

Bijlage 3: Reactie stakeholders op concept PDV-beleid

Toelichting

Het concept PDV-beleid is – na goedkeuring door het portefeuillehoudersoverleg Economie Foodvalley – op 10 september rondgestuurd aan de stakeholders PDV die aanwezig waren op de participatiebijeenkomst van 12 februari 2019. Het betreft ondernemersverenigingen, het bedrijfsleven, de makelaardij en vastgoed-eigenaren. Twee van hen hebben een reactie afgegeven met onder meer een verzoek om vertrouwelijke behandeling. De beide reacties zijn daarom hieronder verkort weergegeven met een reactie.

Mr. M.J.H. van Baalen (A&S advocaten) namens de Vallei Groep (oostzijde meubelboulevard Groeneveldselaan)

In een eerste email van 14 september 2020 vraagt de heer Van Baalen om de reactie van beide provincies Utrecht en Gelderland op het concept PDV-beleid. Deze waren beiden positief en zijn hem toegezonden.

In een tweede email van 29 september 2020 volgt een reactie met de volgende hoofdpunten:

1. Er wordt verzocht om handhaving van PDV die gevestigd is op locaties zonder detailhandelsbestemming. Er ontbreekt naar zijn mening een integrale afweging.
Er wordt gedoeld op een aantal kleinschalige locaties op de bedrijventerreinen waar door middel van een tijdelijke ontheffing medewerking is verleend aan detailhandel in grootschalige artikelen. Hier is blijvende aandacht voor. Er wordt dus voldaan aan dit verzoek.
2. Men vraagt zich af hoe het mogelijk is dat de westzijde Groeneveldselaan, eigendom van de heer van den Dikkenberg, binnen de contouren van het PDV-concentratiegebied Groeneveldselaan kan vallen. Ook willen zij uitleg over het (onbebouwde) PDV-concentratiegebied Costerweg in Wageningen. Waarom is dit gebied dan toch aangewezen? Letterlijk:
De Vallei verneemt graag:
 - Op basis waarvan de westzijde van de Groeneveldselaan als onderdeel van het PDV-concentratiegebied is aangeduid.
 - Waarom de locatie Costerweg als ongebruikt PDV-concentratiegebied is geduid.*De gekozen begrenzing van de 8 PDV-concentratiegebieden in de regio Foodvalley valt niet altijd samen met de bestemming PDV. Het gaat om een gewenste situatie en vormt daarmee plancapaciteit. Het wil dus ook niet zeggen dat deze ruimte gebruikt zal worden. Altijd zal ook de behoefte aan uitbreiding aangetoond moeten worden. In geval van de Groeneveldselaan westzijde ligt er een toezegging PDV van de raad uit 2010 en de Costerweg heeft de bestemming PDV gekregen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan staat momenteel on hold.*
3. Men verzoekt om de uitbreiding van vierkante meters PDV aan de westzijde Groeneveldselaan te beperken en meer in te zetten op het verplaatsen van PDV elders uit de gemeente naar deze locatie. *Dit ligt ook exact in de bedoeling van de gemeente. De laatste plannen in de ontwikkeling van de Groeneveldselaan westzijde laten ook zien dat het aantal vierkante meters PDV fors wordt beperkt. Bovendien moet er ook beperkt ruimte worden gevonden voor de PDV-vestigingen elders in de gemeente die naar deze locatie willen verplaatsen, onder meer vanwege woningbouwlocaties.*

De Vallei waardeert het zeer dat zij betrokken wordt bij het maken van beleid en regelgeving. Tevens geven zij aan dat De Vallei zich wat dat betreft constructief wil opstellen.

De heer Jasper Benus (Dietz Strategie & Communicatie) namens diverse vastgoedeigenaren en PDV/GDV-exploitanten uit de regio FoodValley

De heer Benus geeft aan over het algemeen de uitgangspunten van de notitie te kunnen ondersteunen. Er wordt op een goede manier aandacht besteed aan het belang van een goed functionerende retailstructuur en de transitie waarin deze zich bevindt. Het belangrijkste doel is het beschermen van de centrumgebieden. Hij reageert per beleidsregel:

1. Het principe van concentratie wordt ondersteunt, maar hij stelt een aantal vragen over de verantwoording in geval van een eventuele uitbreiding.
De verantwoording wordt naar ons oordeel duidelijk aangegeven in bijlage 2 van het rapport. In dit stroomschema is aangegeven waar verantwoording ligt en op welke wijze. Bij elke uitbreiding is bovendien een uitgebreide ladder-onderbouwing vereist.
2. Niet alleen de branches die toegelaten worden op een PDV locatie beperken tot Wonen, Doe-het-zelf en Tuincentra, maar ook inzetten op juiste verhoudingen en een attractieve mix.
Een goed functionerende woonboulevard is meer dan alleen een winkellocatie. Daarbij zal elke gemeente ook zoeken naar een juiste mix met ondersteunende horeca en leisure. Dit valt echter buiten de scope van dit concept PDV-beleid.
3. Men zou graag expliciet opgenomen zien dat er geen ruimte is voor zeer grootschalige concepten buiten de 8 PDV-concentratiegebieden.
Hier is op pagina 23 een hele alinea aan gewijd waarin ook expliciet het volgende staat: Een dergelijk grootschalig concept kan dus alleen als elders een min of meer vergelijkbaar metrage geschrapt wordt en alleen binnen de acht PDV-concentratiegebieden. Daarmee wordt voldaan aan dit verzoek.
4. Geen opmerkingen.
5. Geen opmerkingen.
6. Geen opmerkingen.
7. Wat betreft het transparant informeren van de gemeenten in de regio wordt voorgesteld om de beoordeling te laten plaatsvinden gebaseerd op onafhankelijk marktonderzoek zodat helder is of er een aantoonbare behoefte is.
Dat is nu reeds het geval. Elke ontwikkeling die voorgelegd wordt aan het portefeuillehoudersoverleg Economie regio Foodvalley moet uitgebreid worden toegelicht, waarbij een ladder-onderbouwing niet mag ontbreken.

Verder wordt opgemerkt dat de westzijde Groeneveldselaan wordt aangeduid als PDV-concentratiegebied, maar de bestemming PDV ontbreekt.

Hiervoor geldt dat de begrenzing van PDV concentratiegebieden niet altijd overeenkomt met PDV-bestemming. De hiermee gecreëerde ruimte willen de gemeenten gebruiken om verspreide PDV te concentreren in de PDV-concentratiegebieden. De bestemming is dan pas aan de orde en zal dan ook getoetst worden aan onder meer een ladder-onderbouwing. Het is dus niet gezegd dat deze ruimte altijd gebruikt zal worden.

Er wordt gepleit om dit beleid over te nemen in de bestemmingsplannen en ook eventuele verborgen plancapaciteit in kaart te brengen.

Dat is uiteraard de bedoeling en daarbij zal ook aandacht zijn voor eventuele verborgen plancapaciteit (vaak een wijzigingsbevoegdheid).