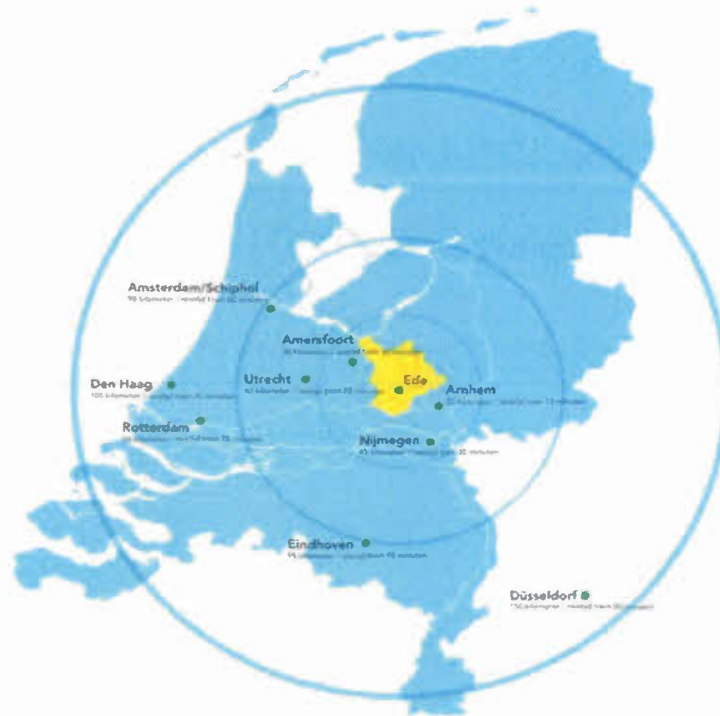


Reactienotitie – GDV/PDV-beleid Regio FoodValley



Datum: 7 oktober 2016

Namens: Stichting Vitale Binnensteden FoodValley i.o. (SVBF), Stichting Binnenstadsmanagement Ede (SBE), Vereniging Eigenaren Winkelcentrum Veenendaal (VEWV), Werkgroep Acquisitie Binnenstad Ede (WABE), Eigenaren Vereniging Ede Centrum (EVEC), Woonboulevard Veenendaal, Praxis Ede, Filippo Bouwmarkten, Zoo & Zo Ede, Intratuin Barneveld, Van Doorn Beheer B.V.

Inleiding

Op 29 september 2016 heeft het dagelijks bestuur van de Regio FoodValley het eind-concept van het GDV/PDV-beleid voor de regio vastgesteld en vrijgegeven voor input. Verschillende regionale stakeholders zijn bij de totstandkoming betrokken geweest.

Deze laatste inputronde is bedoeld om te toetsen of de juiste aspecten zijn meegenomen en om de stakeholders de kans te geven aanvullende inbreng te leveren. Naar aanleiding van deze vraag om input, is een uitgebreide ronde langs de betrokkenen uitgevoerd. Uit deze input-inventarisatie, is deze reactienotitie voortgevloeid.

Stringent beleid

Het GDV/PDV-beleid is zeer stringent en toegespitst op de uitdagingen waarvoor de GDV/PDV-sectoren hedendaags staan. Er zijn echter ook kanttekeningen bij het stuk te plaatsen. Zo kan de rood-voor-rood regeling ook averechts werken, wanneer de kaders van deze regeling te soepel zijn of wanneer de regeling wordt gebruikt als afwijkingsmogelijkheid om alsnog ongewenste ontwikkelingen toe te staan.

In het beleidsstuk worden ook de regels voor branchering op perifere locaties benoemd. Enerzijds is het goed om branchering voldoende te reguleren, om extreme gevallen tegen te gaan. Anderzijds mag het niet de bedoeling zijn van dit stringente beleid om innovatie bij gevestigde ondernemers tegen te werken. Het is daarom belangrijk dat de definitie van branchevreemd voldoende wordt uitgewerkt.

In deze reactienotitie worden de belangrijkste suggesties, kanttekeningen en op- en aanmerkingen uiteengezet.

Paragrafen

Deze reactienotitie gaat nader in op de volgende paragrafen uit het PDV/GDV-beleid Regio FoodValley:

- pagina 9, Overige perifere detailhandel
- pagina 11, 3.2.1 Beleidsuitgangspunten Regio FoodValley
- pagina 12, 3.2.2 Branchering op perifere locaties
- pagina 12, 3.2.4 Aandeel branchevreemd
- pagina 13/14, 3.3 Vervolgacties

Hiernaast hebben wij enkele aanvullende op- en aanmerkingen, die wij graag met u delen.

Reactie per paragraaf

Onderstaand wordt per paragraaf input geleverd:

1. Pagina 9 – Overige perifere detailhandel

- Schaalvergroting is niet gaande. Er zijn enkele, met name buitenlandse winkelformules, die qua concept in schaal vele malen groter zijn. De vraag is in hoeverre dit gewenst is, gelet op de omvang en het overschot van het bestaande aanbod. Het level-playing-field raakt hierdoor namelijk al gauw in disbalans en het strookt niet met de harde lijn op het gebied van branchevervaging, temeer wanneer de reeds gevestigde bedrijven nooit de kans hebben gehad om op dezelfde schaal te vestigen.
- De vraag is ook of (verdere) schaalvergroting überhaupt wenselijk is. Nederland kent een zeer fijnmazige detailhandelsstructuur, die vanuit de malaise in de detailhandelssector van de afgelopen jaren, aanzienlijk aangetast is. Onzes

inziens is nu eerst focus nodig op het versterken van de bestaande structuur, samen met alle actoren die onderdeel van deze structuur uitmaken.

- Gelet op de schaalvergroting, is de kans dat het branchevreemde assortiment toeneemt ook groter. Formules zoals Hornbach en Bauhaus, die expliciet worden genoemd, verkopen al lang geen regulier doe-het-zelf- of tuinassortiment meer. Het is aannemelijk dat dit type ontwikkelingen bijt met het aanbod in winkelcentra, binnensteden, op woonboulevards en met het aanbod op de overige PDV-concentratiegebieden. Met name omdat dit type concepten vele malen groter zijn, voortkomend uit de geheel andere detailhandelsstructuur in andere Europese landen.

2. Pagina 11 – 3.2.1 Beleidsuitgangspunten Regio FoodValley

- Onder 3.2.1., ad 2, wordt aangegeven dat nieuwe locaties enkel zijn toegestaan als deze toegevoegde waarde voor de regionale detailhandelsstructuur hebben en wanneer deze nodig zijn om de dynamiek in de detailhandel te faciliteren. Dynamiek kan ook worden aangejaagd door bestaand aanbod meer ruimte te geven om te vernieuwen. Hierover zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden, waar ook het bestaande aanbod nauw bij betrokken wordt – zowel binnenstedelijk aanbod als aanbod in de periferie.
- Door het ontstane overaanbod verder te laten oplopen, wordt voor bestaande aanbieders de ruimte om te investeren en mee te groeien, ontnomen. De uitbreidingsruimte is tenslotte limitatief.
- Tevens willen wij u meegeven dat nieuwe solitaire PDV ongewenst is. Daar waar nieuw aanbod afwijkt van de bestaande structuur, werkt dit altijd disruptief en per definitie dus niet versterkend.

3. Pagina 12 – 3.2.1 Beleidsuitgangspunten Regio FoodValley

- Onder 3.2.1, ad 4 wordt aangegeven dat de criteria en uitgangspunten voor de rood-voor-rood regeling eerst vastgesteld dienen te worden. Wij bieden aan om hierin mee te denken, vanuit een groep betrokken ondernemers, vastgoedeigenaren en grondbezitters uit de regio.

4. Pagina 12 – 3.2.2 Branchering op perifere locaties

- In het beleid wordt geopperd om vast te houden aan de 'traditionele' perifere branches: wonen, doe-het-zelf en tuinentra. Er mist een definitie van traditioneel in dezen. Dit beleidsuitgangspunt is te summier om als kader te kunnen gelden.
- Wij willen u voorstellen om een aparte werkgroep op te richten, waarbij bestaand aanbod – in zowel binnensteden als perifeer – worden betrokken. Samen met deze werkgroep kan dit onderdeel verder worden uitgewerkt en vormgegeven.

5. Pagina 12 – 3.2.4 Aandeel branchevreemd

- Om branchevervaging tegen te gaan wordt gesproken over een maximum aandeel van 150 m2 branchevreemd assortiment per winkel. Wij adviseren om per sector nader uit te werken wat branchevreemd is en wat niet en wat de maximaal toegestane omvang is. Op deze wijze kan bij nieuwe aanvragen getoetst worden of het concept gewenst is en toegevoegde waarde heeft, gelet op de bestaande detailhandelsstructuur. Zie ook ons aanbod bij punt 4.

6. Pagina 13/14 – 3.3 Vervolgacties

- De rood-voor-rood regeling behoeft inderdaad nog verdere uitwerking. Hieraan dragen wij graag bij. De belangrijkste vragen onzerzijds, richten zich op de mate waarin het moet gaan om bestemde meters of om meters die reeds in gebruik

zijn. De factor waarmee meters uit de markt worden gehaald en de manier waarop hebben tevens onze bijzondere aandacht.

- Ten aanzien van het inwisselen van niet-gebruikte meters maar wel als detailhandel bestemde meters, geldt dat per saldo alsnog (actieve) meters worden toegevoegd. De belangrijkste vraag in dezen is vooral waarom de bestemde meters, niet worden gebruikt. De uitdaging zit nu met name in het terugdringen van het ontstane overaanbod. Hiervoor dient echter een andere oplossing te worden gevonden.

7. Aanvullend: lange termijnvisie voor de regio

- De economie verandert nog steeds in rap tempo. Internetwinkelen, veranderende wensen van de consument en het ontstane overaanbod zijn hierin belangrijke aspecten. Dit betekent dat een lange termijnvisie op de ontwikkeling van de detailhandel in de Regio FoodValley noodzakelijk is. Graag dragen wij bij aan de totstandkoming van een dergelijke visie. De Regio FoodValley biedt tenslotte vele kansen en heeft een unieke identiteit ten opzichte van andere regio's. Dit brengt kansen met zich mee en hier dient op voortborduurde te worden.

8. Aanvullend: borging samenwerking overheid en markt - lange termijn

- Uit het stuk wordt niet duidelijk hoe verder overleg en samenwerking tussen alle actoren die met de detailhandelssector van doen hebben, wordt geborgd. Samenwerking is essentieel voor zowel het versterken van de bestaande detailhandelsstructuren, het tegengaan van verdere leegstand in binnensteden, alsmede voor het op tijd detecteren van trends waarop de detailhandelssector kan inspelen. Wij bieden u graag aan om actief mee te denken en te helpen bij het vormen van een werkgroep, met actoren uit alle betrokken gremia, die zich gaat bezighouden met de lange termijnvisie op detailhandel in de Regio FoodValley.

9. Aanvullend: wisselwerking met detailhandel in binnensteden

- In de notitie wordt aangegeven dat detailhandel in de binnensteden beschermd dient te worden. Het zou onzes inziens nog mooier zijn, als er meer kan worden gezocht naar wisselwerking en versterking tussen detailhandel in de binnensteden en de detailhandel in de periferie. Ook zit zou een onderdeel kunnen worden van ons aanbod onder punt 8.

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

Den Haag
Casuariestraat 9a
2511 VB Den Haag

Leeuwarden
F. HaverSchmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Eindhoven
Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Amsterdam
De Ruyterkade 143
1011 AC Amsterdam

Regio FoodValley

Reacties stakeholders op concept Actualisering PDV / GDV – beleid

Datum
Kenmerk
Eerste versie

14 oktober 2016
VND193/Sdg/0005

Op het conceptrapport: 'Actualisering PDV/GDV beleid, regio FoodValley' zijn een viertal reacties van stakeholders binnengekomen. Het gaat om reacties van de volgende stakeholders

- Worebo Groep
- Green.DNA – concept en projectontwikkeling
- Centrum Ontwikkeling Barneveld
- Overkoepelende reactie Stichting Vitale Binnensteden FoodValley i.o. (SVBF), Stichting Binnenstadsmanagement Ede (SBE), Vereniging Eigenaren Winkelcentrum Veenendaal (VEWV), Werkgroep Acquisitie Binnenstad Ede (WABE), Eigenaren Vereniging Ede Centrum (EVEC), Woonboulevard Veenendaal, Praxis Ede, Filippo Bouwmarkten, Zoo & Zo Ede, Intratuin Barneveld, Van Doorn Beheer B.V.

In dit document zijn de eerste 3 reacties weergegeven (Worebo Groep, GreenDNA en Centrum Ontwikkeling Barneveld). De overkoepelende reactie namens diverse stakeholders (punt 4) is verwoord in een eigen notitie en afzonderlijk bij dit document gevoegd.

Voordat de reactie worden weergegeven, volgt eerst een korte samenvatting van de hoofdlijnen van de reacties. Vanzelfsprekend verdient het aanbeveling om voor een goed en genuanceerd beeld de reacties in zijn geheel te lezen.

Samenvatting hoofdlijnen reacties.

De reacties zijn in hoofdlijnen positief over het conceptbeleidsstuk dat er nu ligt. In de meeste reacties wordt vooral gewezen op het belang van een goede uitwerking van de vervolgacties en dan met name van de nadere invulling van het begrip 'nieuw voor oud'. Veel stakeholders geven aan dat voorkomen moet worden dat alsnog per saldo een uitbreiding van het perifere winkelaanbod kan plaatsvinden. Een andere stakeholder wijst er weer op dat 'nieuw voor oud' niet moet betekenen dat nieuwe ontwikkelingen bij voorbaat worden uitgesloten. Verder wordt er door de stakeholders veel belang gehecht aan de locaties waar de regio op wil inzetten en op welke niet. Stakeholders geven aan graag te willen meedenken en betrokken te zijn bij de vervolgactie waarin het begrip nieuw voor oud wordt uitgewerkt. En ook meedenken over waar we met de regio FoodValley naar toe willen, op welke locaties dan dient te worden ingezet en hoe in wisselwerking met de binnensteden, kansen kunnen worden opgepakt.

De overige reacties op het concept beleidsstuk dat er ligt zijn beperkt en betreffen geen hoofdlijnen. Het gaat dan meer om aanscherpingen. Zo wordt er op gewezen dat het begrip 'traditioneel' bij toegestane branchering verwarrend is. Deze verwarring kunnen we voorkomen door het begrip traditioneel weg te laten bij branchering en het alleen te hebben over de branches doe-het-zelf, woninginrichting en tuincentra. Een andere opmerking in de bijgevoegde overkoepelende reactie namens diverse stakeholders is bijvoorbeeld dat het toegestane aandeel branchevreemd assortiment per branche nader zou moeten worden uitgewerkt. Voor de complete, meer gedetailleerde en precieze opmerkingen verwijzen wij u graag naar bijgevoegde reacties, waarin de opmerkingen door de stakeholders helder zijn verwoord.

Reactie Worebo Groep

Complimenten voor het stuk zoals dat er nu ligt. Ziet er goed uit! Inhoudelijk heb ik nog enkele punten van aandacht. Die tref je hieronder:

- Rood-voor-rood regeling: de regeling juich ik toe, alleen dient de regeling inhoudelijk nog wel degelijk een slag te krijgen. Hierbij dient vooral goed gekeken te worden naar de voorwaarden voor het gebruiken van deze regeling, omdat het geen vrijkaart moet worden om toch nog allerlei nieuwe meters toe te voegen. Ik denk hier graag over mee. Want, door bijvoorbeeld inactieve meters te mogen inwisselen, kan straks de situatie ontstaan dat er per saldo alsnog meer actieve meters worden ontwikkeld. Dan neemt het overschot eigenlijk nog steeds verder toe, terwijl we dat nu juist willen voorkomen.
- Nieuwe PDV-locaties: ik zie niet in hoe nieuwe PDV-locaties kunnen leiden tot structuurversterking, dan wel tot een positieve impuls. Er is tenslotte niet voor niets gekozen voor de huidige structuur, waarbij bijvoorbeeld de PDV in Ede met name gebonden is aan de Lorentzstraat. Graag zie ik dat dit punt wordt aangescherpt. Uiteraard altijd bereid om hierover mee te denken.
- Branchering: het is mij nog niet helemaal duidelijk wat nu traditioneel is en wat niet, zeker gezien gemeenten hier onderling andere visies op hebben. Ook voor dit onderwerp lijkt mij een nadere uitwerking op z'n plek.
- Vise voor de lange termijn: het is goed om duidelijke kaders te stellen wat we met z'n allen niet willen. Wel lijkt het mij goed om samen met belanghebbenden na te denken over waar we naartoe willen met z'n allen; dit met oog op de genoemde trend schaalvergroting, maar ook qua keuzes over kansrijke en minder kansrijke detailhandelsgebieden.

Reactie GreenDNA Concept en projectontwikkeling

Geachte heer Scheerder,

Op 29 september heb ik uw mail ontvangen met daarbij het concept PDV/GDV voor de Regio Food Valley. U heeft aangegeven graag nog reacties te willen ontvangen tot 7 oktober, zodat deze reacties nog meegenomen kunnen worden bij de vaststelling van het beleid op 4 november door het regiobestuur.

Als conceptontwikkelaar voor een belanghebbende in het centrale winkelcentrum te Veenendaal onderschrijf ik de conclusies dat er veranderingen op de consumentenmarkt gaande is. Het belang voor een goed lopend winkelcentrum is daarom groot en ik ben ook op zoek naar mogelijkheden leegstand in het centrum te voorkomen en de markt in Veenendaal te versterken. Ik ben het dan ook eens met hetgeen in paragraaf 3.2 onder 1 van de PDV/GDV wordt aangegeven: *Er dient terughoudend omgegaan te worden met nieuwe locaties, tenzij die van toegevoegde waarde zijn voor de regionale detailhandel structuur en die nodig zijn om de dynamiek in de detailhandel te faciliteren. Alleen het voorstel wat daar achter staat, is mijns inziens te kort door de bocht: Het voorstel daarbij is om alleen nieuwe meters te ontwikkelen, als eerst bestaande meters uit de markt genomen worden.*

Het is logisch om terughoudend om te gaan met nieuwe ontwikkelingen, maar ook belangrijk ze niet op voorhand uit te sluiten. Uit mijn marktanalyse blijkt dat de ontwikkeling die inspeelt in de consumententrends (par 2.3PDV/GDV) door grootschalige voorzieningen buiten het centrum te ontwikkelen, tot een toename leidt van bezoekers aan de betreffende stad. Daarnaast betekent deze verschuivende trend, zoals PDV/GDV aangeeft, ook dat de bezoekers een andere behoefte hebben aan winkels. Dat betekent dat er een goede balans moet zijn tussen het aanbod in het centrum en het aanbod op de perifere locaties. Als conceptontwikkelaar voor een gebied in Veenendaal wil ik juist deze balans versterken. Het lijkt mij dan ook dat de PDV/GDV daar mogelijkheden voor moet bieden, of in ieder geval duidelijkheid geeft over hoe uitzonderingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Daarbij moet dan uiteraard goed gemotiveerd zijn hoe het deze balans versterkt wordt.

Graag wil ik u verzoeken het concept PDV/GDV op dit punt te nuanceren om zo nieuwe ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten. Daarnaast wil ik graag op korte termijn mijn plannen met u en de gemeente Veenendaal bespreken.

Met vriendelijke groet,
Sam Verwijien
Green.DNA – concept en projectontwikkeling

Reactie COB (centrum Ontwikkeling Barneveld)

Beste allen,

Heb een aantal punten:

Waarom zijn wij geen stakeholder zie pagina 23? Alle gemeentes en disciplines staan erbij behalve iemand uit Barneveld!

Graag aandacht voor bijgevoegd krantenknipsel.

Daarnaast kan de foodvalley wel als één partij naar buiten komen en afspraken maken. Maar het gevaar schuilt er wel in als individuele gemeentes grond over hebben, deze toch uitgaan geven en zelfs proactief bedrijven, die bedoeld worden in conceptplan, benaderen en bevoordelen. Gemeentes willen elkaar toch de vliegen afvangen! Dus als de ene gemeente zich netjes houdt aan het gemeenschappelijke plan en de andere gewoon lekker z'n gang gaat heb je een probleem. Deze problematiek heeft dan ook gevolgen voor de retail in de centra. Dus moet provincie en rijk veel meer de regie voeren over dit beleid en niet een of andere beïnvloedbare wethouder!

Neem bijvoorbeeld de gehele doe het zelf branche. Deze is al jaren aan het krimpen. Mede door economische crisis, mensen zijn onder handig en geen tijd, online gebeuren. Daarnaast zijn er in en buiten de regio plannen van grootschalige aanbieders en is er al een overcapaciteit. Daardoor zal er een groter aanbod branchevreemde artikelen moet worden aangeboden, om genoeg omzet te genereren.



