

EFFECTEN EN AFWEGING VOLUMINEUZE & GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL HARINGVLIETPLEIN ZIERIKZEE

13 JULI 2017



**EFFECTEN EN AFWEGING
VOLUMINEUZE & GROOTSCHALIGE
PERIFERE DETAILHANDEL
HARINGVLIETPLEIN ZIERIKZEE**

13 JULI 2017

Status:

Eindrapport

Datum:

13 juli 2017

Een product van:

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

Team Detailhandel en Leisure
Sandra Beentjes MSc.
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Toine Hooft, th@stedplan.nl

In opdracht van:

Rialto Vastgoedontwikkeling

RIALTO
vastgoedontwikkeling



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

Projectnummer: 2017.A.568

Referentie: 2017.A.568 Rialto Zierikzee Haringvlietplein GDV_130717

INLEIDING EN SAMENVATTING	7
1 STRUCTUUR VOLUMINEUZE & GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL EN BELEIDSKADER.....	10
1.1 STRUCTUUR EN ONTWIKKELINGEN	
1.2 BELEIDSKADER	
2 BEHOEFTE VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL	15
2.1 KWANTITATIEVE TOETS: GEEN GEBREK AAN VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL IN SCHOUWEN-DUIVELAND	
2.2 KWALITATIEVE TOETS: VERSTERKEN TOTALE STRUCTUUR ZIERIKZEE EN SCHOUWEN-DUIVELAND	
3 EFFECTEN EN AFWEGING VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL.....	18
3.1 EFFECTEN OP OMZET EN LEEGSTAND BEPERKT	
3.2 AFWEGING EN RANDVOORWAARDEN	
3.3 TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	
BIJLAGE 1 ONDERGRENS GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL SCHOUWEN-DUIVELAND	

INLEIDING EN SAMENVATTING

HERONTWIKKELING HARINGVLIETPLEIN NAAR FOOD RETAIL CONCEPT >>

Rialto Vastgoedontwikkeling is voornemens het Haringvlietplein -een (verouderde) bedrijvenlocatie- om te vormen naar een locatie met een “food retail concept”. In de eerste fase is een **5.500 m² bvo food gerelateerd** programma voorzien, ingevuld met twee supermarkten van 2.500 m² bvo en 500 m² bvo ingevuld met overige dagelijkse detailhandel.

In de tweede fase is circa **3.250 m² bvo aan nieuwe volumineuze (branchegericht) en grootschalige perifere detailhandel¹** gepland. Deze typen detailhandel zijn niet (meer) inpasbaar in het historische kernwinkelgebied van Zierikzee. In dit rapport zijn de uitkomsten van de behoefte, effecten en afwegingen voor volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op het Haringvlietplein op een rijtje gezet.

De verplaatsing van de bestaande Fietsen Outlet aan het Haringvlietplein maakt onderdeel uit van het project (circa 2.000 m² bvo). Omdat het een verplaatsing betreft binnen het plangebied, en de bestemming detailhandel op de huidige locatie verdwijnt, is hier geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In totaal wordt in het nieuwe bestemmingsplan 5.250 m² bvo perifere detailhandel volumineus (branchegericht) en grootschalig mogelijk gemaakt.



HARINGVLIETPLEIN FASE 1: 5.500 M² BVO FOOD
Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland



INCLUSIEF FASE 2: 5.250 M² BVO (WAARVAN 3.250 M² NIEUWE)
VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL
Bron: Gemeente Schouwen-Duiveland

¹ Zie bijlage 1 voor de indeling

TOETS AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING >>

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 in het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen, ook wel de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In dit onderzoek is vooral de eerste trede van belang: is er een **actuele regionale behoefte** aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Voor de analyses is gebruik gemaakt van de meest actuele cijfers en ontwikkelingen. Ook is voortgeborduurd op bestaande onderzoeken zoals de Visie op de supermarktstructuur Schouwen-Duiveland uit 2014 (Bureau Stedelijke Planning).

DE UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

Aanbod volumineuze en grootschalige perifere detailhandel Schouwen-Duiveland bovengemiddeld

- Tot volumineuze en grootschalige perifere detailhandel rekenen we de branches: Sport & Spel, Plant & Dier, Bruin & Witgoed, Auto & Fiets, Doe-Het-Zelf, Wonen en Detailhandel overig. Dit zijn de branches met een relatief groot aanbod omvangrijke winkels.
- Schouwen-Duiveland is ruim bedeed. Op het eiland is ruim 46.000 m² wvo aan volumineuze en grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen te vinden. Dit is bijna 1,37 m² wvo per inwoner en ligt ruim 50% boven de landelijk dichtheid.

Geen behoefte aan uitbreiding, wel aan concentratie op de juiste plek

- Op een enkele volumineuze en grootschalige perifere detailhandelsbranche na is er geen uitbreidingsruimte. Daar waar wel ruimte is, is deze in absolute zin beperkt.
- Dat neemt niet weg dat zowel bij consumenten als retailers van volumineuze en grootschalige artikelen/winkels behoefte is aan clustering van dit type detailhandel op de daarvoor aangewezen locaties: centraal gelegen, uitiem bereikbaar met dito-parkeergelegenheid en in een retailpark-achtige setting.
- Zierikzee is de hoofdaankoopplaats van de gemeente Schouwen-Duiveland, met een functie voor de gehele gemeente en toeristen. Het is logisch het volumineuze en grootschalige perifere detailhandelsaanbod in Zierikzee te concentreren.
- Het Haringvlietplein is vanwege zijn ligging, bereikbaarheid, huidige functie en beoogde ontwikkeling de aangewezen locatie.

Inzetten op verplaatsing bestaande winkels drukt negatieve effecten

- Inzet is verplaatsing en eventuele toevoeging van een beperkt aantal nichespelers, die een verrijking vormen voor het eiland en niet passen in

het centrum van Zierikzee (c.q. beter passen op het Haringvlietplein) en daarmee een aanvulling vormen op het aanbod in het centrum van Zierikzee. Zo versterkt de ontwikkeling de positie van Zierikzee als hoofdplaats van de gemeente.

- De (omzet)effecten van de toevoeging van de 2.600 m² wvo (gelijk aan 3.250 m² bvo²) nieuwe volumineuze en grootschalige perifere detailhandel bedragen 2,8 - 3,8%. In termen van leegstand betreft dit 650 tot 870 m² wvo. Bij verplaatsing van bestaande spelers binnen Schouwen-Duiveland nemen de effecten af.
- Kansrijke branches/spelers voor verplaatsing zijn bijvoorbeeld: BCC, Intersport en Action. Zij vragen in de regel grote winkels, die vaak niet inpasbaar zijn in het kernwinkelgebied van bijvoorbeeld Zierikzee.

Ondergrens oppervlakte volumineuze en grootschalige perifere detailhandel te hoog

- In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is vastgelegd dat GDV (grootschalige detailhandelsvestigingen) een minimum brutovloeroppervlakte (bvo) vereist van 1.500 m².
- De ondergrens van 1.500 m² bvo vormt een grote belemmering voor retailers met vestigingen gericht op volumineuze en grootschalige perifere detailhandel om zich te vestigen c.q. te concentreren aan het Haringvlietplein. Deze retailers opteren voor kleinere metrages - veelal tussen 1.000 en 1.500 m² bvo - op het Haringvlietplein. Om de gewenste ontwikkeling van het Haringvlietplein te laten slagen is het nodig de ondergrens voor volumineuze en grootschalige perifere detailhandel te verlagen en/of een afwijkmogelijkheid in te bouwen (voor bepaalde branches). Zie hiervoor ook bijlage 1.

Tot slot: ontmoediging en afbouw volumineuze en grootschalige perifere detailhandel elders op het eiland nodig

- Een succesvolle, verdere concentratie van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op het Haringvlietplein vraagt om ontmoediging en afbouw van dit type detailhandel elders op het eiland.
- De beoogde ontwikkeling van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op het Haringvlietplein leidt tot een versnelde sanering elders, de kwetsbare (solitaire) locaties voorop. Dit komt de totale structuur en het functioneren van het aanbod van geheel Schouwen-Duiveland ten goede.

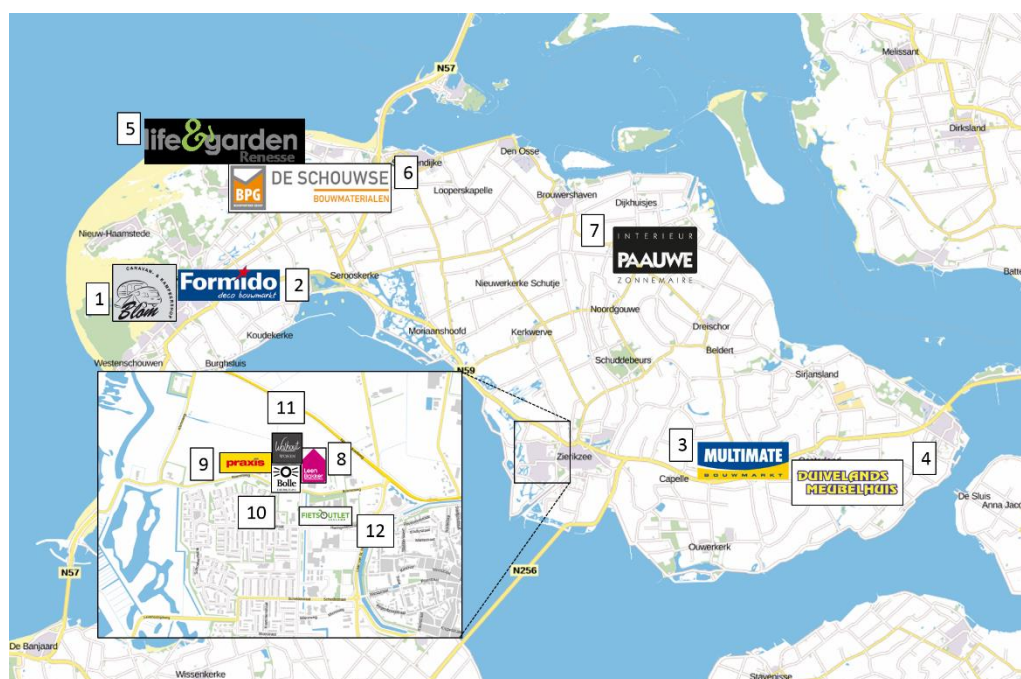
² Bij een bvo/wvo verhouding van 100%/80%

1 STRUCTUUR VOLUMINEUZE & GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL EN BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk schetsen we in de eerste paragraaf de huidige structuur van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op Schouwen-Duiveland en de ontwikkelingsmogelijkheden die nog open staan. In de tweede paragraaf komt het beleidskader aan bod.

1.1 STRUCTUUR EN ONTWIKKELINGEN

In onderstaande kaart en tabel is de huidige structuur van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel weergegeven. Hierin zijn de winkels groter dan 1.100 m² wvo opgenomen, niet zijnde dagelijkse (supermarkten) en modewinkels.



FIGUUR 1 STRUCTUUR VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL SCHOUWEN-DUIVELAND

Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

NR	PLAATS	STRAAT	FORMULE	WVO (IN M²)	TYPE*
1	Burgh-Haamstede	Hogeweg 24	Blom Kampeershop	1.200	V
2	Burgh-Haamstede	De Roterij 8	Formido	2.500	V
3	Nieuwerkerk	Rijksweg 26	Multimate	1.100	V
4	Oosterland	Wilgenstraat 1	Duivelands Meubelhuis	5.000	V
5	Renesse	Korte Moermondsweg 1	Life&Garden	3.600	V
6	Renesse	Duinzoom 2	BPG bouwmaterialen	1.100	V
7	Zonnemaire	Zuidweg 20	Interieur Paauwe Zonnemaire	5.500	V
8	Zierikzee	Grevelingenstraat 6	Leen Bakker	2.100	V
9	Zierikzee	Grevelingenstraat 13	Praxis	3.500	V
10	Zierikzee	Grevelingenstraat 15	Bolle Dier en Tuin	3.000	V
11	Zierikzee	Grevelingenstraat 33	Walhout Wonen	2.500	V
12	Zierikzee	Haringvlietplein 4	Fiets Outlet Zeeland	1.800	G
13	Zierikzee	Grevelingenstraat 6	Intersport	1.100	G
Totaal				34.000	
<i>Divers < 1.000 m² wvo per unit</i>				<i>12.000</i>	
Totaal				46.000	

TABEL 1 STRUCTUUR VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL SCHOUWEN-DUIVELAND

Bron: Bureau Stedelijke Planning * V = Volumineus, G = Grootchalig

- De belangrijkste concentratie van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel is te vinden in de Grevelingstraat (Boerenweg) in Zierikzee. Deze concentratie grenst direct aan de projectlocatie Haringvlietplein.
- Fiets Outlet Zeeland is momenteel aan het Haringvlietplein gevestigd. De winkel gaat over korte afstand verplaatsen (circa 2.000 m² bvo; zijnde 1.600 m² wvo) en gaat onderdeel uitmaken van de nieuwe volumineuze en grootschalige perifere detailhandelsconcentratie op het Haringvlietplein. Door de verplaatsing komt de huidige locatie van de winkel vrij om als parkeerterrein ingericht te worden.
- Verder valt op dat de toeristische kernen Renesse en Burgh-Haamstede beschikken over twee bouwmarkten (beide één) en een tuincentrum.
- De rest van het volumineuze en grootschalige perifere detailhandelsaanbod is verspreid over het eiland. Opvallend is dat hier zich een tweetal grote woonwinkels (> 5.000 m² wvo) tussen bevinden: Duivelands Meubelhuis te Oosterland en Interieur Paauwe Zonnemaire.

PLANCAPACITEIT >>

Er zijn behoudens het project op het Haringvlietplein geen concrete ontwikkelingen in de gemeente Schouwen-Duiveland voor volumineuze en grootschalige perifere detailhandel.

In het vigerend bestemmingsplan Business Park Zierikzee is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor volumineuze perifere detailhandel, in de branches woninginrichting, watersport, sport en leisure, recreatie, outdoor- en kampeerartikelen (bedrijf 2). De detailhandelsmogelijkheid is dus niet rechtstreeks geregeld; er geldt altijd nog een afwegingsmoment voor B&W. Formeel gezien is het dus geen onbenutte plancapaciteit. Er zijn tot op heden ook geen concrete verzoeken gedaan. Mocht er alsnog een verzoek komen dan dient andersom rekening te worden gehouden met de onbenutte plancapaciteit van het Haringvlietplein.

De gemeente en initiatiefnemers werken momenteel een plan uit, waar volumineuze perifere detailhandel geen onderdeel van uitmaakt. Wij adviseren de gemeente Schouwen-Duiveland de wijzigingsbevoegdheid volumineuze perifere detailhandel op Business Park Zierikzee te laten vervallen, daar:

- de gemeente prioriteit legt bij concentratie van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op het Haringvlietplein;
- er geen belangstelling is voor volumineuze perifere detailhandel op Business Park Zierikzee en;
- op Business Park Zierikzee reeds andere plannen worden ontwikkeld, waar volumineuze perifere detailhandel geen onderdeel van uitmaakt.

Wegbestemmen volumineuze detailhandel 1^e fase Haringvlietplein

In de eerste fase van Haringvlietplein worden vierkante meters volumineuze detailhandel wegbestemd. Er zit op de locatie een 'oude Ford garage' (ruim 3.000 m², waarvan 60% bebouwd mag zijn) en op de locatie erachter een functie-aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-meubels en woninginrichting' (ruim 1.500 m², waarvan 60% bebouwd mag zijn).

1.2 BELEIDSKADER

PROVINCIE ZEELAND: OMGEVINGSPLAN ZEELAND 2012-2018 >>

In het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018³ is benoemd dat de duurzaamheidsladder voor stedelijke ontwikkeling van toepassing is op detailhandel. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik, bundeling van functies en versterking van attractieve steden ziet de provincie (binnenstedelijke) kernwinkelgebieden als primaire vestigingsplaats voor detailhandel. Kernwinkelgebieden vervullen een belangrijke economische functie voor bewoners en toeristen en verdienen bescherming. Detailhandel in volumineuze of

³ Herziene versie van 2016

gevaarlijke goederen en detailhandel bedoeld voor laagfrequente, doelgerichte inkopen (zoals woon- en autobranche, doe-het-zelf, bruin- en witgoed, tuincentra) is toegestaan op de aan de (binnen)stadsrand gesitueerde PDV-locaties.

In het omgevingsplan zijn verschillende acties benoemd op het gebied van detailhandel:

- Verbeteren kwaliteit voorzieningenniveau.
- Verbeteren bereikbaarheid bovenlokale voorzieningen.
- Concentratie detailhandel in kernwinkelgebieden.
- Behoud en versterken huidige PDV/GDV concentratiegebieden.

De Provincie stelt in de Verordening Ruimte Provincie Zeeland dat onder grootschaligheid een vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van 1.500 m² of meer wordt verstaan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bovenregionale functie en de daarbij horende parkeerbehoefte. Deze grootschalige detailhandel is toegestaan op de daarvoor aangewezen locaties. Indien op deze locatie geen ruimte beschikbaar is, mogen grootschalige detailhandelsvestigingen zich in geconcentreerde vorm op een andere locatie vestigen.

De Boerenweg is een van de concentratiegebieden voor volumineuze en grootschalige perifere detailhandel waarvoor behoud en versterking aan de orde is. Deze locatie bevindt zich aansluitend aan het Haringvlietplein, die zich weer bevindt aan de rand van het centrum van Zierikzee. Ze maken onderdeel uit van het (binnen)stedelijk gebied. Dit is een prima bereikbare en passende locatie om de volumineuze en grootschalige perifere detailhandel functie verder te concentreren. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan het voorzieningenniveau van Zierikzee en Schouwen-Duiveland, zowel voor inwoners als toeristen.

GEMEENTE: DETAILHANDEL STRUCTUURVISIE >>

Bureau Stedelijke Planning heeft in 2014 een Visie op de supermarktstructuur Schouwen-Duiveland neergelegd. De hoofdlijn is hiervan overgenomen in de Detailhandel Structuurvisie (DSV), versie november 2015 (inclusief addendum), en is vastgesteld door de gemeente. De locatie Haringvlietplein / Boerenweg in Zierikzee is aangewezen als locatie voor perifere detailhandel met een streekfunctie voor de doelgerichte, laagfrequent benodigde aankopen op Schouwen-Duiveland. Daarnaast kan er op de locatie Haringvlietplein ook boodschappenaanbod worden geconcentreerd.

Clusteren winkels gericht op volumineuze goederen

Winkels gericht op volumineuze goederen (woninginrichtingsbranche; inclusief keukens en badkamers, plant en dierbenodigdheden; inclusief tuincentra, bouwmarkten & doe-het-zelf, fietsen & automaterialen en elektra) worden in het cluster Haringvlietplein / Boerenweg geconcentreerd. Deze clustering biedt gemak en duidelijkheid voor de consument en een vermenging van consumenten- en

bedrijfsmatig (industrieel) verkeer wordt zo zoveel mogelijk voorkomen. Er wordt zeer terughoudend omgegaan met het vestigen van doelgerichte winkels op andere locaties in de gemeente.

Voor de ABC-branche (auto's, boten, caravans), die traditioneel gezien ook tot de volumineuze detailhandel behoort, wordt ruimte geboden op het zuidelijke deel van het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein Business Park, maar eventueel ook op de bestaande bedrijventerreinen.

Er is nadrukkelijk voor gekozen om grootschalige winkels met een recreatieve winkelfunctie te concentreren in de binnenstad van Zierikzee (bijvoorbeeld in de Gasthuisboomgaard) of in een van de andere centrumgebieden. De vestiging van deze winkels in de binnenstad is noodzakelijk om de regionale toppositie van Zierikzee-centrum waar te kunnen maken.

2 BEHOEFTE VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL

In dit hoofdstuk staat de behoefte aan volumineuze en grootschalige perifere detailhandel in de gemeente Schouwen-Duiveland centraal, in het bijzonder voor de voorliggende projectlocatie Haringvlietplein te Zierikzee. In de tweede fase van dit project is een netto toevoeging van maximaal 3.250 m² bvo volumineuze en grootschalige perifere detailhandel voorzien, welke niet inpasbaar is in het historische kernwinkelgebied van Zierikzee.

2.1 KWANTITATIEVE TOETS: GEEN GEBREK AAN VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL IN SCHOUWEN-DUIVELAND

Op dit moment heeft Schouwen-Duiveland al een hoge dekking wat betreft het aanbod van niet-dagelijkse detailhandel. Op het eiland is per inwoner 1,79 m² wvo niet-dagelijkse detailhandel beschikbaar⁴. Dat is circa 40% hoger dan het landelijk gemiddelde van 1,26 m² per inwoner⁵.

Tot volumineuze en grootschalige perifere detailhandel rekenen we de branches: Sport & Spel, Plant & Dier (grootschalig en perifeer) Bruin & Witgoed, Auto & Fiets, Doe-Het-Zelf (perifeer), Wonen (perifeer) en Detailhandel overig. Dit zijn de branches met een relatief groot aanbod grote winkels. Op het eiland is ruim 46.000 m² wvo van dit type detailhandel te vinden. Dit is bijna 1,37 m² wvo per inwoner en ligt ruim 50% boven het landelijk gemiddelde. Een beperkt deel van dit grote aanbod valt te verklaren door toeristische toevloeiing. Echter, waar de dagelijkse sector te maken heeft met een toeristische toevloeiing van 30%, is dit voor niet-dagelijkse artikelen en zeker voor volumineuze en grootschalige perifere detailhandel beduidend lager. Immers, vakantiegasten schaffen niet zozeer grootschalige artikelen aan op vakantie (m.u.v. bijvoorbeeld eigenaren van vakantiehuisjes).

Kwantitatief is er dus geen gebrek aan volumineuze en grootschalige perifere detailhandel binnen de gemeentegrenzen. In onderstaande tabel is een nadere uitsplitsing gemaakt naar volumineuze en grootschalige perifere detailhandel branche.

⁴ Omvat de groepen Mode & Luxe, Vrije tijd, In/Om Huis en detailhandel overig.

⁵ Bron: Locatus Retailfacts 2017 (op basis van 17.1 mln inwoners in NL)

BRANCHE	TYPE*	SD M² PER 1.000 INW.	NL M² PER 1.000 INW.	VERSCHIL SD T.O.V. NL	OPMERKING
Sport & Spel	G	154**	64	+ 140%	Blom Kampeershop en Intersport grootste winkels
Plant & Dier	V/G	235	162	+ 45%	Life Garden en Bolle grootste tuincentra
Bruin & Witgoed	G	26	41	-37%	Alleen enkele kleinere winkels zoals BCC Zierikzee (ca. 350 m² wvo)
Auto & Fiets	G	44	39	+ 13%	Fiets Outlet en Bike Totaal
Doe-Het-Zelf	V	327	160	+ 104%	Formido en Praxis grootste bouwmarkten
Wonen	V	550	372	+ 48%	Duiveland's Meubelhuis en Interieur Paauwe > 5.000 m² wvo
Detailhandel overig	G	33	68	-51%	Geen grote winkels
Totaal		1.369	906	+51%	

TABEL 2 WINKELDICHTHEDEN BRANCHES VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL (AANTAL M² WVO PER 1.000 INWONERS) * V = Volumineus, G = Grootchalig ** Dit cijfer wordt voor een belangrijk deel bepaald door Blom Kampeershop. Deze winkel richt zich nadrukkelijk op kamperen.

Deze nadere uitsplitsing maakt duidelijk dat nagenoeg alle branches volumineuze en grootschalige perifere detailhandel ruim zijn vertegenwoordigd in Schouwen-Duiveland, met uitzondering van de branches Bruin- & Witgoed en overige Detailhandel. In deze branches zijn geen grote aanbieders. Het gaat echter in absolute zin om een beperkt metrage. Ter illustratie voor Bruin- & Witgoed gaat het om 500 m² wvo⁶.

CONCLUSIE >>

Kortom, op een enkele branche volumineuze en grootschalige perifere detailhandel na is er geen distributieve ruimte. Daar waar wel ruimte is, is deze in absolute zin beperkt.

2.2 KWALITATIEVE TOETS: VERSTERKEN TOTALE STRUCTUUR ZIERIKZEE EN SCHOUWEN-DUIVELAND

Ondanks dat er geen kwantitatieve behoefte is aan nieuwe volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op Schouwen-Duiveland, zijn er wel voldoende argumenten om volumineuze en grootschalige perifere detailhandel te concentreren op het Haringvlietplein. Vergroting van het winkelaanbod in

⁶ berekening: (41-26)*33.821/1.000)

Zierikzee is dan ook geen doel op zich. De mate waarin het bijdraagt aan de versterking van de positie en de ruimtelijk-functionele structuur van Zierikzee als belangrijkste regionale aankoopplaats is van belang bij de beoordeling van het initiatief. In dat opzicht zijn ten aanzien van het initiatief de volgende bevindingen van belang:

- Consumenten en retailers van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel opteren voor concentratie van dit type detailhandel op centrale plaatsen, met een ultieme autobereikbaarheid en parkeergelegenheid. Hierin voorziet het Haringvlietplein. De locatie aan het Haringvlietplein is vanwege zijn ligging, multimodale ontsluiting en huidige functie de meest voor de hand liggende locatie om clustering (en eventueel vergroting) van het winkelaanbod te laten plaatsvinden.
- Aanpalend aan de projectlocatie (Boerenweg/Grevelingenstraat) is al enige clustering van retailers in volumineuze en grootschalige perifere detailhandel te vinden. Het Haringvlietplein kan hier verder vorm aan geven.
- In de eerste fase van de ontwikkeling van het Haringvlietplein zijn een tweetal supermarkten voorzien van ieder 2.500 m² bvo. Deze supermarkten zorgen voor een grote en continue klantenstroom, waarvan ook retailers van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel profiteren.
- Tot slot: het Haringvlietplein is een belangrijk entreegebied van Zierikzee. Het plein ligt er op dit moment onaantrekkelijk bij en het heeft geen samenhangende structuur. Met de herontwikkeling wordt het wel een aantrekkelijk visitekaartje.

CONCLUSIE: HARINGVLIETPLEIN GESCHIKTE LOCATIE CONCENTRATIE VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL >>

- Zierikzee is de hoofdaankoopplaats van de gemeente Schouwen-Duiveland, met een functie voor de gehele gemeente en toeristen. Het is logisch om het aanbod volumineuze en grootschalige perifere detailhandel in Zierikzee te concentreren.
- Het Haringvlietplein is vanwege zijn ligging, multimodale ontsluiting, huidige functie en beoogde ontwikkeling de meest voor de hand liggende locatie om clustering (en eventueel vergroting) van het-aanbod volumineuze en grootschalige perifere detailhandel te laten plaatsvinden
- Een succesvolle, verdere concentratie van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op het Haringvlietplein vraagt om ontmoediging en afbouw van dit type detailhandel elders op het eiland. De beoogde ontwikkeling op het Haringvlietplein leidt tot een versnelde sanering van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel elders, de kwetsbare (solitaire) locaties voorop. Dit komt de totale structuur van geheel Schouwen-Duiveland ten goede.

3 EFFECTEN EN AFWEGING VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL

Vaste lijn van de jurisprudentie is dat de beoogde ontwikkeling niet mag leiden tot overcapaciteit c.q. sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat. In dit hoofdstuk zijn de effecten op de omzet en de leegstand inzichtelijk gemaakt (paragraaf 2.1). Aan de hand van deze effecten en de uitkomsten is afweging gemaakt per scenario (paragraaf 2.2). Er is afgesloten met een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1 EFFECTEN OP OMZET EN LEEGSTAND BEPERKT

De ontwikkeling van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel brengt positieve en negatieve effecten met zich mee. **Op het Haringvlietplein wordt maximaal 3.250 m² bvo nieuwe volumineuze en grootschalige perifere detailhandel toegevoegd, dat is circa 2.600 m² wvo⁷.** Daarnaast wordt de Fietsen Outlet die nu ook aan het Haringvlietplein gevestigd is, verplaatst naar de nieuwe concentratie volumineuze en grootschalige perifere detailhandel aan het Haringvlietplein. De Fietsenwinkel wordt op de nieuwe locatie iets kleiner dan op de huidige locatie⁸.

THEORETISCH OMZETEFFECT OP BESTAANDE WINKELS BEPERKT >>

In de onderstaande tabel zijn de omzeteffecten (of verdringingseffecten) en het leegstandseffect van 3.250 m² nieuwe volumineuze en grootschalige perifere detailhandel weergegeven. Voor het omzeteffect is een bandbreedte gebruikt.

- Het omzeteffect is berekend door de extra omzetclaim van de ontwikkeling af te zetten tegen de omzetclaim van de bestaande aanbod volumineuze en grootschalige perifere detailhandel. De extra omzetclaim verschilt per scenario door de variatie aan (uitbreidings)meters dat voor ieder scenario geldt⁹. Voor het berekenen van de extra omzetclaim is gebruik gemaakt van een gemiddelde vloerproductiviteit van € 1.579 (landelijk gemiddeld omzetkengetal voor de branches/groepen Vrije Tijd, In/Om Huis en Overig Niet-dagelijks).
- Normaliter zou het verdringingseffect kunnen oplopen tot de helft van de extra omzetclaim van de nieuwe winkels. De andere helft is versnipperd afkomstig van buiten het primair verzorgingsgebied, van andere type

⁷ Uitgaande van een bvo/wvo verhouding van 100%/80%

⁸ In de nieuwe situatie krijgt de winkel 2.000 m² bvo tot haar beschikking, waarmee een winkel van circa 1.600 m² wvo gerealiseerd kan worden. In de huidige situatie meet de winkel circa 1.800 m² wvo

⁹ Omzetclaim = uitbreidingsmeters * gemiddelde vloerproductiviteit uitbreidingsmeters + nieuwe meters * gemiddelde vloerproductiviteit landelijk.

aanbieders en ook van marktverruiming. Echter, in het geval van Zierikzee wordt gerekend met een bandbreedte waarin het verdringingseffect kan oplopen tot maximaal twee derde van de extra omzetclaim van de nieuwe supermarkt. Dit heeft onder andere te maken met de fysieke barrières waar een eiland als Schouwen-Duiveland mee te maken heeft, waardoor een afgesloten primair verzorgingsgebied ontstaat (nauwelijks afvloeiing van bestedingspotentieel, maar ook nauwelijks bestedingen van bewoners van naastgelegen gemeenten, niet zijnde toeristen).

- Geprojecteerd op de **totale bestaande-omzet van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op het eiland** (gemiddelde vloerproductiviteit * aanbod) varieert het maximale omzeteffect van 2,8% tot 3,8%.

VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL	OMZETEFFECT IN % (BANDBREEDTE 50%-67%)	LEEGSTANDEFFECT IN M ² (BANDBREEDTE 50%-67%)
2.600 m ² wvo nieuw	2,8 - 3,8	650 - 870

TABEL 3 EFFECTEN VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL HARINGVLIETPLEIN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Het leegstandseffect in m² wvo geeft de winkelvloeroppervlakte aan dat door de komst van nieuwe volumineuze en grootschalige perifere detailhandel leeg zou kunnen komen te staan.¹⁰ Het lagere getal bij ieder scenario geldt bij een verdringingseffect aan de onderkant van de bandbreedte, het hogere getal voor een verdringingseffect aan de bovenkant van de bandbreedte.
- Voor de toename van leegstand gaan we ervan uit dat elke 1% omzeterderving leidt tot een leegstandtoename van 0,5% van het huidige gevestigde aanbod. Omzeterderving gaat immers niet 1-op-1 gepaard met een stijging van de leegstand: een (kleine) omzeterdaling brengt ondernemers niet direct in de gevarenzone. Daar waar dit mogelijk wel dreigt zullen ondernemers er alles aan doen de exploitatie te verbeteren door kostenreductie (bijvoorbeeld door verlaging van huisvestings- of personeelslasten of ondernemers fee) en/of verhoging van de omzet. Mocht het aanbod (Q) toenemen, dan daalt de prijs (P) van vastgoed vermoedelijk, wat weer (meer) vraag oproept. Dit staat bekend als de prijselasticiteit van de vraag.
- Het maximale theoretisch leegstandseffect ligt tussen de 650 en 870 m² wvo.

WERKELIJK EFFECT OP BESTAANDE WINKELS HANGT AF VAN VELE FACTOREN >>

De mate van verdringing voor individuele winkels hangt vooral af van:

- **Overlap in formule en functie:** hoe meer gelijkenis met het format en overlap in functie (metrage, verzorgingsbereik, formule, prijsstelling, doelgroep), hoe groter het effect.

¹⁰ Berekening: verdringingseffect/2*aantal meters volumineuze en grootschalige perifere detailhandel (46.000)

- **Verplaatsing en/of uitbreiding dan wel een nieuwe vestiging.** In aansluiting hierop speelt mee of het een uitbreiding of een verplaatsing dan wel nieuwe vestiging betreft. Bij een uitbreiding/verplaatsing is de additionele omzetclaim beperkter dan die van een nieuwe winkel. Immers, een belangrijk deel van de omzet van de te verplaatsen winkel wordt meegenomen. In het geval van de verhuiscarroussel gaat het om een uitbreiding annex verplaatsing, waardoor de impact op het reeds gevestigde aanbod beperkter is dan bij nieuwvestiging.
- **Overlap in verzorgingsgebied en afstand tot de nieuwe winkels:** hoe groter de overlap, des te groter het effect. De afstand (in reistijd) tussen het project en de betreffende winkel is vaak maatgevend. Door de schaal van het cluster volumineuze en grootschalige perifere detailhandel op het Haringvlietplein en het beperkte draagvlak in Schouwen-Duiveland zal het effect op het gehele eiland merkbaar zijn.
- **Het functioneren van de betreffende winkels:** naarmate een winkel beter functioneert, zal de relatieve verdringing groter zijn, zal deze ook fors worden gevoeld in termen van winstgevendheid, maar heeft het ook minder effect op het toekomstperspectief van de winkel. Andere winkels die al matig of slecht functioneren, lopen een groter gevaar onvoldoende perspectief te hebben als gevolg van de nieuwvestiging, gesteld dat er sprake is van overlap in functie, verzorgingsgebied en formule.

3.2 AFWEGING EN RANDVOORWAARDEN

In de afwegingentabel wordt de ontwikkeling van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel getoetst aan de hand van een aantal criteria op het gebied van behoefte en effecten.

CRITERIA VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL	OORDEEL
Behoeftte kwantitatief	--
Behoeftte kwalitatief	++
Effect centrum	-/0
Effect structuur volumineuze en grootschalige perifere detailhandel	+
Toets LDV	0
Effect functie Zierikzee	++
Wens gemeente	+
Eindscore	+

TABEL 4 AFWEGING ONTWIKKELING VOLUMINEUZE EN GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL
HARINGVLIETPLEIN

Kwalitatief gezien is er behoefte aan het concentreren van het volumineuze en grootschalige perifere detailhandel aan het Haringvlietplein. De komst van de volumineuze en grootschalige perifere detailhandel zal een revitalisering van het

Haringvlietplein betekenen, bovendien zal het de positie van Zierikzee als belangrijkste regionale aankoopplaats versterken. De ontwikkeling zal echter aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen om succesvol te kunnen zijn:

- De ondergrens van 1.500 m² bvo vormt een groot beletsel voor retailers van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel om zich te vestigen c.q. te concentreren aan het Haringvlietplein. Retailers van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel opteren voor kleinere metrages op het Haringvlietplein, veelal tussen 1.000 en 1.500 m² bvo. Om de gewenste ontwikkeling van het Haringvlietplein te laten slagen is het nodig de ondergrens voor volumineuze en grootschalige perifere detailhandel te verlagen en/of een afwijkmogelijkheid in te bouwen (voor bepaalde branches). Zie hiervoor ook bijlage 1.
- Inzet is verplaatsing en eventuele toevoeging van een beperkt aantal nichespelers, die een verrijking vormen voor eiland en niet passen in het centrum van Zierikzee (c.q. beter passen op het Haringvlietplein) en een aanvulling vormen op het aanbod in het centrum van Zierikzee. Zo versterkt de ontwikkeling de positie van Zierikzee als hoofdplaats van de gemeente. Mogelijke verplaatsers zijn BCC, Intersport en Action.

3.3 TOETS LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen dient aan een aantal (proces)vereisten te worden voldaan op grond van de vereiste toelichting zoals voorgeschreven in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (ook wel de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’) en recente jurisprudentie. Kort samengevat is van belang:

- Het aantonen van **actuele (regionale) behoefte** aan de nieuwe ontwikkeling (eerste trede van de ladder).
- De vraag of de regionale behoefte **op te vangen valt binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio** (tweede trede van de ladder).
- De gevolgen of **effecten op de structuur, leegstand en het woon-, leefklimaat en ondernemersklimaat** voortvloeiend uit een (tussen)uitspraak van de Raad van State inzake het centrumplan Emmeloord en daarop volgende uitspraken.
- Het aspect van ‘**duurzame ontwikrichting**’ (uitspraken onder meer Sugar City, De Marne en Bergen op Zoom). In de jurisprudentie geldt als doorslaggevend criterium voor duurzame ontwikrichting de vraag of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft in de zin dat zij op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun geregelde inkopen kunnen doen.

Trede 1: Is er een actuele (regionale), intergemeentelijke behoefte aan de herontwikkeling en uitbreiding van het winkelareaal op het Haringvlietplein in Zierikzee?

De gemeente Schouwen-Duiveland is ruim bedeed in de branches van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel. Kwantitatief is er geen

behoefte aan forse uitbreiding van het winkelareaal. De beoogde ontwikkeling van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel rond het Haringvlietplein te Zierikzee voorziet evenwel in de behoefte van consument en retailers van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel voor concentratie op de geschikte locaties. Het Haringvlietplein is de aangewezen locatie vanwege ligging, bereikbaarheid, functie en beoogde opzet.

Primair dient ingezet te worden op verplaatsing van reeds gevestigde retailers van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel in de gemeente, secundair op het toevoegen van een enkele nichespeler.

De ontwikkeling draagt bij aan de beleidslijn van de gemeente Schouwen-Duiveland om positie van Zierikzee als hoofdaankoopplaats van de gemeente te versterken, niet alleen door het aantrekken van nieuwe retailers, maar door het concentreren op één locatie, zo dicht mogelijk bij het centrum van de stad Zierikzee en de ontsluitingsstructuur voor het overige gedeelte van het eiland.

Trede 2: Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied binnen deze regio, door transformatie of herstructurering hiervan?

Deze regionale behoefte wordt door transformatie en herstructurering van het Haringvlietplein opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. De herontwikkeling zorgt voor een opwaardering van dit gebied en een versterking van de bestaande structuur van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel.

Trede 3: Indien nieuwbouw echt noodzakelijk is, dient een locatie gezocht te worden die multimodaal ontsloten is of kan worden voor het opvangen van die behoefte

Aangezien de behoefte binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen heeft er geen toetsing aan de derde trede plaats te vinden.

Effecten op leegstand

De effecten zijn besproken in paragraaf 3.1. De (omzet)effecten van de maximale toevoeging van 2.600 m² wvo nieuwe volumineuze en grootschalige perifere detailhandel bedragen 2,8 tot 3,8%, in termen van leegstand 650 tot 870 m² wvo. Als panden worden ingevuld met bedrijven die verplaatsen, nemen de effecten verder af.

Aspect 'duurzame ontwricting'

Jurisprudentie wijst uit dat van duurzame ontwricting alleen sprake kan zijn op het gebied van de eerste levensbehoeften, welke voor de consument op aanvaardbare afstand van de eigen woning moeten liggen. Daar volumineuze en grootschalige perifere detailhandel geen eerste levensbehoefte betreft is het aspect 'duurzame ontwricting' niet aan de orde.

BIJLAGE 1 ONDERGRENS GROOTSCHALIGE PERIFERE DETAILHANDEL SCHOUWEN-DUIVELAND

De gemeente Schouwen-Duiveland heeft het Haringvlietplein bestempeld als de plek voor concentratie van volumineuze en grootschalige perifere detailhandel. Perifere detailhandel omvat detailhandel op terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand winkel-(concentratie)gebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen dan wel gevestigd kunnen worden. er worden twee typen onderscheiden:

- Bij **volumineuze perifere detailhandel** gaat het om detailhandel in goederen, waarvoor vanwege de aard en de omvang van het gevoerde assortiment en de dagelijkse bevoorrading, een groot bedrijfsvloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, tenten, vakantie, recreatie, outdoor- en kampeerartikelen, bouwmarkten, tuincentra, woninginrichting, keuken en sanitair, woonthema-outlet.
- Bij **grootschalige perifere detailhandel** gaat het om detailhandel met een bovenlokale functie/bereikbaarheid waarvoor een groter bruto(bedrijfs)vloeroppervlakte nodig is. Hieronder zijn niet begrepen:
 - een supermarkt en detailhandel in dagelijkse goederen
 - mode / kleding
 - warenhuis
 Hieronder zijn wel begrepen:
 - detailhandel in bruingoed (grotere consumentenelektronica) en witgoed (grotere huishoudelijke apparaten)
 - detailhandel in fiets- en auto-accessoires
 - detailhandel in sport en spel

De locatie Haringvlietplein past in het beleid van de provincie Zeeland. In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland is vastgelegd dat GDV (grootschalige detailhandelsvestigingen) een minimum brutovloeroppervlakte (bvo) van 1.500 m² vereist. De gemeente Schouwen-Duiveland en de ontwikkelaar van het Haringvlietplein (Rialto Vastgoedontwikkeling) vrezen dat deze ondergrens een te grote drempel voor vestiging opwerpt. In de praktijk blijkt er vooral interesse voor units van kleiner dan 1.500 m² bvo. Door de opkomst van internetwinkelen, nieuwe technieken (digitaal oriënteren en ontwerpen), bezorgen en snel wisselende collecties is het niet meer nodig alle artikelen in alle winkels te presenteren. Veel retailers van grootschalige perifere detailhandel kiezen voor enkele flagship stores (grote winkels met volledig assortiment en experience) aangevuld met kleinere winkels met een specifiek basisassortiment. Zierikzee komt niet in beeld voor grote flagship stores, wel voor kleinere satellietwinkels.

PROVINCIE ZEELAND EN GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL >>

In de Verordening Ruimte Provincie Zeeland heeft de provincie vastgesteld dat het in provinciaal belang noodzakelijk is dat bij de ontwikkeling van bedrijvigheid zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan, alsmede het voorkomen van een onnodige inbreuk op de kwaliteit en openheid van het buitengebied. Ook is het in provinciaal belang te streven naar herstructurering van bestaande terreinen. In principe wordt in het provinciaal beleid gestreefd naar bundeling en concentratie die bijdraagt aan de vitaliteit van binnensteden en dorpscentra. Hierbij worden uitzonderingen gemaakt voor onder meer grootschalige detailhandel.

De Provincie stelt in de Verordening Ruimte **Provincie Zeeland** dat onder grootschaligheid een vestiging met een bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) van **1.500 m²** of meer wordt verstaan. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bovenregionale functie en de daarbij horende parkeerbehoefte. Deze grootschalige detailhandel is toegestaan zich te vestigen op de daarvoor **aangewezen locaties**. Indien op deze locatie **geen ruimte beschikbaar** is, mogen grootschalige detailhandelsvestigingen zich in geconcentreerde vorm op een **andere locatie** vestigen.

DE PRAKTIJK >>

Het oppervlaktecriterium zoals dat vastgesteld is door het overgrote deel van de provincies blijkt achterhaald. Verschillende provincies hebben dit aangegeven door op daarvoor aangewezen locaties het oppervlakte minimum te verlagen en voor een percentage van de vestigingen het minimum zelfs helemaal los te laten. Het verlagen of afschaffen van een minimum maatvoering voor grootschalige detailhandelsvestigingen zal niet leiden tot dusdanige ontwrichting van de detailhandelsstructuur dat mogelijke gevolgen hiervan merkbaar zijn in de betreffende plaats. Tevens zal het grootschalige karakter van het winkelgebied gehandhaafd blijven ondanks het verlagen van de omvangbeperkingen. De Centrale in de provincie Friesland is hier een goed voorbeeld van. Bovendien leidt het gedeeltelijk loslaten van de omvangbeperkingen niet tot een locatie met grootschalige detailhandelsvestigingen waarbij alle vestigingen kleiner zijn dan 1.500 m² bvo.

Voorbeelden uit de praktijk

In de huidige tijd spelen een aantal belangrijke ontwikkelingen voor het verkleinen van winkels:

- Internetverkoop (aan Bol.com, Amazon, et cetera)
- Internetverkoop op eigen website
- Consumenten willen producten 'zelf' ontwerpen/maken/uitkiezen. Hiervoor gaan zij met de retailer om de tafel zitten om tot een ontwerp te komen.
- Snelle wisseling van collecties, minder inkoop van modellen door retailers waardoor zij minder ruimte nodig hebben.
- Consument vriendelijkere bezorging aan huis (ook voor meubels, bruin- en witgoed etc.). Het vroegere bezorgen tussen 08:00-18:00 uur komt bijna niet meer voor.
- Gebruik van iPad/Computerprogramma's in de winkels om de consument de collectie te laten zien.

Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat partijen die vroeger grote winkels hadden (1.000 m²+) tegenwoordig kleinere winkels tussen de 500 m² en 1.000 m² hebben. Voorbeelden hiervan zijn:

- Beddenwinkels: Beter Bed, BeddenREUS, Swiss Sense, Auping Plaza
- Woninginrichting: Carpetright, Roobol, Lampidee
- Keukens/Badkamers: Bruynzeel, Grando, Kvik, Brugman
- Meubels: Rofra, Nano, Henders & Hazel, Xoon

Bron: Rialto Vastgoedontwikkeling

GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL IN ANDERE PROVINCIES >>

Naast Zeeland is in een vijftal andere provincies specifiek beleid geformuleerd en vastgelegd in de Verordening Ruimte. In Zuid-Holland en Gelderland wordt eveneens een ondergrens van 1.500 m² BVO gehanteerd. De provincies Drenthe, Noord-Holland en Friesland hanteren lagere en meer flexibele grenzen.

DRENTHE

In de provincie Drenthe is vestiging buiten het centrum alleen mogelijk voor voorzieningen waarvoor dit goed gemotiveerd kan worden. Het gaat hierbij vooral om voorzieningen die redelijkerwijs in het centrum niet meer inpasbaar zijn vanwege de grootschaligheid van de vestiging.

Voor de branches keukens en sanitair geldt een **minimale maatvoering** van **500 m²** bvo, voor alle overige branches geldt **1.000 m² bvo**.¹¹

NOORD-HOLLAND

In Noord-Holland heeft de provincie het onderscheid tussen PDV en GDV locaties losgelaten. Er wordt gesproken over perifere locaties. De provincie laat het formuleren van **omvangbeperkingen** over aan de **lokale overheden**. De provincie stelt dat de locatie als uitgangspunt moet hebben dat deze levensvatbaar is voor de specifieke doelgerichte aankopen met een lagere bezoekfrequentie dan een locatie voor dagelijkse boodschappen.¹²

FRIESLAND

In Friesland is uitbreiding van perifere detailhandel alleen mogelijk in Leeuwarden gelet op de omvang en status als centrale stad. Nieuwe PDV/GDV-gebied moet in Friesland aansluiten bij de **schaal van de kern** en er mag geen passende ruimte zijn in het bestaande centrum.¹³

CONCLUSIE >>

De ondergrens van 1.500 m² BVO vormt een groot beletsel voor retailers van grootschalige perifere detailhandel om zich te vestigen c.q. te concentreren aan het Haringvlietplein. Retailers opteren voor kleinere metrages op het Haringvlietplein, veelal tussen 1.000 en 1.500 m² bvo.

Om de gewenste ontwikkeling van het Haringvlietplein te laten slagen is het nodig de ondergrens voor volumineuze en grootschalige perifere detailhandel te verlagen en/of een afwijkingsmogelijkheid in te bouwen (voor bepaalde branches). Het provinciaal beleid in Drenthe en Friesland kan hierbij als voorbeeld fungeren.

¹¹ Ruimtelijk beleid inzake grootschalige detailhandelsvestigingen. Een overzicht voor het Nederlands Duitse grensgebied.

¹² Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland

¹³ Detailhandel en beleid: een continue wisselwerking, PBL.