SUPERMARKTNOTA VOORTHUIZEN 2026

Datum | 29 april 2026
Projectnummer: G-RE-25032

Opdrachtgever: gemeente Barneveld

GINDER
komt het tot leven



INHOUD

Supermarktnota: samenvatting en conclusies 3

0 Inleiding 4

0.1 Supermarktnota Voorthuizen 5

0.2 Leeswijzer 6

1 Specifieke analyses 7

1.1 Beleidskader 8

1.2 Verzorgingsgebied 11

1.3 Toerisme 14

1.4 Detailhandelstructuur en leegstand 15

1.5 Supermarktaanbod 16

1.6 Benchmark 17

1.7 Proces gemeente, supermarkten, regiegroep en De Bunte Vastgoed Oost 18

2 Behoefte en advies 20

2.1 Kwantitatieve behoefte 21

2.2 Kwalitatieve behoefte: afwegingskader 24

2.3 Naar de gewenste situatie 25

2.4 Sanering plancapaciteit centrum? 26

3 Bijlage: algemene analyses 27

SUPERMARKTNOTA: SAMENVATTING EN CONCLUSIES

De gemeente Barneveld heeft Ginder gevraagd om een nota op te stellen over de supermarktbranche in Voorthuizen. De Centrumvisie is in 2021 door de raad vastgesteld, gevolgd door Centrumplan Voorthuizen in 2025. Beide documenten focussen zich op het centrum om op de supermarktdynamiek in te spelen. In 2021 én 2025 werd onderkend dat de supermarkten niet optimaal gesitueerd waren. Verplaatsing van Aldi naar het voormalige Albert Heijn-pand werd wenselijk geacht. Dit lost de leegstand op en het centrum wordt compacter in haar kernwinkelgebied. Inmiddels staat dit pand 10 jaar leeg en is de supermarkt-situatie in Voorthuizen nauwelijks veranderd sinds 2016. Het ontbreekt nog steeds aan perspectief op verbetering.

Juli 2025 heeft de raad twee nieuwe beleidskaders vastgesteld: Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid en de Omgevingsvisie 2040. Allebei bieden mogelijkheden om in Voorthuizen-Zuid een wijkvoorziening te realiseren waarbij gedacht wordt aan een supermarkt. Als locatie is Holzenbosch-West voorzien. De kaders geven als voorwaarden mee dat de supermarkt aanvullend moet zijn op en niet mag concurreren met het centrum. Vooraf moet onderzoek zijn gedaan naar de effecten op de bestaande (supermarkt)structuur. Deze nota vormt dat onderzoek.

Proces

De supermarktnota is tot stand gebracht in samenspraak met het Ruimtelijk Domein (project Centrumplan Voorthuizen, Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid) en met Economie. Er is informatie opgehaald bij een afvaardiging van de Regiegroep Centrumplan en bij de drie supermarkten. Met hen zijn de conceptresultaten gedeeld. Ook is contact gelegd met De Bunte Vastgoed Oost, eigenaar-ontwikkelaar van Holzenbosch-West. Wat betreft de gemeente zelf vervult zij in het Centrum en in Zuid haar rechtmatige rol via de planologische kaders.

De gemeente voert ook overleg met ondernemers, eigenaren en bewoners om gewenste ontwikkelingen te stimuleren.

Analyse en kwantitatieve behoefte

De analyses laten zien dat de bouw van circa 1.600 woningen leidt tot een groei van 12.300 inwoners in 2025/2026 naar 16.600 inwoners in 2040: 4.300 inwoners erbij. Tijdens de Centrumvisie in 2021 was zo'n groei nog niet voorzien. Een benchmark bevestigt dat in Voorthuizen het dagelijks aanbod per 1.000 inwoners achterblijft. Twee van de drie centrumsupermarkten zijn relatief klein. En in die benchmark is nog geen rekening gehouden met de bovenlokale én toeristische verzorgingsfunctie van Voorthuizen. Het centrum kent enige leegstand maar die panden zijn nauwelijks voor verhuur beschikbaar. In de berekeningen van de marktruimte moet rekening gehouden worden met het lege supermarktpand. Dan blijkt een kwantitatieve behoefte van 60 m2 wvo (2025/2026) groeiend naar 1.420 m2 wvo (2040) in de supermarktbranche.

Kwalitatieve behoefte: afwegingskader en voorkeurssituatie

Bij de kwalitatieve behoefte moet de gemeente rekening houden met specifieke eisen. Regels in het omgevingsplan of bij een buitenplanse omgevingsactiviteit moeten leiden tot een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Daarbij wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd. Ook jurisprudentie moet worden betrokken om precedentwerking te voorkomen, evenals ruimtelijk relevante aspecten. Conclusie is dat het centrum (bijna) klaar is zijn zodra op termijn de supermarkt in Zuid gemotiveerd en gerealiseerd wordt. Het evenwicht in de structuur blijft behouden met één supermarkt in Zuid, vanaf medio 2035 en circa 1.300 m2 wvo.

0 Inleiding



0.1 SUPERMARKTNOTA VOORTHUIZEN

Centrumvisie & -aanpak, Ontwikkelkader-Zuid en Omgevingsvisie

De gemeente Barneveld heeft grote ambities in Voorthuizen. De kaders volgen uit vier documenten. Uit de Centrumvisie Voorthuizen (2021) kwam Centrumplan Voorthuizen (2025) voort. Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid voorziet in een groot deel van de 1.600 nieuwe woningen tot 2040. In dit kader wordt aan wijkgerichte voorzieningen gedacht zoals een supermarkt. De Omgevingsvisie 2040 biedt aanknopingspunten om onder voorwaarden wijkvoorzieningen te faciliteren. Dit samennemend heeft de gemeente Barneveld vragen aan Ginder voorgelegd. Die moeten inzicht geven in de gewenste ontwikkeling van de supermarktbranche. In het centrum is al langdurig onduidelijkheid in de 'puzzel' nadat Albert Heijn in 2015 verplaatste naar het Smidsplein. De gemeente heeft de volgende vragen:

- Is in Voorthuizen-Zuid supermarktaanbod gewenst zodra hier voldoende draagvlak is dankzij woningbouw? Zo ja wat voor soort supermarkt, en met of zonder verplaatsing of sanering van plancapaciteit?
- Wat zijn de effecten op de supermarkten en detailhandelsstructuur in het centrum? Toevoeging van supermarktaanbod in Zuid mag geen afbreuk doen aan het centrum volgens Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid.

Aanpak, proces en eerdere adviezen

De vraagstelling aan Ginder is afgestemd met het Ruimtelijke Domein (projecten Centrumplan Voorthuizen en Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid) en met Economie. Gezamenlijk is besloten een 'Supermarktnota Voorthuizen 2026' op te stellen die de vragen beantwoordt. Ginder heeft de afgelopen 10 jaar (voorheen als Seinpost) diverse studies opgesteld over de supermarkten en detailhandel in Voorthuizen[1]. Zo ook voor de Centrumvisie. Net als in Barneveld is in Voorthuizen bij supermarkt-organisaties marktinformatie opgehaald over hun functioneren, knelpunten en wensen. Afstemming was er ook met een afvaardiging van de Regiegroep Centrumplan. De concept-versie van de supermarktnota is aan hen voorgelegd. Die is later ook met de supermarkten Albert Heijn, Aldi en Jumbo besproken. Daarna is er contact gelegd met De Bunte Vastgoed Oost over hun plan in Zuid.

Doel en resultaat

Het doel en resultaat van deze nota volgen uit de vier documenten. De nota biedt het kader voor een actueel inzicht in de gewenste supermarktstructuur. Die is van belang voor de totale detailhandel en het voorzieningenniveau in Voorthuizen. De nota moet supermarkten stimuleren om op de juiste plek te investeren en ze moet ongewenste ontwikkelingen zien te voorkomen. Onderkend moet worden dat de positie van de gemeente zelf zich primair richt op haar rechtmatige rol. Aanvullend stemt de gemeente via overleg af met betrokken partijen zoals ondernemers, eigenaren en bewoners.

Ladder, Dienstenrichtlijn, jurisprudentie en Omgevingswet

De nota houdt rekening met de Ladder voor duurzame verstedelijking, de Europese Dienstenrichtlijn, jurisprudentie en de Omgevingswet. Goede argumentatie blijft noodzakelijk. Ook voor supermarkten moeten territoriale beperkingen ruimtelijk gemotiveerd worden. Deze Supermarktnota geeft inzicht en handvaten, Ze is te zien als programmatische beleidsdoorwerking van de Omgevingsvisie. Zo verantwoordt de gemeente dat ze inzet op een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties ('ETFAL') in de fysieke leefomgeving'. Dat evenwicht is belangrijk vanwege de invloed van supermarkten op de detailhandelsstructuur.

[1] Detailhandelsvisie 2014 (met voorafgaand supermarkteffectstudie verplaatsing Albert Heijn 2013 (over Blankensgoed), Vastgoedfoto 2020, Centrumvisie 2021 (met Kragten). Voor de kern Barneveld heeft Ginder in 2024 de Kadernota Supermarkten van 2020 geactualiseerd.

0.2 LEESWIJZER

Opbouw
De Supermarktnota maakt onderscheid naar specifieke en algemene analyses. De eerste staan in de hoofdrapportage in de hoofdstuk een en twee, de laatste als bijlage in hoofdstuk drie. Dat is gedaan in verband met de leesbaarheid. De inhoud van de bijlage wordt als bekend verondersteld als de lezer de hoofdstukken een en twee leest. De splitsing is ook gemaakt in relatie tot de Europese Dienstenrichtlijn. Specifieke en algemene analyses onderbouwen de noodzakelijkheid en evenredigheid van branchering en planregels.

Specifieke analyses (hoofdstuk 1)
Deze analyses gaan over Voorthuizen. Gebruikelijke aandachtspunten zijn het verzorgingsgebied, de woningbouw en detailhandelsstructuur. Daarbinnen wordt het aanbod supermarkten beschreven. Er wordt ingegaan op de gesprekken met de supermarktondernemers en regiegroep. Er is een benchmark uitgevoerd met vergelijkbare kernen. Vervolgens wordt ingegaan op de trends in de markt in hoofdstuk 3.

Behoefte en advies (hoofdstuk 2)
In hoofdstuk twee worden de specifieke analyses vervolgd met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, de voorkeurssituatie en effecten.

Algemene analyses (bijlage hoofdstuk 3)
In de bijlage staan de algemene analyses over de detailhandel, de dagelijkse sector en daarbinnen de supermarktbranche. Dat geldt ook voor de uitleg van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hoofdstukken 1 en 2 verwijzen soms naar de algemene analyses.

Definities
Supermarkt
Een supermarkt is een relatief grote zelfbedieningswinkel waar algemene levensmiddelen worden verkocht met een steeds groter aandeel vers en met additioneel assortiment non-food artikelen. Hiervoor is SBI-code "4711- Supermarkten" in gebruik. Levensmiddelenzaken kleiner dan 100 m2 winkelvloeroppervlak worden gerekend tot mini-supermarkten of nachtwinkels. Dat geldt ook voor tankstations met mini-supermarkten. De bestedingen in deze kleinere supermarkten vallen buiten die van de supermarktbranche (bron: Retailinsiders en CBS).

Gespecialiseerde supermarkten profileren zich met biologische en natuurproducten, met buitenlands assortiment, partijenhandel of puur online als afhaal-bezorgsupermarkt. Ze verkopen specifieke producten binnen een beperkt assortiment. Daardoor zijn ze gemiddeld kleiner dan ‘niet-gespecialiseerde’ reguliere supermarkten. Ze hebben een beperktere verkeers- en bezoekers-aantrekkende werking omdat ze eigen doelgroepen aantrekken. Hierdoor heeft een gespecialiseerde supermarkt veel meer het karakter van gewone detailhandel dan de katalysator-functie van de reguliere supermarkten. De ruimtelijke impact op de detailhandelsstructuur staat centraal. Daar is ook jurisprudentie over.

M2 wvo
Het winkelvloeroppervlak (wvo) bestaat uit het voor het publiek toegankelijke deel, exclusief magazijn, kantoor en etalage (bron: Locatus).

1 Specifieke analyses

Om de behoefte te kunnen bepalen gaan we in op aspecten als verzorgingsgebied, aanbod en een benchmark. We verwijzen naar de trends in de bijlagen.



1.1 BELEIDSKADER

Voor deze Supermarktnota zijn vier documenten relevant.

1. Centrumvisie Voorthuizen
De Centrumvisie is van 2021 met een scope tot 2030. Vanuit de Centrumvisie wordt intensief samengewerkt met de ondernemers-eigenaren, bewoners en andere partijen. Een regiegroep coordineert het centrumplan. De raad is mei 2025 via een raadsmemo geinformeerd en het ontwerpschets is 7 juli 2025 breed gepresenteerd. De aanpak heeft ook betrekking op de supermarkten, verwoord in de visie: 'Met drie reguliere supermarkten, die verschillende marktsegmenten bedienen, heeft Voorthuizen in dit opzicht een prima basis te bieden. Deze zijn momenteel niet optimaal gesitueerd in het centrum. Het toevoegen van een vierde supermarkt wordt niet reëel geacht.

In de Centrumvisie en -aanpak ligt de focus op het kernwinkelgebied en de verbetering van het verblijfsklimaat. Buiten het kernwinkelgebied is het niet mogelijk een nieuwe supermarkt te realiseren. Om die reden vraagt de aanpak om aandacht dat supermarkten zullen blijven investeren bij aanpassingen in de verkeers- en parkeersituatie: bestemmingsverkeer dient goed gefaciliteerd te worden. Het verkeers-model van de centrumaanpak faciliteert de gewenste inpassing van supermarkten.

2. Centrumplan Voorthuizen
Uit de 'Centrumvisie Voorthuizen' van 2021 komt 'Centrumplan Voorthuizen' voort. De 'Kaderstelling voorkeursscenario Centrumplan Voorthuizen is op 10 december 2025 door de raad vastgesteld. Ze dient als toetsingskader voor initiatieven vanuit de markt voor uitbreiding, nieuwvestiging of verplaatsing van supermarkten en voor overige initiatieven in Voorthuizen-centrum

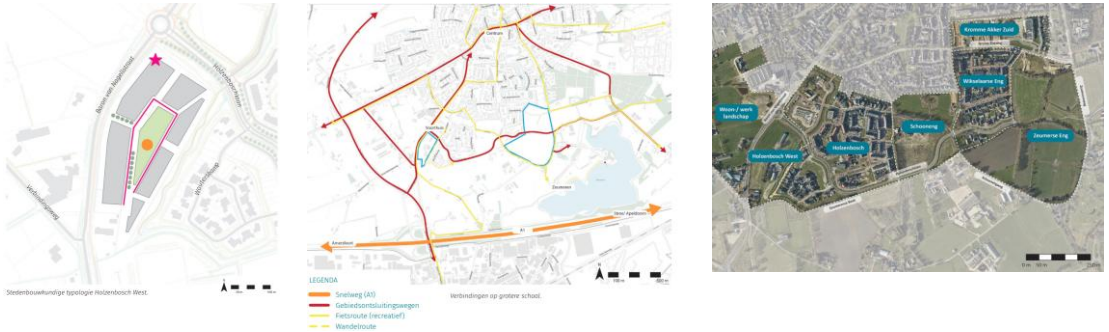
Aanvulling op Centrumvisie en Centrumplan: Zuid
Anno 2025 geeft de gemeente vanuit Voorthuizen-Zuid mee dat hier ontwikkelingen plaatsvinden. Een mogelijke supermarktlocatie volgt uit het Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid en uit de Omgevingsvisie.



Afbeelding 1: Structuur in Voorthuizen: kernwinkelgebied en mogelijke supermarktlocatie in Zuid.

3. Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid

Dit Ontwikkelkader is 16 juli 2025 door de raad vastgesteld. Hier komen de meeste van de 1.600 nieuwe woningen tot 2040. Hier is ook een mogelijke locatie voorzien voor toevoeging van detailhandel in de vorm van een supermarkt, zie de vorige kaart en onderstaand Holzenbosch-West. In de plancapaciteit voor supermarkt-aanbod moet nog voorzien worden. De gemeente geeft in het 'Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid' de afweging mee dat een supermarkt 'geen afbreuk doet aan het centrum van Voorthuizen'. Immers, het toevoegen van een supermarkt kan verstorend werken op de huidige detailhandelstructuur in Voorthuizen. Voorwaarde voor het toevoegen van een supermarkt buiten het centrum is 'dat er vooraf onderzoek wordt gedaan naar de effecten op de bestaande (supermarkt)structuur. Dit is vanzelfsprekend niet de enige afweging die in deze keuze wordt gemaakt, maar wel van dusdanig belang dat deze hier specifiek wordt benoemd'.



Afbeelding 2: Holzenbosch-West, ontsluiting en woningbouw in Zuid

Het komt erop neer dat het Ontwikkelkader de bestaande (supermarkt)-structuur in Voorthuizen als uitgangspunt neemt voor de effecten.

Holzenbosch-West, eigendom van De Bunte Vastgoed Oost / Van de Kolk.

- maakt deel uit van de grotere gebiedsontwikkeling in Zuid (zie afbeelding hiernaast), op te leveren in de jaren 2020-2032 en daarna;
- grenst aan de Baron van Nagelstraat, dat is een belangrijke ontsluitingsroute voor Voorthuizen en Zuid;
- heeft vanaf de rotonde verbindingen in westelijke richting met het Woon-werklandschap, en in oostelijke richting via de Holzen-boschlaan met verderop gelegen nieuwe woonbuurten. Deze ontsluiting wordt waarschijnlijk in oostelijke richting afgerond als tracékeuze voor de afronding van de zuidelijke rondweg: van Voorthuizen richting Garderbroekerweg.

De ligging van mogelijk supermarktaanbod in Holzenbosch-West ligt vast voor de gemeente. Er is geen behoefte meer aan een onderzoek naar eventuele alternatieve locaties. De geplande locatie is dusdanig dat ze niet alleen kan voorzien in een verzorgingsfunctie voor de nieuwe bewoners in Zuid.

4. Omgevingsvisie 2040
Deze is 3 juli 2025 vastgesteld door de raad. Ze benoemt een forse woningbouwopgave, veel groter dan in de Centrumvisie. Hierdoor verwacht de gemeente dat er behoefte kan ontstaan aan nieuwe voorzieningen, bijvoorbeeld een supermarkt op wijkniveau. Daarmee kan ook het centrum worden ontlast, zo stelt de Omgevingsvisie. Ook in Voorthuizen wil de gemeente meer sturen vanuit het niveau van de wijk omdat dat het niveau is waar zich het dagelijks leven in de samenleving afspeelt. Dat vergt dragers in de wijk, zeker ook wat betreft voorzieningen. Dan gaat het om commerciële functies zoals winkels en niet commerciële functies zoals een plaats om elkaar te ontmoeten. Naarmate wijken groter zijn kan het voorzieningenniveau hoger zijn: '*met als randvoorwaarde dat het aanvullend is op bestaand aanbod en dus niet concurrerend met het centrum van Voorthuizen*'.

De wijken in Barneveld en in mindere mate Voorthuizen wil de gemeente verrijken met ruimtes voor kleinschalige werkgelegenheid en kwalitatieve (winkel)voorzieningen. Dat zal de wijken levendiger en vitaler maken. Basisvoorzieningen -bijvoorbeeld supermarkten in woonwijken en kernen - leiden tot een afname van autogebruik en van de behoefte aan parkeerareaal in het centrum van met name Barneveld. De bespaarde ruimte kan daar dan voor andere centrumvoorzieningen worden benut.

Conclusies beleidskader
De kaders van Centrumvisie en Centrumplan Voorthuizen, Ontwikkel-kader Voorthuizen-Zuid en Omgevingsvisie 2040 vragen actueel inzicht in



Afbeelding 3: Visiekaart uit Omgevingsvisie 2040.

de gewenste supermarktstructuur en in de mogelijke effecten: ook op de bestaande supermarktstructuur in het centrum. Deze supermarktnota biedt het kader zodat er ingezet kan worden op het juiste voorzieningen-niveau. Kunnen de gewenste ontwikkelingen in het centrum en Zuid parallel lopen? Uit het stelsel van de Omgevingswet volgt een nieuw afwegingskader. De gemeente moet verantwoorden dat ze inzet op een Evenwichtige Toedeling Van Functies Aan Locaties (ETFAL) in haar fysieke leefomgeving. Dat bereikt ze door regels te stellen over activiteiten op locaties in een omgevingsplan of in een buitenplanse omgevingsactiviteit. Deze worden onderling evenwichtig afgewogen. Het doel is een goede balans te vinden tussen belangen zoals levendigheid en leefbaarheid met aandacht voor bereikbaarheid en ook duurzaamheid. De ruimte wordt optimaal benut. Ondernemers worden zo gestimuleerd om te investeren op de juiste plek.

1.2 VERZORGINGSGEBIED

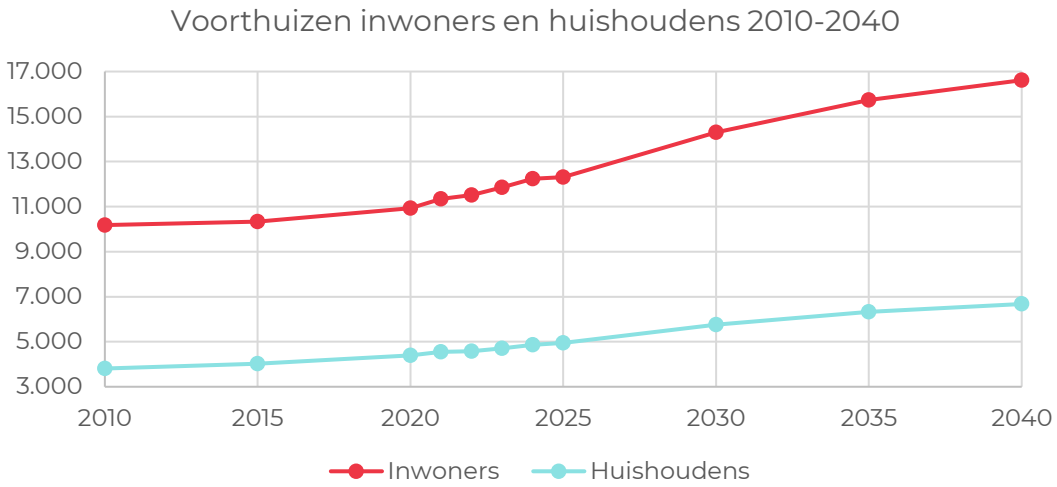
Het juiste schaalniveau van het verzorgingsgebied

Om de ruimtebehoefte aan supermarkten te bepalen wordt het ruimtelijke verzorgingsgebied op het juiste schaalniveau bepaald. De Ladder voor duurzame verstedelijking vereist dit, zie de bijlage. Omdat het centrum het enige winkelgebied van Voorthuizen is wordt de eigen kern als verzorgingsgebied aangehouden. De toevloeiing komt uit de regio of is te danken aan het toerisme.

Sinds 2020 is Voorthuizen versneld gegroeid naar 12.305 (2025). Dit houdt verband met de ambities van FoodValley. Namens Rijk, provincie, gemeenten en corporaties is de Woondeal* FoodValley 2022-2030 gesloten. Dit plan zet in op 5.380 woningen tot medio 2030-2033: ± 600 woningen per jaar in de gemeente. Het vormt een versnelde groei, de nadruk ligt op ééngezinswoningen.

Ook Voorthuizen heeft hier behoefte aan aansluitend op de woonwensen. De gemeente heeft bevestigd dat uitgegaan mag worden van 160 woningen per jaar tot en met 2032, gevolgd door 70 woningen per jaar tot 2040. Totaal gaat het om ± extra 1.600 woningen in het verlengde van de al opgeleverde woningbouw in Zuid: de meeste nieuwe woningen komen in Voorthuizen-Zuid, zie afbeelding 3, gedrapeerd rond de bestaande kern. De woningbouw vult de bestaande cirkel (of ovaal) tot een afstand van maximaal 1.000 tot 1.500 meter vanaf het centrum.

De gemiddelde huishoudensomvang ligt op buurtniveau in Voorthuizen op maximaal 2,6 (Prinsessenwijk, De Steenkamp). Rekening houdend met enige huishoudensverdunning in de bestaande voorraad wordt gerekend met 2,5 inwoner per extra woning. De bevolkingsprognose tot en met 2040 ziet eruit als in afbeelding 4:



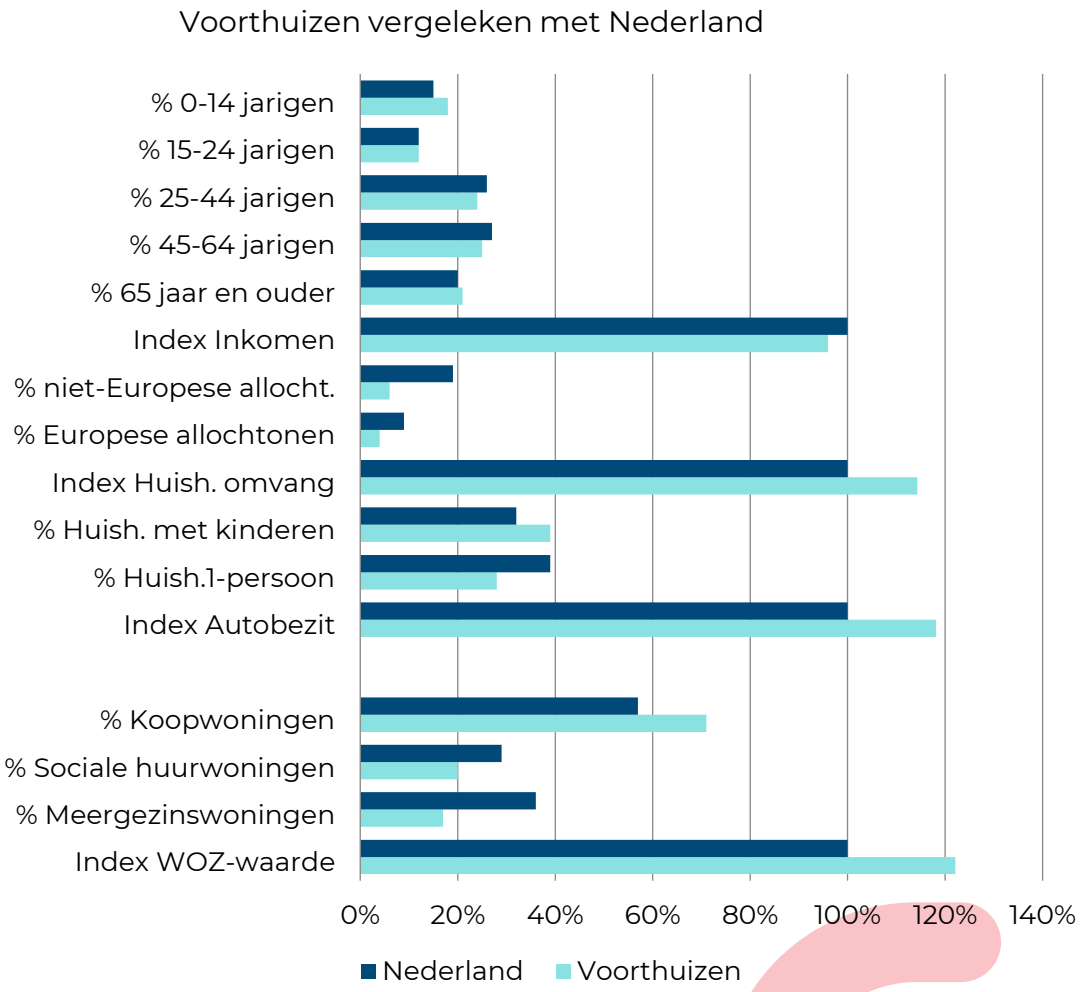
Afbeelding 4: Inwoners- en huishoudensgroei Voorthuizen 2010-2040

Voorthuizen groeit van 12.305 (2025, in 2026 12.312) naar 14.305 (2030), 15.740 (2035) en 16.615 (2040) inwoners: totaal 4.310 inwoners erbij (+35%).

** Een woondeal is een set afspraken voor een langjarige samenwerking. Dit moet de haalbaarheid en daadwerkelijke realisatie bevorderen.*

Voorthuizen heeft een licht afwijkende bevolkingssamenstelling. Haar inwoners zijn iets jonger dan gemiddeld: ruim meer 0-14 jarigen en iets meer 65+'ers, en iets minder 25-44 en 45-64-jarigen. Het gemiddeld inkomen per inwoner blijft 4% achter en dat heeft te maken met het aandeel kinderen: de huishoudens zijn namelijk gemiddeld groter. De aandelen migranten uit 'overig Europa' en 'buiten Europa' blijven achter.

De gemiddelde huishoudensomvang ligt op 2,4 tegenover Nederland 2,1. Ook in Voorthuizen daalt de omvang van huishoudens geleidelijk terwijl die in nieuwbouwwijken hoger ligt. Het percentage huishoudens met kinderen ligt hoger, er zijn weinig een-persoons-huishoudens. Wat betreft overige kenmerken ligt het autobezit in Voorthuizen hoger dan landelijk. Dat geldt ook voor het percentage koopwoningen. De sociale huursector blijft achter evenals het aandeel meergezinswoningen. De gemiddelde WOZ-waarde ligt veel hoger dan landelijk. Dat heeft te maken met het hogere aandeel eengezinswoningen en met de ligging van Voorthuizen: goed bereikbaar en op korte afstand van enerzijds de regio Amersfoort en anderzijds de Veluwe / Apeldoorn, Ede / Veenendaal e.d. In de regio is voldoende werkgelegenheid en het is een aantrekkelijk gebied om er te wonen.



Afbeelding 5: Bevolking en woningvoorraad kern Barneveld vergeleken

Verschil met Centrumvisie 2021

In de Centrumvisie van 2021 is de woningbouw in Zuid wel genoemd (450-500 woningen) maar die is in haar marktscan in bijlage 4 niet doorgerekend. De Centrumvisie rekende met 10.475 inwoners in 2020 tot 11.210 inwoners in 2030 om de uitbreidingsruimte te bepalen. Anno 2025 ligt het werkelijke inwonertal al ruim 1.000 inwoners hoger dan de prognoses van 2030. En anno 2030 ligt de huidige prognose 3.100 inwoners hoger dan de prognose voor 2030 in de Centrumvisie. Tot 2040 komen er nog eens 2.300 inwoners bij: samen 5.400 inwoners meer dan in de Centrumvisie. De stip op de horizon van de Centrumvisie was +7% tot 2030, de stip op de horizon tot 2040 blijkt nu ±60% meer dan 2020.

Dit is een dusdanige afwijking van de Centrumvisie dat de vraag gesteld kan worden of het toekomstige centrum deze inwonersgroei kan faciliteren. Het centrum krijgt in de toekomst te maken met een toename van klantenstromen en de bijbehorende verkeersintensiteiten en parkeerdruk. Binnen de Centrumvisie wordt uitgegaan van concentratie van supermarkten in het centrum. Centrumplan Voorthuizen, dat op 10 december 2025 is vastgesteld, is gebaseerd op een wegprofiel van GOW30 inclusief verkeersremmende maatregelen voor de Hoofdstraat en de Apeldoornsestraat, waarbij de modelresultaten rekening houden met autonome groei van verkeer en toename door ruimtelijke plannen. In 2026 wordt het verkeersmodel nogmaals geactualiseerd in het hoogseizoen ten behoeve van toerisme. Deze supermarktnota beschrijft de mogelijke ontwikkelingen binnen deze branche in Voorthuizen. Daarbij worden verschillende situaties beoordeeld, inclusief effecten op verkeer, parkeren en ruimtelijke aspecten.

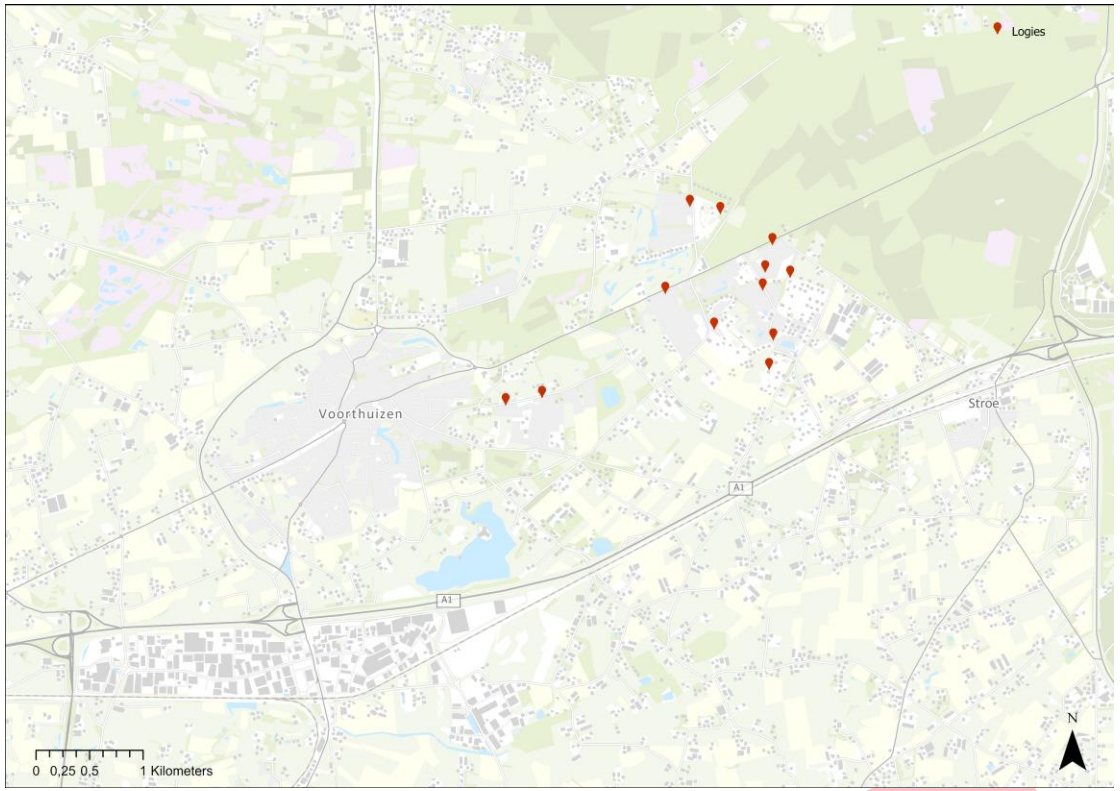


1.3 TOERISME

Van Voorthuizen is bekend dat ze een substantiële toeristisch-recreatieve functie vervult. De capaciteit aan verblijfstoerisme omvat 5.200 eenheden en 26.000 ‘bedden’ rondom de kern (bron: Landelijke Database Logies-accommodaties 2025). Het werkelijke aantal overnachtingen per jaar in Voorthuizen vanuit de toeristenbelasting ligt volgens de gemeente op circa 410.000. Dit betekent dat de toeristisch-recreatieve invloed op Voorthuizen substantieel is. Dat was al bekend vanuit eerdere studies van Ginder (c.q. Seinpost Adviesbureau / ZKA). Een voorbeeld is het bezoekers-onderzoek in de Centrumvisie: 40% van de respondenten kwam van buiten Voorthuizen, van die 40% kwam tweederde van buiten de regio.

Volgens de Omgevingsvisie zijn er geen uitbreidingsplannen in de toeristische verblijfscapaciteit mogelijk. De fysieke ruimte ontbreekt en er liggen ook andere opgaven: verduurzaming, waterinfiltratie en versterking van de landschappelijke kwaliteit. Wel zijn er vernieuwings-plannen om recreatieparken modern of toekomstbestendig te maken. Dit wordt aangevuld met mogelijke (toeristische) nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. De bredere basis is het Programmaplan Programma Vitale Vakantieparken 2023-2025.

Vermeldenswaard is dat diverse parken over een kleinere supermarkt beschikken: IJsvogel, Ackersate, Sanderij e.d. Die vervullen een ondergeschikte functie op een park, met name voor hoog frequente boodschappen. Doorgaans zijn ze ook op zondag open, in tegenstelling tot de reguliere detailhandel in de gemeente Barneveld. Om deze toeristische invloed nader te kunnen duiden wordt hierop in de ondernemersgesprekken terug gekomen. De ervaring van Ginder leert dat met name supermarkten het toeristische aandeel over de seizoenen goed kunnen duiden als ze dat vergelijken met hun supermarkten in niet-toeristische gebieden.



Afbeelding 6: Spreiding van Logiesaccommodaties met 500 bedden of meer

1.4 DETAILHANDELSTRUCTUUR EN LEEGSTAND

Structuur: centrum en verspreid
De detailhandelsstructuur van Voorthuizen bestaat alleen uit het centrum. De overige detailhandel ligt verspreid, totaal ongeveer 10 verkooppunten, gedomineerd door In/Om Huis. In de dagelijkse sector is dat één verkooppunt, de apotheek aan De Gaffel van 95 m2 wvo. Zoals aangegeven is het aanbod exclusief de kleinere supermarkten of overige winkels op de recreatieparken. Dat is omdat ze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van zo'n park. De kern heeft 4.045 m2 wvo dagelijks aanbod.

Detailhandelsdynamiek 2020-2025
Locatus heeft juni 2025 de verkooppunten geïnventariseerd in het centrum. Dit aantal is vergeleken met 2020, de situatie tijdens de opstart van de Centrumvisie. Geconcludeerd wordt dat het centrum een stabiel aanbod kent: 15 dagelijkse winkels (+1), 17 recreatieve winkels (Mode-Luxe en Vrije tijd) en 8 doelgerichte winkels (In / Om Huis, overig: -2). In m2 is het aanbod 280 m2 wvo minder. Op totaal 9.480 m2 wvo is dit 3%. Dit zo goed als stabiele aanbod is bijzonder te noemen, wetende dat op landelijk niveau het niet-dagelijkse aanbod krimp vertoont (zie paragraaf 3.1).

Overig aanbod
Het centrum kent een ruim horeca-aanbod, het aantal dienstenfuncties blijkt iets afgenomen. Cultuur & ontspanning ligt niet in het centrum, wel erbuiten, zoals Recreatie, Sport, Welness en Cultuur (bibliotheek e.d.).

Leegstand
De leegstand is bijna onveranderd: nog steeds 7 verkooppunten en 140 m2 wvo minder anno juni 2025. De 1.333 m2 wvo leegstand bestaat voor 900 m2 wvo uit het lege supermarktpand. Ook aan haar achterzijde langs de Koninginnelaan staan panden leeg. Vanuit regiegroep Centrumplan is de leegstand gecheckt. Zij bevestigen die zeven panden maar die zijn volgens hun niet voor verhuur beschikbaar. In werkelijkheid kan de leegstand dus lager liggen. Recent is nog een ondernemer gestopt, één stopte eind 2025: april 2026 telt Locatus via deskresearch 8 lege panden.

Centrum	Verkooppunten		M2 wvo	
Sector	2025	2020-2025	2025	2020-2025
Leegstand	7	0	1.333	-141
Dagelijks	15	1	3.950	-14
Mode & Luxe	14	0	3.375	-164
Vrije Tijd	3	0	571	0
In/Om Huis	6	-1	1.325	-35
Detailh Overig	2	-1	260	-65
Cultuur-Ontspanning		0		0
Horeca	14	1	1.340	-5
Diensten	10	-3	380	-200
Totaal	71	-3	12.534	-624
% Leeg	10%	-	11%	-

Afbeelding 7: Voorthuizen-centrum 2025 (juni) en 2020-2025

1.5 SUPERMARKTAANBOD

Het aanbod luidt als volgt volgens Locatus en de supermarkten zelf:

- Albert Heijn 1.300 m2 wvo
- Jumbo 1.000 m2 wvo
- Aldi 615 m2 wvo
- Totaal: 2.915 m2 wvo (exclusief leegstaand pand van 900 m2 wvo).

Dit aanbod is sinds de Albert Heijn-verhuizing in 2016 niet of nauwelijks veranderd. Na 2016 is Spar (achter de nieuwe Albert Heijn) gesloten (260 m2 wvo). Dat is nu een winkel in niet-dagelijkse artikelen. Vanwege haar invulling en omvang wordt dit pand niet meer meegenomen als potentiële supermarkt.

In de voorraad moet nog rekening gehouden worden met het voormalige Albert Heijn-pand. Daarin zou zich in theorie een vierde supermarkt kunnen vestigen. Het pand heeft een omvang van 900 m2 wvo en staat sinds eind 2015 zo goed als leeg. In het begin zou er Deen-supermarkt komen maar die is niet gerealiseerd. Vanwege haar omvang wordt dit leegstaande pand wel meegenomen als potentiële supermarkt.



Afbeelding 8: foto's supermarkten in Voorthuizen

1.6 BENCHMARK

Benchmark m2 per 1.000 inwoners

- Om te bepalen of Voorthuizen over veel of weinig aanbod beschikt is een benchmark uitgevoerd. Het aanbod is vergeleken op m2 wvo per 1.000 inwoners. Omdat Voorthuizen gaat groeien van 12.000 naar 16.000 inwoners is de kern vergeleken met kernen met 10.000-15.000 en 15.000-20.000 inwoners, met Nederland, Gelderland en de gemeente.
- De benchmark bevestigt dat de leegstand op een gemiddeld niveau ligt. Niet zo laag als de gemeente Barneveld, en niet zo hoog als in de relevante inwonersklassen en Nederland: wel rond het provinciale cijfer.
- De dagelijkse detailhandel blijft duidelijk achter. De recreatieve detailhandel (Mode-luxe, Vrije tijd) scoort gemiddeld, en de doelgerichte detailhandel (In/Om Huis en Overig) blijft ook achter. Dat komt omdat grootschalige winkels in de Doe-het-zelf, Woninginrichting en Tuincentra maar beperkt aanwezig zijn in de kern Voorthuizen.
- Als Voorthuizen de komende 10-15 jaar met duizenden inwoners groeit dan kan ook het dagelijkse metrage meegroeien. Aanvullend vervult ze een toeristische functie waarmee in onderstaande afbeelding nog geen rekening is gehouden.

Gebied	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht	Leegstand
Voorthuizen	333	348	417	110
10.000-15.000 inwoners	478	394	987	147
15.000-20.000 inwoners	415	299	846	148
Nederland	379	345	776	141
Gelderland	382	361	835	116
Gem. Barneveld	346	385	1.052	80

Afbeelding 9: Benchmark detailhandel en leegstand

Benchmark structuur

Gelderland heeft 33 kernen met 10.000 tot 20.000 inwoners. Daarvan kent tweederde deel supermarktaanbod buiten het centrum. Bij eenderde deel ligt het supermarktaanbod alleen in het centrum. Hieruit wordt de conclusie getrokken dat het unieker wordt als Voorthuizen sterk gaat groeien en haar supermarkten volledig in het centrum gevestigd zouden blijven.

Benchmark leegstand in het centrum

Kijkend naar dezelfde 33 kernen dan ligt de leegstand lager in de centra zonder supermarktaanbod erbuiten: gemiddeld 8% van de verkoop-punten, bij de centra met supermarktaanbod erbuiten is dat 10%. Beschouwen we de centra met 10% leegstand of meer, dan kent tweederde supermarktaanbod erbuiten. Beschouwen we de centra met 5% leegstand of minder, dan zie je hetzelfde beeld: tweederde kent geen supermarktaanbod buiten het centrum.

Conclusies benchmark

Voorthuizen heeft een relatief beperkt dagelijks metrage als van haar inwonertal wordt uitgegaan. Het bleek al uit de Centrumvisie dat met name Aldi en Jumbo relatief klein zijn, zie ook sheet 45 in de algemene analyses. Dat tekort loopt op als er in de komende 10-15 jaar nog duizenden inwoners bijkomen. Ook de structuur wordt unieker als haar supermarkten volledig in het centrum geconcentreerd blijven. Ligt er wel supermarktaanbod buiten het centrum dan vraagt de mogelijke leegstand om extra aandacht. Een supermarkt buiten het centrum heeft daar mogelijk invloed op.

1.7 PROCES GEMEENTE, SUPERMARKTEN, REGIEGROEP

Gemeente vindt participatie belangrijk. Betrokken zijn de ondernemers, de supermarkten zelf, eigenaren, bewoners en VisitVoorthuizen. De projectleider Ruimtelijk Domein heeft de centrumambities toegelicht. Er is aandacht nodig voor het evenwicht tussen levendigheid en leefbaarheid. Ofwel een te versterken kernwinkelgebied met een goede spreiding van trekkers, met deelgebieden die goed verbonden zijn en elkaar aanvullen, in een aantrekkelijk verblijfskwaliteit en met passende verkeers- en parkeer-oplossingen. De 'puzzel' van de supermarkten en het lege pand is nog niet gelegd.

Supermarkten

Wij hebben de woordvoerders van supermarkten Albert Heijn, Aldi en Jumbo gesproken. Van hen is marktinformatie verkregen over m2 wvo, functioneren, klantenherkomst (Voorthuizen en regio: 15-20% dankzij toerisme), en knelpunten en wensen. Het blijkt dat Albert Heijn zeer goed functioneert en dat het functioneren van Jumbo en Aldi op een gemiddeld niveau ligt. Oorzaak is een verschil in voorwaarden en metrage als parkeren, ontsluiting en bereikbaarheid. Jumbo behaalt de hoogste marktaandelen in Voorthuizen-West, in de invloedsfeer van Zuid. Er zijn diverse studies verricht voor een supermarkt-voorziening van diverse afmetingen en met of zonder toevoegen van woningen op de voormalige AH-locatie aan de Hoofdstraat 168. Tevens zijn studies verricht om de huidige AH-locatie aan het Smidsplein uit te breiden, met parkeercompensatie elders. Dat vervalt namelijk deels nabij het huidige pand. Ontwikkeling van de huidige of oude plek vraagt aandacht, het centrumplan zet namelijk in op verblijf en minder op verkeer. Nadat Zuid bekend werd zien niet alleen AH en Aldi maar ook Jumbo hier mogelijkheden om hun ruimtelijke knelpunten op te lossen.

Regiegroep

In een fysiek gesprek is overlegd met een afvaardiging van de Regiegroep Centrumplan, bestaande uit Ondernemersvereniging Voorthuizen, bewoners (Plaatselijk Belang Voorthuizen / Wijkplatform) en VisitVoorthuizen. Met hen is het onderzoek en zijn de diverse scenario's besproken. Uit de gesprekken maken wij op dat deels dezelfde ondernemers en eigenaren betrokken zijn bij het centrumplan, het lege supermarktpand en Zuid. Daardoor kunnen plannen elkaar beinvloeden. Volgens de regiegroep moet voorkomen worden dat de supermarkt-branche de aandacht verschuift naar Zuid zonder oplossing van de knelpunten in het centrum. Tenslotte zal in Zuid een supermarkt moeten voorzien in voldoende parkeren. Ze komt op een goed bereikbare locatie. Ze zal niet alleen in de behoeften van nieuwe bewoners voorzien. De huidige supermarkten zijn in het centrum niet optimaal gesitueerd. Één pand staat al 10 jaar zo goed als leeg. De regiegroep maakt zich zorgen over deze situatie. Zij wijst op de korte afstand tot de nieuwbouwwijken, grenzend aan de bestaande kern. De marktruimte voor uitbreiding wordt onderkend maar eerst moet het centrum op orde gebracht. Mocht erna toch een supermarkt in Zuid komen houdt dan ook rekening met de dagelijkse specialisten die zich daar mogelijk willen vestigen. De regiegroep verwacht hierbij een sturende en proactieve rol van de gemeente, ook bij de herinvulling van het lege supermarktpand. Bij voorkeur met een integrale ontwikkeling met woningen en nevenfuncties. Onderkend moet worden dat de gemeente geen eigenaar is van de supermarktpanden. Zij kan niet bepalen wat erin komt. De gemeente vervult hooguit haar rechtmatige rol.

PROCES MET DE BUNTE VASTGOED OOST

De Bunte Vastgoed Oost

Na de supermarkten en regiegroep heeft Ginder contact gelegd met De Bunte Vastgoed Oost. Er is gesproken over het actuele plan en de mogelijke invulling in Zuid: een supermarkt van ±1.500 m2 bvo (tot 1.300 m2 wvo) en bijvoorbeeld een snackbar, kapsalon of maatschappelijke functies. Er is geen aanvullende detailhandel naast de supermarkt voorzien. Overige detailhandel komt in het centrum veel beter tot haar recht om daar te kunnen specialiseren en vernieuwen. Kleinere detailhandel is daar ook goed inpasbaar. De planning was gericht op realisatie medio 2030-2032. Er wordt rekening mee gehouden dat de supermarkt op langere termijn met ±500 m2 bvo uit te breiden is. Dit geldt alleen na 2040 als Voorthuizen-Zuid blijft doorgroeien. Later hebben Ginder en de gemeente samen een gesprek gevoerd met De Bunte Vastgoed Oost.

Conclusie gesprekken en toelichting conceptresultaten

Vanuit de supermarkten, regiegroep, de projecten Centrumplan en Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid en De Bunte Vastgoed Oost is input opgehaald ten aanzien van de gewenste supermarktdynamiek in Voorthuizen. In fysieke bijeenkomsten met de regiegroep en supermarktondernemers zijn de conceptresultaten besproken. De reacties zijn verwerkt in deze Supermarktnota.

2 Behoefte en advies



2.1 KWANTITATIEVE BEHOEFTE

Koopstromen

Begin 2024 is het koopstromenonderzoek Oost-Nederland gepubliceerd. Met uitkomsten over 2023 op het niveau van de gemeente en de kern:

Dagelijkse sector	Gemeente	Voorthuizen	Norm
Omzet 2023 excl. BTW	€ 179.000.000	€ 37.000.000	
Aanbod KSO 2023	20.500	4.000	
Aanbod Locatus juni 2025	21.350	4.045	
Omzet per m2 excl. BTW	€ 8.384	€ 9.147	€ 8.571
Afwijking huidige norm	98%	107%	

Afbeelding 10: Functioneren dagelijks aanbod 2023

Ter informatie is in de afbeelding het aanbod anno 2025 toegevoegd. Dat wijkt weinig af van dat anno 2023. De onderste regel laat zien dat het dagelijks aanbod normaal tot goed functioneert vergeleken met de landelijke norm. Die norm geldt voor de afgelopen vijf jaar (bron: Omzetkengetallen 2024 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, juli 2024). Omdat jaarcijfers sterk kunnen fluctueren houden adviesbureaus het vijfjaars-gemiddelde aan: de normatieve winkelomzet per m2 wvo én per hoofd. De uitkomsten in de afbeelding zijn indicatief. Zo is de omzet dankzij toerisme alleen op gemeenteniveau bepaald en niet doorvertaald naar de kernen. En het is de vraag of die representatief gemeten zijn. Dit geldt zeker voor Voorthuizen waar de omzet dankzij toerisme substantieel is.

Marktruimte 2025

Op de volgende pagina staan de marktruimte-berekeningen uitgewerkt. Deze vragen om een toelichting. De analyse is uitgevoerd op het niveau van de kern Voorthuizen, dat is de juiste afbakening van het verzorgingsgebied:

- Voor 2025 zijn twee kolommen gebruikt: één voor de totale dagelijkse sector, en één voor de supermarktbranche. In Zuid beperkt de mogelijke detailhandel zich tot supermarktaanbod;
- (A) Inwoners 2025, 2030, 2035, 2040: zie sheet 9 Verzorgingsgebied
- (B) De winkelomzet per hoofd komt van de Omzetkengetallen 2024 (juli 2025): de gemiddelde winkelomzet per hoofd van de laatste vijf jaar. Het bedrag is gecorrigeerd op het inkomensniveau in Voorthuizen, 4% onder landelijk (bron: CBS). Bij een elasticiteit van 0,4 is de gecorrigeerde winkelomzet per hoofd bepaald.
- (D) De koopkrachtbinding komt van het koopstromenonderzoek 2023. Op de factsheet van de kern Voorthuizen staat een binding van 83%. Daar moet de 4% van het online marktaandeel nog vanaf. Zonder die 4% ligt de binding op 87%.
- (F) De toevloeiing is door het koopstromenonderzoek bepaald op 14%. Die is overgenomen.
- (G) De toeristische toevloeiing is beperkt inbegrepen. Die is los berekend op 15-20% (18%), afgeleid van eerdere studies, supermarkt-organisaties en regiegroep. In het toeristisch seizoen ligt dat % hoger, piekend rond de zomervakanties, en buiten dit seizoen lager.
- (I) Normatieve winkelomzet per m2 wvo is het vijfjaars gemiddelde
- (K) Het aanbod is het huidig metrage, excl. leeg supermarktpand.
- (L) De marktruimte om het dagelijkse of supermarktaanbod uit te breiden
- (M) Marktruimte minus 900 m2 wvo leegstaande supermarkt. Die onbenutte plancapaciteit maakt deel uit van het aanbod.

Uitleg.	Marktruimteberekening	Dagelijks 2025	Supermarkt 2025	Supermarkt 2030	Supermarkt 2035	Supermarkt 2040
A	Inwoners verzorgingsgebied	12.305	12.305	14.305	15.740	16.615
B	Winkelomzet per hoofd gecorrigeerd	€ 2.907	€ 2.326	€ 2.326	€ 2.326	€ 2.326
C=A*B	Bestedingspotentieel	€ 35.767.386	€ 28.623.596	€ 33.275.948	€ 36.614.010	€ 38.649.414
D	Koopkrachtbinding (in %)	87%	87%	87%	87%	87%
E=C*D	Totaal gebonden omzet	€ 31.117.626	€ 24.902.528	€ 28.950.074	€ 31.854.189	€ 33.624.990
F	Koopkrachttoevloeiing (in%)	14%	14%	14%	14%	14%
G=±18% van H	Toeristische toevloeiing (18%)	€ 7.942.673	€ 6.356.289	€ 7.389.412	€ 8.130.678	€ 8.582.669
H=(E/(100-F))+G	Omzetpotentieel totaal	€ 44.125.959	€ 35.312.717	€ 41.052.289	€ 45.170.432	€ 47.681.495
I=landelijke norm	Normatieve winkelomzet per m2 wvo	€ 8.571	€ 9.104	€ 9.104	€ 9.104	€ 9.104
J=H/I	Haalbaar aanbod in m2 wvo	5.150	3.880	4.509	4.960	5.240
K	Aanwezig aanbod in m2 wvo	4.045	2.915	2.915	2.915	2.915
L=J-K	Marktruimte in m2	1.100	960	1.594	2.050	2.320
M	**Marktruimte min lege supermarkt 900 m2 wvo**	**200**	**60**	**690**	**1.150**	**1.420**

Afbeelding 11: Distributieve behoefte in 2025, 2030, 2035 en 2040

Marktruimte 2025

De uitkomst in afbeelding 11 komt op € 44 miljoen dagelijkse omzet over 2025. Dat is 15% hoger dan de € 37 miljoen van het koopstromen-onderzoek 2023. Die 20% is verklaarbaar omdat het aantal inwoners met 4% en de landelijke winkelomzet per hoofd met 7% is gestegen: samen 11%. En in het koopstromenonderzoek is maar deels rekening gehouden met toerisme. Ginder heeft van de supermarktorganisaties de omzet vertrouwelijk mogen ontvangen en die bevestigen dat totaalniveau. De conclusie is dat er 1.100 m2 wvo marktruimte is in de dagelijkse sector, en 960 m2 wvo in de supermarkt-branche. Minus de onbenutte plancapaciteit van de leegstaande supermarkt is de marktruimte 200 m2 wvo in de dagelijkse sector en 60 m2 wvo in de supermarktbranche in 2025.

Marktruimte 2030-2035-2040

Naar de toekomst toe wordt rekening gehouden met de verwachte bevolkingsgroei. De winkelomzet per hoofd, binding en (toeristische) toevloeiing worden gelijk gehouden. De groei van online aankopen in de dagelijkse sector (over 2023 4% in Voorthuizen én in Oost-Nederland) heeft tot op heden weinig invloed op de winkelomzet. Vandaar dat de winkelomzet per hoofd naar de toekomst niet naar beneden bijgesteld wordt. Dan zie je in de afbeelding dat het omzetpotentieel in de supermarktbranche groeit van € 35 miljoen in 2025 naar € 40 miljoen in 2030, € 45 miljoen in 2035 en € 48 miljoen in 2040. De marktruimte groeit naar 1.500 m2 wvo in 2030, 2.050 m2 wvo in 2035 en 2.320 m2 wvo in 2040. Minus de 900 m2 wvo onbenutte plancapaciteit van het leegstaande pand resteert een marktruimte van 690 m2 wvo in 2030, 1.150 m2 wvo in 2035 en 1.420 m2 wvo in 2040. Een nieuwe supermarkt heeft enkele jaren nodig om haar normatieve omzetniveau te halen. Dan zijn klanten gewend aan zo'n nieuwe boodschappenlocatie. Realisatie is haalbaar medio 2035.

Verschillen met eerdere berekeningen van Ginder (Seinpost)

In deze verkenning is uitgegaan van de laatste koopstroomgegevens, op gemeente, kern- en centrumniveau. Vergeleken met onze eerdere marktruimtestudies waren die cijfers niet beschikbaar en zijn andere bronnen gebruikt. Deels waren aannames gedaan. Nu is er ook expliciet rekening gehouden met het aandeel toerisme.

In 2013 berekenden we al een haalbaar supermarktmetrage in 2023 van 3.930 m2 wvo terwijl we nu voor 2025 op 3.880 m2 wvo uitkomen: dat komt overeen. In de Centrumvisie kwamen we op een haalbaar supermarkt-metrage van 3.200 m2 wvo in 2021 (bij 10.475 inwoners) en 3.750 m2 wvo in 2030 (bij 11.208 inwoners). Als met het inwonersverschil rekening wordt gehouden zijn de uitkomsten in afbeelding 11 hier ook mee in lijn. Het inwonertal blijkt sneller te groeien dan in de Centrumvisie werd verondersteld.

Enige nuancering van de uitkomsten vanwege toerisme

In de supermarktbranche is 18% van de jaaromzet te danken aan toerisme. Deze omzet is niet evenwichtig verdeeld over het jaar. In het vroege voor- en late najaar en de winterperiode ligt dat omzetaandeel aanmerkelijk lager. In en rond de zomervakantie is er een duidelijke piek. Het supermarktaanbod moet hierop zien te anticiperen, bijvoorbeeld met de openingstijden en personele bezetting. Dit heeft gevolgen voor de exploitatie. De marktruimte om het aanbod uit te breiden wordt hierdoor enigszins genuanceerd.

2.2 KWALITATIEVE BEHOEFTE: AFWEGINGSKADER

De kwantitatieve behoefte laat zien dat er marktruimte ontstaat voor uitbreiding. Om in deze supermarktnota tot het juiste advies te komen wordt een kwalitatief afwegingskader rekening gehouden. Centraal staat dat de gemeente een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) moet kunnen verantwoorden. Dat doet ze bij haar regels in het omgevingsplan en bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit. Dit kan vertaald worden in 'geen afbreuk aan - en niet concurrerend met - het centrum', anderzijds een gewenst voorzieningenniveau in de wijk. Ook in het centrum zelf moet worden ingezet op een evenwicht. Verder speelt de Ladder voor duurzame verstedelijking mee. Jurisprudentie en procedures leveren inzicht in de haalbaarheid van plannen en in precedentwerking e.d.

We houden rekening met de volgende ruimtelijk-relevante aspecten:

- **Omvang en uitstraling:** *krijgen supermarkten voldoende ruimte om het assortiment uit te stallen, in een prettige omgeving?*
- **Afstand:** *liggen supermarkten op loop- en fietsafstand, voldoende verspreid over wijken zodat zoveel mogelijk inwoners op korte afstand beschikken over een supermarkt? Gaan we bij onze keuzen ontwrichting en leegstand tegen in de gewenste en vitale detailhandelstructuur?*
- **Keuze:** *neemt de keuze voor de consument toe, heeft het nieuwe aanbod toegevoegde waarde: onder andere in de opbouw van de segmentering om te zorgen voor differentiatie in het aanbod?*
- **Verkeer-parkeren:** *wordt de verkeersafwikkeling van het auto- en bevoorradingsverkeer goed opgelost, zodat de overlast beperkt blijft? Is er voldoende (gratis) parkeerruimte in de nabijheid?*
- **Duurzaamheid:** dit aspect verdient in algemene zin steeds meer aandacht bij vastgoed, openbare ruimte, verkeer, energie e.d. Dat geldt ook binnen de Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Duurzaamheid wordt verder niet uitgewerkt. Het geldt namelijk voor zowel bestaande als nieuwe locaties.

Via dit afwegingskader wordt het huidige en toekomstige supermarkt-aanbod in Voorthuizen beoordeeld. Van belang is dat het aanbod inspeelt op de kwalitatieve behoeften van de consument op basis van deze ruimtelijk-relevante aspecten. Plannen worden hieraan getoetst. Dit geldt voor de totale kern. In de eerste plaats voor het centrum zelf, in de tweede plaats voor Zuid.

2.3 NAAR DE VOORKEURSSITUATIE

Structuurniveau
In de voorkeurssituatie ligt de afweging eerst op structuurniveau: wel of geen wijkvoorziening in Zuid. Belangrijk is dat geen afbreuk wordt gedaan aan het centrum. De benchmark met andere Gelderse kernen laat zien dat hierbij aandacht nodig is om leegstand in de centra te voorkomen.

Advies is om op termijn in te zetten op één supermarkt in Zuid. Dan wordt voldaan aan een wijkvoorziening in Voorthuizen-Zuid, met een supermarktvoorziening op korte afstand van de woning in de nieuwbouwwijken. Hiervoor ontstaat vanaf medio 2035 voldoende draagvlak en marktruimte. In dat geval wordt op structuurniveau ingezet op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Het voorkomt dat het centrum belast wordt met nog meer verkeer en parkeren vanuit dezelfde nieuwbouwwijken. En het gewenste verblijfsklimaat in het centrumplan kan gerealiseerd worden. De voorkeurssituatie veronderstelt dat er ontwikkelingsmogelijkheden blijven in het centrum zoals op de voormalige supermarkt-locatie. Tenslotte profiteert het supermarktaanbod in het centrum ook van de inwonersgroei van Voorthuizen.

Focus op de ‘puzzel’ in het centrum
De belangrijkste resultaat is dat er na bijna 10 jaar beweging komt in het bestaande inclusief leegstaande supermarktaanbod in Voorthuizen-centrum. De voorkeur gaat uit naar versterking door herschikking of uitbreiding van het aanbod: in de westelijke en/of oostelijke halter, en centraal. Dan wordt ingezet op een ‘Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties’ in het centrum. Bij voorkeur is sprake van een bredere dorpsontwikkeling op de ex-AH-locatie. Om deze voorkeurssituatie te doen slagen vervult de gemeente een rechtmatige rol. Er wordt vanuit gegaan dat de herschikking of uitbreiding van het supermarktaanbod in het centrum medio 2026-2032 uitgewerkt en vervolgens gerealiseerd wordt.

Planning van Zuid
De oorspronkelijke planning was om de wijkvoorziening in Zuid medio 2030-2032 te realiseren. Het zal verstandiger zijn om uit te gaan van iets later, medio 2035 zodra er voldoende marktruimte ontstaat. Dit vergroot ook de kans dat de gewenste investering aan het centrum toekomt en dat de ruimtelijke procedures voor Zuid goed doorlopen worden. Planvoorbereiding kan al enkele jaren eerder starten. Het is van belang dat het planmetrage gemotiveerd wordt vanuit de ambitie in Ontwikkelkader Zuid. Detailhandel bestaat dan alleen uit een supermarkt als wijkvoorziening. Dit voorkomt mogelijke precedentwerking.

Onderlinge tijdsplanning
Het is van belang dat Zuid pas gerealiseerd wordt als het centrum (bijna) klaar is. Of in ieder geval als alle procedures doorlopen en deals gesloten zijn. Dan is er ook duidelijkheid over de herinvulling van de ex-AH-locatie aan de Hoofdstraat waardoor een nieuwe supermarkt in Zuid beter gemotiveerd kan worden. Het bevordert de kansrijkheid en voortgang van haar ruimtelijke procedure.

2.4 SANERING PLANCAPACITEIT CENTRUM?

Welke supermarkt er in Zuid komt is nog niet bekend. De gemeente Barneveld heeft daarop weinig invloed. In Zuid heeft de gemeente vanuit haar rechtmatige rol wel invloed op het planologisch kader en op de procedure van de omgevingsvergunning. Hierop vooruitlopend kan de gemeente erop anticiperen dat in het centrum alle procedures doorlopen en deals gesloten zijn om de supermarktbranche in het centrum te versterken.

Op termijn is één nieuwe supermarkt mogelijk in Zuid. Een verplaatsing van een supermarkt vanuit het centrum naar Zuid betekent dat de dynamiek van de supermarktbranche in het centrum gekoppeld zou worden aan die in Zuid. Verplaatsing betekent dat beschikbare plancapaciteit wordt onttrokken aan het centrum.

Sanering van plancapaciteit om zo tot concentratie te komen kan alleen ingezet worden ten behoeve van het kernwinkelgebied zelf. Dit maakt het onmogelijk om een supermarkt of plancapaciteit te verplaatsen naar een verspreide locatie als Zuid. Dat zou in tegenspraak zijn met de vastgestelde Centrumvisie Voorthuizen en Centrumplan Voorthuizen. Volgens de Omgevingsvisie moet het aanbod aanvullend zijn op het centrum. Volgens de Ontwikkelkader Voorthuizen-Zuid mag Zuid geen afbreuk doen aan het centrum. Beiden zijn niet het geval als een van de centrumfuncties wordt uitgeplaatst naar Zuid. Zou dat toch gebeuren dan kan de gemeente niet meer verantwoorden dat ze inzet op een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL): in Voorthuizen zelf, en daarbinnen in het centrum. Een potentiële supermarkttrekker verplaatsen vanuit het centrum onttrekt plancapaciteit aan het centrum.

Dit onttrekt ook een klantenstroom die op dit moment combinatiebezoek genereert met andere winkels of centrumfuncties. Een supermarkt verplaatsen en een andere supermarkt niet, of een speciaalzaak niet, schept mogelijk precedentwerking. Initiatieven op andere verspreide locaties in Voorthuizen kunnen dan ook niet meer zijn tegen te houden.

Om de ontwikkeling van het centrum en Zuid onderling af te stemmen vervult de gemeente haar rechtmatige rol en voert overleg met de marktpartijen. Ze kan niet inzetten op verplaatsing van een supermarkt of van plancapaciteit vanuit het centrum naar Zuid.

Op welke situatie er ook wordt ingezet, uiteindelijk moet de gewenste supermarktstructuur in Voorthuizen gerealiseerd en geborgd worden. Dat geldt zowel ruimtelijk-economisch als planologisch waar supermarkten zich mogelijk kunnen vestigen. Wat betreft supermarkten is dat een versterkt supermarktaanbod in het centrum, met speciale aandacht voor de versterking van haar westelijke en/of oostelijke halter en herinvulling van de leegstaande ex-AH-locatie. De supermarkt in Zuid is in m2 wvo en timing afgestemd op de gewenste dynamiek in het centrum. Zo houdt de gemeente aandacht voor de Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL) en voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

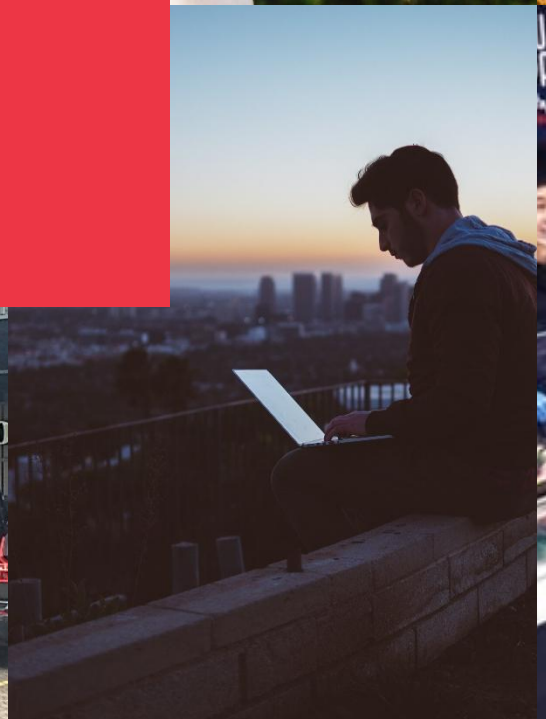






3 Bijlage: algemene analyses

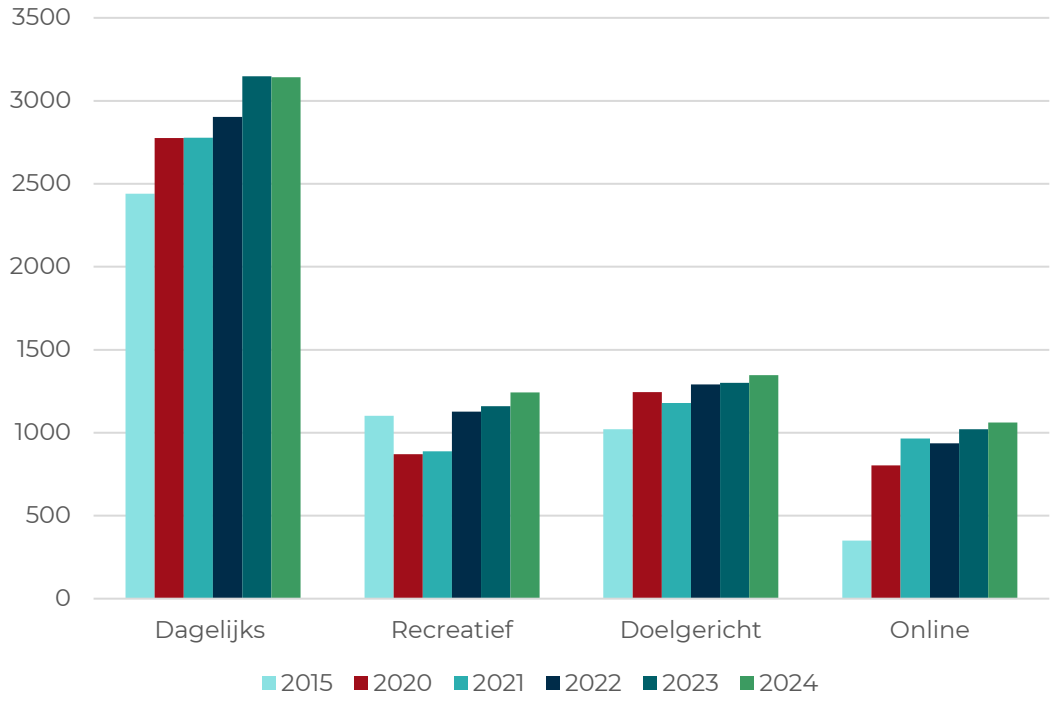




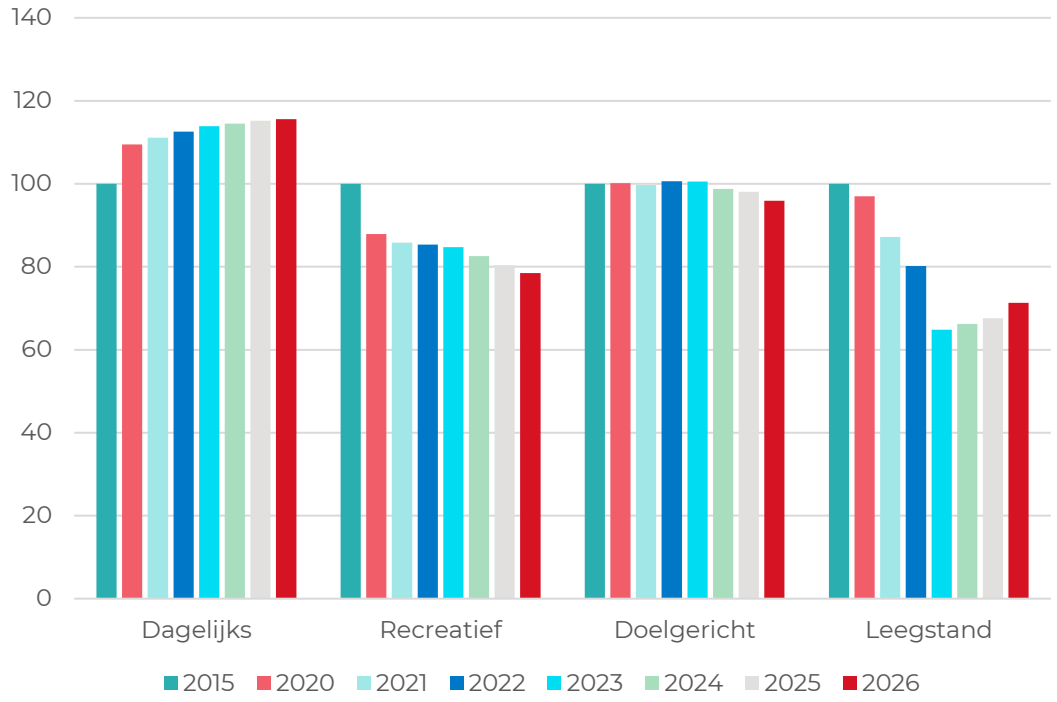


3.1 MARKTTRENDS LANDELIJK

Retail: fysieke omzet per inwoner (absoluut)



Retail: m2 wvo naar sector (2015=100)



- De online omzet (webwinkels excl. multi-channel) is sterk gegroeid. Na de versnelde pandemie-groei (2020-2021) volgde een correctie in 2022 en groei in 2023 en 2024. De online omzet omvat met name niet-dagelijks producten, met name recreatieve producten. Online is het assortiment veel groter dan in fysieke winkels, en het gemak voor de consument speelt een grote rol: online bestellen en doorgaans de volgende dag in huis.
- In de Recreatieve retail (Mode-Luxe, Vrije Tijd) is de omzet sinds 2015 weinig gegroeid: 2022 bleken uitgestelde aankopen van 2020-2021, met een kleine groei in 2023 en 2024.
- Het metrage aan Mode & luxe en Vrije tijd daalt, in de periode 2020-2026 vergelijkbaar met 2015-2020.
- In de Doelgericht retail stijgt de omzet per hoofd heel geleidelijk. Het metrage In/Om Huis groeit al bijna 10 jaar niet meer en daalt nu licht.
- In Dagelijkse retail groeit de omzet per hoofd, behalve in 2024 door de tabaksban. Inmiddels is de omzet bijna net zo groot als de drie andere sectoren samen. Het dagelijks aanbod groeit door maar bleef in 2025 stabiel.
- Leegstand wisselt. Die is sinds 2020 gaan dalen maar stijgt weer vanaf 2023. Veel m2 zijn uit de retailmarkt genomen en getransformeerd naar horeca, wonen e.d.

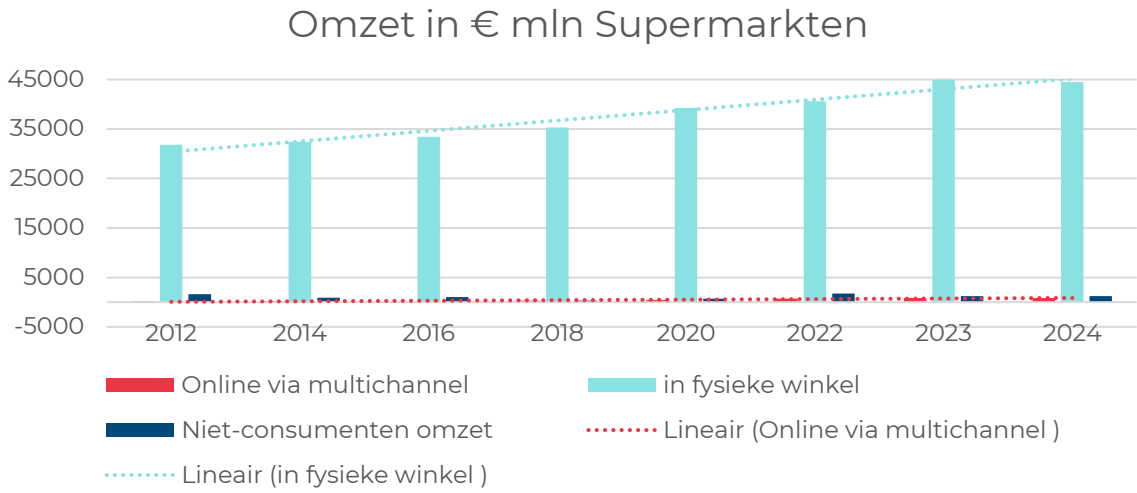
3.2 SUPERMARKTEN BINNEN DAGELIJKSE SECTOR

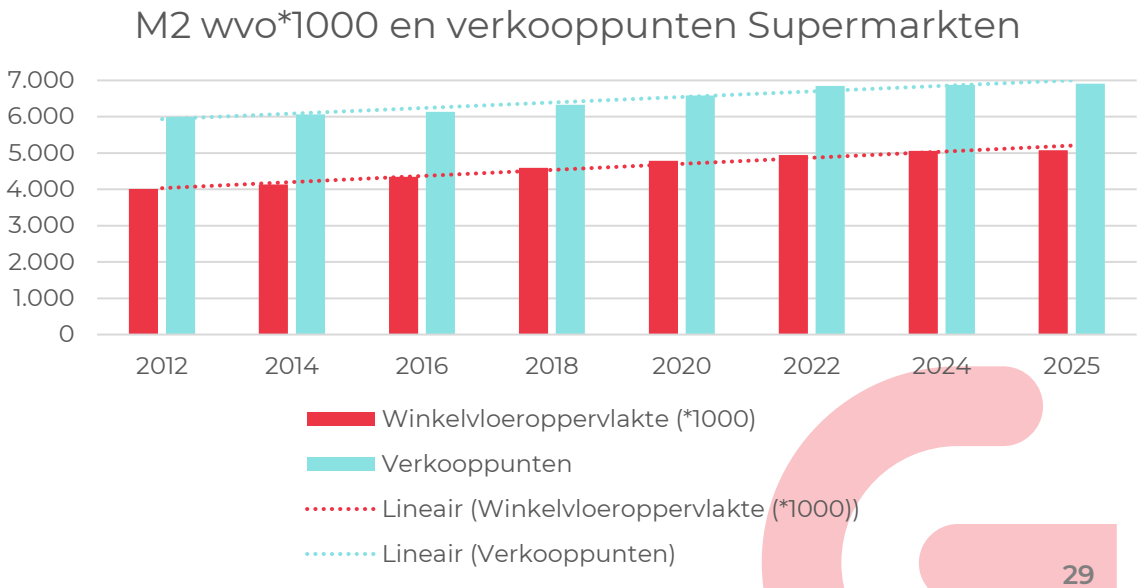
Groeimarkt, dankzij en ondanks inflatie, maar ook overnames

- De omzet in het fysieke kanaal groeide van € 32 miljard in 2012 naar € 45 miljard in 2023 en 2024 (bron Retailinsiders). In 2024 groeide die omzet niet meer (bron CBS, NielsenIQ, Circana). Tabaksban en stijgende prijzen waren mede de oorzaak voor de achterblijvende volumegroei.
- Ondanks het omzetaandeel via multi-channel (7-8% landelijk, excl. pure webwinkels) wordt de meeste omzet besteed in fysieke winkels.
- De niet-consumenten omzet wisselt over de jaren met een piek in 2022. Bezorging bij bedrijven is een groeimarkt voor supermarkten.
- Het winkelvoeroppervlak blijft groeien. Bestaande supermarkten worden geleidelijk groter. Kleinere supermarkten in dorpen en buurten verbreden hun serviceniveau met complementaire diensten (pakket stomerij, bankzaken e.d.) maar staan door de tabaksban onder druk.
- Er komen geleidelijk supermarkten bij, ook door to-go-concepten (locaties met veel passanten) en gespecialiseerde supermarkten.

Consolidatie

In het supermarktlandschap vindt een geleidelijke en gestage consolidatie plaats, mede door de grote (prijs)concurrentie en kleinere marges. Regionale ketens als Deen, COOP en Jan Linders zijn overgenomen door Albert Heijn, Jumbo en PLUS, en Boni door Nettorama. Panden worden doorverkocht als ze niet in de vastgoedportefeuille passen of als de ACM geen toestemming geeft. Overnames hebben te maken met investeringen in technologie, marketing, transport en distributiecentra. Die zijn noodzakelijk bij een multichannel-strategie en in de supermarkten zelf, met zelfscanning, digitale schapkaartjes, inzet van QR-codes en Artificial Intelligence (AI).





SUPERMARKTTRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf staan de (landelijke) trends en ontwikkelingen binnen de dagelijkse sector en meer specifiek de supermarktbranche centraal. Detailhandel is een dynamische sector, die sterk wordt beïnvloed door maatschappelijke, culturele en economische ontwikkelingen. Het is van belang voor de situatie in Barneveld om een goed overzicht te krijgen van deze ontwikkelingen.

Toenemende oriëntatie op supermarkt
Het marktaandeel van supermarkten in het food-assortiment is toegenomen. Landelijk ligt de oriëntatie over geheel 2020 op 88%, wat betekent dat van elke euro 88 cent in de supermarkt terechtkomt en 12 cent bij speciaalzaken.

Opkomst gespecialiseerde supermarkten
De laatste jaren zien we een duidelijke trend met de opkomst van biologische en niet-westerse supermarkten die zich professionaliseren en waar ook schaalvergroting optreedt. Er zijn zelfs supermarkten voor restpartijen, diepvriessupermarkten en andere gespecialiseerde vormen maar die ontwikkelen zich niet zo gestaag (Oost-/Zuid-Europese / Aziatische supermarkt).

Combinatiebezoek van supermarkten
Consumenten bezoeken meer formules dan vroeger. Zij hebben doorgaans een vaste servicesupermarkt als eerste aankoopplaats, maar bezoeken daarnaast (met een lagere frequentie) afwisselend andere supermarkten. Lidl was als discounter met name een secundaire supermarkt maar dat verschuift langzamerhand naar primair. Door de hoge inflatie bezoeken klanten vaker de goedkopere supermarkten en kopen steeds meer prijsaanbiedingen (bron: Circana).





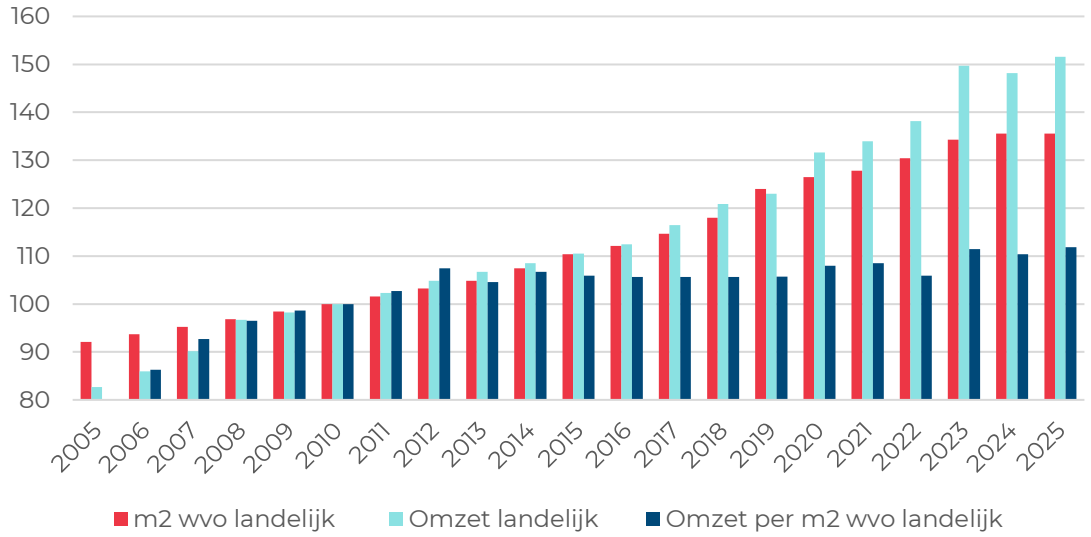


Wettelijke regelgeving
Supermarkten moeten rekening houden met wettelijke regelgeving. Naast de veranderingen rondom statiegeld (plastic flesjes, blikjes) geldt dat voor tabaksverkoop dat vanaf juli 2024 niet meer is toegestaan. Dit heeft tijdelijke effecten gehad op de omzetgroei in dat jaar. Mogelijk dat het voor (kleinere) dorps- en buurtsupermarkten een grotere impact heeft.

Supermarkten worden steeds groter
Het gemiddelde winkelvloeroppervlak van een supermarkt is sinds 2005 toegenomen van 768 vierkante meter naar 1.000 vierkante meter. Een grotere supermarkt kan beter voorzien in de consumentenbehoeften die de complete boodschappen wil kunnen doen.

Omzet en bezoekfrequentie nemen verder toe, 2024 tijdelijk niet
De bestedingen in de dagelijkse sector namen jaarlijks (nominaal) toe met 1 tot 3%, behalve dan in 2024. 2025 laat al weer een groei zien (bron: CBS, Nielsen IQ) zodat er vanuit gegaan wordt dat de omzet in de dagelijkse sector de komende jaren blijft stijgen. Dit in tegenstelling tot de bestedingen in de niet-dagelijkse sector, waar tussen globaal 2009 en 2021 er sprake was van stagnatie, zelfs teruggang of een bescheiden groei: met uitgestelde bestedingen in 2022. De pandemie met haar lockdowns heeft de verschillen doen toenemen tussen de ‘essentiële’ dagelijkse winkels en de ‘niet-essentiële’ niet-dagelijkse winkels. De bestedingen in de food zijn tussen 2010 en 2021 met 20% gestegen, de supermarkten groeiden nog sneller met groeipercentages van 2% tot 4% per jaar (zie afbeelding): zelfs 8% in 2022 door de hoge inflatie. Food-speciaalzaken zien hun relatieve omzetaandeel teruglopen. Naar de toekomst zijn er onzekerheden hoe de omzetten zich ontwikkelen. De oplopende prijzen en inflatie lijken tot rust gekeerd. De consument moet ergens op bezuinigen maar van dalende omzetten in de dagelijkse sector zal niet snel sprake zijn.

Supermarktomzet, aanbod en omzet per m2 wvo (landelijk, 2010 = 100)



Markaandelen supermarktformules
Discount-supermarkten zijn gemiddeld genomen kleiner dan service-supermarkten. Er bestaan ook verschillen in de omzet per m2 wvo. Service-supermarkten scoren doorgaans een hogere omzet per m2 wvo dan supermarkten gericht op lage prijzen zoals discounters. Zij hebben ook hogere kosten dan discounters.

De personele inzet bij service-supermarkten is doorgaans groter. In distributief onderzoek is het niet gebruikelijk om te rekenen met een hogere omzetclaim per m2 wvo voor service-supermarkten of een lagere omzetclaim voor supermarkten met een laag prijsniveau. Lokaal zijn er namelijk grote verschillen hoe supermarkten functioneren.

Afname aantal versspecialisten, met een actuele revival
Er is een afname te zien geweest in het aantal vers speciaalzaken. Prijzenoorlogen versterkten dit proces, waarbij overigens echt onderscheidende specialisten met bijzondere service en assortiment zich goed staande konden houden. We zien dat de speciaalzaken zich verder gaan onderscheiden van de supermarkten met directe consumptie en afhaal- en bezorgmogelijkheden, catering e.d. en dat speciaalzaken elkaar opzoeken in een versconcentratie. Dan moet wel sprake zijn van een voldoende groot verzorgingsgebied. De pandemie heeft een extra stimulans gegeven aan het bezoek aan speciaalzaken.

Offline omzet groeit, online maakt even een pas op de plaats
Het online boodschappen doen groeit langzaam. Het online markt-aandeel bedraagt circa 6% volgens KSO2025 (maart 2026). Dit komt goed overeen met de monitoring van kennisplatform Supermarkt en Ruimte, zie de afbeelding. Te zien is een correctie na de versterkte groei in 2021 door de pandemie. De groei zet vanaf 2023 geleidelijk door naar 7% in 2025. Hoewel het online aandeel stijgt groeit het offline ofwel fysieke kanaal in absolute zin veel sterker. Per saldo zullen de offline bestedingen blijven groeien, bovenop de verwachte prognose van het marktaandeel van online boodschappen.



Bron: Supermarkt & Ruimte: aandeel online (excl. zakelijk) van totale supermarktomzet tot en met 2025

Relatie trends en ontwikkelingen met Voorthuizen
De algemene trend van de online boodschappen zal op Voorthuizen geen afwijkende invloed hebben. In 2023 was dit aandeel in Voorthuizen 4% wat ongeveer gelijk ligt aan het landelijk gemiddelde. De hoogste online marktaandelen zie je terug in de sterk verstedelijkte gebieden (bron: Supermarkt en Ruimte). Barneveld wordt getypeerd als een weinig stedelijke gemeente (bron: CBS). Ook in Voorthuizen zijn de formules als Albert Heijn en Jumbo online actief met bezorgen of afhalen. Dit versterkt hun landelijke marktaandeel ten opzichte van formules die niet meegaan in deze online trend. Deze klantenbinding komt de omzet in hun winkels ten goede, vandaar dat supermarkten ook moeten blijven vernieuwen om fysiek bezoek aantrekkelijk te houden.

3.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder is een middel voor het meten van ruimtelijke-economische effecten op de leefomgeving. Dit is een verplichte toepassing en motivering op het omgevingsplan waaronder uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.24, eerste lid jo. artikel 5.129g, tweede lid Bkl. Planvorming moet hieraan getoetst worden.

Hierin wordt bij (nieuwe) **winkels** volgens de volgende stappen getoetst:

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voorziet het winkelplan in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van ‘harde’ ondergrenzen.

Is de stedelijke ontwikkeling 'nieuw'?
De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling is als er nieuw beslag moet worden gelegd op de ruimte. Artikel 5.129 g Bkl is van toepassing.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functie-wijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
Wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het omgevingsplan(activiteit) een beschrijving van de behoefte aan de detailhandel die mogelijk wordt gemaakt te bevatten. De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Bij detailhandel bieden koopstromen vaak goede handvatten voor de afbakening van het verzorgingsgebied.

De Ladder verplicht niet in alle gevallen tot regionale afstemming. Op basis van de aard en de omvang van het winkelplan moet bepaald worden of regionale afstemming nodig is. Bij kleinschalige ontwikkelingen die geen gemeentegrens overstijgend effect hebben, is bovengemeentelijke afstemming niet nodig. Meer hierover leest u onder kernbegrippen.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
Bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod betrokken te worden. Voor detailhandel betekent dit dat er moet worden gemotiveerd, dat rekening is gehouden met (de effecten op) winkelleegstand. Daarbij dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het enkele gegeven dat overaanbod ontstaat, betekent niet dat de ontwikkeling in strijd is met de Ladder. Daarnaast kan op plekken waar weinig marktruimte aanwezig is voor detailhandel vernieuwing en versterking van de winkelstructuur soms nodig zijn.

Wanneer er beleid is over winkels, waaruit blijkt op welke locaties toevoeging nog nodig is om kwalitatieve redenen en waar niet, kan dit helpen bij het taxeren van de aanvaardbaarheid van effecten. Een voorbeeld hiervan is de Retailvisie in de Leidse regio die verschillende typen winkelgebieden aanwijst.

Een onderzoek naar de behoefte dient, in het geval dat de nieuwe stedelijke ontwikkeling een dienst is in de zin van artikel 1 van de Dienstenwet, slechts tot doel te hebben na te gaan of de vestiging van de dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
Als het winkelplan voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied dan wordt voldaan aan de Ladder.

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:
‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’. Meer hierover leest u op de pagina met kernbegrippen.

De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
Als de detailhandelsontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

Rien Romijn
R.Romijn@wijzijnginder.nl

Keava Richt
K.Richt@wijzijnginder.nl

GINDER
Brugstraat 1a
5211 VS 's-Hertogenbosch
T: 088 210 02 00
E: info@wijzijnginder.nl
I: wijzijnginder.nl

GINDER
komt het tot leven