum van Zevenaar binnen afzienbare tijd na de opening van het FOC in een neerwaartse spiraal zal belanden met alle gevolgen van dien. U maskeert deze negatieve gevolgen echter in het uitwerkingsplan. Op grond hiervan dient het plan dan ook niet verder in procedure te worden gebracht.	
Het uitwerkingsplan is in strijd met de centrumvisie van de gemeente Zevenaar – Gevolgen voor de sportbranche h. In de conclusies van Goudappel Coffeng wordt vermeld, dat in de sportbranche een omzetsdaling van 5-8% kan optreden. Vervolgens wordt in het algemeen gesteld dat een verschuiving van 1,5-1,8% in de branchegroep mode en luxe niet zal leiden tot een ontwrichting van de detailhandelsstructuur. Hoe kunt u voorbij gaan aan het feit dat een verschuiving van 3-8% (die op zichzelf al aan de lage kant) niet zal leiden tot een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur in Zevenaar? Uw college onderkent de effecten van internet, krimp en vergrijzing en stelt dat deze veel meer effect hebben op de leegstand. Als er al zoveel factoren zijn die een negatief effect hebben op de leegstand in het centrum, waarom voegt u daar dan welbewust nog een factor aan toe? Een factor die tot 8% (en nog meer) aan omzetsderving zal veroorzaken en daarmee zeker een neerwaartse spiraal zal inzetten? <u>Bezwaar</u>	h. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontwrichting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het FOC moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het FOC, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. De gemeente Zevenaar heeft Goudappel Coffeng gevraagd om op de 'second opinion' van DNTP te reageren (bijlage 12¹⁴). De gemeente Zevenaar is van mening dat Goudappel Coffeng een realistische inschatting heeft gemaakt van de haalbaarheid en effecten van een FOC in Zevenaar, op basis van

¹⁴ Als bijlage 12 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

Het rapport verdoezelt de werkelijke effecten voor het centrum van Zevenaar en omzeilt de conclusie dat het FOC in het centrum van Zevenaar wel degelijk tot een ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur zal leiden.	controleerbare cijfers uit de praktijk van de outlets in Nederland. In het rapport van DTNP wordt, veelal zonder onderbouwing en op basis van eigen inschattingen en onderbuik gevoel, benadrukt dat alle vernieuwing ten koste gaat van bestaand aanbod. Juist zonder vernieuwing is de consument slechter af. DTNP becommentarieert het rapport van Goudappel Coffeng op een onjuiste wijze wat blijkt uit de volgende punten: - DTNP beweert dat een omvang van 12.000 m² wvo voor een nieuw FOC in Zevenaar niet realistisch is, terwijl alle FOC's in de beginfase een omvang van 9.500-12.000 m² wvo kennen. - De suggestieve opmerking dat projectontwikkelaars te grote verzorgingsgebieden aan zich toerekenen. Goudappel Coffeng heeft juist een voorzichtige inschatting gemaakt op basis van gemeten praktijkcijfers bij FOC's. - Goudappel Coffeng gaat uit van een realistische omzet per m² gebaseerd op daadwerkelijke omzetcijfers, terwijl DTNP deze omzetten veel te hoog inschat. - DTNP maakt een effectenberekening op basis van bezoekfrequentie van de directe regio rondom Roermond en Lelystad. Deze locaties zijn qua oppervlakte van het outlet, achterland (bevolkingsdichtheid) en concurrerende winkelgebieden nauwelijks vergelijkbaar met Zevenaar. Bovendien ontbreekt een verdere onderbouwing van bronnen voor onder meer de schatting van de bezoekfrequentie. De gekozen methodiek is twijfelachtig. - De verdringingseffecten van DTNP zijn te hoog en vormen geen realistische weergave voor een FOC van 12.000 m² wvo. Dit komt kort gezegd doordat de omzet van het FOC te hoog wordt ingeschat, evenals het omzetaandeel uit Zevenaar en de directe regio. - DTNP verwacht een toename van de leegstand in de Stadsregio, terwijl blijkt uit zowel de studie van Goudappel Coffeng als andere bureaus (zelfs in een tegenrapport voor een FOC) dat bij de huidige FOC's de bestaande winkelgebieden niet of nauwelijks hinder hebben ondervonden. Tot slot staat DTNP slechts stil bij de negatieve effecten en benoemt op geen enkele wijze de voordelen voor de regio. Het totaalplan (Leisurepark) betekent extra (dag)toeristen naar de regio, waarvan ook overige winkel- en leisurevoorzieningen kunnen profiteren.
Haalbaarheids- en effectenanalyse Goudappel Coffeng onvolledig en ondeugdelijk – Behoeftenonderzoek ontbreekt i. Als onderbouwing van de plannen voor een FOC en om te voldoen aan de eerste trede van de ladder voor duurzame verstedelijking is een rapport van Goudappel Coffeng bijgevoegd. Deze studie betreft	i. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met s. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen aan Goudappel Coffeng gevraagd nader

geen behoeftenonderzoek, zoals wordt besproken in het bestemmingsplan of zoals is vereist volgens de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Er is geen studie gedaan naar de vraag of het FOC in een actuele regionale behoefte voorziet. Een analyse inzake de haalbaarheid is vooral van belang voor de investeerder en gemeente. Er wordt niet onderzocht, laat staan onderbouwd, wat de daadwerkelijke behoefte is in de regio en wat de negatieve (spiraal-) effecten zijn van de te verdwijnen werkgelegenheid en te ontstane leegstand in Zevenaar en omgeving. Vastgesteld kan worden, dat het rapport van Goudappel Coffeng niet als onderbouwing kan gelden voor het Uitwerkingsplan Spoorallee. <u>Bezwaar</u> Omdat een gedegen onderzoek naar de (actuele, regionale) behoefte van het uitwerkingsplan ontbreekt, dient het plan niet verder in procedure te worden gebracht. Voor zover u wel van mening blijft dat er behoefte bestaat aan een FOC verzoekt appellant u om hem de onafhankelijke rapporten te doen toekomen waaruit dat blijkt.	in te gaan op de regionale behoefte. Deze nadere aanvulling is terug te vinden in bijlage 12 en 13 bij deze zienswijzennota. Uit de aanvulling blijkt dat er een regionale behoefte is voor het leisurepark en dat de kans op een toename van de leegstand bijzonder klein is. het Factory Outlet Centrum niet leidt tot leegstand in de regio. De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.
Haalbaarheids- en effectenanalyse Goudappel Coffeng onvolledig en ondeugdelijk – Risico's FOC onbesproken j. Voorts ontbreekt een toelichting op de negatieve effecten van het FOC. Een verzoek om onderbouwing van de negatieve effecten voor Zevenaar werd negatief beantwoord, omdat er geen gegevens van voorhanden zijn. Kortom, er wordt een plan gelanceerd dat desastreuze gevolgen heeft voor het Zevenaarse centrum (welk centrum nu al kampt met aanzienlijke leegstand), maar cijfermatige onderbouwing van een acceptabel risico ontbreekt. Uit eerdere onderzoeken betreffende de Spoorallee blijkt dat een groot deel (65%) van de omzet in het centrum van Zevenaar afkomstig is uit het primaire verzorgingsgebied vanwege het relatief dunbevolkte grensgebied en de geringe toeristische aantrekkingskracht. De effecten van het FOC zijn voorts het grootst op het winkelaanbod in Zevenaar zelf. Uitgangspunt is tevens dat een consument uit Zevenaar gemiddeld twee keer zoveel besteedt in het FOC als andere inwoners uit andere delen van het primaire verzorgingsgebied. Vervolgens stelt Goudappel Coffeng dat de consument in totaliteit niet meer zal gaan besteden. Een eenvoudige optelsom leert, dat nagenoeg volledige kannibalisatie op de bestaande omzet in het centrum van Zevenaar het gevolg zal zijn. De berekende omzeteffecten van de beoogde FOC in een reistijdzone van 30 minuten zijn dan ook aanzienlijk groter, met name in de kleding- en sportbranche. Dit klemmt te meer daar de kleding- en sportbranche moet worden beschouwd als de ruggengraat van centrumwinkelgebieden en het verdwijnen van deze branches ertoe zal leiden dat het centrum in nog verdergaande neerwaartse spiraal belandt.	j. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16, onder g.

<u>Bezwaar</u> Vanwege het feit dat het FOC een aanzienlijke omzetsderving voor het winkelcentrum in Zevenaar en de winkel van appellant zal betekenen, dient het uitwerkingsplan niet verder in procedure te worden gebracht.	
Haalbaarheids- en effectenanalyse Goudappel Coffeng onvolledig en ondeugdelijk – Compensatie onbesproken k. Uw College heeft aan de onderzoekers 'aanvullende' vragen gesteld over de handhaafbaarheid en haalbaarheid van de randvoorwaarden, de economische effecten van de beoogde branchering op het centrum en de Regio en over de compensatie om tegemoet te komen aan de wens om het stadscentrum te behoeden voor de negatieve effecten. Deze vragen zijn geheel onbeantwoord gebleven. <u>Bezwaar</u> Omdat het uitwerkingsplan niets vermeldt over handhaafbaarheid en haalbaarheid van de gestelde randvoorwaarden, de economische effecten voor de beoogde branchering en/of de mogelijke compensatie van negatieve effecten op het centrum van Zevenaar dient het plan niet verder in procedure te worden gebracht.	k. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontvrichting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het Factory Outlet Centrum moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het Factory Outlet Centrum, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontvrichting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. In de toelichting van het uitwerkingsplan zijn beperkingen opgenomen omtrent de branchering. De voorgestelde verdeling is als volgt: - 55-65% mode - 10-15% sport - 10-15% schoenen - 5-10% home - 5% overig outlet assortiment Conform het voorstel in hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota wordt de branchering vastgelegd in de regels. Dit biedt meer rechtszekerheid. Bij verdere uitwerking van de overeenkomst met de ontwikkelaar, zal worden opgenomen hoe de gemeente de branchering gaat monitoren. Dit wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld. Het voornemen is om een brancheadviescommissie op te richten waarin ook ondernemers van het centrum betrokken worden. Zij kunnen daarmee invloed uitoefenen op de afspraken omtrent branchering.
Er ontstaat een ongelijk speelveld l. Binnen een gelijk speelveld is het aan appellant als ondernemer om te ondernemen. Van een gelijk speelveld is na de realisatie van het FOC geen sprake meer. Daartegen maakt appellant bezwaar en vraagt u om kenbaar te maken welke maatregelen u gaat treffen om het ongelijke speelveld te voorkomen. Voorts zijn de gestelde randvoorwaarden voor het FOC te algemeen en te summier en niet of onvoldoende handhaafbaar.	l. Van een ongelijk speelveld is niet per direct sprake. Er ligt een bestemmingsplan waarin deze vorm van detailhandel mogelijk is, mits dit wordt uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Door appellant wordt niet aangetoond waarom de gestelde randvoorwaarden te algemeen en niet of onvoldoende handhaafbaar zouden zijn.
Er ontstaat een ongelijk speelveld – Drie maanden termijn/branchering	

m. In het uitwerkingsplan wordt gesteld, dat in het FOC slechts collecties mogen worden aangeboden die tenminste drie maanden oud zijn. Uitgaande van twee grote collecties per jaar die reeds aan het einde van het voorgaande seizoen worden uitgeleverd, overlappen de collecties van het FOC en in de reguliere winkels elkaar nagenoeg geheel, met name in het hoogseizoen (winter en zomer). Het assortiment van de winkels in het FOC is dan ook niet onderscheidend genoeg aan het assortiment dat in de reguliere winkels in Zevenaar en omgeving wordt gevoerd. Hoe wil de gemeente door handhavend optreden controleren hoe oud collecties zijn? Is die kennis bij de ambtenaren die hiervoor opgeleid zijn aanwezig? <u>Bezwaar</u> Gelet op het feit dat het assortiment in het FOC te weinig onderscheidend is van het assortiment dat in reguliere winkels wordt gevoerd, dient het uitwerkingsplan niet verder in behandeling te worden genomen dan wel te worden gewijzigd op dit punt en wel in die zin dat het assortiment tenminste één jaar oud zal zijn.	m. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16, onderdeel k. Daarnaast is de gemeente Zevenaar niet voornemens om het uitwerkingsplan zodanig te wijzigen dat het assortiment ten minste één jaar oud dient te zijn. De bestemming 'Gemengd' wordt naar verwachting wel aangepast conform het voorstel in hoofdstuk 5 in deze zienswijzennota.
Er ontstaat een ongelijk speelveld – Ongelijk parkeerbeleid n. Het is algemeen bekend dat Zevenaar niet bekend staat om haar gastvrije parkeerbeleid. De grote frequentie waarmee bekeuringen worden uitgedeeld en de tijdsdruk die consumenten wordt opgelegd om geen minuut te laat terug te keren bij hun auto heeft een negatief effect op de beleving van de consument in het centrum van Zevenaar. In het FOC ervaren consumenten deze druk niet, omdat er gratis kan worden geparkeerd. <u>Bezwaar</u> Omdat flankerend beleid om de negatieve effecten op het centrum van Zevenaar en de ongelijkheid zoveel mogelijk op te heffen ontbreekt, dient het uitwerkingsplan niet verder in procedure te worden genomen, dan wel te worden aangepast op dit punt en wel in die zin dat bezoekers van het FOC en de bezoekers van het winkelcentrum in Zevenaar dezelfde parkeertarieven betalen.	n. Er liggen nog vele kansen om een combinatie te maken tussen de Spoorallee en het centrum van Zevenaar, bijvoorbeeld door een busje heen en weer te laten rijden. Of, als in de toekomst het station er is, dan kun je bij Spoorallee instappen en in het centrum weer uitstappen. Ook het gezamenlijk optrekken bij de marketing is als mogelijkheid geopperd. De ontwikkelaar heeft ook toegezegd dat in overleg met het centrum van Zevenaar en de gemeente Zevenaar, gesproken kan worden over een parkeerbeleid dat op elkaar is afgestemd, waaronder betaald parkeren.
Er ontstaat een ongelijk speelveld – Oneerlijke concurrentie o. De huurprijs per vierkante meter op een bedrijventerrein ligt fors lager dan (op een A-locatie) in een winkelcentrum. Aldus krijgen de winkeliers in het centrum van Zevenaar te kampen met oneerlijke concurrentie. Het uitwerkingsplan vermeldt niets over deze oneerlijke vorm van concurrentie. <u>Bezwaar</u> Omdat sprake zal van oneerlijke concurrentie tussen de exploitanten van het FOC en de ondernemers in het centrum van Zevenaar, ten minste ten aanzien van de ondernemers in dezelfde branche, dient het	o. Concurrentie is ruimtelijk gezien geen toetsingsinstrument. Bij het beoordelen van een goede ruimtelijke ordening wordt concurrentie niet beoordeeld. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16, onderdeel m, waarin is toegelicht dat er beperkingen zijn opgenomen in het uitwerkingsplan omtrent het assortiment aan goederen dat mag worden verkocht.

plan niet verder in behandeling te worden genomen dan wel te worden aangepast op dit punt.	
Er ontstaat een ongelijk speelveld – Uitbreiding FOC p. Na de eerste fase van de ontwikkeling van het FOC zal tot een aanzienlijke uitbreiding over worden gegaan met als argument dat een FOC pas goed kan functioneren bij een oppervlak van omstreeks 20.000 m². Het uitwerkingsplan laat de effecten hiervan onbesproken. <u>Bezwaar</u> Nu een studie naar de gevolgen van nog verdere uitbreiding van het FOC ontbreekt, dient het uitwerkingsplan niet verder in procedure te worden genomen.	p. Het nu voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een Factory Outlet Centrum van 15.000 m² bruto vloeroppervlak (circa 12.000 wvo). Een onderzoek en/of een toelichting op een eventuele uitbreiding is derhalve op dit moment niet van toepassing.
Conclusie q. Op grond van de bezwaren zoals hiervoor geformuleerd, verzoekt appellant om het uitwerkingsplan niet verder in procedure te brengen. Mocht u daar wel toe willen overgaan, dan verzoekt appellant u nader onderzoek te doen naar de gevolgen van de door u gestelde ontwikkeling op deze locatie, in het bijzonder voor het centrum van Zevenaar. Vanzelfsprekend is appellant bereid om het bovenstaande mondeling toe te lichten. Appellant ziet een uitnodiging daarvoor graag tegemoet.	q. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, heeft de gemeente Zevenaar ervoor gekozen om alsnog aanvullend onderzoek te doen voor de gevolgen voor leegstand in de regio. Hierin zijn de gevolgen voor het centrum van Zevenaar meegenomen. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 12 en 13 bij deze zienswijzennota. Met betrekking tot communicatie wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5, onderdeel h.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is deels gegrond.	
17. Vastned Retail Nederland B.V.	
a. Hierbij dient appellant, Vastned Retail Nederland B.V., gevestigd aan de Lichtenauerlaan 130 te 3062 ME Rotterdam, zienswijze in tegen het ontwerputwerkingsplan Spoorallee. Appellant heeft bezwaar tegen het gehele ontwerputwerkingsplan, tegen alle onderdelen, de plankaart en de toelichting. Deze onderdelen hangen dermate samen dat deze niet los van elkaar kunnen worden gezien doch in het bijzonder tegen de in dit uitwerkingsplan opgenomen mogelijkheden om op de voor "Gemengd" aangewezen gronden een Factory Outlet Center (FOC) te realiseren van ten hoogste 15.000 m².	a. Hiervan is kennis genomen.
Belanghebbende b. Appellant is als belanghebbende te kwalificeren aangezien zij eigenaresse is van de winkelpanden met woningen plaatselijk bekend als Bakkerstraat 3a, 4, 5 en 6, Beekstraat 105, 107 en 108, Koningstraat 12, 13, 13a en 13A, Vijzelstraat 24 en Wielakkerstraat 8, 10 en 10B te Arnhem. Vastned heeft derhalve een direct en rechtstreeks belang bij het ontwerp	b. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, heeft de gemeente Zevenaar ervoor gekozen om alsnog aanvullend onderzoek te doen voor de gevolgen voor leegstand in de regio. Hierin zijn de gevolgen voor het centrum van Zevenaar meegenomen. Kortheidshalve wordt verwezen naar bijlage 12 en 13 van deze zienswijzennota.

uitwerkingsplan. Appellant is, zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, eigenaar van enkele winkelpanden in het centrum van Arnhem. Appellant vreest dat met name de realisatie van een factory outlet met onder meer- blijkens de toelichting - ruimte voor de branches mode, sport en schoenen, zal leiden tot overcapaciteit, nog meer leegstand in de Arnhemse binnenstad en daar omheen liggende dorpen en een verdere vershraling van het aanbod. Het ondernemersklimaat in de binnenstad van Arnhem en de daar omheen liggende dorpen, dat de afgelopen jaren als gevolg van leegstand al zeer te lijden heeft gehad, zal hierdoor nog verder onder druk komen te staan.	
c. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	c. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
18. Gemeente Montferland	
a. Vanaf 27 juni 2014 ligt voor de duur van 6 weken het ontwerp uitwerkingsplan Spoorallee ter visie. Het uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkelingsmogelijkheden van een Factory Outlet Centre (FOC) van 15.000 m² en van leisure en horeca voorzieningen tot 20.000 m². Appellant maakt van de gelegenheid gebruik om haar zienswijze hieromtrent kenbaar te maken. In hoofdlijnen richt de zienswijze zich tegen de komst van een FOC. Hiertoe zal ook de zienswijze van de Stadsregio mede worden ondertekend. De argumenten die in de zienswijze van de Stadsregio tegen de voorgenomen ontwikkeling worden opgesomd dienen hier als ingelast te worden beschouwd. Daarnaast richt onze zienswijze zich op de gehele ontwikkeling van 35.000 m² in relatie tot het ontbreken van de benodigde infrastructurele voorzieningen. In het onderstaande gaat appellant hier nader op in.	a. Hiervan is kennis genomen. Voor wat betreft e mede ondertekening van de zienswijze van de Stadsregio, wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 8, onderdelen a t/m c.
Ontbreken regionale behoefte detailhandel b. Op 24 oktober 2013 is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) in de Stadsregioraad vastgesteld door middel van een meerderheidsbesluit. Het hoofddoel van het RPD is: Het in onderlinge samenwerking tussen de tot de stadsregio behorende gemeenten creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument en perspectief voor ondernemers / marktpartijen, zodat zij kunnen en willen investeren in vernieuwing. Op basis van het hoofddoel zijn de volgende	b. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.

subdoelstellingen geformuleerd: - Kwaliteit als leidraad om kansen te kunnen grijpen. - Complementair aan centra om leegloop tegen te gaan. - Aandacht voor kwantiteit om overaanbod te voorkomen. - Inzetten op clustering om verdere versnippering te voorkomen - Concentratie in het middengebied om mobiliteit te beperken. Het onderhavige initiatief van u acht appellant in strijd met de laatste vier van de bovenstaande subdoelstellingen uit het RPD. In de zienswijze van de Stadregio wordt op alle vier de strijdige subdoelstellingen nader ingegaan. Appellant wil zich in deze zienswijze enkel richten op haar voornaamste bezwaar, te weten het niet complementair zijn van de ontwikkeling aan onze centra van Didam en 's-Heerenberg. In beide voornoemde centra zijn mode, sport en luxe artikelen vertegenwoordigd. Door onderhavige ontwikkeling wordt meer van hetzelfde gecreëerd met de nadelige marktverschuiving als gevolg. In het onderzoek dat de haalbaarheid en effecten van de ontwikkeling in beeld brengt, is ten aanzien van deze optredende marktverschuiving gesteld dat hoe dichter gelegen bij een FOC, de invloed op marktverschuiving groter zal zijn. Het onderzoek omschrijft dat in de kledingbranche de effecten voor de centra van Zevenaar, Arnhem, Nijmegen en Doetinchem oplopen tot 3 tot 5% en in de sportbranche van 5 tot 8%. Het centrum van Didam wordt niet apart benoemd, maar met inachtneming van de korte afstand van het centrum ten opzicht van de FOC zullen grote nadelige gevolgen door de marktverschuiving optreden. De ontwikkeling is derhalve niet complementair en voorziet in een leegloop van het centrum van Didam.	
Ontbreken infrastructurele voorzieningen Op dit moment ontbreekt het aan de benodigde infrastructurele voorzieningen om een FOC van 15.000 m² en leisure en horeca voorzieningen tot 20.000 m² adequaat te ontsluiten. Uit de toelichting van het uitwerkingsplan en uit de bijlage blijkt ook onvoldoende of deze infrastructurele voorzieningen er uiteindelijk komen en of ze uiteindelijk voorzien in een adequaat verkeersafwikkeling. Geen of onvoldoende infrastructurele voorzieningen kunnen uiteindelijk tot gevolg hebben dat ernstige verkeershinder met alle nadelige gevolgen van dien voor onze gemeente zullen optreden. In het onderstaande is een opsomming gemaakt van punten die onduidelijk zijn en van gestelde zaken die gebaseerd zijn op aannames waarvan enige bronvermelding ontbreekt.	Er is een overeenkomst gesloten met het Rijk. Hiermee is geborgd dat de aansluiting gerealiseerd wordt aan de A12 en wordt de Spoorallee adequaat ontsloten. De komst van een FOC op de Spoorallee is direct gerelateerd aan deze ontsluiting. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota, waarin een voorwaardelijke verplichting is opgenomen met betrekking tot de ontsluiting. <i>Met betrekking tot punt 1 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Het aantal bezoekers is gerelateerd aan de ervaringen bij andere Factory Outlet Centra. Bij het Factory Outlet Centrum Rosada (Roosendaal), die vergelijkbaar is qua grootte met het geplande Factory Outlet Centrum op de Spoorallee, is het bezoekersaantal pas na 8 jaar na opening gestegen tot bijna 1 miljoen per jaar, inclusief bezoek aan

1. In het rapport wordt op pagina 2 gesproken over een jaarlijks bezoekersaantal van 1.000.000 mensen. Gesteld wordt dat dit aantal door de ontwikkelaar geprognosticeerd is. Het ontbreekt echter wat dat betreft aan enige onderbouwing van dit bezoekersaantal. Het totale te ontwikkelen gebied in Zevenaar betreft circa 35.000 m². Wanneer dit totaal wordt vergeleken met bijvoorbeeld het Outlet Center in Roermond (35.000 m²) en dat van Lelystad (27.000 m²) valt op dat uw ontwikkeling uitgaat van een relatief laag aantal bezoekers. Roermond trekt jaarlijks circa 3.750.000 bezoekers en Lelystad ziet jaarlijks 2.000.000 mensen Bataviastad bezoeken. Gezien de ligging van Zevenaar ten opzichte het hoofdsnelwegennet, de stadsregio Arnhem-Nijmegen en het Ruhrgebied, lijkt het geprognosticeerde aantal bezoekers laag. Wanneer het aantal bezoekers toeneemt, nemen uiteraard ook de intensiteiten van het autoverkeer toe. Bij dit uitwerkingsplan dienen de onderliggende stukken op basis waarvan de prognose is opgesteld te worden bijgevoegd, zodat een onafhankelijke toetsing kan plaatsvinden. Daarnaast blijkt verder onvoldoende uit de stukken wat de status is van de opgestelde Plan-Mer uit 2006. Er wordt immers gesproken dat op basis van een toets, bijlage 3, nader onderzoek nog moet plaatsvinden. 2. Op pagina 3 van het rapport is aangegeven hoe het aantal bezoekers verspreid over het jaar/maand/week 'de Spoorallee' gaat bezoeken. Ook hier wordt verwezen naar ervaringen en onderzoeken bij vergelijkbare functies. Enige bronvermelding van deze onderzoeken ontbreekt. 3. Op pagina 3 is aangegeven dat 90% van de bezoekers van 'de Spoorallee' per auto reist. Is het realistisch om hiervan uit te gaan? De komst van station Zevenaar-Oost is hoogst onzeker. Het terrein ligt excentrisch ten opzichte van het winkelgebied Zevenaar. 4. Op pagina 4-5 is de verdeling van de herkomst van de bezoekers van 'de Spoorallee' over de toeleidende wegen genoemd. Aangegeven daarbij is dat het verkeersmodel deze verdeling laat zien. Het lijkt uiterst onwaarschijnlijk dat slechts een kwart van de bezoekers afkomstig is uit Duitsland. Aan de Duitse zijde van de grens met Nederland is in de (directe) nabijheid géén Outlet Center. De Duitse consument lijkt zeer gecharmeerd te zijn van het Outlet Centerconcept getuige het grote aandeel Duitse bezoekers van het Outlet Center in Roermond. Hoe is het verkeersmodel opgebouwd dat gebruikt is voor het bepalen van de verkeersstroom vanuit Duitsland naar 'de Spoorallee'? In welke mate zijn hierin het Duitse Ruhrgebied en de grotere plaatsen Emmerich, Kleve, Wesel, Rees, Bocholt en Borken opgenomen? 5. Hoe de verdeling van de herkomsten van de	andere voorzieningen. De gemeente Zevenaar is van mening dat het aantal geprognosticeerde bezoekers juist is weergegeven in het rapport van Goudappel Coffeng. Het rapport van Goudappel Coffeng is als bijlage toegevoegd aan het uitwerkingsplan en kan gebruikt worden voor een onafhankelijke toetsing. In bijlage 6 is het nadere onderzoek waarnaar appellant verwijst, opgenomen: Voortoets Spoorallee Zevenaar. <i>Met betrekking tot punt 2 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Een bronvermelding is niet nodig, omdat Goudappel Coffeng gebruik maakt van haar kennis daar zij ook bij de Factory Outlet Centra in Lelystad, Roermond en Roosendaal betrokken zijn en onderzoek gedaan hebben. <i>Met betrekking tot punt 3 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> De locatie van de Spoorallee wordt zeer goed ontsloten voor het fietsverkeer met onder andere een fietstunnel onder het spoor en een direct vrij liggend fietspad door het gebied heen. De realisatie van een station wordt, met de komst van een leisurepark op de Spoorallee, alleen verder onderbouwd. <i>Met betrekking tot punt 4, 5 en 6 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> De bezoekersaantallen en herkomst komt uit het verkeersmodel voor een (boven) regionale functie, zoals een leisurepark gedefinieerd kan worden. Dit verkeersmodel kan opgevraagd worden bij Goudappel Coffeng. Uiteraard is het verkeer vanuit Duitsland hier ook in meegenomen, aangezien verwacht wordt dat een groot deel van de bezoekers uit Duitsland zal komen. In het bestemmingsplan "Groot Holthuizen & Hengelder II" (het moederplan), waar dit uitwerkingsplan op is gebaseerd, zijn de functies bestemd zoals nu ook meegenomen in het verkeerskundig onderzoek. Rijkswaterstaat dient bij de nieuwe aansluiting op de A12 rekening te houden met de maximale mogelijkheden die voortvloeien uit deze bestemming. Daarmee is voldoende gewaarborgd, samen met het onderzoek dat Goudappel Coffeng heeft verricht, dat de op- en afritten aan de zijde van Montferland goed kunnen worden gedimensioneerd. Rijkswaterstaat is derhalve verantwoordelijk voor de juiste dimensionering van de aansluiting op de A12. Het overige zoals hiernaast verwoord wordt niet onderschreven.
---	--

bezoekers van 'de Spoorallee' over de toeleidende wegen dan ook mag zijn, bij de geprognoseerde bezoekersaantallen mag duidelijk zijn dat een groot deel van hen de A12 gebruikt om naar Zevenaar te reizen. In het rapport zijn geen kruispuntberekeningen opgenomen voor de aansluiting A12-Hengelderweg aan de Didamse zijde van de A12. Bekend is dat het inpassen van de afrit vanuit de richting van Duitsland en de toerit in de richting van Arnhem bepaald geen sinecure is. Ruimte voor dubbele rijstroken ontbreekt ter plaatse eenvoudigweg. Daarom is van het cruciaal belang dat met de juiste intensiteiten voor deze open afrit van de autosnelweg wordt gezien of de beschikbare capaciteit afdoende is. 6. Met het verdwijnen van de A12-aansluiting 'Griethse Poort' (als gevolg van de verbreding van de A12 en doortrekking van de A15) is de kern Didam alleen nog maar op het hoofwegennet aangesloten via de nieuw te maken aansluiting op de Hengelderweg. Het rapport geeft geen inzicht wat de gevolgen zijn voor de verhouding intensiteit/capaciteit van de Hengelderweg op Montferlands grondgebied wanneer 'de Spoorallee' ontwikkeld is. Verondersteld wordt dat bij de gemeente Zevenaar bekend is dat wanneer de aansluiting A12-Hengelderweg een feit is en de Griethse Poort gesloten is, de verhouding intensiteit/capaciteit van de Hengelderweg nagenoeg 1 bedraagt. De kruispuntberekening voor de aansluiting A12-Hengelderweg aan de Montferlandse zijde en de intensiteitsgevolgen voor de Hengelderweg dienen onderdeel uit te maken van dit uitwerkingsplan. Vanwege de vele onduidelijkheden en vanwege de vele aannames is niet aangetoond dat de ontwikkeling haalbaar is gebleken.	
Er wordt niet voldaan aan de uitwerkingsregels d. Om te komen tot een uitwerking van het moederplan van 2008 moet worden voldaan aan de uitwerkingsregels zoals opgenomen in dit moederplan van 2008. In de uitwerkingsregels staat het volgende: Het tempo van uitwerken geschiedt met inachtneming van de behoefte, met inachtneming van de regionale behoefte en het ruimtelijk beleid, zoals die voor Zevenaar volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) gelden, met dien verstande dat: • de realisatie overwegend in oostelijke richting plaatsvindt; • tot 60 hectare mag worden gerealiseerd - daarbij meegerekend de oppervlakte die op basis van artikel 12.3.2. wordt uitgewerkt - indien dit op basis van de benodigde infrastructurele voorzieningen toelaatbaar is; • 60 tot 96,5 hectare mag worden gerealiseerd -	d. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met s.

daarbij meegerekend de oppervlakte die op basis van artikel 12.3.2. wordt uitgewerkt - indien en voor zover de aansluiting op de rijksweg is gerealiseerd, dan wel indien deze planologisch mogelijk is gemaakt; Kort samengevat moet u, conform de uitwerkingsregels uit het moederplan, aantonen dat de lokale en regionale behoefte aanwezig is en dat wordt voldaan aan het ruimtelijk beleid, te weten het Streekplan of een uitwerking daarvan. U omschrijft in de toelichting van het uitwerkingsplan bij het hoofdstuk "Regionaal beleid" dat de voorgenomen uitwerking reeds in het moederplan van 2008 als passend is beoordeeld binnen het beleid van het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen 2005 - 2020. Deze redenering is onjuist, aangezien er bij een uitwerkingsplan ook moet worden getoetst aan het thans van toepassing zijnde beleid. Dit is ook als zodanig in uw eigen uitwerkingsregels van het moederplan opgenomen. Dat nu wordt verwezen in de uitwerking dat het regionaal beleid in 2008 passend is gebleken, acht appellant te kort door de bocht. Het regionaal beleid ten aanzien van detailhandel is in de loop van jaren drastisch gewijzigd. Er dient conform de uitwerkingsregels te worden getoetst aan de regionale behoefte, te weten het RPD van 2013. Uit deze toets zal blijken dat er op onderhavige locatie geen ruimte is voor een dergelijke grootschalige ontwikkeling.	
e. Daarnaast wordt bij het hoofdstuk "Nationaal Beleid" bij het onderdeel "de ladder voor duurzame verstedelijking" ook voorbij gegaan aan het RPD. Bij deze ladder moet bij trede één aangetoond worden dat er een regionale behoefte is. De simpele redenering in de toelichting dat er marktruimte aanwezig is geeft geen volledig beeld en gaat voorbij aan het RPD. In het RPD wordt namelijk gesteld dat er in de regio inderdaad nog marktruimte resteert, maar dat deze ruimte ook reeds is toegewezen aan een aantal locaties, niet zijnde Zevenaar. Overigens ontbreekt het voor wat betreft trede twee ook aan een voldoende motivering. Enkel benoemen dat de beoogde ontwikkellocatie goed is ontsloten gaat niet in op de vraag of er binnen bestaand stedelijk gebied nog ruimte resteert. In verschillende media wordt veelvuldig melding gemaakt van een hoog aantal leegstaande bedrijfshallen op het bedrijventerrein Hengelder. Naast het niet kunnen aantonen van de regionale behoefte kan ook niet worden voldaan aan de uitwerkingsregel dat tot 60 hectare gerealiseerd kan worden (van de gehele ontwikkeling) indien de benodigde infrastructurele voorzieningen dit toelaten. De verkeersafwikkeling als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van totaal 35.000 m² aan bebouwing kan simpelweg niet worden afgewikkeld op de huidige infrastructurele voorzieningen.	e. Korteheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met s.

f.	Samenvattend is er geen behoefte aan een FOC, de gevolgen ten aanzien van detailhandel voor onze gemeente zijn onduidelijk en het ontbreekt aan de benodigde infrastructurele voorzieningen om de verkeerafwikkeling van een FOC, leisure en horeca voorzieningen tot een totaal van 35.000 m2 op juiste wijze af te handelen. Aan de uitwerkingsregels van het moederplan uit 2008 kan derhalve niet worden voldaan. Uw uitwerkingsplan moet daarmee in strijd worden geacht met een goede ruimtelijke ordening, zodat de gestarte procedure van het uitwerkingsplan niet verder kan worden doorgezet.	f.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 18, onderdelen a tot en met e. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan "Spoorallee" voort te zetten.
<i>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</i>			
19. Lindus			
a.	Namens Lindus, de ondernemersvereniging van de Liemers, vraagt appellant uw aandacht voor het volgende. Appellant heeft met belangstelling kennis genomen van het Uitwerkingsplan Spoorallee en wenst daar het volgende over op te merken.	a.	Hiervan is kennis genomen.
b.	Lindus is in beginsel voorstander van economische ontwikkeling op bedrijventerreinen in de Liemers, mits dat op een maatschappelijk verantwoorde wijze gebeurt. Kansen voor werkgelegenheid en meer bezoekers in de regio moeten worden benut. Aan de andere kant moet er ook voor worden gewaakt, dat bestaande voorzieningen niet in gevaar komen en dat de bestaande detailhandelsstructuur in de Liemers niet wordt ontwricht. Dat maakt de regio immers weer minder aantrekkelijk met als gevolg juist negatieve economische effecten voor de regio en de maatschappelijke omgeving. Hierbij denkt appellant onder meer aan de werkgelegenheid, voorzieningen voor inwoners, bezoekers van buiten de regio, toeristen en de balans tussen wonen, werken, leven en recreëren. De onderbouwing van het plan om de negatieve effecten op te vangen, lijkt appellant nogal mager en dat baart zorgen. Naast het belang van een gezonde detailhandelsstructuur rekent appellant ook de mobiliteit, infrastructuur en veiligheid op en rondom bedrijventerreinen in de Liemers tot haar kernbelangen. Appellant zou dan ook graag zien dat deze belangen zo optimaal mogelijk worden betrokken in de plannen en de uitvoering daarvan. Ook op dit punt zou de onderbouwing beter kunnen.	b.	Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er een belang bij hebben dat het Factory Outlet Centrum zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient daarmee ook het algemeen belang: een duurzame ontvrichting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het Factory Outlet Centrum moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het Factory Outlet Centrum, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontvrichting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. De gemeente Zevenaar heeft de diverse belangen afgewogen, ook met betrekking tot mobiliteit, infrastructuur en veiligheid op en rondom het bedrijventerrein.
c.	Graag verzoekt appellant om Lindus (alsnog) te betrekken in uw plannen voor de ontwikkeling van de Spoorallee, zodat de gezamenlijke belangen van de ondernemers op de bedrijventerreinen in de	c.	Met betrekking tot communicatie wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5, onderdeel h.

Liemers in een vroegtijdig stadium en zo goed mogelijk kunnen worden meegenomen in de besluitvorming. Een uitnodiging voor een gesprek ziet appellant graag tegemoet.	Van het overige van de zienswijze zoals hiernaast verwoord, is kennis genomen.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
20. Wereldhave Management Nederland B.V.	
Inleiding a. Vanaf 27 juni 2014 tot en met 7 augustus 2014 ligt het ontwerp uitwerkingsplan 'Spoorallee' (het "ontwerp uitwerkingsplan") voor een ieder ter inzage. Namens Wereldhave Nederland B.V. en Wereldhave Management Nederland B.V- (tezamen: "Wereldhave") dient appellant hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp uitwerkingsplan.	a. Hiervan is kennis genomen.
Inleiding b. Het ontwerp uitwerkingsplan bevat een uitwerking van de bestemming "gemengd - uit te werken" zoals vastgelegd in o.a. de bestemmingsplannen 'Groot Holthuizen en Hengelder II' alsmede de 'Correctieve herziening Groot Holthuizen en Hengelder II' (hierna gezamenlijk aangeduid als: het "moederplan").	b. Hiervan is kennis genomen.
Inleiding c. Blijkens de toelichting bij het ontwerp uitwerkingsplan voorziet het ontwerp uitwerkingsplan in de ontwikkeling van een leisurepark, waaronder een factory outlet center en diverse lelsurevoorzieningen. De oppervlakte van het factory outlet center zou maximaal 15.000 m² b.v.o. bedragen en het totale aanvullende programma aan leisure en horeca zou circa 15.000-20.000 m² b.v.o. bedragen.	c. Hiervan is kennis genomen.
Inleiding d. Het ontwerp uitwerkingsplan is tot stand gekomen naar aanleiding van het initiatief van Stable International Development B.V. ("Stable"). Zowel de onderzoeken van Goudappel Coffeng inzake de 'verkeersaspecten bestemmingsplan Spoorallee' van 10 juni 2014 (hierna: het verkeersonderzoek) alsmede de 'haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar' van 22 mei 2014 (hierna: het "haalbaarheidsonderzoek") die aan het ontwerp uitwerkingsplan ten grondslag liggen zijn gebaseerd op het initiatief van een leisurepark met een factory outlet center van maximaal 15.000 m² b.v.o.. Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren wordt in verkeersonderzoek daarnaast uitgegaan van een invulling met circa 14.000 m² (b.v.o.?) overige gemengde doeleinden.	d. Hiervan is kennis genomen.

Inleiding e. Appellant kan zich niet verenigen met het ontwerp uitwerkingsplan en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken. Zó is: • feitelijk geen sprake van een uitwerking; • het ontwerp uitwerkingsplan in strijd met de regels van het moederplan; • geen rekening gehouden met de (maximale) mogelijkheden die het ontwerp uitwerkingsplan biedt, nu hiernaar geen onderzoek is gedaan; • niet voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Het ontwerp uitwerkingsplan voldoet derhalve niet aan de (Gelderse) Ladder voor duurzame verstedelijking, noch aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening; • het haalbaarheidsonderzoek onvolledig; en • het ontwerp uitwerkingsplan is in strijd met het provinciale beleid, alsook met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.	e. Hiervan is kennis genomen.
Inleiding f. Het vorenstaande wordt in het navolgende nader toegelicht. Allereerst zal kort worden ingegaan op de achtergrond en hetgeen het ontwerp uitwerkingsplan mogelijk maakt.	f. Hiervan is kennis genomen.
Achtergrond g. Appellant is sinds 1987 eigenaar van Winkelcentrum Kronenburg (het "Winkelcentrum"). Het Winkelcentrum is in 1980 opgericht en is met circa 110 winkels het grootste overdekte winkelcentrum van Gelderland, het Winkelcentrum heeft een oppervlakte van 41.392 m² b.v.o. en 36.650 m² w.v.o. Het Winkelcentrum is gelegen in Arnhem-Zuid aan de A325 en ligt op minder dan 15 minuten rijden van het plangebied en het geplande factory outlet center. Het Winkelcentrum biedt winkels voor zowel dagelijkse boodschappen, maar heeft ook een groot aanbod in niet dagelijkse boodschappen waaronder in de branches mode en sport. Op dit moment wordt het Winkelcentrum verbouwd. De pleinen en gevels worden gemoderniseerd met nieuwe puien, kolommen en uitstraling. Daarnaast worden toiletten en een speelplein aan het Winkelcentrum toegevoegd en wordt het verblijfsklimaat met zitcomfort en groen verbeterd. Appellant heeft daarnaast plannen om het Winkelcentrum in de nabije toekomst op een aantal plekken uit te breiden. De komst van een factory outlet center zal een negatieve invloed hebben op het Winkelcentrum. Dit wordt mede ingegeven door het feit dat bijna 70 % van de bezoekers van het Winkelcentrum hier naar toe komt met de auto, zodat de kans groot	g. Van de zienswijze zoals hiernaast verwoord, is kennis genomen. Door appellant wordt niet op basis van onderzoek aangetoond waarom het uitwerkingsplan "Spoorallee" een negatieve invloed zou hebben op het Winkelcentrum. Derhalve wordt dit niet onderschreven.

is dat een (groot) deel van deze bezoekers voortaan zullen kiezen voor het factory outlet center in plaats van het Winkelcentrum. De verwachting is dan ook dat de omzetten van winkeliers in de niet-dagelijkse sector aanzienlijk zullen dalen, hetgeen zal leiden tot (onaanvaardbare) leegstand en een verslechtering van het ondernemersklimaat ter plaatse. Dit nog los van het feit dat de waarde van het Winkelcentrum als geheel hierdoor daalt.	
Ontwerp uitwerkingsplan h. De gronden in het ontwerp uitwerkingsplan zijn ter plaatse van bestemming "Gemengd" onder andere bestemd voor: a. maatschappelijke voorzieningen; b. een station; c. dienstverlening; d. kantoor; e. detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel, alsmede een supermarkt van ten hoogste 1.200 m² b.v.o.; f. factory outlet van ten hoogste 15.000 m² b.v.o.; g. horecabedrijven; h. leisure; en i. bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties. Daarnaast mogen de gronden gebruikt worden ten behoeve van parkeer-, groen-, speel- en waterhuishoudkundige voorzieningen, water, ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, terrassen, in- en uitritten, wegen, paden, ondergeschikte verhardingen en recreatief medegebruik. Het plangebied is, zo blijkt uit de planverbeelding, in twee (aparte) delen geknipt. Een oostelijk gedeelte en een westelijk gedeelte (dit laatste gedeelte is gelegen naast het plangebied van uitwerkingsplan De Tol 4). Ter plaatse gelden verschillende toegestane bouwhoogten. Op het oostelijk deel geldt voor een gedeelte een maximale bouwhoogte van 20 meter en voor een gedeelte 16 meter. Op het westelijke deel staat op ruimtelijkeplannen.nl geen maximale bouwhoogte aangegeven, zodat hier tot een enorme hoogte kan worden gebouwd. Uit de bouwregels van het ontwerp uitwerkingsplan geldt dat de bouwhoogte ten behoeve van een hoogteaccent mag worden verhoogd tot 70 meter, mits deze voldoet aan het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan. Er geldt geen maximum bebouwingspercentage, zodat het plangebied volledig kan worden bebouwd (met inachtneming van de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen). Het plangebied beslaat, naar appellant heeft begrepen, ongeveer 6 à 7 ha en ligt thans braak.	h. Van de zienswijze zoals hiernaast verwoord, is kennis genomen. Het plangebied van het uitwerkingsplan "Spoorallee" bestaat uit twee delen, omdat het tussengelegen deel is opgenomen in het bestemmingsplan "Tunnel Zevenaar Poort". De gemeente Zevenaar is vrij in het aanwijzen van het plangebied. Dit kan derhalve geen argument zijn. Appellant heeft gelijk op het punt dat er op ruimtelijkeplannen.nl geen bouwhoogte is aangegeven. Dit had wel moeten en wordt aangepast bij de vaststelling van het uitwerkingsplan "Spoorallee" conform de uitwerkingsregels uit het moederplan. Tevens wordt het hoogteaccent duidelijker aangegeven door middel van een aanduiding op het noordelijk gelegen deel van het plangebied en wordt deze verlaagd naar 45 meter met een footprint van maximaal 30 bij 30 meter.
Strijd met (doel van het) moederplan i. Ten tijde van de vaststelling van het moederplan was kennelijk nog niet concreet bekend wat op deze	i. De gemeente Zevenaar is van mening dat een uitwerkingsplan ook zijn flexibiliteit moet behouden.

locatie zou gaan komen. Ten behoeve van de benodigde flexibiliteit is gekozen van een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Op deze manier kon, nadat bekend was wat waar precies zou komen, een uitwerkingsplan worden opgesteld, waarin een gedetailleerde bestemming zou worden vastgelegd. Doorgaans zijn uitwerkingsplannen dan ook concreet, waarmee bedoeld wordt gedetailleerd, omdat deze veelal tot stand komen naar aanleiding van een initiatief. Opvallend is dat - hoewel in onderhavig geval sprake is van een initiatief van Stable voor een leisurecenter- niet gekozen is voor een gedetailleerde bestemming afgestemd op het initiatief zoals omschreven in de toelichting bij het ontwerp uitwerkingsplan, maar voor een globale (eind)bestemming, waarin heel veel mogelijk is. Veel meer dan waarop het initiatief ziet. Dit is in strijd met de gedachte achter het moederplan, in het ontwerp uitwerkingsplan zijn derhalve geen keuzes gemaakt, maar zijn simpelweg alle mogelijkheden die de uit te werken bestemming biedt (en meer; zie voor dit laatste paragraaf 5) overgenomen in het uitwerkingsplan. Niet bekend is waarom het uitwerkingsplan niet is toegespitst op het initiatief dat voorligt en waarom niet gekozen is voor een gedetailleerde bestemming.	Daarnaast ligt er al geruime tijd een intentieovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt omtrent een leisurepark. Vandaar dat andere functies behoudens leisure en het Factory Outlet Centrum ook zijn behouden in het uitwerkingsplan "Spoorallee". Het artikel 'Gemengd' wordt overigens aangepast conform het voorstel in hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota.
Strijd met (het doel van) het moederplan j. Nog los van het vorenstaande geldt dat een uitwerkingsplan in overeenstemming dient te zijn met het moederplan. Hiervan is geen sprake. In het moederplan (zie artikel 12.1) is aangegeven dat de gronden onder meer bestemd zijn voor detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel. Detailhandel is gedefinieerd in het moederplan. Een factory outlet center kan niet op één lijn worden gesteld met 'reguliere' detailhandel of 'volumineuze' detailhandel. Het gaat hier om wezenlijke andere soort detailhandel, hetgeen ook blijkt uit de planregels en de daarin opgenomen definities van 'factory outlet', 'outletproducten' en 'outletvestiging'. Ook in diverse bestemmingsplannen waarin een factory outlet center mogelijk is gemaakt, is gekozen voor een andere bestemming dan de bestemming detailhandel. Nu het moederplan geen factory outlet center mogelijk heeft gemaakt, maar slechts 'reguliere' en 'volumineuze' detailhandel, is het niet toegestaan om in het uitwerkingsplan een dergelijk gebruik toe te staan. Hiervoor dient door de gemeenteraad een nieuwe bestemmingsplan te worden opgesteld. Het ontwerp uitwerkingsplan kan derhalve niet (ongewijzigd) worden vastgesteld.	j. Dit wordt niet onderschreven. In de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", artikel 12 lid 1 staat het volgende: aangewezen gronden zijn bestemd voor een station, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, <u>detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel, horecabedrijven, leisurevoorzieningen, bedrijven</u> als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties, die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd, met daarbijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water, wegen, paden, openbare nutsvoorzieningen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen. Een dergelijke beperking van detailhandel zoals in de zienswijze wordt gesteld, wordt derhalve niet gegeven in de bestemmingsomschrijving. De gedachtegang dat een Factory Outlet Centrum niet binnen de bestemmingsomschrijving van het moederplan past, wordt niet gevolgd.
Strijd met (het doel van) het moederplan k. Verder valt op dat ingevolge de bouwregels ter	k. Het hoogteaccent wordt duidelijker aangegeven

plaatse een hoogteaccent van maar liefst 70 meter mogelijk is, voor zover dit in overeenstemming is met het beeldkwaliteitsplan. Nog los van het feit dat appellant niet heeft kunnen achterhalen welk beeldkwaliteitsplan hier zou gelden, wordt opgemerkt dat het moederplan een dergelijk hoogteaccent alleen toelaatbaar heeft geacht, daar waar nu een maximale bouwhoogte van 20 meter geldt (in het oostelijke deel) en dus niet op de gehele uit te werken bestemming. Ook in zoverre geldt dat het ontwerp uitwerkingsplan in strijd is met het moederplan en derhalve niet (ongewijzigd) kan worden vastgesteld.	door middel van een aanduiding op het noordelijk gelegen deel van het plangebied en wordt deze verlaagd naar 45 meter met een footprint van maximaal 30 bij 30 meter.
Geen rekening gehouden met maximale planologische mogelijkheden I. In de toelichting bij het ontwerp uitwerkingsplan wordt uitsluitend ingegaan op het initiatief dat voorligt. Daarbij wordt echter geheel voorbij gegaan aan het feit dat ingevolge de planregels het plangebied ook volledig ingevuld kan worden met andere functies zoals 'kantoren' of 'leisure'. Het ontwerp uitwerkingsplan biedt aldus wezenlijk meer ruimte voor ontwikkelingen dan waarvan bij de voorbereiding van het plan is uitgegaan. Dit is echter het directe gevolg van de 'keuze' om een globale (eind)bestemming op te nemen in plaats van een gedetailleerde (eind)bestemming. Onder leisure wordt verstaan: grootschalige commerciële en niet commerciële voorzieningen in de sectoren sport & recreatie, cultuur, wellness, uitgaan en entertainment en attracties. Dit betekent dat alleen al ten aanzien van 'leisure' een zeer brede invulling van het plangebied mogelijk is, bijvoorbeeld met een bioscoop. Verder staat er niets aan in de weg dat in plaats van of naast een factory outlet center 'reguliere' detailhandel wordt gevestigd in het plangebied. Ingevolge het ontwerp uitwerkingsplan zijn deze gronden immers naast een factory outlet center tevens bestemd ten behoeve van detailhandel, waaronder grootschalige detailhandel. Ter plaatse zou dus ook een gewoon winkelcentrum kunnen worden gerealiseerd. Aan de toegestane oppervlakte reguliere detailhandel is geen maximum gesteld, in zoverre is de opmerking van wethouder Van Norel tijdens de Informatiebijeenkomst van 26 juni 2014, zoals vastgelegd in het verslag dat winkels met eenzelfde assortiment als de winkels in het centrum, zoals een Blokker of een speelgoedwinkel er niet zullen komen, onjuist en zelfs misleidend. Daarnaast maakt het ontwerp uitwerkingsplan ongelimiteerd horeca mogelijk, waaronder ook een hotel valt. Ook hiervoor is geen maximum toegestaan aantal bedden of oppervlak bepaald, zodat ingevolge het ontwerp uitwerkingsplan zonder meer een hotel/horeca van ongekende omvang kan worden gerealiseerd.	I. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6, onderdeel d. De gemeente Zevenaar is van mening dat de Spoorallee zich bij uitstek leent voor een Outlet-ontwikkeling. Het gebied kent een zeer goede ligging direct aan de snelweg van en naar Duitsland waardoor het interessant is om (nieuwe) Duitse toeristen te trekken en waar ook het autoverkeer snel afgewikkeld kan worden en filevormingen zoals onder andere in Roermond voorkomen kan worden. In Roermond zijn miljoenen geïnvesteerd in verbetering van infrastructuur, maar nog steeds zijn wekelijks files aanwezig. Als er in de toekomst een station wordt gerealiseerd, dan zal de locatie Spoorallee ook uitstekend bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. De locatie is goed bereikbaar met de fiets op een vrij liggend fietspad letterlijk voor de deur. De rijafstand tot de binnenstad is beperkt. De ontwikkeling van een Outlet op deze locatie is daarom ook bijna vanzelfsprekend. De schaal van de ontwikkeling is beperkt. Het gaat om het afmaken van een bestaand gebied dat leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsslag (entree van de stad). Zevenaar heeft op deze locatie al een woonwijk en een groot scholencuster. Als buffer tussen de woonwijk en de snelweg is een bedrijventerrein gepositioneerd. De Outletontwikkeling is dan ook een perfecte overgang van wonen via vrije tijd naar werken en de snelweg. De gemeente Zevenaar is van mening dat deze ontwikkeling realistisch is en past zowel binnen de wettelijke mogelijkheden en binnen de regionale marktruimte. Een bezoek aan een Outlet door de consument moet gezien worden als een dagje uit in plaats van winkelen. Daardoor zal de concurrentie met bestaande voorzieningencentra zoals de binnensteden in Zevenaar en ook omliggende kernen en Arnhem en Nijmegen gering zijn. De ontwikkeling van Spoorallee omvat een veel kleinschaligere ontwikkeling dan aanvankelijk gedacht in de plannen met grootschalige en perifere detailhandel van MAB/KWP. De locatie Spoorallee is meer kansrijk dan andere locaties binnen de regio en sluit aan bij de eisen die gesteld worden aan een

Zoals ook uit het vorenstaande blijkt, is in zowel de toelichting bij het ontwerp uitwerkingsplan als de onderzoeken die aan het ontwerp uitwerkingsplan ten grondslag zijn gelegd op geen enkele manier rekening gehouden met de (maximale) mogelijkheden die het ontwerp uitwerkingsplan (ten onrechte) biedt. Niet bekend is wat de gevolgen en de effecten van de maximale invulling van het plan zijn. Er is immers geen onderzoek gedaan die rekening houdt met de maximale mogelijkheden die het plan feitelijk biedt. Niet bekend is derhalve of deze maximale mogelijkheden ruimtelijk wel aanvaardbaar zijn, rekening houdend met de gevolgen hiervan voor de verkeersafwikkeling, de parkeerbehoefte, de luchtkwaliteit etc. Gelet op het vorenstaande is het ontwerp uitwerkingsplan evident onzorgvuldig voorbereid en kan van een belangenafweging geen sprake zijn (geweest). Mede in het licht van het vorenstaande kan ook van een goede ruimtelijke ordening geen sprake zijn. Reeds hierom kan het ontwerp uitwerkingsplan niet worden vastgesteld.	succesvolle Outletontwikkeling en past bij de tijdsgeest met vrijetijdsbesteding, afgestemd op de huidige marktsituatie. De ontwikkeling behelst nu nog een programma van circa 30.000 m². In dit programma is opgenomen de mogelijkheid voor hotel, leisure en automotive. De mogelijkheid ontstaat ook om een alternatief te kunnen bieden aan ondernemers (hotel, automotive en horeca) in Zevenaar als de bestaande afslag aan de A12 (Griethse Poort) afgesloten wordt. Door de vestiging van het Outletcentrum kan een extra impuls gegeven worden aan de verdere ontwikkeling van het totale Spoorallee gebied en bijdragen aan de daadwerkelijke komst van het treinstation. De locatie ligt uitstekend bereikbaar in Zevenaar en heeft uitstekende verbindingen zowel qua autowegen als openbaar vervoer met de regio waardoor de nieuwe toeristen ook snel en comfortabel kunnen doorreizen naar andere toerische bestemmingen in de regio of de locatie Spoorallee met hotel kunnen gebruiken als uitvalbasis voor diverse toeristische bezoeken in de regio. De verwachte (financiële) haalbaarheid van het gebied om de behoefte aan de Outletontwikkeling te faciliteren valt uiteen in de urgentie van ontwikkeling van Spoorallee, het uitgangspunt om de ontwikkelingen aan te laten sluiten bij de (consumenten)wensen van deze tijd (Outletbusiness is al meer dan 10 jaar een groeiende markt), geen onoverkomelijke beperkingen in wet- en regelgeving en geen ontmoedigend grondprijsbeleid. Een inschatting van de financiële haalbaarheid omvat geen verwachte meerkosten, geen versnipperd grondeigendom, voldoende verdien capaciteit, geen gebrek aan maatschappelijke baten, een gelijke verdeling van kosten en baten over belanghebbenden. Bovenstaande argumenten en afwegingen geven aan dat de Spoorallee bijzonder geschikt is om een Outletcentrum te vestigen. Dit blijkt ook uit de belangstelling van KWP / Stable voor deze locatie. Zij constateren ook na diverse gesprekken gevoerd te hebben met overheden en/of onroerend goed eigenaren in de regio en nergens bleek de benodigde ruimte, bestemmingsplan en eisen aan bereikbaarheid beschikbaar te zijn. De potentie, bereikbaarheid en bestemmingsplan technische kwaliteiten van de Spoorallee locatie hebben ervoor gezorgd dat na een selectie van mogelijk alternatieve locaties met kansen en knelpunten, niet aanwezig waren. De gemeente Zevenaar is van mening dat voldaan wordt aan de voorwaarden die worden genoemd in de Ladder voor duurzame ontwikkeling. De komst van een Factory Outlet Centrum met aanvullende voorzieningen voorziet in een regionale behoefte en wordt gevestigd nabij de snelweg en een toekomstig treinstation waardoor er een optimale
---	--

	bereikbaarheid is gegarandeerd. Dit is een hele belangrijke voorwaarde voor de vestiging van het Factory Outlet Centrum. Deze ontwikkeling is ook een logische overgang van bestaande woonwijk / nieuwe woonwijk naar bedrijventerrein en snelweg.
Strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking – ex artikel 3.1.6 lid 2 sub a Bro m. Zowel detailhandel, horeca, leisure, dienstverlening als kantoor kwalificeren als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' die alleen mogelijk is indien sprake is van een 'actuele regionale behoefte'. Of sprake is van een 'actuele regionale behoefte' aan hetgeen het ontwerp uitwerkingsplan allemaal mogelijk maakt qua detailhandel, kantoren, horeca, dienstverlening en leisure is niet onderzocht. Ten aanzien van de functies kantoren, detailhandel, dienstverlening, leisure en horeca voldoet het ontwerp uitwerkingsplan niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 sub a van het Besluit ruimtelijke ordening ("Bro"). Er is hiernaar immers geen onderzoek gedaan. Ook in de toelichting bij het ontwerp uitwerkingsplan is hieraan ten onrechte geen enkele aandacht besteed. Ter onderbouwing van de beweerde actuele regionale behoefte aan een factory outlet center wordt in de toelichting bij het ontwerp uitwerkingsplan verwezen naar het feit dat sprake is van een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling met KWP. Dit is echter onvoldoende om de actuele regionale behoefte aan te tonen aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het feit dat het mogelijk zou moeten zijn om het benodigde marktaandeel te behalen, toont op geen enkele wijze de actuele regionale behoefte aan. Voor zover wordt verwezen naar het haalbaarheidsonderzoek, wordt opgemerkt dat dit onderzoek niet aan de beweerde actuele regionale behoefte in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 sub a Bro ten grondslag kan worden gelegd. In het haalbaarheidsonderzoek ontbreekt ten onrechte een (markt)analyse van de actuele regionale behoefte aan een factory outlet center, zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt. Voorts heeft op regionaal niveau geen afstemming over de komst van een factory outlet center plaatsgevonden. Gedeputeerde staten van Gelderland hebben niet voor niets in een persbericht van 15 juli 2014 aangegeven zich zorgen te maken over de ontwikkeling van het factory outlet center. Zelfs indien sprake zou zijn van een (aantoonbare) actuele regionale behoefte, dan nog wordt niet voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 sub b Bro. Er is immers niet gemotiveerd in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Dit terwijl blijkt dat Duiven een geschikte locatie zou zijn	m. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met f.

voor een factory outlet center.	
Haalbaarheid n. De haalbaarheid van de in het ontwerp uitwerkingsplan voorziene ontwikkelingen (kantoren, detailhandel, dienstverlening, leisure, horeca en een factory outlet center) is niet c.q. onvoldoende aangetoond. Het ontwerp uitwerkingsplan voldoet op dit punt niet aan artikel 12.3.2 sub a van het moederplan. Allereerst geldt dat in het haalbaarheidsonderzoek voornamelijk wordt uitgegaan van de wens om binnen het plangebied een factory outlet center te realiseren, terwijl ingevolge het ontwerp uitwerkingsplan het plangebied ook volledig ingevuld kan worden met andere functies zoals 'kantoren' of 'leisure'. Hieraan is in het haalbaarheidsonderzoek ten onrechte geen aandacht besteed. Voorts blijkt uit het haalbaarheidsonderzoek dat in de marktsegmenten mode, luxeartikelen en sport sprake zal zijn van marktverdringing van 1,5-1,8%. Voor Arnhem geldt dat dit kan oplopen tot 3-5% en in de sportbranche tot 5-8%. Daarbij wordt opgemerkt dat in het haalbaarheidsonderzoek geen rekening is gehouden met de komst van een Decathlon en leisure bij de Rijnhal, hetgeen - zoals ook blijkt uit de onderzoeken die aan het bestemmingsplan Rijnhal ten grondslag liggen – zal leiden tot leegstand. De berekende marktverdringing is derhalve onderschat. Ook is in het haalbaarheidsonderzoek, noch in de toelichting bij het ontwerp uitwerkingsplan ingegaan op de te verwachten effecten van het factory outlet center voor het Winkelcentrum, terwijl het Winkelcentrum een regionale functie vervult en grotendeels afhankelijk is van bezoekers die met de auto komen. Evenmin zijn de effecten van de marktverdringing op de (reeds bestaande) leegstand onderzocht. Datzelfde geldt voor de gevolgen van Internetwinkelen en de gevolgen van andere factory outlet centra, zoals de factory outlet centra in Lelystad, Ochtrup, Roermond en Roosendaal.	n. Korteidshalve wordt verwezen naar zienswijze 1, onderdelen b tot en met f, alsook naar bijlage 12 en 13 die zijn bijgevoegd aan deze zienswijzennota.
Overcapaciteit, leegstand en onaanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat o. Hiervoor is reeds gebleken dat geen actuele (regionale) behoefte bestaat aan hetgeen het ontwerp uitwerkingsplan mogelijk maakt. Als de realisering van een factory outlet center desondanks toch doorgaat, leidt dit tot overcapaciteit in met name de branches mode/kleding en sport in de gemeente Arnhem en de regio. Deze overcapaciteit kan vervolgens tot negatieve gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat bij bestaande winkelcentra (zoals bij het Winkelcentrum) leiden, met alle	o. Korteidshalve wordt verwezen naar zienswijze 1, onderdelen b tot en met f, alsook naar bijlage 12 en 13 die zijn bijgevoegd aan deze zienswijzennota

(ruimtelijke) gevolgen van dien (denk aan leegstand, verpaupering en prijsdrukkende effecten). Het voorgaande wordt ook bevestigd door het haalbaarheidsonderzoek. Hieruit blijkt immers dat in de marktsegmenten mode, luxeartikelen en sport sprake zal zijn van marktverdringing. De berekende marktverdringing is bovendien onderschat, aangezien het haalbaarheidsonderzoek ten onrechte geen rekening houdt met de komst van een Decathlon en leisure bij de Rijnhal. Voorts is in het kader van het ontwerp uitwerkingsplan ten onrechte geen aandacht besteed aan de te verwachten effecten van de factory outlet center voor het Winkelcentrum dat - zoals gezegd - een regionale functie heeft. Deze regionale functie wordt door de komst van het factory outlet center verstoord. Evenmin is aandacht besteed aan de effecten van de (onderschatte) marktverdringing op de (reeds bestaande) leegstand. Hierover heeft derhalve geen deugdelijke afweging in het ontwerp uitwerkingsplan plaatsgevonden. Het ontwerp uitwerkingsplan bevat verder ten onrechte geen maatregelen om (een toename van) leegstand in de bestaande winkelcentra te voorkomen. Niet voor niets hebben gedeputeerde staten van Gelderland in een persbericht van 15 juli 2014 aangegeven zich zorgen te maken over de ontwikkeling van een factory outlet center. De provincie voorziet grote nadelige gevolgen voor Zevenaar en andere binnensteden in de regio, zeker in verband met de reeds bestaande en nog oplopende leegstand. De provincie acht een dergelijke ontwikkeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening, Nu duidelijk is dat er effecten zullen optreden ten gevolge van het ontwerp uitwerkingsplan die zullen leiden tot een toename van de leegstand en daardoor zullen leiden tot een onaanvaardbaar ondernemersklimaat, kan ook appellant niet anders concluderen dan dat het ontwerp uitwerkingsplan ook op dit punt in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	
Verkeer en parkeren p. In het verkeersonderzoek wordt uitgegaan van een onjuiste invulling van het plangebied (zie ook paragraaf 5). In het verkeersonderzoek is derhalve geen rekening gehouden met de maximale mogelijkheden die het plan biedt en derhalve is de te verwachten verkeersgeneratie niet juist berekend. in het ontwerp uitwerkingsplan is ten onrechte rekening gehouden met de aansluiting van 7Poort op de rijksweg. Ook in het verkeersonderzoek wordt hiermee ten onrechte rekening gehouden. Deze aansluiting is nog niet verzekerd en niet duidelijk is wanneer deze aansluiting daadwerkelijk zal worden gerealiseerd. Uitgegaan wordt van een mogelijke	p. Appellant doelt waarschijnlijk op de grootte van het gebied ten opzichte van de genoemde vierkante meters bruto vloeroppervlak aan functies. Het bestemde gebied is namelijk groter dan het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak. Appellant gaat voorbij aan de ruimte die ook nodig is voor het openbaar gebied, de infrastructuur en de parkeerplaatsen. In het verkeersmodel zijn de juiste gegevens gebruikt ten aanzien van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak. Derhalve is de gemeente Zevenaar niet voorbij gegaan aan de maximale mogelijkheden die het plan biedt. Kortheidshalve wordt verwezen naar zienswijze 18,

realisatie tussen 2017-2019. De verkeerseffecten zijn hierdoor te rooskleurig ingeschat. Nu de aansluiting mogelijk pas ver in de planperiode zal worden verwezenlijkt - zonder dat dit is verzekerd - had ook onderzoek moeten plaatsvinden naar wat de verkeersgevolgen zijn van het plan zonder deze aansluiting, Daarnaast geldt dat tijdens de informatiebijeenkomst van 26 Juni 2014 hierover door de heer Nust (projectleider Zevenaar Oost) het volgende is medegedeeld: <i>"het uitgangspunt bij de onderzoeken is geweest, dat het project sowieso pas opengaat als de aansluiting bij 7Poort is gerealiseerd. De aansluiting op de A12 is een voorwaarde."</i> Uit het ontwerp uitwerkingsplan blijkt niet dat een dergelijke voorwaarde is gesteld aan het mogelijk maken van een factory outlet center. Zodra het uitwerkingsplan in werking treedt, kan voor een factory outlet center een omgevingsvergunning worden aangevraagd en zal deze – ervan uitgaande dat de aanvraag voldoet aan de daaraan te stellen eisen ingevolge artikel 2.10 van de Wabo - moeten worden verleend, ongeacht of de benodigde aansluiting is verwezenlijkt of niet. Verder wordt rekening gehouden met diverse (nog niet verzekerde) aanpassingen (en benodigde verkeersbesluiten) aan kruispunten, zoals op het kruispunt Mega-7Poort. Ook hierdoor wordt de te verwachten verkeersafwikkeling te rooskleuring (en dus onjuist) ingeschat. Ten aanzien van het parkeren geldt ook dat nu wordt uitgegaan van een onjuiste invulling van het plangebied (zie ook paragraaf 5) en derhalve geen rekening is gehouden met de maximale mogelijkheden die het plan biedt de verwachte parkeerbehoefte niet juist kan zijn berekend.	onderdeel c. De gemeente Zevenaar is eigenaar van de grond en een omgevingsvergunning wordt pas in procedure genomen als de aanvrager belanghebbende is en dus een koopovereenkomst heeft gesloten met de gemeente. Daarnaast heeft de ontwikkelaar als randvoorwaarde uitgesproken dat een goede ontsluiting van het leisurepark/FOC verzekerd is. Goudappel Coffeng is een zeer ervaren bureau die de berekeningen uitvoert aan de hand van verkeersmodellen waarvan de input en de uitkomst controleerbaar is.
Strijd met provinciaal beleid q. Het ontwerp uitwerkingsplan bevat ten onrechte geen toetsing aan de Omgevingsvisie (de "Omgevingsvisie"). Als het college hieraan wel had getoetst, had u tot de conclusie kunnen komen dat het ontwerp uitwerkingsplan hiermee in strijd is. Uit de omgevingsvisie (zie o.a. paragrafen 2.3 en 3.1.3.2) blijkt dat de provincie en haar partners samen streven naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. De bestaande detailhandelsstructuur staat daarbij centraal. Door trends als internetwinkelen, schaalvergroting en branchevervaging verandert de winkelmarkt en neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af. Dit vraagt om vernieuwing en aanpassing van bestaande winkelgebieden. De provincie en haar partners willen overcapaciteit aan winkels terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden. In wijken	q. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.

en centra. Doel is dan ook uitdrukkelijk om overaanbod aan detailhandel te voorkomen. De provincie stelt in haar beleid verder centraal dat er een rem moet komen op nieuwe plannen voor grootschalige perifere en dat voor perifere detailhandel (retailparken) de locaties regionaal afgestemd moeten worden. Het ontwerp uitwerkingsplan zal juist - in strijd met de doelstellingen van de Omgevingsvisie – de bestaande detailhandelstructuur verstoren en leiden tot overaanbod. Bovendien maakt het plan perifere detailhandel mogelijk, zonder dat duidelijk is dat deze locatie - ook thans nog - gewenst is in regionaal verband.	
Strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur r. Gezien de hiervoor beschreven strijdigheden en motiveringsgebreken is het ontwerp uitwerkingsplan tevens in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel van artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht ("Awb"), het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb én het evenredigheidsbeginsel van artikel 3:4 lid 2 Awb.	r. Dit wordt niet onderschreven, kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met s.
Conclusie / resumé s. Zoals hiervoor uitvoerig is toegelicht, kleven er aan het ontwerp uitwerkingsplan alsmede aan de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken vele gebreken en onvolkomenheden. Zo is het ontwerp uitwerkingsplan in strijd met het moederplan, wordt geen rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het plan, wordt niet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voldaan, zijn de onderzoeken onjuist of onvolledig, is sprake van strijd met provinciaal beleid en is geen aandacht besteed aan de toename van de leegstand die het plan tot gevolg zal hebben. Het ontwerp uitwerkingsplan is dan ook evident in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Namens Wereldhave verzoekt appellante uw college dan ook af te zien van de vaststelling van het uitwerkingsplan. Desgewenst licht appellante deze zienswijze graag mondeling aan u toe. Tot slot verzoekt appellante u Wereldhave van deze procedure op de hoogte te houden.	s. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 20, onderdelen a tot en met r. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan "Spoorallee" voort te zetten. Met betrekking tot communicatie wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5, onderdeel h. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan "Spoorallee" voort te zetten.
Conclusie: De zienswijze is deels gegrond.	
21. Hulshof Vast Goed BV en Isathe BV	

a. Blijkens een van gemeentewege geplaatste publicatie in de Staatscourant van 26 juni 2014 ligt van 27 juni 2014 tot 8 augustus 2014 ter inzage het ontwerp uitwerkingsplan "Spoorallee". Voornoemd uitwerkingsplan maakt het mogelijk om aan de oostkant van Zevenaar (o.a.) een factory outlet centrum (FOC) te realiseren van 15.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) oftewel 12.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Daarbij is vermeld dat gedurende deze termijn bij u zienswijzen kunnen worden ingediend. Van deze mogelijkheid maken appellanten gebruik. Appellanten zijn vastgoedeigenaren van winkelpanden in het centrum van Didam en Doetinchem en maken tegen het ontwerp uitwerkingsplan Spoorallee de volgende bezwaren kenbaar.	a. Hiervan is kennis genomen.
b. Het uitwerkingsplan "Spoorallee" is in strijd met het Regionaal Programma Detailhandel (2013) en in strijd met de provinciale omgevingsvisie (2014).	b. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.
c. Het rapport van Goudappel Coffeng schetst een te rooskleurig plaatje. De effecten in de kleding- en sportbranche in de reistijdzone tot 30 minuten zijn waarschijnlijk aanzienlijk (3-5% respectievelijk 5-8%, blz. 28), maar zullen zeer waarschijnlijk veel groter zijn. Er is reeds op gewezen dat de door Goudappel Coffeng gehanteerde cijfers aan de te lage kant zijn. Dit klemmt te meer daar de kleding- en sportbranche moet worden beschouwd als de ruggengraat van het centrumwinkelgebied in Doetinchem en Didam en andere omliggende centrumwinkelgebieden. Bij substantiële omzetsderving in deze branches toename van leegstand onvermijdelijk is. Centrumwinkelgebieden zullen daardoor sterk aan aantrekkelijkheid inboeten, wat een verder neergaande spiraal in werking zet. Verder verwijzen appellanten naar het desk onderzoek van Inretail. Hieruit blijkt tevens dat er grote effecten zijn op de winkelgebieden in een grote cirkel om Zevenaar.	c. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 33, onderdelen a tot en met h.
d. De bestaande FOC's in Lelystad en Roermond bedienen hetzelfde marktgebied. Het is onduidelijk in hoeverre daar in het rapport van Goudappel Coffeng rekening mee is gehouden. Door de schaalgrootte van het FOC in Zevenaar is de kans van slagen nihil om deze winkelgebieden te overtreffen. Nieuwe leegstand dreigt.	d. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is aan Goudappel Coffeng gevraagd op het onderzoek van DTNP te reageren. Met betrekking tot het verzorgingsgebied / marktgebied van het Factory Outlet Centrum wordt het volgende geconcludeerd. Goudappel Coffeng stelt dat DTNP suggereert dat het inmiddels een bekend patroon van planontwikkelaars is om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te trekken. Deze suggestieve opmerking klopt niet. Zowel Goudappel Coffeng als ontwikkelaar KWP / Stable heeft de beschikking over de daadwerkelijke cijfers van de consumentenherkomst van de centra in Batavia Stad en Roosendaal. Aanvullend heeft Goudappel Coffeng

	een jarenlange monitorenreeks van de effecten van Batavia Stad op consumentengedrag in Lelystad onderzocht en heeft Goudappel Coffeng de beschikking over data van diverse FOC's in Duitsland. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bezoekers uit deze grote verzorgingsgebieden komen en bereid zijn om dergelijke afstanden te rijden. Dit komt onder andere doordat een bezoek aan een FOC wordt gedaan als 'dagje uit' en ook vaak wordt gecombineerd met bezoeken aan andere winkelcentra of leisureactiviteiten in de omgeving. Bovendien blijkt dat de Duitse consument zeer merk- en prijsbewust is en bereid is grotere afstanden en reistijden af te leggen voor een winkelbezoek. Gezien de belangrijke rol van de Duitse consument in het verzorgingsgebied rondom Zevenaar is dit uiterst relevant. Daarbij komt dat de A12 een belangrijke route vanuit Duitsland naar Nederland is. Veel Duitsers die naar de Nederlandse kust gaan, rijden via de A12. Omgekeerd gaan Nederlanders die op vakantie gaan naar Duitsland, Oostenrijk of Italië, ook veel via de A12. Herkomstonderzoek in het FOC Wertheim gelegen aan de A2, 90 kilometer ten oosten van Frankfurt, maakt duidelijk wat het belang is van de ligging aan de snelweg die veel gebruikt wordt voor toeristisch en recreatief verkeer. Naast het gebruik van dit bronmateriaal heeft Goudappel Coffeng een zeer gedegen afweging gemaakt van de te behalen marktaandelen uit de reistijdzones. Hiervoor zijn de volgende aspecten afgewogen: - Aantal inwoners per reistijdzone. - Bevolkingskenmerken per reistijdzone, zoals leeftijd en besteedbaar inkomen. - Concurrerend aanbod per reistijdzone in de betreffende branches. - Ligging van andere FOC's per reistijdzone. DTNP heeft op kaart 1 de zones ingedeeld vanaf elke FOC. Goudappel Coffeng heeft een vergelijkbare analyse uitgevoerd om een realistische inschatting te maken van het marktaandeel per reistijdzone. - Ligging aan de A12 met veel Duits-Nederlands recreatief verkeer. Goudappel Coffeng heeft een realistische inschatting gemaakt van het aantal inwoners per reistijdzone dat het FOC in Zevenaar zal gaan bezoeken.
e. Het aanbod is te concurrerend met het huidige aanbod in de omliggende steden en dorpen. De voorwaarden waaronder, zoals onder meer grondprijzen en vestigingsvoorwaarden (7 dagen per week open) zijn concurrentievervalsend hetgeen leegstand van panden in de periferie betekent. Hierdoor wordt de leefbaarheid in de dorpen en steden direct aangetast. Tevens zal door het sluiten van winkels in de periferie de werkloosheid verder oplopen.	e. Concurrentie is ruimtelijk gezien geen toetsingsinstrument. Bij het beoordelen van een goede ruimtelijke ordening wordt concurrentie niet beoordeeld. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16, onderdeel m, waarin is toegelicht dat er beperkingen zijn opgenomen in het uitwerkingsplan omtrent het assortiment aan goederen dat mag worden verkocht. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar bijlage 12 en 13 bij deze zienswijzennota.

f.	Op grond van de bezwaren zoals hiervoor geformuleerd verzoeken appellanten u hierbij de initiatieven voor het realiseren van een FOC niet te honoreren.	f.	Dit wordt niet onderschreven.
g.	Deze brief is te beschouwen als een zienswijze tegen uw plan. Appellanten behouden ons het recht voor om op een later moment deze zienswijze nader aan te vullen.	g.	De zienswijze is tijdig ingediend en is als zienswijze opgenomen in deze zienswijzennota.
<i><u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.</i>			
22. Bezirksregierung Münster			
a.	Uit persberichten heeft appellant opgemerkt dat de gemeente Zevenaar voornemens is in het ontwikkelingsgebied Spoorallee een Leisure Park en daarin een Factory Outlet Center (FOC) te ontwikkelen. Het ontwerp uitwerkingsplan voorziet in een Leisure Park bestaande uit designeroutlet, horeca, wellness en andere leisure voorzieningen. Volgens het uitwerkingsplan zullen de leisure-inrichtingen ongeveer een grootte van 15.000 m² tot 20.000 m² hebben. De volgende voorzieningen zijn beoogd: • Horeca (grootte 2.000-3.000 m²) • Hotel/fitness/wellness (max. grootte 10.000 m²) • Indoorspeeltuin (10.000 m²) • Automotive (max. 5.000 m²) • Buurtsupermarkt (max. 1.200 m²) Het FOC zal in totaal een maximaal 15.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en een 12.000 m² winkel-vloeroppervlak (wvo) omvatten. De voorgestelde verdeling over de branches is als volgt: • 55-65% mode 6.600-7.800 m² wvo; • 10-15% sport 1.200-1.800 m² wvo; • 10-15% schoenen 1.200-1.800 m² wvo; • 5-10% home 600-1.200 m² wvo; • 5% overig outlet assortiment 600 m² wvo.	a.	Hiervan is kennis genomen.
b.	De Bezirksregierung Münster is de regionale regisserende overheidsinstantie voor het westelijk Münsterland en is vanwege de relatief korte reisafstand (< 60 minuten) van uw ontwikkelingsgebied tot bv. steden als Isselburg, Bocholt, Rhede, Coesfeld en Borken en de overige gemeenten belanghebbende.	b.	Hiervan is kennis genomen.
c.	Het is van wezenlijk belang dat zowel de verzorgende als de sociale functies van winkels voor steden, dorpen, landelijk gebied en inwoners behouden blijven. Dit geldt vanzelfsprekend voor het gehele, zowel Nederlandse als Duitse, deel van het	d.	In het kader van het bestemmingsplan "Groot Holthuisen en Hengelder II" zijn de rijks- en provinciale diensten reeds van de plannen op de hoogte gebracht. Voorliggend plan betreft een uitwerking daarvan. Het ontwerp is bekend gemaakt

grensgebied. De mogelijke impact van het te ontwikkelen FOC is tegen deze achtergrond een zorgpunt dat zorgvuldige interregionale afstemming vraagt. In dat opzicht verzoekt appellant u met nadruk zowel de Bezirksregierung Münster (afdeling 32), als ook de in directe omgeving gelegen steden en gemeenten te informeren en betrekken bij het verdere plannings- en ontwikkelingsproces. Dit geldt in het bijzonder voor de bovengenoemde steden. Een verzoek van onze zijde is dan ook op korte termijn relevante (beleids)stukken zowel Nederlandstalig als Duitstalig beschikbaar te maken ten behoeve van een goed afstemmingsproces.	in de Staatscourant en de Liemers Lantaren. Iedereen heeft hiermee de mogelijkheid gehad om een zienswijze in te dienen. De gemeente Zevenaar heeft hiermee voldaan aan de minimaal gestelde wettelijke eisen. Wij kunnen helaas de relevante (beleids)stukken niet naar het Duits vertalen vanwege de omvang. De stukken zijn te raadplegen op onze gemeentelijke website: http://0299.roview.net/. Hierop kunt u zoeken in de 'lijst met plannen' op naam 'Spoorallee'. Mocht u specifieke vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de gemeente Zevenaar via (0316) 595 111.
e. Een jaaromzet van €3.500/m² lijkt appellant niet realistisch. In de recente historie zijn experts bij vergelijkbare initiatieven uitgegaan van duidelijk hogere bedragen. Gezien inflatiecijfers dient daarmee eerder uitgegaan te worden van een jaaromzet (bv. in de Moderetail c.q. detailhandel) van vier à vijfduizend euro per vierkante meter. Daarbij moet tevens worden opgemerkt dat, gezien de combinatie met Leisure, het omzetzuigende effect op bestaande detailhandel nog eens aanmerkelijk groter zou kunnen zijn.	e. Dit onderdeel gaat in op de beoordeling van de omzetclaim. DTNP is hierop ingegaan in haar second opinion en de gemeente Zevenaar heeft aan Goudappel Coffeng gevraagd hierop te reageren. Goudappel Coffeng heeft op basis van daadwerkelijke cijfers van het outletmanagementteam van ontwikkelaar KWP / Stable International een realistische inschatting gemaakt van de omzet per vierkante meter en bijbehorende omzetclaim op basis van cijfers uit de praktijk. De gehanteerde € 3.500 per vierkante meter wvo betreft een gemiddelde voor twee Nederlandse FOC's. Een FOC met een lagere omzet dan € 3.500 per vierkante meter wvo kan prima functioneren, zoals Batavia Stad en Rosada. Beide kennen nauwelijks leegstand en wensen nog (verder) uit te breiden. In het slechtste scenario is het mogelijk om met een aanzienlijk lagere omzet desondanks een FOC met toekomstperspectief te exploiteren. De genoemde omzet per vierkante meter wvo door DTNP voor de FOC's zijn gebaseerd op indicatieve berekeningen. DTNP geeft terecht aan dat er weinig openbare en/of controleerbare bronnen beschikbaar zijn. Zowel KWP / Stable als Goudappel Coffeng beschikt echter wel over de juiste bronnen, omdat KWP / Stable vanuit haar managementrol over de juiste omzetcijfers beschikt van Rosada en Batavia Stad. Immers, de huurder is contractueel verplicht de omzetcijfers dagelijks/wekelijks aan het management kenbaar te maken en aan het einde van het jaar een accountantsverklaring af te geven. De cijfers van DTNP zijn eigen schattingen en komen niet overeen met de werkelijkheid en vormen gemiddeld een overschatting. Daarbij gaat het dan ook nog om 'schattingen' die gedaan zijn voor enkele centra die al meer dan 10 jaar operationeel zijn en hogere omzetten halen dan de eerste jaren van een FOC dat start. Kortom, vanuit de reële cijfers die bekend zijn bij KWP / Stable en Goudappel Coffeng, kan dan ook terecht worden uitgegaan van een omzet van € 3.500 per vierkante meter wvo als absolute bovenkant van de omzetgrens.

f. Het is naar inzien van appellant noodzakelijk een vervolgonderzoek uit te laten voeren naar de effecten van het geplande FOC op de koopkrachtherverdeling en mogelijke uitwerkingen op de bestaande, gevoelige detailhandelstructuur in de regio c.q. het grensgebied. Appellant vindt het, mede in het belang van een gezonde interregionale samenwerking, van belang dat ook Duitse buurgemeenten in dit onderzoek worden betrokken.	Kortheidshalve wordt verwezen naar het aanvullende onderzoek van Goudappel Coffeng in bijlage 12 en 13.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
23. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: Achmea Pensioen- en Levensverzekeringen N.V.	
a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
24. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: N.V. Interpolis Onroerend Goed	
a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
25. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: Stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw	
a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
26. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: Stichting Pensioenfonds Metaal & Techniek en Stichting Pensioenfonds van de Metalektro	
a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
27. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: Stichting Rabobank Pensioenfonds	
a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de inhoud van	a. Kortheidshalve wordt verwezen naar de

zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
28. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: Achmea Dutch Retail Property Fund	
a. Korteidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
29. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: “Stichting de Samenwerking”, pensioenfonds voor het Slagersbedrijf	
a. Korteidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
30. Syntrus Achmea Real Estate & Finance BV, namens: De Utrechtse Fondsen Vastgoed C.V. en De Utrechtse Fondsen Beherend Vennoot BV	
a. Korteidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.	a. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen a t/m v.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
31. Solidiam	
Betrokkenheid en belang appellant a. Appellant is als (mede) koper partij bij twee koopovereenkomsten betreffende onroerende zaken gelegen in de gemeente Zevenaar. De gekochte onroerende zaken zijn nog niet geleverd zodat de verkopers daarvan nog eigenaar zijn. De koopovereenkomsten zijn onherroepelijk geworden. Appellant is voornemens op de van BAT gekochte percelen, althans op een deel daarvan een winkelbestemming te realiseren ten behoeve van volumineuze detailhandel o.a. bestaande uit een outlet en/of leisurecentrum. Appellant is voornemens op het van de Gemeente Zevenaar gekochte perceel een winkelbestemming te realiseren ten behoeve van reguliere detailhandel.	a. Hiervan is kennis genomen. Opgemerkt wordt dat de door appellant voorgenomen winkelbestemming op dit moment niet passend is in het huidige bestemmingsplan.
Gronden zienswijze	
b. Het uitwerkingsplan waarop deze zienswijzen	b. Het uitwerkingsplan is gebaseerd op de

betrekking hebben is in procedure gebracht met het doel op de plangronden de realisatie van volumineuze detailhandel mogelijk te maken waaronder ook specifiek een outlet en/of leisurecentrum. De plannen waarop deze zienswijzen zien zijn direct van invloed op de plannen van appellant op de van BAT en de gemeente Zevenaar gekochte percelen. Voor wat betreft de ontwikkeling op een deel van de van BAT gekochte gronden zal de realisatie van het plan Spoorallee fataal zijn. Voor wat betreft de ontwikkeling op het van de gemeente gekochte perceel zal realisatie van het plan Spoorallee grote economische gevolgen hebben. Ook deze gevolgen kunnen zodanig zijn dat deze plannen gewijzigd moeten worden doordat de huurwaarde belangrijk is verminderd of dat deze plannen eveneens niet uitvoerbaar blijken.	uitwerkingsregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Groot Holthuisen & Hengelder II". In artikel 12.1 wordt ten aanzien van de bestemming van de gronden aangegeven dat in de Spoorallee onder andere detailhandel, waaronder volumineuze detailhandel, mogelijk is. Concurrentie is ruimtelijk gezien geen toetsingsinstrument. Bij het beoordelen van een goede ruimtelijke ordening wordt concurrentie niet beoordeeld. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar de beantwoording van zienswijze 16, onderdeel m, waarin is toegelicht dat er beperkingen zijn opgenomen in het uitwerkingsplan omtrent het assortiment aan goederen dat mag worden verkocht. Niet wordt ingezien waarom de ontwikkeling van een Factory Outlet Centrum op de Spoorallee fatale gevolgen heeft, immers het plan op het BAT-terrein betreft een invulling met woningbouw.
Gronden zienswijze c. Zoals ten gemeentehuizen bekend, wordt door de gevestigde middenstand in Zevenaar zeer gevreesd voor de concurrentie van in het plangebied te vestigen grootschalige detailhandel. Zoals eveneens bekend is op provinciaal en KAN niveau inmiddels sprake van ernstige kritiek op deze plannen. Mede door de economische crisis zijn op het gebied van detailhandel ontwikkelingen in gang gezet die na afloop van de crisis geheel of gedeeltelijk verder gaan en waardoor de visie op detailhandel in het algemeen en volumineuze detailhandel in het bijzonder zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het moederplan in belangrijke mate als achterhaald moet worden beschouwd. Het voortborduren op beleid dat vastgesteld is op basis van feiten en omstandigheden die inmiddels in relatie tot de uitwerkingsmogelijkheden relevant zijn gewijzigd is in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening. Een uitwerkingsbevoegdheid is immers een instrument ten behoeve van flexibiliteit zodat middels inzet daarvan rekening kan worden gehouden met ontwikkelingen die zich voordoen na het vaststellen van het moederplan. De indruk is nu dat uw College dit ontwerp in procedure heeft gebracht vanuit de gedachte dat de ruimte die het moederplan biedt als verworpen recht ook maximaal invulling behoeft.	c. Vanwege het specifieke en onderscheidende concept van een Factory Outlet Centrum en de grote reikwijdte, is de overlap met de bestaande detailhandel in Zevenaar en omliggende regio niet groot. In de haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar is uitgebreid aangetoond dat de verdringingseffecten in de mode en sportbranche in de Stadsregio gemiddeld 1,5 tot 1,8% bedraagt. Dit zijn geen percentages die de bedrijfsvoering onder druk zetten en leiden tot leegstand. Daarbij dient bedacht te worden dat naast dit bescheiden verdringingseffect, het FOC ook leidt tot extra bezoekers en spin-off. Van deze synergie effecten kunnen de winkels en overige voorzieningen in Zevenaar en in de regio profiteren. Bovendien zijn de gemeente Zevenaar en andere gemeenten in de regio hard aan het werk om de aantrekkelijkheid van de centrumgebieden te verbeteren. Voor de winkels in de centra in de omgeving van het Factory Outlet Centrum, die in hetzelfde marktsegment opereren, kunnen de verdringingseffecten wat hoger uitvallen. Het gaat hier om een beperkt aantal winkels waar de effecten kunnen oplopen tot 3 tot 5% in de kledingbranche en 5 tot 8% in de sportbranche. Ook deze percentages hoeven niet direct te leiden tot leegstand. Ondernemers hebben de kans om met hun concept en assortiment in te spelen op het Factory Outlet Centrum. Het marktsegment kan hetzelfde zijn, maar het assortiment is anders. Een outlet center biedt oudere collecties aan met niet complete maatbogen. Indien de winkels in hetzelfde marktsegment zich weten te onderscheiden van het aanbod in het Factory Outlet Centrum, zullen de verdringingseffecten lager uitvallen en kunnen zij maximaal profiteren van de spin-off. Tenslotte kan nog opgemerkt worden dat voor winkels buiten de mode- en sportbranche geen sprake zal zijn van verdringingseffecten, maar alleen synergie-effecten

	zullen optreden. Dit geldt ook voor andere functies als horeca en toeristische voorzieningen als Burgers Zoo of het Openluchtmuseum. Vanwege de geringe verdringingseffecten van een FOC is de kans op een toename van de leegstand kortom bijzonder klein. Zeker als bedacht wordt dat deze effecten voor een belangrijk deel gecompenseerd worden door de effecten van de spin-off van het FOC. Ook in de praktijk blijkt dat de ontwikkeling van een outlet center niet leidt tot leegstand. Zo heeft Ecorys in opdracht van tegenstanders van het FOC Bleizo onderzoek verricht naar de gevolgen van een FOC op de winkelstructuur en leegstand. In haar effectanalyse concludeert Ecorys o.a. dat in de gebieden met een FOC geen patroon waarneembaar is van afname van het winkelaanbod. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan. Een globaal uit te werken bestemmingsplan is een flexibel instrument. Het besluit over de daadwerkelijk invulling kan daarom worden doorgeschoven naar het moment waarop de invulling bekend is en wanneer de behoefte eraan zich concreet manifesteert. Dat moment is nu aangebroken. Er ligt een concrete vraag voor vanuit de markt. De gemeente Zevenaar acht de uitwerking passend binnen de uitwerkingsregels die het moederplan stelt. In de uitwerkingsregels is vervolgens bepaald hoe en in welke mate ruimte wordt geboden voor de ontwikkeling. Het uitwerkingsplan wordt uitgewerkt binnen de planperiode van tien jaar en is naar onze mening niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
Gronden zienswijze d. Samenvattend is appellant mede namens de partijen waarvoor zij als gemachtigde optreedt (bijlage 11¹⁵) van mening dat het ontwerp plan onaanvaardbare gevolgen zal hebben voor de ontwikkeling van plannen op de (mede) door appellant aangekochte gronden. Mede gezien de mate waarin ook over deze plannen bestuurlijk/ambtelijk overleg heeft plaatsgevonden voorafgaande aan het sluiten van de koopovereenkomsten is voor nader onderzoek vatbaar of uw college als orgaan van een contracterende partij niet gehouden is rekening te houden met ontwikkelingen waarvan de gemeente als civiele partij weet dat deze een belangrijke reden waren om tot aankoop over te gaan.	d. Een Factory Outlet Centrum tast de voorzieningenstructuur niet aan en de kans op leegstand wordt met de komst van een FOC niet vergroot. Een Factory Outlet Centrum is grotendeels complementair aan het bestaande winkelaanbod en trekt het merendeel van de bezoekers van buiten de regio. De verdringingseffecten zijn beperkt en verspreiden zich over een groot gebied en worden voor een belangrijk deel gecompenseerd door synergie effecten.
Gronden zienswijze	

¹⁵ Als bijlage 11 toegevoegd aan deze zienswijzennota.

e.	Doordat bekendmaking van ter inzage legging van het ontwerp heeft plaatsgevonden in de voor de ontwikkelingssector reguliere vakantieperiode en doordat de bekendmaking voor wat betreft de locatie van de plangronden niet duidelijk was en anders dan aangegeven de achterliggende informatie niet op alle aangegeven plaatsen (digitaal) vindbaar bleek is tijd nodig voor de inhoudelijke voorbereiding van deze zienswijze verloren gegaan en is tijdnoed ontstaan voor het formuleren van deze zienswijzen binnen de termijn. In verband daarmee wordt het recht voorbehouden deze zienswijzen nader aan te vullen, met name als meer of andere informatie beschikbaar blijkt te zijn dan in eerste instantie gevonden.	e.	In de wet is niet opgenomen dat de gemeente Zevenaar tijdens de vakantieperiode geen plannen ter inzage mag leggen. Tegenwoordig zijn vakanties niet zonder meer aan een vaste periode gebonden en zijn deze ook nog eens voor diverse sectoren verschillend (bouwwak, schoolvakanties). Hiermee kan derhalve geen rekening worden gehouden. Voldaan is aan de wettelijke vereisten om het uitwerkingsplan te publiceren in de Staatscourant en de Liemers Lantaren. Direct belanghebbenden zijn vooraf geïnformeerd middels een bijeenkomst. Daarnaast waren de hoofdlijnen reeds bekend in het moederplan. Niet gevolgd wordt dat de locatie van de plangronden niet bekend was. Er is immers maar één Spoorallee in Zevenaar en deze is bekend in diverse beleidsstukken. Daarnaast staan in de publicatie een drietal verwijzingen waar de plangronden terug te vinden zijn. Ons is overigens niet bekend dat de achterliggende informatie niet op alle aangegeven plaatsen (digitaal) vindbaar zijn. De gemeente Zevenaar heeft dit op de startdatum gecontroleerd en naar aanleiding van deze zienswijze nogmaals. De stukken zijn en waren op alle aangegeven plaatsen beschikbaar. Nota bene had appellant de gemeente Zevenaar op de hoogte kunnen stellen bij constatering. Dan had de gemeente Zevenaar de stukken alsnog zo spoedig mogelijk toegestuurd.
Gronden zienswijze			
f.	Appellant verzoekt uw college deze zienswijzen ontvankelijk en gegrond te bevinden, de planprocedure op basis van het ontwerp uitwerkingsplan zoals thans ter inzage ligt niet te vervolgen en het ontwerp uitwerkingsplan, rekening houdende met actuele ontwikkelingen, geheel te herzien en opnieuw in procedure te brengen.	f.	Hiervan is kennis genomen. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan "Spoorallee" voort te zetten.
<u>Conclusie: De zienswijze is ongegrond.</u>			
32. PSP'92 Arnhem en PSP'92 Nijmegen			
a.	De Arnhemse en de Nijmeegse afdelingen van de Pacifistisch-Socialistische Partij '92 willen gezamenlijk een zienswijze indienen tegen het Ontwerp-uitvoeringsplan Zevenaar Spoorallee.	a.	Hiervan is kennis genomen.
b.	Appellant is van mening dat dit uitvoeringsplan niet past in de regionale planvorming die de Stadsregio Arnhem Nijmegen heeft opgesteld en besloten. De gemeente Zevenaar stelt dat zij een vastgesteld bestemmingsplan uit 2008 heeft, maar dat bevreemdt ons. In het Regionaal Plan, vastgesteld door de Stadsregioraad in 2006, staat namelijk op pagina 132 de volgende tekst: " <i>Mede door deze mobiliteitsaspecten, de centrale ligging en juist de grote toename aan bevolking in het gebied tussen</i>	b.	Kortheidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.

<i>Waal en Rijn, is in het Regionaal Plan gekozen voor een ontwikkeling van Perifere detailhandel in de A325-zone." Het kan ons ontgaan zijn, maar de A325 is niet de A15. Zevenaar wordt hier niet genoemd. Of ligt Zevenaar inmiddels ook aan de A325..?</i>	
c. Op pagina 128 van het Regionaal Plan valt te lezen dat er ruimte is voor één PDV-lokatie in de A325-zone. De PSP'92 is voorstander van de PDV-lokatie in Nijmegen-Ressen (de zogenoemde Vlek 14) waar Hornbach en - de door de gemeente Arnhem bij de Rijnhal geplande - Decathlon een plekje zouden kunnen krijgen. Uw plannen bij Zevenaar Poort zouden deze wens moeilijker maken. Ook om die reden steunt appellant uw plan niet.	c. Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met s.
d. Tenslotte roept appellant uw gemeentebestuur op om het overleg te blijven voeren met de Colleges in Arnhem en Nijmegen, maar ook om in de Stadsregioraad en met het Provinciebestuur het gesprek open aan te gaan. Appellant spreekt haar volle vertrouwen uit in Lokaal Belang-wethouder Anja van Norel-Hansen. Wethouder Van Norel heeft bij ons het imago van een open en toegankelijke bestuurder. Appellant weet zeker dat zij dit overleg goed kan voeren, zodat uiteindelijk de hele regio er beter uit komt. Dat moet ons gezamenlijke doel zijn. Immers, het lokale belang is het meest gediend met een sterke regio! Appellant bepleit derhalve de uitvoering van het Regionaal Plan 2005-2020 en de intrekking van dit ontwerp-uitvoeringsplan voor wat betreft het Factory Outlet Centrum.	d. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan "Spoorallee" voort te zetten.
e. Wel staat appellant positief tegenover het Station Zevenaar Poort. De PSP'92 is voor openbaar vervoer en zij zijn van mening dat een fijnmaziger treinenennetwerk bijdraagt aan meergebruik van het openbaar vervoer. Hier dient wel bij aangetekend te worden dat appellant ook een sneltreinverbinding tussen Arnhem Centraal en Winterswijk CS wenst, omdat een reistijd van meer dan een uur te lang is. De Achterhoek en de Liemers moeten beter bereikbaar zijn per spoor.	e. De komst van een Factory Outlet Centrum met aanvullende voorzieningen voorziet in een regionale behoefte en wordt gevestigd nabij de snelweg en een toekomstig treinstation waardoor er een optimale bereikbaarheid is gegarandeerd. Dit is een hele belangrijke voorwaarde voor de vestiging van het Factory Outlet Centrum. Deze ontwikkeling is ook een logische overgang van bestaande woonwijk / nieuwe woonwijk naar bedrijventerrein en snelweg. Kortom, vanuit de gemeente Zevenaar is het station gewenst.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is ongegrond.	
33. INretail	
a. Blijkens een van gemeentewege geplaatste publicatie in de Staatscourant van 26 juni 2014 ligt van 27 juni 2014 tot 8 augustus 2014 ter inzage het ontwerp uitwerkingsplan "Spoorallee". Daarbij is vermeld dat gedurende deze termijn bij u zienswijzen kunnen worden ingediend. Van deze mogelijkheid maakt	a. Hiervan is kennis genomen.

appellant gebruik mede namens: 1. Stoer BV/ dhr. M Peuser, te Oosterbeek 2. VOV (Varsseveldse Ondernemers Vereniging)/ mevr. S. Heyink te Varsseveld 3. OVO (Ondernemersvereniging Oosterbeek)/ dhr. G. Vermeulen te Oosterbeek 4. VVVD (Vereniging Van Vastgoedeigenaren Doetinchem)/ mevr. M. Bakker te Doetinchem 5. De heer H.J.A. Geereking te Doesburg 6. Winkeliersvereniging Gastvrij Didam/ dhr. Woltering Hansen te Didam 7. D.O.V. (Doesburgse Ondernemers Vereniging), voorzitter Roy Kappert te Doesburg 8. Gilsing herenmode/ dhr. F. Hageman te Didam 9. Niek Jansen Mode B.V. Didam, mevr. Niek Jansen te Didam 10. Blokker, dhr. A. Mathyssen te Duiven 11. Lamarique Mode Zevenaar, dhr. F. Ewes te Zevenaar 12. Navis Sport Aalten, dhr J. Navis te Aalten 13. Federatie Aaltense Middenstad, secretaris dhr. J. van Loon te Aalten 14. ABH-City Vereniging Winterswijk, voorzitter H.J. Tannemaat te Winterswijk 15. Westerman Mode, mevr. L. Westerman te Lichtenvoorde INretail is de brancheorganisatie voor ondernemers in de woon-, mode-, schoenen- en sportbranche. Statutair is INretail in artikel 2, lid 1, gerechtigd tot het behartigen van de individuele en collectieve belangen van haar leden, een en ander in de ruimste zin van het woord.	
b. Voornoemd uitwerkingsplan maakt het mogelijk om aan de oostkant van Zevenaar (o.a.) een factory outlet centrum (FOC) te realiseren van 15.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) oftewel 12.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De winkeliers- en ondernemersverenigingen en de winkeliers namens wie appellant deze zienswijze indient alsook de bij onze organisatie aangesloten ondernemers in de regio worden door de realisatie van dit plan rechtstreeks in hun belangen getroffen. Tegen het ontwerp uitwerkingsplan Spoorallee maakt appellant de volgende bezwaren kenbaar.	b. Hiervan is kennis genomen.
Juridische bezwaren c. Het uitwerkingsplan "Spoorallee" is niet in overeenstemming met het daaraan ten grondslag liggende bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" uit 2007 (moederplan). Dit blijkt uit het feit dat bestemmingsregels in het uitwerkingsplan op essentiële onderdelen duidelijk afwijken van de bestemmingsregels in het moederplan. In concreto gaat het om het feit dat het uitwerkingsplan ten onrechte de ontwikkeling van een FOC beoogt mogelijk te maken.	c. Het Factory Outlet Centrum past binnen de uitwerkingsregels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" en de "Correctieve herziening Groot Holthuizen en Hengelder II" (samen: moederplan). Door appellant is niet duidelijk gemaakt op welke essentiële onderdelen het uitwerkingsplan zou afwijken van het moederplan. Het Factory Outlet Centrum is een inderdaad een bijzondere vorm van detailhandel. In het moederplan wordt geen onderscheid gemaakt in soorten detailhandel die

	toelaatbaar zijn. Een Factory Outlet Centrum past dus binnen de uitwerkingsregels.
Juridische bezwaren – ontoelaatbaarheid van een FOC d. In artikel 3 lid 1 van de bestemmingsregels in het uitwerkingsplan wordt aangegeven dat onder het begrip "gemengd" mede begrepen is een FOC (zie onder f) van ten hoogste 15.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo). In het moederplan daarentegen komt een FOC in de bestemmingsomschrijving in artikel 12 lid 1 in het geheel niet voor. Aldaar staat vermeld dat de voor "gemengd - uit te werken" gronden bestemd zijn voor (...), detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel, (...). Een mogelijke tegenwerping dat de in een FOC gebezigde activiteiten als een vorm van reguliere detailhandel kunnen worden beschouwd gaat niet op. Immers het begrip "FOC" dient evenals het begrip "volumineuze detailhandel" als een bijzondere vorm van detailhandel te worden beschouwd. In het moederplan wordt alleen ruimte geboden voor reguliere detailhandel en volumineuze detailhandel. Het begrip "FOC" komt daar niet voor, niet in begripsomschrijvingen (zie artikel 1) en evenmin in de bestemmingsomschrijving (zie artikel 12 lid 1), terwijl de begrippen "detailhandel" en "volumineuze detailhandel" in beide artikelen wel worden vermeld. Opmerkelijk is dan dat in de artikelen 1 en 5 van de bestemmingsregels in het uitwerkingsplan naast de begrippen "detailhandel" en "volumineuze detailhandel" in afwijking van het moederplan het begrip "FOC" wordt geïntroduceerd en gedefinieerd. Hiermee wordt erkend dat een FOC evenals volumineuze detailhandel niet als (reguliere) detailhandel kan worden beschouwd.	d. Dat het Factory Outlet Centrum niet zou passen binnen de uitwerkingsregels van het moederplan, wordt niet onderschreven. In de bestemmingsomschrijving van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", artikel 12 lid 1 staat het volgende: aangewezen gronden zijn bestemd voor een station, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, parkeerterreinen, <u>detailhandel, waaronder begrepen volumineuze detailhandel, horecabedrijven, leisurevoorzieningen, bedrijven</u> als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven en installaties, die als bijlage bij deze voorschriften is gevoegd, met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, waterhuishoudkundige voorzieningen, water, wegen, paden, openbare nutsvoorzieningen, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen. Een dergelijke beperking van detailhandel zoals in de zienswijze wordt gesteld, wordt derhalve niet gegeven in de bestemmingsomschrijving. Het woord 'waaronder' geeft aan dat het niet om een limitatieve opsomming gaat.
Juridische bezwaren – Behoeft-element genegeerd e. In artikel 12 lid 3 onder 2a van het moederplan staat vermeld dat het tempo van uitwerken geschiedt met inachtneming van de behoefte, met inachtneming van de regionale behoefte en het ruimtelijk beleid, zoals die voor Zevenaar volgens het Streekplan (dan wel een uitwerking daarvan) gelden (...). Als onderbouwing van de plannen voor een FOC in het uitwerkingsplan is door de gemeente bijgevoegd het rapport van Goudappel Coffeng onder de titel "Haalbaarheid- en effectanalyse leisurapark Spoorallee Zevenaar". Opmerkelijk is dat hoewel de titel van dit rapport suggereert dat de studie gaat over een leisurapark, bijna 90% van de inhoud blijkt te gaan over het FOC als één van de onderdelen van het te ontwikkelen gebied. De vraag is dan in hoeverre de inhoud van het rapport de titel ervan rechtvaardigt. Is er wel sprake van de voorgenomen ontwikkeling van een	e. Voor wat betreft de argumentatie omtrent de regionale behoefte en het beleid, wordt kortheidshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen b tot en met s. Vervolgens gaat appellant in op het rapport van Goudappel Coffeng zoals deze is opgenomen als bijlage in het uitwerkingsplan "Spoorallee" en wordt gesteld dat hierin voornamelijk wordt ingezoomd op het Factory Outlet Centrum. Ter volledigheid wordt opgemerkt dat er al geruime tijd een intentieovereenkomst tussen de gemeente Zevenaar en KWP ligt voor een leisureontwikkeling. De ontwikkelaar Stable heeft zich bij KWP gemeld met het initiatief omtrent het Factory Outlet Centrum. Samen hebben de ontwikkelaars het voornemen een leisurapark te ontwikkelen op de Spoorallee.

leisurepark? Belangrijker is de constatering dat een analyse inzake haalbaarheid en effecten een totaal andere studie is dan een behoeftenonderzoek zoals vereist in artikel 12.3.2a van het moederplan. Simpel geformuleerd gaat een dergelijk onderzoek om de vraag of er behoefte is aan een FOC. De consumentenoptiek is hier de invalshoek. Een analyse inzake de haalbaarheid is van belang voor de investeerder en gemeente. In een effectanalyse wordt gezien wat de ingeschatte effecten van een bepaald initiatief zijn. Kortom, het rapport van Goudappel Coffeng voldoet niet aan de voorwaarde in het moederplan omtrent de lokale en regionale behoefte van het initiatief. Het onderscheid tussen enerzijds behoefte en anderzijds haalbaarheid en effecten is meer principieel van aard. Daarnaast moet worden geconstateerd dat aan het rapport van Goudappel Coffeng ook op het inhoudelijke vlak het nodige valt aan te merken.	Er is een aanvullend onderzoek gedaan door Goudappel Coffeng. Hiermee zijn ook de andere functies in beeld gebracht die gevestigd kunnen worden op de Spoorallee. Die andere functies zijn ook opgenomen in de regels van het uitwerkingsplan "Spoorallee". Ten slotte, als appelland met haar constatering omtrent de inhoud van het rapport van Goudappel Coffeng doelt op de second opinion van DTNP, dan wordt korthedshalve verwezen naar de reacties hierop door Goudappel Coffeng (bijlage 12 en 13).
Bezwaren tegen de onderbouwing f. Naast het principiële bezwaar tegen bedoeld rapport gelden diverse inhoudelijke bezwaren. 1. Als uitgangspunt in de berekeningen wordt uitgegaan van de benodigde omzet, te weten € 42 miljoen. Vervolgens wordt gezien waar die omzet vandaan zou kunnen komen. Deze benodigde omzet geeft opnieuw aan dat hier de invalshoek van de investeerder/belegger dominant is. 2. Het is bekend dat in een FOC doorgaans een hogere omzet per m² wordt behaald dan waarmee Goudappel Coffeng werkt (zie "Factory Outlet Center Oost Groningen Haalbaarheid en effecten"; DTNP, 2013). Dit betekent dat de effecten op het bestaande winkellandschap navenant groter zijn. 3. De berekeningen in hoofdstuk 5 omtrent consumentendraagvlak en verzorgingsbereik zijn in hoge mate arbitrair. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de komst van Decathlon in Arnhem zuid. Onduidelijk is in hoeverre is meegewogen dat in het verzorgingsbereik tot 90 minuten reistijd zich vier FOC's bevinden, te weten Lelystad, Ochtrup, Roermond en Roosendaal (de eerste twee vermelde plaatsen liggen relatief dichtbij, namelijk ruim 60 minuten rijden). Ook is geen inzicht verschaft wat de gevolgen van verkopen via internet, die jaarlijks substantieel toenemen, op het functioneren van FOC's zijn. 4. Een feit is dat na de eerste fase van de ontwikkeling van een FOC reeds na korte tijd wordt getracht tot een aanzienlijke uitbreiding over te gaan met als argument dat een FOC pas goed kan functioneren bij een oppervlak van omstreeks 25.000 m² bvo of 20.000 m² wvo. Voor een dergelijke uitbreiding zou ook onderzoek nodig zijn, maar dat wordt veelal	f. <i>Met betrekking tot punt 1 en 2 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Goudappel Coffeng heeft op basis van daadwerkelijke cijfers van het outletmanagementteam van ontwikkelaar KWP / Stable International een realistische inschatting gemaakt van de omzet per vierkante meter en bijbehorende omzetclaim op basis van cijfers uit de praktijk. De gehanteerde € 3.500 per vierkante meter wvo betreft een gemiddelde voor twee Nederlandse FOC's. Roermond is vanwege het overgrote aandeel van Duitse bestedingen in de totaal omzet van de outlet niet meegenomen. Overigens heeft Goudappel Coffeng ten onrechte in haar rapport het woord 'benodigde' in relatie met omzet gebruikt. Een FOC met een lagere omzet dan € 3.500 per vierkante meter wvo kan prima functioneren, zoals Batavia Stad en Rosada sinds de opening inmiddels hebben bewezen. Beide kennen nauwelijks leegstand en wensen nog (verder) uit te breiden. In Rosada is reeds begonnen met de uitbreiding. In het slechtste scenario is het mogelijk om met een aanzienlijk lagere omzet desondanks een FOC met toekomstperspectief te exploiteren. De genoemde omzet per vierkante meter wvo door DTNP voor de Factory Outlet Centra zijn gebaseerd op indicatieve berekeningen. DTNP geeft terecht aan dat er weinig openbare en/of controleerbare bronnen beschikbaar zijn. Zowel KWP / Stable als Goudappel Coffeng beschikt echter wel over de juiste bronnen, omdat KWP / Stable vanuit haar managementrol over de juiste omzetcijfers beschikt van Rosada en Batavia Stad. Immers, de huurder is contractueel verplicht de omzetcijfers dagelijks/wekelijks aan het management kenbaar te maken en aan het einde van het jaar een

gemakshalve vergeten. Een vorm van salamitactiek. 5. De berekende omzeteffecten van de beoogde FOC in de reistijdzone van 30 minuten zijn waarschijnlijk aanzienlijk groter dan de berekende 0,7 tot 0,9 % (zie blz. 22). In Roermond en Lelystad liggen deze cijfers op meer dan het dubbele (zie blz. 23). 6. De effecten is de kledingen sportbranche in de reistijdzone tot 30 minuten zijn volgens het rapport aanzienlijk (3-5% respectievelijk 5-8%, blz. 28), maar zullen zeer waarschijnlijk veel groter zijn. Hiervoor is er reeds op gewezen dat de door Goudappel Coffeng gehanteerde cijfers aan de te lage kant zijn. Dit klemte te meer daar de kledingen sportbranche moet worden beschouwd als de ruggengraat van centrumwinkelgebieden. 7. Uit het voorgaande volgt dat bij substantiële omzeterdving in deze branches toename van de leegstand onvermijdelijk is. Centrumwinkelgebieden zullen daardoor sterk aan aantrekkelijkheid inboeten, wat een verder neergaande spiraal in werking zet. 8. Deze neergaande spiraal zal nog worden versterkt door de vervaging van het concept, waardoor een FOC zich steeds minder onderscheidt van reguliere winkelgebieden. De oorzaak daarvan is dat er sprake is van vastgoedgedreven plannen, waarbij de omzetontwikkeling prevaleert (zie "Bijzondere winkelgebiedconcepten in het veranderende winkellandschap"; DHV, 2012, blz. 9, 13, 15). 9. Het argument van synergie is vergezocht en waarschijnlijk gehanteerd om de negatieve effecten op de winkelstructuur minder erg te laten lijken. Dat 15% van de bezoekers van het FOC een combinatiebezoek zal brengen aan een winkelgebied in de omgeving is gelet op de kwaliteit van deze gebieden en slechte bereikbaarheid vanuit het FOC eerder een wens dan een te verwachten feit (zie ook pagina 6). 10. De conclusie kan geen andere zijn dan dat het rapport van Goudappel Coffeng niet kan worden aanvaard als onderbouwing van de plannen voor het FOC (verkeerde benaderingswijze, zeer aanvechtbare cijfers en gezochte conclusies).	accountantsverklaring af te geven. De cijfers van DTNP zijn eigen schattingen en komen niet overeen met de werkelijkheid en vormen gemiddeld een overschatting. Daarbij gaat het dan ook nog om 'schattingen' die gedaan zijn voor enkele centra die al meer dan 10 jaar operationeel zijn en hogere omzetten halen dan de eerste jaren van een FOC dat start. Kortom, vanuit de reële cijfers die bekend zijn bij KWP / Stale en Goudappel Coffeng, kan dan ook terecht worden uitgegaan van een omzet van € 3.500 per vierkante meter wvo als absolute bovenkant van de omzetgrens. <i>Met betrekking tot punt 3, 5 en 6 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> DTNP suggereert dat het inmiddels een bekend patroon van planontwikkelaars is om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te trekken. Deze suggestieve opmerking klopt niet. Zowel Goudappel Coffeng als ontwikkelaar KWP / Stale heeft de beschikking over de daadwerkelijke cijfers van de consumentenherkomst van de centra in Batavia Stad en Roosendaal. Aanvullend heeft Goudappel Coffeng een jarenlange monitorenreeks van de effecten van Batavia Stad op consumentengedrag in Lelystad onderzocht en heeft Goudappel Coffeng de beschikking over data van diverse FOC's in Duitsland. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bezoekers uit deze grote verzorgingsgebieden komen en bereid zijn om dergelijke afstanden te rijden. Dit komt onder andere doordat een bezoek aan een FOC wordt gedaan als 'dagje uit' en ook vaak wordt gecombineerd met bezoeken aan andere winkelcentra of leisureactiviteiten in de omgeving. Bovendien blijkt dat de Duitse consument zeer merken prijsbewust is en bereid is grotere afstanden en reistijden af te leggen voor een winkelbezoek. Gezien de belangrijke rol van de Duitse consument in het verzorgingsgebied rondom Zevenaar is dit uiterst relevant. Daarbij komt dat de A12 een belangrijke route vanuit Duitsland naar Nederland is. Veel Duitsers die naar de Nederlandse kust gaan, rijden via de A12. Omgekeerd gaan Nederlanders die op vakantie gaan naar Duitsland, Oostenrijk of Italië, ook veel via de A12. Herkomstonderzoek in het FOC Wertheim gelegen aan de A2, 90 kilometer ten oosten van Frankfurt, maakt duidelijk wat het belang is van de ligging aan de snelweg die veel gebruikt wordt voor toeristisch en recreatief verkeer. Naast het gebruik van dit bronmateriaal heeft Goudappel Coffeng een zeer gedegen afweging gemaakt van de te behalen marktaandeelen uit de reistijdzones. Hiervoor zijn de volgende aspecten afgewogen: - Aantal inwoners per reistijdzone. - Bevolkingskenmerken per reistijdzone, zoals leeftijd en besteedbaar inkomen. - Concurrerend aanbod per reistijdzone in de betreffende branches. - Ligging van andere FOC's per reistijdzone. DTNP heeft op kaart 1 de zones ingedeeld vanaf elke
--	---

	FOC. Goudappel Coffeng heeft een vergelijkbare analyse uitgevoerd om een realistische inschatting te maken van het marktaandeel per reistijdzone. - Ligging aan de A12 met veel Duits-Nederlands recreatief verkeer. Goudappel Coffeng heeft een realistische inschatting gemaakt van het aantal inwoners per reistijdzone dat het FOC in Zevenaar zal gaan bezoeken. <i>Met betrekking tot punt 4 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Indien er naast de huidige beoogde detailhandelsontwikkeling op de Spoorallee een uitbreiding wordt beoogt, dan volgt er opnieuw een zorgvuldige afweging door het college. Hierover kan op dit moment geen uitspraak worden gedaan. <i>Met betrekking tot punt 7 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Goudappel Coffeng en DTNP zijn het erover eens dat winkelgebieden dicht bij het Factory Outlet Centrum qua omzetverschuiving in winkels een meer dan gemiddeld effect ondervinden. Goudappel Coffeng benadrukt echter dat het gemiddelde effect op een laag niveau ligt. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar bijlage 12 en 13 bij deze zienswijzennota. <i>Met betrekking tot punt 8 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontvruchting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het Factory Outlet Centrum moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het Factory Outlet Centrum, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontvruchting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden. In de toelichting van het uitwerkingsplan zijn beperkingen opgenomen omtrent de branchering. De voorgestelde verdeling is als volgt: - 55-65% mode - 10-15% sport - 10-15% schoenen - 5-10% home - 5% overig outlet assortiment Conform het voorstel in hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota wordt de branchering vastgelegd in de regels. Dit biedt meer rechtszekerheid. Bij verdere
--	--

	uitwerking van de overeenkomst met de ontwikkelaar, zal worden opgenomen hoe de gemeente de branchering gaat monitoren. Dit wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld. Het voornemen is om een brancheadviescommissie op te richten waarin ook ondernemers van het centrum betrokken worden. Zij kunnen daarmee invloed uitoefenen op de afspraken omtrent branchering. Op deze manier denkt de gemeente Zevenaar te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die mogelijk kunnen leiden tot ontvruchting van de bestaande detailhandelsstructuur in het centrum van Zevenaar. De gemeente Zevenaar is nu grondeigenaar en heeft de intentie om bovengenoemde punten daadwerkelijk in de overeenkomst op te nemen. De ontwikkelaar is hier ook van op de hoogte en heeft soortgelijke afspraken gemaakt met de gemeente Lelystad (Bataviastad). Als uit de monitoring of naar aanleiding van klachten blijkt dat er in strijd met het uitwerkingsplan wordt gehandeld, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden. <i>Met betrekking tot punt 9 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Vanwege het specifieke en onderscheidende concept van een Factory Outlet Centrum en de grote reikwijdte, is de overlap met de bestaande detailhandel in Zevenaar en de omliggende regio niet groot. In de haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar is uitgebreid aangetoond dat de verdringingseffecten in de mode en sportbranche in de Stadsregio gemiddeld 1,5 tot 1,8% bedraagt. Dit zijn geen percentages die de bedrijfsvoering onder druk zetten en leiden tot leegstand. Daarbij dient bedacht te worden dat naast dit bescheiden verdringingseffect, het Factory Outlet Centrum ook leidt tot extra bezoekers en spin-off. Van deze synergie effecten kunnen de winkels en overige voorzieningen in Zevenaar en in de regio profiteren. Bovendien zijn de gemeente Zevenaar en andere gemeenten in de regio hard aan het werk om de aantrekkelijkheid van de centrumgebieden te verbeteren. Voor de winkels in de centra in de omgeving van het Factory Outlet Centrum die in hetzelfde marktsegment opereren, kunnen de verdringingseffecten wat hoger uitvallen. Het gaat hier om een beperkt aantal winkels waar de effecten kunnen oplopen tot 3 tot 5% in de kledingbranche en 5 tot 8% in de sportbranche. Ook deze percentages hoeven niet direct te leiden tot leegstand. <i>Met betrekking tot punt 10 zoals hiernaast verwoord het volgende:</i> Dit wordt niet onderschreven.
--	--

Actueel provinciaal/regionaal beleid relevant	
g. In artikel 12.3.2 sub a van het moederplan wordt bepaald dat het tempo van uitwerken dient te geschieden met inachtneming van de behoefte (lokaal, regionaal/provinciaal). Dit betekent dat op het moment dat de onderbouwing van de behoefte wordt aangeleverd (het rapport van Goudappel Coffeng kan niet als zodanig worden beschouwd, zie hiervoor A, sub 2) het initiatief dient te worden getoetst aan het op dat moment geldende beleid. Regionaal is dat momenteel Regionaal Programma Detailhandel (2013) en provinciaal Omgevingsvisie (2014). Welk beleid er op gemeentelijk niveau aanwezig is, is onbekend. Waarschijnlijk is een dergelijke beleidsvisie niet aanwezig.	g. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1, onderdelen g tot en met j.
h. Op grond van de bezwaren zoals hiervoor geformuleerd verzoekt appellant u hierbij uit het uitwerkingsplan die onderdelen die betrekking hebben op het FOC te verwijderen c.q. het hele plan terug te nemen. Volledigheidshalve vermeldt appellant nog dat zij een kopie van deze brief hebben gezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland. Daarbij heeft appellant tevens verzocht alles wat mogelijk is te doen om een FOC nabij Zevenaar te voorkomen.	h. Hiervan is kennis genomen. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan "Spoorallee" voort te zetten.
Conclusie: De zienswijze is deels gegrond.	
34. Lexence advocaten en notarissen, A. Kamphuis, namens: Albert Heijn B.V. en Ahold Europe Real Estate & Construction B.V.	
a. Appellant verzet zich tegen het Ontwerpplan, met name voor zover het gaat om de voorziene detailhandellocaties en meer specifiek de supermarkt. Korteidshalve wordt verwezen naar de inhoud van zienswijze 7, onderdelen a t/m ee.	a. Hiervan is kennis genomen. Korteidshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7, onderdelen a tot en met ee.
Conclusie: De zienswijze is ongegrond.	
35. AOZ	
a. Appellant maakt momenteel bezwaar tegen elke verruiming van het toestaan van detailhandel buiten het huidige centrum, in deze, nog steeds, economisch roerige tijden zouden we al onze inspanningen rond detailhandel moeten richten op het behouden en versterken van ons mooie centrum. Detailhandel is al lang geen groeiemarkt meer maar een verdringingsmarkt; ontwikkelingen op de ene plek hebben direct effect op ontwikkelingen	a. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor KWP / Stable geldt dat wij er belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontwikking van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het Factory Outlet Centrum moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de

op een andere plek.	bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het Factory Outlet Centrum, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden.
b. Naast onze eigen zienswijze sluit het AOZ zich inhoudelijk aan bij de zienswijze zoals deze door belangenorganisatie Inretail is ingediend en onderschrijft deze dan ook.	b. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 33, onderdelen a t/m h.
c. Appellant maakt als belangenorganisatie van alle ondernemers in het Zevenaarse centrum, naast het bovenstaande, ook tegen het ontwerp uitwerkingsplan Spoorallee de volgende bezwaren kenbaar.	c. Hiervan is kennis genomen.
d. Ook appellant verwacht dat de negatieve omzet effecten op het centrum groter zullen zijn dan het rapport van door Goudappel Coffeng aangeeft. De cijfers die appellant heeft ontvangen, geven niet een duidelijk beeld voor de specifieke Zevenaarse situatie, maar een algemeen beeld voor de hele regio. Te verwachten is dat het negatieve effect het grootst zal zijn bij de centra die het dichtst bij het FOC liggen.	d. Goudappel Coffeng en DTNP zijn het erover eens dat winkelgebieden dicht bij het Factory Outlet Centrum qua omzetverschuiving in winkels een meer dan gemiddeld effect ondervinden. Goudappel Coffeng benadrukt echter dat het gemiddelde effect op een laag niveau ligt. Volledigheidshalve wordt ook verwezen naar bijlage 12 en 13 bij deze zienswijzennota.
e. Appellant gelooft niet in een positieve synergie van bezoekers aan het FOC en het centrum van Zevenaar. Positieve synergie is er alleen als het FOC tegen een centrum aanligt, bijvoorbeeld zoals dit in Roermond het geval is.	e. Vanwege het specifieke en onderscheidende concept van een Factory Outlet Centrum en de grote reikwijdte, is de overlap met de bestaande detailhandel in Zevenaar en de omliggende regio niet groot. In de haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar is uitgebreid aangetoond dat de verdringingseffecten in de mode en sportbranche in de Stadsregio gemiddeld 1,5 tot 1,8% bedraagt. Dit zijn geen percentages die de bedrijfsvoering onder druk zetten en leiden tot leegstand. Daarbij dient bedacht te worden dat naast dit bescheiden verdringingseffect, het Factory Outlet Centrum ook leidt tot extra bezoekers en spin-off. Van deze synergie effecten kunnen de winkels en overige voorzieningen in Zevenaar en in de regio profiteren. Bovendien zijn de gemeente Zevenaar en andere gemeenten in de regio hard aan het werk om de aantrekkelijkheid van de centrumgebieden te verbeteren. Voor de winkels in de centra in de omgeving van het Factory Outlet Centrum die in hetzelfde marktsegment opereren, kunnen de verdringingseffecten wat hoger uitvallen. Het gaat hier om een beperkt aantal winkels waar de effecten kunnen oplopen tot 3 tot 5% in de kledingbranche en 5 tot 8% in de sportbranche. Ook deze percentages hoeven niet direct te leiden tot leegstand.
f. Zoals reeds hierboven genoemd, vindt appellant dat	f. De gemeente Zevenaar heeft een belangenafweging

alle ontwikkelingen in de detailhandel zich zouden moeten richten op behoud en versterken van het huidige centrum. Waarom geen FOC vestigen in de huidige leegstaande panden in het centrum of meenemen als mogelijke optie voor de ontwikkelingen van het gemeentehuis op het Raadhuisplein.	gemaakt voor het wel of niet meewerken aan de voorliggende vraag voor het Factory Outlet Centrum. Er ligt dan ook al een geruime tijd een intentieovereenkomst voor een dergelijk initiatief. Een andere overweging is dat er een bestemmingsplan (moederplan) ligt. Hierin is een uitwerkingsplicht opgenomen, op grond waarvan deze vorm van detailhandel mogelijk kan worden gemaakt. De specifieke marktvrage voor het Factory Outlet Centrum past binnen de uitwerkingsregels van het moederplan. De kracht van het outlet centrum is dat het een concept is met een bepaalde grootte en goede bereikbaarheid. Mede om deze redenen zijn andere locaties volgens de gemeente Zevenaar niet geschikt.
g. Het huidige college heeft in duidelijke bewoordingen laten weten het belang van het Zevenaars centrum in te zien. "Behoud van de economische vitaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum heeft de aankomende vier jaar nadrukkelijke aandacht". Gezien de bezwaren van appellant tegen de ontwikkelingen op Spoorallee, vindt appellant het lastig deze ontwikkelingen te rijmen met belang dat het huidige college hecht aan het Zevenaarse centrum. Niet in de laatste plaats omdat appellant als AOZ en gemeente gezamenlijk bezig zijn met de ontwikkeling van een nieuwe centrumvisie.	g. De gemeente Zevenaar is van mening dat naast een levendig, attractief en economisch vitaal centrum de Spoorallee ontwikkeld kan worden. Om te komen tot een goede afstemming tussen beide gebieden is in de opgavennotitie voor de nieuwe Centrumvisie, de afstemming tussen de Spoorallee en het centrum als belangrijke opgave opgenomen.
h. Praktische bezwaren: • Wie bepaalt de branchering voor vestiging in het FOC? • Wat en wie bepaalt hoe oud een collectie moet zijn voordat deze in het FOC verkocht mag worden? Momenteel hanteert men een termijn van 3 maanden, ons inziens is dit veel te kort. • Hoe gaan gemaakte afspraken gecontroleerd worden? • Zijn de genoemde aantal vierkante meters in de toekomst nog uitbreidbaar?	h. In de toelichting van het uitwerkingsplan zijn beperkingen opgenomen omtrent de branchering. De voorgestelde verdeling is als volgt: - 55-65% mode - 10-15% sport - 10-15% schoenen - 5-10% home - 5% overig outlet assortiment Conform het voorstel in hoofdstuk 5 van deze zienswijzennota wordt de branchering vastgelegd in de regels. Dit biedt meer rechtszekerheid. Bij verdere uitwerking van de overeenkomst met de ontwikkelaar, zal worden opgenomen hoe de gemeente de branchering gaat monitoren. Dit wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst geregeld. Het voornemen is om een brancheadviescommissie op te richten waarin ook ondernemers van het centrum betrokken worden. Zij kunnen daarmee invloed uitoefenen op de afspraken omtrent branchering. Op deze manier denkt de gemeente Zevenaar te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden die mogelijk kunnen leiden tot ontwijking van de bestaande detailhandelsstructuur in het centrum van Zevenaar. De gemeente Zevenaar is nu grondeigenaar en heeft de intentie om bovengenoemde punten daadwerkelijk in de overeenkomst op te nemen. De ontwikkelaar is hier ook van op de hoogte en heeft soortgelijke afspraken gemaakt met de gemeente Lelystad (Bataviastad).

	Als uit de monitoring of naar aanleiding van klachten blijkt dat er in strijd met het uitwerkingsplan wordt gehandeld, dan kan hiertegen handhavend worden opgetreden. Het nu voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een Factory Outlet Centrum van 15.000 m². Een onderzoek of een toelichting op een eventuele uitbreiding is derhalve op dit moment niet van toepassing.
i. Op grond van de bezwaren zoals hierboven geformuleerd verzoekt appellant u hierbij die onderdelen die betrekking hebben op het FOC, te verwijderen uit het uitwerkingsplan. Tevens vraagt appellant u duidelijk aan te geven of u als College, of Raad, enige detailhandelsontwikkeling op Spoorallee in de toekomst nog wenselijk acht.	i. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan “Spoorallee” voort te zetten. Het Factory Outlet Centrum past binnen de uitwerkingsregels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II” en de “Correctieve herziening Groot Holthuizen en Hengelder II” (samen: moederplan). Ontwikkelingen van detailhandel zijn afhankelijk van ontwikkelingen op de markt. Hieraan kan medewerking worden verleend, mits passend in het uitwerkingsplan. Indien er naast de huidige beoogde detailhandelsontwikkeling op de Spoorallee een uitbreiding wordt beoogt, dan volgt er opnieuw een zorgvuldige afweging door het college. Hierover kan op dit moment geen uitspraak worden gedaan.
j. Appellant vertrouwt erop dat u het uitwerkingsplan conform bovenstaande zult wijzigen. Appellant is graag bereid haar standpunten nader toe te lichten. Appellant ziet uw reactie dan ook graag tegemoet.	j. Met betrekking tot communicatie wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5, onderdeel h. De gemeente Zevenaar is voornemens de procedure van het uitwerkingsplan “Spoorallee” voort te zetten.
<u>Conclusie:</u> De zienswijze is deels gegrond.	

5. PLANAAANPASSINGEN, AMBTSHALVE WIJZIGINGEN EN OVERWEGINGEN

Er is een aantal aanpassingen / wijzigingen. Deze zijn als volgt:

Toelichting

- *Pagina 13, eerste alinea, zin toevoegen achter ‘... Bijlage 2 Haalbaarheids- en effectanalyse)’*: Naar aanleiding van de zienswijzen is nader onderzoek gedaan door Goudappel Coffeng m.b.t. regionale behoefte en leegstand. Dit is toegevoegd als bijlage 3 aan deze toelichting.
- *Toevoegen aan conclusie van paragraaf 3.3.2*: Geconcludeerd wordt dat de geplande ontwikkeling onder het overgangsrecht van de Ruimtelijke Verordening Gelderland valt en moet als een bestaand recht worden aangemerkt.
- *Toevoegen afweging en motivering Omgevingsvisie en Omgevingsverordening aan paragraaf 3.3 Provinciaal Beleid, de Omgevingsvisie en –verordening wordt paragraaf 3.3.3. De paragraaf Ruimtelijke Verordening Gelderland kan blijven staan, omdat deze wel geldend was gedurende de ter inzage legging van het uitwerkingsplan.*

Omgevingsvisie en –verordening

Op 17 oktober 2014 zijn de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende verordening in werking getreden. Het nieuwe Omgevingsbeleid vervangt de Structuurvisie (Streekplan 2005) en de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG). Onder het kopje ‘Omgevingsverordening provincie Gelderland’ is het oude beleid (RVG) beschreven. De verstedelijkingsbepalingen (oude artikel 2.2) zijn niet meer opgenomen in de nieuwe verordening. Zoals in de visie ook is beschreven is voor de Provincie Gelderland uitgangspunt (instrument) de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder het kopje Omgevingsvisie in de toelichting is de Gelderse ladder beargumenteerd. In feite zijn dit de drie treden van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking artikel 3.1.6 tweede lid van het Bro. Deze ladder is reeds doorlopen in paragraaf 3.2.1 (onder Rijksbeleid). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een uitbreiding op de rijksladder en staat alleen in de visie vermeld (niet in de verordening). Juridisch gezien is alleen de rijksladder verplicht. De Gelderse ladder moet deels nog worden uitgewerkt en is daarbij meer een gespreksinstrument waarbij meer aandacht wordt gevraagd voor de bestaande bebouwing.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de geplande ontwikkeling onder het overgangsrecht valt van de Omgevingsvisie en -verordening en moet als een bestaand recht worden aangemerkt.

- *Toevoegen afweging en motivering Regionaal Programma Detailhandel aan paragraaf 3.4 Regionaal Beleid, het Regionaal Plan Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2005-2020 wordt dan paragraaf 3.4.1 en Regionaal Programma Detailhandel wordt paragraaf 3.4.2.*

3.4.2 Regionaal Programma Detailhandel

Op 24 oktober 2013 is door de Stadsregio het Regionaal Programma Detailhandel vastgesteld (hierna: het RPD). Het hoofddoel van het RPD is het in onderlinge samenwerking tussen de tot de stadsregio behorende gemeenten creëren en in stand houden van een evenwichtige en duurzame regionale detailhandelsstructuur met een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de consument en perspectief voor ondernemers/marktpartijen zodat zij kunnen en willen investeren.

Het RPD bevat daarnaast onder meer de volgende subdoelstellingen:

- complementair aan centra om leegloop tegen te gaan;
- aandacht voor kwantiteit om overaanbod te voorkomen;
- inzetten op clustering om verdere versnippering te voorkomen;
- concentratie in het middengebied (tussen Arnhem en Nijmegen) om mobiliteit te beperken.

Conclusie

Ten aanzien van het provinciale/regionale beleid stelt de gemeente Zevenaar voorop dat zij bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan het provinciaal/regionaal beleid gebonden is, maar daarmee slechts rekening dient te houden, in die zin dat dit beleid in de belangenafweging dient te worden betrokken. Een belangenafweging gaat altijd vooraf aan de definitieve keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek. Indien naar aanleiding van de belangenafweging blijkt dat een initiatief niet haalbaar is, dan kan dit op tijd geconstateerd worden. Aan de hand van diverse beleidsstukken, relevante feiten en belangen van diverse partijen worden alle belangen afgewogen.

Detailhandel, alsmede de overige functies (onder andere leisure en horeca) zijn reeds in het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II" mogelijk gemaakt en dienen derhalve in beginsel als aanvaardbaar te worden geacht. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan daarvan worden afgeweken. Dergelijke omstandigheden zijn in dit geval niet aan de orde. Voor zowel de gemeente Zevenaar als voor de initiatiefnemer geldt dat wij er allen belang bij hebben dat het FOC zich in opzet en assortiment voldoende zal onderscheiden van de bestaande detailhandel in de regio. Het dient ook het algemeen belang: duurzame ontwrichting van de regionale detailhandelstructuur dient te worden voorkomen en het FOC moet mede vanuit het oogpunt van een effectief ruimtegebruik, complementair zijn aan de bestaande detailhandel in de regio om vestiging buiten de bestaande winkelcentra aanvaardbaar te maken. Juist vanwege de voorgenomen opzet van het FOC, is aangetoond dat het niet tot een duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstructuur zal leiden.

De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkelingen is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan, dan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit plan. Het blijkt dat het publiek dat naar het outletcenter komt, een ander publiek is dan degenen die winkelen in het centrum. Die laatste categorie gaat voornamelijk om de dagelijkse boodschappen. Er komen ongetwijfeld ook dagjesmensen naar het centrum, wat kansen biedt voor de plaatselijke horeca.

Op regionaal niveau is het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) op 24 oktober 2013 aangenomen met 28 stemmen voor en 15 stemmen tegen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de gemeente Zevenaar tegen het RPD heeft gestemd. Het uitwerkingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten en uitwerkingsregels van het bestemmingsplan "Groot Holthuizen en Hengelder II", op grond waarvan de detailhandelfunctie in beginsel als aanvaardbaar moet worden geacht. Het in 2013 vastgestelde RPD doet daar niet aan af.

- Nieuwe bijlage: het nader onderzoek door Goudappel Coffeng m.b.t. regionale behoefte en leegstand wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting na bijlage 2 (Haalbaarheids- en effectanalyse). Overige bijlagen moeten dus opnieuw genummerd worden.

Regels

- *De begrippenlijst wordt aangepast:*

Toevoegen: 1.32 leisure

grootschalige commerciële en niet-commerciële (combinaties van) voorzieningen in de sectoren sport & recreatie, automotive, kinderspeelhal, cultuur, wellness, uitgaan/entertainment en attracties;

Toevoegen: 1.46 winkelvloeroppervlakte (wvo)

de (in pandige) voor het publiek zichtbare en toegankelijke vloeroppervlakte van de winkel (zoals: de etalage, vitrine, toonbank- en kassarimte). Hieronder is niet inbegrepen de uitsluitend voor het personeel bedoelde ruimten en de ruimten die betrekking hebben op bedrijfskantoor,

portiek, ambacht, reparatie, opslag, magazijn, sanitair en distributieruimten ten behoeve van de verwerking van bestellingen.

- *De bestemmingsomschrijving van Artikel 3 Gemengd wordt als volgt aangepast:*

Bestemmingsomschrijving

De voor **“Gemengd”** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een factory outlet, oftewel een gespecialiseerd en hoogwaardig centrum waarin een fabrieksformule is gevestigd die de reguliere detailhandel aanvult en waar onder andere outletproducten worden aangeboden, van ten hoogste 15.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo), oftewel ca. 12.000 m² winkel vloeroppervlak (wvo), met dien verstande dat:
 - 1. verkoop beperkt is tot goederen die afwijken van de standaard kwaliteit of niet meer onder de gangbare voorwaarden via de reguliere detailhandel worden aangeboden, zoals overschotten of andere voorraden die in de afgelopen periode van drie maanden – met uitzondering van uitverkoop – niet meer aan de reguliere detailhandel zijn aangeboden; en
 - 2. verkoop plaatsvindt tegen gereduceerde prijzen ten opzichte van prijzen die door de reguliere detailhandel worden gehanteerd; en
 - 3. verkoop plaatsvindt rechtstreeks aan de consument door merkfabrikanten of licentiehouders, met uitsluiting van tussenhandel door andere natuurlijk- of rechtspersonen.

Wat betreft branchering wordt de volgende onderverdeling in acht genomen:

- 1. maximaal 55-65% van het bruto vloeroppervlak wordt vertegenwoordigd door de branche mode/kleding (6.600-7.800 m² wvo);
 - 2. maximaal 10 - 15 % van het bruto vloeroppervlak wordt vertegenwoordigd door de branche sport (1.200-1.800 m² wvo);
 - 3. maximaal 10 -15 % van het bruto vloeroppervlak wordt vertegenwoordigd door de branche schoenen/lederwaren (1.200-1.800 m² wvo);
 - 4. maximaal 5 - 10% van het bruto vloeroppervlak wordt vertegenwoordigd door de branche home (600-1.200 m² wvo);
 - 5. maximaal 5% van het bruto vloeroppervlak wordt vertegenwoordigd door de branche overig outlet waaronder wordt verstaan beeld en geluid, huishoudelijke artikelen, boeken, juweliersartikelen en cosmetica/ parfum (maximaal 600 m² wvo);
- b. kantoren gerelateerd aan de functies welke zijn toegestaan binnen de bestemming ‘gemengd’;
 - c. horeca met een maximale bruto vloeroppervlakte van 10.000 m²;
 - d. lichte horeca met een maximale bruto vloeroppervlakte van 3.000 m²;
 - e. leisure met een maximale bruto vloeroppervlakte van 5.000 m²;
 - f. detailhandel, uitsluitend volumineuze detailhandel, alsmede een supermarkt met een maximale bruto vloeroppervlakte van 1.200 m²;
 - g. station met daarbij behorende stationsvoorzieningen;
 - h. ontsluitingswegen, voet- en fietspaden, terrassen, in- en uitritten, wegen, paden en andere ondergeschikte verhardingen;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. groen- en speelvoorzieningen;

k. water, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals rioleringen, taluds en waterafvoeren;

l. recreatief medegebruik;

met daarbij behorende:

m. gebouwen andere bouwwerken, geluidwerende voorzieningen, tuinen, erven, terreinen, nutsvoorzieningen, en al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen en water, tunnels en bruggen inbegrepen.

- *Artikel 3.2.1 sub b wordt als volgt aangepast:*

‘in afwijking van en in aanvulling op het bepaalde in sub a geldt dat ter plaatse van de aanduiding ‘hoogteaccent’ de behouwhoogte mag worden verhoogd ten behoeve van één (1) hoogteaccent tot 45 meter, indien deze voldoet aan het ter plaatse geldende beeldkwaliteitsplan en een footprint van maximaal 30 bij 30 meter’.

- Voorwaardelijke verplichting in de regels opnemen dat de bestemmingen binnen “Gemengd” gekoppeld worden aan de realisering van de aansluiting rijksweg A12.

- Bijlage 1 ‘lijst van bedrijfsactiviteiten’ wordt geschrapt.

Verbeelding

- Per abuis is er geen bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Dit wordt alsnog opgenomen.
- Aan de zuidzijde van het plangebied ontbreekt aanduiding voor de bouwhoogte van 16 meter. Dit wordt alsnog opgenomen.
- Aan de noordzijde van het plangebied wordt een aanduiding opgenomen ‘hoogteaccent’.

Bijlagen:

1. Zienswijze I14.009335: Leegstandbarometer van DTNP van Zevenaar 2013.
2. Zienswijze I14.009335: Persbericht provincie Gelderland “rem op uitbreiding winkeloppervlak”.
3. Zienswijze I14.009335: Persbericht Stadsregio “regionale consensus over perifere detailhandel”.
4. Zienswijze I14.009335: Zienswijzen tegen de concept detailhandelstructuurvisie van Zevenaar van 18 juli 2012 en 11 maart 2013.
5. Zienswijze I14.009337: Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio, DTNP, 11 juli 2014.
6. Zienswijze I14.009337: Advies van Provincie Gelderland van 26 februari 2007 in het kader van het bestemmingsplan “Groot Holthuizen en Hengelder II”.
7. Zienswijze I14.009337: Brief van Provincie Gelderland van 12 februari 2014 aan het college van bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen inzake in te stemmen met de afspraken in het RPD.
8. Zienswijze I14.009337: Brief van Provincie Gelderland van 27 augustus 2013 aan het college van bestuur van de Stadsregio Arnhem Nijmegen inzake de reactie op regionale programmering detailhandel Stadsregio.
9. Zienswijze I14.009405: Artikel in de Vastgoedmarkt.nl van 31 juli 2014.
10. Zienswijze I14.009408: E-mail van 16 juli 2014.
11. Zienswijze I14.009538: Overzicht partijen gemachtigde.
12. Reactie op rapport ‘Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio (DTNP)’, opgesteld door Goudappel Coffeng, 8 september 2014
13. Nader onderzoek door Goudappel Coffeng m.b.t. regionale behoefte en leegstand, 19 september 2014
14. Ruimtelijk economisch onderzoek Supermarktstructuur te Zevenaar, 25 april 2008

Bijlage 1

Introductie

Zevenaar

☒ 2013

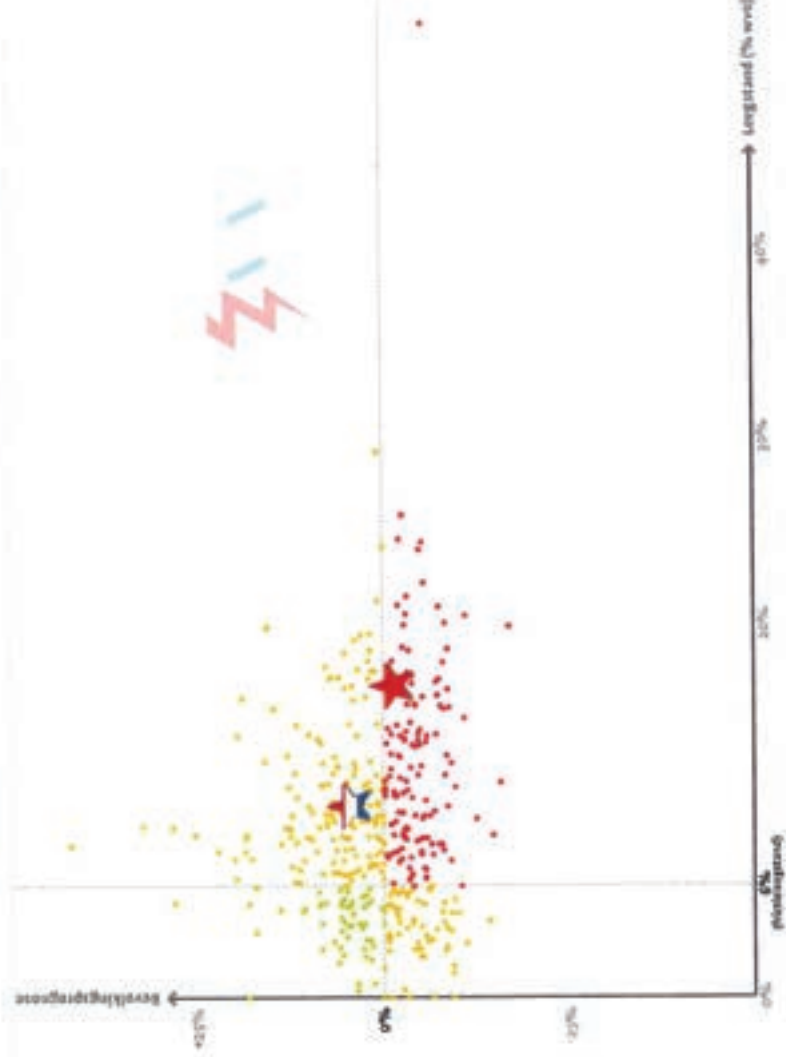
☐ 2012

☐ 2011

☒ Nederlands gemiddelde

Toelichting

Bekijk webtool



Introductie

Zeverjaar

☒ 2013

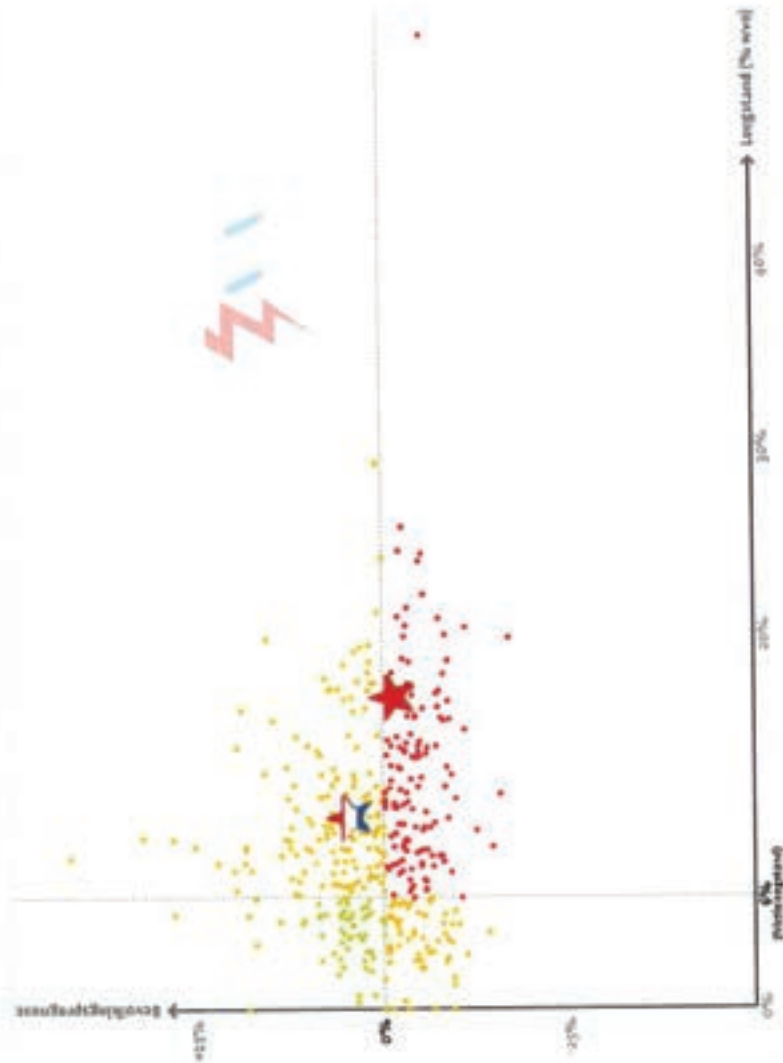
☐ 2012

☐ 2011

☒ Nederlands gemiddelde

Toelichting

Bekijk webtool



Bijlage 2

Rem op uitbreiding winkeloppervlak

Het college van Gedeputeerde Staten wil een rem op de uitbreiding van detailhandel op locaties buiten de stadscentra. Dat schrijft het college in zijn reactie op het Regionaal Programma Detailhandel aan de Stadsregio Arnhem Nijmegen.



‘De vitaliteit van winkelgebieden in de binnensteden vinden wij heel belangrijk. Om de aantrekkelijkheid van de bestaande winkelcentra in binnensteden te stimuleren en negatieve gevolgen aan leegloop te voorkomen, zijn we in onze [Omgevingsvisie](#) dan ook heel terughoudend met de uitbreiding van het ‘winkeloppervlak’, aldus gedeputeerde Josan Meijers. ‘Het vitaliseren van de binnensteden heeft de prioriteit, daar willen we samen met onze partners mee aan de slag.’

Bestaande winkelgebieden

In Gelderland is per regio slechts ruimte voor maximaal één grote locatie voor detailhandel buiten de stadscentra, vindt het college van GS. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen is Duiven al zo’n grote bestaande locatie. Bij de afweging van nieuwe locaties maakt de provincie gebruik van de verplichte, landelijke ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Nieuwe uitbreiding aan de randen van de steden is de laatste trede, die pas in beeld komt als er geen andere opties zijn.

Nieuwe realiteit

Het college is blij met het initiatief van de Stadsregio om te komen tot een gezamenlijke regionale visie op detailhandel en om die uit te werken in concrete afspraken. Het vindt echter ook dat de keuzes in het Regionaal Programma Detailhandel nog niet ver genoeg gaan. ‘We realiseren ons dat het moeilijke keuzes zijn voor gemeenten, om plannen die werden gemaakt toen het economisch nog goed ging, niet door te laten gaan, te beperken of te bevroren’, zegt Meijers. ‘Het is echter noodnodig, want door ontwikkelingen als het toenemend internetwinkelen en het afnemen van de bevolkingsgroei is de behoefte aan minder winkeloppervlak een blijvende realiteit.’

Gepubliceerd op: woensdag 28 augustus 2013

Heeft u hier geen Social-media-blok? Met [deze link](#) kunt u uw cookie-instellingen wijzigen.

Terug naar

Contact

Markt 11
6811 CG ARNHEM
Postbus 9090
6800 GX ARNHEM
T (026) 359 91 11
F (026) 359 94 80
E post@gelderland.nl

Bijlage 3

REGIONALE CONSENSUS OVER PERIFERE DETAILHANDEL

De komende drie jaar kiezen de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen voor een beperkte en gefaseerde ontwikkeling van de perifere detailhandel. Deze vindt dan met name plaats in het middengebied tussen de steden en rondom Ikea in Duiven. De belangen van de binnensteden en bestaande kernwinkelcentra vormen een belangrijk uitgangspunt.

Vandaag vond onder regie van de Stadsregio Arnhem Nijmegen bestuurlijk overleg plaats tussen de wethouders van de gemeenten Arnhem, Nijmegen, Duiven, Zevenaar, Lingewaard en Overbetuwe en de provincie Gelderland. De uitkomst is resultante van een zorgvuldig afstemmingstraject over de situering van perifere detailhandel in de regio Arnhem-Nijmegen, een traject met grote belangen voor de individuele gemeenten en de regio als geheel.

Beperkte ontwikkelingsmogelijkheden

Voor de locatie Ressen betekent dit dat ontwikkeling in twee fasen plaatsvindt, waarbij de eerste drie jaar uitsluitend ruimte is voor een bouwmarkt. Invulling van de tweede fase gebeurt op z'n vroegst over drie jaar en zal door Nijmegen aanvullend op het winkelaanbod in de binnenstad en bestaande winkelcentra worden geprogrammeerd, in afstemming met de belangen van de winkeliers. Er zal geen plaats zijn voor mode of winkels voor dagelijkse behoeften.

Ook de ontwikkeling van het gebied rond de Rijnhal in Arnhem (Olympus Park) vindt gefaseerd plaats. Tijdens de eerste fase is er ruimte voor Decathlon om nieuwe invulling te geven aan de verouderde Rijnhal. De overgebleven meters zijn in de tweede fase

beschikbaar voor de ontwikkeling van leisure (dus geen detailhandel).

Op bedrijventerrein Nieuwgraaf in Duiven, met Ikea als bovenregionale trekker, is plaats voor een bouwmarkt en een bruin- en witgoedzaak. Bij de verdere doorontwikkeling van het thema wonen is alleen nog ruimte voor kleinschalige gespecialiseerde winkels die het thema 'wonen' van Nieuwgraaf versterken.

Uitgangspunten

Met deze uitkomst komen de gemeenten overeen om zich de komende drie jaar te beperken tot bovengenoemde ontwikkelingen. Over de uitgangspunten waren zij het al eerder eens. Om te kunnen inspelen op groeikansen van innovatieve concepten en/of bedrijven zet de regio in op concentratie van grootschalige en perifere detailhandel in het middengebied langs de A325 tussen Arnhem en Nijmegen. Behoud van de stadscentra en kernwinkelcentra is daarbij leidend; concurrentie met de stadscentra dient te worden vermeden.

Deze afspraken worden via het College van Bestuur van de stadsregio aan de stadsregioraad voorgelegd, die daar in oktober over zal besluiten. Daarvóór krijgen de twintig stadsregiogemeenten nog de gelegenheid om dit te bespreken in het College van B&W of in de gemeenteraad.

Zevenaar

Zevenaar neemt een aparte positie in en gaat niet akkoord met de uitkomst. Zevenaar heeft een vastgesteld bestemmingsplan en wenst geen vertraging in de planontwikkeling Spoorallee.

Reactie provincie Gelderland

De provincie Gelderland is blij dat het bestuurlijk overleg heeft uitgesproken met de provincie te willen werken aan verdere programmering. De provincie stelt overigens vast dat de afspraken op een aantal punten afwijken van de provinciale concept-Omgevingsvisie.

Bijlage 4

AANGETEKEND EN PER FAX: 0316 - 595 100

De gemeenteraad en
het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Plaats, datum:	Amsterdam, 11 maart 2013	
Ons kenmerk:	Aka/24531/3946946.2	
Betreft:	Zienswijze concept detailhandelsstructuurvisie Zevenaar	
Afzender:	dhr. mr. A. Kamphuis, Partner advocaat	
Telefoon:	Fax:	E-mail:
+31 20 5736 750	+31 20 5736 886	a.kamphuis@lexence.com

Geachte Raad, geacht College,

Op 18 juli 2012 is namens Beleggingsmaatschappij Select B.V. een zienswijze ingediend tegen de concept detailhandelsstructuurvisie (**Conceptvisie**). De gedachtevorming over de Conceptvisie is binnen uw gemeente doorgedaan. Mede naar aanleiding van de berichten die hierover naar buiten zijn gekomen, bestaat behoefte de zienswijze aan te vullen. De aanvullende reactie wordt namens de volgende partijen ingediend:

1. Beleggingsmaatschappij Select B.V. (**Select**), gevestigd te Deventer aan het (7411 EH) Boreelplein 71, als eigenaar/verhuurder van het perceel aan de Kampsingel 2, waarin een Albert Heijn supermarkt is gevestigd
2. Nyenburgstaete III B.V. (**Nyenburgstaete**), gevestigd te Delft aan de (2611 CD) Oude Delft 56, als eigenaar/verhuurder van verschillende appartementsrechten aan de Grietsestraat, waarin diverse detailhandelvestigingen zijn gevestigd
3. Stichting Boschwijck, gevestigd te Amsterdam aan de (1097 JB) Prins Bernhardplein 200, en Boschwijck Vastgoed C.V., vertegenwoordigd door de beherend vennoot Boschwijck Vastgoed B.V., gevestigd te Alphen aan den Rijn aan de (2402 NM) Henry Dunantweg 15 (**Boschwijck**) als eigenaar/verhuurder van het perceel aan de Kampsingel 3-7, waarin een C1000 supermarkt is gevestigd.

Allen kiezen in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Peter van Anrooystraat 7 (1076 DA), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Als eigenaren/verhuurders van winkelpanden in het centrum van uw gemeente, hebben alle cliënten groot belang bij het nieuw vast te stellen detailhandelbeleid.

Nyenburgstaete en Boschwijck kunnen zich vinden in de inhoud van de zienswijze van 18 juli 2012 namens Select (**bijlage**). In aanvulling daarop wordt het volgende naar voren gebracht.

1 TERWIJL BESTAANDE WINKELS IN ZEVENAAR ONDER GROTE DRUK STAAN...

- 1.1 De detailhandel in Zevenaar heeft het niet makkelijk. Er is sprake van een relatief grote leegstand. Dit blijkt ook uit de als **bijlage** aangehechte leegstandsbarometer van DTNP (dezelfde partij die uw gemeente heeft geadviseerd bij opstelling van de Conceptvisie). Zevenaar behoort tot de slechts presterende gemeenten in Nederland, met een aandeel leegstaande winkelmeters dat substantieel hoger is dan het landelijk gemiddelde.¹ Dit aandeel is bovendien fors hoger dan de frictieleegstand van 4-6% die nodig is om een winkelmarkt goed te laten functioneren. Daar komt bij dat er voor Zevenaar geen relevante bevolkingsgroei wordt verwacht.
- 1.2 Daar komt bovendien bij dat in de directe omgeving van Zevenaar een groot concurrerend winkelaanbod bestaat, in onder meer Arnhem, Nijmegen en Doetinchem. Dit concurrerende aanbod wordt in de Conceptvisie op pagina 6 besproken. Veel concurrerende centra in de omgeving van Zevenaar hebben ook nog eens (forse) uitbreidingsplannen van de eigen detailhandel.²
- 1.3 De gevolgen van dit alles zijn voor de winkeliers – en voor de winkeleigenaren waaronder cliënten – in Zevenaar merkbaar, onder andere in de vorm leegstaande winkelruimten en een lage vloerproductiviteit (omzet per jaar per vierkante meter winkelvloeroppervlak).³ Het onder deze omstandigheden toevoegen van detailhandelsters in Zevenaar (of in de directe omgeving) zal deze problemen vergroten. Het toelaten van extra detailhandelsters kan in redelijkheid dan ook niet worden overwogen. Toch is dit precies wat uw gemeente aan het doen is.

2 ... GAAT UW GEMEENTE VERPLICHTINGEN AAN VOOR HET REALISEREN VAN OMVANGRIJKE DETAILHANDEL IN DE SPOORALLEE

- 2.1 Sterker, uw gemeente is met een in februari 2011 gesloten intentieovereenkomst verplichtingen aangegaan die er o.a. op neerkomen dat in de Spoorallee 30.000 m² detailhandel mag worden gerealiseerd. Eén maand later heeft uw College bovendien ingestemd met realisatie van een extra Coop supermarkt in de Spoorallee met een brutovloeroppervlak van 1.200 m². Cliënten vinden dit onbegrijpelijk en hebben tegen deze ontwikkelingen grote bezwaren.

3 DIT IS IN STRIJD MET DE WET RUIMTELIJKE ORDENING

- 3.1 Het toestaan van detailhandel op de Spoorallee zal in strijd zijn met de regels gesteld krachtens de Wet ruimtelijke ordening. Sinds 1 oktober 2012 is uw gemeente krachtens deze wet immers verplicht om bij het toestaan van nieuwe detailhandel in een uitwerkingsplan te motiveren:⁴
1. Dat de detailhandel voorziet in een actuele regionale behoefte; en

¹ Op p. 8 en 9 van de conceptvisie staat dat de winkelleegstand in het centrum nog "op een gemiddeld niveau" ligt terwijl in de perifere winkelgebieden Tatelaar en Hengelder sprake is van een "behoorlijk forse leegstand".

² Zie ook p. 10 Conceptvisie.

³ Zie p. 8 Conceptvisie, waar wordt gesproken van een vloerproductiviteit in 2009 in de niet-dagelijkse sector van EUR 2.000.

⁴ Aldus art. 3.1.6, lid 2 jo art. 1.1.1, lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Dat die behoefte niet elders in de regio binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld; en
3. Dat de detailhandel passend kan worden ontsloten.

3.2 Gelet op de omvang van de bestaande detailhandellocaties in de regio, is van een actuele behoefte aan nieuwe detailhandelmeters geen sprake, laat staan op de schaal zoals op de Spoorallee voorzien. Bovendien, zelfs al zou er al een regionale behoefte aan enige uitbreiding van detailhandelmeters zijn, dan is er in de regio voldoende ruimte binnen bestaand bebouwd gebied om daarin te voorzien. Realisatie van detailhandel in de Spoorallee past dus niet binnen de door de wetgever daarvoor gestelde criteria.

4 DIT IS STRIJDIG MET DE PROVINCIALE REGELS

- 4.1 Het toestaan van detailhandel op de Spoorallee past bovendien niet binnen de uitgangspunten van de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland (**RVG**). Hierin is immers bepaald dat in een bestemmingsplan geen nieuwe detailhandellocaties mogelijk worden gemaakt die ten koste gaan van de bestaande structuur.⁵ Naar de overtuiging van cliënten zal iedere invulling van detailhandel op de Spoorallee ten koste gaan van het centrum.
- 4.2 Bovendien heeft de provincie uitdrukkelijk bepaald dat vestiging van een supermarkt op perifere locaties niet is toegestaan.⁶ De Spoorallee is zo'n perifere locatie, te weten een locatie buiten bestaand winkelgebied. De instemming met de komst van een Coop supermarkt in de Spoorallee is met deze provinciale regel in strijd. Het belang dat de provincie aan deze regels hecht, blijkt alleen al uit het feit dat de RVG geen ontheffing mogelijk maakt hiervan.
- 4.3 Cliënten realiseren zich dat er voor de Spoorallee al een globaal bestemmingsplan geldt dat na uitwerking detailhandel mogelijk maakt. Dat laat echter onverlet dat uw gemeente thans, bij de vaststelling van het nieuwe detailhandelebeleid, rekening heeft te houden met deze provinciale uitgangspunten waarbinnen detailhandel op de Spoorallee niet past.

5 DIT IS STRIJDIG MET DE REGIONALE AFSPRAKEN

- 5.1 Zoals hierboven al aangegeven, zijn er in een groot aantal regiogemeenten concurrerende plannen voor (forse) uitbreiding van de detailhandel. Regionale afstemming is essentieel om de detailhandelstructuur in de regio op peil te houden. In het in oktober 2006 – dus vóór vaststelling van het globale bestemmingsplan voor de Spoorallee – vastgestelde Regionaal Plan 2005-2020 zijn binnen de stadsregio hierover afspraken gemaakt. Doestelling van deze afspraken is het versterken van de bestaande hiërarchie van winkelcentra en de bestaande perifere detailhandelconcentraties.
- 5.2 In hoofdstuk 10 van het Regionaal Plan zijn de afspraken vastgelegd om deze doelstelling te bereiken. De provincie heeft de afspraken in de toelichting op de

⁵ Artikel 23.1 RVG.

⁶ Artikel 24.3 RVG.

RVG bondig samengevat:⁷ *"In de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn grootschalige detailhandelsvestigingen alleen toegestaan in en direct aansluitend op de binnensteden van Arnhem en Nijmegen en de stadsdeelcentra Kronenburg/Gelredome en Dukenburg. Daarnaast is een Zoekgebied PDV A325 opgenomen waarbinnen drie locaties in aanmerking komen voor de vestiging van bovenlokale winkel- en vrije tijdsvoorzieningen, te weten: Gelredome, Aamse poort en Ressen."* De Spoorallee wordt niet genoemd als één van de toegelaten nieuwe locaties. De detailhandelontwikkeling op de Spoorallee past dan ook niet binnen het regionale beleid.

6 DETAILHANDEL OP DE SPOORALLEE GAAT ALTIJD TEN KOSTE VAN HET CENTRUM, COMPLEMENTARITEIT IS ONMOGELIJK

- 6.1 Los van bovengenoemde regels waarom uw gemeente aan de detailhandelontwikkelingen op de Spoorallee geen medewerking zou moeten geven, is de hoofdreden – vanzelfsprekend – dat een reële behoefte aan deze uitbreiding ontbreekt. Toevoeging van extra meters detailhandel op de schaal waarover nu wordt gesproken, gaat zonder meer ten koste van de bestaande winkelgebieden in Zevenaar. Dat uw gemeente rekening heeft te houden met de gevolgen van overcapaciteit in winkelmeters en het ondernemersklimaat in bestaande winkelgebieden, is onlangs door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State nog bevestigd.⁸
- 6.2 In de Conceptvisie is overigens ook opgenomen dat behoud van een levendig en vitaal centrum het uitgangspunt is bij opstelling van de visie.⁹ Aangegeven wordt dat een detailhandelontwikkeling op de Spoorallee allerlei risico's met zich brengt:
- Er is sprake van een verdringsmarkt.
 - Er is grote kans dat het aanbod in het centrum verschaalt en daarmee de positie van het centrum wordt verzwakt.
 - Het combinatiebezoek tussen de Spoorallee en het centrum zal zeer beperkt blijven.
 - Een invulling van Spoorallee met volumineuze detailhandel is moeilijk realiseerbaar.
- 6.3 Desondanks blijft in de Conceptvisie de deur naar detailhandel op de Spoorallee open staan. Aangegeven wordt dat *"gezocht kan worden naar invulling van de Spoorallee met zeer bijzondere branches en/of vernieuwende winkelconcepten die (nog) niet in centrumgebieden aanwezig zijn"*. Het moet dus gaan om een vorm van detailhandel die complementair is aan het centrum. Het initiatief daartoe wordt vervolgens bij de ontwikkelaars van de Spoorallee gelegd.
- 6.4 Complementariteit van detailhandel op de Spoorallee met die in het centrum is onmogelijk. Er is geen winkelconcept denkbaar dat werkelijk aanvullend is op het centrum. Niet alleen staat dit ook al met zoveel woorden in de conceptvisie, waarin is opgenomen dat *"in de praktijk blijkt dat tot nu toe slechts zeer sporadisch vernieuwende en complementaire concepten zijn gerealiseerd"* (zonder

⁷ P. 28 van de toelichting bij de provinciale Ruimtelijke Verordening Gelderland.

⁸ ABRvS 5 december 2012, LJN: BY5093 (bestemmingsplan Emmeloord - De Deel, Stadshart).

⁹ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 1 en 12.

dat concrete voorbeelden worden genoemd). Dit blijkt ook uit de door DTNP opgestelde evaluatie van het regionale detailhandelsbeleid van februari 2010. Als bijlage 7 bij deze evaluatie beschrijft DTNP mogelijke scenario's voor invulling van grootschalige perifere locaties in de regio (**bijlage**). DTNP noemt hierin weliswaar alleen Gelredome en Ressen, maar haar bevindingen zijn één op één toepasbaar op de Spoorallee.

- 6.5 DTNP benoemt geen enkel concept voor een perifere locatie dat niet concurrerend zal zijn met bestaande winkelgebieden. DTNP benadrukt dat sommige winkelformules weliswaar claimen dusdanig complementair te zijn dat (omzet)effecten op de binnensteden verwaarloosbaar zijn. *"In de praktijk is dit argument echter zelden houdbaar"*, aldus DTNP.¹⁰
- 6.6 Voor de Spoorallee zal hetzelfde gelden. Welke naam ook op het concept zal worden geplakt, een "megamall", een "themacentrum", een "runshoppingcenter", een "factory outlet", een "try and buy", uiteindelijk bestaan al deze concepten voor een groot deel uit reguliere winkels die zullen concurreren met – en dus niet complementair zijn aan – de bestaande winkelgebieden. Cliënten verzoeken u om deze realiteit onder ogen te zien.

7 CONCLUSIE

- 7.1 Cliënten roepen uw gemeente op om in te zetten op versterking van de – kwetsbare – binnenstad van Zevenaar. De realisatie van detailhandel op de Spoorallee zal de positie van de binnenstad onherroepelijk aantasten. Dit is niet alleen hoogst onwenselijk, maar bovendien in strijd met rijks-, provinciale, regionale regelgeving. Cliënten verzoeken uw gemeente daarom een heldere keuze te maken en in de vast te stellen detailhandelsstructuurvisie geen ruimte te bieden aan detailhandel op de Spoorallee in welke vorm dan ook.
- 7.2 Over de wijze waarop de binnenstad verder kan worden versterkt, denken cliënten uiteraard graag met uw gemeente mee.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis
Advocaat/gemachtigde

Bijlagen:

1. Zienswijzen d.d. 18 juli 2012.
2. Leegstandsbarometer Zevenaar, DTNP 2012.
3. Bijlage 7 bij de evaluatie van het regionale detailhandelsbeleid, "Scenario's voor invulling van grootschalige perifere locaties", DTNP 2010.

¹⁰ Zie pagina 52 van bijlage 7 bij de evaluatie.

AANGETEKEND EN PER FAX: 0316 - 595 100

Het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Plaats, datum: Amsterdam, 18 juli 2012
Ons kenmerk: Aka/23192/3695237.2
Betreft: Zienswijze concept detailhandelsstructuurvisie Zevenaar
Afzender: dhr. mr. A. Kamphuis, Partner advocaat
Telefoon: Fax: E-mail:
+31 20 5736 750 +31 20 5736 886 a.kamphuis@lexence.com

Geacht College,

Cliënte, Beleggingsmaatschappij Select B.V. (**Select**), gevestigd te Deventer aan het (7411 EH) Boreelplein 71, kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Peter van Anrooystraat 7 (1076 DA), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens Select worden middels deze brief zienswijzen ingediend tegen de concept detailhandelsstructuurvisie van Zevenaar (**Structuurvisie**). De Structuurvisie ligt ter inzage van 5 juni 2012 tot 19 juli 2012. Deze zienswijzen worden thans derhalve tijdig ingediend.

1 SELECT IS BELANGHEBBENDE

1.1 Select is eigenaar van een pand aan de Kampsingel 2 te Zevenaar. Dit pand wordt verhuurd en ter plaatse wordt een Albert Heijn supermarkt geëxploiteerd. De verschillende detailhandelontwikkelingen die in de Structuurvisie worden beschreven, hebben direct invloed op de positie van Select als eigenaar en verhuurder van een pand dat is ingericht ten behoeve van detailhandel. Gelet hierop heeft Select een rechtstreeks betrokken belang bij de onderhavige Structuurvisie.

2 CENTRUM ZEVENAAR STAAT ONDER DRUK

2.1 Het uitgangspunt van uw gemeente bij het opstellen van de Structuurvisie is behoud van een levendig en vitaal centrum met een bovenlokale functie.¹ Select kan zich in grote lijnen vinden in dit uitgangspunt en de vertaling hiervan in de Structuurvisie. De in het concept neergelegde visie laat naar het oordeel van Select echter nog te veel ruimte voor ontwikkelingen die aan dit uitgangspunt afbreuk zullen doen. Reden waarom Select heeft besloten tot het indienen van deze zienswijzen.

¹ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 1 en 12.

- 2.2 In de Structuurvisie wordt – terecht – geconstateerd dat de kracht van het centrum van Zevenaar bestaat uit de grote diversiteit van branches en bezoeken. Door de strategische ligging van publiekstrekkingen zoals supermarkten vindt combinatiebezoek plaats met andere winkels. Dit leidt tot synergie tussen en kansen voor de verschillende winkelbranches.²
- 2.3 Uit de Structuurvisie blijkt voorts – en evenzeer terecht – dat het functioneren van het centrum in toenemende mate onder druk staat. Daarbij wordt gewezen op de algemene trends zoals schaalvergroting, internet, vergrijzing etc. Bovendien is er sprake van toenemende concurrentie uit de omgeving van Zevenaar.³ Geconcludeerd wordt dat de huidige winkelmarkt is veranderd van een groei- naar een verdringingsmarkt.⁴ De Structuurvisie schrijft daarom “een helder concentratiebeleid” voor:⁵

“Door in te zetten op een compleet aanbod in een compacte opzet met een comfortabele inrichting kan de verzorgingspositie van het centrum worden behouden en leegstand worden voorkomen.”

3 PLANNEN VOOR UITBREIDING DETAILHANDEL BUITEN CENTRUM (SPOORALLEE) ZETTEN HET CENTRUM VERDER ONDER DRUK

- 3.1 In tegenspraak met dit concentratiebeleid circuleren er plannen om buiten het centrum detailhandel toe te voegen. Dit blijkt onder meer uit het distributie planologisch onderzoek (DPO) van maart 2011 dat is opgesteld door BRO in opdracht van de gemeente met het oog op de herontwikkeling van het raadhuis van de gemeente. In dit DPO worden plannen genoemd voor de realisatie van detailhandel aan de Spoorallee:⁶

“Onderdeel van deze plannen is een detailhandelscluster rondom het Stationsplein gericht op passanten en aangrenzende nieuwbouwwijk, waaronder een buurtsupermarkt. Daarnaast zijn er plannen voor een grootschalig detailhandelscluster (themapark). Naast verschillende grootschalige winkels zijn hier ook horeca- en leisurevoorzieningen gepland”.

- 3.2 Deze plannen blijken ook uit een in opdracht van MAB en KWP door BRO in augustus 2011 opgestelde Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar. Hierin wordt melding gemaakt van een tussen de gemeente met MAB en KWP gesloten intentieovereenkomst over de ontwikkeling van een themacentrum op de locatie Spoorallee.⁷ Over de ontwikkelingen rondom het station staat in deze rapportage dat “in de plannen een Brink is opgenomen met burgergerichte winkelvoorzieningen (ca. 2.000 m² bvo), waaronder een supermarkt (van ca.

² Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 12 en 13.

³ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 12 en 13.

⁴ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 19.

⁵ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 14/

⁶ DPO detailhandelsonwikkeling centrum Zevenaar. BRO, 1 maart 2011, p. 3.

⁷ Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar. BRO, 12 augustus 2011, p. 3.

1.200 m² bvo)*.⁸ Onderdeel van de Spoorzone zou verder zijn een retailpark met een totale omvang van circa 31.000 m² bvo, waarin circa 30 middelgrote winkelunits zijn opgenomen.⁹

- 3.3 De beschreven uitbreidingsplannen van detailhandel buiten het centrum zijn onverenigbaar met het in de conceptvisie neergelegde uitgangspunt van behoud van een levendig en vitaal centrum met een bovenlokale functie. Als eigenaar en verhuurder van een pand dat is ingericht als supermarkt, zal Select hierna met name inzoomen op de consequenties van deze plannen voor de dagelijkse artikelensector in uw gemeente.

4 NIEUWE WINKELS IN DE DAGELIJKSE ARTIKELENSECTOR BUITEN HET CENTRUM LEIDEN TOT VERSCHRILING VAN HET CENTRUM

- 4.1 Uit het DPO van maart 2011 volgt dat de dagelijkse artikelensector op dit moment sterk vertegenwoordigd is in Zevenaar, met onder meer 4 supermarkten (waaronder de Albert Heijn in het pand van cliënt), aangevuld met diverse (vers)speciaalzaken.¹⁰ Deze clustering van winkels in de dagelijkse artikelensector (met een ruim aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector) wordt in het DPO aangemerkt als één van de sterkste punten in de detailhandelsstructuur van Zevenaar.¹¹ Dit sterke aanbod van supermarkten is bij uitstek één van de publiekstrekkingen van het centrum van Zevenaar (zie ook hierboven punt 2.2).
- 4.2 Gelet op de huidige verdringingsmarkt zal iedere nieuwe winkel in de dagelijkse artikelensector buiten het centrum leiden tot een verschriling van het aanbod in het centrum. Van een reële uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector geen sprake. Realisatie van de hierboven in punt 3 weergegeven plannen voor uitbreiding van detailhandel buiten het centrum zal aldus onherroepelijk leiden een vermindering van het aanbod in de dagelijkse artikelensector in het centrum.
- 4.3 Het verdwijnen van dit aanbod, inclusief supermarkten die juist als trekker van het centrumgebied functioneren, zal het centrum van Zevenaar ernstig verzwakken. Zeker in een tijd dat dit centrum als gevolg van de algemene trends in de detailhandel en toenemende concurrentie buiten de gemeentegrenzen toch al onder druk staat, is dit onacceptabel.
- 4.4 De vast te stellen Detailhandelsstructuurvisie moet erop zijn gericht deze verzwakking van het centrumgebied te voorkomen. Dat is immers ook het zelfverklaarde uitgangspunt van de visie. In het concept zoals dat nu voorligt, gebeurt dat onvoldoende.
- 4.5 In de concept Structuurvisie staat weliswaar dat het van belang is om terughoudend om te gaan met detailhandelsontwikkelingen in de Spoorallee, maar de concepttekst sluit de uitbreiding van winkels in de dagelijkse artikelensector

⁸ Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar. BRO, 12 augustus 2011, p. 13.

⁹ Zie verwijzing vorige noot.

¹⁰ DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar. BRO, 1 maart 2011, p. 7.

¹¹ DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar. BRO, 1 maart 2011, p. 8.

buiten het centrum echter nadrukkelijk niet uit. Integendeel, in het concept blijft de deur openstaan voor initiatieven buiten het centrum door "de ontwikkelaar" in de gelegenheid te stellen met initiatieven voor de Spoorallee te komen.

5 CONCLUSIE

- 5.1 Nu zeker is dat uitbreiding van detailhandel in de dagelijkse artikelensector buiten het centrum – zoals in de Spoorallee – leidt tot een verzwakking en vershraling van de binnenstad, verzoekt Select u om in de definitief vast te stellen Structuurvisie expliciet op te nemen dat er voor een dergelijke uitbreiding geen ruimte is. Voor zover "de ontwikkelaar" van de Spoorallee al met detailhandelininitiatieven voor dit gebied mag komen, dient de dagelijkse artikelensector daarvan uitdrukkelijk te worden uitgesloten.
- 5.2 Namens Select verzoek ik u onderhavige zienswijzen in overweging te nemen en hetgeen hierin is beschreven te verwerken in de vast te stellen Structuurvisie.

Met vriendelijke groet,

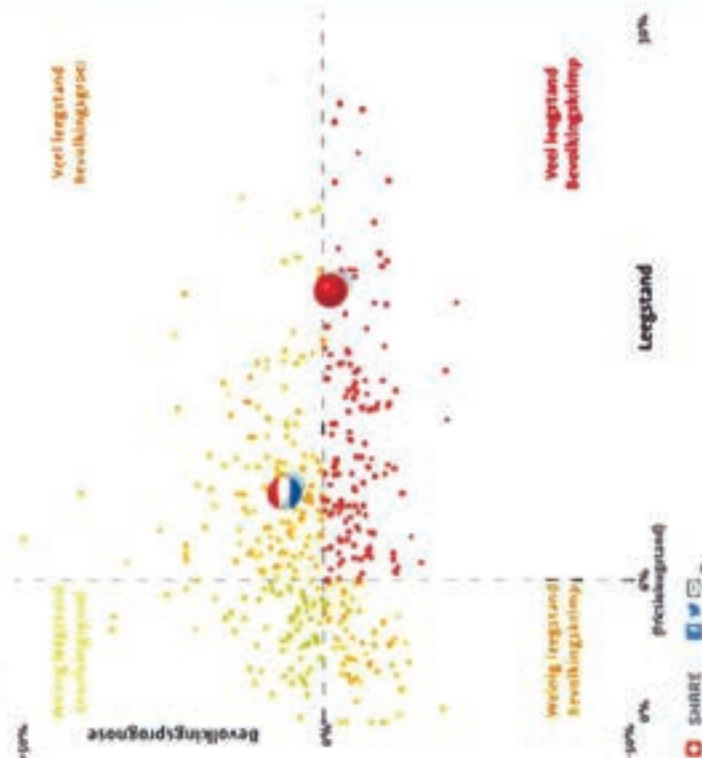


Alke Kamphuis
Advocaat/gemachtigde

Leegstandsbarometer winkelmarkt

7 continuing...

P July 7 1960 **F**



Gemeente Zvenst

Erg veel meeged

Het aantal leigstaande winkelmeeters is groter dan gemiddeld in het land (9,7%) en fors groter dan de fractieleigstaandheid (4,4%) die nodig is om de winkelmarkt goed te laten functioneren. Structurele leigstaand kan leiden tot versnoring en afnemende rebaanend

Kans op lichte toename van
leegstand

Door de lichte bevolkingsstroom bestaat de kans dat de leegstand verder toeneemt tot (ver) boven het landelijk gemiddelde. Naast kleine centra en aanloopstraten kunnen ook hoofdverkeersstraten te maken krijgen met leegstand. Het is verstandig beleid af te stemmen op deze wijzigingen in de markt. Keuzes in de structuur en forse sanering van incourant aanbod zijn noodzakelijk. Voor meer informatie gaat u naar Omarmet door Eindhoven.



Minor Informatio

Voor meer informatie over de
deegstandsbarometer gaaf u naar
het personeel of neemt u contact
op met Jasper Vink.

Reactions

Wij horen graag wat u van de
leegstandsbarometer vindt. Stuur
uw reactie naar info@ding.nl

Gebruikte bronnen

CBS (2011). Regionale bevolkingsprognose 2011-2040 en Locatus (2012). Benchmarkverkenner

* Leegstand oppervlak van
verkeerswegen waarop te
voorzien is zichtbaar is.

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Bijlage 7 Scenario's voor grootschalige perifere locaties

Voor de invulling van de grootschalige ontwikkelingslocaties bij Geledome (Arnhem) en Knoop Ressen (Nijmegen) is een aantal scenario's denkbaar. In dit hoofdstuk worden deze mogelijkheden behandeld, waarbij enerzijds wordt gekeken in hoeverre het concept bijdraagt aan de gewenste dynamiek en variëteit in het aanbod en anderzijds wat de te verwachten (negatieve) effecten zijn op de bestaande centrumgebieden en perifere locaties.

Op dit moment is het nog niet mogelijk een keuze te maken voor de meest geschikte invulling van de twee locaties (Geledome en Knoop Ressen). Enerzijds zijn goede voorbeelden van complementaire, grootschalige concepten moeilijk te vinden. Anderzijds vragen niet-complementaire concepten om een nadere integrale afweging van voor- en nadelen op bestuurlijk niveau.

Shopping Mall

Een shoppingmall is een perifere winkelcentrumconcept gericht op recreatief winkelen. De nadruk ligt op keuzegewoelig aanbod en vermaak met mode en warenhuizen als belangrijke dragers. In Nederland zijn (nog) geen concrete voorbeelden van dit soort perifere centra te vinden. Buitenlandse voorbeelden zijn Centro (Oberhausen) en Bluewater (Londen).

Dynamiek in de structuur door nieuw concept

Tot juni 2009 waren er in Nederland plannen in voorbereiding voor een grootschalige mall bij Tilburg. Uit onderzoeken rondom de haalbaarheid van deze mall bleek dat de "kleine" varianten (vanaf 50.000 m² vvo) onvoldoende kritische massa hebben om een voldoende sterke positie te kunnen verwerven in de regionale context met sterke binnensteden als die van Breda, Eindhoven en 's-Hertogenbosch. De grotere varianten (> 100.000 m² vvo) hebben een kritische massa, die wel uniciteit heeft binnen de regio. Ontwikkeling van een dergelijke shopping mall in de Stadsregio zal leiden tot enorme toevoeging van aanbod (aantrekkelijk voor de consument) en tot toevoeging van een nieuw type winkelcentrum (dynamiek).

Concurrentie met bestaande binnensteden

Een 'meganull' heeft echter ook een 'mega-omzet' nodig en daarmee een 'mega-verzorgingsgebied'. Een dergelijke shopping mall op een perifere locatie heeft een vergelijkbaar aanbod en een vergelijkbare omvang als de binnensteden, terwijl legelijk de locatie naar verwachting beter bereikbaarheid zal zijn dan de binnensteden van Arnhem en Nijmegen. Dit betekent dat ontwikkeling van een shopping mall in het middengebied van de Stadsregio negatieve effecten zal hebben op het functioneren van de twee binnensteden. Dit botst met het uitgangspunt in het regionale detailhandels-beleid om de positie van de binnensteden van Arnhem en Nijmegen verder te versterken.

Themacentrum

Een winkelcentrum gericht op thematisch winkelen bestaat uit een concentratie winkels met keuzegevoelig aanbod in één of meer bij elkaar horende assortimenten. Voorbeelden hiervan zijn auto-, caravan- en woonboulevards (of -malls) en factory outlet centers (thema mode).

Veel keuze voor de consument op één locatie

Een grote concentratie winkels binnen één thema is aantrekkelijk voor consumenten, die gericht op zoek zijn naar dat type assortiment of artikel (bijvoorbeeld meubels). Bij keuzegevoelige artikelen, wil de consument veel aanbod kunnen vergelijken. De concentratie van winkels op één locatie draagt bij aan een makkelijk vergelijking van aanbod.

Nieuwe woonmall: effect voor bestaande locaties

In de afgelopen 5 jaar is het winkelaanbod in Nederland met 23% gegroeid. Op perifere locaties was deze groei nog groter (35%). De enorme groei gaat gepaard met verdringing en leegstand. De economische recessie leidt aanvullend tot een sanering van het aanbod, met name in de woninginrichtingsbranche. In dit licht is ontwikkeling van een geheel nieuwe grootschalige woonmall (met een omvang van ± 50.000 m²) op één van de twee nog te ontwikkelen perifere locaties in de Stadregio risicovol.

Al eerder is geconstateerd dat de bestaande perifere themacentra in de regio (woonboulevards) het moeilijk hebben. Het overaanbod in de woninginrichtingsbranche in combinatie met de economische recessie leidt tot stagnatie, versobering en leegstand op een aantal van deze

locaties. Ontwikkeling van een nieuw themacentrum wonen in het middengebied van de Stadregio zal vanwege een gebrek aan marktruimte direct effect hebben voor de (deels matig functionerende) bestaande perifere locaties in de regio. Dit betekent dat een dergelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verplaatsing en/of sanering van één of meer bestaande woonthemacentra in de regio.

Andere complementaire thema's zijn kwetsbaar

Er zijn weinig succesvolle voorbeelden van perifere thematische winkelcentra te vinden. Ook in de redelijk succesvolle Factory Outlet Centers zien we een toename van het aantal reguliere (niet-merken) winkels. Hierdoor ontstaan langzaam maar zeker 'reguliere' winkelgebieden op een perifere locatie, die dus concurreren en niet aanvullend zijn met bestaande winkelgebieden (met name de binnensteden).

In theorie zijn er wellicht kansen voor nieuwe perifere themacentra in deels nog niet bestaande/voorgestane thema's. Er zijn veel thema's te bedenken, zoals boten, caravans, tenten, outdoor, sport, spel, multimedia, zakelijke mode en accessoires etc. Alle themacentra zijn echter kwetsbaar. De gevaren van deze concepten zijn dat er een groot verzorgingsgebied nodig is en dat het moeilijk kan blijken de benodigde kritische massa aan aanbod te bereiken. Themacentra zijn weinig flexibel qua potentiële invulling en het keuzegevoelige karakter van de artikelen maakt ze zeer gevoelig voor modetrends en de conjunctuur.

Runshoppingcenter/Retailpark

Een runshoppingcenter is gericht op het doen van doelgerichte aankopen. Het is een verzameling winkels, die elk autonome trekkracht hebben en gericht worden bezocht. Deze centra zijn niet (primair) gericht op het combinatiebezoek tussen winkels. Er is een (willekeurige) mix van branches te vinden. Voorbeelden zijn het Retailpark in Roermond, Ploem Westermaat in Hengelo en De Snipperling in Deventer.

Kansen voor grootschaligheid

Runshoppingcenters hebben, vanwege hun relatief beperkte kritische massa en uniciteit, in principe een beperkt verzorgingsgebied. De aanbieders (nadruk op weinig keuzegevoelig assortiment) hebben een beperkte regionale functie. Vooral grootschalige aanbieders in lagere marktsegmenten vinden een runshoppingcenter vaak interessant. Vanuit het functioneren van het winkelconcept is er geen noodzaak om keuzes te maken in branches of doelgroepen.

Regulier aanbod concurreert met reguliere winkelgebieden

Bij het bestaan van een perifere runshoppingcenter moet echter bedacht worden dat het veelal om reguliere winkels gaat, die concurrenieren met het reguliere aanbod in bestaande winkelgebieden (binnensteden, stadsdeelcentra).

Grootschalige winkels

Schaalprobleem GDV

De gemiddelde omvang van winkels op PDV- en GDV-locaties in Nederland bedraagt iets meer dan 1.400 m² vvo. De meeste GDV-winkels variëren tussen de 500 en 2.000 m² vvo met enkele uitschieters naar boven (s.a. Mediamarkt, Decathlon).

De gemiddelde omvang van winkels in overige 'reguliere' centrumgebieden ligt onder de 200 m² vvo. Niettemin zijn in de meeste centra ook grootschalige formules aanwezig. Naast supermarkten (AH, Jumbo) en warenhuizen (V&D, Hema) zijn ook modewinkels (C&A, H&M, Strij), sportwinkels (Intersport, Parry) en multimediazaken (Mediamarkt, BCC) vaak groter dan 2.000 m² vvo.

GDV is niet als specifiek afgebakend winkel-type te onderscheiden. De praktijk leert dat op perifere GDV-locaties geen unieke formules aanwezig zijn die (in andere steden) niet ook in centra zijn te vinden. GDV is niet anders te typeren dan als 'reguliere doch grote winkel'.

Grootschalige winkelformules in binnensteden en op perifere GDV-locaties functioneren wel anders. Op perifere locaties worden winkels doelgericht bezocht met een hoge omzet per bezoeker. Op centrumlocaties wordt de winkel (ook) recreatief bezocht. Het aantal bezoekers is er groter, de omzet per bezoeker kleiner. Veel winkels kunnen functioneren op beide type locaties maar prefereren, als zij de keuze krijgen, een goedkope perifere locatie.

GDV is trekker in kernwinkelgebied

Met name in binnensteden waar grootschalige vernieuwing of uitbreiding plaatsvindt, liggen kansen GDV in te passen. Zelfs in historische binnensteden (Maastricht) blijkt men in staat grootschalige formules en parkeer garages in te passen in het hart van de binnenstad. In centra met stedelijke herstructureringslocaties zoals Tilburg (Pieter Vreedeplein), Enschede (Van Heekplein) en Alphen aan den Rijn (Sint Jorisstraat) is eveneens gekozen voor GDV in het kernwinkelgebied. In deze projecten is een mix gerealiseerd van grote en minder grote winkels. GDV functioneert er als trekker en onderdeel van het kernwinkelgebied.

Om tegemoet te komen aan de behoefte aan grote, goedkope en goed (auto)bereikbare winkelunits bieden verdiepingen (of kelders) veelal een goed alternatief. Voor grootschalige winkels met een grote autonome trekkracht kan een winkel op verdieping of in een kelder een goed alternatief zijn, zeker als in of nabij het project een parkeergarage aanwezig is.

De gewenste versterking van de binnensteden van Arnhem en Nijmegen komt vanwege het huidige economische tij niet vanzelfsprekend van de grond. Door in dit marktgebied ook vestigingsmogelijkheden te bieden op goedkopere perifere locaties zullen grote winkels met autonome trekkracht (deels) daar naartoe uitwijken en daardoor niet vestigen in de binnensteden van Arnhem en Nijmegen. Juist deze grote formules zijn voor binnensteden cruciaal. Dit soort winkels hebben een meerwaarde in binnensteden als publiekstrekker voor andere winkels. Dit draagt direct bij aan de verhuurbaarheid van overig winkelprogramma.

Op langere termijn vergroot de aanwezigheid en ruimtelijke spreiding van publiekstrekkers een duurzame investeringsbereidheid in het kernwinkelgebied. In dit licht is het van groot belang marktiniciatieven naar de centrumlocaties binnen de Stadsregio te leiden. Alleen met planologische schaarste ontstaat voldoende 'druk' om op gecompliceerde (dure) stedelijke locaties als Plein 1944 en Rijnboog tot herstructurering te komen.

Kiesjes voor perifere locaties

Dynamiek versus bestaande structuur

In de vorige paragrafen is een aantal potentiële winkelconcepten voor de twee geplande perifere locaties in de Stadsregio behandeld (Geinrodome, Knoop Ressen). Voordiel van de meeste concepten is dat hierdoor het aanbod voor de consument toeneemt (vanwege de omvang van de locatie) en dat er dynamiek in de structuur optreedt omdat een nieuw type winkelconcept wordt toegevoegd (shopping mall, woonmall, ander themacentrum, grootschalige winkels).

Voor vrijwel alle concepten geldt echter ook dat ze concurreren met de bestaande winkelgebieden in de regio, omdat het veelal gaat om aanbod of een thema dat vergelijkbaar is met het aanbod in de binnensteden, stadsdeelcentra of woonboulevards in de Stadsregio. Vanwege een gebrek aan marktruimte in deze regio zal toevoeging van aanbod direct effect hebben op het functioneren van het bestaande aanbod. Dit betekent overigens niet dat de nieuwe locaties daarom niet moeten of kunnen worden ontwikkeld. De keuze voor een ontwikkeling hier zal echter wel gepaard moeten gaan met een actief beleid voor de

bestaande winkelconcentraties (verplaatsing, sanering, alternatieve invulling). Om het effect op de bestaande centra te beperken kan ook worden overwogen de nieuw te ontwikkelen locaties kleiner te maken en/of een (groot) deel van de locatie in te vullen met niet-winkel functies, zoals leisure. De wijze waarop de geplande locaties worden ontwikkeld vraagt op termijn om een integrale afweging op bestuurlijk niveau.

Uitzonderingen zonder effecten

De vraag doet zich voor of er winkelformules zijn die niet in de binnensteden willen vestigen én die qua assortiment (omzetclaim) niet of nauwelijks overlappen met het aanbod in deze centrumlocaties. In dat geval zou vestiging op een perifere locatie niet of nauwelijks effect hebben op de gewenste versterking van de binnensteden van Arnhem en Nijmegen.

Sommige winkelformules claimen dusdanig complementair te zijn dat (omzet)effecten op de binnensteden verwaarloosbaar zijn. In de praktijk is dit argument zelden houdbaar. De ervaring leert dat zelfs bij PDV (bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting) assortimenten in toenemende mate overlappen met winkels in reguliere winkelgebieden (door branche-vervaging, verkoop niet-volumeuze artikelen). Door de omvang van de winkels, is een 'oedergeschikt nevenassortiment' vaak tientallen of zelfs honderden m² invo groot. Bij perifere GDV (multimedia, outdoor, sport en spel, etc.) overlappen assortimenten in de regel voor een groot deel met dat in centrumgebieden. Het grootschalige karakter gaat gepaard met een grote omzetclaim (en dus omzeffect) (category killer).

Voor assortimenten die niet inpasbaar zijn in binnensteden, is een uitzondering te overwegen. Behalve de beleidsmatig al perifeer toegelane volumeuze artikelen zijn deze assortimenten echter in beperkte mate aanwezig. Te denken valt aan 'semi-volumeuze' en laag-frequent aangekochte artikelen zoals bruin- en witgoed, scooters, fitnessapparatuur, tenten en kinderwagens.

AANGETEKEND EN PER FAX: 0316 - 595 100

Het college van burgemeester en wethouders
Van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar

Plaats, datum:	Amsterdam, 18 juli 2012
Ons kenmerk:	Aka/23192/3695237.2
Betreft:	Zienswijze concept detailhandelsstructuurvisie Zevenaar
Afzender:	dhr. mr. A. Kamphuis, Partner advocaat
Telefoon:	Fax: E-mail:
+31 20 5736 750	+31 20 5736 886 a.kamphuis@lexence.com

Geacht College,

Client, Beleggingsmaatschappij Select B.V. (**Select**), gevestigd te Deventer aan het (7411 EH) Boreelplein 71, kiest in deze zaak woonplaats op het kantooradres van Lexence N.V. te Amsterdam aan de Peter van Anrooystraat 7 (1076 DA), van welk kantoor mr. A. Kamphuis in deze zaak als advocaat/gemachtigde optreedt.

Namens Select worden middels deze brief zienswijzen ingediend tegen de concept detailhandelsstructuurvisie van Zevenaar (**Structuurvisie**). De Structuurvisie ligt ter inzage van 5 juni 2012 tot 19 juli 2012. Deze zienswijzen worden thans derhalve tijdig ingediend.

1 SELECT IS BELANGHEBBENDE

- 1.1 Select is eigenaar van een pand aan de Kampsingel 2 te Zevenaar. Dit pand wordt verhuurd en ter plaatse wordt een Albert Heijn supermarkt geëxploiteerd. De verschillende detailhandelontwikkelingen die in de Structuurvisie worden beschreven, hebben direct invloed op de positie van Select als eigenaar en verhuurder van een pand dat is ingericht ten behoeve van detailhandel. Gelet hierop heeft Select een rechtstreeks betrokken belang bij de onderhavige Structuurvisie.

2 CENTRUM ZEVENAAR STAAT ONDER DRUK

- 2.1 Het uitgangspunt van uw gemeente bij het opstellen van de Structuurvisie is behoud van een levendig en vitaal centrum met een bovenlokale functie.¹ Select kan zich in grote lijnen vinden in dit uitgangspunt en de vertaling hiervan in de Structuurvisie. De in het concept neergelegde visie laat naar het oordeel van Select echter nog te veel ruimte voor ontwikkelingen die aan dit uitgangspunt afbreuk zullen doen. Reden waarom Select heeft besloten tot het indienen van deze zienswijzen.

¹ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 1 en 12.

- 2.2 In de Structuurvisie wordt – terecht – geconstateerd dat de kracht van het centrum van Zevenaar bestaat uit de grote diversiteit van branches en bezoekenmotieven. Door de strategische ligging van publiekstrekkingen zoals supermarkten vindt combinatiebezoek plaats met andere winkels. Dit leidt tot synergie tussen en kansen voor de verschillende winkelbranches.²
- 2.3 Uit de Structuurvisie blijkt voorts – en evenzeer terecht – dat het functioneren van het centrum in toenemende mate onder druk staat. Daarbij wordt gewezen op de algemene trends zoals schaalvergroting, internet, vergrijzing etc. Bovendien is er sprake van toenemende concurrentie uit de omgeving van Zevenaar.³ Geconcludeerd wordt dat de huidige winkelmarkt is veranderd van een groei- naar een verdringingsmarkt.⁴ De Structuurvisie schrijft daarom “een helder concentratiebeleid” voor:⁵

“Door in te zetten op een compleet aanbod in een compacte opzet met een comfortabele inrichting kan de verzorgingspositie van het centrum worden behouden en leegstand worden voorkomen.”

3 PLANNEN VOOR UITBREIDING DETAILHANDEL BUITEN CENTRUM (SPOORALLEE) ZETTEN HET CENTRUM VERDER ONDER DRUK

- 3.1 In tegenspraak met dit concentratiebeleid circuleren er plannen om buiten het centrum detailhandel toe te voegen. Dit blijkt onder meer uit het distributie planologisch onderzoek (DPO) van maart 2011 dat is opgesteld door BRO in opdracht van de gemeente met het oog op de herontwikkeling van het raadhuis van de gemeente. In dit DPO worden plannen genoemd voor de realisatie van detailhandel aan de Spoorallee:⁶

“Onderdeel van deze plannen is een detailhandelscluster rondom het Stationsplein gericht op passanten en aangrenzende nieuwbouwwijk, waaronder een buurtsupermarkt. Daarnaast zijn er plannen voor een grootschalig detailhandelscluster (themapark). Naast verschillende grootschalige winkels zijn hier ook horeca- en leisurevoorzieningen gepland”.

- 3.2 Deze plannen blijken ook uit een in opdracht van MAB en KWP door BRO in augustus 2011 opgestelde Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar. Hierin wordt melding gemaakt van een tussen de gemeente met MAB en KWP gesloten intentieovereenkomst over de ontwikkeling van een themacentrum op de locatie Spoorallee.⁷ Over de ontwikkelingen rondom het station staat in deze rapportage dat “in de plannen een Brink is opgenomen met burgerlijke winkelvoorzieningen (ca. 2.000 m² bvo), waaronder een supermarkt (van ca.

² Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 12 en 13.

³ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 12 en 13.

⁴ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 19.

⁵ Concept Detailhandelsstructuurvisie Zevenaar, p. 14/

⁶ DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar. BRO, 1 maart 2011, p. 3.

⁷ Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar. BRO, 12 augustus 2011, p. 3.

1.200 m² bvo)".⁸ Onderdeel van de Spoorzone zou verder zijn een retailpark met een totale omvang van circa 31.000 m² bvo, waarin circa 30 middelgrote winkelunits zijn opgenomen.⁹

- 3.3 De beschreven uitbreidingsplannen van detailhandel buiten het centrum zijn onverenigbaar met het in de conceptvisie neergelegde uitgangspunt van behoud van een levendig en vitaal centrum met een bovenlokale functie. Als eigenaar en verhuurder van een pand dat is ingericht als supermarkt, zal Select hierna met name inzoomen op de consequenties van deze plannen voor de dagelijkse artikelensector in uw gemeente.

4 NIEUWE WINKELS IN DE DAGELIJKSE ARTIKELENSECTOR BUITEN HET CENTRUM LEIDEN TOT VERSCHRILING VAN HET CENTRUM

- 4.1 Uit het DPO van maart 2011 volgt dat de dagelijkse artikelensector op dit moment sterk vertegenwoordigd is in Zevenaar, met onder meer 4 supermarkten (waaronder de Albert Heijn in het pand van cliënt), aangevuld met diverse (vers)speciaalzaken.¹⁰ Deze clustering van winkels in de dagelijkse artikelensector (met een ruim aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector) wordt in het DPO aangemerkt als één van de sterkste punten in de detailhandelsstructuur van Zevenaar.¹¹ Dit sterke aanbod van supermarkten is bij uitstek één van de publiekstrekkingen van het centrum van Zevenaar (zie ook hierboven punt 2.2).
- 4.2 Gelet op de huidige verdringingsmarkt zal iedere nieuwe winkel in de dagelijkse artikelensector buiten het centrum leiden tot een verschraling van het aanbod in het centrum. Van een reële uitbreidingsruimte in de dagelijkse artikelensector geen sprake. Realisatie van de hierboven in punt 3 weergegeven plannen voor uitbreiding van detailhandel buiten het centrum zal aldus onherroepelijk leiden een vermindering van het aanbod in de dagelijkse artikelensector in het centrum.
- 4.3 Het verdwijnen van dit aanbod, inclusief supermarkten die juist als trekker van het centrumgebied functioneren, zal het centrum van Zevenaar ernstig verzwakken. Zeker in een tijd dat dit centrum als gevolg van de algemene trends in de detailhandel en toenemende concurrentie buiten de gemeentegrenzen toch al onder druk staat, is dit onacceptabel.
- 4.4 De vast te stellen Detailhandelsstructuurvisie moet erop zijn gericht deze verzwakking van het centrumgebied te voorkomen. Dat is immers ook het zelfverklaarde uitgangspunt van de visie. In het concept zoals dat nu voorligt, gebeurt dat onvoldoende.
- 4.5 In de concept Structuurvisie staat weliswaar dat het van belang is om terughoudend om te gaan met detailhandelsontwikkelingen in de Spoorallee, maar de concepttekst sluit de uitbreiding van winkels in de dagelijkse artikelensector

⁸ Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar. BRO, 12 augustus 2011, p. 13.

⁹ Zie verwijzing vorige noot.

¹⁰ DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar. BRO, 1 maart 2011, p. 7.

¹¹ DPO detailhandelsontwikkeling centrum Zevenaar. BRO, 1 maart 2011, p. 8.

buiten het centrum echter nadrukkelijk niet uit. Integendeel, in het concept blijft de deur openstaan voor initiatieven buiten het centrum door "de ontwikkelaar" in de gelegenheid te stellen met initiatieven voor de Spoorallee te komen.

5 CONCLUSIE

5.1 Nu zeker is dat uitbreiding van detailhandel in de dagelijkse artikelensector buiten het centrum – zoals in de Spoorallee – leidt tot een verzwakking en vershraling van de binnenstad, verzoekt Select u om in de definitief vast te stellen Structuurvisie expliciet op te nemen dat er voor een dergelijke uitbreiding geen ruimte is. Voor zover "de ontwikkelaar" van de Spoorallee al met detailhandelinitiatieven voor dit gebied mag komen, dient de dagelijkse artikelensector daarvan uitdrukkelijk te worden uitgesloten.

5.2 Namens Select verzoek ik u onderhavige zienswijzen in overweging te nemen en hetgeen hierin is beschreven te verwerken in de vast te stellen Structuurvisie.

Met vriendelijke groet,



Aike Kamphuis
Advocaat/gemachtigde

Bijlage 5



Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio

Second opinion 'Haalbaarheids- en effectanalyse FOC Spoorallee Zevenaar'

datum: 11-7-2014

projectnummer: 1461.0714

onderwerp: second opinion FOC Zevenaar

Inleiding

In de gemeente Zevenaar is een initiatief voor het realiseren van een Factory Outlet Center (FOC) in het gebied Spoorallee aan de A12. In opdracht van initiatiefnemers is door Goudappel Coffeng een haalbaarheids- en effectanalyse opgesteld (22 mei 2014). Hierin wordt onder meer de uitspraak gedaan dat 'voor het gebied Stadsregio en Doetinchem een marktverdringing wordt verwacht van gemiddeld 1,5 tot 1,8% in de branchegroep mode & luxe' (bladzijde 28).

Doel

Het uitwerkingsplan van de gemeente Zevenaar ligt tot 8 augustus ter inzage. De Stadsregio werkt met de overige Stadsregiogemeenten aan een zienswijze. Als bouwsteen hiervoor heeft de Stadsregio aan DTNP gevraagd om een second opinion over de door Goudappel Coffeng becijferde marktverdringingseffecten.

Aanpak

In deze second opinion beoordelen wij de rapportage van Goudappel Coffeng en richten ons primair op de marktverdringingseffecten in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Wij maken daarbij onder meer gebruik van recent onderzoek door DTNP voor Zevenaar, Stadsregio Arnhem Nijmegen en de provincie Gelderland, alsmede recente studies door DTNP in het kader van FOC's bij Zuidbroek (Groningen) en Zoetermeer (Zuid-Holland).

Uitgangspunten

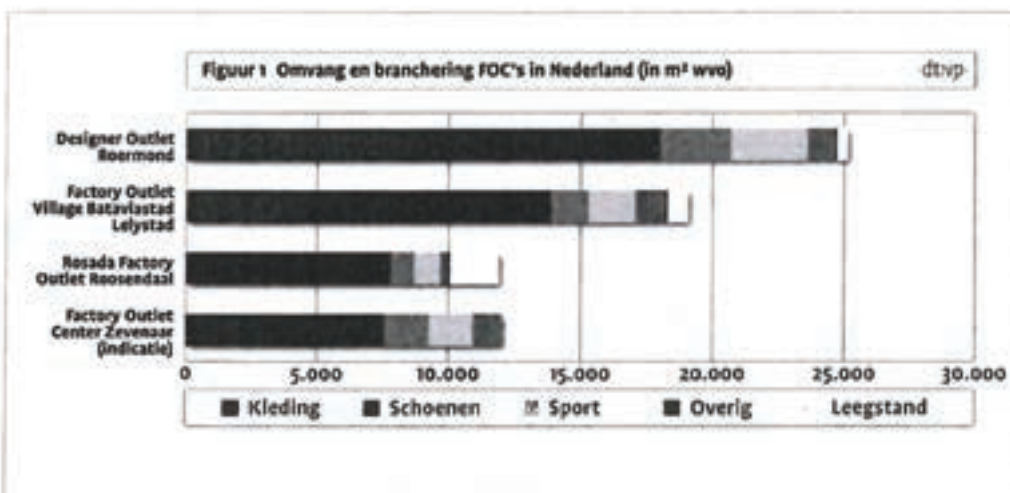
Conform het rapport van Goudappel Coffeng gaan wij uit van een Factory Outlet Center van 12.000 m² winkelvloeroppervlak op de locatie Spoorallee in Zevenaar, inclusief de door hen als uitgangspunt genomen directe afrit aan de A12 en de doortrekking van de A15.

Beoordeling omvang FOC

Allereerst merken wij op dat 12.000 m² wvo voor een succesvol FOC als (te) klein moet worden beschouwd. Cruciaal voor het succesvol functioneren van een FOC is een voldoende groot en onderscheidend aanbod merkenwinkels (kritische massa). Dit is nodig om voldoende bezoekers te trekken. Hierbij geldt een zichzelf versterkend effect: naarmate FOC's groter zijn, kunnen zij meer bezoekers trekken en zijn zij weer voor meer en exclusievere merken interessant als vestigingslocatie. Dit verklaart ook het succes van het FOC in Roermond (± 25.000 m² wvo) dat na eerdere uitbreidingen opnieuw uitbreidingsplannen heeft en wil groeien tot het grootste FOC van Europa. Ook Lelystad (± 18.000 m² wvo) breidt opnieuw uit met ± 8.000 m² (bvo).

Het kleinste, laatst ontwikkelde en minst succesvolle Nederlandse FOC in Roosendaal ($\pm 12.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$) heeft inmiddels plannen om met $\pm 50\%$ te gaan uitbreiden.

Andersom geldt dat een (te) klein FOC 'op papier' weliswaar een geringere omzet nodig heeft (en daarmee een geringer effect heeft op de omgeving), maar dat dit door zijn kleine kritische massa minder attractief is, minder bezoekers kan trekken en daarmee minder interessant is als vestigingslocatie voor onderscheidende merken, en daarmee weer minder levensvatbaar wordt.



Bron: Locatus (2014), bewerking DTNP; Zevenaar: rapport Goudappel Coffeng

De ervaringen in Roermond, Lelystad en Roosendaal leren dat er rekening mee moet worden gehouden dat een ontwikkeling van $12.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ een eerste fase betreft. Na realisatie hiervan wordt ofwel vanwege het grote succes (Roermond) ofwel vanwege de geringe kritische massa (Roosendaal) een aanvraag gedaan voor een vervolgfase. De principiële beleidsmatige afweging voor realisering van een nieuw winkelgebied in de winkelstructuur is op dat moment niet meer aan de orde. Het betreft dan immers 'slechts' een uitbreiding.

De aanvraag van een 'bescheiden' eerste fase van $12.000 \text{ m}^2 \text{ wvo}$ is vanuit het perspectief van de initiatiefnemers 'slim'. Bij de planologische beoordeling ervan zijn de bijbehorende omzet en daarmee het effect op de bestaande winkelstructuur ook 'bescheiden'. Door tegelijkertijd wel uit te gaan van een zeer grote verzorgingsfunctie, worden die effecten op de structuur vervolgens nog eens gerelativeerd door ze uit te smeren over een (te) groot gebied.

Beoordeling verzorgingsgebied FOC

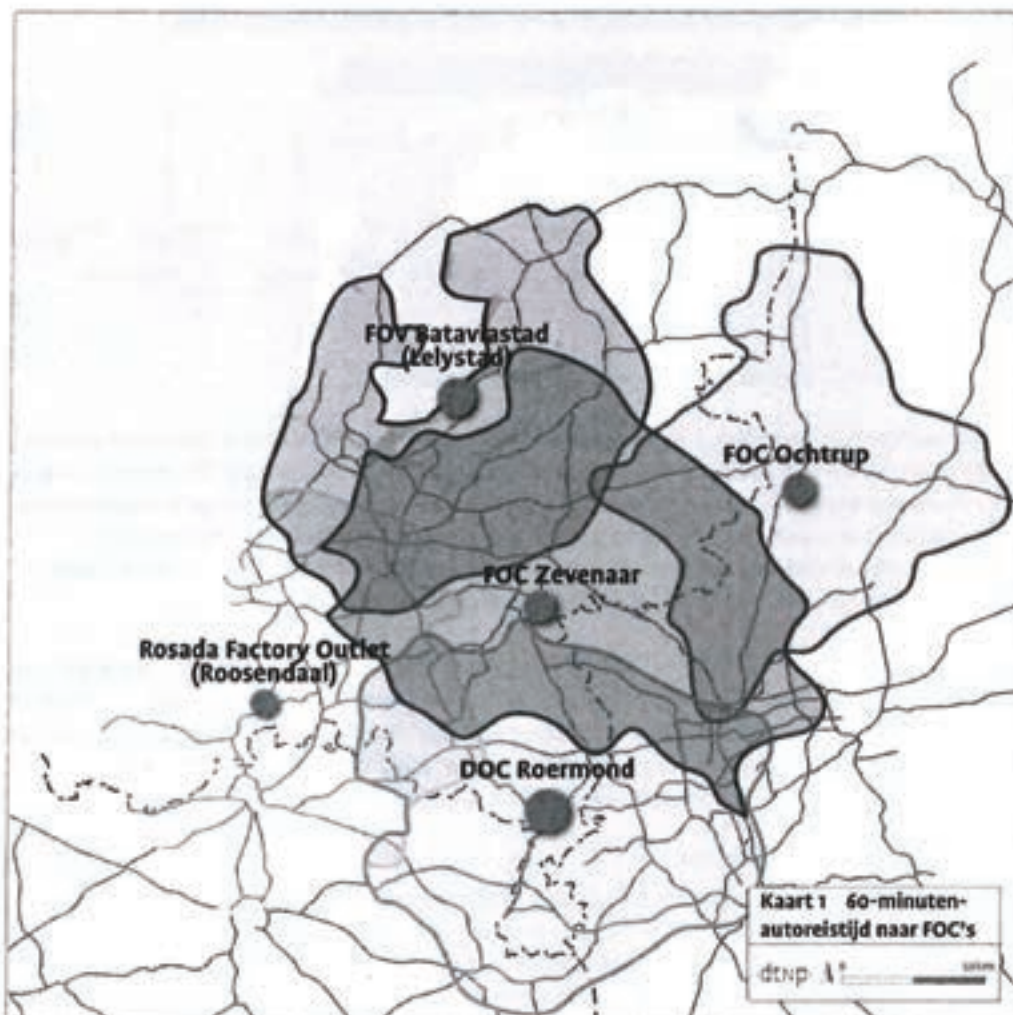
In hoofdstuk 5 van het rapport van Goudappel Coffeng worden het consumentendraagvlak en het verzorgingsgebied van een FOC nabij Zevenaar geschetst. In tabel 5.1 op bladzijde 20 zijn inwoners per reistijdzone weergegeven. Binnen een reistijd van 90 minuten worden circa 30 miljoen inwoners geteld. In een kaart op bladzijde 21 wordt het verzorgingsgebied van het FOC Spoorallee weergegeven. Daar wordt zelfs een verzorgingsgebied van 2 uur geschetst.

Het is een inmiddels bekend patroon van planontwikkelaars om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te rekenen. Geen rekening wordt echter gehouden met het feit dat in de

geschetste reistijdzones ook andere FOC's liggen. De inwoners in het geschetste gebied beschikken voor het overgrote deel over een ander FOC dat dichterbij ligt en dat minimaal even groot, maar in de meeste gevallen groter is dan het FOC bij Zevenaar.

Door zo'n groot verzorgingsgebied te suggereren, kan vervolgens de verzorgingsfunctie voor het gebied binnen de 30 minuten op papier bescheiden worden gehouden. Hiermee vallen ook de berekende effecten voor de lokale en regionale winkelstructuur mee.

In onderstaande kaart 1 zijn het beoogde FOC nabij Zevenaar en de vier omliggende FOC's weergegeven. De FOC's zijn geschaald naar omvang. Voor alle FOC's zijn gebieden binnen een autoreistijd van 60 minuten aangegeven.



Uit de kaart wordt helder dat:

- Naarmate er meer FOC's in Nederland komen, de potentiële verzorgingsgebieden per FOC snel kleiner worden. Lelystad en Roermond zitten elkaar nog nauwelijks in de weg.
- Met Zevenaar erbij reistijdgebieden van 60 minuten elkaar ruimschoots gaan overlappen. In Nederland worden reistijden van meer dan een uur voor FOC-bezoek onwaarschijnlijk;
- De concurrentiepositie van FOC Zevenaar relatief zwak is ten opzichte van de grotere FOC's in Roermond en Lelystad. Bij vergelijkbare reistijden (de overlappende gebieden) zullen consumenten primair kiezen voor het meest attractieve FOC.
- Het beoogde FOC in Zevenaar voor een belangrijk deel afhankelijk zal zijn van, en functioneren voor, inwoners uit een gebied binnen 30 minuten reistijd.

Beoordeling omzetclaim

Voor de omzet voor het FOC op de Spoorallee gaat Goudappel Coffeng uit van € 3.500 per m² wvo. Voor 12.000 m² wvo betekent dit een omzetclaim van € 42 miljoen per jaar. Wij merken op dat Goudappel hier uitgaat van een *benodigde* omzetclaim. Dit is een relevant cijfer voor zover het gaat om de economische haalbaarheid van het FOC zelf (hoofdstuk 5). Voor wat betreft de effecten van het FOC op de bestaande koopstromen en winkelstructuur (hoofdstuk 6) is de te verwachten *gerealiseerde* omzetclaim relevant. Goudappel Coffeng blijft echter rekenen met de vanuit de haalbaarheid benodigde € 42 miljoen.

Voor wat betreft de werkelijk gerealiseerde omzetten (per m² wvo) in Nederlandse FOC's zijn weinig (openbare en/of controleerbare) bronnen beschikbaar. Op basis van bezoekersaantallen, bestedingen per bezoeker en aanwezig wvo, is de omzet per m² wvo in de Nederlandse FOC's in 2013 door DTNP berekend op¹:

- Roermond: tussen de € 5.050 en € 5.900 per m² wvo;
- Lelystad: tussen de € 3.650 en € 4.250 per m² wvo;
- Roosendaal: tussen de € 3.200 en € 3.750 per m² wvo.

De omzet van € 3.500 per m² (€ 42 miljoen) waarmee Goudappel Coffeng de effecten voor de voorzieningenstructuur in beeld brengt, is derhalve zeer 'minimaal' ingeschat. Het komt overeen met het omzetniveau van het beneden gemiddeld functionerende FOC Roosendaal. Uitgaande van een 'gemiddeld FOC' is een omzetniveau van ± € 4.000 per m² wvo (€ 48 miljoen) wellicht een meer reële aanname. Bij een goed functionerend FOC kan deze omzet (en daarmee het omzeteffect voor de omliggende centra) snel hoger komen te liggen (zie ook 'tot besluit', bladzijde 9).

Beoordeling confrontatie vraag en aanbod

Op bladzijde 22 (tabel 5.2) verdeelt Goudappel Coffeng de *benodigde* omzet over het land. Goudappel Coffeng gaat er van uit dat 30-40% van de benodigde € 42 miljoen afkomstig is vanuit het gebied tot 30 reistijdminuten en 40-50% uit het gebied tussen 30 en 60 minuten. Nog eens 15 tot 25% van de omzet zou afkomstig zijn vanuit een gebied verder dan een uur rijden. Niet duidelijk is hoe en waarom zij de verschillende factoren die zij benoemt, laat meewegen in

¹ DTNP (2013) Factory Outlet Center Oost-Groningen – Haalbaarheid en effecten (opdracht Provincie Groningen)

deze verdeling. Zo wordt ook niet duidelijk waarop zij de haalbare reistijden en marktaandeelen uit de verschillende herkomstgebieden baseert.

Door in haar aanname een relatief groot deel van de benodigde omzet van ver weg te laten komen, resteert in de rekensom van Goudappel Coffeng een relatief klein aandeel (30-40%) uit het gebied rondom het FOC. Een relatief klein aandeel van een relatief laag benodigd omzetcijfer resulteert zo in een laag bedrag (€ 12,6-16,8 miljoen) dat afkomstig hoeft te zijn (en volgens de aanname van Goudappel Coffeng dus is) uit het 30 autominuten-gebied.

Vervolgens stelt Goudappel Coffeng dat in het 30 autominutengebied 1,99 miljoen inwoners wonen die elk € 880 besteden aan mode en luxe. Dat leidt tot een marktpotentieel van € 1,75 miljard. Door de becijferde € 12,6-16,8 miljoen te delen door € 1,75 miljard, becijfert Goudappel Coffeng het marktaandeel voor het FOC binnen het 30 autominutengebied op 0,7 tot 0,9% (in de tabel 0,7-1,0%).

Uit bovenstaande kaart 1 en onze overwegingen over het verzorgingsgebied wordt duidelijk dat het niet realistisch is te veronderstellen dat 60 tot 70 procent van de omzet afkomstig is uit een gebied verder dan 30 minuten. Ook de veronderstelling dat doordat 60-70% van de omzet van buiten de 30 minuten komt, de benodigde omzet van het FOC uit het 30 autominutengebied dus beperkt blijft tot € 12,6-16,8 miljoen is en daarmee het marktaandeel 0,7 tot 1,0% is, snijdt geen hout.

Beoordeling omzetverschuiving winkels

In deze second opinion staan de marktverdringingseffecten van een FOC in Zevenaar voor de Stadsregio centraal. In hoofdstuk 6 (bladzijde 27 en verder) gaat Goudappel Coffeng in op de omzetverschuivingen voor winkels.

Bij deze effectenberekening zou niet de *benodigde* omzet van het FOC, maar de naar verwachting *gerealiseerde* omzet van het FOC als uitgangspunt moeten worden genomen. Goudappel Coffeng doet dit niet, maar gaat er gemakshalve van uit dat de minimaal benodigde omzetclaim (€ 42 miljoen) de gerealiseerde omzet zal zijn². Eerder merkten wij op dat een FOC in Nederland gemiddeld een beduidend hoger resultaat haalt. Ook voor een FOC in Zevenaar moet dat niet worden uitgesloten. We komen hier later op terug.

Vervolgens wordt ook bij de effectenberekening opnieuw en zonder toelichting of afdoende onderbouwing gesteld dat 30-40% van deze omzet afkomstig is vanuit het gebied binnen 30 autominuten (€ 12,6-16,8 miljoen). Door uit te gaan van een omzetaandeel van buiten de 30 minuten van 60-70% wordt door Goudappel Coffeng de omzet vanuit het 30 minutengebied als het ware 'vastgezet' zodat dat niet hoger is (hoeft te zijn) dan € 12,6-16,8 miljoen. De omzet vanuit het 30 minuten reistijdgebied is vanzelfsprekend echter niet afhankelijk van de omzet vanuit het gebied erbuiten.

² In hoofdstuk 6 start Goudappel Coffeng met een omzetclaim voor het FOC van € 36 miljoen (bladzijde 27). Op bladzijde 28 en verder wordt uitgegaan van de eerder becijferde € 42 miljoen. We gaan er van uit dat het omzetcijfer van € 36 miljoen een vergissing betreft.

Vervolgens wordt onderaan bladzijde 27 weer een onderverdeling gemaakt op basis van een niet navolgbare redenering: omdat in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en Doetinchem zo'n 800.000 inwoners wonen, bijna de helft van 2 miljoen, wordt voor dit gebied uitgegaan van een kleiner benodigd marktaandeel (25-30%). Aan de hand daarvan wordt geconcludeerd dat vanuit de Stadsregio Arnhem Nijmegen en Doetinchem 25-30% van € 42 miljoen oftewel € 10,5-12,6 miljoen nodig is. De totale benodigde omzet voor reguliere detailhandel mode luxe en sport in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en Doetinchem wordt becijferd op € 684 miljoen. Hiermee concludeert Goudappel Coffeng dat de marktverdringing 1,5 à 1,8% bedraagt. Rekenkundig klopt dit, maar inhoudelijk is er door ons geen chocola van te maken.

Effectenberekening DTNP

Wij maken een eigen berekening. Centraal staat de vraag welke effecten te verwachten zijn voor winkels in de Stadsregio Arnhem Nijmegen bij de vestiging van een FOC van 12.000 m² wvo bij Zevenaar. De cruciale vraag daarbij is welk aandeel van de bestedingen van inwoners uit de Stadsregio die nu in reguliere winkels terecht komen, straks in het FOC terecht komt. In het kader van ons onderzoek voor een FOC in Oost Groningen hebben wij een nauwkeurig effectenmodel ontwikkeld. Voor deze second opinion hebben wij dit model omgewerkt voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Hierbij zijn onder meer omzetten per inwoner in de mode, inclusief schoenen/lederwaren en sport (90 à 95% van het FOC-aanbod) op gemeentelijk niveau doorgerekend, rekening houdend met inkomensverschillen per gemeente.

De hele Stadsregio Arnhem Nijmegen ligt (na doortrekking van de A15 en met een afrit voor het FOC aan de A12) binnen 30 autominuten van het FOC (het lichtgroene gebied op onderstaande kaart 2). Dit sluit aan op de bevindingen van Goudappel Coffeng.



Van het FOC in Roosendaal zijn geen cijfers over de gemiddelde bezoeksfrequentie bekend. Op basis van ervaringscijfers uit de FOC's in Lelystad en Roermond is de gemiddelde bezoeksfrequentie van inwoners binnen de betreffende 30 minutengebieden door ons berekend³. Inwoners binnen 30 minuten van FOC Lelystad komen gemiddeld 1,47 keer per jaar in het FOC, voor Roermond is dit cijfer 1,62. Met dit ervaringscijfer gaan we voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen uit van een gemiddelde bezoeksfrequentie van 1,54 keer per jaar.

Voor wat betreft bestedingen of omzetten per bezoeker in Nederlandse FOC's zijn weinig (openbare en/of controleerbare) bronnen beschikbaar. Voor FOC Lelystad is een gemiddelde omzet per bezoeker bekend van ± € 35,- per bezoeker (excl. BTW). Goudappel Coffeng noemt in haar rapport een 'gemiddelde besteding boven de € 50,- per bezoeker'. In ons model gaan wij uit van een gemiddelde omzet per bezoek aan detailhandel van € 30,- à 35,- (excl. BTW). Met 740.850 inwoners in de Stadsregio (CBS, 2013), levert dit een omzet vanuit de Stadsregio op van € 34 à € 40 miljoen. Het betreft met name omzet in de branches mode en sportartikelen (€ 31 à € 38 miljoen) (tabel 1).

Tabel 1 Berekening FOC-omzet detailhandel in mode (incl. schoenen en lederwaren) en sport uit Stadsregio Arnhem Nijmegen (excl. BTW)

Inwoners Stadsregio Arnhem-Nijmegen (2013)	740.850
Gemiddelde bezoeksfrequentie FOC	1,54
Gemiddelde omzet per bezoek aan detailhandel (excl. BTW)	€ 30 à € 35
Detailhandelsomzet FOC Zevenaar uit Stadsregio	€ 34,3 à € 40,0 mln
Aandeel mode (incl. schoenen en lederwaren) en sport	90 à 95%
FOC-omzet mode (incl. schoenen en lederwaren) en sport	€ 30,9 à € 38,0 mln

De inwoners van de Stadsregio Arnhem Nijmegen besteden op dit moment ± € 500 miljoen (exclusief BTW)⁴. Hiervan wordt € 425 à € 450 miljoen (85 à 90%) gebonden binnen de Stadsregio (bron: Euregioaal Koopstromenonderzoek, 2009).

Na realisatie van een FOC in Zevenaar gaat van de € 500 miljoen omzetspotentieel in de mode en sportbranche naar verwachting € 31 à € 38 miljoen naar het FOC. Wij gaan er van uit het resterende omzetspotentieel nog altijd voor 85 à 90% in de Stadsregio gebonden wordt. Per saldo neemt de aan winkels gebonden omzet vanuit de Stadsregio aan de Stadsregio in de mode- en sportbranche af met 6,2 à 7,6% (tabel 2).

Daarnaast hebben mode- en sportwinkels in de Stadsregio toevloeiing van koopkracht van buiten de Stadsregio. Een deel van deze koopkrachtoevloeiing zal mogelijk worden 'afgevangen' door het FOC. Hoe groot dit effect is, vraagt een diepgaander analyse waarbij regionaal verschillende kooporiëntaties, afstanden en winkelstructuren van belang zijn. Deze complexe analyse maakt geen deel uit van deze second opinion.

³ DTNP (2013) Factory Outlet Center Oost-Groningen – Haalbaarheid en effecten (opdracht Provincie Groningen)

⁴ Inwoners x omzet per hoofd mode (inclusief schoenen/lederwaren) en sportartikelen, gecorrigeerd voor inkomen per gemeente

Tabel 2 Berekening effect op gebonden omzet mode- en sportbranches in Stadsregio Arnhem Nijmegen (excl. BTW) (alle omzetten betreffen alleen mode (incl. schoenen en lederwaren) en sport)

	Huidige situatie	Situatie met FOC Zevenaar	Effect
Huidige omzetpotentieel Stadsregio	€ 500,5 mln	€ 500,5 mln	
Omzet FOC Zevenaar uit Stadsregio		€ 30,9 à € 38,0 mln	
Resterend omzetpotentieel Stadsregio		€ 462,5 à € 469,6 mln	
Koopkrachtbinding Stadsregio	85 à 90%	85 à 90%	
Gebonden omzet Stadsregio	€ 425,4 à € 450,4 mln	€ 393,1 à € 422,7 mln	€ 27,8 à € 32,3 mln
Daling gebonden omzet Stadsregio			6,2 à 7,6%

Effecten voor de winkelstructuur

Bovenstaande effectenberekening geeft een beeld in welke mate bestedingen van inwoners uit de Stadsregio Arnhem Nijmegen verschuiven van reguliere winkelgebieden naar het FOC. In hoeverre dit zichtbaar effect heeft op het winkelaanbod in de verschillende centra is niet (zinvol) in harde cijfers aan te geven. Heel globaal zou de inschatting gemaakt kunnen worden dat met het verschuiven van 6,2 tot 7,6 procent van de omzet, een vergelijkbaar percentage van het nu aanwezige winkelaanbod wegvalt. Dit is echter ongenueanceerd: wellicht kunnen aanbieders een dergelijke omzet vanuit hun regio missen. Wellicht staan aanbieders nu al onder druk en leidt een minimale omzetafname tot een versnelde sanering van veel meer aanbod. De omzeteffecten van een FOC in de Stadsregio Arnhem Nijmegen moeten beschouwd worden binnen de bredere context van de totale veranderende winkelmarkt.

Wel kan het gemiddelde (kwantitatieve) beeld uit tabel 2 kwalitatief worden vertaald:

- Winkelgebieden dicht bij het FOC zullen meer (dan gemiddeld) negatieve effecten hebben omdat reguliere klanten daar vaker afbuigen. Zo zullen bij voorbeeld centra als Zevenaar, Velp en Presikhaaf meer dan gemiddeld nadelige effecten ondervinden.
- Winkelgebieden met relatief veel mode en sport (de stadscentra, grotere dorpscentra en stadsdeelcentra) zullen meer dan gemiddeld nadeel ondervinden, in winkelcentra met vooral een dagelijkse boodschappenfunctie zal het effect minder groot zijn.
- Winkelgebieden met een winkelaanbod in mode en sport dat zich niet of beperkt in omvang of kwaliteit onderscheidt van het FOC, zullen meer dan gemiddeld effecten ondervinden. Zo is het mode- en sportaanbod in centra buiten de binnensteden van Arnhem en Nijmegen in de meeste gevallen kleiner dan 12.000 m² vvo. Het FOC vormt met een goede opzet en snelle bereikbaarheid een aantrekkelijk alternatief voor de meeste 'middelgrote' centra.
- De effecten voor de binnensteden van Arnhem en Nijmegen zijn complex. Enerzijds hebben beide binnensteden een grote(re) kritische massa en een sterke basis dan het relatief kleine en planmatig opgezette FOC. Dit maakt ze relatief 'robuust'. Anderzijds zijn juist de grote binnensteden van oudsher de vestigingsmilieus voor exclusievere merkenwinkels. Voor veel merken, met name in het hogere marktsegment, zijn Arnhem en Nijmegen al 'aan de kleine kant' (vergelijk: Bijenkorf). De realisatie van een gespecialiseerd 'merken'-FOC dat

binnen 15 (Arnhem) à 30 (Nijmegen) autominuten ligt, draagt niet bij aan de positie van de beide binnensteden als vestigingsmilieu voor (exclusieve) merkenwinkels. Een (verdere) verschralling van het aanbod (richting 'middle-of-the-road') en daarmee een verzwakking van de positie in en buiten de regio dreigt.

- De dreigende verslechtering van de positie van Arnhem en Nijmegen als vestigingsmilieu voor (exclusievere) merkenwinkels is vooral van belang in en rond hun kernwinkelgebieden. Daarnaast zal een FOC met 'merkartikelen tegen lage prijzen' ook een verdringingseffect hebben voor winkels in het midden- en lagere marktsegment: "voor hetzelfde geld koop ik in het FOC een merkartikel". Zo kan ook aanbod in een prijsvriendelijke marktsegment en/of winkels met 'eigen merken' onder druk komen te staan. Hierbij gaat het ook om winkels in kleinere centra, in aanloopgebieden en op verspreide locaties.

Tot besluit

Met de realisatie van een FOC nabij Zevenaar ontstaat een winkelgebied van ± 12.000 m² wvo voornamelijk (90 à 95%) gericht op mode- en sportartikelen. Door het gespecialiseerde aanbod en de goede bereikbaarheid zal het FOC voor veel inwoners uit de hele Stadsregio een aantrekkelijk alternatief vormen naast en/of in plaats van reguliere winkels en winkelgebieden. Dit staat los van een eventuele bovenregionale functie (> 30 autominuten).

Uitgaande van een gemiddelde bezoekfrequentie van 1,54 keer per jaar, kan de omzet uit de Stadsregio naar het FOC ingeschat worden op € 34 à € 40 miljoen (tabel 1). Hiermee wordt de door Goudappel Coffeng genoemde benodigde omzet voor het FOC (€ 42 miljoen) dan wel het door ons genoemde 'gemiddeld behaalde' cijfer (€ 48 miljoen) al bijna vanuit de Stadsregio alleen behaald. Met de rest van het 30-minutengebied erbij is de economische haalbaarheid van een FOC op deze locatie, ook zonder bovenregionale functie, derhalve allerminst ondenkbeeldig.

De omzeteffecten van een FOC in de Stadsregio Arnhem Nijmegen moeten beschouwd worden binnen de bredere context van de veranderende winkelmarkt. Wij verwijzen hiervoor onder meer naar onze publicaties 'Agenda voor de Toekomst Stadsregio Arnhem Nijmegen' en 'Werken aan Vitale Centrumgebieden provincie Gelderland' ⁵.

⁵ DTNP (2012) Agenda voor de toekomst voor detailhandelsbeleid Stadsregio Arnhem Nijmegen, in opdracht van KvK; DTNP (2014) Werken aan vitale centrumgebieden, provincie Gelderland, in opdracht van provincie Gelderland

Bijlage 6



Bezoekadres
Prinsenhof A
Prinsenhof 3
Arnhem

Postadres
Postbus 8090
6800 GX Arnhem

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

telefoon (026) 359 81 11
telefax (026) 359 84 80
e-mail post@gelderland.nl
internet www.gelderland.nl

datum 26 februari 2007
zaaknummer 2006-019544
onderwerp
Overleg ex artikel 10 Bro 1985
voorontwerp-bestemmingsplan Zevenaar,
voorontwerp-bestemmingsplan Groot Holthuizen en
Hengelder II (Zevenaar Oost)

Regio	2072080
Circa	-1.731.21
Ex	20 Mkt 2001
Streek	ZEVENAAR
Wettelijke	
Afgeleverd	
Rapport	

Uw kenmerk RU/ontw

Geacht college,

Vorenvermeld ontwerp-bestemmingsplan geeft de provinciale diensten aanleiding het volgende op te merken.

Inleiding

Het voornemen om aan de oostzijde van Zevenaar een nieuwe woonwijk, een bedrijventerrein en een station tot ontwikkeling te brengen is juridisch vertaald in het voorontwerp-bestemmingsplan. De diensten ontvingen het bestemmingsplan op 4 oktober 2006. De gemeente heeft het plan verbeterd naar aanleiding van bilateraal overleg dat wij op 18 oktober 2006, 13 november 2006 en 21 december 2006 hebben gehad. Het verbeterde bestemmingsplan hebben wij op 15 december 2006 ontvangen en daarover gaat ons advies. Over het eveneens meegezonden milieu-effectrapport is een advies opgesteld door Gedeputeerde Staten, dat u gelijktijdig met dit advies zult ontvangen.

Het advies over het bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf delen:

- het plan als geheel;
- het woongebied Groot Holthuizen;
- de stationsomgeving;
- het werkgebied Hengelder II;
- of de plandelen basis kunnen bieden voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO.

Het plan als geheel

Beleed provincie en regio

Op 29 juni 2005 hebben Provinciale Staten het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. In het streekplan is opgenomen dat ten behoeve van stedelijke functies in regionaal verband zoekzones worden vastgesteld (pag. 54 Streekplan Gelderland 2005). Stedelijke functies zijn wonen, werken, winkels, sportvelden en sportaccommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken, e.d.

inlichtingen bij dhr. G.J. Gieslink
e-mail g.gieslink@prv.gelderland.nl
verzonden 22 MAART 2007

doortelefon. (026) 359 97 22

BNG 's-Gravenhage, rek. nr. 28.50.10.824
ASN + ABNRO Arnhem, rek. nr. 53.50.28.493
Postbank-girorekening 889782
BTW nr. 001825100.B03

IBAN nr.: NL74BNGH03286010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

In de Stadsregio Arnhem Nijmegen zijn deze zoekzones opgenomen in het Regionaal Plan (in het kader van artikel 36c WRO). Het Regionaal Plan geeft via de contour woningbouw, de zoekzone landschapsversterking, de zoekzones voor regionale bedrijventerreinen langs de drie snelwegen A 12, A 15, en A 73 en de zoekzone lokaal bedrijfsterrein invulling aan de streekplan-uitwerkingsopdracht. Daarom is geen aparte streekplanuitwerking meer voorzien voor de Stadsregio. Het Regionaal Plan is 26 oktober 2006 door de KAN-raad vastgesteld en zal vervolgens worden aangeboden aan Gedeputeerde Staten ter goedkeuring.

Het bestemmingsplan Groot Holthuizen en Hengelder II valt binnen de ruimte die het regionaal plan biedt. Het bestemmingsplan is wel afhankelijk van afstemming met Montferland, omdat een deel van de aansluiting op de A 12 valt binnen het grondgebied van de gemeente. Strikt genomen is de uitvoering van deze aansluiting pas voorzien als grote delen van het bestemmingsplan al zijn uitgevoerd. Toch vinden de diensten het wenselijk dat beide bestemmingsplannen de procedure tegelijkertijd gaan doorlopen.

Exploitatie

In de exploitatieberekening is uitgegaan van de fasering zoals opgenomen in de toelichting en voorschriften van het bestemmingsplan. Op basis van deze fasering en de bijbehorende berekeningen kan worden geconcludeerd dat aannemelijk is dat het plan economisch uitvoerbaar is. In de exploitatieberekening zijn de kosten en de opbrengsten van de nieuwe op- en afritten van de A 12 niet opgenomen, die komen voor rekening van Rijkswaterstaat.

Maken van een verbinding met Rijnwaarden

De gemeente heeft gekozen voor een goede ontsluiting van het plangebied. Voor het woon- en werkverkeer is het echter niet noodzakelijk om de verbinding met Rijnwaarden te leggen. De gemeente en de provincie kijken samen naar de verkeersproblematiek op de verbinding Rijnwaarden-Zevenaar-A 12. Daarbij kijken wij ook naar de nut en noodzaak van de in het bestemmingsplan opgenomen doortrekking van de ontsluitingsweg van Zevenaar-Oost naar Babberich en wegen deze mogelijkheid af tegen andere varianten. Omdat dit onderzoek in het voorjaar start en de uitkomst nog niet bekend is, adviseren wij de bestemming "verkeer" niet op te nemen op de plankaart voor het wegvak vanaf de Sleeg. De kosten van deze ontsluitingsvariant zijn ook niet opgenomen in de exploitatieberekening.

Het woongebied Groot Holthuizen

Verkeersontsluiting - drie fasen

Er zijn diverse redenen waarom de uitvoering van de woningbouw wordt gefaseerd. Een belangrijke reden, die is verwerkt in de planvoorschriften, is gebaseerd op de ontsluiting. De eerste fase is geheel te ontwikkelen op basis van de bestaande ontsluitingsmogelijkheden (artikel 13.3.2, lid a, sub 2, van de voorschriften). Deze eerste fase komt daarom in aanmerking voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO.

De bestemming "wonen - uit te werken" kent in zijn begripsomschrijving ook functies, daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen, die op zichzelf geen verkeers-genererende werking hebben. Om de woonvlekken die in de tweede en derde fase zitten voor te kunnen bereiden kan het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken van deze gebieden basis bieden voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO.

Geluidszone Industrie Hengelder

De gemeente Zevenaar zorgt voor het formeel verkleinen van de geluidszone behorende bij het bestaande bedrijventerrein Hengelder door vaststelling van het bestemmingsplan bedrijventerrein Hengelder, voorzien in maart 2007. De geluidszone is dan gebaseerd op de actuele invulling van het bedrijventerrein. Deze geluidszone overlapt het plangebied van Groot Holthuizen en Hengelder II en is daarom opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. De akoestische onderbouwing voor het verkleinen van de geluidszone moet door middel van akoestisch onderzoek zijn onderbouwd.

Er is een procedure hogere grenswaarde nodig voor dit moederplan als gevoelige functies worden gepland binnen de geluidszone van weg- en railverkeer en industrielawaai en de geluidbelasting hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde is bij wegverkeerslawaai 48 dB(A), railverkeerslawaai 55 dB(A) en industrielawaai 50 dB(A). Met de wijziging van de Wet geluidhinder per 1 januari 2007 is de gemeente Zevenaar het bevoegd gezag voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. Deze vaststelling moet plaatsvinden voor vaststelling van het moederplan.

Natuurbeschermingswet

De uitbreiding Zevenaar Oost vindt plaats op korte afstand van het Natura 2000-gebied Gelderse Poort. Middels gericht onderzoek (verwachte effecten van het ontwikkelingsplan Zevenaar Oost op Habitat- en Vogelrichtlijngebied de Gelderse Poort) en in overleg is helder geworden wat de effecten van Zevenaar Oost op de Gelderse Poort zijn. De diensten concluderen dat er geen significante of andere wezenlijke effecten zullen optreden.

De stationsomgeving

Functionele invulling

In het streekplan is beleid opgenomen voor detailhandel. De positie van bestaande winkelgebieden heeft daarbij prioriteit. Het woon- en werkgebied van Zevenaar Oost zijn van een zo grote omvang dat er detailhandelsvoorzieningen bij horen. De bestemmingsregeling *Gemengd - uit te werken* laat functies toe die goed passen in het gebied. Ook voor de geplande schoolfunctie geldt dat deze goed past in het gebied. Een schoolgebouw, zeker als het breed wordt gebruikt, vergroot de levendigheid van de stationsomgeving. Personeel en scholieren kunnen profiteren van de spoorontsluiting. Een school is echter wel een gevoelige functie. Voor een klaslokaal geldt de strenge norm van 30 dBA binnen niveau op grond van de Wet geluidhinder. Wij adviseren u de definitieve locatie binnen de uit te werken bestemming zo te kiezen dat de school milieukundig inpasbaar is.

Uitvoering

De planning en exacte locatie en exacte uitvoering van het station is nog niet klaar. Het vast te stellen bestemmingsplan zal daar helderheid over geven. Ook is de gemeente nog gehouden aan het opstellen van een aanvulling op het MER. Om deze reden kan de bestemming *Gemengd uit te werken* uitsluitend basis bieden voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO voor het bouwrijp maken van de gronden.

Het werkgebied Hengelder II

Verkeersontsluiting - twee fasen

De belangrijkste reden waarom de uitvoering van het woongebied en het werkgebied worden gefaseerd is de toekomstige aansluiting op de A 12 bij Hengelder. Deze reden is goed verwerkt in de planvoorschriften. Het werkgebied is in de voorschriften uitgewerkt in twee fasen. De ontsluitingsmogelijkheden voor de eerste fase zijn onafhankelijk van de nieuwe aansluiting op de A 12. De eerste fase komt in aanmerking voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO (artikel 11.3.2, lid a, sub 2 van de voorschriften).

De bestemmingen *Bedrijventerrein - uit te werken* en *gemengd - uit te werken* kennen in de begripsomschrijving ook functies, daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken en voorzieningen, die op zichzelf geen verkeersgenererende werking hebben. Om het gedeelte van het bedrijventerrein en het terrein van de gemengde doeleinden die in de tweede fase zitten voor te kunnen bereiden kan het bestemmingsplan voor het bouwrijp maken van deze gebieden basis bieden voor toepassing van artikel 19, lid 2, WRO.

Uitbreiding bedrijventerrein

Het bestemmingsplan geeft ruimte aan ruim 61 hectare netto uitgeefbaar bedrijfsterrein, waarvan een klein deel, 7,8 hectare in de milieucategorieën 1-2.

Het streekplanbeleid voorziet in een grotere opgave voor de A 12-zone, zijnde netto 135 hectare in de periode tot 2015. Het bestemmingsplan moet de mogelijkheden bieden om te groeien, zodat een groter aandeel wordt genomen in de benodigde 135 hectare. Zodra de gemeente de tweede fase van het uit te werken bedrijventerrein en de derde fase van het uit te werken woongebied kan realiseren, moet de gemeente de (planologische) voorbereidingen treffen voor deze uitbreiding. Want op dat moment is ook een goede ontsluiting voor Hengelder III gegarandeerd.

Karakter van het regionaal bedrijventerrein

De diensten constateren dat het bestemmingsplan veel ruimte geeft aan een categorie bedrijven waar in de regio grote behoefte aan is. Wij vertrouwen erop dat de gemeente Zevenaar de afstemming in de regio zoekt, die nodig is om de juiste bedrijven op de juiste plaats te krijgen.

Artikel 19, lid 2

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen merken de diensten volledigheidshalve op dat het onderhavige bestemmingsplan *gedeeltelijk* een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-Inspectie zulks heeft geadviseerd in haar advies met betrekking tot dit bestemmingsplan. De plandelen die een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling zijn:

- alle directe bestemmingen;
- alle uit te werken bestemmingen; met uitzondering van de artikelen 11.3.2, lid a, sub 3 en 13.3.2, lid a, sub 3 en 4, en het gehele artikel 12. Deze uitgezonderde plandelen kunnen uitsluitend basis bieden voor de toepassing van artikel 19 lid 2 WRO voor het bouwrijp maken van de gronden.

Dit is in overeenstemming met het door het college van Gedeputeerde Staten geformuleerde beleid in de brief van 15 november 2005, zaaknummer 2005-010942.

Hoogachtend,
namens de directeurs van de betrokken diensten,


H 257-1
drs. drs. L.M.G. van Hovell tot Westerflier
dienst Ruimte, Economie en Welzijn
onderafdelingshoofd Ruimtelijk Beleid Rivierengebied
van de afdeling Ruimtelijke Ordening

Bijlage 7



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internetsite www.gelderland.nl

Het College van Bestuur
van de Stadsregio Arnhem Nijmegen
Postbus 6578
6503 GB NIJMEGEN

datum
12 februari 2014

zaaknummer
2012-002027

onderwerp
Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio

Geacht college,

Op 24 oktober 2013 heeft de Stadsregioraad het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) vastgesteld. U heeft dit RPD aan ons aangeboden met het verzoek het RPD op te nemen in de concept-Omgevingsverordening Gelderland.

Om te beginnen spreken wij onze waardering uit voor de samenwerking tussen de gemeenten in de regio en de gemaakte afspraken in het RPD. Wij zijn ons ervan bewust dat dit gepaard gaat met moeilijke keuzen, met name waar het gaat om de geplande locaties voor grootschalige perifere detailhandel. Deze plannen zijn ontwikkeld in een economisch goede tijd, vóór de crisis. Inmiddels worden wij geconfronteerd met een nieuwe realiteit. De consequentie daarvan is dat oorspronkelijke plannen bijgesteld moeten worden. Dit vergt moeilijke keuzen, waar wij begrip voor hebben. Het maken van keuzen is echter van belang om te komen tot een vitale regionale detailhandelstructuur en om problemen op langere termijn te voorkomen.

Het RPD is onder uw regie in samenwerking met de gemeenten in de regio tot stand gekomen. Ook wij zijn ambtelijk en bestuurlijk betrokken geweest bij de totstandkoming van het RPD. Wij danken u voor de intensieve en goede samenwerking in dit traject.

U heeft van ons, bij brief van 27 augustus 2013, een reactie op het RPD ontvangen met ons standpunt ten aanzien van de gemaakte keuzen en afspraken in het RPD. U heeft de brief met ons standpunt overgenomen in de bij het RPD gevoegde notitie "Aanvullende informatie RPD 2013". In de brief hebben wij aangegeven dat wij positief zijn over de visie op detailhandelstructuur in de Stadsregio en de gemaakte programmatische afspraken in het RPD. Tevens hebben wij in de brief aangegeven dat wij niet instemmen met de ontwikkeling van detailhandel op de locatie Vlek 14 in Ressen en ook hebben wij onze zorgen geuit over de ontwikkeling van een grote sportzaak in de Rijnhal in Arnhem. Hoewel het in Arnhem een ontwikkeling betreft in een bestaand gebouw in de stad, vragen wij om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn voor de binnenstad conform de ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Wij houden vast aan ons standpunt hierover en nemen het RPD dan ook niet over in onze omgevingsvisie waar het de locaties Ressen en de Rijnhal betreft.

inlichtingen bij dhr. A.T.J. Teunissen
e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 98 38
BNG Bank Den Haag, rekeningnummer 28.50.10.824
IBAN-nummer: NL74BNGH0285010824
BIC-code van de BNG: BNGHNL2G
btw-nummer: NL001825100.903
KvK-nummer: 51468751

Afgezien van de keuzen ten aanzien van de perifere ontwikkelingen op de locatie Ressen in Nijmegen en de zorgen over de Rijnhal in Arnhem kunnen wij instemmen met de visie en de afspraken in het RPD. Het RPD bevat, naast de afspraken over de grote perifere detailhandellocaties, een brede visie op de regionale detailhandelstructuur en de afspraken over diverse onderwerpen zoals woonboulevards, de hoofdwinkelcentra, detailhandel op bedrijventerreinen, internetaafhaalpunten, et cetera.

Wij kunnen dan ook ons ruimtelijk instrumentarium inzetten om de afspraken in het RPD, behoudens de gemaakte opmerkingen over Ressen en de Rijnhal, te verzegelen. In de concept-Omgevingsverordening Gelderland is hiervoor tevens een regel opgenomen die bepaalt dat een bestemming detailhandel in bestemmingsplannen niet mogelijk wordt gemaakt, indien die ontwikkeling in strijd is met regionale afspraken ten aanzien van de programmering van detailhandel.

In de praktijk betekent dit dat wij niet alleen kijken of nieuwe bestemmingsplannen in strijd zijn met het provinciaal beleidskader (zoals verankerd in de Omgevingsverordening), maar dat wij ook kijken of deze in strijd zijn met de regionale afspraken in het RPD. Indien dit het geval is, biedt de Wro ons de mogelijkheid om een zienswijze te geven. Dit gebeurt op vergelijkbare wijze zoals wij dat nu al doen bij het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB).

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris
van de Koning


secretaris

Bijlage 8

Afgezien van de keuzen ten aanzien van de perifere ontwikkelingen op de locatie Ressen in Nijmegen en de zorgen over de Rijnhal in Arnhem kunnen wij instemmen met de visie en de afspraken in het RPD. Het RPD bevat, naast de afspraken over de grote perifere detailhandellocaties, een brede visie op de regionale detailhandelstructuur en de afspraken over diverse onderwerpen zoals woonboulevards, de hoofdwinkelcentra, detailhandel op bedrijventerreinen, internetaafhaalpunten, et cetera.

Wij kunnen dan ook ons ruimtelijk instrumentarium inzetten om de afspraken in het RPD, behoudens de gemaakte opmerkingen over Ressen en de Rijnhal, te verzegelen. In de concept-Omgevingsverordening Gelderland is hiervoor tevens een regel opgenomen die bepaalt dat een bestemming detailhandel in bestemmingsplannen niet mogelijk wordt gemaakt, indien die ontwikkeling in strijd is met regionale afspraken ten aanzien van de programmering van detailhandel.

In de praktijk betekent dit dat wij niet alleen kijken of nieuwe bestemmingsplannen in strijd zijn met het provinciaal beleidskader (zoals verankerd in de Omgevingsverordening), maar dat wij ook kijken of deze in strijd zijn met de regionale afspraken in het RPD. Indien dit het geval is, biedt de Wro ons de mogelijkheid om een zienswijze te geven. Dit gebeurt op vergelijkbare wijze zoals wij dat nu al doen bij het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB).

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris
van de Koning


secretaris



provincie
GELDERLAND

Bezoekadres
Huis der Provincie
Markt 11
6811 CG Arnhem

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem

telefoonnummer (026) 359 91 11
telefaxnummer (026) 359 94 80
e-mailadres post@gelderland.nl
internet site www.gelderland.nl

Het college van Bestuur
van de Stadsregio Arnhem Nijmegen
Postbus 6578
6503 GB NIJMEGEN

datum
27 augustus 2013

zaaknummer
2012-002027

onderwerp
Reactie op regionale programmering detailhandel
Stadsregio

Geacht college,

Op 29 augustus wordt in uw college het Regionaal Programma Detailhandel (RPD) behandeld. U wilt dit RPD voor besluitvorming voorleggen aan de Stadsregioraad op 24 oktober aanstaande.

Het doel van het RPD is het vaststellen van een visie op de detailhandelsstructuur in de Stadsregio en het vastleggen van afspraken tussen de deelnemende gemeenten over nieuwe detailhandelsontwikkelingen in de regio. Het RPD is onder uw regie in samenwerking met de gemeenten in de regio tot stand gekomen met een marktanalyse en advisering van het bureau BRO. Ook de provincie is ambtelijk en bestuurlijk betrokken geweest bij de tot standkoming van het RPD.

U heeft aan de start van het proces aan ons gevraagd of we ons Wro-instrumentarium willen inzetten om de regionale afspraken in het RPD (juridisch en bestuurlijk) te verzegelen. We hebben aangegeven dat we bereid zijn dit te doen indien de afspraken in het RPD passen binnen de beleidskaders van de ontwerp omgevingsvisie.

In deze brief geven we onze reactie op uw visie op de detailhandel in het RPD en geven we aan of dit past binnen het beleid in de ontwerp omgevingsvisie. Onze reactie heeft betrekking op twee onderdelen:

- a. De voorgestelde keuzen ten aanzien van de perifere locaties voor grootschalige detailhandel.
- b. De (overige) regionale programmatische afspraken in het RPD.

a. perifere locaties voor grootschalige detailhandel

Algemeen

Om te beginnen spreken we onze waardering uit voor de samenwerking tussen de gemeenten in de regio en de gemaakte afspraken in het RPD. Wij zijn ons ervan bewust dat dit gepaard gaat met moeilijke keuzen met name waar het gaat om de geplande locaties voor grootschalige perifere detailhandel. De plannen voor perifere detailhandel zijn veelal ontwikkeld in een

inlichtingen bij dhr. A.T.J. Teunissen

e-mailadres post@gelderland.nl

telefoonnummer (026) 359 98 38

BNG 's-Gravenhage, rekeningnummer 28.50.10.824
Rabobank, rekeningnummer 14.39.37.529
ING, rekeningnummer 869762
bnn-nummer NL001825100.803

IBAN-nummer NL74BNGH0285010824
SWIFT/BIC: BNGHNL2G

economisch goede tijd voor de crisis. Inmiddels worden we geconfronteerd met een nieuwe realiteit. We worden ons er steeds meer van bewust dat de afname van de vraag niet alleen door de crisis veroorzaakt wordt, maar dat dit structureel is; onder meer door internetwinkelen, de vergrijzing en een afname van de bevolkingsgroei. De consequentie daarvan is dat oorspronkelijke plannen bijgesteld moeten worden, dit vergt moeilijke keuzen met vaak grote financiële gevolgen voor de betrokken gemeenten vanwege grondaankopen. Wij hebben begrip hiervoor. Het maken van keuzen is echter van belang om te komen tot een vitale regionale detailhandelsstructuur en om problemen op langere termijn te voorkomen.

In ons beleid in de ontwerp omgevingsvisie zijn we zeer terughoudend met de uitbreiding van het winkelloppervlak, met name op perifere locaties. De vitaliteit van winkelgebieden in de (binnen)steden staat centraal. We willen de negatieve gevolgen op de vitaliteit door leegstand voorkomen en willen daarom overcapaciteit van winkels op regionaal niveau beperken. In de ontwerp omgevingsvisie hebben we aangegeven dat we als provincie een rol hebben bij het afstemmen van regionale detailhandelsontwikkelingen. We willen een rem op de uitbreiding van detailhandel op perifere locaties. In de provincie is slechts ruimte voor enkele grote locaties voor perifere detailhandel, daarbij kan aangesloten worden bij al bestaande locaties in de stedelijke netwerken en grote centrumsteden. Om te komen tot een locatiekeuze voor de opvang van grootschalige detailhandel moet op regionaal niveau afstemming plaats vinden.

Bij de afweging van de locaties en de besluitvorming erover staat bij ons nieuwe beleid de ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De ladder vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. De gedachte achter de ladder is om eerst te kijken naar de mogelijkheden in het bestaande stedelijk gebied voordat overgegaan wordt tot nieuwe ontwikkelingen aan de randen van de steden. De ladder vraagt ten eerste om regionale behoefte kwalitatief en kwantitatief aan te tonen en vervolgens om te kijken of de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied op te vangen is. Ook vraagt de ladder om aan te tonen wat de gevolgen zijn van de voorgestane perifere ontwikkelingen voor de bestaande winkelgebieden en de binnensteden.

Wij zijn bereid om als provincie waar nodig een regierol te vervullen. In toenemende mate wordt door verschillende (markt)partijen in de regio en daarbuiten een beroep gedaan op de provincie om een (regie)rol te spelen bij de regionale afstemming. Deze partijen waarschuwen voor een afnemende vraag naar winkels en de leegstand die ontstaat en de noodzaak om keuzen te maken om winkelgebieden aantrekkelijk te houden. We vinden het van belang om de argumenten van deze partijen te betrekken bij de te maken afweging.

Ook is er in de Tweede Kamer een motie aangenomen waarin er bij de provincies op aangedrongen wordt om regionale detailhandelsstructuurvisies op te stellen en te handhaven met algemene regels zoals de verordening.

Reactie op de keuzen ten aanzien van de perifere locaties

Wij zijn positief over de gemaakte regionale programmatische afspraken waarbij de oorspronkelijke plannen zijn verminderd, verkleind en voor een deel voor een periode van 3 jaar bevroren. Wij vinden echter dat er nog onvoldoende scherpe keuzen gemaakt zijn en maken ons daarbij vooral zorgen over de ontwikkeling van een grote bouwmarkt in Ressen te Nijmegen. In ons beleid gaan we uit van maximaal één grote (boven-) regionale perifere locatie voor grootschalige detailhandel per regio. In de Stadsregio is gekozen voor Duiven Nieuwgraaf als (boven-) regionale toplocatie op het thema "wonen / in en om het huis" met een bij dat thema passende uitstraling en functionele invulling. Uit de marktanalyse blijkt dat deze locatie met name door de al aanwezige Ikea goede potenties heeft. We stemmen in met deze conclusie en met de keuze voor een duidelijk profiel. We gaan er daarbij wel vanuit dat de uitbreiding, die inmiddels al in een bestemmingsplan is vastgelegd, een afgeronde ontwikkeling betreft en dat er geen verder uitbreiding van het aantal vierkante meter in Duiven plaats vindt.

Ons standpunt is dat er naast Duiven geen tweede grote regionale perifere locatie nodig is voor grootschalige detailhandel. Wij maken ons in dit verband zorgen over het ontwikkelen van een grote bouwmarkt in Ressen en de gevolgen van de ontwikkeling voor de binnenstad en de bestaande winkelgebieden. We ondersteunen de keuze in het RPD om in het licht van de onzekere marktontwikkelingen de eerste drie jaar na het vaststellen van het RPD geen retailpark te ontwikkelen. Maar gezien de onzekere ontwikkeling en invulling van de locatie Ressen vragen we ons af het verstandig is om nu al de keuze te maken om op deze perifere locatie 'solitair' een grote bouwmarkt te ontwikkelen. We vragen u daarom om ook het plan voor het ontwikkelen van een bouwmarkt voorlopig te bevroren. En om eerst meer duidelijkheid te krijgen over de gewenste (alternatieve) invulling van de locatie Ressen.

Ook maken we ons zorgen over de ontwikkeling van een grote sportzaak in de Rijnhal. Hoewel het hier een ontwikkeling betreft in een bestaand gebouw gelegen op een centrale locatie in het bestaand stedelijk gebied, vragen we wel om inzichtelijk te maken wat de gevolgen zijn van de uitbreiding van het winkelloppervlak voor sport voor de binnenstad en welke maatregelen getroffen worden om de bestaande winkelgebieden vitaal te houden conform de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Wat betreft de detailhandelsontwikkelingen op de locatie spoorallee Zevenaar ondersteunen we de keuzen in het RPD. Zevenaar heeft echter een vastgesteld bestemmingsplan (uit 2007). U hebt ons de vraag gesteld wat de juridische en bestuurlijke mogelijkheden zijn om Zevenaar te binden aan de regionale keuzen in het RPD. We willen bestuurlijk overleg met u en de gemeente Zevenaar over de locatie spoorallee mede in relatie tot de bredere gebiedsontwikkeling waarvan de locatie spoorallee onderdeel is. We beraden ons daarbij op de mogelijkheden die het Wro-instrumentarium biedt om Zevenaar te houden aan de regionale afspraken.

b. Programmatiese afspraken in het RPD

Wij zijn positief over uw initiatief om te komen tot een regionale visie op detailhandel en om deze uitwerken in concrete afspraken over de regionale programmering van de detailhandelsontwikkelingen. Hoewel de discussie zich vooral toespitste op grootschalige perifere detailhandel bevat het RPD een brede visie op detailhandelsontwikkeling en afspraken over diverse onderwerpen zoals woonboulevards, de hoofdwinkelcentra, detailhandel op bedrijventerreinen, intermetaphaarpunten et cetera. Tot slot bevat het RPD afspraken over de regionale afstemming en toetsing van detailhandelsinitiatieven en het monitoren van ontwikkelingen. We spreken onze waardering uit voor de visie en afspraken onder meer over branchering van locaties en fasering van ontwikkelingen. Ook ondersteunen we de aandacht die besteed wordt - aan het beperken van ongewenste - perifere detailhandel op bedrijventerreinen. We roepen gemeenten op het beleid strikter te handhaven zodat ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen (als voorbeeld hierbij noemen we een Action en Intersport-outlet store op het bedrijventerrein de Kleefse Waard in Arnhem). Tot slot steunen we het agenderen van leefbaarheid en de omgang met leegstand in (kleinere) kernen met name ook omdat aan de randen van de Stadsregio sprake is van een afname van de bevolkingsgroei. Wij zien het RPD als een dynamisch document, waarbij afspraken aangepast kunnen worden aan veranderende ontwikkelingen in de markt en de maatschappij. Met name voor detailhandel is dit van belang omdat deze markt de komende jaren geconfronteerd wordt met aanzienlijke veranderingen en onzekerheden.

Algezien van de keuzes ten aanzien van de perifere ontwikkelingen op de locatie Ressen in Nijmegen en in de Rijnhal in Arnhem stemmen wij in met de visie en afspraken in het RPD zoals dat nu in concept gereed is en zijn bereid ons Wro-instrumentarium(omgevingsverordening) in te zetten om de afspraken te verzegelen. Dit gebeurt op een vergelijkbare manier als bij het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB).

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Gelderland,



Commissaris
van de Koning



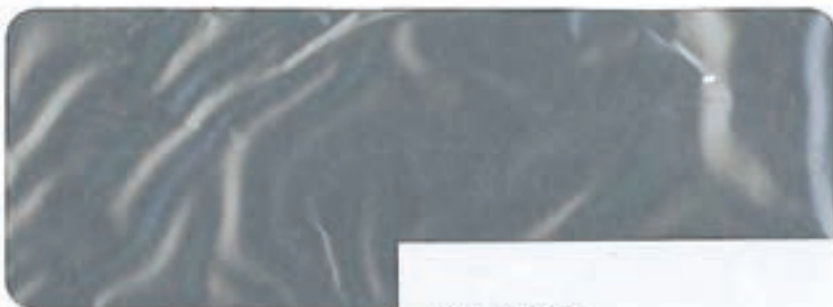
secretaris

provincie
Gelderland

Postadres
Postbus 9090
6800 GX Arnhem



TNT Post
Port betaald
Port Payé
Pays-Bas



provincie Gelderland
Jesseusplein 1 A, 6811 HE ARNHEM

R Aangetekend

Recommandé

NL 3SRDAA700311331

D-A-1

Gemeente Zevenaar
het college
Postbus 10
6900AA ZEVENAAR

P 2202

145 gr.



3SRDAA700311331

Bijlage 9

Forse gemeentelijke kosten bij winkelleegstand

31-07-2014 - BINNENLAND

De gemeentelijke kosten van bovenmatige winkelleegstand zijn fors. Die kosten worden vaak niet meegenomen in de besluitvorming om het winkelaanbod uit te breiden. Bij uitbreiding wordt uitsluitend gekeken naar de directe kosten en baten van een project. Dat blijkt uit onderzoek van de Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen dat samen met Roots Beleidsadvies en Locatus is uitgevoerd.

Volgens de onderzoekers is dit is een van de oorzaken dat in veel winkelgebieden het aanbod de afgelopen tien jaar sterk is vergroot. In centra waarin het winkelaanbod met meer dan 25 procent is vergroot, is de winkelleegstand sterker toegenomen dan in centra waarin dit niet het geval is.

De onderzoekers bevelen aan om in de besluitvorming over de toevoeging en/of vernieuwing van winkelaanbod niet alleen te kijken naar de directe kosten en baten in het plangebied, maar ook naar de consequenties van de plannen voor gebruikers en eigenaren in de (directe) omgeving. Als die effecten naar verwachting negatief zijn, bestaan er ook reële risico's op inkomstenderving en toenemende uitgaven voor gemeenten.

In de nota Gemeentelijke kosten van winkelleegstand zijn de gemeentelijke kosten van winkelleegstand inzichtelijk gemaakt. Daarbij gaat het om diverse kosten en inkomstendervingen die ten laste komen van de gemeentelijke rekening. Inkomstendervingen lopen uiteen van misgelopen OZB-inkomsten tot afnemende parkeeropbrengsten, terwijl het bij kosten onder meer gaat om extra beleidskosten, extra subsidies en toenemende kosten voor toezicht en onderhoud.

De Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen (RKC) heeft de nota in juni aan de gemeenteraad van Schiedam aangeboden. De RKC Schiedam-Vlaardingen bestaat dit jaar tien jaar en onderneemt in dat kader enkele bijzondere activiteiten. De nota kan door gemeenteraden als handleiding worden gebruikt bij de besluitvorming over de ontwikkeling van winkelaanbod.

► [Doorsturen](#)

Bijlage 10

-----Original Message-----

From: Gustave Pol [G.Pol@zevenaar.nl]

Received: woensdag, 16 jul. 2014, 16:11

To: Intersport Lusing (Koen) [Koen@intersportlusing.nl]

Subject: RE: extra informatie rapport

Beste Koen,

Zoals ik je tijdens ons gesprek al aangaf zijn de cijfers over de te verwachten effecten zoals die nu in het rapport van Goudappel Coffeng opgenomen zijn aannames. De werkelijke effecten zijn van verschillende factoren afhankelijk, zoals aantrekkelijkheid van het centrum van Zevenaar, aantrekkelijkheid van het FOC, bereikbaarheid, assortiment van de winkels, combinatiebezoeken etc.

Het nog verder uitsplitsen van cijfers zou een nauwkeurigheid suggereren die er niet is. We gaan daarom uit van de aannames zoals die nu in het rapport staan.

Met vriendelijke groet,

Gustave Pol

Bedrijfscontactfunctionaris
Gemeente Zevenaar
Postbus 10
6900 AA Zevenaar
Tel. 0316 595 263
Fax 0316 595 100
Mob. 06 2353 2332
Email g.pol@zevenaar.nl
www.zevenaar.nl

aanwezig op dinsdag, woensdag en donderdag

Van: Intersport Lusing (Koen) [mailto:Koen@intersportlusing.nl]

Verzonden: donderdag 3 juli 2014 15:25

Aan: Gustave Pol

Onderwerp: FW: extra informatie rapport

Bij deze heb ik nog het verzoek om gedetailleerdere cijfers over de te verwachten effecten voor de sportbranche in Zevenaar.

Voor het complete beeld andere branches ook.

Met vriendelijke groet,

Koen Lusing

Intersport Lusing
Grietsestraat 7
6901 GR, Zevenaar
0316-343478

Van: Tim van Huffelen [mailto:TyHuffelen@goudappel.nl]

Verzonden: woensdag 2 juli 2014 15:43

Aan: Intersport Lusing (Koen)

CC: Guido Scheerder

Onderwerp: Re: extra informatie rapport

Geachte heer Lusing,

In onze haalbaarheids- en effectanalyse hebben wij in hoofdstuk 6 de mogelijke effecten van het FOC in de betreffende branches in de omgeving geanalyseerd en een range van deze effecten geschetst. In welke mate deze effecten bij de winkels in de omgeving bereikt worden, hangt in sterke mate af in hoeverre het assortiment

van een winkel complementair is en wordt ingespeeld op het FOC. Dit geldt ook voor de synergie. Die hangt af van de mate waarin het assortiment complementair is en combinatiebezoek wordt gestimuleerd. Het gaat dan om bezoekers van het FOC die in het FOC niet vinden wat ze zoeken en bij de winkels in de omgeving wel.

Overigens raden wij u aan de outletwinkels van Nike, Adidas en Puma in Roermond of Lelystad te bekijken, eventueel in Rosada (Roosendaal) of Ochtrup (Duitsland), maar bij de laatste twee is geen Adidas Outlet aanwezig. U kunt dan het beste beoordelen welke sportartikelen hier worden verkocht en dan dit vergelijken met uw eigen assortiment.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Tim van Huffelen en Guido Scheerder
Adviseurs detailhandel en ruimtelijke economie

T +31 (0)570 666 290 • E tvhuffelen@goudappel.nl • www.linkedin.com/in/timvanhuffelen

Goudappel Coffeng BV • Snipperlingsdijk 4 • 7417 BJ Deventer • Postbus 161 • 7400 AD Deventer • The Netherlands • www.goudappel.nl

Goudappel Coffeng is onderdeel van de Goudappel Group.
Wij opereren vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven, Leeuwarden en via partners in het buitenland.

From: Kenniscentrum/Goudappel/NL
To: Tim van Huffelen/Goudappel/NL@Goudappel
Date: 27-06-2014 09:26
Subject: Fw: extra informatie rapport
Sent by: Cecil Westenink

----- Forwarded by Cecil Westenink/Goudappel/NL on 27-06-2014 09:26 -----

From: "Intersport Luising (Koen)" <Koen@intersportluising.nl>
To: "goudappel@goudappel.nl" <goudappel@goudappel.nl>
Date: 27-06-2014 09:03
Subject: extra informatie rapport

Geachte heer/mevrouw,

Gisteren is mij in Zevenaar een plan gepresenteerd voor een Factory Outlet Centre, de haalbaarheids- en effectanalyse is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, onder nummer SBA016/Hft/0077.01.

Nu staat hierin een effectanalyse, maar niet voor het centrum van Zevenaar apart, en ook niet gedifferentieerd naar branches.

Zou u mij van deze extra gegevens kunnen voorzien?

Met vriendelijke groet,

Koen Luising

Intersport Luising
Grietsestraat 7
6901 GR, Zevenaar
0316-343478

Bijlage 11

Bijlage 2

Belanghebbende partijen die Solidiam N.V. hebben gemachtigd om namens hen zienswijzen in te dienen betreffende het uitwerkingsplan "Sporallec" te Zevenaar.

- 1) De heer H. Goudkamp, British American Tobacco Manufacturing B.V., Handelsweg 53-A te 1181 ZA Amstelveen;
- 2) Klokgroep B.V. Hoolstraat 32 te 6651 AD Druten;
- 3) De heer R.E. Egger, Gabriël Metsusstraat 6 B te 1071 EA Amsterdam;
- 4) De heer J.W. van Vliet, Gustav Mahlerlaan 264 te 1082 ME Amsterdam;
- 5) De heer H. Veldhuis, Van Wijnen Projectontwikkeling Oost B.V., Van Oldenbarneveldtstraat 117 te 6827 AM Arnhem.

Bijlage 12

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Reactie op rapport 'Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio (DTnP)'

Datum
Kenmerk
Eerste versie

8 september 2014
SBA018/Hft/0079.03
29 augustus 2014

1 Inleiding

In opdracht van Stable Development International BV en KWP heeft Goudappel Coffeng BV een analyse opgesteld naar de effecten van de realisatie van een Leisurpark op de locatie Spoorallee in Zevenaar¹. Onderdeel van dit Leisurpark vormt een Factory Outlet Center (FOC). Het onderzoek is uitgevoerd in samenspraak met de gemeente Zevenaar.

Er zijn diverse zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Tevens heeft bureau Droogh Trommelen en Partners (DTnP) een second opinion geschreven, waarin zij enkele opmerkingen plaatsen bij de rapportage van Goudappel Coffeng betreffende de effectbeschrijving van het FOC. In deze notitie gaan wij inhoudelijk in op dit rapport van DTnP, getiteld: Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio, Second opinion 'Haalbaarheids- en effectenanalyse FOC Spoorallee Zevenaar', d.d. 11 juli 2014. In deze notitie behandelen wij elk subkopje inhoudelijk conform de opbouw van de notitie van DTnP.

2 Reactie rapport DTnP

Vooraf

DTnP maakt melding van recente studies in het kader van FOC's bij Zuidbroek en Zoetermeer. Ook deze studies waren een second opinion op al uitgevoerde studies. Het uitgangspunt van dergelijke studies is dan toch anders dan dat men zelf een studie uitvoert.

¹ Haalbaarheids- en effectanalyse FOC Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng, 22 mei 2014.

Goudappel Coffeng was bij alle bestaande outlet centra in Nederland betrokken. Naast haalbaarheids- en effectanalyses voor deze drie FOC's, heeft Goudappel Coffeng ook voor andere initiatieven in Nederland en België haalbaarheids- en effectanalyses uitgevoerd, waarvan een groot deel nooit is gerealiseerd. Daarnaast heeft Goudappel Coffeng voor en na de opening van Batavia Stad al zesmaal een effectmeting uitgevoerd in opdracht van de gemeente Lelystad. Tevens maakt Goudappel Coffeng in de studie van Zevenaar gebruik van recente gegevens over bezoekersgedrag, zoals herkomst, bezoekfrequentie, bestedingen en ook omzetten op basis van onderzoeken binnen de outlet centra in Nederland en Europa.

Beoordeling omvang FOC

DTnP merkt in de eerste zin ten onrechte op dat een FOC van 12.000 m² wvo als (te) klein moet worden beschouwd om succesvol te zijn. Bijna alle FOC's in Nederland, België en Duitsland (maar ook elders in Europa) kennen een eerste fase van tussen de 9.500 en 12.000 m² wvo. Deze startomvang betreft ook de zeer succesvolle centers als Roermond, Wertheim, Ingolstadt en zelfs Bicester, het best presterende FOC van Europa. Deze omvang is logisch, omdat het aantal merken dat direct bij aanvang van een FOC een huurovereenkomst ondertekent, beperkt is. Een aantal merken wacht eerst af of het FOC wordt aangenomen en beslist vervolgens of men een vestiging wil. Met een FOC van deze omvang wordt een aantrekkelijk aanbod aan merken aangeboden en wordt voorkomen dat veel leegstand bij de opening voorkomt. Het onlangs geopende FOC in Neumunster met circa 18.000 m² wvo kende vanwege haar omvang juist veel leegstand.

DTnP meldt dat 12.000 m² te weinig kritische massa betekent en dus uitbreidingen van de diverse FOC's te verwachten zijn. Het is correct dat alle drie de Nederlandse FOC's zijn uitgebreid (DOC Roermond en Batavia Stad) dan wel gaan uitbreiden (Rosada). Voor deze uitbreidingen zijn nieuwe bestemmingsplannen, bouwvergunningen en bijbehorende onderbouwingen noodzakelijk. Opvallend hierbij is dat zowel in Lelystad als Roosendaal geen enkele ondernemer (binnenstad of wijkcentra) een bezwaar of zienswijze heeft ingediend gedurende de periode van tervisielegging. Dit was ook bij Roermond, voor zover bekend, niet het geval. Slechts vastgoedeigenaren hebben beperkt (Roosendaal en Roermond) bezwaar gemaakt tegen uitbreidingen. Wat toch wel opvallend genoemd mag worden als de invloeden van een FOC zo'n negatieve invloed zou hebben op de omzet van de winkeliers, zoals DTnP beweert in haar second opinion.

Kortom, een omvang van 12.000 m² wvo is redelijk standaard, groter qua omvang bij aanvang komt slechts zelden voor. Indien een FOC wil uitbreiden, is een bestemmingsplanwijziging en daarmee een onderbouwing vereist. Dit betekent dat de effectanalyse opnieuw uitgevoerd kan worden, mede op basis van dan bekende metingen in bezoekersaantallen, omzetten en andere effecten. DTnP beschrijft dit als 'slim', maar zoals beschreven is een dergelijke omvang van een FOC gebruikelijk. Bij succes zal de wens tot uitbreiding aanwezig zijn, maar dat is in iedere tak binnen het bedrijfsleven het geval.

Beoordeling verzorgingsgebied FOC

DTnP suggereert dat het inmiddels een bekend patroon van planontwikkelaars is om zeer grote verzorgingsgebieden naar zich toe te trekken. Deze suggestieve opmerking klopt niet. Zowel Goudappel Coffeng als Stable heeft de beschikking over de daadwerkelijke cijfers van de consumentenherkomst van de centra in Batavia Stad en Roosendaal. Aanvullend heeft Goudappel Coffeng een jarenlange monitoringsreeks van de effecten van Batavia Stad op consumentengedrag in Lelystad onderzocht en hebben wij de beschikking over data van diverse FOC's in Duitsland. Uit al deze onderzoeken blijkt dat de bezoekers uit deze grote verzorgingsgebieden komen en bereid zijn om dergelijke afstanden te rijden. Dit komt onder andere doordat een bezoek aan een FOC wordt gedaan als 'dagje uit' en ook vaak wordt gecombineerd met bezoeken aan andere winkelcentra of leisureactiviteiten in de omgeving.

Bovendien blijkt dat de Duitse consument zeer merk- en prijsbewust is en bereid is grotere afstanden en reistijden af te leggen voor een winkelbezoek. Gezien de belangrijke rol van de Duitse consument in het verzorgingsgebied rondom Zevenaar is dit uiterst relevant. Daarbij komt dat de A12 een belangrijke route vanuit Duitsland naar Nederland is. Veel Duitsers die naar de Nederlandse kust gaan, rijden via de A12. Omgekeerd gaan Nederlanders die op vakantie gaan naar Duitsland, Oostenrijk of Italië, ook veel via de A12. Herkomstonderzoek in het FOC Wertheim gelegen aan de A3, 90 kilometer ten oosten van Frankfurt, maakt duidelijk wat het belang van de ligging aan een snelweg is die veel gebruikt wordt voor toeristisch en recreatief verkeer.

Naast het gebruik van dit bronmateriaal heeft Goudappel Coffeng een zeer gedegen afweging gemaakt van de te behalen marktaandeelen uit de reistijdzones. Hiervoor worden de volgende aspecten afgewogen:

- Aantal inwoners per reistijdzone.
- Bevolkingskenmerken per reistijdzone, zoals leeftijd en besteedbaar inkomen.
- Concurrerend aanbod per reistijdzone in de betreffende branches.
- Ligging van andere FOC's per reistijdzone. DTnP heeft op kaart 1 de zones ingedeeld vanaf elk FOC. Wij hebben een vergelijkbare analyse uitgevoerd om een realistische inschatting te maken van het marktaandeel per reistijdzone.
- Ligging aan de A12 met veel Duits-Nederlands recreatief verkeer.

Goudappel Coffeng maakt een realistische inschatting van het aantal inwoners per reistijdzone dat het FOC in Zevenaar zal gaan bezoeken. Zoals gezegd, gebaseerd op harde bronnen.

Beoordeling omzetclaim

Goudappel Coffeng heeft op basis van daadwerkelijke cijfers van het outletmanagementteam van Stable International een realistische inschatting gemaakt van de omzet per vierkante meter en bijbehorende omzetclaim op basis van cijfers uit de praktijk. De gehanteerde € 3.500,- per vierkante meter wvo betreft een gemiddelde voor de Nederlandse FOC's. Overigens heeft Goudappel Coffeng ten onrechte in haar rapport het woord 'benodigde' in relatie met omzet gebruikt. Een FOC met een lagere omzet dan € 3.500,- per vierkante meter wvo kan prima functioneren, zoals Batavia Stad en Rosada. Beide kennen nauwelijks leegstand en wensen nog (verder) uit te breiden. In het slechtste

scenario is het mogelijk om met een aanzienlijk lagere omzet desondanks een FOC met toekomstperspectief te exploiteren.

De genoemde omzet per vierkante meter wvo door DTnP voor de FOC's zijn gebaseerd op indicatieve berekeningen. DTnP geeft terecht aan dat er weinig openbare en/of controleerbare bronnen beschikbaar zijn. Zowel Stable als Goudappel Coffeng beschikt echter wel over de juiste bronnen, omdat Stable vanuit haar managementrol over de juiste omzetcijfers beschikt van Rosada en Batavia Stad. Immers, de huurder is contractueel verplicht de omzetcijfers dagelijks/wekelijks aan het management kenbaar te maken en aan het einde van het jaar een accountantsverklaring af te geven.

De cijfers van DTnP zijn eigen schattingen en komen niet overeen met de werkelijkheid en vormen gemiddeld een overschatting. Daarbij gaat het dan ook nog om 'schattingen' die gedaan zijn voor enkele centra die al meer dan 10 jaar operationeel zijn en hogere omzetten halen dan de eerste jaren van een FOC dat start.

Kortom, vanuit de reële cijfers bekend bij Goudappel Coffeng en Stable, kan dan ook terecht worden uitgegaan van een omzet van € 3.500,- per vierkante meter wvo als de absolute bovenkant van de omzetgrens.

Beoordeling confrontatie vraag en aanbod

DTnP beschrijft kritisch de confrontatie van vraag en aanbod in het rapport van Goudappel Coffeng. Zoals in dat rapport helder is uitgelegd en in deze notitie nog eens nader toegelicht, heeft Goudappel Coffeng een beproefde methodiek gebruikt gebaseerd op cijfers uit de praktijk om de haalbaarheid en effecten van een FOC te beschrijven.

Goudappel Coffeng gaat uit van een in aanvang te hoge, maar op termijn realistische omzet voor een FOC. Voor de goede orde: de gemiddelde omzetten per vierkante meter wvo worden in Rosada en Batavia Stad ook na tien jaar nog niet gehaald, alhoewel Batavia Stad er na meer dan dertien jaar en twee uitbreidingen tegenaan zit.

De omzetherkomst is bepaald op basis van consumentenbestedingen per reistijdzone. Bij een dorpssupermarkt komen deze bestedingen in de regel grotendeels uit het eigen dorp. Bij een FOC komen deze bestedingen uit een wijdverspreid gebied. Op basis van herkomstmetingen bij bestaande FOC's en een analyse van de lokale situatie rondom Zevenaar (inwoners per gebied, bevolkingskenmerken, concurrentie van andere winkelgebieden, waaronder FOC's) heeft Goudappel Coffeng specifiek voor de situatie Spoorallee realistische bezoekersaandelen en bestedingen per herkomstgebied bepaald. Deze bestedingen per reistijdzone zijn afgezet tegen het aanwezige aanbod, waardoor een gemiddelde effectbepaling mogelijk is. Goudappel Coffeng heeft de effectbepaling specifiek voor de Stadsregio Arnhem Nijmegen gedaan, omdat dit een duidelijk afgekaderd gebied is en het belangrijkste deel vormt van de zone tot 30 autominuten.

Kortom, DTnP suggereert dat Goudappel Coffeng bepaalde bezoekersaandelen per reistijdzone zonder onderbouwing heeft geplaatst. Goudappel Coffeng maakt echter gebruik van bestaand onderzoeksmateriaal en ervaringen door middel van herkomstonderzoeken bij bestaande FOC's.

Beoordeling omzetverschuiving winkels

Wij hebben een gemiddelde effectverschuiving voor de Stadsregio gemaakt. Belangrijk hierbij is, dat DTnP niet benoemt dat naast de verdringingseffecten ook voordelen voor de regio optreden. Omdat het een extra toeristische aanbieder is, zullen meer mensen naar de Stadsregio komen voor een dagje uit en hiermee bezoeken aan andere winkelcentra of leisure-activiteiten combineren. Het negatieve effect wordt hierdoor sterk gemitteerd.

Goudappel Coffeng en DTnP zijn het erover eens dat:

- Winkelgebieden dicht bij het FOC een meer dan gemiddeld effect ondervinden. Wij benadrukken echter dat het gemiddelde effect op een laag niveau ligt.
- Winkelgebieden met relatief veel aanbod in mode en sport een meer dan gemiddeld effect ondervinden. De gevolgen voor deze winkelgebieden blijven echter beperkt, gezien het lage gemiddelde effect.
- Grote regionale binnensteden (Arnhem/Nijmegen) een dubbel effect ondervinden. Enerzijds trekken meer mensen weg, anderzijds profiteren deze binnensteden het meest van een combinatiebezoek van een (dag)toerist van buiten de regio. Daarnaast zijn de huidige positie en kritische massa van deze binnensteden dusdanig sterk, dat deze binnensteden de belangrijkste regionale winkeltrekkers zullen blijven.

Doordat sommige gebieden sterkere negatieve effecten ondervinden, betekent dit ook dat veel andere gebieden juist een lager effect dan gemiddeld ondervinden. Bovendien zijn de negatieve effecten zoals berekend door DTnP ten onrechte veel groter dan die door Goudappel Coffeng. De effectinschatting van DTnP is te groot vanwege een gebrekkige cijfermatige onderbouwing met overschattingen van de omzet van een FOC en het regionale omzetaandeel.

Effectenberekening DTnP

DTnP beschrijft een effectenmodel gebaseerd op haar second opinions in Oost-Groningen en Zuid-Holland. Belangrijke kanttekeningen hierbij zijn:

- DTnP vergelijkt Oost-Groningen met Zevenaar (Stadsregio Arnhem Nijmegen). Deze gebieden zijn qua achterland, bevolkingskenmerken (inkomen), bereikbaarheid en bevolkingsdichtheid (inclusief prognose) totaal onvergelijkbaar.
- DTnP heeft beide genoemde studies als second opinion uitgevoerd. Dit is een totaal andere insteek.
- Het effectenmodel is puur gebaseerd op de gemiddelde bezoeksfrequentie vanuit de regio's in Roermond en Lelystad. Dit is geen realistische methode om rechtstreeks over te nemen voor Zevenaar, aangezien:
 - Het inwoneraantal per gebied verschilt. Rondom Lelystad wonen bijvoorbeeld weinig mensen. In een dichtbevolkt gebied (zoals de Stadsregio Arnhem Nijmegen) zullen relatief minder mensen een winkelgebied bezoeken.
 - Het bezoek aan het FOC is afhankelijk van de aantrekkelijkheid ten opzichte van de alternatieven. DOC Roermond is een zeer aantrekkelijk winkelgebied in vergelijking met de regio, dus een gemiddeld hogere bezoeksfrequentie. In de Stadsregio Arnhem Nijmegen blijven de binnensteden van Arnhem en Nijmegen een dominante positie behouden.
 - De bezoeksfrequenties in Lelystad en Roermond zijn pas na tien jaar gerealiseerd en derhalve veel te hoog voor Zevenaar.

- Door DTnP wordt vervolgens gemeld dat geen cijfers over Roosendaal bekend zijn en dat zij zich slechts baseren op niet nader onderbouwde ervaringscijfers van Lelystad en Roermond. De mate van betrouwbaarheid van de gehanteerde cijfers is daarom twijfelachtig.

Kortom, de methode van DTnP gebaseerd op een gemiddelde bezoekfrequentie van circa 1,5 per jaar uit de gehele Stadsregio Arnhem Nijmegen is uiterst twijfelachtig. Hierdoor worden de berekende effecten vele malen hoger dan realistisch is.

Effecten voor de winkelstructuur

DTnP gaat niet verder in op het onderzoek en/of beschrijven van de effecten op de verschillende centra, omdat dit zoals zij dat noemt niet zinvol is. Het gevolg hiervan is dat de conclusies alleen algemene veronderstellingen bevatten, die nauwelijks onderbouwd zijn.

De stelling dat een omzetverschuiving van 6,2 tot 7,6%, wat al geen reële inschatting is, ook een vergelijkbare toename van leegstand betekent, is een volledig onjuiste conclusie. Het één op één doorvertalen van omzetverlies in leegstand is nergens onderbouwd of aangetoond. Deze aanname is veel te kort door de bocht en klinkt zeer populistisch in deze tijden. Te meer omdat bij de bestaande FOC's juist is gebleken dat de weerslag op de bestaande winkelgebieden eerder positief dan negatief heeft uitgepakt. Dit blijkt niet alleen uit de studies van Goudappel Coffeng, maar wordt zelfs benadrukt door Ecorys in een effectenrapportage in opdracht van de gemeente Lansingerland en de winkeliersverenigingen in Lansingerland, frappant genoeg tegenstander voor het destijds beoogde FOC in Bleizo. Deze onderzoeksresultaten van Ecorys zijn opgenomen op de volgende pagina.

Effecten FOC's op omgeving*

Lelystad

- De oriëntatie van de eigen bewoners op het stadscentrum is voor kleding en mode met 6-16% afgenomen, voor sport werd een daling van 18% geconstateerd. De daling is niet uitsluitend door de opening van Batavia Stad gekomen, centrum-ontwikkelingen in Almere en Dronten hebben hier ook aan bijgedragen. Daarnaast was het centrum van Lelystad in ontwikkeling en relatief onaantrekkelijk.
- De opening van Batavia Stad heeft geleid tot een relatieve groei tussen 6 en 20% in het aantal bezoekers van buiten de gemeente aan het stadscentrum.
- Het aandeel bezoekers van buiten Lelystad is in het Stadshart sinds de opening van Batavia Stad toegenomen van 7 naar 13%. Dit is voor een deel het gevolg van de aantrekkingskracht van het FOC. Het combinatiebezoek tussen het Stadshart en het FOC is in de loop der jaren toegenomen.
- De positie van Lelycentre (groot wijkcentrum) is gedurende de monitorreeks afgenomen. Omdat deze afname zich in alle branches voordoet en nog het minst in de modische branches, lijkt het FOC hier geen rol in te spelen.
- Het winkelaanbod in het Stadshart in Lelystad is tussen de 0- en 5-meting sterk toegenomen en vooral in de branches kleding & mode en sport & spel welke ook in Batavia Stad gevestigd zijn. Qua marktsegment zijn discountzaken minder aanwezig en is juist het midden-plus segment beter vertegenwoordigd.

Roermond

- er is sprake van een negatief resultaat op de omzet in kleding & mode van 1-1,5% en -5% voor sport in de binnenstad;
- het bezoek aan het centrum is met 11% toegenomen, maar heeft niet geleid tot extra detailhandelsbestedingen (wel horeca).

Roosendaal

- de bezoekfrequentie van het centrum is voor de eigen inwoners van Roosendaal nagenoeg gelijk gebleven;
- circa 22% van de binnenstadbezoekers combineert dit met een bezoek aan Rosada.

Aanbodssituatie regio Roermond en Maasmechelen

- Het winkelaanbod in de relevante branches is substantieel toegenomen in beide regio's in de periode 2004-2011.
- Er is geen patroon waarneembaar van (grootschalige dan wel kleinschalige) afname van het winkelaanbod in de kernen binnen een straal van 16 kilometer.
- Het is niet mogelijk om de gevallen waarbij het winkelaanbod is afgenomen direct te koppelen aan de komst van een van de FOC's.
- Alleen in het geval van Maasmechelen is het saldo winkelaanbod schoenen & lederwaren tussen 2004-2011 afgenomen.
- Het verdringingseffect van de FOC's is Roermond, Maasmechelen en Lelystad lijkt, gezien de analyses in deze tekstvakken, zeer beperkt te zijn.

*Bron: Effectenstudie FOC Bleizo, Ecorys, 2011 in opdracht van gemeente Lansingerland en winkeliersverenigingen Lansingerland + Monitorreeks FOC Lelystad (Goudappel Coffeng)

Goudappel Coffeng heeft aangegeven dat de gemiddelde marktverdring voor mode, sport en luxeartikelen in de Stadsregio 1,5-1,8% bedraagt. Vanwege lokale en branchespecifieke verschillen kan dit in de direct concurrerende centra oplopen tot 3-5% (mode) en maximaal 5-8% in de sportbranche. De verdringingseffecten zullen inderdaad het grootst zijn voor de centrumgebieden van Zevenaar, Arnhem, Doetinchem en Nijmegen. Dit betekent dat de verdringingseffecten voor de overige winkelgebieden onder de gemiddelde 1,5-1,8% komen.

Het maximum effect van 5-8% in de sportbranche kan optreden voor een sportwinkel in Zevenaar. De kans is echter groot, dat dit effect gedempt wordt, omdat het FOC een lagere omzet per m² behaalt dan de benoemde € 3.500,- per m². In dat geval is het verdringingseffect kleiner. Bovendien is het goed mogelijk, dat bezoekers vanuit een groter verzorgingsgebied komen, waardoor het verdringingseffect naar beneden kan worden bijgesteld. Nog belangrijker is, dat de betreffende winkels (nabij outlet, in centrumgebied) juist de winkels zijn die het meest profiteren van een combinatiebezoek. Een outletbezoeker, die een bepaald sportartikel niet heeft kunnen vinden in het outlet, gaat dan alsnog naar een dichtbijzijnd winkelgebied. Hierdoor wordt het negatieve effect gedempt.

Dit betekent dat de procentuele omzeteffecten voor de bestaande winkels tweeledig zijn. DTnP vergeet de synergie-effecten, die voor een groot deel de verdringingseffecten compenseren. Voor sommige winkels kan een beperkt omzetverlies betekenen dat een rendabele exploitatie niet meer mogelijk is. De kans is echter groot, dat dit ook zonder FOC zou afnemen. De kans op leegstandstoename als gevolg van het FOC is beperkt. Wel dient ten allen tijde zeer bewust met de ontwikkeling van centrumgebieden te worden omgegaan om het toekomstperspectief te versterken.

Overigens gaat het om 1.200-1.800 m² wvo aan sportaanbod, dat is gericht op outlet-artikelen. De realisatie van een Decathlon van 5.000 m² in de Stadsregio, zoals in Arnhem, heeft vele malen grotere effecten op het regionale aanbod. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de rapportage van BRO, die in het verleden voor de Spoorallee gemaakt is (Economische effectrapportage Spoorallee Zevenaar, 12 augustus 2011). Hier zou een grootschalige sportaanbieder (zoals Decathlon) regionale effecten van gemiddeld 15-20% behalen. Dit is van een heel andere orde dan de gemiddelde 1,5 -1,8% regionale effecten van een FOC.

DTnP merkt terecht op dat de vestigingsmilieus voor exclusievere merkenwinkels voor Nijmegen en Arnhem slecht bleken, aangezien deze winkels zich nauwelijks in deze winkelsteden vestigen. De relatie met een FOC is echter volledig onduidelijk. De afgelopen decennia hebben beide steden in een situatie zonder FOC nauwelijks of geen nieuwe dure merken binnen haar stadsgrenzen kunnen vestigen, zelfs niet in aanzienlijk betere economische tijden.

De vraag is waarom het ontbreken van merkenwinkels in de toekomst juist zou komen door de aanwezigheid van een FOC. Bovendien verkoopt een FOC wel merken, maar niet de nieuwste collecties. Zo gezien, kunnen exclusieve merkenwinkels nog steeds het beste terecht in een binnenstad als Arnhem of Nijmegen.

Vervolgens benoemt DTnP dat een FOC concurreert met Zevenaar en omliggende kernen als Duiven, Didam, Velp enz. Het aanbod aan merken in een FOC wijkt sterk af van het merkenaanbod dat in de genoemde omliggende plaatsen wordt gevoerd, waardoor het FOC hiervoor geen directe concurrent vormt. De onderbouwing van de stelling door DTnP dat de concurrentie met het lagere en middensegment dan grote vormen aanneemt, ontbreekt volledig.

3 Conclusie

Goudappel Coffeng heeft een realistische inschatting gemaakt van de haalbaarheid en effecten van een FOC in Zevenaar, op basis van controleerbare cijfers uit de praktijk van de outlets in Nederland.

In het rapport van DTnP wordt, veelal zonder onderbouwing en op basis van eigen inschattingen en onderbuikgevoel, benadrukt dat alle vernieuwing ten koste gaat van bestaand aanbod. Juist zonder vernieuwing is de consument slechter af. DTnP becommentarieert het rapport van Goudappel Coffeng op een onjuiste wijze wat blijkt uit de volgende punten:

- DTnP beweert dat een omvang van 12.000 m² wvo voor een nieuw FOC in Zevenaar niet realistisch is, terwijl alle FOC's in de beginfase een omvang van 9.500-12.000 m² wvo kennen.
- De suggestieve opmerking dat projectontwikkelaars te grote verzorgingsgebieden aan zich toerekenen. Goudappel Coffeng heeft juist een voorzichtige inschatting gemaakt op basis van gemeten praktijkcijfers bij FOC's.
- Goudappel Coffeng gaat uit van een realistische omzet per m² gebaseerd op daadwerkelijke omzetcijfers, terwijl DTnP deze omzetten veel te hoog inschat.
- DTnP maakt een effectenberekening op basis van bezoekfrequentie van de directe regio rondom Roermond en Lelystad. Deze locaties zijn qua oppervlakte van het outlet, achterland (bevolkingsdichtheid) en concurrerende winkelgebieden nauwelijks vergelijkbaar met Zevenaar. Bovendien ontbreekt een verdere onderbouwing van bronnen voor onder meer de schatting van de bezoekfrequentie. De gekozen methodiek is twijfelachtig.
- De verdringingseffecten van DTnP zijn te hoog en vormen geen realistische weergave voor een FOC van 12.000 m² wvo. Dit komt kort gezegd doordat de omzet van het FOC te hoog wordt ingeschat, evenals het omzetaandeel uit Zevenaar en de directe regio.
- DTnP verwacht een toename van de leegstand in de Stadsregio, terwijl blijkt uit zowel de studie van Goudappel Coffeng als andere bureaus (zelfs in een tegenrapport voor een FOC) dat bij de huidige FOC's de bestaande winkelgebieden niet of nauwelijks hinder hebben ondervonden.

Tot slot staat DTnP slechts stil bij de negatieve effecten en benoemt op geen enkele wijze de voordelen voor de regio. Het totaalplan (Leisurepark) betekent extra (dag)toeristen naar de regio, waarvan ook overige winkel- en leisurevoorzieningen kunnen profiteren.

Goudappel Coffeng heeft in de haalbaarheids- en effectanalyse een compleet en realistisch beeld van alle effecten gegeven op basis van cijfers uit de praktijk. DTnP focust zich puur op verdringingseffecten die hoofdzakelijk op eigen inschattingen. Wij houden dan ook vast aan ons onderzoek, gebaseerd op bewezen onderzoeksmateriaal, met daarin opgenomen alle nuances.

Bijlage 13

Deventer
Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 888
Postbus 161
7400 AD Deventer

Den Haag
Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Gemeente Zevenaar

Toets leisurepark Spoorallee aan eerste trede Ladder voor duurzame verstedelijking

Datum
Kenmerk
Eerste versie

19 september 2014
ZVN074/Hft/0626.01

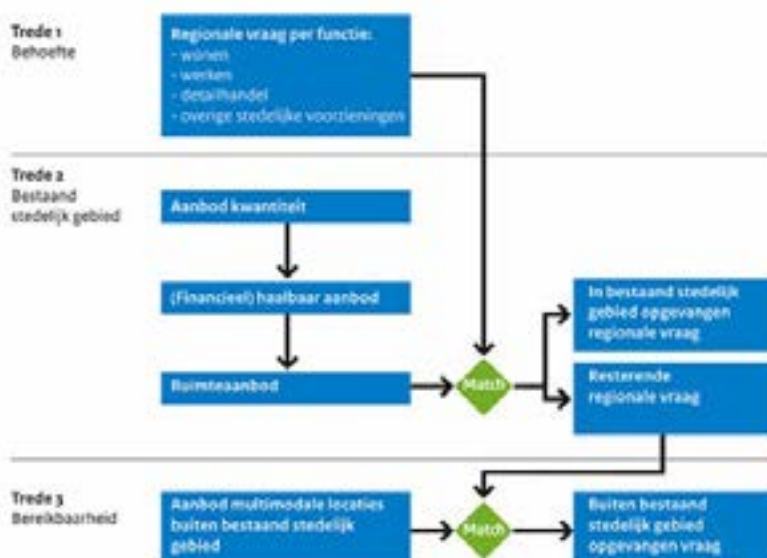
1 Inleiding

In aanvulling op het rapport: 'Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar'¹ en als reactie op de binnengekomen zienswijzen, gaat deze notitie nader in op de Ladder voor duurzame verstedelijking. In deze notitie wordt expliciet aandacht besteed aan de eerste trede van de ladder: 'regionale behoefte'. Daarnaast gaat deze notitie nog wat specifiek in op de eventuele kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van een leisurepark.

2 Regionale behoefte

In dit hoofdstuk wordt de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. In deze trede dient de vraag beantwoord te worden of er een regionale behoefte is (zie figuur 2.1). Deze vraag wordt kort en bondig beantwoord voor de verschillende onderdelen van het leisurepark, zoals een Factory Outlet Center (FOC), horeca, hotel, kinderspeelhal en automotive. Daarnaast wordt ingegaan op de ontwikkeling van een supermarkt, die bedoeld is voor de inwoners van de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen.

¹ Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng mei 2014.



Figuur 2.1: Ladder voor duurzame verstedelijking²

2.1 Regionale behoefte FOC

De locatie Spoorallee biedt uitstekende uitgangspunten voor een leisurepark. De locatie scoort bijzonder goed op de eisen ten aanzien van de bereikbaarheid (ligging aan drukke snelweg met veel toeristisch recreatief verkeer en bij treinstation) en biedt de benodigde fysieke ruimte voor het programma en bijbehorende parkeerfaciliteiten. In Zevenaar en regio zijn geen bestaande panden die aan deze eisen voldoen. Een belangrijk onderdeel van het leisurepark is een Factory Outlet Center. In deze paragraaf gaan wij in op de toegevoegde waarde van het FOC en de regionale behoefte.

² Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking versie 2 november 2013, ministerie van I&M.

Behoefte FOC

Voor de locatie Spoorallee zijn plannen die voorzien in de realisatie van een Factory Outlet Center (FOC) van maximaal 15.000 m² bvo. Dit betreft circa 12.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). De voorgestelde verdeling over de branches is als volgt:

- 55-65% mode 6.600-7.800 m² wvo;
- 10-15% sport 1.200-1.800 m² wvo;
- 10-15% schoenen 1.200-1.800 m² wvo;
- 5-10% home 600-1.200 m² wvo;
- 5% overig outlet assortiment 600 m² wvo.

De afgelopen 15 jaar zijn er in Nederland drie Factory Outlet Centers ontwikkeld. Batavia-Stad in Lelystad, het Designer Outlet in Roermond en Rosada in Roosendaal. De Nederlandse outlet centers vormen een populaire vrijetijdsbesteding en zijn sterk in trek als (mid)dagje uit. Een outlet center bevindt zich op het snijvlak van retail en leisure en onderscheidt zich qua concept en assortiment van het bestaande winkelaanbod³. De outlet centers in Nederland trekken veel bezoekers, voor een belangrijk deel ook van buiten de regio en in Roermond en Roosendaal van over de grens.

In de Stadsregio Arnhem - Nijmegen en omgeving is geen FOC gevestigd, terwijl de bestaande outlet centers in Nederland ver weg liggen, op een afstand meer dan 100 kilometer. Vanuit Zevenaar is het zo'n anderhalf uur rijden naar Lelystad en Roermond en een uur en drie kwartier naar Roosendaal. Voor de inwoners in de regio rondom Zevenaar duurt de reis iets korter of langer, afhankelijk van de woonplaats in de regio. Het dichtstbijzijnde FOC in Duitsland ligt in Ochtrup, op zo'n anderhalf uur rijden van Zevenaar.

Omdat een FOC een specifiek concept betreft met een sterke bovenregionale functie, is het zinvol om kort de marktsituatie op bovenregionaal niveau te bezien. Uit onderzoek van Ecostra blijkt dat Nederland en het aangrenzende Duitsland in vergelijking met andere West-Europese landen over een relatief beperkt FOC-oppervlak beschikt (zie tabel 2.1).

³ Invulling retailaanbod FOC: Aanbod van minimaal drie maanden oud, restartikelen, samples, B-keuzes en een veelal niet complete maatboog.

land	m ² per 1.000 inwoners*
Zwitserland	10,9
Oostenrijk	8,9
Engeland	8,5
Portugal	7,8
Italië	7,6
Ierland	5,4
Spanje	4,4
Nederland	4,2
Frankrijk	4,1
België	3,0
Duitsland	1,0

* Bron: Outlet Centres in Europe, Ecostra december 2012

Tabel 2.1: FOC oppervlak West Europese landen per 1.000 inwoners

Bij de interpretatie van tabel 2.1 dient bedacht te worden dat sec is gekeken naar de vierkante meters en inwoneraantallen, maar niet naar de herkomst van de bezoekers. Dat is wel belangrijk om een zuiver beeld te krijgen. Landen als Ierland, Groot Brittannië, Spanje, Portugal en Italië hebben weinig buitenlanders onder de bezoekers omdat deze outlets niet dicht bij de grens gelegen zijn. Zwitserland, Oostenrijk en Nederland kennen outlets die direct dan wel zeer nabij de grens liggen, waardoor het aandeel buitenlandse bezoekers groot is. Met name de Duitsers zijn erg gecharmeerd van outlets en rijden daar vele kilometers voor. In Duitsland zijn projectmatig opgezette outlets nog zeer dun bezet, maar Duitsland kent wel een historie wat betreft outletverkopen direct bij de fabriek

Indien rekening wordt gehouden met het forse aandeel buitenlandse bezoekers bij de outlet centers in Roermond (aandeel Duitse klanten > 60%) en in Roosendaal (aandeel Belgische klanten > 30%) bedraagt het FOC-oppervlak in Nederland per 1.000 inwoners 2,9 m² in plaats van de in tabel 2.1 vermelde 4,2 m².

Kortom, in Nederland en Duitsland ligt het aantal FOC's per 1.000 inwoners op het laagste niveau van Europa. Dit betekent dat, uitgaande van een gelijke Europese behoefte, de behoefte onder de Nederlanders voor een extra FOC aanwezig is, aangezien het aanbod momenteel tekort schiet. Zeker in de omgeving rondom Zevenaar en de aangrenzende Duitse regio.

Positie regionale detailhandel

De hiernavolgende tabel 2.2 geeft een indicatie van het huidige functioneren van het winkelaanbod in de regio rondom Zevenaar voor de branchegroep waar het bij een FOC om gaat: mode & luxe.

kenmerk	
aantal inwoners Stadsregio Arnhem-Nijmegen en Doetinchem*	800.000
bestedingen branchegroep mode & luxe per inwoner*	€ 880,-
koopkrachtbinding**	86%
koopkrachttoevoeiing (als % van totale bestedingen)**	18%
lokaal gebonden bestedingen (in milj. euro's)	605
koopkrachttoevoeiing (in milj. euro's)	133
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	738
normatieve vloerproductiviteit*	€ 2.360,-
economische ruimte in m ² wvo	313.000
aanbod mode & luxe Stadsregio Arnhem-Nijmegen en Doetinchem m ² wvo	290.000
uitbreidingsruimte in m ² wvo	23.000

* Zie Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng

** Euregioaal Koopstromenonderzoek Stadsregio Arnhem-Nijmegen, Goudappel Coffeng

Tabel 2.2: Distributieve schets functioneren mode & luxe Stadsregio en Doetinchem

Uit de distributieve schets in tabel 2.2 blijkt dat indicatief in de branchegroep mode & luxe marktruimte aanwezig is voor een versterking van het winkelaanbod met circa 23.000 m² wvo. Bij deze marktruimte zijn enkele nuanceringen te plaatsen:

- In de analyse van de marktruimte is geen rekening gehouden met een toenemend aandeel van aankopen via internet, waardoor de marktruimte wat kleiner kan uitvallen.
- In de analyse is geen rekening gehouden met een toename van de detailhandelsbestedingen als gevolg van een economisch herstel, waardoor de marktruimte wat groter kan uitvallen.
- In de analyse is geen rekening gehouden met de groei van de bevolking in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen waardoor de marktruimte groter kan uitvallen.
- De analyse is exclusief de planinitiatieven in de regio. Volgens het Regionaal Programma Detailhandel Stadsregio⁴ zweeft er zo'n 28.000 m² aan plannen in de branchegroep mode & luxe boven de markt. Het is echter de sterk vraag in hoeverre al deze plannen ook gerealiseerd gaan worden. Zo is bijvoorbeeld het grootschalige Rijnboogproject in Arnhem al afgeschreven.

Voor de meest nuanceringen is het op dit moment nog wat koffiedik kijken hoe de effecten in de praktijk uitpakken. Sommige nuanceringen beperken de marktruimte en andere vergroten deze ruimte. De huidige analyse geeft in elk geval aan dat er op dit moment enige ruimte is voor versterking van het aanbod.

Los van de indicatieve marktruimte en de bijbehorende nuanceringen dient te worden opgemerkt dat het metrage van een FOC maar voor een beperkt deel ten koste gaat van de berekende regionale marktruimte. Dit omdat het merendeel van de bestedingen in het FOC afkomstig is van buiten de regio. Daarbij komt dat de bestaande detailhandel en

⁴ BRO 2013.

andere functies als horeca in de regio ook profiteren van de bovenregionale bezoekers van het FOC en spin-off.⁵

Impact op detailhandelsstructuur

Vanwege het specifieke en onderscheidende concept van een FOC⁶ en de grote reikwijdte, is de overlap met de bestaande detailhandel in Zevenaar en omliggende regio niet groot. In de haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar is uitgebreid aangetoond dat de verdringingseffecten in de mode en sportbranche in de Stadsregio gemiddeld 1,5 tot 1,8% bedraagt. Dit zijn geen percentages die de bedrijfsvoering onder druk zetten en leiden tot leegstand. Daarbij dient bedacht te worden dat naast dit bescheiden verdringingseffect, het FOC ook leidt tot extra bezoekers en spin-off. Van deze synergie effecten kunnen de winkels en overige voorzieningen in Zevenaar en in de regio profiteren. Bovendien zijn de gemeente Zevenaar en andere gemeenten in de regio hard aan het werk om de aantrekkelijkheid van de centrumgebieden te verbeteren.

Voor de winkels in de centra in de omgeving van het FOC, die in hetzelfde marktsegment opereren, kunnen de verdringingseffecten wat hoger uitvallen. Het gaat hier om een beperkt aantal winkels waar de effecten kunnen oplopen tot 3 tot 5% in de kledingbranche en 5 tot 8% in de sportbranche. Ook deze percentages hoeven niet direct te leiden tot leegstand. Ondernemers hebben de kans om met hun concept en assortiment in te spelen op het FOC. Het marktsegment kan hetzelfde zijn, maar het assortiment is anders. Een outlet center biedt oudere collecties aan met niet-complete maatbogen. Tevens zijn in outlets mono-brandstores te vinden en deze zijn, met uitzondering van enkele winkels in het centrum van Arnhem en Nijmegen niet of nauwelijks in de overige centra te vinden. Indien de winkels in hetzelfde marktsegment zich weten te onderscheiden van het aanbod in het FOC, zullen de verdringingseffecten lager uitvallen en kunnen zij maximaal profiteren van de spin-off. Ten slotte kan nog opgemerkt worden dat voor winkels buiten de mode- en sportbranche geen sprake zal zijn van verdringingseffecten, maar alleen synergie-effecten zullen optreden. Dit geldt ook voor andere functies als horeca en toeristische voorzieningen als Burgers Zoo of het Openluchtmuseum.

Vanwege de geringe verdringingseffecten van een FOC is de kans op een toename van de leegstand kortom bijzonder klein. Zeker als bedacht wordt dat deze effecten voor een belangrijk deel gecompenseerd worden door de effecten van de spin-off van het FOC. Ook in de praktijk blijkt dat de ontwikkeling van een outlet center niet leidt tot leegstand. Zo heeft Ecorys in opdracht van tegenstanders van het destijds geplande FOC Bleizo nabij Zoetermeer onderzoek verricht naar de gevolgen van een FOC op de winkelstructuur en leegstand. In haar effectanalyse concludeert Ecorys⁷ onder andere dat in de

⁵ Zie ook Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng mei 2014.

⁶ Invulling retailaanbod FOC: Aanbod van minimaal 3 maanden oud, restartikelen, samples, B-keuzes en een veelal niet complete maatboog.

⁷ Bron: Effectenstudie FOC Bleizo, Ecorys, 2011 in opdracht van gemeente Lansingerland en winkeliersverenigingen Lansingerland.

gebieden met een FOC geen patroon waarneembaar is van afname van het winkel-aanbod⁸.

Conclusie regionale behoefte FOC

De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een FOC in Zevenaar kan volmondig met ja worden beantwoord, omdat:

- In de Stadsregio en omgeving geen FOC is gevestigd. De ontwikkeling van een outlet center in Zevenaar vergroot de keuzemogelijkheden van de regionale consument. De inwoners van Zevenaar en regio hoeven nu niet meer anderhalf uur te rijden naar een FOC.
- Het aanbod aan FOC meters in Nederland en het aangrenzende Duitsland laag is en er voldoende markt is voor de ontwikkeling van een FOC op de strategische locatie Spoorallee. Daarnaast is in de branchegroep mode & luxe bij de bestaande detailhandel in de regio marktruimte voor een versterking van het aanbod aanwezig.
- Een FOC de voorzieningenstructuur niet aantast en de kans op leegstand niet vergroot. Een FOC is grotendeels complementair aan het bestaande winkelaanbod en trekt het merendeel van de bezoekers van buiten de regio. De verdringingseffecten zijn beperkt en verspreiden zich over een groot gebied en worden voor een belangrijk deel gecompenseerd door synergie effecten.

2.2 Regionale behoefte andere functies leisurepark

Bij de andere functies van het leisurepark gaat het om functies die net als het FOC uitstekend passen bij een snelweglocatie en die de aantrekkelijkheid van het gebied Spoorallee vergroten. Met name de functies horeca, hotel, kinderspeelhal en automotive bieden kansen. Deze functies vormen een aantrekkelijke combinatie met het FOC en versterken elkaar.

Indicatief kan gedacht worden aan de volgende metrages:

- horeca: 2.000-3.000 m²;
- hotel/fitness/wellness: totaal maximaal 10.000 m²;
- kinderspeelhal: circa 3.500 m²;
- automotive: maximaal 5.000 m².

Het totale aanvullende programma komt op circa 15.000-20.000 m².

Regionale behoefte horeca

De locatie Spoorallee biedt vanwege de ligging nabij de A12 vooral kansen voor doelgericht bezochte en thematische restaurants. Voor deze restaurants gaat het in eerste instantie om een goede bereikbaarheid, gemakkelijk parkeren en een herkenbaar concept. Hierbij kan gedacht worden aan wegrestaurants, family restaurants en fastfood. Dit type restaurant past ook bij het concept van een leisurepark waar mensen in korte tijd veel willen beleven. Het eten is dan vaak ondersteunend en moet snel en efficiënt gebeuren. Dit geldt ook voor de mensen die via de A12 reizen. Zij willen snel een hapje

⁸ Zie ook: Reactie op rapport: Effecten FOC Zevenaar voor de Stadsregio (DTnP), Goudappel Coffeng september 2014.

eten. Daarnaast zijn deze restaurants aantrekkelijk voor de inwoners van Zevenaar en omliggende regio die doelgericht en zonder veel gedoe willen eten. Voor het sfeervol dineren en het echte uitgaan zijn consumenten gericht op andere gebieden, zoals de centra van Zevenaar, Arnhem en Doetinchem.

De ontwikkeling van horeca als onderdeel van een leisurepark speelt in op een aantal belangrijke consumententrends, zoals de toenemende combinatie van horeca met retail en andere leisurefuncties, een steeds duidelijker onderscheid tussen doelgericht en recreatief horecabezoek en toenemende thematisering en filialisering.

Het horeca-aanbod in Zevenaar en de Stadsregio blijft iets achter bij het gemiddelde aanbod in Gelderland en Nederland. Dit geldt met name voor de restaurantsector (zie tabel 2.3).

	aantal horecabedrijven per 10.000 inwoners	aantal restaurants per 10.000 inwoners*
Zevenaar	23,9	5,0
Stadsregio	23,7	5,4
Gelderland	23,9	5,6
Nederland	26,6	6,7

* Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering

Tabel 2.3: Horeca- en restaurantaanbod per 10.000 inwoners

Het relatief beperkte horeca- en restaurantaanbod in combinatie met de weer aantrekkelijke economie duidt er op dat er in Zevenaar en omliggende regio behoefte en vraag is naar een versterking van het aanbod.

Zoals aangegeven biedt de locatie Spoorallee met name goede uitgangspunten voor doelgericht bezochte restaurants als wegrestaurants, fastfood en thematische restaurants. In Zevenaar en omgeving zijn enkele doelgericht bezochte restaurants gevestigd rond de A12. In Duiven is een McDonalds die een functie vervult voor de reizigers op de A12 en bezoekers van het drukbezochte volumineus retailcluster met Ikea als belangrijkste trekker. Ook in Doetinchem ligt een McDonalds aan de snelweg. In Zevenaar zelf zijn een Burger King en AC restaurant gevestigd aan de huidige afslag van de A12 met verderop een wokrestaurant.

Een compact en geconcentreerd concept als het Duitse Autohof ontbreekt in Zevenaar en de omliggende regio. In dit concept gaat het vaak om een grote parkeerplaats met tankstation en meerdere horecaformules. Het kan dan gaan om thans zeker niet in geconcentreerde vorm in de regio op snelweglocaties aanwezige formules als Pizza Hut, Subway, KFC, La Place en Haje. Met de ontwikkeling van dit thans in de regio ontbrekende horecacluster nemen de keuzemogelijkheden voor de (boven)regionale consument toe. Vanwege het onderscheidende concept en de aanwezig marktruimte is de kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand klein. De ontwikkeling

van een compact en gethematiseerd doelgericht bezocht horecacluster betekent eerder een versterking van de structuur en vergroot de keuzemogelijkheden van de consument.

De locatie Spoorallee biedt kansen voor een dergelijke ontwikkeling en kan bovendien dienen als opvanglocatie voor de restaurants aan de huidige afslag Zevenaar van de A12, op het moment deze afslag komt te vervallen.

Conclusie behoefte horeca

De vraag of er regionale behoefte voor de ontwikkeling van doelgericht bezochte en thematische horeca op de locatie Spoorallee aanwezig is kan volmondig met ja worden beantwoord, omdat:

- Deze ontwikkeling inspeelt op de behoefte van de consument. Er is steeds meer behoefte aan thematische restaurants op goed bereikbare locaties, liefst in combinatie met andere vermaaksfunctie. Het leisurepark op de locatie Spoorallee voldoet aan deze eisen, is nieuw voor de regio en voegt wat toe.
- Het aanbod aan thematische restaurants blijft achter in Zevenaar en de Stadsregio. Dit betekent dat er ruimte is voor versterking. Daarbij trekt de economie weer aan, waardoor de marktkansen verder toenemen.
- Het horecacluster aan de Spoorallee onderscheidt zich qua karakter en bezoekmotief nadrukkelijk van de recreatief bezochte horeca in centrumgebieden. Deze complementaire functie in combinatie met de aanwezig marktruimte, maken dat de kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand klein is. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur en extra bezoekers van buiten de regio. Daarnaast kan het leisurepark dienen als opvanglocatie voor de restaurants aan de huidige afslag Zevenaar van de A12, op het moment dat deze afslag komt te vervallen.

Regionale behoefte hotel

Voor de hotelsector geldt in grote lijnen hetzelfde als voor de hiervoor beschreven restaurantsector. De locatie Spoorallee biedt vanwege de ligging aan de A12 en bij een treinstation uitstekende mogelijkheden voor een hotel. Deze ligging maakt het hotel aantrekkelijk voor zakelijke bezoekers en mensen op doorreis. De combinatie met de andere functies van het leisurepark zoals het FOC, maakt het hotel daarnaast aantrekkelijk voor de toeristische bezoeker. Daarbij komt dat het hotelaanbod in Zevenaar en regio beperkt is (zie tabel 2.4).

	aantal hotels per 10.000 inwoners*
Zevenaar	0,3
Stadsregio	1,3
Gelderland	1,7
Nederland	1,9

* Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering

Tabel 2.4: Hotelaanbod per 10.000 inwoners

Het relatief beperkte hotelaanbod in Zevenaar en in de Stadsregio maakt de behoefte aan een uitbreiding van het aanbod duidelijk. Daarbij komt dat de aantrekkende economie extra kansen biedt. Ook de combinatie met leisure stuwt de hotelsector. Volgens Horwath HTL⁹ is het aantal toeristische overnachtingen opnieuw toegenomen en vormt nu de meerderheid van het hotelbezoek. Op de locatie Spoorallee wordt met het leisurepark in combinatie met het hotel op deze trend ingespeeld. De combinatie met andere leisurefuncties en de ligging nabij een snelweg en treinstation, maakt het hotel onderscheidend van andere spelers in de regio, zoals de Van der Valk in het nabijgelegen Duiven.

Conclusie behoefte hotel

De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een hotel op de locatie Spoorallee kan volmondig met ja worden beantwoord, omdat:

- Deze ontwikkeling inspeelt op de wensen van de consument. De combinatie van hotel met andere vermaaksfuncties wordt steeds belangrijker. Een hotel als onderdeel van een leisurepark voldoet uitstekend aan de consumentenbehoefte.
- Een dergelijke combinatie is niet in de regio aanwezig en vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument.
- Het hotelaanbod in Zevenaar en de Stadsregio is beperkt en biedt ruimte voor versterking. Daarbij zorgt de aantrekkende economie zeker in de hotelsector voor extra marktkansen.
- De kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en toenemende leegstand is klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking. Een hotel als onderdeel van een leisurepark is onderscheidend en zorgt voor extra bezoekers naar de regio.

Regionale behoefte kinderspeelhal

Het aantal overdekte kinderspeelhallen is de afgelopen 5 jaar snel gegroeid in Nederland¹⁰. Zo is in 2013 in Babberich in het pand van de oude basisschool Kiddiez gestart. Een stand-alone aanbieder met vooral een lokale functie. De overige kinderspeelhallen in de regio liggen vaak dichtbij andere toeristische en recreatieve voorzieningen zoals Het Land van Jan Klaassen naast Landal vakantiepark Stroombroek.

Voor een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee geldt dat de combinatie met de andere functies in het leisurepark het voor een belangrijk deel aantrekkelijk maken. Bijvoorbeeld families met kleine kinderen die het FOC bezoeken en aansluitend de kinderspeelhal. Of families waarvan een deel het outlet center bezoekt en een ander deel de kinderspeelhal. Enigszins vergelijkbaar met Smaland bij Ikea waar de kinderen zich kunnen vermaken. De behoefte aan de kinderspeelhal op de Spoorallee is daarom voor een belangrijk deel bovenregionaal en anders dan die van Kiddiez in Babberich. Ondanks het verschil in verzorgingsfunctie zullen Kiddiez en een kinderspeelhal in het leisurepark op de Spoorallee elkaar op lokaal en regionaal niveau voor een deel kunnen overlappen. Om eventuele overlap en de onderlinge concurrentie te beperken, is het zaak dat beide speelhallen qua concept zo veel mogelijk onderscheidend zijn en elkaar aanvullen. Zoals Kiddiez

⁹ Bron: Consultancy NL 2014,

¹⁰ Zie ook Haalbaarheids- en effectanalyse leisurepark Spoorallee Zevenaar, Goudappel Coffeng mei 2014,

ook anders is dan het Land van Jan Klaassen. Vanwege het verschil in verzorgingsfunctie en doelgroep is er in essentie al een flink onderscheid aanwezig in de concepten van Kiddeiz en een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee.

Conclusie behoefte kinderspeelhal

De vraag of sprake is van een regionale behoefte aan een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord:

- Als het concept zich weet te onderscheiden van de bestaande aanbieders in de omgeving en het ondersteunend is aan het FOC. Zoals Kiddiez nu anders is dan het Land van Jan Klaassen.
- Doordat de kinderspeelhal onderdeel uitmaakt van het leisurepark en voor een deel een bovenregionale functie verzorgt zijn de mogelijkheden hiervoor in de basis aanwezig.
- Bij voldoende onderscheidend vermogen is de kans op leegstand klein.

Regionale behoefte automotive

Wat betreft automotivebedrijven is Zevenaar en de regio redelijk voorzien en zijn er kansen voor verplaatsing van al in Zevenaar gevestigde bedrijven. Een bedrijf dat qua concept sterk inspeelt op de actuele trends en goed past bij de bovenregionale functie van het leisurepark is The Good Car/Bike Company in Zevenaar. Dit bedrijf is gespecialiseerd in elektrische voertuigen. Daarnaast kunnen nieuwe concepten profiteren van de kwaliteit van de locatie en aantrekkingskracht van het leisurepark en de keuzemogelijkheden van de consument vergroten. Bij een vernieuwend concept kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een concept op het gebied van autotuning als Rinspeed en dienstverleners als Carglass of een luxe wasstraat.

Conclusie behoefte automotive

De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van automotive op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord als:

- Het gaat om een voor de regio nieuw concept met onderscheidend vermogen dat inspeelt op het bezoeks-motief van het leisurepark en de bovenregionale aantrekkingskracht van dit park.
- Bij voldoende onderscheidend vermogen is de kans op leegstand klein.

2.3 Regionale behoefte supermarkt

De ontwikkeling van een supermarkt maakt geen onderdeel uit van het leisurepark, maar is bedoeld voor de inwoners van de nieuwbouwwijk Groot Holthuizen. Het gaat hier om een nieuwe woonwijk met in totaal 1.300 woningen¹¹ en 3.000 tot 3.500 inwoners. Met een supermarkt wordt het voor de inwoners van Groot Holthuizen mogelijk om de boodschappen in de eigen wijk te doen. De supermarkt vervult daarnaast een functie als ontmoetingsplek in de nieuwe wijk en vergroot de sociale cohesie. Tevens blijkt uit onderzoek dat een nieuwe wijk aantrekkelijker wordt, indien functies al een supermarkt

¹¹ Bron: gemeente Zevenaar.

aanwezig zijn. Een supermarkt vergroot de aantrekkingskracht van een wijk en kan de afzet van woningen en ontwikkeling van de wijk stimuleren.

De wijkverzorgende supermarkt in Groot Holthuizen omvat maximaal 1.200 m² bvo. De supermarkten in Zevenaar hebben de kans gekregen zich in te schrijven voor deze ontwikkeling. Bij de keuze van de supermarkt stond voor de gemeente Zevenaar de kwaliteit van de voorzieningenstructuur voorop. De supermarktformule COOP scoorde het best. Naast de ontwikkeling van de supermarkt in Groot Holthuizen, zegde COOP toe de supermarkt in het centrum van Zevenaar open te houden en in de kleine kern Babberich een supermarkt te realiseren. Hierdoor is het voor de circa inwoners van Babberich mogelijk (vergeten) boodschappen in de eigen kern te doen.

In 2008 is door MKB Reva onderzoek gedaan naar de supermarktstructuur in Zevenaar¹². Dit onderzoek concludeerde dat een supermarkt in Groot Holthuizen weinig negatieve effecten zal hebben voor de bestaande detailhandels-/supermarktstructuur in de kern Zevenaar, maar dat de supermarkt in Babberich onder druk kon komen te staan. Het risico voor Babberich is door de afspraken met de COOP ondervangen.

In tabel 2.5 is een actuele analyse van de supermarktsector in de gemeente Zevenaar opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkeling van een supermarkt in Groot Holthuizen.

kenmerk	
aantal inwoners gemeente Zevenaar*	32.300
supermarktbestedingen per inwoner**	€ 1.800
koopkrachtbinding***	85%
koopkrachttoevoeiing (als % van totale bestedingen)****	20%
totale marktomvang (in miljoenen euro's)	62
supermarktaanbod gemeente Zevenaar m ² wvo*****	8.500
gerealiseerde vloerproductiviteit per m ² wvo	7.300
* Bron CBS	
** Bron: kengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD	
*** Bron: Gebaseerd op koopstromenonderzoek Stadsregio waarbij rekening is gehouden met een versterking van de supermarktsector en realisatie van supermarkt in Groot Holthuizen	
**** Aanbod is inclusief supermarkt Groot Holthuizen	

Tabel 2.5: Distributieve schets supermarktsector inclusief supermarkt Groot Holthuizen

Uit de analyse blijkt dat de gerealiseerde vloerproductiviteit in de supermarktsector € 7.300,- per m² bedraagt. Dit is circa 10% lager dan de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit in supermarktsector van € 8.100,- per m². Een iets lagere vloerproductiviteit dan het landelijk gemiddelde, hoeft niet te duiden op een probleem. De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is gebaseerd op veel verschillende situaties, variërend van supermarkten in binnensteden en grote stadsdeelcentra tot dorpsupermarkten. Het hoeft

¹² Ruimtelijk-economisch onderzoek supermarktstructuur te Zevenaar, MKB Reva, april 2008.

geen betoog dat een dorpssupermarkt met een lagere vloerproductiviteit uit kan, dan een supermarkt in een binnenstad. Daarnaast is de formule en schaalgrootte van de supermarkten van belang. Rekeninghoudend met de functie en samenstelling van het supermarktaanbod, wordt verwacht dat de supermarkten in de gemeente Zevenaar met een iets ondergemiddelde vloerproductiviteit kunnen renderen en leegstand niet op de loer ligt. Zo bezitten de supermarkten in het centrum een moderne omvang en sterke marktpositie. Net als het onderzoek van MKB Reva constateren wij dat de kleinere dorps-supermarkt in Babberich het onder meer vanwege het beperkte lokale draagvlak moeilijk kan krijgen. Zoals aangegeven zorgen de afspraken tussen de gemeente en COOP ervoor dat deze supermarkt overeind zal blijven.

Voor de supermarkt in Groot Holthuizen geldt eveneens dat het lokale draagvlak met circa 3.000 tot 3.500 inwoners aan de kleine kant is. Dit betekent dat de supermarkt ook bestedingen van buiten de wijk zal moeten trekken. De ligging bij het treinstation en het leisurepark biedt daarvoor mogelijkheden. De supermarkt kan profiteren van aankopen van treinreizigers en bezoekers van het leisurepark die op weg naar huis boodschappen verrichten. Ook kan gedacht worden aan de werknemers van het aangrenzende bedrijventerrein en de werknemers en bezoekers van de andere functies in Zevenaar Oost. Vanwege het sterke supermarktaanbod in het centrum van Zevenaar, achten wij het niet waarschijnlijk dat een wijksupermarkt in Groot Holthuizen veel bestedingen vanuit de andere wijken van Zevenaar zal behalen.

Conclusie behoefte supermarkt Groot Holthuizen

De vraag of er een regionale behoefte is aan een supermarkt in Groot Holthuizen kan met ja worden beantwoord, omdat:

- Deze supermarkt een behoefte vervult van de nieuwe inwoners van de wijk Groot Holthuizen. Het maakt het mogelijk om in de eigen wijk boodschappen doen. Bovendien vergroot een supermarkt de aantrekkelijkheid van een wijk en de sociale cohesie en kan het ontwikkeling van een wijk stimuleren.
- Een wijksupermarkt in Groot Holthuizen zal niet leiden tot uitval en leegstand van bestaande supermarkten in Zevenaar. Door de afspraken tussen gemeente Zevenaar en COOP, wordt het zelfs mogelijk dat de supermarkt in de kleine kern Babberich overeind kan blijven. Daarnaast zal een supermarkt in Groot Holthuizen de koopkrachtbinding- en toevloeiing in enige mate kunnen vergroten.

2.4 Leegstand en impact op de structuur

In deze laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaan we nog eens kort en expliciet in op de mogelijke kans op leegstand en eventuele consequenties voor de voorzieningenstructuur. In dit hoofdstuk is eerder aangetoond dat de kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van een leisurepark klein is. Dit geldt voor alle functies. Desalniettemin volgt hierna een korte schets per functie, van de eventuele consequenties van mogelijke leegstand.

FOC

Op dit moment staat in Nederland en Gelderland circa 7% van de winkelpanden leeg. De leegstand in gemeenten waar een FOC mogelijk effect op zou kunnen hebben, zoals Arnhem, Nijmegen, Doetinchem en Zevenaar bevindt zich ook rond de 7%. Variërend van 6,5% tot 7,5%. Daarbij komen de leegstandspercentages van deze gemeenten overeen met het gemiddelde van gemeenten in een vergelijkbare inwonersklasse. De kans dat de leegstand in Zevenaar en omliggende regio toeneemt als gevolg van de ontwikkeling van een FOC is zoals gezegd zeer klein. De verdringingseffecten zijn klein, verspreiden zij zich over een groot gebied en worden voor een deel gecompenseerd door synergie-effecten.

Relatief gezien kunnen de effecten van een FOC het grootst zijn in de mode en sportwinkels die zich in hetzelfde marktsegment bevinden als de merken van het FOC. Het gaat dan om sportzaken en modewinkels in het hoogwaardige marktsegment. Deze bevinden zich vooral in de A-gebieden van de binnensteden van Arnhem, Nijmegen en Doetinchem. Op dit moment is de leegstand in de A-gebieden beperkt en doet leegstand zich vooral voor in de B- en C-gebieden van deze binnensteden. In het onwaarschijnlijke geval dat door een FOC leegstand zou ontstaan, verwachten wij dat winkelruimten in de A-gebieden van deze binnensteden weer worden ingevuld. De A-gebieden blijven aantrekkelijk als vestigingsplaats voor winkels. Dit in tegenstelling tot de B- en C-gebieden waar de trend is dat winkels vertrekken en worden heringevuld met andere functies (diensten, wonen) of leegstand ontstaat. Dit is een proces dat zich in vrijwel alle B- en C-gebieden van binnensteden in Nederland voordoet en los staat van de ontwikkeling van een FOC.

Voor Zevenaar geldt dat de overlap tussen het FOC met de bestaande winkels klein is. Het gaat om een zeer beperkt aantal winkels die zich in hetzelfde marktsegment bevinden. Deze bevinden zich in het A-gebied van het centrum van Zevenaar. In tegenstelling tot A-gebieden van de centra van Arnhem, Nijmegen en Doetinchem, zal bij een onwaarschijnlijke kans op leegstand, herinvulling met mode en sport in het centrum van Zevenaar lastiger zijn. Dit komt omdat centra met de omvang en functie van Zevenaar het steeds moeilijker krijgen op het gebied van recreatief winkelen. De consument wil ruime keuzemogelijkheden en richt voor het recreatieve winkelen in toenemende op grotere binnensteden als die van Arnhem en Nijmegen. Met of zonder outlet center, geldt dat de consumententrends er voor zorgen dat een functie voor modisch winkelen in centra als die Zevenaar steeds moeilijker zal worden. Vrijkomende panden in het A-gebied kunnen weer opgevuld worden door andere (detailhandels)functies en verplaatsing van aanbieders uit het B- en C-gebied. Deze verplaatsing kan tot leegstand in de B- en C-gebieden leiden, maar betekent ook dat het centrum compacter wordt. Zoals aangegeven is dit een proces dat zich in veel centra met de omvang en functie als die van Zevenaar voltrekt of gaat voltrekken. De vestiging van een outlet center staat hier los van.

Bovendien houdt het centrum van Zevenaar een belangrijke functie als boodschappen-centrum. Dit komt niet in het geding. Hierdoor blijft altijd reuring in het centrum, waardoor het woon-, werk-, en leefklimaat niet in het geding komt als gevolg van de realisatie van het FOC.

Kortom:

- De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van een FOC is uiterst klein. De verdringingseffecten zijn klein en verspreiden zich over een groot gebied. Bovendien moet niet vergeten worden dat de bezoekersstromen naar het FOC ook kansen bieden en ondernemers qua assortiment en marktpositionering kunnen inspelen op het FOC.
- De kans is groot dat eventuele 'theoretische' leegstand in de A-gebieden van de centra van Arnhem, Nijmegen en Doetinchem weer wordt ingevuld. Deze A-gebieden blijven een aantrekkelijke vestigingsplaats voor winkels. Herinvulling van 'theoretische' leegstand in het A-gebied van het centrum van Zevenaar met modische winkels zal lastiger zijn. Centra met de omvang en functie als die van Zevenaar verliezen terrein op het gebied van modisch winkelen. De consument richt zich in steeds sterkere mate op de grotere centra die ruime keuze bieden. Leegstand in het A-gebied van Zevenaar kan opgevuld worden door verplaatsing van andere (detailhandels)functies uit het B- en C-gebied. Dit leidt er toe dat er leegstand in het B- en C-gebied kan ontstaan die door andere functies opgevuld kunnen worden, maar ook dat het centrum compacter wordt. Een dergelijke ontwikkeling is veeleer ingegeven door de algemene trends en ontwikkelingen in het consumentengedrag, dan door de vestiging van een FOC.
- Aantasting van de lokale en regionale voorzieningenstructuur als gevolg van de ontwikkeling van een FOC is daarom niet waarschijnlijk.

Horeca

Ook voor de horeca geldt dat de kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark klein is. Deze doelgericht bezochte en thematische horeca onderscheidt zich in sterke mate van de horeca in het centrum van Zevenaar en de centra in de omgeving. Vanwege het doelgerichte karakter zijn er enige raakvlakken met de fastfood en wegrestaurants op snelweglocaties in de omgeving, zoals de Burgerking, AC en het wokrestaurant bij de huidige afslag van de A12. Door de combinatie met de andere functies van het leisurepark en het bovenregionale karakter van dit park is er ook sprake van onderscheid. Daarnaast is marktruimte in deze sector aanwezig. In het onwaarschijnlijke geval dat ondanks de aanwezige marktruimte en verschil in verzorgingsfunctie leegstand zal ontstaan, zal dit in theorie alleen kunnen gelden voor aanbieders op een locatie als die bij de huidige afslag van de A12. Opgemerkt kan worden dat voor aanbieders op deze locatie het leisurepark ook kansen biedt. Het leisurepark kan dienen als opvanglocatie voor deze aanbieders, indien de huidige afslag van de A12 in Zevenaar dicht gaat.

Kortom: De kans op leegstand is klein en een aantasting van de voorzieningenstructuur onwaarschijnlijk.

Hotel

Voor de hotelsector geldt hetzelfde als voor de horecasector. Het hotel in het leisurepark onderscheidt zich qua verzorgingsfunctie en doelgroep van de hotels in de regio. Daarnaast zijn er ruime marktmogelijkheden aanwezig in deze sector. De kans op leegstand is kortom klein. In het onwaarschijnlijke geval dat er al leegstand zou ontstaan, zou in theorie het hotel bij de huidige afslag van de A12 nog de meeste kans maken. Voor dit hotel geldt net als voor de horeca op deze locatie, dat het leisurepark als opvanglocatie

kan dienen, mocht deze afslag dichtgaan. Om goed in te spelen op het karakter van het leisurepark, is dan een aanpassing van het concept van het hotel nodig.

Kortom: De kans op leegstand is klein en een aantasting van de voorzieningenstructuur onwaarschijnlijk.

Kinderspeelhal

De kans op leegstand is klein bij voldoende onderscheidend vermogen van de kinderspeelhal op de locatie Spoorallee. Het onderscheidend vermogen zit in de basis goed. De kinderspeelhal op de locatie Spoorallee maakt onderdeel uit van het leisurepark, richt zich voor een groot deel op de bovenregionale bezoeker en is ondersteunend aan de andere functies van het park. Daarbij komt dat de aanbieders in de regio zoals Kiddiez of Het land van Jan Klaasen allemaal hun eigen karakter, signatuur en doelgroep hebben. Vanwege de ligging zou Kiddiez in Babberich nog de meeste effecten van een kinderspeelhal kunnen ondervinden, indien er weinig onderscheidend vermogen zou zijn. Het is dan nog maar de vraag of dit ook zou leiden tot leegstand. Mocht dit desondanks toch het geval zijn, dan zou dit geen aantasting van de voorzieningenstructuur betekenen. Een kinderspeelhal vormt geen basisbehoefte voor een dorp en bovendien zijn er in de regio ook nog andere kinderspeelhallen. Wel zou het jammer zijn, omdat de invulling van een oud schoolpand met een kinderspeelhal een mooi voorbeeld is van een succesvolle herinvulling van leegstaand vastgoed.

Kortom: Bij onvoldoende onderscheidend vermogen bestaat er een kleine kans dat de kinderspeelhal in Babberich effect ondervindt en in het uiterste geval dit pand leeg komt te staan. Deze kans is niet groot en zal bovendien niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hierdoor niet direct in het geding.

Automotive

De meeste automotivebedrijven in Zevenaar en regio bevinden zich op een bedrijventerrein. Deze bedrijven kunnen effecten ondervinden van de ontwikkeling van automotive in het leisurepark, indien sprake zou zijn van weinig onderscheidend vermogen. Gezien het karakter en de verzorgingsfunctie van het leisurepark wordt ingezet op een vernieuwend concept met een bovenregionale functie. In het geval dat het onderscheidende vermogen niet aanwezig zou zijn, dan kunnen automotivebedrijven in de regio effecten ondervinden. Het is dan overigens nog maar de vraag of dit ook tot leegstand leidt. Dan zou in het uiterste geval een pand op een bedrijventerrein leeg kunnen komen te staan. Dit zal echter niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur.

Kortom: Bij onvoldoende onderscheidend vermogen is er een kans dat in het uiterste geval een pand op een bedrijventerrein leeg komt te staan. Dit leidt niet tot aantasting van de voorzieningenstructuur. Gezien het karakter en de verzorgingsfunctie van het leisurepark, wordt de kans op onvoldoende onderscheidend vermogen en hiermee leegstand niet groot geacht.

Supermarkt

De supermarkt in Zevenaar Oost vormt geen onderdeel van het leisurepark, maar is primair bedoeld voor de inwoners van Groot Holthuizen. Zoals in dit hoofdstuk eerder is aangetoond is de kans klein dat de ontwikkeling van deze wijksupermarkt leidt tot het omvallen van bestaande supermarkten. De dorpssupermarkt in Babberich is het meest kwetsbaar, maar wordt door de afspraken tussen gemeente en COOP juist beschermd.

Kortom: De kans op leegstand is klein. Daarnaast wordt het door deze ontwikkeling mogelijk gemaakt om een dorpssupermarkt in Babberich overeind te houden. Er is daarom geen sprake van een aantasting van de voorzieningenstructuur, maar eerder van een verbetering.

3 Conclusie

In dit afsluitende hoofdstuk zijn de belangrijkste resultaten en conclusies uit de toets aan de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking kort op een rij gezet:

- *Regionale behoefte FOC:* De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een FOC in Zevenaar kan volmondig met ja worden beantwoord. Een bezoek aan een Factory Outlet Center is een populaire vrijetijdsbesteding. Het aanbod aan FOC meters in Nederland en het aangrenzende Duistland is beperkt. In Oost-Nederland en de Stadsregio Arnhem Nijmegen is helemaal geen FOC aanwezig. Met de ontwikkeling van een FOC op de Spoorallee in Zevenaar wordt een concept toegevoegd dat nieuw is voor de regio en grotendeels aanvullend en complementair is aan het bestaande aanbod. Hiermee worden de keuzemogelijkheden voor de inwoners van de regio vergroot qua diversiteit en prijs. Inwoners van Zevenaar en de omliggende regio hoeven nu niet meer anderhalf uur te rijden om een outlet center te kunnen bezoeken, maar kunnen in de eigen regio terecht.

In het rapport: 'Haalbaarheid en effecten leisurepark Spoorallee Zevenaar' is bovendien aangetoond dat er volop markt aanwezig is voor een FOC op deze locatie. Daarnaast is binnen de Stadsregio enige marktruimte aanwezig voor uitbreiding van het winkelaanbod in de branchegroep mode & luxe aanwezig. Vanwege de beperkte verdringingseffecten van een FOC, die bovendien voor een groot deel worden gecompenseerd door synergie-effecten, wordt het niet realistisch geacht dat een toename van de leegstand zal optreden. Onderzoek van Ecorys naar de effecten van de FOC's op de ontwikkeling van leegstand bevestigt deze conclusie. De kans op een verslechtering van de regionale detailhandelsstructuur en toenemende leegstand is kortom klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur. Met een FOC nemen de keuzemogelijkheden voor de regionale consument toe en worden bovendien nieuwe bezoekers naar de regio getrokken.

- *Regionale behoefte horeca:* De vraag of er regionale behoefte voor de ontwikkeling van doelgericht bezochte en thematische horeca op de locatie Spoorallee aanwezig is kan volmondig met ja worden beantwoord. De locatie Spoorallee biedt mede vanwege de ligging aan de A12 goede uitgangspunten voor doelgericht bezochte horeca zoals wegrestaurants, fastfood en themarestaurants. De ontwikkeling van doelgericht bezochte horeca op de locatie Spoorallee speelt in op trends als de toenemende

themativering en filialisering in de horeca. Daarnaast speelt het in op de actuele wensen van de consumenten die in steeds sterkere mate een combinatie en clustering van functies willen. In Zevenaar en de regio zijn enkele fastfood- en wegrestaurant op snelweglocaties gevestigd, maar is geen sprake van een divers cluster horecaformules in combinatie met andere leisurefuncties. De Spoorallee is hiervoor een aantrekkelijke locatie. Zeker als onderdeel van een leisurepark. Hiervoor is ook op regionaal niveau marktruimte en behoefte aanwezig. Het aanbod aan horeca en restaurants blijft wat achter in Zevenaar en regio. Daarbij biedt het economische herstel extra kansen voor de horeca. Met de ontwikkeling van dit thans in de regio ontbrekende horecacluster nemen de keuzemogelijkheden voor de (boven)regionale consument toe. Vanwege het onderscheidende concept en de aanwezig marktruimte is de kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand klein. De ontwikkeling van een compact en gethematiseerd doelgericht bezocht horecacluster betekent eerder een versterking van de structuur en vergroot de keuzemogelijkheden van de consument. De locatie Spoorallee kan gebruikt worden voor thans niet in geconcentreerde vorm in de regio op snelweglocaties aanwezige formules als Pizzahut, Subway, KFC, La Place en Haje. Daarnaast kan de locatie Spoorallee dienen als opvanglocatie voor de restaurants aan de huidige afslag Zevenaar van de A12.

- *Regionale behoefte hotel:* De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van een hotel op de locatie Spoorallee kan kortom volmondig met ja worden beantwoord. De Spoorallee vormt een aantrekkelijke en onderscheidende locatie voor een hotel. Vanwege de ligging bij de A12 en treinstation en als onderdeel van het leisurepark. Een dergelijke combinatie is niet in de regio aanwezig en vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument. Het beperkte aanbod in Zevenaar en de Stadsregio, de aantrekkende economie en het sterk toenemende belang van de combinatie hotel en leisure maken dat er ruimte en behoefte is aan een versterking van het hotelaanbod. De kans op een verslechtering van de voorzieningenstructuur en leegstand is zeer klein. Eerder zal sprake zijn van een versterking van de structuur.
- *Regionale behoefte kinderspeelhal:* De vraag of sprake is van een regionale behoefte aan een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord als het concept zich weet te onderscheiden van de bestaande aanbieders in de omgeving. Doordat de kinderspeelhal onderdeel uitmaakt van het leisurepark en voor een deel een bovenregionale functie verzorgt zijn de mogelijkheden hiervoor in de basis aanwezig. De kracht van een kinderspeelhal op de locatie Spoorallee ligt voor een belangrijke deel in de combinatie met de andere onderdelen van het leisurepark zoals het FOC. De behoefte aan de kinderspeelhal is daarmee voor een groot deel bovenregionaal. Op regionaal niveau wordt er met de ontwikkeling van een kinderspeelhal op een goed bereikbare locatie ingespeeld op de landelijke groei van het aantal kinderspeelhallen. Bedacht dient te worden dat er enige overlap kan optreden met de kinderspeelhal in Kiddiez in Babberich. Eventuele regionale concurrentie kan beperkt worden indien de concepten van beide kinderspeelhallen zich van elkaar weten te onderscheiden. Zoals Kiddiez nu anders is dan het Land van Jan Klaassen.
- *Regionale behoefte automotive:* De vraag of er regionale behoefte is aan de ontwikkeling van automotive op de locatie Spoorallee kan met ja worden beantwoord als het gaat om een voor de regio compleet nieuw concept. Daarnaast kan de ontwikkeling dienen als opvanglocatie als de huidige afslag van de A12 wordt afgesloten en een bedrijf als bijvoorbeeld The Good Car Company wil verplaatsen en uitbreiden. Dit

bedrijf past vanwege haar onderscheidende concept goed bij het leisurepark en kan daar profiteren van de bovenregionale aantrekkingskracht van het park.

- *Regionale behoefte supermarkt:* De vraag of er regionale behoefte is voor de ontwikkeling van een wijksupermarkt in Groot Holthuizen kan met ja worden beantwoord. Deze supermarkt voorziet in een behoefte van de inwoners van deze nieuwe wijk en maakt het mogelijk om in de eigen wijk boodschappen doen. Bovendien vergroot een supermarkt de aantrekkelijkheid van een wijk en de sociale cohesie en kan het ontwikkeling van een wijk stimuleren. Een wijksupermarkt in Groot Holthuizen zal niet leiden tot uitval en leegstand van bestaande supermarkten in Zevenaar. Door de afspraken tussen gemeente Zevenaar en COOP, blijft de supermarkt in de kleine kern Babberich overeind. Daarnaast zal een supermarkt in Groot Holthuizen de koopkrachtbinding- en toevloeiing in enige mate kunnen vergroten.
- *Leegstand en impact op de voorzieningenstructuur:* De kans op leegstand als gevolg van de ontwikkeling van het leisurepark is klein. In het onwaarschijnlijke geval dat leegstand zou ontstaan zal dit niet leiden tot een aantasting van de voorzieningenstructuur. Leegkomende panden in de centrumgebieden (A-gebied) zijn aantrekkelijk voor een herinvulling met nieuwe functies. Het woon-, werk-, en leefklimaat komt hiermee niet in het geding als gevolg van dit ontwikkelingsplan.

Bijlage 14



Apeldoorn, 25 april 2008

In opdracht van:
Gemeente Zevenaar

Apeldoorn, 25 april 2008

T. Pals
Drs. R. Sluiskes

© MKB Reva BV, 2008

Niet uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook en eveneens in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van MKB Reva te Apeldoorn. Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootste mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook ontstaan en op welke grond dan ook.



Wet van 1990
over de
aanpak van
overvaldelingen

Wet van 1990
over de
aanpak van
overvaldelingen

Wet van 1990
over de
aanpak van
overvaldelingen

Wet van 1990
over de
aanpak van
overvaldelingen

Wet van 1990
over de
aanpak van
overvaldelingen

Wet van 1990
over de
aanpak van
overvaldelingen

Wet van 1990
over de
aanpak van
overvaldelingen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Ontwikkelingen in de detailhandel	6
2.1	Marktontwikkelingen	6
2.2	Beleidsontwikkelingen	8
3	Situatieschets Zevenaar	10
4	Distributieve mogelijkheden	13
4.1	Huidige situatie	13
4.2	Toekomstige situatie	14
5	Analyse huidige supermarktstructuur	16
6	Conclusies en advies	21
6.1	Conclusies	21
6.2	Advies	22

1 Inleiding

Zevenaar breidt uit naar het zuidoosten. In het gebied dat ruwweg begrensd wordt door de A12, de spoorlijn Arnhem-Winterswijk en de Betuwelijn wordt een nieuwbouwwijk gerealiseerd onder de naam Groot-Holthuizen en een bedrijventerrein met de naam 7Poort. Het bedrijventerrein komt aan de noordoostelijke kant van het plangebied langs de A12 en de woonwijk in het middengebied en het zuidelijk en westelijk deel van het plangebied. In totaal worden ca. 1.500-1.700 woningen gerealiseerd in de komende 10 jaar. Door de begrenzing in de vorm van landelijke en regionale infrastructuur heeft het woongebied een tamelijk geïsoleerde ligging. De zgn. compromisgronden scheiden Groot-Holthuizen van de overige bebouwing van Zevenaar, wat de geïsoleerde ligging verder versterkt. In het stedenbouwkundig plan voor de wijk wordt de ligging als een kracht gezien door een buurtschappen-thema te kiezen: landelijk wonen, maar toch in de nabijheid van Zevenaar.

Groot-Holthuizen krijgt een treinstation op de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Bij het station komt een open ruimte als een dorpsbrink met diverse voorzieningen rondom. Een van de beoogde voorzieningen is een supermarkt. Hierbij is de vraag gesteld wat de mogelijkheden voor een supermarkt op deze locatie zijn.

De gemeente Zevenaar heeft MKB Reva, adviesbureau voor ruimtelijke economie en vastgoed, gevraagd deze vraag te beantwoorden. MKB Reva heeft in 2004 een distributie-planologisch onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor de detailhandel in Zevenaar. In een vervolg hierop is MKB Reva als centrummanager aan de slag gegaan, waarbij de belangrijkste taken met name liggen in het van de grond krijgen van een kwaliteitsverbetering van het centrum van Zevenaar, met name het zgn. middengebied van het centrum. MKB Reva heeft hiermee in de afgelopen jaren goed inzicht gekregen in het functioneren van de detailhandel in Zevenaar.

De vraag over de mogelijkheden voor de beoogde supermarkt in Groot-Holthuizen zal mede bekeken worden in het licht van de bestaande detailhandels-/supermarktstructuur van Zevenaar.

Vraagstelling

Dit onderzoek kent de volgende centrale vragen:

- Wat zijn de distributieve mogelijkheden voor de supermarktbranche in Zevenaar en is er (distributieve) ruimte voor een supermarkt in Groot-Holthuizen?
- Hoe zou een supermarkt in Groot-Holthuizen in de bestaande supermarktstructuur kunnen worden ingepast?

Om deze vragen te kunnen beantwoorden wordt ten eerste een distributie-pla-nologisch onderzoek voor de supermarktbranche in Zevenaar uitgevoerd. Op basis van cijfers uit het dpo uit 2004 en indien mogelijk actuele cijfers wordt een berekening van de marktruimte in de supermarktbranche gemaakt. Dit wordt zowel gedaan voor de huidige situatie als voor een toekomstige situatie waarbij het inwoneraantal van Zevenaar als gevolg van nieuwbouw gestegen is. Op basis van deze berekening wordt aangegeven of, en zo ja hoe groot, de uitbreidingsruimte is.

Deze uitbreidingsruimte wordt afgezet tegen de bestaande detailhandelsstruc-tuur en supermarktstructuur. Dit moet de vraag beantwoorden of de uitbrei-dingsruimte in Groot-Holthuizen dient te worden ingevuld of wellicht elders in Zevenaar. Een analyse van de huidige supermarktstructuur zal het kader voor deze vraag vormen.

De uitkomst van het onderzoek is een antwoord op de vraag of er een super-markt in Groot-Holthuizen kan komen, hoe groot deze kan worden en wat de gevolgen voor de bestaande supermarktstructuur zullen zijn.

Deze rapportage is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 worden enkele alge-mene trends en ontwikkelingen in de detailhandel aangegeven. Hoofdstuk 3 zoomt in op de situatie in Zevenaar en geeft enkele cijfers en kengetallen, een beschrijving van de detailhandelsstructuur en een korte terugblik op het dpo uit 2004.

Hoofdstuk 4 bevat de draagvlakanalyse die cijfermatig aangeeft of er uitbrei-dingsruimte voor de supermarktbranche in Zevenaar is. In hoofdstuk 5 wordt een analyse gemaakt van de huidige supermarktstructuur. Hoofdstuk 6 sluit af met conclusies, waarin de onderzoeksvragen zullen worden beantwoord.

2 Ontwikkelingen in de detailhandel

De detailhandel is voortdurend in beweging als gevolg van veranderingen in zowel vraag- als aanbodzijde. Daarnaast beïnvloeden de diverse overheden de detailhandel, onder meer door het ruimtelijke detailhandelsbeleid. Dit hoofdstuk geeft enkele van deze ontwikkelingen weer.

2.1 Marktontwikkelingen

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Demografische ontwikkelingen hebben gevolgen voor het consumentengedrag. Gedacht kan worden aan trends als ontgroening, vergrijzing en verkleuring van de bevolking. Verder is er sprake van een toenemende huishoudensverdunning: de gemiddelde huishoudensgrootte blijft afnemen. Dit vertaalt zich weer in veranderende wensen en eisen van de consument, bijvoorbeeld de vraag naar andere producten, kleinere verpakkingen, ruimere openingstijden, e.d..

Daarnaast wordt de consument steeds mobieler en grilliger. De individualisering en minder sterke sociale structuren hebben geleid tot een grote diversiteit aan levensstijlen en daarmee ook aan kooppatronen. Hierdoor is onder meer de vraag naar meer keuzemogelijkheden en andere winkel- vrije tijdsconcepten toegenomen.

Het steeds meer ingeburgerd raken en vanzelfsprekend worden van het gebruik van internet en het kopen via internet geeft de consument een grote informatiebron en de mogelijkheid om bij wijze van spreken over de hele wereld producten te kopen.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Een kenmerk van het naoorlogse winkellandschap in Nederland was de hiërarchische en fijnmazige structuur van winkelgebieden. Vooral afstand was bepalend voor het gedrag van de consument. Deze structuur heeft geleid tot een bepaalde uniformiteit en een gebrek aan dynamiek. De traditionele indeling is vervangen door een meer functionele indeling, waarbij het koopmotief van de consument een belangrijkere rol speelt. Doorgaans wordt onderscheid gemaakt tussen boodschappen doen, recreatief winkelen en gerichte aankopen. Voor dagelijks benodigde boodschappen zijn met name gemak, efficiency en bereikbaarheid belangrijke aspecten. De efficiency uit zich in het bezoeken van steeds dezelfde winkelvoorzieningen, waar artikelen snel op de bekende plaatsen te vinden zijn. Ongeveer driekwart van de consumenten gaat bij boodschappen doen steeds naar dezelfde winkels (bron: Bolt, 2003). Concentratie van het (boodschappen)aanbod en gratis parkeergelegenheid vergroten hierbij het gemak voor de consument. Ook one-stop-shopping, het in één keer inkopen van de boodschappen voor een groter aantal dagen, past binnen de eisen van gemak en efficiency. Door de toegenomen mobiliteit hoeven deze

winkelgebieden voor veel consumenten niet meer "om de hoek" te liggen, al blijft nabijheid een belangrijke factor.

Bij recreatief winkelen zijn de attractiviteit en breedte van het aanbod belangrijk. Winkelen is meer dan boodschappen doen: beleving wordt steeds meer het codewoord, aangepast op de life-style en kooppatronen van de consumenten. De kwaliteit van de (gebouwde) omgeving, de aanwezigheid van horeca en terrassen, markten, gespecialiseerde winkels, bezienswaardigheden, culturele voorzieningen, leisure en winkelsfeer geven centra een eigen karakter en eigen beleving en maken ze aantrekkelijk voor de recreatieve consument. Naast binnensteden trekken ook nieuwe concepten als factory outlet centers en themacentra recreatieve consumenten.

Bij doelgerichte non-foodaankopen komt combinatiebezoek met andere winkels weinig voor. Voorbeelden hiervan zijn bouwmarkten en tuincentra. Bij sommige doelgerichte aankopen vindt echter meestal vooraf wel een goede oriëntatie plaats, zoals bij meubels en keukens. Veel ruimte, goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn vanwege het volumineuze karakter van deze artikelen vaak een belangrijke voorwaarde.

Buurt- en wijkwinkelcentra en kleine dorpscentra richten zich voornamelijk op boodschappen doen, voor recreatief winkelen kunnen consumenten terecht in de stadscentra en gerichte aankopen vinden veelal op perifere locaties plaats. In deze indeling zijn winkelgebieden complementair aan elkaar; ieder winkelgebied heeft zijn eigen functie.

Ook op deze functionele indeling is kritiek gekomen dat ze te statisch is en geen aandacht heeft voor de maatschappelijke en economische dynamiek.

Ruimtelijke uitgangspunten (het niet beschadigen van de bestaande structuur) komen snel boven economische uitgangspunten (het vergroten van dynamiek). Op deze manier zijn er te weinig concurrentieprikkels en is de sector te weinig innovatief. De uitdaging ligt dan ook in het vinden van een goede balans tussen het behouden of creëren van een goede ruimtelijke structuur en het tijdig investeren in en vernieuwen van winkels, winkelconcepten en winkelcentra, zodat die tegemoet kunnen komen aan de steeds weer veranderende wensen van de consument.

Een andere belangrijke trend aan de aanbodzijde is de schaalvergroting. Zo is sinds 1995 het totale winkelaanbod bijna verdubbeld van 16 miljoen m² naar een verwachte 30 miljoen m² in 2010. Dit terwijl het aantal vestigingen nauwelijks is toegenomen. Ook de bestedingen van consumenten hebben bij lange na geen maat gehouden met de toename van het aanbod. De schaalvergroting legt druk op de onderkant van hiërarchie van de winkelstructuur, zoals buurtvoorzieningen en winkels in kleine kernen, die vaak niet kunnen concurreren met het brede aanbod elders.

2.2 Beleidsontwikkelingen

Door het voeren van een locatiebeleid schept de overheid de kaders voor waar winkels zich mogen vestigen. Dit beleid is jarenlang in de Nota's over de Ruimtelijke Ordening vastgelegd. De huidige fijnmazige detailhandelsstructuur is vooral een gevolg van het jarenlang gevoerde restrictief ruimtelijke ordeningsbeleid. Detailhandelsvestigingen werden in beginsel uitgesloten op locaties die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied liggen. Sinds begin jaren zeventig was voor een aantal branches perifere detailhandelsvestiging (PDV) mogelijk: voor verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen en winkels die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben (o.a. bouwmarkten, tuincentra en woninginrichting). Dit PDV-beleid is in de jaren negentig uitgebreid met beleid ten aanzien van grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV): in 13 stedelijke knooppunten werden locaties aangewezen voor geconcentreerde grootschalige detailhandel, waarbij niet langer de aard van het artikel, maar de omvang van de winkel bepalend was.

Dit beleid is succesvol geweest in die zin dat zowel kleinere kernen als grote steden over leefbare en dynamische centrumgebieden beschikken met een relatief hoogwaardig en compleet aanbod (bron: HBD; Dynamische winkelgebieden, 2004). Aan de andere kant heeft het restrictieve beleid ervoor gezorgd dat marktpartijen de gaten in de regelgeving zochten en zo is eerder een aanbod- dan een vraaggestuurde markt ontstaan.

In de Nota Ruimte heeft de regering het ruimtelijk beleid voor Nederland voor de periode tot circa 2020 vastgelegd. Deze nota kent geen specifiek ruimtelijk beleid voor de detailhandel. Er wordt een geïntegreerd beleid geformuleerd voor bedrijven en voorzieningen. Onder het motto "centraal wat moet, decentraal wat kan" zet de Nota Ruimte in op decentralisatie van bevoegdigheden op het vlak van het ruimtelijk beleid.

Toch blijft de rijksoverheid betrokken bij het ruimtelijk detailhandelsbeleid. Tijdens de behandeling van de Nota Ruimte in de Tweede Kamer is een motie aangenomen die de motiveringsplicht in het kader van het ruimtelijk beleid aanscherpt. Zo mogen nieuwe vestigingslocaties voor de detailhandel niet ten koste gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Daarnaast kunnen gemeenten in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel opnemen. Verder blijft het Rijk betrokken bij het ruimtelijk detailhandelsbeleid via een procedurele toetsing van de handelswijze van de provincies, die op hun beurt de verantwoordelijkheid krijgen om de plannen van gemeenten inhoudelijk te beoordelen.

Recente jurisprudentie (uitspraak Raad van State) laat zien dat “duurzame ontvrichting van het voorzieningenpatroon” een ruimtelijk relevant gegeven is en daarmee een criterium voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Deze uitspraak is dus in lijn met de aangescherpte Nota Ruimte.

Gemeenten zijn dus primair verantwoordelijk voor het beleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening op hun grondgebied. Provincies hebben een toetsende rol voor projecten met bovenlokale effecten. De Tweede Kamer heeft bij de behandeling van de Nota Ruimte de motiveringsplicht aangescherpt. Provincies en gemeenten moeten middels streekplannen c.q. structuur- en bestemmingsplannen een deugdelijke onderbouwing verzorgen. Vanwege de huidige decentralisatie is het eens te meer van groot belang dat gemeenten en provincies hun detailhandelsbeleid vastleggen in detailhandelsnota's die een onderbouwing kunnen vormen voor de streek-, structuur- en bestemmingsplannen. Dergelijke nota's zorgen voor een continuïteit in beleid en geven ondernemers houvast bij vraagstukken en beslissingen ten aanzien van hun bedrijfsomgeving. In februari 2006 heeft het IPO (interprovinciaal overleg) aan de minister van VROM richtlijnen met betrekking tot branchebeperkingen voor perifere detailhandel voorgelegd. In grote lijnen wordt hierbij het oude pdv- en gdv-beleid gevolgd. Het IPO heeft aangegeven de bestaande detailhandelsstructuur te willen ondersteunen en beschermen. Weidewinkels worden hierbij expliciet verboden. De minister heeft deze richtlijnen onderschreven.

3 Situatieschets Zevenaar

De gemeente Zevenaar ligt in de Liemers in het zuiden van de provincie Gelderland. Sinds de herindeling van 2005 bestaat de gemeente uit de kernen Angerlo, Babberich, Giesbeek, Lathum en Zevenaar.

De bevolkingsomvang van de gemeente per 1 januari 2007 is weergegeven in tabel 3.1.

Tabel 3.1: Inwoneraantal gemeente Zevenaar per kern

<i>Kern</i>	<i>Inwoners</i>
Angerlo	1.364
Babberich	1.871
Giesbeek	2.831
Lathum	1.159
Zevenaar	24.615
Totaal	31.840

Bron: Website gemeente Zevenaar, april 2008

Het is de verwachting dat het inwoneraantal van de gemeente de komende jaren licht zal stijgen. Het CBS verwacht een inwoneraantal van 32.761 in 2010, van 33.768 in 2015 en van 34.584 in 2020. Deze toename wordt veroorzaakt door woningbouw. Tot 2015 zullen ca. 2.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Zonder woningbouw zal de bevolkingsomvang in 2020 kleiner zijn dan nu.

Detailhandel

De gemeente Zevenaar beschikt over ca. 72.340 m² verkoopvloeroppervlak (vvo) detailhandel, verdeeld over 212 verkooppunten. Zevenaar heeft van de verschillende kernen veruit het grootste aanbod, zoals weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2: Detailhandelsaanbod gemeente Zevenaar per kern in m² vvo

<i>Kern</i>	<i>Totaal</i>	<i>Food</i>	<i>Non-food</i>
Angerlo	190	100	90
Babberich	535	300	235
Giesbeek	1.795	500	1.295
Lathum	1.500	0	1.500
Zevenaar	68.320	7.430	60.890
Totaal	72.340	8.330	64.010

Zevenaar beschikt over ruim 68.000 m² vvo, verdeeld over 198 verkooppunten. Giesbeek beschikt over 9 verkooppunten, Angerlo en Babberich beide

Zevenaar beschikt over ruim 68.000 m² vvo, verdeeld over 198 verkooppunten. Giesbeek beschikt over 9 verkooppunten, Angerlo en Babberich beide over 4 en Lathum over 1. Het winkelaanbod in de kleine kernen van de gemeente is dus zeer beperkt en incompleet, zelfs op het gebied van de dagelijkse boodschappen. Hiervoor is men dus op omliggende plaatsen aangewezen. Voor de inwoners van Babberich is dit in eerste instantie Zevenaar. Bij het gereed komen van de nieuwe regionale weg van Babberich naar de nieuwe aansluiting op de A12 kan het centrum van Didam voor inwoners van Babberich wellicht ook een optie worden.

Consumenten uit Angerlo, Giesbeek en Lathum zullen in mindere mate op Zevenaar georiënteerd zijn. Vanuit deze kernen zijn de winkelgebieden van o.a. Doesburg en Westervoort beter bereikbaar en dus meer voor de hand liggend. Zevenaar heeft echter de beschikking over een kernwinkelgebied dat groter is dan dat van Westervoort en Doesburg en zal daarom toch aantrekkingskracht uitoefenen op de inwoners van Angerlo, Giesbeek en Lathum. Daarnaast zijn grotere plaatsen in de omgeving als Arnhem en Doetinchem door de omvang van hun detailhandelsaanbod interessant voor consumenten uit de gemeente Zevenaar. Hetzelfde geldt voor de grote concentratie grootschalige detailhandel op het bedrijventerrein langs de A12 bij Duiven en Westervoort met Ikea als trekker.

Detailhandelsstructuur Zevenaar

Het kernwinkelgebied van Zevenaar heeft een langgerekte structuur en strekt zich uit langs de as Grietsestraat, Marktstraat. Aan de noordzijde van het winkelgebied vormen drie supermarkten de trekkers, te weten de Aldi (noordwestzijde), Albert Heijn en C1000 (noordoostzijde). De Markt en het Masiusplein vormen de zuidelijke punt van het winkelgebied. De Markt kan als een horecaplein worden betiteld. Op het Masiusplein wordt momenteel een nieuw winkelgebied ontwikkeld dat aantakt op de Marktstraat. Tegenover het Masiusplein ligt de vierde supermarkt in het centrum, de Coop.

Het middengebied van de winkelas kan als zwakste deel worden betiteld. De uitstraling van diverse panden laat hier te wensen over, waardoor het geen optimale verbinding vormt tussen beide polen van het winkelgebied. Het hier gelegen Raadhuisplein functioneert niet als gezellig middelpunt of hart van het centrum. De pleinwanden hebben een beperkte uitstraling en de winkel-functie komt (mede hierdoor) niet goed uit de verf.

Op diverse plekken loopt het winkelgebied uit in één van de zijstraten, o.a. bij de Didamsestraat, een verbindingsstraat richting een van de parkeerplaatsen, waar bovendien de Hema als trekker kan worden gezien.

Buiten het kernwinkelgebied is in Zevenaar sprake van enige verspreide bewinkeling, waaronder twee supermarkten met een buurtverzorgende functie. Verder is sprake van grootschalige detailhandel op perifere locaties.

In hoofdstuk 5 wordt de detailhandelsstructuur, toegespitst op de supermarkten, uitgebreider beschreven.

Distributie-planologisch onderzoek 2004 en centrummanagement

In het najaar van 2004 heeft MKB Reva in opdracht van het Algemeen Ondernemersverbond Zevenaar een distributie-planologisch onderzoek (dpo) voor Zevenaar uitgevoerd. In het kader van dit dpo zijn panelgesprekken met ondernemers gehouden, is een telefonische consumentenenquête in Zevenaar en een passantenenquête in het winkelgebied uitgevoerd. Aan de hand van de deelonderzoeken is de distributieve ruimte (marktruimte) voor de detailhandel berekend. Tevens heeft een onderzoek plaats gevonden naar de wenselijkheid van betaald parkeren in Zevenaar.

Een belangrijke conclusie uit het onderzoek was dat de detailhandel in Zevenaar, ondanks het grote aanbod, onder zijn niveau presteert. Voor diverse branches bleken uitbreidingsmogelijkheden te bestaan, maar deze werden door de ondernemers niet ingevuld, getuige ook de voorkomende leegstand. Het niet goed functioneren van de detailhandel sprak ook uit de beperkte uitstraling en kwaliteit van relatief veel panden in het winkelgebied. Door de herontwikkeling van de kop van de Grietsestraat en de plannen voor het Masiusplein zou het middengebied in de toekomst de zwakke schakel worden. MKB Reva schatte het gevaar dat het middengebied niet de schakel tussen de noordelijke en zuidelijke pool van het winkelgebied kon vormen groot in. Daarom is geadviseerd met het middengebied een kwaliteitsslag te maken. Aangegeven is dat samenwerking tussen ondernemers en gemeente hierbij van groot belang is. Uit het onderzoek naar betaald parkeren bleek dat de schaal en functie van het centrum van Zevenaar de invoering van betaald parkeren niet in de weg stonden. Wel is aangegeven dat betaald parkeren niet het probleem van de parkeer capaciteit zou oplossen en dat betaald parkeren van invloed zou kunnen zijn op de interne samenhang in het centrum.

Als vervolg op het dpo heeft de gemeente Zevenaar in het najaar van 2005 opdracht gegeven voor centrummanagement om de gedane aanbevelingen in de praktijk te brengen. In de eerste fase van het centrummanagement heeft het accent gelegen op een inventarisatie van de investeringsplannen van de ondernemers en het van de grond krijgen c.q. begeleiden van een kwaliteitsslag in het middengedeelte van het winkelgebied. De tweede fase, het verder begeleiden van ondernemers en gemeente in de beoogde kwaliteitsslag loopt nog. Aangezien de toekomst van het gemeentehuis een belangrijke positie in het traject inneemt en hier nog geen duidelijkheid over is, is het centrummanagement enige tijd op een laag pitje gezet.

4 Distributieve mogelijkheden

Dit hoofdstuk gaat in op de distributieve mogelijkheden – potentiële omzetten, haalbare winkelloppervlaktes – voor Zevenaar, in het bijzonder voor de supermarktbranche.

Door de mogelijkheden af te zetten tegen de huidige winkelloppervlaktes komt meer inzicht in de mogelijkheden tot uitbreiding.

In dit hoofdstuk worden de huidige en toekomstige distributieve mogelijkheden van de supermarktbranche in Zevenaar berekend. Dit zal gebeuren aan de hand van de volgende variabelen:

- a) de grootte van het verzorgingsgebied;
- b) het gemiddelde inkomen c.q. bestedingen;
- c) de koopkrachtbinding;
- d) de koopkrachttoevloeiing.

In de eerste paragraaf wordt de huidige situatie weergegeven en in de tweede vraag wordt de situatie voor de toekomst ingeschat.

4.1 Huidige situatie

Ad a; de grootte van het verzorgingsgebied

In deze analyse bestaat het verzorgingsgebied uit de inwoners van Zevenaar en Babberich. Deze kernen tellen samen 26.500 inwoners. Consumenten uit omliggende kernen worden in de analyse meegenomen via de toevloeiing.

Ad b; het gemiddelde inkomen c.q. de bestedingen

Het gemiddelde bestedingsbedrag per hoofd van de bevolking op jaarbasis bedroeg in 2006 (meest recente beschikbare cijfers) € 2.118,- voor de foodsector en € 2.614,- voor de non-foodsector (Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel). Het gaat hier om toonbankbestedingen, dat wil zeggen de bestedingen die door de consument worden gedaan in winkels.

Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt in de gemeente Zevenaar ongeveer op het landelijke gemiddelde (bron: CBS 2008). Hierdoor wordt voor de bestedingscijfers in Zevenaar uitgegaan van het landelijke gemiddelde, te weten € 2.118,- in de foodsector en € 2.614,- in de non-foodsector.

Ad c; de koopkrachtbinding

In 2004 is een koopkrachtbinding vastgesteld van 91% in de foodsector en 72% in de non-foodsector. De nieuwbouw van de Albert Heijn en de verplaatsing van de Aldi die kort na het onderzoek plaats vonden is de koopkrachtbinding in de foodsector naar verwachting licht gestegen. Voor de huidige situatie wordt een koopkrachtbinding van 93% ingeschat.

Ad d; de koopkrachttoevloeiing

Voor de koopkrachttoevloeiing wordt aan de percentages vastgehouden zoals die in 2004 zijn vastgesteld, te weten 14% in de foodsector en 36% in de non-foodsector.

Op basis van de hierboven beschreven variabelen zijn in tabel 4.1 de potentiële omzetten en het haalbare winkelvloeroppervlak berekend.

Tabel 4.1: Draagvlakanalyse Zevenaar (incl. Babberich)

	<i>Gehele foodsector</i>	<i>Supermarktbranche</i>
Omvang verzorgingsgebied	26.500	26.500
Bestedingen per hoofd	€ 2.118	€ 1.805
Koopkrachtbinding	93%	93%
Koopkrachttoevloeiing	14%	14%
Potentieel aanwezige omzet	€ 60,7 mln.	€ 51,7 mln.
Omzetnorm per m ² / vloerproductiviteit	€ 6.400	€ 7.000
Haalbaar verkoopvloeroppervlak	9.500 m ²	7.400 m ²
Huidig verkoopvloeroppervlak*	7.730 m ²	6.740 m ²

Bron: Locatus Verkenner 2008 en Supermarktgids dec. 2007

Tabel 4.1 laat zien dat in de foodsector als geheel in de huidige situatie een uitbreidingsruimte van ruim 1.800 m² vvo ligt, waarvan ca. 650 m² in de supermarktbranche.

4.2 Toekomstige situatie

Voor de toekomstige situatie worden de variabelen opnieuw ingeschat.

Ad a; de grootte van het verzorgingsgebied

Het is de verwachting dat het inwoneraantal van de gemeente licht zal stijgen als gevolg van woningbouw. De meeste woningbouw zal zich in Zevenaar zelf concentreren. Voor de middellange termijn (5-7 jaar) wordt daarom een stijging van de omvang van het verzorgingsgebied verwacht van de huidige 26.500 naar 28.300.

Ad b; het gemiddelde inkomen c.q. de bestedingen

Voor de vergelijkbaarheid van de beide analyses wordt het bestedingsniveau gehandhaafd op het Nederlands gemiddelde.

Ad c; de koopkrachtbinding

Versterking van de supermarktbranche, hetzij in Groot Holthuizen, hetzij elders in Zevenaar, zal een positieve invloed op de koopkrachtbinding hebben.

Ook de realisatie van het Masiusplein zal de koopkrachtbinding versterken. Voor de toekomst schat MKB Reva een binding van 95% in de foodsector in.

Ad d; de koopkrachttoevloeiing

Door de realisatie van het Masiusplein verwacht MKB Reva dat het kernwinkelgebied van Zevenaar zijn positie in de regio kan versterken. Dit zal met name invloed hebben op de non-foodsector, maar ook op de foodsector, zij het beperkt. MKB Reva schat een koopkrachttoevloeiing van 15% in voor de toekomstige situatie.

Dit heeft de volgende gevolgen voor de distributieve mogelijkheden:

Tabel 4.2: Draagvlakanalyse Zevenaar (incl. Babberich), toekomst

	Gehele foodsector	Supermarktbranche
Omvang verzorgingsgebied	28.300	28.300
Bestedingen per hoofd	€ 2.118	€ 1.805
Koopkrachtbinding	95%	95%
Koopkrachttoevloeiing	15%	15%
Potentieel aanwezige omzet	€ 67,0 mln.	€ 57,0 mln.
Omzetnorm per m ² /vloerproductiviteit	€ 6.400	€ 7.000
Haalbaar verkoopvloeroppervlak	10.500 m ²	8.200 m ²
Huidig verkoopvloeroppervlak	7.730 m ²	6.740 m ²

Met de opnieuw ingeschatte variabelen zal in de toekomst de uitbreidingsruimte voor de foodsector als geheel groeien naar bijna 2.800 m² vvo. Voor de supermarktbranche bestaat in de toekomst een uitbreidingsruimte van ca. 1.500 m² vvo.

MKB Reva wil benadrukken dat de cijfers uit de draagvlakanalyse niet als een meetlat, maar eerder als een indicatie moeten worden beschouwd. Bij de draagvlakanalyse moet worden bedacht dat het gaat om gemiddelden. Persoonlijke eigenschappen en specifieke (omgevings)factoren zijn uiteraard ook van belang. Huisvestingskosten kunnen een rol van betekenis spelen. De ene ondernemer is bijvoorbeeld ondanks een omzet per vierkante meter die onder het gemiddelde ligt voor die branche toch in staat tot een rendabele bedrijfsvoering te komen, terwijl de ander dat niet lukt. Afhankelijk van de kwaliteit van de individuele ondernemer zou een winkel waarvoor op basis van de berekeningen geen bestaansrecht aanwezig is, toch levensvatbaar kunnen zijn. Daarnaast bepaalt de kwaliteit van de ondernemer uiteraard de hoogte van de omzet. Bepaalde ondernemers kunnen dus een aanzienlijk hogere omzet scoren dan de in de draagvlakanalyse aangegeven richtlijnen. Ook de kwaliteit van concurrerende winkelgebieden hangt hiermee samen.

5 Analyse huidige supermarktstructuur

In Zevenaar zijn zes supermarkten gevestigd: vier in het kernwinkelgebied en twee in de wijk. Ook Babberich, dat in de draagvlakanalyse tot het verzorgingsgebied van Zevenaar is gerekend, heeft de beschikking over een supermarkt.

De supermarkten worden hieronder beschreven.

Albert Heijn

De Albert Heijn is gevestigd aan de Kampsingel (binnen de centrumring), aan de noordoostelijke zijde van het kernwinkelgebied. De winkel is 1.800 m² vvo groot en is ruim drie jaar geleden verhuisd naar deze (destijds nieuwe) locatie. De winkel heeft een verzorgde uitstraling. De omvang is, voor een moderne full service supermarkt, zeer goed te noemen.

Voor de deur is een ruime parkeergelegenheid voor meer dan 100 auto's (geen blauwe zone). Deze parkeerplaats wordt niet alleen door bezoekers van de supermarkt gebruikt, maar ook van consumenten die het winkelgebied willen bezoeken.



Aldi

De Aldi is gevestigd in winkelcentrum Muldershof aan de noordwestelijke zijde van het kernwinkelgebied. De winkel is ruim 500 m² vvo groot en is sinds drie jaar gevestigd in de voormalige Albert Heijn. De winkel heeft een verzorgde uitstraling. Qua omvang is de winkel, ook voor een discounter, enigszins aan de kleine kant.

Voor de winkel ligt een ruime parkeergelegenheid die ook veel gebruikt wordt door bezoekers van het centrum. De parkeerplaats is daarom vrij druk en ook onoverzichtelijk.



C1000

De C1000 is gevestigd aan de Kampsingel tegenover de Albert Heijn, buiten de centrumring. De winkel beschikt over 1.740 m² vvo en was tot vorig jaar een Edah. Aan de zijkant ligt een groot parkeerterrein (eigen terrein, voor meer dan 100 auto's), dat met een slagboom kan worden afgesloten. Door de ligging aan de "overzijde" van de centrumring is de synergie met het kernwinkelgebied beperkter dan bij de Albert Heijn. De winkel heeft een verzorgde uitstraling en een goede maatvoering.

Coop

De Coop ligt aan de Nieuwe Doelenstraat aan de zuidwestzijde van het kern-winkelgebied. De winkel is 915 m² vvo groot. Klanten voor de Coop kunnen aan de overzijde van de Nieuwe Doelenstraat op het Masiusplein parkeren (blauwe zone). Door de realisatie van een nieuw winkelcentrum is er op het Masiusplein sprake van bouwoverlast en beperkter parkeren. Onder de nieuwe winkelruimte wordt een parkeergarage ontwikkeld.

De uitstraling van de winkel sluit niet aan bij wat van een moderne full service supermarkt verwacht mag worden. De winkel is aan de kleine kant voor een full service supermarkt, zeker als de winkel een trekkersrol moet vervullen. De ligging direct aan de straat maakt de bereikbaarheid c.q. verkeerssituatie in de directe omgeving van de winkel niet optimaal.



Spar

De Spar ligt aan de Spaansmaat in het noorden van Zevenaar. De winkel is 480 m² vvo groot en kan als buurtvoorziening betiteld worden. Naast de supermarkt zijn een snackbar en een videotheek gevestigd. Voor de winkel ligt een kleine parkeergelegenheid. De omvang van de winkel is te beperkt om op lange termijn overlevingskansen te hebben.



Super de Boer

De Super de Boer ligt aan de Van Oldenbarneveldtlaan en is bijna 900 m² vvo. De maatvoering van de winkel is redelijk goed te noemen voor een buurt-supermarkt. De winkel ligt in een woonwijk ten westen van het centrum van Zevenaar. Ook deze winkel is als een buurtvoorziening te typeren. Naast de supermarkt zijn een slijter, snackbar en kapsalon gevestigd.

Voor de winkel is de parkeergelegenheid beperkt. Langs de straat is ruimte voor ca. 15 auto's en op de parkeerplaats achter de winkel is ook ruimte voor ca. 15 auto's. Hiermee is de parkeersituatie niet optimaal.

Spar Babberich

In Babberich, ruim 3 km ten zuidwesten van Zevenaar, bevindt zich een Spar. De winkel meet 400 m² vvo en is de enige foodwinkel in het dorp. Deze Spar kan als een echte dorpssupermarkt worden betiteld. De omvang van Babberich maakt het draagvlak voor deze winkel klein en het functioneren kwetsbaar.

Conclusie supermarktstructuur

MKB Reva is van mening dat de drie supermarkten aan de noordzijde van het centrum (Albert Heijn, C1000 en Aldi) op een relatief goede locatie zitten. Alle drie winkels hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd, hetzij door verplaatsing (Albert Heijn, Aldi) hetzij door nieuwvestiging (C1000). De Aldi is weliswaar vrij klein, maar een uitbreiding heeft voor MKB Reva geen prioriteit.

De Coop heeft van de vier supermarkten in het centrum de meeste ruimtelijke knelpunten. De winkel is vrij klein en slecht bereikbaar (entree aan de straat,

parkeren aan de overzijde van de straat) om als trekker in het zuidelijk deel van het winkelgebied te fungeren. Door deze problemen kan de supermarkt onvoldoende tegengewicht bieden tegen de drie supermarkten aan de noordzijde. Wellicht dat door de realisatie van het winkelgebied op het Masiusplein de ligging van de Coop ten opzichte van het winkelgebied als geheel verbetert. In de optiek van MKB Reva is een volwaardige full service supermarkt van voldoende omvang (ca. 1.200 m² vvo) aan de zuidzijde van het centrum gewenst voor de nodige interne balans in het winkelgebied. De huidige Coop lijkt geen uitbreidingsmogelijkheden te hebben. Mogelijk dat de nieuwe winkelruimte op het Masiusplein wel aan deze ruimtevraag kan voldoen.

Voor de supermarkten op dorps- en buurniveau geldt dat ze het landelijk door een toenemend benodigd draagvlak steeds moeilijker krijgen. Een supermarkt van ca. 1.000 m² vvo wordt tegenwoordig voor een solitaire supermarkt in dorp, wijk of buurt wenselijk geacht. Gezien de omvang van de winkel heeft de Spar in Zevenaar wat dit betreft de slechtste papieren. Ook de Spar in Babberich zit wat dat betreft in de gevarenzone, maar de grotere afstand tot het centrum van Zevenaar (en de daar gevestigde supermarkten) vergroot de overlevingskansen voor deze Spar. Uitbreidingsmogelijkheden lijken er voor de Spar in Babberich niet te bestaan, gezien het beperkte draagvlak.

Samengevat komt MKB Reva tot de volgende gewenste maatvoering per supermarkt:

<i>Supermarkt</i>	<i>Huidige omvang (vvo)</i>	<i>Gewenste uitbreiding*</i>
Albert Heijn	1.800 m ²	-
Aldi	515 m ²	(evt. + 0-300 m ²)
C1000	1.740 m ²	-
Coop	915 m ²	+ 300-400 m ²
Spar	480 m ²	+ 500 m ²
Super de Boer	890 m ²	-
Spar Babberich	400 m ²	-

* De aangegeven gewenste uitbreiding moet niet als een meetlat worden gezien, maar meer als het verschil tussen de huidige omvang en de gangbare omvang voor een full service supermarkt, discounter of buurtsupermarkt.

6 Conclusies en advies

6.1 Conclusies

Uit de draagvlakanalyse is gebleken dat momenteel een beperkte uitbreidingsruimte van ca. 650 m² vvo bestaat voor de supermarktbranche in Zevenaar. Bij een groeiend inwoneraantal en een versterkte koopkrachtbinding kan deze uitbreidingsruimte oplopen tot ca. 1.500 m² op middellange termijn (5-7 jaar).

Deze uitbreidingsruimte rechtvaardigt de toevoeging van een nieuwe supermarkt. Anderzijds kan een deel van de uitbreidingsruimte ook worden ingevuld voor optimalisatie van de bestaande supermarktstructuur. De huidige supermarktstructuur kent enkele knelpunten. Ten eerste is dit de Coop. Deze supermarkt fungeert niet als de trekker die het voor het zuidelijk deel van het kernwinkelgebied zou moeten zijn. Dit wordt veroorzaakt door de ligging en bereikbaarheid, maar ook door de beperkte omvang, zeker in vergelijking met de beide andere full service supermarkten in het centrum.

De andere (potentiële) knelpunten in de supermarktstructuur vormen de beide Spar supermarkten. Deze voldoen qua omvang niet aan de eisen die aan een moderne supermarkt worden gesteld. Voor de Spar in Babberich ligt dit wellicht anders dan voor die in Zevenaar. Door de afstand tussen Babberich en Zevenaar en de functie als dorpssupermarkt is het toekomstperspectief wellicht iets rooskleuriger dan voor de Spar in Zevenaar. Uitbreiding van de Spar in Babberich lijkt gezien de beperkte omvang van Babberich echter ook niet haalbaar.

Van de geconstateerde uitbreidingsruimte zou een klein deel kunnen worden "gebruikt" voor versterking van de supermarkt aan de zuidzijde van het centrum. De resterende 1.000 m² vvo zou in de optiek van MKB Reva "in de wijk" kunnen worden ingevuld, hetzij door versterking van de bestaande buurtsupermarkten, hetzij door toevoeging van een supermarkt in Groot Holthuizen. Er dient echter wel benadrukt te worden dat de kwantitatieve analyse niet als een meetlat moet worden beschouwd en de genoemde 1.000 m² vvo geen absoluut maximum is.

Supermarkt in Groot-Holthuizen

De wijk Groot-Holthuizen (max. ca. 4.000 inw.) is aan de kleine kant om als verzorgingsgebied voor een full service supermarkt te dienen. Daarom zal de supermarkt relatief veel toevloeiing moeten genereren. Deze kan ten eerste gehaald worden van werknemers en bezoekers van het naastgelegen bedrijventerrein en ook van treinreizigers die van het hier gelegen station gebruik maken. Dergelijke consumenten zullen de supermarkt echter voornamelijk voor kleine boodschappen gebruiken. Daarnaast zou de supermarkt klanten van elders (overig Zevenaar, Babberich) moeten trekken. Hierbij kan de geïsoleerde ligging van Groot-Holthuizen een probleem vormen. Wanneer echter

op basis van de omvang van het verzorgingsgebied ervoor wordt gekozen om geen supermarkt te vestigen in Groot-Holthuizen, betekent dit dat de inwoners van Groot-Holthuizen voor hun dagelijkse aankopen relatief ver zullen moeten reizen.

Verder dient opgemerkt te worden dat toevoeging van een supermarkt in Groot Holthuizen de supermarkt in Babberich in de problemen kan brengen. Een grote full service supermarkt met voldoende parkeren voor de deur is voor consumenten uit Babberich een aantrekkelijk alternatief ten opzichte van de eigen (kleine) dorpsupermarkt en de supermarkten in Zevenaar (op grotere afstand en moeilijker bereikbaar dan Groot Holthuizen). MKB Reva verwacht dat door de vestiging van een grote full service supermarkt in Groot Holthuizen de koopkrachtbinding van de inwoners van Babberich aan de eigen supermarkt afneemt. Gezien het beperkte draagvlak in Babberich kan dit deze supermarkt in grote problemen brengen.

Afsluitend stelt MKB Reva dat de optimale toekomstige supermarktstructuur in de kern Zevenaar bestaat uit de vier supermarkten in het centrum, waarbij een sterkere supermarkt aan de zuidzijde van het centrum wordt gecreëerd, en twee volwaardige full service supermarkten (900-1.200 m² vvo) in de wijk. Daarnaast kan de Spar in Zevenaar Noord binnen deze structuur gehandhaafd blijven als een buurtvoorziening met een eigen func. Groot-Holthuizen is een optie voor één van deze supermarkten in de wijk. Hiervoor zijn zowel voor- als tegenargumenten te geven.

Een supermarkt in Groot-Holthuizen zal weinig negatieve effecten hebben voor de bestaande detailhandels-/supermarktstructuur in de kern Zevenaar. Wel kan de supermarkt in Babberich sterk onder druk komen te staan.

6.2 Advies

Indien wordt gekozen voor het vestigen van een supermarkt in Groot-Holthuizen zijn voor de invulling diverse mogelijkheden denkbaar. Van belang is dat de invulling niet ten koste mag gaan van de supermarkt in Babberich. Daarom zou als eerste optie met de supermarktondernemer in Babberich en/of de Sparorganisatie gekeken kunnen worden naar de exploitatie van een supermarkt in Groot-Holthuizen, naast het handhaven van de Spar supermarkt in Babberich.

Indien deze eerste voorkeur niet mogelijk blijkt, is een tweede optie om een relatie te leggen met de supermarktinvulling aan de zuidzijde van het centrum; dit alleen wanneer de huidige supermarkt hier gehandhaafd zou blijven en een nieuwe supermarkt in het nieuwe winkelgebied op het Masiusplein komt. Een derde optie is het toevoegen van een nieuwe supermarkt in Groot-Holthuizen. Gedacht kan dan worden aan formules die nu niet in Zevenaar aanwezig zijn

(bijv. Jumbo, Dirk van den Broek). Een nadeel van de twee laatste varianten is dat het moeilijker is om afspraken te maken over het in stand houden van de supermarkt in Babberich.

Als indicatie voor de grootte van de supermarkt in Groot-Holthuizen kan een verkoopvloeroppervlak van ca. 900-1.200 m² worden aangehouden, een momenteel gangbare maat voor een full service supermarkt in de wijk.

Naast deze uitbreiding van de supermarktbranche in Zevenaar, zou volgens MKB Reva ook de supermarkt aan de zuidzijde van het centrum dienen te worden uitgebreid tot minimaal ca. 1.200 m² vvo, waarmee het enig tegenwicht kan vormen tegen de supermarkten aan de noordzijde van het centrum. Om dat te bereiken dienen dan echter ook de parkeersituatie en de bereikbaarheid te verbeteren.

Gemeente Zevenaar, Raadhuisplein 1, 6901 GN Zevenaar