IB ontvangen 0 5 SEP 2025

Stibbe

Amsterdam Brussels London Luxembourg

Confidentieel & Geprivilegieerd

2025-1007329Q

Aangetekend en per e-mail
Het college van burgemeester
en wethouders en de gemeenteraad
van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Tevens per e-mail: rijnpark@arnhem.nl

mr. J.C. van Oosten
Advocaat

Advocaten en notarissen
Beethovenplein 10
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 06 62
F +31 20 546 07 10
jan.vanoosten@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
JVO/MP/DvDK 1046196 - 33553621
Uw ref.
n.n.b.
Datum
4 september 2025

ZIENSWIJZE RETAIL PARK ARNHEM EN RETAIL CENTER DE LELY
inzake Detailhandelsbeleid Arnhem 2025

Geacht college, geachte raadsleden,

Op 1 juli 2025 heeft uw college een raadsvoorstel gepubliceerd dat strekt tot het vaststellen van Detailhandelsbeleid Arnhem 2025 (**Detailhandelsbeleid**). Middels deze brief wensen Retail Park Arnhem B.V. en Retail Center De Lely B.V. (hierna gezamenlijk te noemen: **cliënte**) hierop te reageren middels een zienswijze.

Dit raadsvoorstel is nog niet geagendeerd en u heeft ook nog geen mogelijkheid geboden hierop te reageren. Aangezien het Detailhandelsbeleid al wel is gepubliceerd en cliënte daarbij eveneens enkele bedenkingen bij uw gemeente onder de aandacht wil brengen, zal ik namens cliënte over het Detailhandelsbeleid bij deze een zienswijze indienen.

Daarnaast heeft Retail Center De Lely B.V. eerder een zienswijze ingediend over het ontwerp van het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 en het bijbehorende milieueffectrapport, met onderliggend onderzoeksrapport **(bijlage 1)**.

1. DETAILHANDELSBELEID

(1) Cliënte onderschrijft de uitlatingen van uw wethouder in het persbericht over het Detailhandelsbeleid.[1] Winkelcentra moeten ook wat cliënte betreft goed bereikbaar zijn en kunnen, naast winkelgelegenheid, ook dienen als ontmoetingsplek. Toch kan cliënte enkele overwegingen uit het Detailhandelsbeleid, zowel ten aanzien van De Lely als ten aanzien van Retail Park Arnhem niet goed plaatsen. Dit licht zij hieronder toe.

---

1 https://www.arnhem.nl/actueel/winkelcentra-zijn-meer-dan-winkels-ook-plekken-om-te-werken-en-te-ontmoeten/.

Stibbe N.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700. Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met Stibbe N.V. die uitsluitend door Nederlands recht wordt beheerst. De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een beperking van aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek en via www.stibbe.com/generalconditions.

1.1. De Lely

1.1.1. Autobereikbaarheid

(2) In het Detailhandelsbeleid wordt terecht omschreven dat De Lely een uitstekende autobereikbaarheid heeft en door een focus op dagelijkse voorzieningen en ruim aanbod een belangrijke rol speelt voor zowel wijkbewoners als klanten van buiten de wijk.[2] Cliënte waardeert het dat de gemeente hiervoor oog heeft.

(3) Dit valt vervolgens moeilijk te rijmen met het feit dat het Detailhandelsbeleid omschrijft dat De Lely zich in de toekomst zal gaan focussen op voetgangers en fietsers. Cliënte snapt in beginsel dat uw gemeente voornemens is van Rijnpark een autoluwe wijk te maken, maar is van mening dat De Lely aan de rand van Rijnpark juist als buffer voor die autoluwe wijk kan dienen. Dit hoeft dan niet ten koste te gaan van de goede autobereikbaarheid en daarmee de wijkoverstijgende functie van De Lely.

(4) Cliënte is ook zeker bereid hierover mee te denken. In haar zienswijze op het TAM-omgevingsplan Rijnpark heeft cliënte al suggesties gedaan om tegemoet te komen aan de ideeën van de gemeente. In het kader van de ambitie van de gemeente uit de Gebiedsvisie om een groenstrook in te richten op de oude spoorweg, heeft cliënte al geopperd om een verbinding voor de zwakke weggebruikers via de Snelliusweg (ToolStation) over het huidige spoor en langs de parkeerplaats aan de voorzijde van De Lely aan te kunnen leggen. Samen met de creatie van een alternatieve aanleverroute via bijvoorbeeld de parkeerplaats van de Gamma, zou dit de toelevering verder kunnen optimaliseren en de vrachtwagens op de parkeerplaats van De Lely tot een minimum kunnen beperken.

(5) Cliënte verzoekt uw raad en college dan ook om het Detailhandelsbeleid aan te passen, zodat daarin blijft worden uitgegaan van een goede autobereikbaarheid van De Lely. Op dic manier zal De Lely ook de toekomstige bewoners van Rijnpark optimaal kunnen (blijven) bedienen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan het autoluwe karakter van Rijnpark.

1.2. Retail Park Arnhem – PDV / GDV

(6) Cliënte heeft voor wat betreft Retail Park Arnhem nog een aantal aanvullingen op het Detailhandelsbeleid, in het bijzonder over de kwalificatie van en eisen aan perifere detailhandelsvestigingen (**PDV**) en grootschalige detailhandelsvestigingen (**GDV**). Cliënte licht dit hieronder nader toe.

---

2 Detailhandelsbeleid, p. 26 & 59.

1.2.1. **Perifere detailhandelsvestigingen**

(A) Branches Retail Park Arnhem

(7) In het Detailhandelsbeleid staat het volgende over Retail Park Arnhem (onderstrepingen aangebracht):

> "De minimale omvang en sturing op branchering draagt bij aan complementaire en onderscheidende gebiedsprofielen, waarin elk type winkelgebied een eigen rol vervult binnen het bredere detailhandelsaanbod van de stad. Voor de branche wonen (zoals meubelen, woonwarenhuizen, woninginrichting, woningtextiel en woondecoratie) is de Woonboulevard Arnhem de aangewezen locatie."[3]

(8) Cliënte vraagt uw college en uw raad deze passage aan te passen. Retail Park Arnhem is niet alleen de aangewezen locatie voor de branche wonen. Er bevinden zich ook andere winkels op deze locatie, zoals een dierenwinkel en een fietsenwinkel. Er kan voor een nieuwe tekst bijvoorbeeld worden aangesloten bij het oude detailhandelsbeleid van uw gemeente: "*Een van de locaties in Arnhem is de 'woonboulevard' in Arnhem-Zuid, met artikelen voor 'in en om het huis'.*"[4]

(B) Branches PDV

(9) In het Detailhandelsbeleid staat over PDV het volgende:

> "De minimale omvang en sturing op branchering draagt bij aan complementaire en onderscheidende gebiedsprofielen, waarin elk type winkelgebied een eigen rol vervult binnen het bredere detailhandelsaanbod van de stad. Voor de branche wonen (zoals meubelen, woonwarenhuizen, woninginrichting, woningtextiel en woondecoratie) is de Woonboulevard Arnhem de aangewezen locatie (...). We houden qua branchering aan wat er in het RPW 2025-2028 wordt gerekend onder PDV. Het gaat om de branches wonen, detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra. Bij de actualisatie van het omgevingsplan zorgen we ervoor dat bij de Woonboulevard de toegestane PDV branches uit het RPW worden opgenomen."[5]

(10) Deze passage bevat tegenstrijdigheden. Aan de ene kant staat er in het Detailhandelsbeleid dat er qua branchering wordt aangesloten bij wat er staat in het RPW. Aan de andere kant staat er dat het gaat om de branches wonen, detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra. Cliënte denkt dat dit komt omdat in het hoofddocument van het RPW staat dat tot de PDV-winkels worden gerekend detailhandel in wonen, detailhandel in doe-het-zelf en tuincentra.[6] Deze opsomming in het RPW is echter ter illustratie. In de bijlage bij het RPW zelf staan de

---

3 Detailhandelsbeleid, p. 52.

4 Detailhandelsvisie Arnhem 2016-2021, p. 17.

5 Detailhandelsbeleid, p. 52-53.

6 RPW, p. 42.

volgende PDV-hoofdbranches die zijn toegestaan op PDV-locaties:[7]

- Hoofdbranche 37. 130-Plant & Dier
- Hoofdbranche 37. 160-Auto & Fiets
- Hoofdbranche 37. 170-Doe-het-zelf
- Hoofdbranche 37. 180-Wonen
- Hoofdbranche 38. 200-Detailhandel Overig

(11) Het Detailhandelsbeleid zou in ieder geval de branches die in het RPW genoemd staan voor de toelating van PDV op PDV-locaties moeten toestaan. Voor GDV sluit het Detailhandelsbeleid wél aan bij de branches die in de bijlage van het RPW worden genoemd.[8] Daar komt bij dat een limitatieve opsomming bij onvoldoende onderbouwing in strijd kan zijn met de Dienstenrichtlijn en een goede ruimtelijke ordening (onder de Omgevingswet een evenwichtige toedeling van functies aan locaties).[9] Tot slot staat in de definities van het Detailhandelsbeleid dat PDV-locaties aantrekkelijk zijn voor winkels die grotere artikelen verkopen (zoals meubels, bouwmaterialen, tuinartikelen, auto's en andere volumineuze goederen).[10] Het Detailhandelsbeleid zou dus alle branches moeten noemen die onder deze definitie vallen.

(12) Cliënte vraagt uw college en uw raad dan ook om het Detailhandelsbeleid zodanig aan te passen dat alle branches die onder het RPW, waarmee uw college en uw raad hebben ingestemd, zijn toegestaan onder PDV, ook volgens het Detailhandelsbeleid zijn toegestaan.

1.2.2. **Grootschalige detailhandelsvestigingen**

(13) Het Detailhandelsbeleid hanteert voor GDV-winkels een minimale omvang van 1.500 m² bvo.[11] In het beleid staat in dit kader het volgende over Retail Park Arnhem:

> "Buiten de hoofdstructuur detailhandel zijn er ook planologische mogelijkheden voor GDV op de Woonboulevard en op Rijnpark. Op de Woonboulevard respecteren we deze rechten, waarbij we in het omgevingsplan een minimale maat van 1.500 m² bvo (in lijn met het RPW) gaan hanteren."[12]

(14) Voor het vasthouden aan de 1.500 m² bvo verwijst het Detailhandelsbeleid naar het RPW. Volgens het Detailhandelsbeleid vereist het RPW dat van deze omvangseis wordt uitgegaan. Cliënte ziet in het RPW echter ruimte om hier een uitzondering voor mogelijk te maken in

---

7 Bijlage bij RPW, p. 21-22.

8 Detailhandelsbeleid, p. 53.

9 ABRvS 27 maart 2019, ECLI:NL:RVS:2019:965, r.o. 19.6 & 24.2.

10 Detailhandelsbeleid, p. 68.

11 Detailhandelsbeleid, p. 53.

12 Ibid.

het Detailhandelsbeleid. Zo bevat de bijlage bij het RPW het volgende stroomschema:[13]



(15) Als een initiatief kleiner is dan 1.500 m² bvo, is de ontwikkeling mogelijk vanuit het RPW tot en met 2028. Het stroomschema geeft ruimte op perifere locaties (d.w.z. locaties buiten de reguliere winkelcentra) voor het toestaan van ontwikkelingen die kleiner zijn dan 1.500 m². In de bijlage bij het RPW staat ook dat gemeenten hier zelf een afweging in moeten maken.[14]

(16) Het RPW regelt expliciet dat detailhandelsvestigingen in de GDV-branches groter dan 1.500 m² zich niet in de binnenstad mogen vestigen, maar laat de afweging voor detailhandelsvestigingen die kleiner zijn dan 1.500 m² op PDV-locaties en GDV-locaties open. Dit is een afweging die gemeenten zelf mogen maken.

(17) Uit het BRO-rapport van 21 februari 2025 (**Bijlage 2**) volgt bovendien dat de minimale maatvoering van 1.500 m² bvo voor GDV niet meer van deze tijd is en niet nodig is om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen.[15] De laatste jaren is er sprake van een schaalverkleining, onder meer door de opkomst van webshops waardoor de behoefte aan grotere winkelpanden afneemt. Hierdoor zijn er ook minder winkelmeters nodig. Veel branches die als GDV kwalificeren halen de 1.500 m² bvo daarom niet meer. BRO concludeert

13 Bijlage bij RPW, p. 8.

14 Bijlage bij RPW, p. 7.

15 Rapport BRO, p. 3-6.

(mede) daarom over GDV in de gemeente Arnhem het volgende:

> "Geconcludeerd wordt dat de complementariteit met de binnenstad van Arnhem en de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra bij een minimale maatvoering van zowel 1.000 m2 bvo als 750 m2 bvo overeind blijft. Belangrijke bijkomstigheid van een minimale maatvoering van 750 m2 bvo is bovendien dat alle bestaande GDV-invullingen, die juridisch gezien momenteel niet voldoen aan de minimale maatvoering, rechtszekerheid wordt geboden."[16]

(18) Cliënte vraagt uw raad en uw college daarom ook of u in het Detailhandelsbeleid een uitzondering op de omvangseis wil introduceren. Hiervoor kan bijvoorbeeld worden aangesloten bij de gemeente Deventer. Zo hanteert de gemeente Deventer voor grootschalige detailhandel een minimum bedrijfsvloeroppervlakte (van 1.000 vierkante meter) maar zijn er in afwijking van deze hoofdregel als uitzondering ook grootschalige detailhandelsvestigingen toegestaan met een minimale bedrijfsvloeroppervlakte van 700 vierkante meter.[17]

2. CONCLUSIE

Namens cliënte verzoek ik u bovenstaande te betrekken bij het Detailhandelsbeleid. Cliënte is daarnaast graag bereid om met uw gemeente in gesprek te blijven over bovenstaande, zowel voor De Lely als voor Retail Park Arnhem.

Hoogachtend,

J.C. van Oosten

Bijlagen

1. Zienswijze Retail Center De Lely B.V. inzake ontwerp Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 en milieueffectrapport.

2. BRO-rapport van 21 februari 2025 Advisering PDV en GDV-cluster Arnhem-Zuid.

---

16 Ibid, p. 4.

17 Zie bijvoorbeeld van het bestemmingsplan "Chw Deventer stad en dorpen, 1e herziening" dat is vastgesteld op 24 mei 2023 artikel 53.1 van de planregels.

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Aangetekend
Het college van burgemeester
en wethouders en de gemeenteraad
van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL ARNHEM

GH/04092025/mr. J.C. van Oosten

the Netherlands ,

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Het college van burgemeester
en wethouders en de gemeenteraad van Arn
Postbus 9029
6800EL ARNHEM

3SDQCT7092698

Recommandé

NL



3SDQCT7092698

P2202

Bijlage 1

Aangetekend en per e-mail
Het college van burgemeester
en wethouders van Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

Tevens per e-mail: rijnpark@arnhem.nl

mr. J.C. van Oosten
Advocaat

Advocaten en notarissen
Beethovenplein 10
Postbus 75640
1070 AP Amsterdam
Nederland
T +31 20 546 06 62
F +31 20 546 07 10
jan.vanoosten@stibbe.com
www.stibbe.com

Onze ref.
JvO/MP 1046196 – 33464956
Uw ref.
n.n.b.
Datum
28 juli 2025

ZIENSWIJZE RETAIL CENTER DE LELY B.V.
inzake ontwerp Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 en milieueffectrapport

Geacht college,

Op 18 juni 2025 heeft uw college het ontwerp van het Omgevingsprogramma Rijnpark fase 1 (**Omgevingsprogramma**) en het bijbehorende milieueffectrapport, met onderliggend onderzoeksrapport (**MER**) ter inzage gelegd.[1] Hierbij dien ik als advocaat en gemachtigde van Retail Center De Lely B.V. (**cliënte**) daarover een zienswijze in.

1. INLEIDING EN ACHTERGROND

(1) Hoewel het 'TAM-omgevingsplan Rijnpark - aanpassing milieucategorieën' hoofdzakelijk ziet op het vastleggen van de bestaande situatie en niet op de toekomstige ontwikkelingen van Rijnpark, heeft cliënte in haar zienswijze over het ontwerp daarvan wel al aandacht gevraagd voor de uitbreidingsmogelijkheden van Retail Center De Lely (**De Lely**). Het Omgevingsprogramma en het MER zien wel op de toekomstige ontwikkelingen van Rijnpark.

(2) In De Lely zijn onder meer een Jumbo-supermarkt, een Lidl-supermarkt en Kruidvat gevestigd. Cliënte sluit zich uiteraard aan bij het uitgangspunt van behoud van werkgelegenheid en bedrijventerreinen bij de gebiedsontwikkeling van Rijnpark.[2] In de Gebiedsvisie Rijnpark die op 3 juli 2024 is vastgesteld door de gemeenteraad (**Gebiedsvisie**) zijn de percelen van cliënte ook gelegen rond een 'Cluster voorzieningen bedrijvigheid'.[3] Dit uitgangspunt, het behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid onder meer op de plek van De Lely, lijkt in

---

1 Gemeenteblad 2025, 266966.

2 Zie ook motie 'Gebiedsprogramma Grootschalig Woningbouwgebied Spoorzone Arnhem-Oost – Ontwikkelperspectief (24M18)' d.d. 28 februari 2024.

3 Gebiedsvisie, p. 39.

Stibbe N.V. is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34198700. Alle diensten worden verricht op basis van een overeenkomst van opdracht met Stibbe N.V. die uitsluitend door Nederlands recht wordt beheerst. De algemene voorwaarden van Stibbe N.V. zijn van toepassing en bevatten een beperking van aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden zijn beschikbaar op verzoek en via www.stibbe.com/generalconditions.

het Omgevingsprogramma en het MER niet altijd goed tot uiting te komen. Hierop zal cliënte in onderstaande nader ingaan.

2. HET OMGEVINGSPROGRAMMA

(3) Het Omgevingsprogramma ziet alleen op fase 1 van de ontwikkeling van Rijnpark. De Lely maakt daarvan geen onderdeel uit. Toch zijn de ontwikkelingen die in het gebied van fase 1 van Rijnpark zijn voorzien, wel degelijk van belang voor De Lely en zijn huurders.

(4) Het valt namelijk op dat het Omgevingsprogramma beschrijft dat in de plinten rond de voorziene hartlijn in fase 1 in het zuidwestelijke deel 1 van het gebied, voorzieningen zoals een supermarkt van circa 1200 m^2 zijn voorzien.[4] Cliënte vraagt zich af hoe deze supermarktmeters zich verhouden tot de reeds bestaande supermarktmeters in De Lely, inclusief de planologisch mogelijke uitbreidingsmogelijkheden van die supermarkten. Die uitbreidingsmeters heeft uw gemeente ook nog planologisch vastgelegd in het TAM-omgevingsplan Rijnpark, naar aanleiding van een zienswijze van cliënte daarover.

(5) Cliënte kan zich voorstellen dat de in fase 1 voorziene supermarkt van circa 1200 m^2 (in ieder geval voor een deel) gebruikmaakt van hetzelfde verzorgingsgebied als de supermarkten die in De Lely zijn gevestigd. Bij het Omgevingsprogramma is echter geen behoefteonderzoek zoals bijvoorbeeld een distributieplanologisch onderzoek gevoegd. Voordat definitieve keuzes worden gemaakt over de voorzieningen in fase 1, zou het volgens cliënte wel noodzakelijk zijn om een dergelijk behoefteonderzoek uit te voeren, bijvoorbeeld zoals de Supermarktnota Arnhem 2023 d.d. 15 december 2022.

(6) Daar komt bij dat uw gemeente de supermarktmeters voor De Lely in het TAM-omgevingsplan Rijnpark heeft gemaximeerd. Meer supermarktmeters dan het aangegeven maximum van 4663 vierkante meter vindt uw gemeente blijkbaar niet wenselijk. Deze maximering kan cliënte niet verenigen met het feit dat enkele meters verderop al rekening wordt gehouden met de komst van een extra supermarkt. Cliënte verzoekt u dan ook om bij een mogelijke uitbreiding van het aantal supermarktmeters in Rijnpark de meters van De Lely te betrekken en ook De Lely de kans te bieden om het aantal supermarktmeters uit te breiden.

3. HET MER

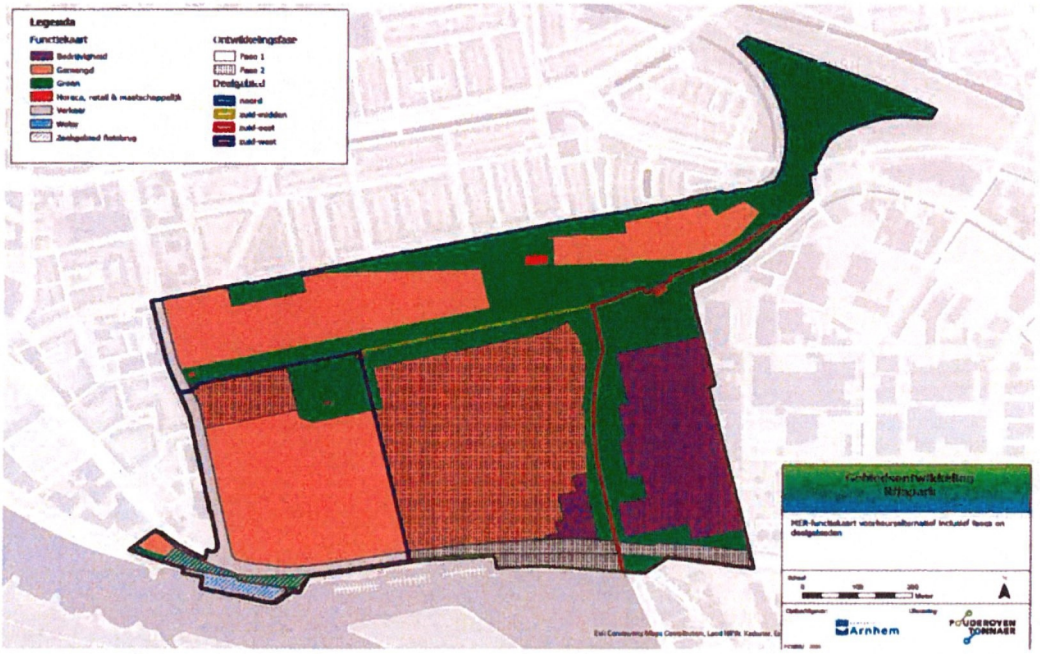
(7) Het MER ziet, anders dan het Omgevingsprogramma, niet alleen op fase 1 maar ook op fase 2. Van het gebied dat in fase 2 is voorzien maakt De Lely wel onderdeel uit. De alternatieven die in het MER worden onderzocht, zijn gebaseerd op de vastgestelde Gebiedsvisie. Toch ziet cliënte in het MER enkele elementen terug die zij niet tot de Gebiedsvisie kan herleiden en die cliënte ook onlogisch voorkomen. Dit licht zij hieronder toe.

---

4 Omgevingsprogramma, p. 20.

3.1. Vierkante meters retail en horeca

(8) De Lely bevindt zich in het gebied "*zuid-oost*" (rood omlijnd op de afbeelding hieronder) en is voornamelijk bestemd voor 'Bedrijvigheid' en 'Groen'.[5]



(9) Indicatief is op de afbeelding hieronder het aantal vierkante meters per sector weergegeven.[6]

Programma Rijnpark MER Voorkeursalternatief (VKA)	Woningen	Niet-wonen: bedrijven en voorzieningen (BVO)				
		Retail/horeca	Maatschappelijk	Kantoren	Bedrijfsruimte	Totaal
Totaal	**7.700**	**26.565**	**42.167**	**38.244**	**118.641**	**225.617**
Fase 1						
Totaal Fase 1	**3.850**	**15.050**	**22.050**	**27.219**	**12.418**	**76.737**
Noordwest	1.445	2.340	14.250	3.290	-	19.880
Noordoost	382	2.340	2.750	529	12.418	18.037
Zuidwest (fase 1)	2.023	10.370	5.050	23.400	-	38.820
Fase 2						
Totaal Fase 2	**3.850**	**11.515**	**20.117**	**11.025**	**106.223**	**148.880**
Zuid-west (fase 2)	502	149	4.649	-	4.031	8.829
Zuid-midden	3.348	7.371	9.019	3.020	9.858	29.268
Zuid-oost	-	3.995	6.449	8.005	92.334	110.783

5 MER, p. 3.

6 MER, p. 35.

(10) Voor het gebied zuid-oost, waarvan De Lely dus onderdeel uitmaakt, is het aantal vierkante meters bvo voor retail/horeca ongeveer 4.000. Dat is beduidend minder dan het aantal vierkante meters dat beschikbaar is in De Lely voor retail en horeca. Wellicht dat in het MER is bedoeld dat dit het aantal vierkante meters is dat aanvullend op het bestaande aanbod wordt gerealiseerd. Dit kan cliënte echter niet uit de tekst afleiden.

(11) Cliënte verzoekt u dan ook om in de verdere besluitvorming op grond van het MER de bestaande meters en planologisch toegestane uitbreidingsmeters van De Lely als uitgangspunt te hanteren. Dit is ook in lijn met de andere uitgangspunten uit het MER en het Omgevingsprogramma, waaronder dat het zuidoostelijke deel van het plangebied in het Voorkeursalternatief fase 1 en 2 is bestemd voor bedrijvigheid.[7]

3.2. Parkeerdruk en verkeersafwikkeling

(12) In het MER scoort het Voorkeursalternatief binnen het thema Verkeer en Vervoer op het gebied van parkeren in fase 1 negatief. Dit geldt ook voor de verkeersafwikkeling in zowel fase 1 als 2.[8] Deze negatieve score op het gebied van parkeren heeft te maken met het risico dat een hogere parkeerdruk zal ontstaan dan gewenst.[9] De negatieve score voor verkeersafwikkeling ziet op het feit dat een toename en clustering van autoverkeer op de deels aangepaste infrastructuur in het plangebied, tot een verminderde verkeersafwikkeling tijdens spitsperioden zal leiden.[10]

(13) De Lely beschikt over een uitstekende autobereikbaarheid en meer dan voldoende parkeergelegenheid. Deze parkeergelegenheid en autobereikbaarheid zal, zo blijkt duidelijk uit het MER, ook in de toekomst nodig blijven. Dat in het MER en Omgevingsprogramma wordt ingezet op voetgangers en fietsers is weliswaar van belang, maar daarbij moet ook oog gehouden worden voor de (toekomstige) bewoners van Arnhem, en Rijnpark in het bijzonder, om grotere boodschappen te kunnen doen. Hierbij is autobereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid cruciaal. Cliënte verzoekt u dan ook om bij de verdere besluitvorming over Rijnpark rekening te houden met het kunnen garanderen van voldoende parkeergelegenheid en autobereikbaarheid voor De Lely.

3.3. Mogelijke gevolgen bodemverontreiniging

(14) Cliënte heeft in het MER, maar inmiddels ook in het nieuws, gelezen dat een van de knelpunten voor de ontwikkeling van Rijnpark de verontreiniging van de bodem is. Die verontreiniging vormt, zo stelt het MER, een belemmering voor toekomstig gebruik.[11] Er is niet in het MER opgenomen hoe met deze problematiek zal worden omgegaan.

---

7 Onderzoeksrapport bij het MER, pdf-pagina 126.

8 MER, p. 9.

9 MER, p. 52 en Onderzoeksrapport bij het MER, pdf-pagina 67.

10 MER, p. 8.

11 MER, p. 78.

(15) In het nieuws heeft cliënte gelezen dat de gemeente nog zal onderzoeken wat de beste manier is om deze verontreiniging aan te pakken.[12] Daarin staat eveneens dat de gemeente voornemens is om deze keuze te maken op basis van de juiste kennis, samenwerking en afwegingen. Cliënte vraagt uw gemeente om hierbij ook oog te houden voor het bestaande en toekomstige gebruik van De Lely en de omgeving van het winkelcentrum. Cliënte wordt graag betrokken bij en tijdig geïnformeerd over de nog te maken keuzes ten aanzien van deze bodemverontreiniging en gaat ervan uit dat de gemeente hierbij de belangen van De Lely zal betrekken.

4. CONCLUSIE

Namens cliënte verzoek ik u bovenstaande te betrekken bij de definitieve plan- en besluitvorming omtrent Rijnpark en het Omgevingsprogramma. Cliënte is daarnaast graag bereid om met uw gemeente in gesprek te blijven over bovenstaande.

Hoogachtend,

i.o. Pabbert

J.C. van Oosten

12 'Rijnpark kampt met oude gifbelt van Billiton. Gemeente: 'Sanering voor woonwijk complex'', De Gelderlander 17 juli 2025.

Bijlage 2

notitie

projectnaam
Advisering PDV/GDV-cluster Arnhem-Zuid

datum
21 februari 2025

projectnummer
P08468

opdrachtgever
Retail Park Arnhem BV

BRO
projectleider
FSi

review
RvL

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO | a movares company

Inleiding

Aanleiding
Retail Park Arnhem BV werkt momenteel aan een omvangrijke renovatie van PDV/GDV- cluster 'Woonboulevard Arnhem' in Arnhem-Zuid. Doel is om het aanbod te vernieuwen, te verbeteren en te laten verkleuren naar een retailpark. Het vigerende omgevingsplan biedt ter plaatse mogelijkheden voor 'grootschalige detailhandel'. Dit is als volgt gedefinieerd:

"detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, of vanwege de gevoerde formule, een groot oppervlak nodig heeft, zoals de verkoop van meubels, wooninrichtingsartikelen en bouwmarkten". Supermarkten zijn uitgesloten.

In het vigerende omgevingsplan voor de betreffende locatie zijn geen expliciete vereisten opgenomen ten aanzien van de minimale maatvoering van grootschalige detailhandelsvestigingen. In relevante beleidsstukken (Regionaal programma detailhandel, detailhandelsvisie Arnhem, Regionaal plan werklocaties) is echter wel een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo opgenomen voor grootschalige detailhandel (GDV). Voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) is in de beleidsstukken geen minimale omvang gedefinieerd.

Doel- en vraagstelling
BRO is gevraagd te onderzoeken in hoeverre een minimale maat voor GDV en PDV noodzakelijk is om de complementariteit met de reguliere centra te borgen. En zo ja, welke minimale maat gebruikelijk en toekomstbestendig is. Om deze vragen te kunnen beantwoorden houden we rekening met het volgende:

- De Dienstenrichtlijn
- Trends en ontwikkelingen
- Ontwikkeling van het aanbod op basis van Locatus
- Voorbeeld uit andere gemeenten

In het vervolg van deze notitie is eerst gekeken naar perifere detailhandel (PDV). Daarna wordt ingegaan op grootschalige detailhandel (GDV).

Beleidsperspectief en Dienstenrichtlijn

Noodzaak van beperkingen voor detailhandel
Het opleggen van beperkingen voor detailhandel op perifere locaties is in algemene zin te motiveren vanuit het borgen van complementariteit met en het voorkomen van leegstand in reguliere centra. Denk bijvoorbeeld aan stadsdeelcentrum Kronenburg en het centrum van Arnhem, maar ook de wijk- en buurtcentra.

Onderscheid tussen perifere en grootschalige detailhandel
Het is belangrijk om een onderscheid te maken tussen perifere en grootschalige detailhandel. Beide vormen van detailhandel kunnen niet op één hoop worden gegooid. Juridisch en beleidsmatig is sprake van een essentieel verschil, namelijk:

- Perifere detailhandel (PDV) is complementair aan reguliere centra vanwege de aard en omvang van het assortiment (volumineus). De branchering is in deze categorie leidend.
- Grootschalige detailhandel (GDV) is uitsluitend complementair aan reguliere centra vanwege de omvang van de winkelruimte. De (minimale) maatvoering van de winkel is in deze categorie leidend.

Op de woonboulevard in Arnhem-Zuid is perifere detailhandel (PDV) toegestaan (zie tabel 1 op de volgende pagina). Voor PDV is géén maatvoeringsbeperking opgenomen. Niet in het omgevingsplan en ook niet in het relevante beleid. Dit is ook niet noodzakelijk. De essentie zit in de borging van complementariteit via de branchering. De aard en omvang van het assortiment zijn leidend.

Net als in Arnhem zijn er veel gemeenten die met betrekking tot perifere c.q. volumineuze detailhandel kiezen voor het uitsluitend opnemen van een brancheringsbeperking. Dit komt ook voort uit het voormalige Rijksbeleid, waarin PDV en GDV strikt gescheiden werden. Op de meeste locaties in Nederland waar perifere detailhandel is toegestaan geldt geen maatvoeringsbeperking.

Dit heeft ook te maken met het feit dat winkels in volumineuze artikelen in een specifieke niches nooit een groot vloeroppervlak kunnen halen als winkel als geheel. Denk aan winkels op het gebied van vloeren, haarden/kachels, ijzerwaren, hout, verlichting, badkamers, etc. De artikelen die verkocht worden zijn niet geschikt voor reguliere centra vanwege de volumineuze aard. Ze worden vaak ook doelgericht bezocht met de auto, bestelbusjes en auto's met aanhangers. Dit soort artikelen sluiten niet goed aan bij de functie van reguliere centra. Het feit dat een winkel dan kleiner is dan bijvoorbeeld 1.500 m² is niet relevant voor dit type winkels. De complementariteit met de reguliere centra zit in de aard van het assortiment.

Ook bouwmarkten, meubelwinkels en tuincentra zijn vanwege de aard van het assortiment niet geschikt en inpasbaar in reguliere centra. Het bezoekmotief en de aard van mobiliteit sluit niet goed aan. Om die reden is beleidsmatig ruimte voor vestiging buiten de reguliere voorzieningenstructuur, zoals op een woonboulevard. Ook voor deze typen winkels geldt dat een minimale maat van bijvoorbeeld 1.500 m² geen impact heeft op de complementariteit met de reguliere centra. Een woonwinkel van bijvoorbeeld 700 of 800 m² is gebruikelijk op een woonboulevard. In een binnenstad of buurt- en wijkcentra worden nauwelijks meubels, doe-het-zelfartikelen en tuinartikelen verkocht. Als dat wel zo is, is het meer kleinschalig en ligt het bezoekmotief vaak in het verlengde van de dagelijkse boodschappen of recreatief winkelen. Denk aan meer decoratieve woonwinkels of de bloemist bij de supermarkt. Dit is van een hele andere orde.

Tabel 1: PDV branches toegestaan op de Woonboulevard in Arnhem-Zuid

Hoofdbranche	**Branche**
Tuincentra	Tuincentrum
Doe-het-zelf	Bouwmarkt Bouwmaterialen Sauna / zwembad Deur / kozijn Breedpakket Hout IJzerwaren en gereedschap Sanitairmaterialen Verf / behang
Wonen	Babywoonwinkel Slaapkamers / bedden Keukens Meubelen Woonwarenhuis Oosterse tapijten Keukens / badkamers Verlichting Parket / Laminaat Tegels Woninginrichting Woningtextiel Woondecoratie Zonwering

Minimale maatvoering voor PDV gaat verder dan nodig

Mede in het licht van de Dienstenrichtlijn is er geen nut en noodzaak om voor perifere detailhandel een maatvoeringsbeperking te hanteren. Als de achtergrond hiervan is het behouden van de complementariteit met de reguliere winkelgebieden, zou deze extra beperking verder gaan dan nodig om dit doel te bereiken. De brancheringsbeperking binnen perifere detailhandel is immers de primaire borging van complementariteit.

Toepassen van een maatvoeringsbeperking voor perifere detailhandel leidt bovendien tot een (onnodige) lagere verhuurbaarheid op perifere locaties zoals de Woonboulevard. Dit vergroot de kans op leegstand (op dit moment is sprake van een leegstand van circa 3.300 m² bvo). Een maatvoeringsbeperking voor PDV (bijv. 750 m² bvo) levert een verslechtering op ten opzichte van de huidige planologische situatie (voor winkels die dan niet meer voldoen aan de minimale oppervlaktemaat). Dat kan aanleiding zijn voor eigenaren om planschade te gaan claimen. Ook

frustreert het ondernemerschap en vernieuwing in de sector perifere detailhandel, die nodig is om trends aan te kunnen en toekomstbestendig te blijven. Beleidsmatig zijn bovendien ook goed functionerende perifere locaties, zoals de Woonboulevard in Arnhem-Zuid, van belang. Ook dat weegt mee.

Grootschalige detailhandel (GDV) is een ander verhaal

Zoals eerder aangegeven bestaat er een wezenlijk onderscheid tussen PDV en GDV. Grootschalige detailhandel (GDV) is uitsluitend complementair aan reguliere centra vanwege de omvang van de winkelruimte. De (minimale) maatvoering van de winkel is in deze categorie leidend. Puur gelet op de branchering en het assortiment is sprake van overlap met branches die en assortiment dat ook in reguliere winkelgebieden gevestigd zijn. Dit betekent dat voor vestiging op perifere locaties een maatvoeringsbeperking noodzakelijk is om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen. Volledig loslaten van een minimale maatvoering zou betekenen dat winkels in reguliere centra zich ook op een perifere locaties kunnen vestigen. De complementariteit tussen perifere winkelgebieden en reguliere winkelgebieden is dan verdwenen. De kans op leegstand in reguliere winkelgebieden neemt daarmee toe. Dit is niet wenselijk en getuigd niet van een goede ruimtelijke ordening.

Complementariteit met reguliere winkelgebieden staat voorop

Vooropgesteld is dat de complementariteit met reguliere winkelgebieden geborgd moet zijn. Gelet op bovenstaande is er hiervoor een noodzaak om voor grootschalige detailhandel op perifere locaties een minimale maatvoering aan te houden. Beleidsmatig wordt een minimale maatvoering gehanteerd van 1.500 m² bvo.

- De vraag is of een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo nog van deze tijd is gelet op trends en ontwikkelingen binnen de grootschalige detailhandel.
- Belangrijker nog is de vraag is of een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo niet verder gaat dan nodig is om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen.
- Gelet op het huidige aanbod op de PDV/GDV-locatie in Arnhem-Zuid zijn er bovendien diverse GDV-winkels die niet voldoende aan de minimale maatvoering van 1.500 m² wvo (onderstaande tabel). Juridisch gezien voldoen deze winkels niet aan de minimale maatvoering en zijn daarmee strijdig.

Tabel 2: GDV perifeer cluster Arnhem-Zuid <1.500 m² bvo

Winkel	Omvang in m² BVO
Fietsvoordeelshop	986
Huisdiervoordeelshop	613
Jumbo Golf & Hockey	1.075
Action	1.200

Trends en ontwikkelingen

Trends wijzen er op dat de laatste jaren sprake is van schaalverkleining (zie ook bijlage 1). Dit geldt voor zowel PDV als GDV. Door de opkomst van online neemt de behoefte aan grotere winkelpanden af. Enerzijds is de showroomfunctie deels overgenomen door het internet. Hierdoor is zijn minder winkel/-showroommeters nodig. Anderzijds vindt ook steeds meer verkoop plaats via het internet en worden producten thuis bezorgd. Hierdoor is behoefte aan minder magazijnmeters.

Veel branchegroepen, hoofdbranches en branches die als GDV op perifere locaties gevestigd zijn halen 1.500 m² bvo niet meer, uitgaande van wvo/bvo-verhouding van 0,8. Enkele specifieke formules (zoals Vrijbuiter, Decathlon en Daka Sports) vormen de uitzondering op de regel.

Is een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo nodig?

Een minimale maatvoering voor grootschalige detailhandel op perifere locaties is nodig om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen. Of is deze complementariteit ook geborgd bij een minimale maatvoering van bijvoorbeeld 1.000 m² bvo, of zelfs 750 m² bvo?

- Een minimale maat van 1.000 m² bvo is, in relatie tot de gemiddelde schaalgrootte van winkels in de binnenstad van Arnhem (ca. 234 m² wvo), overduidelijk grootschalig en dus complementair. Een minimaal metrage van 1.000 m² bvo voor PDV/GDV in Arnhem-Zuid biedt ruimte voor winkels van minimaal circa 800 m² wvo (rekening houdend met een wvo/bvo verhouding van 0,8). Een analyse van het winkelaanbod in de binnenstad van Arnhem toont dat ruim 94% van de winkels in het centrum kleiner is dan 800 m² wvo. Van de leegstand in het centrum heeft ruim 97% van de panden een omvang die kleiner is dan 800 m² wvo (slechts drie panden zijn groter).
- Bovenstaande geldt ook bij een minimale maat van 750 m² bvo. Een minimaal metrage van 750 m² bvo voor PDV/GDV in Arnhem-Zuid biedt ruimte voor winkels van minimaal circa 600 m² wvo (rekening houdend meteen wvo/bvo verhouding van 0,8). Een analyse van het winkelaanbod in de binnenstad van Arnhem toont dat ruim 92% van de winkels in het centrum kleiner is dan 600 m² wvo. Slechts vier leegstaande panden in het centrum zijn groter dan 600 m² wvo.
- Het aantal units op de perifere locatie is, bij een minimale maatvoering van 750 m² bvo, is beperkt. Ook bij eventuele herontwikkeling en verschuiving van meters. Dit geldt nog meer bij een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo. Het aanbod komt in dat geval nooit in de buurt van het aanbod in de binnenstad van Arnhem. Niet qua omvang en niet in variëteit.
- De complementariteit met de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra in Arnhem blijft eveneens geborgd. De meeste grootschalige winkels in deze centra zijn supermarkten. De vestiging van supermarkten op de perifere locatie in Arnhem-Zuid is uitgesloten. Van de overige reguliere detailhandel is ruim 96% kleiner dan 600 m² wvo.
- In totaal zijn acht reguliere winkels in de stadsdeel-, wijk- of buurtcentra groter dan 600 m² wvo: H&M, ToyChamp, C&A (2x), HEMA, JYSK, Scapino en Action. JYSK en Action zijn beide al gevestigd op de perifere locatie in Arnhem-Zuid. De andere zes winkels zouden bij een minimale maatvoering van 750 m² bvo of 1.000 m² bvo voor GDV kunnen verplaatsen naar de perifere locatie in Arnhem-Zuid.

Dit betekent echter niet geen sprake is van complementariteit. Bovendien blijven de belangrijke publiekstrekkers, namelijk de supermarkten, voor de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra behouden.

Geconcludeerd wordt dat de complementariteit met de binnenstad van Arnhem en de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra bij een minimale maatvoering van zowel 1.000 m² bvo als 750 m² bvo overeind blijft. Belangrijke bijkomstigheid van een minimale maatvoering van 750 m² bvo is bovendien dat alle bestaande GDV-invullingen, die juridisch gezien momenteel niet voldoen aan de minimale maatvoering, rechtszekerheid wordt geboden.

Conclusie en advies

In deze notitie is nader ingegaan om de minimale maatvoering voor PDV en GDV. Voor PDV en GDV gelden doorgaans beperkingen om de complementariteit met reguliere winkelgebieden te borgen. Voor de woonboulevard in Arnhem-Zuid is voor PDV géén maatvoeringsbeperking opgenomen. Niet in het omgevingsplan en ook niet in het relevante beleid. Gelet op voorgaande onderbouwing en de analyses in de bijlage is dit ook niet noodzakelijk. De brancheringsbeperking is voor PDV de primaire borging van complementariteit met de regulier winkelgebieden.

Voor GDV is een minimale maatvoering wel van belang. Zonder een maatvoeringsbeperking is de complementariteit met reguliere winkelgebieden verdwenen. Momenteel geldt voor woonboulevard in Arnhem-Zuid vanuit het beleid een minimale maatvoering van 1.500 m² bvo voor GDV. Door toenemende schaalverkleining neemt de behoefte aan zeer grootschalige panden af. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar voor GDV. Bij een kleinere maatvoering van 1.000 m² bvo of zelfs 750 m² bvo is de complementariteit met de reguliere winkelgebieden in Arnhem nog altijd geborgd. Bij een minimale maatvoering van 750 m² bvo hebben ook bestaande GDV-invullingen op de Woonboulevard in Arnhem-Zuid juridische rechtszekerheid. Bij een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo is niet voor alle winkels het geval. In dat geval is het ook een mogelijkheid dat een maximaal aantal panden mag afwijken van de minimale maatvoering. Dit wordt ook in andere gemeenten toegepast.

Bijlage 1: Trends en ontwikkelingen

Schaalverkleining PDV/GDV: minder behoefte aan grotere panden
Binnen de retail was lange tijd sprake van schaalvergroting. Niet alleen bij supermarkten, maar ook binnen perifere detailhandelsbranches en grootschalige detailhandelsvestigingen. Perifere detailhandel en grootschalige detailhandel op perifere locaties hadden lange tijd behoefte aan meer oppervlakte om een uitgebreide showroom / winkel in te richten en tegelijkertijd zo veel mogelijk artikelen op voorraad te hebben.

Met name in de niet-dagelijkse sector, waartoe ook veel PDV en GDV op perifere locaties behoort, is de laatste jaren juist weer sprake van schaalverkleining. Zowel voor PDV als GDV geldt dat steeds meer verkoop plaatsvindt via het internet en wordt steeds meer thuisbezorgd. Ook de winkel-/showroomfunctie is deels overgenomen door het internet. Hierdoor wordt de behoefte aan zeer grootschalige winkels minder en neemt de vraag naar kleinere winkels weer toe. Immers, zowel voor de winkel / showroom is minder ruimte nodig. Maar ook voor de opslag van voorraad.

In tabel 3 is op basis van Locatus een analyse gemaakt van de schaalgrootte van winkelpanden in de belangrijkste branchegroepen, hoofdbranches en branches die veel voorkomen op grootschalige perifere concentraties, maar die niet behoren tot de klassieke PDV. Met andere woorden, dit zijn grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV). Hieruit blijkt het volgende:

- Lange tijd was sprake van schaalvergroting. De piek ligt veelal tussen 2018 en 2022. Daarna is sprake van een afvlakking van de gemiddelde maatvoering en de laatste jaren is veelal sprake van een afname van de gemiddelde maatvoering.
- Dit beeld geldt nadrukkelijk voor de branchegroepen en hoofdbranches. Op brancheniveau is dit beeld iets anders, maar dit vraagt om nuance.

Tabel 3: Analyse gemiddelde schaalgrootte (wvo) GDV naar branchegroep, hoofdbranche en branche (Locatus)

	2010	2012	2014	2016	2018	2020	2022	2024
Branchegroep (wvo)								
Mode & Luxe	627	481	503	521	557	550	624	589
Vrije Tijd	1.564	1.308	1.556	1.616	1.616	1.567	1.571	1.403
Hoofdranches (wvo)								
Sport & Spel	1.774	1.616	1.855	1.911	1.887	1.814	1.797	1.548
Bruin- en witgoed	1.225	1.242	1.234	1.315	1.344	1.377	1.426	1.201
Branches (wvo)								
Rijwielen	560	562	537	497	522	698	976	992
Divebo	748	901	770	793	966	971	1.019	975
Buitensport	2.568	2.929	2.879	3.083	3.203	2.835	2.728	1.756
Sportzaak	2.171	1.869	2.079	2.231	2.263	2.234	2.312	2.252
Sportspeciaalzaak	374	346	538	485	581	547	517	725

- De gemiddelde omvang van rijwielzaken op perifere locaties is toegenomen. Dit is bij uitstek een branche waar een grote showroom wel nog belangrijk is. Veel consumenten hebben behoefte om een nieuwe fiets uit te proberen. De stalling van fietsen in de showroom vraagt om veel ruimte. Doorgaans is bovendien sprake van een relatief grote bvo, doordat er naast een magazijn ook een werkplaats aanwezig is.
- De gemiddelde omvang van buitensportzaken was lange erg groot. De laatste jaren is dit stevig afgenomen. Dit komt door het wegvallen van een zeer grote vestiging van Vrijbuiter. Met circa 18.000 m² wvo trok de winkel het gemiddelde enorm omhoog. Overigens wordt ook de huidige gemiddelde maatvoering stevig omhoog getrokken door twee grote vestigingen van De Vrijbuiter. Ter indicatie, zonder beide vestigingen bedraagt de gemiddelde omvang van de buitensportbranche op perifere locaties slechts 1.150 m² wvo.
- De gemiddelde omvang van reguliere sportzaken op perifere locaties is de afgelopen jaren iets afgenomen. Tegelijkertijd is de gemiddelde omvang nog altijd relatief hoog. Sterk bepalend hier zijn twee formules: Decathlon en DAKA Sport. Zonder deze formules is de gemiddelde omvang aanzienlijk lager
- De omvang van sportspeciaalzaken op perifere locaties is juist toegenomen. Die heeft te maken met de komst van de formule Jumbo Golf (& Hockey). Tegelijkertijd is de gemiddelde omvang nog altijd kleiner dan 1.000 m² wvo.

Bijlage 2: Voorbeelden andere gemeenten

Minimale maat voor PDV komt niet vaak voor

Er zijn veel gemeenten die met betrekking tot perifere c.q. volumineuze detailhandel kiezen voor het uitsluitend opnemen van een brancheringsbeperking. Dit komt ook voort uit het voormalige Rijksbeleid, waarin PDV en GDV strikt gescheiden werden. Op de meeste locaties in Nederland waar perifere detailhandel is toegestaan geldt geen maatvoeringsbeperking. Dit heeft ook te maken met het feit dat winkels in volumineuze artikelen in een specifieke niches nooit een groot vloeroppervlak kunnen halen. Denk aan winkels op het gebied van vloeren, haarden/kachels, ijzerwaren, hout, verlichting, badkamers, etc. Deze kunnen vanwege de lage omzet per m², omvang van de goederen en het bezoekmotief vaak niet functioneren in een binnenstad. Dit soort winkels vallen dan tussen wal en schip, omdat ze dan eigenlijk nergens kunnen vestigen. Ze zijn net te klein voor een perifere concentratie met een minimale maat en net te groot voor een binnenstad.

Diverse gemeenten hanteren lagere maatvoering voor GDV

Verschillende gemeente hanteren voor grootschalige detailhandel een kleinere minimale maatvoering aan te houden dan 1.500 m² bvo. Voorbeelden zijn:

- **Gemeente Weert:** de gemeente Weert hanteert voor perifere detailhandel een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo per vestiging. Dit heeft betrekking op klassieke PDV-branches. In de branchering voor perifere detailhandel zijn ook branches als 'Fietsen', 'Sport' en 'Kampeerartikelen' toegestaan. Daarbij is beleidsmatig ook rekening gehouden met de trend van schaalverkleining.
- **Gemeente Roermond:** voor de Oostelijke stadsrand, waar Retailpark Roermond is gevestigd, zijn mogelijkheden voor reguliere detailhandel. De minimale maatvoering bedraagt hier 1.000 m² wvo. Aanvullende beperking is dat er voor diverse branchegroepen een maximaal metrage is opgenomen. Ook dit is een manier om complementariteit met andere winkelgebieden aanvullend te borgen.
- **Gemeente Deventer:** de gemeente Deventer hanteert voor grootschalige detailhandel een minimale maatvoering van 1.000 m² bvo. Daarbij geldt aanvullend dat maximaal drie grootschalige detailhandelsvestigingen zijn toegestaan met een oppervlak van minimaal 700 m² bvo. Voor perifere detailhandel geldt een minimaal metrage van 750 m² bvo. Hieronder vallen echter ook branches die niet tot de klassieke PDV behoren, zoals dierenwinkels, outdoor sport, fietsen, en bruin- en witgoed.