

Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties

Marktruimte (vraag) en planvoorraad (aanbod)
PDV/GDV-branches 2015-2020

Opdrachtgever: gemeenten regio Arnhem-Nijmegen en provincie Gelderland

Rotterdam, 1 februari 2017



Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties

Marktruimte PDV / GDV-branches 2015-2020

Opdrachtgever: gemeenten regio Arnhem-Nijmegen en provincie
Gelderland

Ecorys Nederland B.V.

Rotterdam, 1 februari 2017

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

1	Inleiding	10
1.1	Aanleiding onderzoek	10
1.2	Doelstelling onderzoek	10
1.3	Plaatsing rapport in integraal proces	11
1.4	RPD 2013 is uitgangspunt	12
1.5	Leeswijzer	13
2	Vraagruiming: haalbaar aantal m2 wvo	14
2.1	Selectie van de PDV/GDV-locaties	14
2.2	Selectie van PDV/GDV-branches	14
2.3	Definities vloeroppervlakte	15
2.4	Studiegebied en deelregio's	16
2.5	Verantwoording bronnen en werkwijze	17
2.6	Koopstromenonderzoek	18
2.7	Haalbaar aantal m2 wvo per PDV/GDV-branche	20
3	Aanwezig aanbod en planvoorraad	21
3.1	Aanwezige PDV/GDV in regio Arnhem-Nijmegen	21
3.2	Planvoorraad	23
3.2.1	Harde planvoorraad bij recht	23
3.2.2	Harde planvoorraad via ontheffing etc.	25
3.2.3	Zachte planvoorraad	25
3.3	Totale planvoorraad	26
4	Marktruimte PDV/GDV-locaties	28
4.1	Toedeling bruto-marktruimte PDV/GDV	28
4.1.1	Toedeling van marktruimte aan PDV/GDV-concentratiegebieden	28
4.1.2	Reservering marktruimte voor overige winkellocaties	30
4.2	Netto-marktruimte PDV/GDV	31
5	Confrontatie marktruimte en planvoorraad	33
5.1	Vergelijking bruto-marktruimte RPD 2013 en Ecorys 2016	33
5.2	Confrontatie netto-marktruimte en planvoorraad	33
5.2.1	Algemene bevindingen	33
5.2.2	Netto-marktruimte en planvoorraad PDV/GDV-concentratiegebieden	34
5.2.3	Netto-marktruimte en planvoorraad overige winkellocaties	35
5.2.4	Oplossingsrichtingen overprogrammering	35
	Bijlagen	37
I.	Verklarende woordenlijst	37
II.	PDV/GDV-locaties met > 1.500 m2 wvo	40
III.	Branche-indeling	43
IV.	Performance PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013	44

Management summary

Achtergrond

De afgelopen jaren is in de regio Arnhem Nijmegen leegstand ontstaan, onder meer als gevolg van overprogrammering bij kantoren, bedrijventerreinen en ook (hoewel in geringe mate) bij perifere detailhandel. Ondanks verschillende aanzienlijke herprogrammeringsopgaven zal nog een aanvullende herprogrammering moeten plaatsvinden om vraag en aanbod weer in balans te brengen.

Voorliggende rapportage vormt één van de bouwstenendocumenten voor het nieuwe Regionaal Programma Werklocaties, waarin anders dan andere jaren bedrijventerreinen én kantoren én perifere detailhandel tegelijk en integraal in ogenschouw worden genomen. Goed inzicht in de kwaliteiten en kwantiteiten van vraag en aanbod aan werklocaties vormen de basis voor het actualiseren en herzien van bestuurlijke afspraken zodat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Dit alles ten behoeve van een duurzame economische ontwikkeling van de regio.

Proces

De basis van de Herijking van de Regionale Programmering Werklocaties is gelegen in de vaststelling van gezamenlijk gedragen uitgangspunten welke een set aan spelregels opleveren. Aan de hand van deze uitgangspuntennotitie wordt in voorliggende rapportage de vraag naar en het aanbod aan perifere detailhandel op werklocaties inzichtelijk gemaakt.

RPD 2013 is vertrekpunt

De beleidskaders die zijn overeengekomen in het "Regionale Programma Detailhandel 2013" (hierna: RPD) van de voormalige stadsregio worden in dit rapport gevolgd. Voor de aanbodkant zijn de gegevens over de planvoorraad geactualiseerd en afgestemd met de betreffende gemeenten. Voor de vraagkant is gebruik gemaakt van het nieuwe regionale koopstromenonderzoek.

Indeling in 3 deelregio's

Hoewel de regio Arnhem-Nijmegen één stedelijke regio is, is in dit onderzoek ter wille van de bepaling van een verschil in marktruimte tussen het noordelijke en zuidelijke deel van de regio de driedeling overgenomen van de "Vraag- en aanbod-analyse Stadsregio Arnhem-Nijmegen" (2012), één van de bijlages bij het RPD 2013. Tot de deelregio Noord worden gerekend: Arnhem, Duiven, Doesburg, Montferland, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort en Zevenaar. Tot de deelregio Midden worden gerekend: Lingewaard en Overbetuwe. Tot de deelregio Zuid worden gerekend: Beuningen, Berg en Dal, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen. Hierbij wordt specifiek aangetekend dat deze driedeling niet inhoudt dat één of meer deelregio's als een min of meer autonoom functionerende markt zou(den) kunnen worden gezien.

Betrokken PDV/GDV-branches

De marktruimteberekeningen zijn uitgevoerd voor zes branches die circa 95% van de detailhandel op de PDV/GDV-locaties in de regio dekken. Het gaat om de volgende branches: detailhandel in wonen (onder meer meubilair en woningdecoratie); detailhandel in doe-het-zelf; tuincentra; detailhandel in sport (waaronder outdoor); detailhandel in elektro (waaronder bruin- en witgoed) en detailhandel in hobby, spel en media (waaronder speelgoed en rijwielen).

Exclusief ABC-goederen

De ABC-goederen, dat wil zeggen groothandel, detailhandel en tussenhandel in auto's, boten en caravans, motoren en landbouwvoertuigen, alsmede reparatie van en handel in onderdelen voor deze vervoersmiddelen, vallen buiten de scope van dit onderzoek. De ABC-goederen worden vaak samen met de PDV-branches tot de 'volumineuze detailhandel' gerekend. De detailhandelsvormen van het ABC-aanbod (dealers, occasions) zijn weliswaar sterk aanwezig op meerdere bedrijven-terreinen. Er bestaan echter geen actuele en complete databestanden voor deze branches. Daarnaast worden kengetallen voor de detailhandel zo afgeleid dat de omzet van het ABC-aanbod geen deel uitmaakt van de omzetgegevens waar deze kengetallen over worden afgeleid.

Resultaten

Op basis van de analyse in dit rapport komen wij tot de volgende bevindingen:

Totale regionale aanbod (aanwezig) en vraag (marktruimte) PDV/GDV-aanbod

Aanwezig aanbod PDV/GDV in concentratiegebieden

- Circa 70% van alle PDV/GDV-aanbod in de regio is gesitueerd op één van de 48 PDV/GDV-locaties in de regio met meer dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte.
- Het grootste deel van deze 70% (namelijk 40%) is gesitueerd op de in het RPD 2013 als concentratiegebied voor PDV/GDV aangewezen locaties. Deze locaties zijn in bijlage II lichtblauw gearceerd.
- Het kleinere deel van deze 70% (namelijk 30%) is gesitueerd op de 35 overige bedrijven-terreinen in de regio met meer dan 1.500 m² wvo aan detailhandel.
- De rest van het PDV/GDV-aanbod (30%) in de regio is gesitueerd in de reguliere detailhandel (dat wil zeggen: de centrumgebieden en de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra) of betreft kleinschalig, verspreid gelegen aanbod.

Marktruimte: totaal toe te voegen PDV/GDV-aanbod

- Er bestaat significant verschil in marktruimte tussen het noordelijk en zuidelijk deel van de regio. In de beslispuntennotitie zal worden bepaald welk deel van de marktruimte zal worden gealloceerd in de concentratiegebieden en welk deel in de overige winkellocaties.
- In dit rapport wordt voorgesteld om twee derde deel van de marktruimte te alloceren in de concentratiegebieden voor PDV/GDV en een derde deel in de overige winkellocaties (zie voor de onderliggende berekening: hoofdstuk 4).

Netto-marktruimte PDV/GDV-branches in m² bvo tot 2020 in de regio Arnhem-Nijmegen

	Totaal regio in m ² bvo	Concentratiegebieden PDV/GDV in m ² bvo	Overige winkellocaties in m ² bvo
Deelregio Noord	22.665	18.040	4.625
Deelregio Midden	1.755	-645	2.400
Deelregio Zuid	44.430	27.760	16.670
Totaal regio	68.850	45.155	23.695

Bron: tabel 4.7 en tabel 4.8

- De netto-marktruimte is de bruto-marktruimte minus de in de komende jaren mogelijk voor nieuw PDV/GDV-aanbod aan te wenden leegstaande perifeer gelegen winkelpanden.

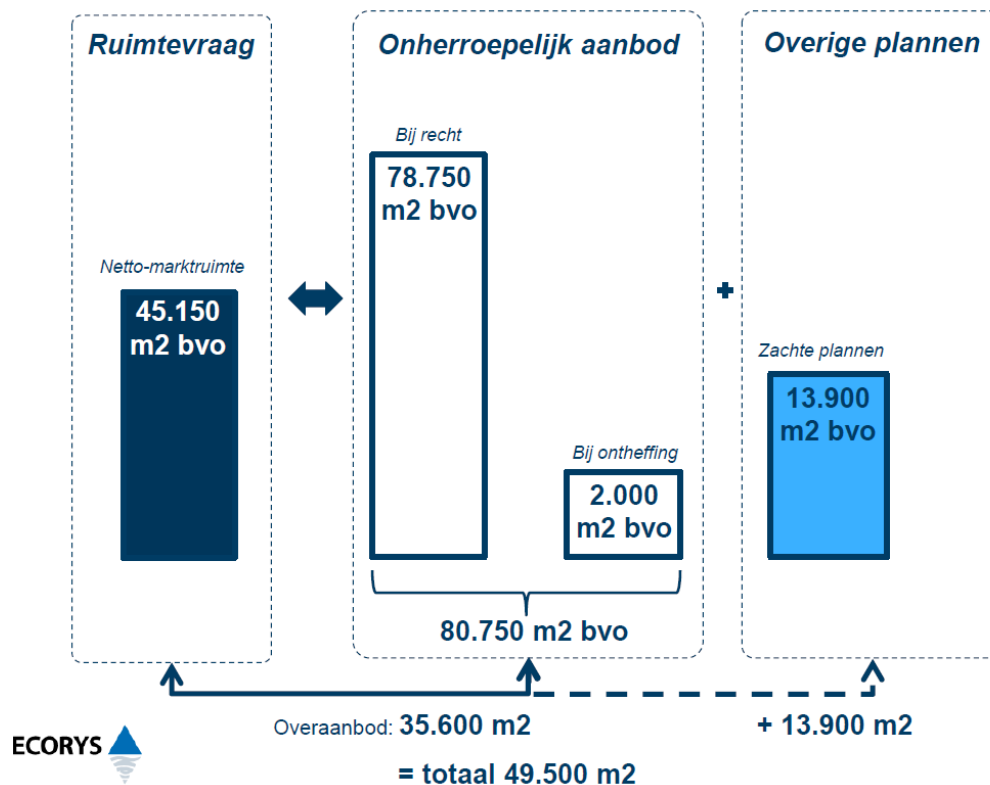
Vraag (marktruimte) en aanbod (planvoorraad) PDV/GDV concentratiegebieden

Vraag (marktruimte) concentratiegebieden

- Op basis van de marktruimteberekeningen met behulp van het regionaal koopstromen-onderzoek 2016 en na correctie voor te benutten leegstaande winkelpanden is er een netto marktruimte voor deze concentratiegebieden van circa 45.150 m² bvo.
- De top 3 van ruimtevragers zijn de branches detailhandel in wonen en doe-het-zelf en tuincentra, goed voor 85-90% van netto-marktruimte voor de concentratiegebieden.

Aanbod (planvoorraad) concentratiegebieden

- De harde planvoorraad bij recht voor nieuw PDV/GDV-aanbod in de concentratiegebieden (78.750 m² bvo) en de harde planvoorraad via ontheffing etc. voor deze locaties (2.000 m² bvo) beslaan in totaal 80.750 m² bvo aan harde planvoorraad.
- De overige plannen voor deze concentratiegebieden bestaan uit plannen met de status zachte planvoorraad met een omvang van in totaal 13.900 m² bvo.
- De leegstand op de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden voor PDV/GDV ligt met 3,1% ruim onder de 5% aan frictieleegstand die in de Nederlandse detailhandel als noodzakelijk wordt gezien voor voldoende flexibiliteit.



Conclusie 1: overaanbod harde planvoorraad concentratiegebieden

De marktruimteberekeningen geven aan dat de komende jaren ongeveer **45.150 m² bvo** aan de bestaande detailhandel op de concentratiegebieden voor PDV/GDV kan worden toegevoegd. Als alleen naar de harde planvoorraad (bij recht + bij ontheffing) voor de concentratiegebieden wordt gekeken, is de netto-marktruimte 55% van de harde planvoorraad, met een **overaanbod** van circa **35.600 m² bvo**. Indien ook de zachte planvoorraad wordt meegerekend is met betrekking tot de planvoorraad voor PDV/GDV in de concentratiegebieden sprake van een overaanbod van 49.500 m² bvo. De totale planvoorraad voor nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod in deze concentratiegebieden is ruim twee keer zo groot als de netto-marktruimte. De ruimtevraag voor de komende jaren voor de concentratiegebieden kan dus ruimschoots worden gefaciliteerd.

Conclusie 2: ook mismatch regionale verdeling PDV/GDV concentratiegebieden

Daarnaast is er sprake een mismatch tussen de netto-marktruimte en planvoorraad voor de diverse PDV/GDV-branches op het niveau van de drie deelregio's.

Confrontatie netto-marktruimte en planvoorraad voor de PDV/GDV-concentratiegebieden, in m2 bvo

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal Regio
Netto-marktruimte (inclusief leegstand)	18.040	-645	27.760	45.155
Harde planvoorraad (bij recht)	72.650	6.100	--	78.750
Harde planvoorraad (via ontheffing)	--	2.000	--	2.000
Zachte planvoorraad	--	-6.100	20.000	13.900
Totaal planvoorraad	72.650	2.000	20.000	94.650

Hieronder wordt bondig toegelicht welke consequenties aan deze tabel kunnen worden verbonden voor de verhouding ruimtevraag en aanbod aan planvoorraad voor de drie deelregio's.

Overaanbod planvoorraad deelregio Noord

In de deelregio Noord is de (harde) planvoorraad voor de PDV/GDV-concentratiegebieden circa 4 x zo groot als de netto-marktruimte voor de komende jaren. De belangrijkste verklarende factor is de planvoorraad voor Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete. Voor Centerpoort/Nieuwgraaf is in het RPD 2013 afgesproken dat dit concentratiegebied kan gaan uitgroeien tot de dominante PDV/GDV-locatie in de regio die op bovenregionaal niveau haar publiek trekt. De versterking van deze locatie stijgt daarom boven het niveau van de deelregio's uit.

Evenwichtige planvoorraad deelregio Midden

Hoewel de deelregio Midden niet als een autonoom functionerende markt kan worden gezien, is er in deze deelregio voor de komende jaren per saldo geen sprake van netto-marktruimte. Er heerst min of meer evenwicht tussen vraag en aanbod. De planvoorraad lijkt goed afgesteld op deze marktsituatie. In de beslispuntennotie kan desgewenst afgewogen worden of een deel van de netto-marktruimte voor de totale regio kan worden gealloceerd op de twee PDV/GDV-concentratiegebieden en de overige winkellocaties in de beide gemeenten Overbetuwe en Lingewaard.

Bruto-marktruimte per PDV/GDV-branche en deelregio voor concentratiegebieden tot 2020, in m2 bvo

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal Regio
Wonen	16.710	-2.250	14.235	28.695
Doe-het-zelf	-3.200	2.920	13.520	13.240
Tuincentra	15.775	-4.320	13.200	24.650
Sport	-390	1.445	-195	860
Elektro	-3.005	1.590	-105	-1.285
Hobby, spel & media	3.650	2.595	4.475	10.720
Subtotaal PDV/GDV	29.540	2.205	45.130	76.880
Overige branches	6,8%	6,8%	5,7%	6,4%
Overige branches	2.155	160	2.780	5.100
Totaal detailhandel	31.695	2.365	47.910	81.970

Zachte planvoorraad nodig voor deelregio Zuid

In de deelregio Zuid lijkt de netto-marktruimte voor de concentratiegebieden redelijk in verhouding te staan tot de zachte planvoorraad voor deze concentratiegebieden. De bruto-marktruimte per PDV/GDV-branche in deze deelregio laat zien dat hier tot 2020 significante bruto-marktruimte ontstaat voor detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra, maar ook voor detailhandel op het gebied van wonen. Overwogen kan worden om deze marktruimte deels te alloceren op vlek 14 Nijmegen-Ressen (deel uitmakend van de zachte planvoorraad voor de PDV/GDV-concentratiegebieden) en een eventueel overig deel in Nijmegen-Mercuriuspark (deel uitmakend van de harde planvoorraad voor de overige winkellocaties).

Vraag (marktruimte) en aanbod (planvoorraad) PDV/GDV voor overige winkellocaties

Aanwezig aanbod PDV/GDV overige winkellocaties

- Ongeveer 60% van het PDV/GDV-aanbod in de PDV/GDV-branches in de regio is gesitueerd in de reguliere detailhandel, op de overige bedrijventerreinen of kleinschalig op verspreid gelegen locaties.
- De helft daarvan (30%) is gesitueerd op één van de 35 PDV/GDV-locaties met meer dan 1.500 m² wvo en in het RPD niet als PDV/GDV-concentratiegebied zijn benoemd.

Vraag (marktruimte) nieuw PDV/GDV overige winkellocaties

De marktruimteberekening in de PDV/GDV-branches voor de overige winkellocaties met behulp van het regionaal koopstromenonderzoek 2016 werd eveneens gecorrigeerd voor te benutten leegstaande winkelpanden. Een netto-marktruimte resulteerde van circa **23.700 m² bvo** voor de komende jaren.

Aanbod (planvoorraad) overige winkellocaties en overige bedrijventerreinen

Ook de planvoorraad voor nieuw PDV/GDV-aanbod op de overige bedrijventerreinen in de regio werd tijdens het onderzoek geïnventariseerd. De planvoorraad voor nieuwe detailhandel in het algemeen in de reguliere detailhandel en voor kleinschalige verspreid gelegen locaties viel echter buiten de scope van de RPW-opdracht. De beleidskaders van het RPD 2013 blijven voor deze winkellocaties gelden. Daarom kan geen directe confrontatie van de marktruimte (vraag) en de planvoorraad (aanbod) voor de overige winkellocaties worden opgesteld.

Planvoorraad PDV/GDV op de overige bedrijventerreinen, in m² bvo

	Harde planvoorraad bij recht	Harde planvoorraad via ontheffing	Zachte planvoorraad	Totaal planvoorraad
Deelregio Noord	29.300	10.000	0	39.300
Deelregio Midden	2.000	0	9.250	11.250
Deelregio Zuid	21.600	14.000	10.000	45.600
Totaal regio	52.900	24.000	19.250	96.250

Conclusie 3: overaanbod planvoorraad PDV/GDV overige winkellocaties

Ook voor de overige winkellocaties is er sprake van een te grote planvoorraad voor nieuw PDV/GDV op de overige bedrijventerreinen in verhouding tot de netto-marktruimte voor nieuw PDV/GDV-aanbod op de overige winkellocaties. De totale harde planvoorraad op alleen al de overige bedrijventerreinen is ruim 3 x zo groot als de netto-marktruimte voor alle overige winkellocaties (23.700 m² bvo).

In de deelregio Noord is de harde planvoorraad ongeveer 8,5 x zo groot als de netto-marktruimte voor alle overige winkellocaties voor de komende jaren (4.625 m² bvo). In de deelregio Midden is

de harde planvoorraad ongeveer even groot als de netto-marktruimte (2.400 m²) en in de deelregio Zuid is de harde planvoorraad ongeveer 2 x zo groot als de netto-marktruimte voor de overige winkellocaties (16.670 m² bvo).

Op regionaal niveau is er (als er alleen al wordt gekeken naar de harde planvoorraad op de overige bedrijventerreinen) sprake van een overaanbod van circa 39.200 m² bvo. Ook bij de overige winkellocaties kan de ruimtevraag de komende jaren ruimschoots worden opgevangen met het aanbod aan harde planvoorraad.

Conclusie 4: doelstellingen beleid RPD 2013 nog steeds valide

De voorgaande conclusies ten aanzien van overaanbod en mismatch maken duidelijk dat de doelstellingen van het beleid zoals dat is overeen gekomen in het RPD 2013 nog steeds valide zijn: er is alle reden om controle te blijven houden op de regionale groei van de PDV/GDV-voorraad. Het aanbod aan planvoorraad is significant groter dan de ruimtevraag voor de komende jaren.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

De herijkingen voor het Regionaal Programma Werklocaties streven naar het beter op elkaar afstemmen van de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerrein, kantoorruimte en PDV/GDV in de regio Arnhem-Nijmegen. Voor deze herijkingen zijn uitgangspuntennotities vastgesteld. Deze notities nemen aan dat er in de afgelopen jaren binnen de regio een bepaalde mate van overprogrammering, met onder meer leegstand als gevolg. Er heeft reeds een aanzienlijke herprogrammering plaatsgevonden, maar er zal naar verwachting nog een verdere herprogrammering nodig zijn.

In dit document wordt specifiek ingegaan op de programmering van perifere detailhandelsvestigingen (hierna: PDV) en grootschalige detailhandelsvestigingen (hierna: GDV). In bijlage I zijn relevante begrippen gedefinieerd. Bijlage II somt de PDV- en PDV/GDV-locaties op die in het kader van dit onderzoek in de regio zijn geïdentificeerd. Bijlage III geeft de deelbranches die worden onderscheiden binnen de diverse PDV- en GDV-branches.

In dit rapport worden de vraagzijde en aanbodzijde van de regionale markt voor PDV en GDV met elkaar vergeleken en wordt getoetst in hoeverre er inderdaad sprake is van overprogrammering van het PDV/GDV-aanbod in de regio. In de laatste jaren zijn hier en daar in de regio zeer grootschalige winkels toegevoegd aan het PDV/GDV-spectrum, zoals bijvoorbeeld Mediamarkt Duiven, Intratuin Elst en Decathlon Arnhem. De opening van een Hornbach in Duiven en vergroting van de Intratuin in Duiven zijn aangekondigd. Daarnaast bestaan er initiatieven voor onder meer een Hornbach in Nijmegen-Noord en een Bauhaus op IJsseloord II in Arnhem.

Dit kan de vraag oproepen of de zachte en harde planvoorraad voor nieuw PDV/GDV-aanbod niet te veel van het goede is? Ook voor PDV/GDV is zodoende een vermoeden gegroeid dat er van overprogrammering sprake kan zijn. Het bestaande PDV/GDV aanbod, plus de planvoorraad aan nieuw binnen de lopende planperiode 2015-2020 te realiseren aanbod, kan wel eens groter zijn dan de regionale behoefte aan de vraagkant.

1.2 Doelstelling onderzoek

Het uiteindelijke doel van het Regionaal Programma Werklocaties en daarmee ook van de programmering voor het PDV/GDV aanbod, is als volgt:

Een Regionaal Programma Werklocaties (bedrijventerreinen, perifere detailhandel en kantoorlocaties) waarbij vraag en aanbod zowel kwalitatief als kwantitatief met elkaar in balans zijn, zodanig dat de economische ontwikkeling en werkgelegenheidsgroei maximaal gestimuleerd wordt. Hierbij is er nadrukkelijk aandacht voor mogelijkheden die het aanwezige leegstaande vastgoed kan bieden.

Deze doelstelling kan, specifiek voor de planning van PDV/GDV in de regio, als volgt worden gelezen:

Het vergelijken van de vraag (middels marktruimteberekening) en het aanbod (hoeveel detailhandel is er en hoeveel planvoorraad?) om voor de PDV/GDV-locaties te kunnen toetsen, in hoeverre de planvoorraad voor eventueel nieuw toe te laten detailhandel toereikend is dan wel tekortschiet en/of om te kunnen

concluderen of de planvoorraad te ruim bemeten is hetgeen aanpassingen nodig zou maken. Hierbij is er aandacht voor mogelijkheden van het leegstaande winkelvastgoed op de PDV/GDV-locaties.

Het Regionaal Programma Werklocaties vertaalt de ambities uit de MIRT-agenda naar een aanbod van werklocaties die aansluit bij de vraag van de markt. Om goed in te kunnen spelen op de veranderende marktvraag is het waarborgen van flexibiliteit in de planning en het beschikbaar stellen van het juiste aanbod in combinatie met goede (regionaal) bestuurlijke afspraken essentieel.

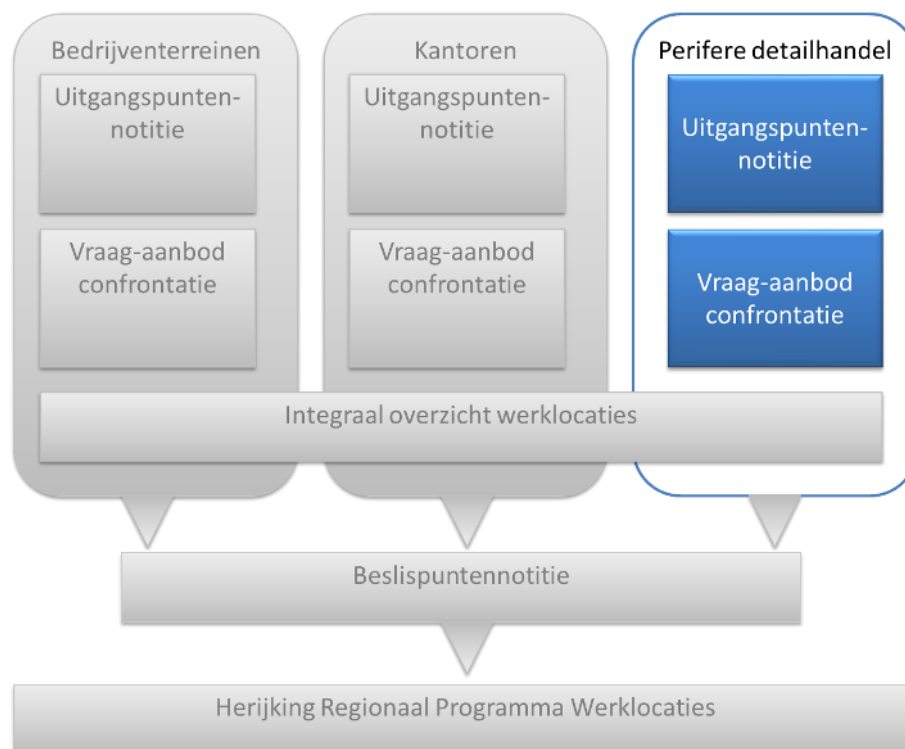
Voor een duurzame economische ontwikkeling en duurzame verstedelijking van de regio is het essentieel dat de afspraken én onderlinge spelregels worden geactualiseerd en waar nodig bijgesteld zodat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor zullen scherpe keuzes nodig zijn die een eventuele overprogrammering kunnen verminderen.

Het uiteindelijke afsprakenkader moet voldoen aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit rapport vormt het bouwstenendocument voor de herijking van de regionale programmering van de PDV/GDV-component van de regionale werklocaties.

1.3 Plaatsing rapport in integraal proces

De basis van de Regionale Programmering Werklocaties is gelegen in het gezamenlijk gedragen vertrekpunt over de uitgangspunten. De uitgangspunten voor de PDV/GDV herijking zijn vastgelegd in de uitgangspuntennotitie van (datum). Aan de hand van deze uitgangspuntennotitie is in dit rapport de vraag en aanbod naar PDV en GDV inzichtelijk gemaakt. De uitgangspuntennotitie, dit bouwstenendocument en de nog op te stellen beslispuntennotitie vormen de ingrediënten van het nieuwe Regionaal Programma Werklocaties met betrekking tot PDV/GDV.

Figuur 1.1 Plaatsing rapport binnen herijking Regionaal Programma Werklocaties



Bron: Ecorys 2016

1.4 RPD 2013 is uitgangspunt

Voor het deel van het regionale voorzieningenaanbod dat als PDV/GDV wordt gezien is met name het "Regionale Programma Detailhandel 2013" van de voormalige stadsregio van belang (hierna: RPD). Deze nota dateert van 24 oktober 2013 en de aanvullende informatie aan het College van Bestuur van de Stadsregio van 29 augustus 2013. Begin september 2013 stelde de Stadsregioraad deze intergemeentelijke visie met de bijbehorende programmeringsafspraken vast.

Andere beleidsdocumenten die van belang zijn voor de regionale PDV/GDV programmering:

- Euregionaal koopstromenonderzoek Stadsregio Arnhem-Nijmegen 2009;
- De vraag- en aanbodanalyse van de detailhandel in de stadsregio van mei 2012;
- De detailhandelsmonitor stadsregio Arnhem-Nijmegen van 15 juni 2015;
- Het tabellenboek bij de detailhandelsmonitor van 22 april 2015.

Het RPD 2013 handelt, in tegenstelling tot dit bouwstenendocument, over de totale detailhandelsstructuur van de voormalige stadsregio. Zowel het RPD 2013 als dit bouwstenenrapport gaan in op de behoefte aan PDV en GDV in de regio.

Aan het RPD 2013 zijn bestuurlijke afspraken verbonden. Het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel (hierna: IOD) ziet toe op de naleving van de spelregels. Dit rapport neemt deze spelregels als uitgangspunt. Enkele jaren na vaststelling van het RPD 2013 kan, als een soort tussenevaluatie, worden gezien in hoeverre de harde (en zachte) planvoorraad voor nieuw PDV/GDV-aanbod strookt met de opnieuw te berekenen marktruimte voor de komende 5 jaren.

De wijze van analyse van dit rapport volgt, in zoverre dit mogelijk was, de aanpak en inhoud van het RPD 2013 en vult de analyses onder het RPD waar nodig aan. Hierbij kan onder meer op het volgende worden gewezen:

1. bepaling van de detailhandelsbranches die in het algemeen tot PDV en GDV worden gerekend (zie voor de vergelijking van de te analyseren branches paragraaf 3.3);
2. indeling van de regio in drie deelregio's zoals toegelicht in paragraaf 3.4;
3. een inventarisatie van alle locaties met meer dan 1.500 m² wvo aan perifere detailhandel;
4. hoewel ABC-goederen (zie de begrippenlijst, bijlage I) veelal worden toegerekend tot de 'volumineuze detailhandel', maken geen deel uit van de berekeningen in dit rapport;
5. een verdeling van de marktruimte voor PDV- en GDV-branches over de diverse soorten winkellocaties in de regio conform de principes die zijn toegepast in het RPD 2013;
6. confrontatie van de marktruimte-verdeling met de harde planvoorraad en de zachte planvoorraad voor nieuw PDV/GDV-aanbod buiten de reguliere detailhandel.

In dit rapport wordt bij de harde planvoorraad onderscheid gemaakt tussen de harde planvoorraad bij recht (dat wil zeggen: het geldende bestemmingsplan laat de realisatie van de planvoorraad toe) en na ontheffing (eerst is een ontheffing en/of toepassing van een wijzigingsbevoegdheid nodig). In het RPD 2013 is deze specificatie niet aangebracht. Ten behoeve van dit rapport is de harde en zachte planvoorraad op de bedrijventerreinen en de regionale PDV/GDV-concentratiegebieden geïnterpreteerd.

Uitgegaan is van het inwoneraantal per gemeente dat over circa 5 jaar wordt verwacht omdat de regio graag wil weten hoeveel m² winkelvloeroppervlakte per PDV/GDV-branche er de komende planperiode te veel of te weinig is om daarmee tot adequate besluitvorming over de verandering van de harde planvoorraad voor de PDV/GDV-locaties te kunnen komen. Dit impliceert dat bij de

inventarisatie van de planvoorraad wordt gespecificeerd hoeveel m² PDV/GDV mogelijk kan worden gerealiseerd binnen de lopende planperiode 2015-2020.

De aan het RPD 2013 ten grondslag liggende meting van de koopstromen stamt uit het economische piekjaar 2008, vlak voor de aanvang van de crisis. De marktruimteberekeningen gingen grotendeels uit van kengetallen die zijn afgeleid uit de omzetstatistiek van de eerste jaren van de crisis, toen de impact van de crisis nog niet duidelijk was en de opmars van internet retail een onvoorzien hoge vlucht aan het nemen was.

De marktruimteberekeningen voor de PDV/GDV-branches in dit rapport zijn voor de vraagkant gebaseerd op het regionale koopstromenonderzoek van I&O en Ecorys (2016). Daarnaast zijn actuele omzetkengetallen toegepast over onder meer de bestedingen door de consumenten en de meest recente prognoses van het aantal inwoners per gemeente dat wordt verwacht in 2020.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de vraagzijde van de markt. Met behulp van de koopstroomgegevens en prognose van het inwoneraantal aan het eind van de lopende planperiode wordt bepaald hoeveel m² winkelvloeroppervlakte in elke PDV/GDV-branche per deelregio haalbaar zou zijn.

Hoofdstuk 3 gaat in op de aanbodzijde van de markt: het aanwezige en het geplande aanbod aan PDV/GDV.

Hoofdstuk 4 komt tot een berekening van de bruto-marktruimte voor PDV/GDV in 2020 (hoeveel kan worden toegevoegd?) voor zowel de PDV/GDV-concentratiegebieden als de overige winkellocaties in de regio. De bruto-marktruimte wordt verminderd met de benutbare leegstaande winkelpanden. De netto-marktruimte wordt verdeeld over de diverse PDV/GDV-locaties die zijn aangewezen in het RPD 2013.

Hoofdstuk 5 ten slotte doet verslag van de bevindingen met betrekking tot de aanpassing van de harde planvoorraad aan de verdeling van marktruimte.

2 Vraagruiming: haalbaar aantal m2 wvo

Dit hoofdstuk gaat in op de vraagruiming van de markt. Met behulp van de koopstroomgegevens en prognose van het inwoneraantal aan het eind van de lopende planperiode wordt bepaald hoeveel m2 winkelvloeroppervlakte in elke PDV/GDV-branche per deelregio haalbaar zou zijn.

2.1 Selectie van de PDV/GDV-locaties

De regio Arnhem-Nijmegen rekent, conform het provinciaal detailhandelsbeleid, alle winkellocaties of detailhandelsvestigingen groter dan 1.500 m2 winkelvloeroppervlak (wvo) en gelegen buiten de reguliere detailhandel (zie: bijlage I) tot de PDV/GDV-locaties. In totaal voldoen op dit moment tientallen locaties aan deze omschrijving. In bijlage I treft u deze 48 locaties aan.

In bijlage I zijn een aantal locaties in blauw afgebeeld. Deze locaties zijn in het RPD 2013 aangewezen als de locaties waar de marktruimte voor nieuw PDV- en GDV-aanbod zo veel mogelijk moet worden geconcentreerd. Het gaat om de volgende 11 bestaande locaties: Meubelplein en Olympus Park in Arnhem-Zuid, De Heuve in Beuningen, Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete in Duiven¹, Huissen Pannenhuis in Lingewaard, Woonboulevard Novium in Nijmegen-Dukenburg, Elst de Aamsepoort in Overbetuwe, Woondrome in Wijchen en de locaties Tatelaar en Hengelder in Zevenaar. Ook de 2 toekomstige locaties Ressen in Nijmegen-Noord en Spoorallee Zevenaar werden als concentratiegebied voor PDV/GDV aangewezen, zij het onder voorwaarden. Juist de in het RPD 2013 als PDV/GDV-locaties aangewezen locaties moeten de komende jaren gaan groeien. Het belang van de (35) andere PDV/GDV-locaties zal in de loop van de jaren geleidelijk daardoor geleidelijk gaan afnemen.

2.2 Selectie van PDV/GDV-branches

Dit rapport focust op de branches die in het RPD 2013 zijn gezien als PDV- dan wel GDV-branches (zie: bijlage III). Het gaat om de volgende branches en deelbranches:

1. Detailhandel in wonen;
2. Detailhandel in doe-het-zelf;
3. Tuincentra;
4. Detailhandel in sport (waaronder outdoor);
5. Detailhandel in elektro (waaronder bruin- en witgoed);
6. Detailhandel in hobby, spel en media (waaronder speelgoed en rijwielen).

In het RPD 2013 werden drie deelbranches van de branche hobby, spel & media betrokken, namelijk speelgoed en rijwielen (fietsen en scooters/bromfietsen).

In dit rapport is ervan afgezien om de restbranche 'overige detailhandel in-en-om-het-huis' te betrekken. In het RPD 2013 werd alleen het deeltje van deze restbranche dat betrekking heeft op dierenbenodigdheden en –voeding (dibevo) betrokken. Het belang van deze restbranche in de

¹ Het RPD 2013 en de besluiten over dit programma zijn niet eenduidig over de vraag of de locatie Duiven Graafstaete deel uitmaakt van de PDV/GDV-locatie Centerpoort/Nieuwgraaf en daarmee tot dit PDV/GDV-concentratiegebied behoort dan wel of Duiven Graafstaete tot de overige bedrijventerreinen in de regio behoort met meer dan 1.500 m2 wvo detailhandel. In dit rapport is van het eerste uitgegaan en wordt Graafstaete behandeld als één van de PDV/GDV-concentratiegebieden.

branchering van de PDV/GDV-locaties in de regio is namelijk beperkt, net als dat van andere detailhandelsbranches. De analyse van de samenstelling van het PDV/GDV-aanbod op de 48 PDV/GDV-locaties laat zien dat een beperkte marge van de hoeveelheid detailhandel betrekking heeft op branches die niet vallen onder de zes bovengenoemde branches (tabel 3.1).

De handel in de zogenaamde 'ABC-goederen', dat wil zeggen groothandel, tussenhandel en detailhandel in en reparatie van auto's, boten en caravans alsmede groot-, tussen- en detailhandel in verwante materialen, valt buiten de scope van dit onderzoek. De detailhandelsvormen van de ABC-goederen (dealers, occasions) zijn weliswaar sterk aanwezig op meerdere bedrijventerreinen. Er bestaan echter geen actuele en complete databestanden voor deze branches, afgezien van detailhandel in automaterialen. Daarnaast worden kengetallen voor de detailhandel zo afgeleid dat de omzet van het ABC-aanbod geen deel uitmaakt van de omzetgegevens waar deze kengetallen over worden afgeleid. Bij de inventarisatie van de harde en zachte planvoorraad voor nieuw PDV/GDV per bedrijventerrein is gecorrigeerd voor het belang van de ABC-goederen.

Het RPD 2013 gaat daarnaast in op de marktruimte voor detailhandel in mode & luxe, omdat het RPD ook uitspraken moest doen over de planning van deze detailhandelsvormen ten behoeve van de reguliere detailhandel. Het winkelsegment 'factory outlet centers' (FOC's), waar voornamelijk de detailhandel in mode & luxe is gevestigd, is niet in dit onderzoek opgenomen.

2.3 Definities vloeroppervlakte

De berekeningen in dit rapport zijn gemaakt op basis van vierkante meters winkelvloeroppervlakte (= wvo). De 'burgerlijke stand' van de Nederlandse detailhandel is gebaseerd op deze definitie. Het bureau Locatus houdt deze 'burgerlijke stand' bij. De omzetstatistiek wordt beoordeeld aan de hand van de aanwezige winkelvloeroppervlakte per branche in ons land.

Tabel 2.1 Toegepaste verhouding wvo en bvo per branche

	Wvo/bvo
Wonen	80%
Doe-het-zelf	80%
Tuincentra	49%
Sport	85%
Elektro	85%
Hobby, spel en media	85%

Bron: Ecorys 2016

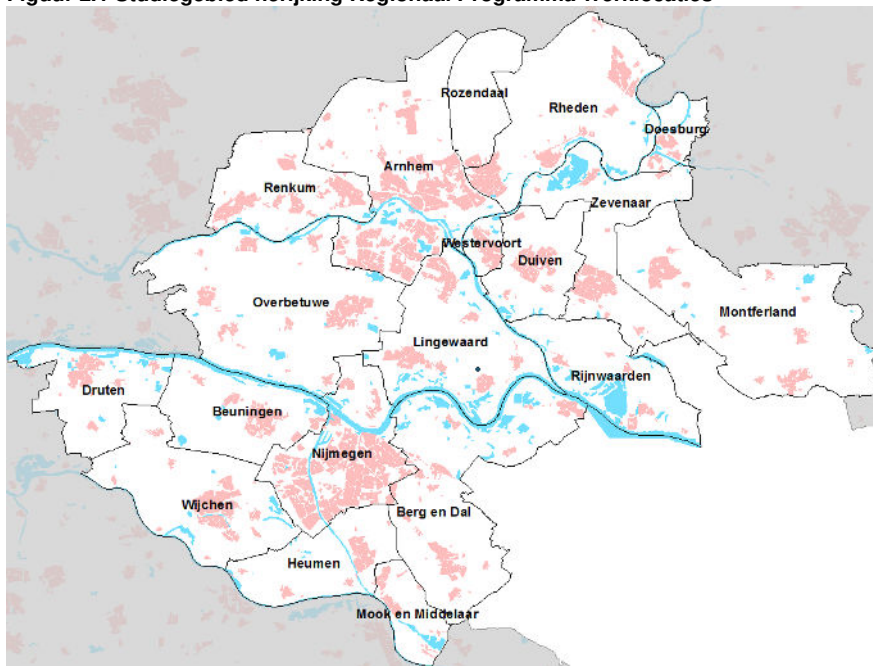
Bestemmingsplannen gaan meestal uit van bruto vloeroppervlakte (= bvo). In de regel wordt met betrekking tot de PDV-branches een wvo/bvo verhouding van gemiddeld 80% aangehouden, behalve voor tuincentra waar met een lagere verhouding wordt gerekend. De wvo/bvo verhouding van tuincentra varieert tussen 10% en 60%. Alleen het verwarmde en overdekte deel van een tuincentrum mag, volgens jurisprudentie, als wvo van tuincentra worden gezien. In dit rapport wordt voor de tuincentra met gemiddeld 49% verhouding van wvo/bvo gerekend. De wvo/bvo-verhouding voor GDV-branches ligt wat hoger dan die voor de PDV-branches, omdat deze branches over het algemeen minder niet-verkoopruimte aanhouden. Voor de GDV-branches is in dit rapport gerekend met een gemiddelde wvo/bvo-verhouding van 85%. In dit rapport wordt steeds aangegeven welke definitie van vloeroppervlakte van toepassing is.

2.4 Studiegebied en deelregio's

De berekeningen zijn gebaseerd op de regio Arnhem-Nijmegen: de gelijknamige COROP-regio plus de gemeenten Mook en Middelaar en Montferland, in totaal 19 gemeenten (figuur 2.1).

De gemeente Druten is toegevoegd. De gemeente Druten maakte geen deel uit van de voormalige stadsregio ten tijde van de vaststelling van het RPD 2013.

Figuur 2.1 Studiegebied herijking Regionaal Programma Werklocaties



Bron: Ecorys 2016

Hoewel de regio Arnhem-Nijmegen één stedelijke regio is, is in dit onderzoek (op voorstel van de werkgroep RPW en een afvaardiging van het IOD bij de bespreking van de eerste conceptversie van dit bouwstenenrapport op 25 augustus 2016 in het provinciehuis te Arnhem) de driedeling van de regio overgenomen uit de "Vraag- en aanbod-analyse Stadsregio Arnhem-Nijmegen" (2012), één van de bijlages bij het RPD 2013.

Tot de deelregio Noord worden gerekend: Arnhem, Duiven, Doesburg, Montferland, Renkum, Rheden, Rijnwaarden, Rozendaal, Westervoort en Zevenaar. Tot de deelregio Midden worden gerekend: Lingewaard en Overbetuwe. Tot de deelregio Zuid worden gerekend: Beuningen, Berg en Dal, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen.

Met deze opdeling van de regio werd in het RPD 2013 en wordt in dit rapport beoogd om inzichtelijk te maken of en zo ja in welke mate verschil te constateren valt in vraag en aanbod in enerzijds de noordflank en anderzijds de zuidflank van de regio, omdat in deze flanken de meeste mensen wonen en dat ook PDV/GDV bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de mensen wordt gesitueerd.

Omdat het niet goed mogelijk is om de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe toe te rekenen aan de noordflank of de zuidflank (hoe moeten bijvoorbeeld Elst en Bemmelen tot de noord- of de zuidflank worden gerekend?) is er bij de totstandkoming van het RPD 2013 voor gekozen om deze twee gemeenten te zien als een intermediair gebied tussen de noordflank en de zuidflank.

Het was dus niet de intentie om deze twee gemeenten te zien als een autonoom functionerend marktgebied. Deze twee gemeenten maken immers deel uit van de hele stedelijke regio, net als de gemeenten die werden toegerekend aan de deelregio Noord en de deelregio Midden.

De berekeningen en inventarisatie in dit rapport laten inderdaad een significant verschil zien in de verhouding tussen vraag en aanbod in de noordflank en de zuidflank van de stedelijke regio. Voor de deelregio Midden zijn de berekeningen van de marktruimte en de inventarisatie van de planvoorraad uitgekomen op een min of meer evenwichtige marktsituatie.

In de beslispuntennotitie voor PDV/GDV wordt afgewogen hoe de voor de komende jaren voor de gehele regio beschikbare marktruimte (vraag) het beste kan worden gealloceerd over de (13) concentratiegebieden voor PDV/GDV die zijn benoemd in het RPD 2013 en over de overige winkellocaties in de regio met PDV/GDV-aanbod.

Bij deze integrale afweging zal meegewogen worden of een deel van de marktruimte voor de komende jaren voor de gehele regio kan worden gealloceerd in de twee concentratiegebieden voor PDV/GDV en de overige winkellocaties in de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe.

2.5 Verantwoording bronnen en werkwijze

In paragraaf 2.7 wordt gerapporteerd hoeveel m² wvo in de diverse PDV/GDV-branches per deelregio aanwezig zou kunnen zijn (i.c. haalbaar is) uitgaande van de omzetmogelijkheden. Daarbij is uitgegaan van de volgende bronnen.

Aantal inwoners gemeenten: het aantal inwoners van de 19 gemeenten dat volgens de Primos-prognoses van ABF Research worden verwacht op 1 januari 2020. Omdat het PDV/GDV-programma voor de komende vijf jaren wordt herijkt, lijkt deze aanname reëel.

Bestedingsbedrag per inwoner: de gemiddelde netto-omzet per hoofd in 2015 (de omzet min btw) minus de omzet niet-in-winkel per hoofd in 2015 (dit is de omzet van warenmarkt, boerderijverkoop, internet retail, semi-groothandel etc.) in Nederland voor de PDV/GDV-branches volgens de publicatie 'Omzetkengetallen 2015' van Panteia en www.detailhandel-info.nl. Deze kengetallen zijn door Panteia aangepast voor de opmars van internet retail in de laatste 10 jaren. Specifiek voor de detailhandel in sport is in dit rapport de besteding per inwoner per jaar voor functionele sport-artikelen die Panteia geeft verhoogd met het omzetpercentage van de sportdetailhandel dat volgens Panteia met modische assortimenten wordt gerealiseerd (= 43,3% van de omzet).

Inkomen per hoofd: het gemiddelde gestandaardiseerde inkomen per gemeente, zoals vastgesteld door het centraal Bureau voor de Statistiek over het jaar 2012. Het verschil tussen het gemiddeld inkomen per gemeente en het gemiddeld inkomen in Nederland leidt via een standaard inkomens-elasticiteit van 0.50 tot bestedingsbedragen per inwoner per gemeente.

Bestaande regionale binding koopkracht: het deel van de koopkracht van de inwoners van de diverse gemeenten binnen het verzorgingsgebied voor de PDV/GDV-branches zoals bij het regionale koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016 is gemeten.

Haalbare regionale binding koopkracht: de regionale binding van de koopkracht per PDV-branche die haalbaar is bij een optimale bezetting van de branche.

Omzettoevloeiing: het percentage omzet van de PDV/GDV-branches dat van buiten het verzorgingsgebied toevloei, zoals toegelicht bij tabel 2.2.

Haalbare omzet: de vermenigvuldiging van aantal inwoners 2020, voor inkomenselasticiteit gecorrigeerd bestedingsbedrag en haalbare regionale binding, verhoogd voor omzettoevloeiing.

Normatieve vloerproductiviteit: de omzet per m2 wvo waarbij een gezonde bedrijfsexploitatie mogelijk is, zijnde gemiddelde winkelomzet per m2 wvo in Nederland van de PDV/GDV-branches in 2015 volgens 'Omzetkengetallen 2015' van Panteia en www.detailhandel-info.nl.

Haalbaar aantal m2 wvo: de uitkomst van de deling van haalbare omzet door normatieve vloerproductiviteit per PDV/GDV-branche, dit is het totaal aantal m2 wvo dat in de regio of de deelregio beschikbaar zou kunnen zijn per PDV/GDV-branche in het jaar 2020.

Marktruimte: het haalbaar aantal m2 wvo min het aanwezig aantal m2 wvo.

In de berekening van de regionale behoefte aan PDV- en GDV-aanbod is uitgegaan van een voor de komende 5 jaren onveranderlijk bestedingsbedrag per inwoner. Deze aanname maakte het nodig om bij deze berekening tevens uit te gaan van een voor de komende 5 jaren onveranderlijke normatieve vloerproductiviteit per PDV-branche (ceteris paribus).

2.6 Koopstromenonderzoek

Door te meten waar welk deel van de koopkracht voor de verschillende PDV- en GDV-branches door de inwoners van de diverse gemeenten ergens wordt uitgegeven, kon bij het regionaal koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016 het niveau van regionale koopkrachtbinding voor de diverse PDV-/GDV-branches worden vastgesteld.

Regionale koopkrachtbinding

In de tweede kolom van tabel 2.2 worden deze regionale koopkrachtbindingspercentages gerapporteerd. De percentages gelden voor de deelregio en de regio. De bindingspercentages per individuele gemeente liggen lager. De reden is dat tussen de gemeenten nogal wat koopkracht wordt uitgewisseld, die dan binnen de regio in een andere gemeente dan de gemeente waar de klant woont wordt besteed. Een inwoner van Huissen bijvoorbeeld komt wel eens bij de IKEA in Duiven. De besteding in de IKEA is dan koopkrachtafvloeiing uit de gemeente Lingewaard, maar maakt op het schaalniveau van de regio deel uit van de koopkrachtbinding.

Tabel 2.2 Toegepaste kengetallen per PDV- en GDV-branche en per deelregio

	Regionale koopkracht- binding	Omzet- toevloeiing van buiten regio
Deelregio Noord:		
Wonen	83,2%	5,0%
Doe-het-zelf	95,0%	6,0%
Tuincentra	92,9%	6,7%
Sport	78,7%	4,9%
Elektro	75,1%	4,9%
Hobby, spel en media	63,5%	2,5%
Deelregio Midden:		
Wonen	88,3%	2,5%

	Regionale koopkracht- binding	Omzet- toevloeiing van buiten regio
Doe-het-zelf	98,5%	1,8%
Tuincentra	98,6%	7,6%
Sport	85,5%	2,5%
Elektro	80,1%	2,5%
Hobby, spel & media	67,3%	2,5%
Deelregio Zuid:		
Wonen	87,1%	1,9%
Doe-het-zelf	96,1%	4,3%
Tuincentra	95,1%	4,8%
Sport	82,0%	3,4%
Elektro	72,8%	4,3%
Hobby, spel & media	66,6%	3,3%

Bron: regionaal koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen, I&O en Ecorys 2016

De regionale binding in de branche voor hobby, spel en media is over het algemeen lager dan die voor de andere PDV/GDV-branches. De consument is bereid om deze soorten producten vaker verder weg te kopen. Doe-het-zelf en tuincentra behalen meestal bij regionaal koopstromenonderzoek de hoogste regionale binding onder de branches voor niet-dagelijkse detailhandel. Indien deze branches volwaardig zijn bezet is er voor de meeste consumenten weinig reden meer om verder weg te zoeken. De bindingspercentages in deelregio Midden liggen iets hoger dan in de deelregio's Noord en Zuid. Hoe centraler een gebied ligt in het totale onderzoeksgebied, hoe hoger is de regionale binding.

Bij de berekening van het in de toekomst haalbaar aantal m² wvo per PDV/GDV-branche per deelregio is er van uitgegaan dat de niveaus van regionale koopkrachtbinding die zijn vastgesteld bij het regionaal koopstromenonderzoek niet zullen toenemen indien het PDV/GDV-aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen versterkt. De doelstelling van de vraag/aanbod confrontatie is immers niet het maximaliseren, maar het optimaliseren van het PDV/GDV-aanbod.

Omzettoevloeiing van buiten de regio

De derde kolom van tabel 2.2 geeft weer welk deel van de omzet van elke PDV/GDV-branche per deelregio van buiten de regio Arnhem-Nijmegen toevloeit. De percentages omzettoevloeiing zijn gebaseerd op de mate van omzettoevloeiing vanuit de omliggende schil van de regio Arnhem-Nijmegen en vanuit de Duitse grensstreek zoals deze zijn gemeten bij het regionale koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen 2016.

Daarnaast heeft Ecorys gecorrigeerd voor een bepaalde opslag van de omzettoevloeiing uit overig Nederland. Deze opslag is, indien van toepassing, vastgesteld op grond van marktgegevens die bij Ecorys bekend zijn per PDV/GDV-locatie. De opslag werd doorgerekend op het niveau van de deelregio's. Individuele PDV/GDV-locaties, zoals bijvoorbeeld Centerpoort/Nieuwgraaf (IKEA), realiseren een hogere omzettoevloeiing dan het percentage dat in tabel 2.1 staat aangegeven. De percentages in deze tabel gelden per branche op het schaalniveau van de deelregio.

Bij de berekening van het in de toekomst haalbaar aantal m² wvo per PDV/GDV-branche per deelregio is er van uitgegaan dat de niveaus van regionale omzettoevloeiing niet zullen toenemen indien het PDV/GDV-aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen versterkt. Zo wordt voorkomen dat wellicht te veel wordt gevraagd van de mogelijkheden om omzet van verder weg aan te trekken. Ook daar, in de omzetherkomstgebieden en hun omgeving, versterkt het PDV/GDV-aanbod.

2.7 Haalbaar aantal m2 wvo per PDV/GDV-branche

In tabel 2.3 wordt het haalbare aantal m2 wvo in de regio Arnhem-Nijmegen per PDV- en GDV-branche gerapporteerd. Dit zijn de uitkomsten van de berekeningen op grond van de aannames en kengetallen zoals deze in paragraaf 2.5 zijn toegelicht en de niveaus van regionale koopkrachtbinding en omzettoevloeiing zoals deze in paragraaf 2.6 zijn toegelicht.

Tabel 2.3 Haalbaar aantal m2 wvo per PDV/GDV-branche bij inwoneraantal 2020

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal regio
Wonen	140.594	36.632	106.892	284.118
Doe-het-zelf	52.785	14.571	48.562	115.918
Tuincentra	40.581	11.732	35.580	87.893
Sport	27.644	7.901	24.749	60.295
Elektro	15.642	2.933	10.202	28.776
Hobby, spel & media	31.078	8.876	28.718	68.672
Totaal	308.344	82.648	254.703	645.672

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 2.3 geeft aan dat er in de regio Arnhem-Nijmegen in 2020 voldoende omzetmogelijkheden bestaan voor bijna 645.000 m2 wvo in de PDV-en GDV-branches. Bijna 45% van het haalbare aantal m2 zit in de de PDV-branche voor wonen (meubels, woninginrichting e.d.) en daarmee is deze branche met afstand de belangrijkste speler in dit veld.

Het [haalbaar aantal m2 wvo](#) is [niet](#) gelijk aan de [marktruimte](#) voor nieuw toe te voegen winkelruimte op de PDV/GDV-locaties!

Om te bepalen hoeveel m2 wvo of hoeveel m2 bvo de komende jaren kunnen worden toegevoegd aan het op dit moment aanwezige aantal m2 winkelruimte in de PDV/GDV-branches moet het haalbare aantal m2 worden verminderd met het aanwezig aantal m2. Bovendien moet worden gecorrigeerd voor de eventuele benutting van leegstaande winkelpanden. De leegstaande winkelpanden kunnen immers ook deels in de gestelde behoefte voorzien.

De twee volgende hoofdstukken handelen hierover.

3 Aanwezig aanbod en planvoorraad

In het vorige hoofdstuk is uitgerekend hoeveel m2 wvo per PDV/GDV-branche per deelregio over enkele jaren haalbaar zal zijn, uitgaande van de gegeven omzetmogelijkheden. Bovendien wordt de harde en zachte planvoorraad voor nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod in beeld gebracht.

3.1 Aanwezige PDV/GDV in regio Arnhem-Nijmegen

De werkwijze die in paragraaf 2.1 is toegelicht resulteert in een totaal van 48 PDV/GDV-locaties met meer dan 1.500 m2 wvo in de regio of die in het RPD 2013 zijn opgenomen. Om op basis van het in het vorige hoofdstuk berekende totaal haalbaar aantal m2 PDV/GDV-aanbod per branche gerichte uitspraken te kunnen doen over de mogelijke marktruimte van de PDV-/GDV-locaties moet bekend zijn hoeveel m2 wvo op dit moment per deelregio aanwezig is. De in de tweede kolom van tabel 3.1 aangegeven m2 wvo hebben betrekking op alle aanwezige wvo, dus ook voor winkels die kleiner zijn dan 1.500 m2 wvo.

Voor tabel 3.1 is gebruik gemaakt van de databestanden van Locatus, teldatum begin april 2016. Vanwege de substantiële omvang zijn de opening van het Decathlon sportwarenhuis in Arnhem-Zuid en de herinvulling van de V&D's in Arnhem en Nijmegen (beide onder andere met een TopShelf² sportwarenhuis), gedrieën geopend na 1 april 2016, in de telling meegenomen. Voor de afbakening van de 48 PDV/GDV-locaties gebieden die in de derde kolom van tabel 3.1 zijn bedoeld, werd aangesloten op het bestemmingsplangebied van de diverse bedrijventerreinen. Voor de volumes per locatie wordt verwezen naar bijlage II.

Tabel 3.1 Aanbod m2 wvo PDV/GDV-branches per deelregio en op PDV/GDV-locaties 2016

	Aanwezig m2 wvo in PDV/GDV-branches regio 2016	Aanwezig m2 wvo in op PDV/GDV-locaties met > 1.500 m2 wvo	Aanwezig m2 wvo in de PDV/GDV- concentratie- gebieden RPD 2013
Wonen	127.225	101.243	88.675
Doe-het-zelf	55.346	40.0690	19.878
Tuincentra	32.851	31.096	17.000
Sport	27.975	9.690	6.300
Elektro	18.197	5.257	5.107
Hobby, spel & media	27.975	3.716	1.861
<i>Overig detailhandel</i>		<i>13.935</i>	<i>5.407</i>
Deelregio Noord	289.569	205.627	144.228

² TopShelf wordt door Locatus tot de sportzaken gerekend. De onderneming heeft kenbaar gemaakt het faillissement van V&D aan te grijpen om haar formule uit te ontwikkelen tot algemeen warenhuis. Deze formule-aanpassing zal enkele jaren vergen. In dit rapport hebben wij (de berekeningen gelden immers voor het aantal inwoners dat op 1-1-2020 wordt verwacht) dat over 5 jaar de helft van de oppervlakte die TopShelf afneemt in de V&D's van Arnhem en Nijmegen sportwarenhuis zal zijn ende tweede helft algemeen warenhuis. Het koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen is van dezelfde verwachting uitgegaan.

	Aanwezig m2 wvo in PDV/GDV-branches regio 2016	Aanwezig m2 wvo in op PDV/GDV-locaties met > 1.500 m2 wvo	Aanwezig m2 wvo in de PDV/GDV- concentratie- gebieden RPD 2013
Wonen	38.433	33.308	19.181
Doe-het-zelf	12.237	9.320	5.924
Tuincentra	13.849	11.849	9.353
Sport	6.673	1.575	0
Elektro	1.383	155	0
Hobby, spel & media	6.673	495	0
<i>Overig detailhandel</i>		<i>4.105</i>	<i>3.334</i>
Deelregio Midden	79.248	60.807	37.792
Wonen	95.505	74.199	45.291
Doe-het-zelf	37.745	29.339	3.800
Tuincentra	29.113	26.707	6.100
Sport	24.914	6.757	5.650
Elektro	10.290	745	154
Hobby, spel & media	24.914	3.754	120
<i>Overig detailhandel</i>		<i>8.607</i>	<i>3.011</i>
Deelregio Zuid	222.481	150.108	64.126
Wonen	261.163	208.750	153.147
Doe-het-zelf	105.328	79.349	29.602
Tuincentra	75.813	69.652	32.453
Sport	59.562	18.022	11.950
Elektro	29.870	6.157	5.261
Hobby, spel & media	59.562	7.965	1.981
<i>Overig detailhandel</i>		<i>26.647</i>	<i>11.752</i>
Totaal	591.298	416.542	246.146

Bron: Locatus, 2016. Bewerking Ecorys

PDV/GDV-aanbod in concentratiegebieden

Uit tabel 3.1 blijkt dat circa 70% van alle PDV/GDV-aanbod is gesitueerd op één van de 48 PDV/GDV-locaties en iets meer dan 40% in de in het RPD 2013 benoemde concentratiegebieden.

In tabel 3.1 is tevens, per deelregio en voor de gehele regio, aangegeven welk deel van het metrage aan detailhandel wordt gebruikt voor overige detailhandelsbranches. Deze overige detailhandel in branches die niet behoren tot de branches waarvoor in dit rapport de marktruimte wordt berekend, beslaat met gemiddeld respectievelijk 6,4% en 4,8% een beperkte component van de detailhandel op de PDV/GDV-locaties in deze regio. Daarbij is voor de deelregio Midden van belang dat een groot deel van de overige detailhandel wordt geëxploiteerd door kringloopwinkels.

PDV/GDV-aanbod buiten concentratiegebieden

In tabel 3.2 is aangegeven welk percentage van het aanwezige m2 wvo per PDV/GDV-branche niet is gesitueerd op de locaties die in het RPD 2013 als PDV/GDV concentratiegebied zijn benoemd. Het gaat dan om aanbod in de winkelcentra die tot de reguliere detailhandel worden gerekend, om winkelaanbod op de overige bedrijventerreinen die al door gemeenten zijn aangewezen als locatie voor PDV of om winkelaanbod dat verspreid is gesitueerd.

Tabel 3.2 Percentage m2 vwo per PDV/GDV-branche buiten de PDV/GDV-concentratiegebieden

	Deelregio	Deelregio	Deelregio	Totaal
	Noord	Midden	Zuid	regio
Wonen	30,3%	50,1%	52,6%	41,4%
Doe-het-zelf	64,1%	51,6%	89,9%	71,9%
Tuincentra	48,3%	32,5%	79,0%	57,2%
Sport	77,5%	100%	77,3%	79,9%
Elektro	71,9%	100%	98,5%	82,4%
Hobby, spel & media	93,3%	100%	99,5%	96,7%
Totaal	52,1%	56,5%	72,5%	60,4%

Bron: Locatus 2016, bewerking Ecorys

Duidelijk tekent zich af dat een dominant deel van het aanwezig winkelaanbod in de branches hobby, spel & media (97%), elektro (82%) en sport (80%) zich op deze overige winkellocaties bevindt en daarmee in zeer beperkte mate in de in het RPD 2013 benoemde PDV/GDV-concentratiegebieden. Vooral in de deelregio Midden is een groter deel van het aanwezig PDV-aanbod (wonen, doe-het-zelf, tuincentra) gesitueerd buiten de PDV/GDV-concentratiegebieden.

Het RPD 2013 gaat er van uit (p. 30, 44) dat de marktruimte voor PDV/GDV in de regio vooral wordt aangewend voor de in het RPD aangewezen concentratiegebieden voor PDV/GDV. Ontwikkelingen buiten deze concentratiegebieden worden in principe niet toegelaten, tenzij deze een aantoonbare meerwaarde leveren aan de detailhandelsstructuur. In dit verband zijn de percentages van tabel 3.2 relevant: welk deel van het aanwezig aanbod in de PDV/GDV-branches is op dit moment buiten de concentratiegebieden gesitueerd? Bij de toedeling van de marktruimte van nieuw PDV/GDV-aanbod tot het jaar 2020 aan de PDV/GDV-concentratiegebieden in paragraaf 4.1 zal een deel van de regionale marktruimte worden gereserveerd voor de overige winkellocaties.

3.2 Planvoorraad

In deze paragraaf worden de resultaten van de inventarisatie van de harde en zachte planvoorraad voor PDV/GDV bij de diverse gemeenten van de regio gerapporteerd. Deze inventarisatie ging in twee fases. In de eerste fase hebben de gemeenten een formulier ingevuld, waarin zij hun planvoorraad PDV/GDV hebben gespecificeerd. Op grond van deze informatie en de voor PDV/GDV relevante informatie in het bijlagenboek van het bouwstenenrapport voor bedrijven-terreinen heeft Ecorys vastgesteld om hoeveel harde en zachte planvoorraad het gaat. In de tweede fase werden de gemeenten in de gelegenheid gesteld om deze gegevens te verbeteren en aan te vullen. Voor de definitie van harde planvoorraad bij recht, harde planvoorraad via ontheffing en zachte planvoorraad wordt verwezen naar bijlage I.

3.2.1 Harde planvoorraad bij recht

Aan de hand van de opgave van de gemeenten is in tabel 3.3 de onherroepelijk vastgestelde uitbreidingscapaciteit voor PDV/GDV-aanbod in geldende bestemmingsplannen geïnventariseerd.

Tabel 3.3 Harde planvoorraad bij recht PDV/GDV-aanbod tot 2020 (exclusief leegstand)

	Maximaal te realiseren m2 bvo PDV/GDV	Aanwezig m2 wvo PDV/GDV*)	Aanwezig m2 bvo PDV/GDV	Potentieel te realiseren m2 bvo PDV/GDV tot 2020	Potentieel te realiseren op de PDV/GDV-concentratiegebieden
Arnhem IJsseloord II		0	0	26.000	
Duiven Centerpoort/ Nieuwgraaf		61.915	77.500	52.500	52.500
Duiven Graafstaete		28.350	35.500	10.650	10.650
Rheden Dieren Kanaalzone	11.220	3.940		3.300	
Zevenaar Hengelder	23.000	10.798	13.500	9.500	9.500
Zevenaar Spoorallee 7spoor ³				(15.000)	(15.000)
Deelregio Noord				101.950	72.650
Overbetuwe Elst Aamsepoort Noord				6.100	6.100
Lingewaard Bommel Houtakker II				2.000	
Deelregio Midden				8.100	6.100
Beuningen Bull	15.350	2.000	6.250	9.100	
Druten Westerhout		5.091	6.500	n.t.b.	
Druten Westerhout Zuid	33.000	2.479	3.100	n.t.b.	
Druten Klepperheide	48.000	1.230	1.500	n.t.b.	
Nijmegen Mercuriuspark	31.500			10.000	
Wijchen Oost, kavel Nieuweweg 144- 146				2.500	
Deelregio Zuid				21.600	0
Totaal regio				131.650	78.750

Bron: opgave gemeenten, bewerking Ecorys

De vergelijking van de twee laatste kolommen van tabel 3.3. laat zien welke harde planvoorraad voor PDV/GDV mogelijk is gemaakt in de bestemmingsplannen van de bedrijventerreinen die niet in het RPD 2013 zijn aangewezen als concentratiegebied voor PDV/GDV. Het gaat dan met name om IJsseloord II (bouwmarkten) in Arnhem. Bij de andere gemeenten gaat het met name om de eventuele benutting in de loop van de planperiode 2015-2020 van de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt om met name de realisatie van nieuwe PDV toe te staan.

In het kader van het RPD 2013 besloot de Stadsregioraad dat de ontwikkeling op de Spoorallee in Zevenaar op zijn vroegst over 3 jaar zou plaatsvinden (2016), deelregionaal verzorgend zal zijn en complementair moet worden aan de omliggende centra zoals het centrum van Zevenaar. Na de vaststelling van het RPD 2013 nam de gemeente Zevenaar het initiatief om op deze locatie tot een 'factory outlet center' te komen. De Raad van State heeft op 18 mei 2016 de beroepen tegen een nieuw te realiseren FOC in het bestemming "Groot Holthuizen en Hengelder II" van ten hoogste 15.000 m2 bvo en circa 12.000 m2 wvo met een supermarkt van maximaal 1.200 m2 bvo niet-ontvankelijk en/of ongegrond verklaard.

³ Het voor het FOC voorziene metrage wordt hier aangegeven in de harde planvoorraad, maar haar regionale omzetclaim heeft geen deel uitgemaakt van de marktruimteberekeningen in dit rapport.

Omdat dit project de regionale marktruimte van de PDV/GDV-branches niet aanspreekt, maar wel de regionale marktruimte van overige detailhandelsbranches dient deze harde planvoorraad vanuit een ander perspectief beoordeeld te worden.

3.2.2 Harde planvoorraad via ontheffing etc.

Verder bieden de geldende bestemmingsplannen de mogelijkheid om na ontheffing (of na de aanwending van een wijzigingsbevoegdheid) nieuwe PDV op een bedrijventerrein toe te staan. In tabel 3.4 is dit voorwaardelijk deel van de harde planvoorraad geïnventariseerd.

Tabel 3.4 Harde planvoorraad via ontheffing etc. PDV/GDV-aanbod tot 2020 (exclusief leegstand)

	Maximaal te realiseren m2 bvo PDV/GDV	Aanwezig m2 wvo PDV/GDV*)	Aanwezig m2 bvo PDV/GDV	Potentieel te realiseren m2 bvo PDV/GDV tot 2020	Te realiseren in PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013
Arnhem IJsseloord I	(13,4 ha)	3.850	4.500	n.t.b.	
Arnhem Rijkerswoerd-Hazenkamp		2.600	3.500	2.000	
Arnhem Overmaat		1.850	2.100	2.000	
Rijnwaarden, Lobith Halve Maan 1		302	375	2.000	
Rijnwaarden Herwen		490(+2.300)	613	2.000	
Rijnwaarden Pannerden		0	0	2.000	
Deelregio Noord				10.000	0
Overbetuwe Aamsepoort		15.821	19.750	2.000	2.000
Deelregio Midden				2.000	2.000
Berg en Dal Groesbeek I/II + De Mies	13.350	3.850	4.800	8.500	
Berg en Dal Leuth Lieskes Wengs	5.500	0	0	5.500	
Deelregio Zuid				14.000	0
Totaal regio				26.000	2.000

Bron: opgave gemeenten, bewerking Ecorys

Voor IJsseloord I is er geen intentie om detailhandel te vestigen, al dan niet na herbestemming. Bij Rijkerswoerd-Hazenkamp en Overmaat laat het bestemmingsplan de mogelijkheid open dat in bestaande bedrijfsruimte fietswinkels zouden kunnen worden geopend. Bij de drie terreinen in Rijnwaarden laat het bestemmingsplan de mogelijkheid open dat in bestaande bedrijfsruimte PDV zou kunnen worden geopend. Voor de Aamse Poort gaat het om een wijzigingsbevoegdheid. Voor beide terreinen in Berg en Dal laat de bestemming toe dat zich, onder voorwaarden, detailhandel zou kunnen vestigen in de (bestaande) bedrijfsruimte.

De kans op werkelijke benutting van deze mogelijkheden binnen de lopende planperiode 2015-2020 (na ontheffing of na toepassing van wijzigingsbevoegdheid) is zeer klein en onbekend.

3.2.3 Zachte planvoorraad

De 'overige plannen' hebben nog geen juridische basis. Door dergelijke plannen ook te betrekken in dit onderzoek kan er worden bekeken of het verder concretiseren van de plannen zin heeft.

Tabel 3.5 Zachte planvoorraad PDV/GDV bedrijventerreinen 2015-2020 (exclusief leegstand)

	Maximaal te realiseren m2 bvo PDV/GDV	Aanwezig ' m2 wvo PDV/GDV	Aanwezig m2 bvo PDV/GDV	Potentieel te realiseren m2 bvo PDV/GDV	Te realiseren in PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013
Arnhem, Westervoortsedijk/Rijndijk		1.210	1.425	0	
Rheden, Velp de Beemd		240	300	n.t.b.	
Deelregio Noord				0	0
Overbetuwe, Elst Centraal, Spoorlaan II	(4.250 m2 grond)			3.000	
Overbetuwe, Elst Centraal, Spoorlaan III	(8.900 m2 grond)			6.250	
Overbetuwe, Aamsepoort Noord (Van Ooijen)	6.100	--	--	- 6.100	-6.100
Deelregio Midden				3.150	-6.100
Nijmegen Ressen	(5,2 ha)	--	--	20.000	20.000
Nijmegen Wolfkuilseweg	(3,4 ha)	--	--	10.000	
Deelregio Zuid				30.000	20.000
Totaal regio				33.150	13.900

Bron: opgave gemeenten, bewerking Ecorys

De inventarisatie heeft de volgende zachte plannen opgeleverd:

- **Arnhem, bedrijventerrein Westervoortsedijk (Rijnpark):** de gemeente onderzoekt de haalbaarheid van verplaatsing en clustering van de bestaande detailhandel op dit bedrijventerrein, zodat andere delen van het terrein een andere bedrijfsbestemming kunnen krijgen. Het gaat dus niet om uitbreiding maar om eventuele herstructurering van bestaande detailhandel.
- **Rheden, bedrijventerrein de Beemd:** op dit bedrijventerrein is detailhandel in ABC mogelijk. De gemeente wil in overleg met de regio na te gaan of verbreding tot andere PDV-categorieën via ontheffing wenselijk is vanuit de optiek van de regionale detailhandelsstructuur.
- **Overbetuwe, de Aam, Aamsepoort Noord (Van Ooijen):** de gemeente heeft de intentie om de bestemming tuincentrum (voorheen Intratuin) om te zetten naar een andere bestemming.
- **Overbetuwe, Elst Centraal:** in het deelplan Spoorlaan II wordt ook PDV mogelijk gemaakt; in het deelplan Spoorlaan III is vanuit de grondeigenaar een verzoek om PDV niet uit te sluiten.
- **Nijmegen-Ressen:** dit plan is opgenomen in het RPD 2013; in de eerste fase wordt volgens het besluit van de stadsregio alleen de vestiging van een megaboulevard toegestaan.
- **Nijmegen-Wolfkuilseweg:** de 3,42 hectare grond zou gedeeltelijk worden bestemd voor een tuincentrum en/of autobedrijven (ABC-goederen).

De Nijmeegse locatie Ressen is in het RPD 2013 door de voormalige stadsregio aangewezen als concentratiegebied voor PDV/GDV. De provincie heeft ingestemd met het RPD, behoudens de locatie Ressen. In de andere gevallen gaat het om uitgegeven bedrijventerrein waar op grond van de geldende bestemming mogelijk een vorm van PDV zou kunnen worden gerealiseerd.

3.3 Totale planvoorraad

De harde planvoorraad bij recht en via ontheffing en de zachte planvoorraad kunnen worden gesommeerd.

Tabel 3.6 Planvoorraad PDV/GDV op bedrijventerreinen in regio Arnhem-Nijmegen, in m2 bvo

	Harde planvoorraad bij recht	Harde planvoorraad via ontheffing	Zachte planvoorraad	Totaal planvoorraad
Deelregio Noord	101.950	10.000	0	111.950
Deelregio Midden	8.100	2.000	3.150	13.250
Deelregio Zuid	21.600	14.000	30.000	65.600
Totaal regio	131.650	26.000	33.150	190.800

Bron: bewerking Ecorys

De harde en zachte planvoorraad op de bedrijventerreinen in de regio maken het mogelijk om circa 190.000 m2 bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod te realiseren tot het jaar 2020. Op dit moment is op de 48 PDV/GDV-locaties in de regio circa 395.000 m2 wvo (= circa 500.000 m2 bvo) aanwezig. De planvoorraad laat het daarmee toe om 35-40% toe te voegen aan het aanbod.

Tabel 3.7 Planvoorraad PDV/GDV op de PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013, in m2 bvo

	Harde planvoorraad bij recht	Harde planvoorraad via ontheffing	Zachte planvoorraad	Totaal planvoorraad
Deelregio Noord	72.650	0	0	72.650
Deelregio Midden	6.100	2.000	-6.100	2.000
Deelregio Zuid	0	0	20.000	20.000
Totaal regio	78.750	2.000	13.900	94.650

Bron: bewerking Ecorys

Meer dan de helft (53,5%) van de totale planvoorraad is gelegen op de PDV/GDV-locaties die in het RPD 2013 als concentratiegebied zijn aangewezen. De harde en zachte planvoorraad voor deze PDV/GDV-locaties maken het mogelijk om circa 95.000 m2 bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod te realiseren tot het jaar 2020. In verhouding tot de bijna 245.000 m2 wvo (= circa 300.000 m2 bvo) die aanwezig is, gaat het om circa 30% potentiële toevoeging.

Tabel 3.8 Planvoorraad PDV/GDV op de overige bedrijventerreinen, in m2 bvo

	Harde planvoorraad bij recht	Harde planvoorraad via ontheffing	Zachte planvoorraad	Totaal planvoorraad
Deelregio Noord	29.300	10.000	0	39.300
Deelregio Midden	2.000	0	9.250	11.250
Deelregio Zuid	21.600	14.000	10.000	45.600
Totaal regio	52.900	24.000	19.250	96.150

Bron: bewerking Ecorys

Ongeveer de helft van de totale planvoorraad (46,5%) is gelegen op bedrijventerreinen die niet in het RPD 2013 als concentratiegebied zijn aangewezen. De harde en zachte planvoorraad voor deze overige bedrijventerreinen maken het mogelijk om circa 95.000 m2 bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod, te realiseren tot het jaar 2020.

In het volgende hoofdstuk wordt de netto-marktruimte, dit is de uitbreidingscapaciteit op grond van de omzetmogelijkheden tot 2020 minus de benutbare leegstaande winkelpanden, bepaald. In hoofdstuk 5 worden de netto-marktruimte en de totale planvoorraad met elkaar vergeleken.

4 Marktruimte PDV/GDV-locaties

Dit hoofdstuk komt tot een berekening van de bruto-marktruimte voor PDV/GDV in 2020: hoeveel kan worden toegevoegd, met name aan de locaties die in het RPD 2013 als concentratiegebied voor PDV en GDV zijn aangewezen? Deze bruto-marktruimte wordt verminderd met de benutbare leegstaande winkelpanden. De netto-marktruimte wordt verdeeld over de diverse PDV/GDV-concentratiegebieden die zijn aangewezen in het RPD 2013 en over de overige winkellocaties.

4.1 Toedeling bruto-marktruimte PDV/GDV

In tabel 4.1 is aangegeven welke bruto-marktruimte (dat wil zeggen de marktruimte c.q. uitbreidingscapaciteit voor de vermindering met mogelijke benutting leegstaande winkelpanden) per PDV/GDV-branchen in de regio beschikbaar komt tot het jaar 2020. De bruto-marktruimte is berekend door het haalbaar aantal m² wvo (tabel 2.3) te verminderen met het aanwezig aantal m² wvo (tabel 3.1, tweede kolom).

De bruto-marktruimte voor detailhandel in elektro tot 2020 komt uit op een negatief getal. Er is sprake van een lichte overcapaciteit van 3% tot 4%. Vraag en aanbod aan detailhandelsruimte in deze branche zijn vrijwel in evenwicht. Daarom is in tabel 4.1 geen bruto-marktruimte voor de elektrobranche aangegeven. De andere PDV- en GDV-branches laten een ondercapaciteit zien die varieert tussen 1% (detailhandel in sport), 8% (detailhandel in wonen), 10% (detailhandel in doe-het-zelf) en 15% (tuincentra en detailhandel in hobby, spel & media).

4.1.1 Toedeling van marktruimte aan PDV/GDV-concentratiegebieden

In het RPD 2013 (p. 30, 44) is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de PDV en GDV zoveel mogelijk plaats moeten gaan vinden binnen de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden: ontwikkelingen daarbuiten worden in principe niet toegestaan, tenzij deze een aantoonbare meerwaarde leveren aan de detailhandelsstructuur.

Tabel 4.1 Bruto-marktruimte in m² wvo per PDV/GDV-branchen bij inwoneraantal 2020

	Bruto-marktruimte PDV/GDV-branches in m ² wvo regio	Reservering 2020 marktruimte overige winkellocaties	Bruto-marktruimte 2020 PDV/GDV- concentratiegebieden
Wonen	22.955	20%	18.210
Doe-het-zelf	10.590	35%	6.785
Tuincentra	12.080	25-30%	8.625
Sport	730	40%	440
Elektro	-1.095	40%	- 645
Hobby, spel & media	9.110	45-50%	4.705
Subtotaal PDV/GDV	54.375	30%	38.120
Overige branches	3.715		1.910
Totaal detailhandel	58.090		40.030

Bron: bewerking Ecorys

Voor de regionaal en bovenregionaal functionerende PDV/GDV is afgesproken dat het dan gaat om de volgende concentratiegebieden: Meubelplein en Olympus Park in Arnhem-Zuid, De Heuve in Beuningen, Centerpoort/ Nieuwgraaf en Graafstaete in Duiven, het Pannenhuis in Lingewaard,

Woonboulevard Novium in Nijmegen-Dukenburg, Elst de Aamsepoort in Overbetuwe, Woondrome in Wijchen en de locaties Tatelaar en Hengelder in Zevenaar. Ook de 2 toekomstige locaties Ressen in Nijmegen-Noord en Spoorallee Zevenaar werden als zodanig aangewezen, zij het onder voorwaarden. De provincie heeft ingestemd met het RPD, behoudens de locatie Ressen.

Het is niet reëel om te verwachten dat de volledige bruto-marktruimte voor deze branches in de komende jaren alleen in de concentratiegebieden zal worden gefaciliteerd. Helaas is in het RPD 2013 en in de daarbij horende beleidsdocumenten niet aangegeven welk deel van de marktruimte voor de PDV- en GDV-branches toen werd gereserveerd voor de overige winkellocaties.⁴

In het RPD is wel aangegeven dat op overige bedrijventerreinen die al door gemeenten zijn aangewezen als locatie voor PDV en binnen de winkelgebieden die tot de reguliere detailhandel worden gerekend zich PDV/GDV mag vestigen, mits dit qua omvang en verkeers-aantrekkende werking past bij de verzorgingsfunctie van de kern en de locatie (p. 54). Daarom is het van belang dat een deel van de marktruimte voor tot 2020 nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod wordt gereserveerd voor eventuele versterking van het aanbod in de PDV/GDV-branches in de reguliere detailhandel, op overige bedrijventerreinen en mogelijk op verspreide locaties.

In dit onderzoek is aangenomen dat, bij adequate uitvoering van het afgesproken beleid, de helft van de marktruimte voor nieuw PDV/GDV-aanbod in de komende jaren zal worden gefaciliteerd op de PDV/GDV-concentratiegebieden die zijn benoemd in het RPD 2013 en dat de helft van deze marktruimte in deze periode zal worden gefaciliteerd op de overige winkellocaties, te weten de reguliere detailhandel, de overige bedrijventerreinen en (mogelijk) verspreid winkelaanbod.

Deze taakstellende beleidsambitie ziet Ecorys als haalbaar worden beschouwd. Een hogere of lagere beleidsambitie is natuurlijk mogelijk. Indien in de beslispuntennotitie besloten wordt om een hogere of lagere beleidsambitie ter zake vast te stellen, zullen andere uitkomsten ontstaan.

Bij de berekening van de getallen in de 4^{de} kolom van tabel 4.1 werden de volgende stappen gezet.

- Als eerste stap werd er van uit gegaan dat het aandeel van de overige winkellocaties in de nieuw te realiseren m² wvo per PDV/GDV-branche de helft zal zijn van het bestaande aandeel van de overige winkellocaties in het aanwezig aantal m² wvo per branche.
- Bij de tweede stap werd de totale (bruto) marktruimte per PDV/GDV-branches in elke deelregio verminderd voor het gehalveerde aandeel van de overige winkellocaties, om zo te bepalen welk deel van de marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden ter beschikking komt.
- Als derde stap werd het verschil tussen de totale marktruimte per PDV/GDV-branches tot 2020 en het deel van deze marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden uitgerekend, om te bepalen welke marktruimte voor de PDV/GDV-branches gereserveerd wordt voor de overige winkellocaties.

In de tweede kolom van tabel 4.1 staat welk reserveringspercentage per branche op basis van dit principe is toegepast bij dit onderzoek. Per saldo komt deze ombuigingsambitie er op neer dat, gemiddeld genomen over alle PDV- en GDV-branches en over de totale regio, circa 30% van de marktruimte voor nieuw PDV- en GDV-aanbod te beschikking komt voor de overige winkellocaties en circa 70% voor de PDV/GDV-concentratiegebieden.

⁴ Zie in het bijzonder "Vraag- en aanbodanalyse Stadsregio Arnhem-Nijmegen" mei 2012, p. 13.

Tabel 4.2 Bewerking van bruto-marktruimte PDV/GDV-concentratiegebieden, van m2 wvo naar m2 bvo

	Bruto-marktruimte 2020 PDV/GDV- concentratiegebieden In m2 wvo	Wvo/bvo verhouding (tabel 3.1)	Bruto-marktruimte 2020 PDV/GDV- concentratiegebieden in m2 bvo
Wonen	18.210	80%	22.760
Doe-het-zelf	6.785	80%	8.480
Tuincentra	8.625	49%	17.605
Sport	440	85%	515
Elektro	- 675	85%	-755
Hobby, spel & media	4.705	85%	5.535
Subtotaal PDV/GDV	38.120	70%	54.140
Overige branches	1.910		2.585
Totaal detailhandel	40.030		56.725

Bron: bewerking Ecorys

Op basis van de wvo/bvo verhouding per branche aangegeven in tabel 2.1, is in tabel 4.2 doorgerekend hoe de in tabel 4.1 aangegeven bruto-marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden in m2 winkelvloeroppervlakte zich verhoudt tot m2 bruto vloeroppervlakte. Tabel 4.1 geeft aan hoe dit percentage normaliter varieert over de diverse PDV/GDV-branches.

4.1.2 Reservering marktruimte voor overige winkellocaties

Omdat in het RPD 2013 is overeen gekomen dat nieuwe ontwikkelingen op het gebied van PDV/GDV zoveel mogelijk plaats moeten gaan vinden binnen de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden, wordt er beleidsmatig op aangestuurd dat het aandeel van deze concentratiegebieden in de komende jaren zo veel mogelijk zal gaan toenemen. Uitgaande van de in paragraaf 4.1.1 toegelichte verdeling van de marktruimte over PDV/GDV-concentratiegebieden en overige winkellocaties, wordt de volgende bruto-marktruimte gereserveerd voor de overige winkellocaties in de regio.

Tabel 4.3 Reservering bruto-marktruimte PDV/GDV-aanbod in 2020 voor overige winkellocaties (reguliere detailhandel, overige bedrijventerreinen, verspreid aanbod). in m2 bvo

	Bruto-marktruimte PDV/GDV-aanbod 2020 totale regio in m2 bvo	Bruto-marktruimte 2020 PDV/GDV- concentratiegebieden in m2 bvo	Bruto-marktruimte 2020 PDV/GDV-aanbod overige winkellocaties in m2 bvo
Wonen	28.695	22.760	5.935
Doe-het-zelf	13.240	8.480	4.760
Tuincentra	24.655	17.605	7.050
Sport	860	515	345
Elektro	-1.285	-755	530
Hobby, spel & media	10.720	5.535	5.180
Subtotaal PDV/GDV	76.875	54.140	22.735
Overige branches	5.275	2.585	2.690
Totaal detailhandel	82.150	56.725	25.405

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 4.4 is vervolgens uitgerekend met welk volume het PDV/GDV-aanbod op de overige winkellocaties in de regio Arnhem-Nijmegen de komende jaren zal kunnen toenemen.

Tabel 4.4 Mogelijke toename bruto-marktruimte PDV/GDV-aanbod overige winkellocaties (reguliere detailhandel, overige bedrijventerreinen, verspreid aanbod) tot 2020, in m2 bvo

	Aanwezige m2 bvo 2016 PDV/GDV-aanbod overige winkellocaties	Allocatie bruto- marktruimte 2020 PDV/GDV-aanbod overige winkellocaties	Mogelijk m2 bvo 2020 PDV/GDV- aanbod overige winkellocaties
Wonen	135.020	5.935	140.955
Doe-het-zelf	94.660	4.760	99.415
Tuincentra	88.490	7.050	95.540
Sport	56.015	345	56.360
Elektro	28.950	530	28.420
Hobby, spel & media	67.740	5.180	72.925
Subtotaal PDV/GDV	470.875	22.735	493.615
Overige branches	19.650	2.690	22.320
Totaal detailhandel	490.525	25.400	515.935

Bron: bewerking Ecorys

In totaal kan per saldo in de regio Arnhem-Nijmegen tot het jaar 2020 circa 55.000 m2 bvo worden toegevoegd aan de aanwezige detailhandel in de concentratiegebieden voor PDV/GDV en circa 24.000 m2 bvo op de overige winkellocaties. Deze bruto-marktruimte moet worden gecorrigeerd voor de mogelijke herinvulling van leegstaande winkelpanden.

4.2 Netto-marktruimte PDV/GDV

Een winkelpand wordt in ons land door Locatus als leegstaande winkel geregistreerd indien redelijkerwijs verwacht mag worden dat in een leegstaand pand een verkooppunt van de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening kan komen. Indien het pand buiten een winkelgebied ligt (bij PDV is daarvan altijd sprake) dient het pand als winkel of als horeca in gebruik te zijn geweest en als winkel of horeca te koop of te huur te staan. Op basis van deze twee criteria is in de tabellen 4.5 en 4.5 vastgesteld hoeveel m2 wvo aan leegstaande winkelpanden aanwezig zijn in respectievelijk de PDV/GDV-concentratiegebieden die als zodanig in het RPD 2013 zijn aangewezen en in de overige PDV/GDV-locaties met meer dan 1.500 m2 wvo in de regio.

Tabel 4.5 Winkelleegstand in m2 bvo in de PDV/GDV-concentratiegebieden per april 2016

	Leegstaande winkelpanden PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod
Deelregio Noord	13.827	6.915
Deelregio Midden	853	425
Deelregio Zuid	3.292	1.645
Leegstand regio	17.972	8.985

Bron: Locatus april 2016, controle Ecorys.

Tabel 4.6 Winkelleegstand in m2 bvo in de overige PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo, april 2016

	Leegstaande winkelpanden overige PDV/GDV-locaties	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod
Deelregio Noord	2.348	1.175
Deelregio Midden	50	25
Deelregio Zuid	1.033	515
Leegstand regio	3.431	1.715

Bron: Locatus april 2016, controle Ecorys.

De beide tabellen laten zien dat de leegstand op de overige PDV/GDV-locaties lager schijnt dan die in de PDV/GDV-concentratiegebieden omdat op de overige PDV/GDV-locaties detailhandel sterker ondergeschikt is aan andere bedrijfsbestemmingen. Daarom is de kans kleiner dat een leegstaand bedrijfspand door Locatus als leegstaand winkelpand zal worden gezien.

Alle panden die op de PDV/GDV-locaties door Locatus als 'leegstaand winkelpand' worden geregistreerd kunnen in de toekomst mogelijk detailhandel gaan huisvesten, maar ook andere bedrijfsfuncties zijn mogelijk. Locatus geeft aan dat de praktijk heeft uitgewezen dat ongeveer de helft van de leegstaande panden die als leegstaand winkelpand worden gekwalificeerd op grond van de genoemde criteria in de toekomst inderdaad gebruikt zullen gaan worden voor detailhandel. In de andere panden zal een andere functie dan detailhandel worden gevestigd, of het pand blijft structureel leeg staan of zal worden geamoveerd.

De 8.985 m2 bvo (circa 7.635 m2 wvo) winkelleegstand in de PDV/GDV-concentratiegebieden komt overeen met circa 3,1% van de in totaal circa 246.000 m2 wvo aan detailhandel op deze locaties. Voor de overige winkellocaties beslaat de 2.140 m2 bvo (circa 1.820 m2 wvo) circa 1,3% van de in totaal circa 170.400 m2 wvo aan aanwezige detailhandel. Deze beide percentages liggen ruim onder de 5% aan frictieleegstand die als noodzakelijk wordt gezien voor voldoende flexibiliteit in de opvolging van winkelbedrijven.

Tabel 4.7 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2020 voor de PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013

	Bruto-marktruimte 2020 PDV/GDV- concentratiegebieden in m2 bvo	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden	Netto-marktruimte 2020 PDV/GDV- concentratiegebieden in m2 bvo
Deelregio Noord	24.955	6.915	18.040
Deelregio Midden	-220	425	-645
Deelregio Zuid	29.405	1.645	27.760
Totaal regio	54.140	8.985	45.155

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 4.8 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2020 voor de overige winkellocaties

	Bruto-marktruimte 2020 overige winkellocaties in m2 bvo	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden	Netto-marktruimte 2020 overige winkellocaties in m2 bvo
Deelregio Noord	5.800	1.175	4.625
Deelregio Midden	2.425	25	2.400
Deelregio Zuid	17.185	515	16.670
Totaal regio	25.400	1.715	23.695

Bron: bewerking Ecorys

In de tabellen 4.7 en 4.8 is de bruto-marktruimte per deelregio verminderd voor het potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden. In de PDV/GDV-concentratiegebieden kan bijna 9.000 m2 bvo aan leegstaande winkelpanden als potentiële detailhandel worden gezien en in de overige winkellocaties circa 1.725 m2 bvo. Deze volumes moeten in mindering worden gebracht op de bruto-marktruimte voor de beide soorten PDV/GDV-locaties.

De netto-marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden (circa 45.150 m2 bvo) en voor de overige winkellocaties (circa 23.700 m2 bvo), dit is in totaal circa 68.840 m2 bvo die aan het bestaande aanbod in de PDV/GDV-branches tot 2020 kan worden toegevoegd, kan worden geconfronteerd met de harde en zachte planvoorraad.

5 Confrontatie marktruimte en planvoorraad

Hoewel de netto-marktruimte (tabel 4.7, tabel 4.8) schijnbaar in absolute zin grote metrages aangeeft, gaat het relatief om een geringe uitbreidingsmarge: de circa 45.150 m² bvo en 23.700 m² bvo aan netto-marktruimte is gelijk aan zo'n 5,4% en 2,8% van de 591.300 m² wvo (circa 842.000 m² bvo) in de regio aanwezige detailhandel in de PDV- en GDV-branches. In dit hoofdstuk wordt deze netto-marktruimte (de vraag) vergeleken met de harde en zachte planvoorraad (het aanbod). Eerst wordt ingegaan op de verschillen in uitkomsten voor wat betreft de marktruimte tussen het marktonderzoek van het RPD 2013 en het marktonderzoek van Ecorys voor dit rapport.

5.1 Vergelijking bruto-marktruimte RPD 2013 en Ecorys 2016

Tabel 5.1 geeft een vergelijking van de bruto-marktruimte (in m² wvo) voor de diverse PDV- en GDV-branches volgens één van de marktonderzoeken die ten grondslag lag aan het RPD 2013 en die van Ecorys in dit rapport (tabel 4.1). Het potentieel toe te voegen m² winkelvloeroppervlakte loopt sterk uiteen. De door Ecorys berekende bruto-marktruimte (circa 54.375 m² wvo) is gelijk aan circa 79.500 m² bvo.

Tabel 5.1 Vergelijking bruto-marktruimte gehele regio, in m² wvo RPD 2013 en Ecorys 2016

	RPD 2013 *)	Ecorys 2016
Wonen	10.090	22.955
Doe-het-zelf	22.520	10.590
Tuincentra	27.690	12.080
Sport	2.990	730
Elektro	9.440	-1.095
Hobby, spel & media	1.705	9.110
Totaal	74.435	54.375

Bron: BRO: "Vraag- en aanbodanalyse Stadsregio Arnhem-Nijmegen" mei 2012, pagina 37; zie ook RPD 2013, pagina 22 en Ecorys 2016 tabel 4.1

De duiding van de verschillen is geen eenvoudige zaak. Het marktonderzoek van het RPD is gebaseerd op het regionaal koopstromenonderzoek 2009 en het onderzoek van Ecorys op het regionaal koopstromenonderzoek 2016. In de tussentijd is er heel wat veranderd in de gemiddelde besteding per inwoner per PDV- en GDV-branchen, zowel door de crisis als door internet-retail. Ook de vloerproductiviteit per branche is aangepast. Dit leidde vooral voor elektro en tuincentra tot andere uitkomsten. Bovendien zijn inmiddels enkele plannen die in 2013 in de planvoorraad waren opgenomen inmiddels gerealiseerd, met repercussie voor vooral detailhandel in elektro en sport. Voor de branche hobby, spel & media ging het marktonderzoek van het RPD slechts in op enkele subbranches die deel uitmaken van deze branche.

5.2 Confrontatie netto-marktruimte en planvoorraad

5.2.1 Algemene bevindingen

In algemene zin kan gezegd worden dat vraag en aanbod in de PDV/GDV-branches redelijk in evenwicht zijn. Bij de potentiële groei van het beschikbare aanbod gaat het om een (kleine) marge van minder dan 10% uitbreidingscapaciteit. Voldoende reden kortom om voorzichtig om te gaan met de verdeling van de groeicapaciteit over de diverse PDV/GDV-locaties in de regio.

5.2.2 Netto-marktruimte en planvoorraad PDV/GDV-concentratiegebieden

Tabel 5.2 laat zien dat de netto-marktruimte in de gehele regio voor de PDV/GDV-concentratiegebieden voor de komende jaren bijna de helft is van de totale planvoorraad voor deze concentratiegebieden. Deze netto-marktruimte is circa 55% van de totale harde planvoorraad.

Tabel 5.2 Confrontatie netto-marktruimte en planvoorraad PDV/GDV-concentratiegebieden, in m2 bvo

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal Regio
Netto-marktruimte	18.040	-645	27.760	45.155
Harde planvoorraad (bij recht)	72.650	6.100	--	78.750
Harde planvoorraad (via ontheffing)	--	2.000	--	2.000
Zachte planvoorraad	--	- 6.100	20.000	13.900
Totaal planvoorraad	72.650	2.000	20.000	94.650

Bron: bewerking Ecorys

Hierbij moet worden aangetekend dat de netto-marktruimte is bepaald op grond van het verwachte aantal inwoners in 2020 en geldt voor de lopende planperiode 2015-2020. Na deze planperiode zal er sprake blijven van nieuwe uitgifte op de bedrijventerreinen en van opvolging van gebruik van bestaande bedrijfsruimte. Per saldo is er echter sprake van overprogrammering.

Overaanbod planvoorraad deelregio Noord

In de deelregio Noord is de (harde) planvoorraad voor de PDV/GDV-concentratiegebieden in de regio circa 4 x zo groot als de netto-marktruimte voor de komende jaren. De belangrijkste verklarende factor is de planvoorraad voor Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete. Voor Centerpoort/Nieuwgraaf is in het RPD 2013 afgesproken dat dit concentratiegebied kan gaan uitgroeien tot de dominante PDV/GDV-locatie in de regio die op bovenregionaal niveau haar publiek trekt. De versterking van deze locatie stijgt daarom boven het niveau van de deelregio's uit.

Tabel 5.3 Bruto-marktruimte voor PDV/GDV-concentratiegebieden tot 2020, in m2 bvo

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal Regio
Wonen	16.710	-2.250	14.235	28.695
Doe-het-zelf	-3.200	2.920	13.520	13.240
Tuincentra	15.775	-4.320	13.200	24.650
Sport	-390	1.445	-195	860
Elektro	-3.005	1.590	-105	-1.285
Hobby, spel & media	3.650	2.595	4.475	10.720
Subtotaal PDV/GDV	29.540	2.205	45.130	76.880
Overige branches	6,8%	6,8%	5,7%	6,4%
Overige branches	2.155	160	2.780	5.100
Totaal detailhandel	31.695	2.365	47.910	81.970

Bron: bewerking Ecorys

Evenwichtige planvoorraad deelregio Midden

Hoewel de deelregio Midden niet als een autonoom functionerende markt kan worden gezien, is er in deze deelregio voor de komende jaren per saldo geen sprake van netto-marktruimte. Er is min of meer sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod. De planvoorraad lijkt goed afgesteld op deze

marktsituatie. In de beslispuntennotie kan afgewogen worden in hoeverre een deel van de marktruimte zal worden gealloceerd op de twee PDV/GDV-concentratiegebieden en de overige winkellocaties in deze deelregio.

Zachte planvoorraad nodig voor deelregio Zuid

In de deelregio Zuid lijkt de netto-marktruimte redelijk in verhouding te staan tot de zachte planvoorraad voor de concentratiegebieden benoemd in het RPD 2013. De bruto-marktruimte per PDV/GDV-branchen in deze deelregio laat zien dat hier tot 2020 significante bruto-marktruimte ontstaat voor detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra, maar ook voor detailhandel op het gebied van wonen. Overwogen kan worden om deze marktruimte deels te alloceren op vlek 14 Nijmegen-Ressen (deel uitmakend van de zachte planvoorraad voor de PDV/GDV-concentratiegebieden) en een eventueel overig deel in Nijmegen-Mercuriuspark (deel uitmakend van de harde planvoorraad voor de overige winkellocaties).

5.2.3 Netto-marktruimte en planvoorraad overige winkellocaties

Tabel 5.4 laat zien dat de netto-marktruimte in de PDV/GDV-branchen in de gehele regio voor de overige winkellocaties, dat wil zeggen de reguliere detailhandel, overige bedrijventerreinen en het verspreid aanbod (tabel 4.8), voor de komende jaren iets meer dan 30% is van de totale planvoorraad voor PDV/GDV voor alleen al de overige bedrijventerreinen (tabel 3.8). Voor een adequate vergelijking zou ook de planvoorraad voor de reguliere detailhandel (binnensteden, dorpscentra, stadsdeelcentra, wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra) meegeteld moeten worden.

Tabel 5.4 Vergelijking van netto-marktruimte PDV/GDV-branchen voor alle overige winkellocaties met planvoorraad voor PDV/GDV-aanbod voor de overige bedrijventerreinen, in m² bvo

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal Regio
Netto-marktruimte	4.625	2.400	16.670	23.695
Harde planvoorraad (bij recht)	29.300	2.000	21.600	52.900
Harde planvoorraad (via ontheffing)	10.000	0	14.000	24.000
Zachte planvoorraad	0	9.250	10.000	19.250
Totaal planvoorraad	39.300	11.250	45.600	96.250

Bron: bewerking Ecorys

Hierbij moet worden aangetekend dat de netto-marktruimte is bepaald op grond van het verwachte aantal inwoners in 2020 en geldt voor de lopende planperiode 2015-2020. Na deze planperiode zal er sprake blijven van nieuwe uitgifte op de bedrijventerreinen en van opvolging van gebruik van bestaande bedrijfsruimte. Per saldo is er echter sprake van overprogrammering.

Tabel 5.4 laat zien verder dat de planvoorraad per deelregio (het aanbod) groter is dan de netto-marktruimte per deelregio (de vraag) voor de komende jaren. In de deelregio Noord is de netto-marktruimte in de PDV/GDV-branchen voor de overige winkellocaties iets meer dan 10% van de harde planvoorraad, in de deelregio Midden vrijwel gelijk aan de harde planvoorraad en in de deelregio Zuid minder dan de helft van de harde planvoorraad (46%).

5.2.4 Oplossingsrichtingen overprogrammering

De mismatch tussen de netto-marktruimte en de planvoorraad, zowel op het niveau van de deelregio's als op dat van de diverse PDV/GDV-branchen, maakt duidelijk dat de doelstellingen en inhoud van het beleid zoals deze zijn geformuleerd in hoofdstuk 5 en 6 van het RPD 2013 nog steeds valide zijn: er is alle reden om controle te blijven houden op de groei van de PDV/GDV-

voorraad, het aanbod aan planvoorraad is significant groter dan de ruimtevraag voor de komende jaren. De vervolgvraag is hoe de overprogrammering en mismatch kan worden verminderd.

Oplossingsrichtingen kunnen zijn:

- De aanpassing van toegelaten bestemmingen in bestemmingsplannen (binnenplanse afwijkingen).
- Eventuele aanvullende afspraken (bijvoorbeeld in geval van ontheffing) over hoe een gemeente zou moeten omgaan met verzoeken om meer dan 1.500 m² nieuwe PDV op bedrijventerreinen toe te laten.
- Ook als dit gaat om reeds uitgegeven bedrijventerrein en reeds daarop gebouwde bedrijfsruimte die wellicht in de toekomst in gebruik zou kunnen worden genomen voor detailhandel. Deze eventualiteiten zouden, in het kader van de vergunningverlening, aan het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel kunnen worden voorgelegd.
- Hierbij dient betrokken te worden dat de netto-marktruimte per PDV/GDV-branche verschilt tussen de drie deelregio's.

Verder zou kunnen worden gedacht aan een waarschuwingsmechanisme. In Arnhem is daarvoor bijvoorbeeld een periode van 3 jaar van voorzienbaarheid gecreëerd, waarbij de gemeente telkens moet vaststellen wat er leeg staat en de eigenaar op de hoogte moet brengen.

Een dergelijke afspraak ligt in het verlengde van het principe in het RPD 2013 (p. 30) dat daar waar (potentiële) verspreid gelegen detailhandel verstorend werkt, functieverandering wordt nagestreefd, waarbij een vrijkomend winkelpand uiteindelijk een andere bestemming krijgt.

Bijlagen

I. Verklarende woordenlijst

Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, alsmede de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker

Reguliere detailhandel

De detailhandel die in de bebouwde kom en in de gangbare winkelcentra gevestigd is. Reguliere detailhandel wordt aangeduid om het verschil aan te geven met GDV- en PDV/GDV-aanbod op perifere locaties.

Branche

Een groep van bedrijven die wordt gekenmerkt door één bepaalde (dominante) assortimentsgroep of door een veel voorkomende combinatie van assortimentsgroepen, bijvoorbeeld warenhuizen

Niet-winkelaankopen

Detailhandelsbestedingen buiten de gevestigde winkels (onder andere warenmarkt, postorder, Internet, etc.)

Winkel

Ieder voor publiek vrij toegankelijk pand dat bedoeld is voor de verkoop van detailhandelsartikelen

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo)

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

De voor publiek toegankelijke, zichtbare, overdekte en ommuurde winkelruimte (dus excl. magazijn, kantoor, etalage, etc.)

Brutovloeroppervlakte (bvo)

Ook wel bebouwd oppervlak van een ruimte of een groep van ruimten, is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Meten vindt plaats op basis van NEN 2580.

Koopstromenonderzoek

Onderzoek middels een enquête gehouden onder de bevolking van een bepaald gebied (zoals kern, gemeente, regio of provincie) om te bepalen waar (in welke winkels, concentraties) hun detailhandelsbestedingen terecht komen. Hiermee is het koopgedrag vast te stellen voor een bepaalde aankoopplaats

Koopkracht

Totaal aan winkelbestedingen die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) toonbankbesteding per hoofd van de bevolking, gecorrigeerd naar de gemiddelde inkomenssituatie in het betreffende gebied.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn

Omzettoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn

Haalbare omzet

De vermenigvuldiging van aantal inwoners 2020, voor inkomenselasticiteit gecorrigeerd bestedingsbedrag en haalbare regionale binding, verhoogd voor omzettoevloeiing

Haalbaar aantal m2 wvo

De uitkomst van de deling van haalbare omzet door normatieve vloerproductiviteit per PDV/GDV-branche, dit is het totaal aantal m2 wvo dat in de regio of de deelregio beschikbaar zou kunnen zijn per PDV/GDV-branche in het jaar 2020.

Bruto-marktruimte (= distributieve ruimte)

De vermindering van het haalbaar aantal m2 wvo en het aanwezig aantal m2 wvo, met andere woorden het aantal m2 winkelvloeroppervlakte dat toegevoegd kan worden

Netto-marktruimte

De vermindering van bruto-marktruimte met het verwachte toekomstige hergebruik van leegstaande winkelpanden voor detailhandel

Overcapaciteit

Indien de vermindering van het haalbaar aantal m2 wvo en het aanwezig aantal m2 wvo leidt tot een negatieve uitkomst. Er is relatief te veel winkelvloeroppervlakte aanwezig.

Harde planvoorraad (bij recht)

Het aantal m2 bvo dat volgens het geldende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd

Harde planvoorraad (via ontheffing)

Het aantal m2 bvo dat volgens het geldende bestemmingsplan pas na een ontheffing en/of de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door het bevoegd gezag kan worden toegelaten.

Zachte planvoorraad

De plannen die wel circuleren, maar die volgens het geldende bestemmingsplan niet kunnen worden gerealiseerd

Verborgene planvoorraad

De bestemming van een locatie volgens het geldende bestemmingsplan laat ander functioneel gebruik dan het bestaande functioneel gebruik toe

Overprogrammering

De totale planvoorraad is groter dan de netto-marktruimte

Onderprogrammering

De totale planvoorraad is kleiner dan de netto-marktruimte

ABC-goederen

Groothandel, tussenhandel en detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en landbouw-werktuigen, alsmede reparatie van en handel in onderdelen voor deze vervoersmiddelen. De ABC-goederen worden in bestemmingsplannen vaak geschaard onder 'volumineuze detailhandel'.

Volumineuze detailhandel

Meestal: detailhandel (als activiteit) in PDV, in brand- en explosiegevaarlijke goederen en in volumineuze goederen zoals ABC-goederen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderhoudsmaterialen, onderdelen en/of materialen. De definitie kan per bestemmingsplan verschillen.

Perifere detailhandel = PDV (= perifere detailhandelsvestigingen)

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen en langs wegen. In het vroegere Rijksbeleid werden daar branches en winkels met de volgende assortimenten toegelaten: auto's, boten, caravans, brand- en milieugevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting (inclusief meubelen), keukens en sanitair. Perifere detailhandel had de branchering als criterium. Met de Nota Ruimte is het PDV-beleid komen te vervallen. Tot de PDV-branches worden thans gerekend detailhandel in wonen, detailhandel in doe-het-zelf en de tuincentra.

Detailhandel in-en-om-het-huis

Detailhandel in de PDV-branches alsmede detailhandel in elektro

PDV/GDV-locatie

Plaats waar detailhandel gevestigd is buiten het reguliere winkelaanbod en waar detailhandel in de PDV-branches en (voorwaardelijk) van detailhandelsvestigingen met meer dan 1.500 m² bvo in de GDV-branches wordt toegelaten

GDV (= grootschalige detailhandelsvestigingen)

Winkels die ten minste 1.500 m² bvo groot zijn in andere branches dan de PDV-branches. Grootschalige detailhandel heeft oppervlakte als criterium, niet de branchering (zoals PDV). Tot de GDV-branches wordt gerekend detailhandel in sport, detailhandel in elektro en detailhandel in hobby, spel en media.

Bouwmarkt

Een al dan niet geheel overdekte verkoopplaats waarop een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouw- en doe-het-zelfproducten wordt aangeboden aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker.

Tuincentrum

Een verkoopplaats met een volwaardig assortiment aan dode en levende artikelen voor in huis/tuin die direct aan particulieren ter verkoop worden aangeboden. Alleen de overdekte en verwarmde oppervlakte van tuincentra wordt als winkelvloeroppervlakte gerekend.

II. PDV/GDV-locaties met > 1.500 m2 wvo

In het overzicht op de volgende pagina's staan alle locaties in de regio met meer dan 1.500 m2 winkelvloeroppervlakte die door de gemeenten zijn aangewezen als locatie voor PDV en/of GDV.

De locaties die in het RPD 2013 zijn benoemd als concentratiegebied voor PDV/GDV zijn blauw gearceerd.

Enkele gemeenten kennen daarnaast tuincentra met minder dan 1.500 m2 wvo, terwijl het bruto-vloeroppervlakte een veelvoud daarvan kan zijn.

In de harde en zachte planvoorraad (tabel 3.3, tabel 3.4 en tabel 3.5) zijn overige locaties benoemd die in de toekomst PDV/GDV zouden kunnen gaan faciliteren.

Het overzicht geeft aan hoeveel m2 winkelvloeroppervlakte per PDV/GDV-locatie met meer dan 1.500 m2 wvo aanwezig was op de teldatum (eind april 2016), per PDV-branche en GDV-branche. Bovendien is het aantal m2 wvo in de overige detailhandelsbranches aangegeven.

De vier laatste kolommen geven aan hoeveel m2 bvo aan leegstaande winkelpanden aanwezig was op deze teldatum. Indien gedurende de loop van het onderzoek bekend werd gemaakt dat bepaalde leegstaande winkelpanden inmiddels in gebruik waren genomen met een andere bestemming dan detailhandel, zijn deze panden niet meer meegerekend.

			wvo	wvo	wvo
	Gemeente	PDV/GDV-locatie > 1.500 m2 wvo	Woning-inrichting	Doe-het-zelf	Tuincentra
1	Arnhem	Ringoven/Veldoven/Mamoven	1460	1885	
2	Arnhem	Rijkerswoerd-Hazenkamp (Gamma)		2800	
3	Arnhem	Het Broek, waaronder winkelcentrum Lely (6052 m2 wvo)	3250	3600	
4	Arnhem	Ijsseloord II (Karwei) Delta		3650	
5	Arnhem	De Overmaat (Mantel Tweewielers)			
6	Arnhem	Beverweerdlaan (Intratuin Presikhaaf)			8354
7	Arnhem	Olympus Park (Rijnhal) Arnhem-Zuid Decathlon			
8	Arnhem	Amsterdamse Hoek (Praxis, Jumbo, LIDL)	750	2300	670
9	Arnhem	Schaapsdrift, bij Velperweg (Praxis)		2117	
10	Arnhem	Meubelplein Arnhem Zuid (woonboulevard Elden)	14850	2613	
11	Duiven	Graafstaete (Intratuin, Gamma)	7150	4200	17000
12	Duiven	Centerpoort/Nieuwgraaf (IKEA, Praxis)	45322	8217	
13	Montferland	Kilder - Wehlsseweg (Bulsink Meubelen)	2243		
14	Montferland	Beek - Sint Jansgildestraat (De Jager Meubelen)	2996		
15	Rheden	Dieren - Kanaalzone (Spankerenseweg, Praxis)	580	2980	
16	Westervoort	Het Ambacht (Het Vergun, Het Hazeland)	1289	1480	
17	Zevenaar	Spoorallee (7poort)			
18	Zevenaar	Ooij, Pannerdenseweg en Slenterwg (GroenRijk, Schepers)			5072
19	Zevenaar	Lathum - Koestraat (Rutgers Recreatie)			
20	Zevenaar	Hengelder	9492		
21	Zevenaar	Tatelaar	11861	4848	
	Noord	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	101243	40690	31096
	Noord	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	88675	19878	17000
22	Lingewaard	Gendt/Bemmel en Langestraat (bij Gendt)	1200		
23	Lingewaard	Houtakker I (Bemmel)	900	1550	
23	Lingewaard	Pannenhuis 1 Huissen (Jansen, Praxis)	15487	3150	
25	Overbetuwe	Valburg - Hoogsestraat (bloemisterij Willemssen)			1696
26+27	Overbetuwe	Heteren – Poort van Midden Gelderland (Noord + Zuid)	8595		
28	Overbetuwe	Elst - De Aam Industrieweg Oost (Aamsepoort)	3694	2774	9353
29	Overbetuwe	Elst - De Aam (overig)	3432	1846	800
	Midden	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	33308	9320	11849
	Midden	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	19181	5924	9353
30	Berg en Dal	Groesbeek – bedrijventerrein I/II de Mies (Industrieweg/Ambachtsweg)	1849	1360	
31	Beuningen	Van Heemstraweg (tuincentrum Bull)			2000
32	Beuningen	De Heuve (Hadrianussingel/Claudiuslaan, Gamma / TopShelf)	11095	3800	6100
33	Druuten	Westerhout (Nijverheidsweg, Industrieweg)	1810	353	
34	Druuten	Westerhout Zuid (Energieweg, Karwei)		2497	
35	Heumen	Malden Rijksweg - Intratuin			8857
36	Heumen	Malden - Broekkant (Tuinwereld)			2870
37	Heumen	Sluispoort en Sluisweg (Praxis, Schutkolk)	250	3436	
38	Nijmegen	Ressen vlek 14			
39	Nijmegen	Mercuriuspark e.o.		4400	
40	Nijmegen	Goffert (Gamma)		4700	
41	Nijmegen	Oosterhout Griftdijk (Bristol)		900	
42	Nijmegen	Van Rosenbergweg (Praxis)	920	3704	
43	Nijmegen	Woonboulevard Novium (Dukenburg)	19499		
44	Wijchen	Kraanvogelstraat / Kruisbergseweg	1551	807	
45	Wijchen	Bedrijventerrein Bijsterhuizen (Zesweg)	2715	225	6880
46	Wijchen	Stationslaan (Leen Bakker, Atlantic)	4127		
47	Wijchen	Woondrome (woonboulevard Wijchen, Nieuwenweg)	14697		
48	Wijchen	Bedrijventerrein Nieuwenweg (overig, verspreid)	15686	3157	
	Zuid	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	74199	29339	26707
	Zuid	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	45291	3800	6100
	Totaal	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	208750	79349	69652
	Totaal	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	153147	29602	32453

wvo	wvo	wvo	wvo	wvo	bvo	bvo	bvo	bvo
Sport	Elektro	Hobby, spel & media	Overig detailhandel	Totaal detailhandel	Aanvangs-/frictie	Langdurig	Structuureel	Totaal leegstand
550	150		190	4235				0
			450	3250			900	900
1000		75	4215	12140				0
				3650				0
		1650		1650				0
				8354				0
3500				3500			0	0
340			2288	6348			140	140
			200	2317				0
	1500	1300	1845	22108		2188	2008	4196
				28350				0
2800	3400		2176	61915				0
				2243				0
		80		3076				0
			410	3970		1258		1258
		50	775	3594				0
				0				0
				5072				0
1500				1500	50			50
	100		1206	10798	4831		1710	6541
	107	561	180	17557	1515		1575	3090
9690	5257	3716	13935	205627	6396	3446	6333	16175
6300	5107	1861	5407	144228	6346	2188	5293	13827
			350	1550				0
400			45	2895				0
			1195	19832		853		853
				1696				0
1175	155	100		10025				0
			2139	17960				0
		395	376	6849	50			50
1575	155	495	4105	60807	50	853	0	903
0	0	0	3334	37792	0	853	0	853
	71	360	210	3850				0
				2000				0
5500		120	2936	29551			1850	1850
1022		200	1706	5091				0
				2497				0
				8857				0
				2870				0
	450		850	4986				0
				0				0
				4400				0
			200	4900				0
			1562	2462				0
85				4709				0
				19499	521	921		1442
	30	368	760	3516				0
		375		10195				0
		998	108	5233				0
150	154		75	15076				0
	40	1533		20416	690		343	1033
6757	745	3954	8407	150108	1211	921	2193	4325
5650	154	120	3011	64126	521	921	1850	3292
18022	6157	8165	26447	416542	7657	5220	8526	21403
11950	5261	1981	11752	246146	6867	3962	7143	17972

III. Branche-indeling

In dit rapport is de volledige branche voor hobby, spel & media betrokken bij de analyses. In het RPD 2013 werden alleen de deelbranches voor speelgoed, fietsen en scooters/brommers betrokken. In dit rapport is de restbranche 'overige detailhandel in-en-om-het-huis' niet betrokken. In het RPD 2013 werd van deze laatste branche alleen de deelbranche dibevo betrokken.

Sport

35.100.125-Buitemport
35.100.444-Ruitersport
35.100.591-Hengelsport
35.100.627-Watersport
35.100.950-Sportspecialzaak
35.100.492-Sportzaak

Hobby, spel & media

35.100.486-Speelgoed
35.100.487-Modelbouw
35.110.189-Foto/Film
35.110.227-Handvaardigheid
35.110.228-Wol/Handwerk
35.110.366-Munten/Postzegels
35.110.372-Muziekinstrumenten
35.110.375-Naaimachines
35.110.510-Stoffen
35.120.090-Boekhandel
35.120.091-Stripboeken
35.120.129-Beeld/Geluid
35.120.180-Software/Games
35.120.276-Kantoorartikelen
35.120.411-Poster/Kaart
35.120.750-Boek&Kantoor
35.120.760-Inktvullers
37.160.177-Fietsen
37.160.178-Scooters/Brommers

Tuincentra

37.130.558-Tuincentrum

Elektro

35.110.165-Electronica
37.150.117-Radio & Tv
37.150.130-Computers
37.150.231-Huishoud.Onderdelen

37.150.537-Telecom

37.150.639-Witgoed

37.150.642-Electro

37.170 Doe-het-zelf

37.170.096-Bouwmarkt
37.170.099-Bouwmaterialen
37.170.100-Sauna/Zwembad
37.170.102-Deur/Kozijn
37.170.108-Breedpakket
37.170.237-Hout
37.170.249-IJzerwaren&Gereedschap
37.170.280-Sanitairmaterialen
37.170.576-Verf/Behang

Wonen

37.180.054-Babywoonwinkel
37.180.066-Slaapkamers/Bedden
37.180.291-Keukens
37.180.348-Meubelen
37.180.350-Woonwarenhuis
37.180.381-Oosterse Tapijten
37.180.440-Keukens/Badkamers
37.180.447-Badkamers
37.180.579-Verlichting
37.180.630-Parket/Laminaat
37.180.635-Tegels
37.180.645-Woninginrichting
37.180.648-Woningtextiel
37.180.651-Woondecoratie
37.180.663-Zonwering

Overige detailhandel in-en-om-het-huis

37.130.087-Bloemen/planten
37.130.555-Tuinartikelen
37.130.027-Aquariums
37.130.147-Dierenbenodigdheden/voeding

IV. Performance PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013

In deze bijlage wordt het belang in termen van omzet, oppervlakte en kwaliteitsbeleving uitgewerkt van de locaties die in het RPD 2013 als concentratiegebied voor PDV/GDV zijn aangewezen.

IV.1 Omzet en grootte PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013

In het RPD 2013 werden 13 locaties als zodanig aangewezen. Tabel IV.1 laat de dominantie zien van de regionale toplocatie voor PDV/GDV, Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf. Deze locatie realiseert het hoogste omzetaandeel (meer dan de helft), het hoogste oppervlakteaandeel (een kwart) en met afstand de hoogste vloerproductiviteit van alle locaties. Bovendien is hier geen leegstand aanwezig.

Deze PDV/GDV-locatie werd in het besluit van de Stadsregioraad over het RPD 2013 aanwezen als de regionaal verzorgende toplocatie rond het thema in-en-om-het-huis. Centerpoort/Nieuwgraaf wordt gesecondeerd door de Graafstaete. Worden beide locaties opgeteld, dan doen zij 63% van de omzet op 36% van het oppervlakte en is de vloerproductiviteit 1,25 x die van het gemiddelde van alle PDV/GDV-concentratiegebieden samen.

Tabel IV.1 Aandeel wvo, aandeel omzet, oppervlakte en leegstand PDV/GDV-concentratiegebieden

	Omzet- verhouding	Oppervlakte- verhouding	Index vloer- productiviteit	Oppervlakte in m2 wvo	Leegstand in m2 bvo
Arnhem Olympuspark	--	1,4%	--	3.500	--
Meubelplein Arnhem- Zuid	16,0%	9,0%	1,30	22.110	4.195
Duiven Graafstaete	6,6%	11,5%	0,42	28.350	--
Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf	56,2%	25,2%	1,63	61.915	--
Zevenaar Hengelder	1,8%	4,4%	0,30	10.800	6.540
Zevenaar Tatelaar	6,7%	7,1%	0,68	17.555	3.090
Zevenaar Spoorallee	--	--	--	--	--
Huissen Pannenhuis	6,3%	8,1%	0,57	19.830	855
Elst de Aam (Aamsepoort)	6,4%	7,3%	0,73	17.960	900
Wijchen Woondrome	5,6%	6,1%	0,67	15.075	--
Nijmegen Ressen	--	--	--	--	--
Nijmegen Novium	14,0%	7,9%	1,29	19.500	1.440
Beuningen de Heuve	3,5%	12,0%	0,21	29.550	1.850
PDV/GDV RPD 2013	100%	100%	1,00	246.145	18.870

Bron: Locatus 2016, regionaal koopstromenonderzoek 2016, bewerking Ecorys

Op de tweede positie functioneren de woonboulevard van Arnhem-Zuid en woonboulevard Novium in Nijmegen-Dukenburg. Beide woonboulevards realiseren ongeveer 15% van de omzet op 8 tot 9 procent van de oppervlakte. De vloerproductiviteit is iets lager dan die van de combinatie van Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete. De leegstand op Arnhem-Zuid is vrij aanzienlijk.

Spelers van de derde positie zijn de Wijchense woonboulevard Woondrome (dichtbij Novium), de Aamsepoort in Elst, het Pannenhuis in Huissen (Janssen) en de Tatelaar in Zevenaar. Deze concentraties doen 6 tot 7% van de omzet op relatief veel oppervlakte, waardoor de vloerproductiviteit onder het gemiddelde van de concentratiegebieden samen zit. De concentratie-

gebieden De Heuve, Tatelaar en Hengelder kennen een lage vloerproductiviteit en een relatief hoge winkelleegstand.

IV.2 Branchering PDV/GDV-locaties RPD 2013

In tabel IV.2 is het detailhandelsaanbod van de 48 PDV/GDV-locaties met meer dan 1.500 m2 wvo vergeleken met dat van de PDV/GDV-locaties die in het RPD 2013 als concentratiegebied zijn aangewezen.

Tabel IV.2 Detailhandelsbranchering van de regionale PDV/GDV-locaties, in m2 wvo

	Branchering PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	Branchering PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013
Wonen	50,1%	62,2%
Doe-het-zelf	19,0%	12,0%
Tuincentra	16,7%	13,2%
Sport	4,3%	4,9%
Elektro	1,5%	2,1%
Hobby, spel & media	1,9%	0,8%
Overige detailhandel	(6,4%)	(4,8%)
Totaal detailhandel	100,0%	100,0%

Bron: Locatus 2016, bewerking Ecorys

Detailhandel in wonen beslaat met afstand de meeste vierkante meters. In de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden is detailhandel in wonen relatief nog belangrijker. Ook doe-het-zelf en tuincentra zijn met een aanzienlijk winkelvloeroppervlak vertegenwoordigd, relatief iets minder in de RPD-concentratiegebieden. Dit kan ingelopen worden na de (voorgenomen) opening van één of meer megabouwmakten. Alle overige branches samen nemen samen zo'n 10% van de detailhandelsoppervlakte op de PDV/GDV-locaties in deze regio in.

Tabel IV.3 Detailhandelsbranchering van de PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013

	Wonen	Doe-het-zelf	Tuincentra	Sport	Elektro	Hobby, spel & media	Overig detailh.
Arnhem Olympuspark				100,0%			
Meubelplein Arnhem-Zuid	67,2%	11,8%			6,8%	5,9%	8,3%
Duiven Graafstaete	25,2%	14,8%	60,0%				
Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf	73,2%	13,3%		4,5%	5,5%		3,5%
Zevenaar Hengelder	87,9%				0,9%		11,2%
Zevenaar Tatelaar	67,6%	27,6%			0,6%	3,2%	1,0%
Zevenaar Spoorallee							
Huissen Pannenhuis	78,1%	15,9%					6,0%
Elst Aamsepoort	20,6%	15,4%	52,1%				11,9%
Wijchen Woondrome	97,5%			1,0%	1,0%		0,5%
Nijmegen Ressen							
Nijmegen Novium	100,0%						
Beuningen de Heuve	37,5%	12,9%	20,6%	18,6%		0,4%	9,9%
Concentratiegebieden PDV/GDV RPD 2013	67,2%	12,0%	13,2%	4,9%	2,1%	0,8%	4,8%

Bron: Locatus 2016, bewerking Ecorys

Tabel IV.3 geeft een wisselend beeld voor wat betreft de breedte van de branchering van de diverse PDV/GDV-concentratiegebieden. Beuningen de Heuve heeft de breedste branchering. Nijmegen Novium en Arnhem Olympuspark zijn het meest gespecialiseerd.

IV.3 Kwaliteitsbeleving PDV/GDV-locaties

Tijdens het regionaal koopstromenonderzoek zijn vragen gesteld met betrekking tot de beleving van de kwaliteit van 10 van de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden. De beleving van de kwaliteit van het recent opgeleverde Olympus Park in Arnhem (Decathlon) werd niet gemeten. De beleving van Nijmegen Ressen en Zevenaar Spoorallee kon nog niet gemeten worden. In tabel IV.4 zijn de resultaten van deze vragen vertaald in rapportcijfers: hoe beleven de inwoners van de regio de kwaliteit van deze concentratiegebieden voor PDV/GDV?

Tabel IV.4 Beleving kwaliteit van PDV/GDV-concentratiegebieden en van niet-dagelijkse detailhandel door inwoners regio Arnhem-Nijmegen 2016 en de omliggende schil

	Kwaliteit PDV/GDV-concentratiegebieden	Kwaliteit totale niet-dagelijkse detailhandel
Branchering:		
Het aantal winkels	7,0	7,6
Kwaliteit winkels	7,4	7,5
Aanbod van daghoreca	5,8	7,4
Openbare omgeving:		
Sfeer en ambiance winkelgebied	6,7	7,3
Inrichting/aankleding winkelgebied	6,6	7,2
Veiligheid winkelgebied	7,3	7,5
Bereikbaarheid en verkeer:		
Bereikbaarheid	7,6	7,8
Parkeermogelijkheden auto	7,9	7,1
Parkeermogelijkheden fiets	7,3	7,6
Totaal kwaliteit	7,2	7,6

Bron: I&O/Ecorys 2016

Tabel IV.4 laat zien dat de beleving van de kwaliteit van deze tien PDV/GDV-concentratiegebieden iets lager ligt (overall 7,2) dan die van de totale niet-dagelijkse detailhandel in de regio (overall 7,6). Vooral sfeer en ambiance en inrichting/aankleding van het winkelgebied blijven achter, naast het aanbod van daghoreca. Alleen voor parkeermogelijkheden voor de auto wordt beter gescoord. De grootschaligheid en uniformiteit van PDV/GDV-aanbod contrasteert met de variatie in schaal en de vaak generiek ontstane veelzijdige openbare omgeving van de winkelgebieden die deel uitmaken van de hiërarchie van winkelcentra.

In tabel IV.5 wordt het gemiddeld oordeel van de inwoners van de regio en haar omliggende schil van de diverse PDV/GDV-concentratiegebieden voor dezelfde kwaliteitskenmerken gerapporteerd.

Tabel IV.5 Beleving kwaliteit branchering, openbare omgeving en bereikbaarheid en verkeer van PDV/GDV-concentratiegebieden door inwoners regio Arnhem-Nijmegen 2016 en de omliggende schil

	Branchering			Openbare omgeving			Bereikbaarheid en verkeer			Totaal
	Aantal winkels	Kwal. winkels	Dag-horeca	Sfeer en ambiance	Inricht. Omgev.	Veiligheid	Bereikbaarheid	Parkeren auto	Parkeren fiets	Totaal
Arnhem Olympiapark										
Meubelplein Arnhem-Zuid	6,9	7,1	4,3	6,2	6,1	6,9	7,6	7,6	7,2	6,8
Duiven Graafstaete	7,0	7,6	6,6	7,4	7,2	7,6	7,8	7,8	7,6	7,5
Duiven Centerpoort/Nieuw graaf	7,2	7,6	6,2	6,7	6,4	7,4	7,7	8,2	7,3	7,4
Zevenaar Hengelder	6,4	7,2	6,0	6,2	7,7	7,2	4,6	7,2	7,9	7,0
Zevenaar Tatelaar	7,0	7,5	5,1	7,0	6,3	7,5	7,5	7,8	7,6	7,3
Zevenaar Spoorallee										
Huissen Pannenhuis	6,4	7,4	4,8	6,8	6,4	7,4	7,8	7,9	7,6	7,3
Elst Aamsepoort	6,7	7,3	5,6	6,5	6,4	7,2	7,7	7,8	7,4	7,2
Wijchen Woondrome	7,1	7,2	5,9	7,1	7,1	7,5	7,7	7,7	7,3	7,2
Nijmegen Ressen										
Nijmegen Novium	7,2	7,2	5,9	6,6	6,6	7,2	7,7	7,7	7,0	7,2
Beuningen de Heuve	6,6	7,2	5,9	6,4	6,2	7,2	7,8	8,1	7,3	7,1
Concentratiegebieden PDV/GDV	7,0	7,4	5,8	6,7	6,6	7,3	7,6	7,9	7,3	7,2

Bron: regionaal koopstromenonderzoek 2016, bewerking Ecorys

Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete worden het hoogst gewaardeerd, met gemiddeld 7,4 en 7,5. De dominantie van deze locaties ten opzichte van de overige locaties die in het RPD 2013 als concentratiegebied voor PDV/GDV zijn aangewezen, wordt daarmee door de consumenten bevestigd. Meubelplein Arnhem-Zuid krijgt van deze tien locaties de laagste beoordeling: een 6,8. Over vrijwel alle kenmerken scoort deze concentratie minder. De beoordeling van alle locaties behalve de twee eerder genoemde locaties ligt tussen 7,0 en 7,3 gemiddeld.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas