

Bouwstenenrapport PDV/GDV Herijking Regionaal Programma Werklocaties

Marktruimte (vraag) en plancapaciteit
(aanbod) PDV/GDV-branches 2019-2025

Opdrachtgever: gemeenten regio Arnhem-Nijmegen en provincie Gelderland

Rotterdam, 28 november 2019



Bouwstenenrapport PDV/GDV Herijking Regionaal Programma Werklocaties

Marktruimte PDV / GDV-branches 2019-2025

Opdrachtgever: gemeenten regio Arnhem-Nijmegen en provincie
Gelderland

Ecorys Nederland B.V.

Wilbert Kroesen
Jessica Slaats
Luc Heestermans

Rotterdam, 28 november 2019

Management summary	4
1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding onderzoek	8
1.2 Doelstelling onderzoek	8
1.3 Plaatsing rapport in integraal proces	9
1.4 RPD 2013 is uitgangspunt	10
1.5 Leeswijzer	11
2 Vraagstelling: haalbaar aantal m2 wvo	12
2.1 Selectie van de PDV/GDV-locaties	12
2.2 Selectie van PDV/GDV-branches	12
2.3 Definitie vloeroppervlakte	13
2.4 Studiegebied en deelregio's	14
2.5 Verantwoording bronnen en werkwijze	15
2.6 Koopstromenonderzoek	16
2.7 Haalbaar aantal m2 wvo per PDV/GDV-branch	18
3 Aanwezig aanbod en plancapaciteit	19
3.1 Aanwezige PDV/GDV in regio Arnhem-Nijmegen	19
3.2 Plancapaciteit	21
3.2.1 Werkwijze inventarisatie plancapaciteit	22
3.2.2 Harde plancapaciteit	22
3.2.3 Plancapaciteit via ontheffing etc.	23
3.2.4 Zachte plancapaciteit	23
3.3 Totale plancapaciteit	24
4 Marktruimte PDV/GDV-locaties	26
4.1 Bepaling bruto-marktruimte PDV/GDV	26
4.2 Netto-marktruimte PDV/GDV	29
5 Confrontatie marktruimte en plancapaciteit	31
5.1 Vergelijking bruto-marktruimte RPD 2013 en Ecorys 2016/2019	31
5.2 Confrontatie netto-marktruimte en plancapaciteit	32
5.2.1 Netto-marktruimte en plancapaciteit PDV/GDV-concentratiegebieden	32
5.2.2 Netto-marktruimte en plancapaciteit overige winkellocaties	33
5.2.3 Overprogrammering verminderen	33
Bijlagen	34
I. Verklarende woordenlijst	34
II. PDV/GDV-locaties met > 1.500 m2 wvo	37
III. Branche-indeling	40
IV. Performance PDV/GDV-concentratiegebieden	41

Management summary

Achtergrond

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

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

Actualisatie

Dit rapport is een actualisatie van het eerdere rapport van 1 februari 2017. Het nieuwe rapport vervangt het eerdere rapport. Voor de vraagkant is uitgegaan van het inwoneraantal per gemeente per 1 januari 2019 en van het inwoneraantal dat elke gemeente in het jaar 2025 verwacht. Ook de laatst gepubliceerde kengetallen voor de distributieplanologie zijn toegepast. De koopkracht-oriëntatie werd overgenomen uit het regionale koopstromenonderzoek, dat door I&O Research en Ecorys werd uitgevoerd. Voor de aanbodkant zijn de gegevens over het bestaande winkelaanbod, de winkelleegstand en de plancapaciteit geactualiseerd.

Proces

De basis van de Regionale Programmering Werklocaties is gelegen in de vaststelling van gezamenlijk gedragen uitgangspunten en maatregelen. In deze rapportage wordt de vraag naar en het aanbod aan perifere detailhandel op werklocaties inzichtelijk gemaakt. De beleidskaders die zijn overeengekomen in het "Regionale Programma Detailhandel 2013" (hierna: RPD) van de voormalige stadsregio worden in dit rapport gevolgd.

Indeling in 3 deelregio's

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

Betrokken PDV/GDV-branches

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

Exclusief ABC-goederen

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

Op basis van de analyses in dit rapport komen wij tot de volgende bevindingen.

Uitgangssituatie: aanwezig aanbod PDV/GDV

- Circa 72% van alle PDV/GDV-aanbod in de regio is gesitueerd op één van de 48 PDV/GDV-locaties in de regio met meer dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte.
- Het grootste deel van deze 72% (namelijk 44%) is gesitueerd op de in het RPD 2013 als concentratiegebied voor PDV/GDV aangewezen locaties. Deze locaties zijn in bijlage II lichtblauw gearceerd.
- Het kleinere deel van deze 72% (namelijk 30%) is gesitueerd op de overige bedrijven-terreinen in de regio met meer dan 1.500 m² wvo aan detailhandel.
- De rest van het PDV/GDV-aanbod (28%) in de regio is gesitueerd in de reguliere detailhandel (dat wil zeggen: de centrumgebieden en de stadsdeel-, wijk- en buurtcentra) of betreft kleinschalig, verspreid gelegen aanbod.

Ruimte vraag: marktruimte toe te voegen PDV/GDV-aanbod

- De marktruimte voor toe te voegen PDV/GDV-aanbod is sinds het Regionale Programma Detailhandel 2013 en de eerste versie van dit rapport flink afgenomen. In paragraaf 5.1 worden de uitkomsten van de berekeningen vergeleken en wordt samengevat hoe de verschillen van de uitkomsten kunnen worden verklaard.
- De bruto-marktruimte voor toe te voegen PDV/GDV-aanbod verschilt sterk tussen de branches en de deelregio's (tabel 4.2).
- In paragraaf 4.2 is nagegaan welk deel van de bruto-marktruimte kan worden gealloceerd door de benutting van leegstaande winkelpanden op de bedrijventerreinen. De leegstand ligt met circa 2% ruim onder de 5% aan frictieleegstand die in de Nederlandse detailhandel als noodzakelijk wordt gezien voor voldoende flexibiliteit.
- De netto-marktruimte is de bruto-marktruimte minus de in de komende jaren mogelijk voor nieuw PDV/GDV-aanbod aan te wenden leegstaande perifeer gelegen winkelpanden.
- In dit rapport wordt voorgesteld om de helft van de netto-marktruimte in m² wvo te alloceren in de concentratiegebieden voor PDV/GDV en de helft in de overige winkel-locaties. Voor de onderliggende berekening wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Netto-marktruimte PDV/GDV-branches regio Arnhem-Nijmegen, in m² wvo tot 2025

	Netto-marktruimte 2025 PDV/GDV-concentratie- gebieden	Netto-marktruimte 2025 overige winkelloccaties	Netto-marktruimte 2025 alle winkelloccaties
Deelregio Noord	-123	718	595
Deelregio Midden	-3.332	-3.442	-6.775
Deelregio Zuid	12.333	13.895	26.228
Totaal regio	8.877	11.171	20.048

- De bovenstaande tabel geeft de netto-marktruimte in m2 bvo voor de drie deelregio's.
- Er bestaat met betrekking tot de 6 PDV/GDV-branches in de regio een netto-marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden van circa 8.875 m2 bvo en voor alle overige winkelloccaties een netto-marktruimte van circa 11.175 m2 bvo.

Confrontatie ruimtevraag met plancapaciteit

- De harde plancapaciteit¹ voor nieuw PDV/GDV-aanbod in de concentratiegebieden (65.190 m2 bvo) en op de overige bedrijventerreinen met meer dan 1.500 m2 detailhandel (60.020 m2 bvo) is structureel in onbalans met de berekende netto-marktruimte.

Confrontatie netto-marktruimte en plancapaciteit PDV/GDV, in m2 bvo

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal regio
Netto-marktruimte	-123	-3.332	12.333	8.877
Harde plancapaciteit	59.050	6.100	-	65.150
Over/ondercapaciteit concentratiegebieden	-59.173	-9.432	12.333	
Netto-marktruimte	718	-3.442	13.895	11.171
Harde plancapaciteit	32.770	0	27.250	60.020
Overcapaciteit overige winkelloccaties	-32.052	-3.442	-13.355	
Overcapaciteit alle winkelloccaties	-91.225	0²	-1.022	-92.247

- In de deelregio Noord is de harde plancapaciteit voor de PDV/GDV-concentratiegebieden aanzienlijk, terwijl daar tot 2025 geen marktruimte voor is. De belangrijkste verklarende factor is de plancapaciteit voor Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf. Voor deze winkelloccatie is in het RPD 2013 afgesproken dat het gebied kan gaan uitgroeien tot de dominante PDV/GDV-locatie in de regio die op bovenregionaal niveau haar publiek trekt.
- Hoewel de deelregio Midden niet als een autonoom functionerende markt kan worden gezien, is er in deze deelregio voor de komende jaren min of meer sprake van evenwicht tussen vraag en aanbod.
- De netto-marktruimte voor concentratiegebieden in de deelregio Zuid (12.333 m2 bvo) wordt gealloceerd op vlek 14 Nijmegen-Ressen. Bestuurlijk zal overlegd worden om daarnaast een deel van de netto-marktruimte voor de overige winkelloccaties (13.885 m2 bvo) te alloceren op vlek 14 Nijmegen-Ressen, dit in aanvulling op de besluiten daaromtrent in het RPW 2017, pagina 23-25 en pagina 56-57.

¹ Voor de plancapaciteit via ontheffing en de zachte plancapaciteit wordt verwezen naar de paragrafen 3.2.3 en 3.2.4.

² Herbestemming locatie Elst de Aam gemeente Overbetuwe (6.100 m2 bvo) is in procedure.

Algemene conclusie

De marktruimte voor toe te voegen PDV/GDV (de ruimtevraag) was 3 jaar geleden al kleiner dan de plancapaciteit (het ruimteaanbod). De marktruimte voor toe te voegen aanbod is sedertdien nog aanzienlijk kleiner geworden. Er is sprake overcapaciteit aan plancapaciteit. De doelstellingen van het beleid zoals deze zijn overeengekomen in het RPD 2013 en het RPW 2017, zijn nog steeds valide: er is alle reden om controle te blijven houden op de regionale groei van de PDV/GDV-voorraad, onder meer door de plancapaciteit te verkleinen.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding onderzoek

De herijkingen voor het Regionaal Programma Werklocaties streven naar het beter op elkaar afstemmen van de vraag naar en het aanbod aan bedrijventerrein, kantoorruimte en PDV/GDV in de regio Arnhem-Nijmegen. In de afgelopen jaren is er in de regio een bepaalde mate van overprogrammering ontstaan, met onder meer leegstand als gevolg. Er heeft reeds een herprogrammering plaatsgevonden, maar er is nog een verdere herprogrammering nodig.

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

In dit rapport worden de vraagzijde en aanbodzijde van de regionale markt voor PDV en GDV met elkaar vergeleken en wordt berekend hoe groot de overprogrammering van het PDV/GDV-aanbod in de regio is. In de laatste jaren zijn hier en daar in de regio zeer grootschalige winkels toegevoegd aan het PDV/GDV-spectrum, zoals bijvoorbeeld Mediamarkt Duiven, Intratuin Elst en Decathlon Arnhem. De Intratuin in Duiven werd vergroot. Hornbach wil binnen afzienbare termijn een vestiging openen in Duiven en in Nijmegen-Noord. Bauhaus wil openen op IJsseloord II in Arnhem.

Dit kan de vraag oproepen of de zachte en harde plancapaciteit voor nieuw PDV/GDV-aanbod niet te veel van het goede is? Ook voor PDV/GDV is zodoende een vermoeden gegroeid dat er van overprogrammering sprake kan zijn. Het bestaande PDV/GDV aanbod, plus de plancapaciteit aan nieuw binnen de periode 2019-2025 te realiseren aanbod, is groter dan de regionale behoefte aan de vraagkant.

1.2 Doelstelling onderzoek

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

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

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

Het vergelijken van de vraag (middels marktruimteberekening) en het aanbod (hoeveel detailhandel is er en hoeveel plancapaciteit?) om voor de PDV/GDV-locaties te kunnen toetsen, in hoeverre de plancapaciteit voor eventueel nieuw toe te laten detailhandel toereikend is dan wel tekortschiet en/of om te kunnen concluderen of de plancapaciteit te ruim bemeten is hetgeen aanpassingen nodig zou maken. Hierbij is er aandacht voor mogelijkheden van het leegstaande winkelvastgoed op de PDV/GDV-locaties.

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

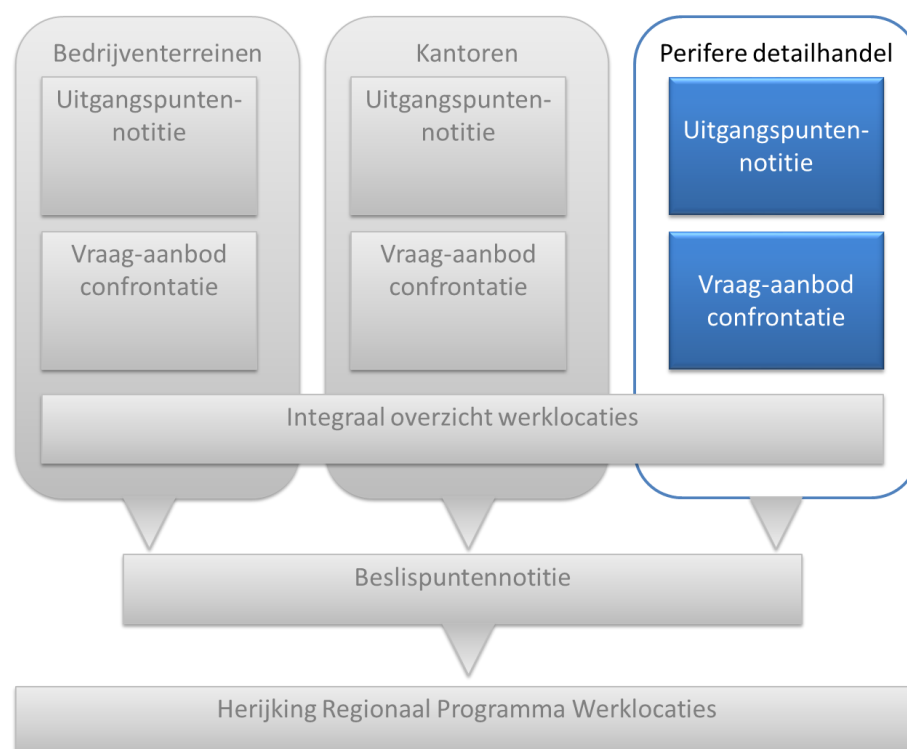
Voor een duurzame economische ontwikkeling en duurzame verstedelijking van de regio is het essentieel dat de afspraken én onderlinge spelregels worden geactualiseerd en waar nodig bijgesteld zodat de regio snel kan inspelen op nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor zullen scherpe keuzes nodig zijn die de overprogrammering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

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

1.3 Plaatsing rapport in integraal proces

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

Figuur 1.1 Plaatsing rapport binnen herijking Regionaal Programma Werklocaties



Bron: Ecorys 2019

1.4 RPD 2013 is uitgangspunt

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

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

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

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

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

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

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

Ten behoeve van dit rapport is de harde en zachte plancapaciteit op de bedrijventerreinen en de regionale PDV/GDV-concentratiegebieden geïnventariseerd.

De regio graag wil weten hoeveel m² winkelvloeroppervlakte per PDV/GDV-branche er de komende planperiode te veel of te weinig is om daarmee tot adequate besluitvorming over de verandering van de harde plancapaciteit voor de PDV/GDV-locaties te kunnen komen. Dit impliceert dat bij de inventarisatie van de plancapaciteit wordt gespecificeerd hoeveel m² PDV/GDV mogelijk kan worden gerealiseerd binnen de periode 2019-2025.

De marktruimteberekeningen voor de PDV/GDV-branches in dit rapport zijn voor de vraagkant gebaseerd op het regionale koopstromenonderzoek van I&O en Ecorys (2016). Daarnaast zijn

actuele omzetkengetallen toegepast over onder meer de bestedingen door de consumenten en de meest recente prognoses van het aantal inwoners per gemeente dat wordt verwacht in 2025.

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 3 gaat in op de aanbodzijde van de markt: het aanwezige winkelaanbod en de plancapaciteit voor nieuw toe te voegen PDV/GDV-aanbod worden in beeld gebracht.

Hoofdstuk 4 komt tot een berekening van de bruto-marktruimte voor PDV/GDV in 2025 (hoeveel kan er worden toegevoegd?) voor zowel de PDV/GDV-concentratiegebieden als de overige winkellocaties in de regio. De bruto-marktruimte wordt verminderd met de benutbare leegstaande winkelpanden. De netto-marktruimte wordt verdeeld over de diverse PDV/GDV-locaties die zijn aangewezen in het RPD 2013.

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

2 Vraagraming: haalbaar aantal m2 wvo

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

2.1 Selectie van de PDV/GDV-locaties

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

In bijlage I zijn een aantal locaties in blauw afgebeeld. Deze locaties zijn in het RPD 2013 aangewezen als de locaties waar de marktruimte voor nieuw PDV- en GDV-aanbod zo veel mogelijk moet worden geconcentreerd. Het gaat om de volgende 11 bestaande locaties: Meubelplein en Olympus Park in Arnhem-Zuid, De Heuve in Beuningen, Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete in Duiven³, Huissen Pannenhuis in Lingewaard, Woonboulevard Novium in Nijmegen-Dukenburg, Elst de Aamsepoort in Overbetuwe, Woondrome in Wijchen en de locaties Tatelaar en Hengelder in Zevenaar. Ook de 2 toekomstige locaties Ressen in Nijmegen-Noord en Spoorallee Zevenaar werden als concentratiegebied voor PDV/GDV aangewezen, zij het onder voorwaarden.

Juist de in het RPD 2013 als PDV/GDV-locaties aangewezen locaties moeten de komende jaren gaan groeien. Het belang van de andere PDV/GDV-locaties zal in de loop van de jaren daardoor geleidelijk gaan afnemen.

2.2 Selectie van PDV/GDV-branches

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

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

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

³ Het RPD 2013 en de besluiten over dit programma zijn niet eenduidig over de vraag of de locatie Duiven Graafstaete deel uitmaakt van de PDV/GDV-locatie Centerpoort/Nieuwgraaf en daarmee tot dit PDV/GDV-concentratiegebied behoort dan wel of Duiven Graafstaete tot de overige bedrijventerreinen in de regio behoort met meer dan 1.500 m2 wvo detailhandel. In dit rapport is van het eerste uitgegaan en wordt Graafstaete behandeld als één van de PDV/GDV-concentratiegebieden.

In dit rapport is ervan afgezien om de restbranche 'overige detailhandel in-en-om-het-huis' te betrekken. In het RPD 2013 werd alleen het kleine deel van deze restbranche dat betrekking heeft op dierenbenodigdheden en –voeding (dibevo) betrokken. Het belang van deze restbranche in de branchering van de PDV/GDV-locaties in de regio is namelijk beperkt, net als dat van andere detailhandelsbranches. De analyse van de samenstelling van het PDV/GDV-aanbod op de 48 PDV/GDV-locaties laat zien dat een beperkte marge van de hoeveelheid detailhandel betrekking heeft op branches die niet vallen onder de zes bovengenoemde branches (tabel 3.2).

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

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

2.3 Definitie vloeroppervlakte

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

Tabel 2.1 Toegepaste verhouding wvo en bvo per branche

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

Bron: Ecorys 2016

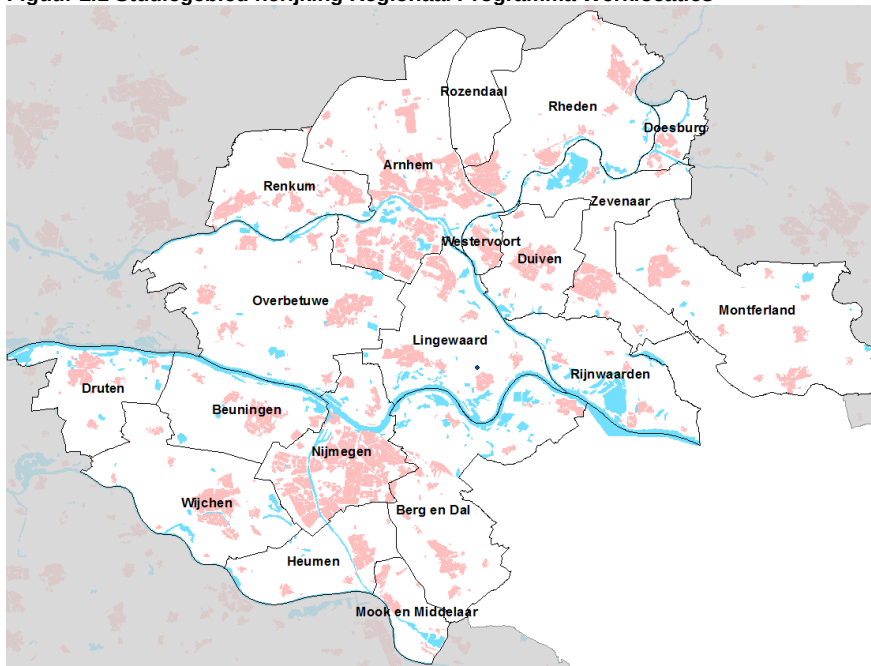
Bestemmingsplannen gaan meestal uit van bruto vloeroppervlakte (= bvo). In de regel wordt met betrekking tot de PDV-branches een wvo/bvo verhouding van gemiddeld 80% aangehouden, behalve voor tuincentra waar met een lagere verhouding wordt gerekend. De wvo/bvo verhouding van tuincentra varieert tussen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

met een gemiddelde wvo/bvo-verhouding van 85%. In dit rapport wordt steeds aangegeven welke definitie van vloeroppervlakte van toepassing is.

2.4 Studiegebied en deelregio's

De berekeningen zijn gebaseerd op de regio Arnhem-Nijmegen: dit is de gelijknamige COROP-regio plus de gemeente Montferland, in totaal 18 gemeenten (figuur 2.1). De gemeenten Zevenaar en Rijnwaarden zijn per 1 januari 2018 samengevoegd. De gemeente Druten maakte geen deel uit van de voormalige stadsregio ten tijde van de vaststelling van het RPD 2013. De gemeente Mook en Middelaar is geen lid meer van de regio Arnhem-Nijmegen.

Figuur 2.1 Studiegebied herijking Regionaal Programma Werklocaties



Bron: Ecorys 2016

Hoewel de regio Arnhem-Nijmegen één stedelijke regio is, is in dit onderzoek (op voorstel van de werkgroep RPW en het IOD) de driedeling van de regio overgenomen uit de "Vraag- en aanbod-analyse Stadsregio Arnhem-Nijmegen" (2012), één van de bijlages bij het RPD 2013.

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

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

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

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

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

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

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

2.5 Verantwoording bronnen en werkwijze

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

Aantal inwoners gemeenten: het aantal inwoners van de gemeenten dat volgens de laatste Primos-prognoses van ABF Research worden verwacht op 1 januari 2025. Omdat het PDV/GDV-programma voor de komende vijf jaren wordt herijkt, lijkt deze aanname reëel.

Bestedingsbedrag per inwoner: de gemiddelde netto-omzet per hoofd in 2017 (de omzet min btw) in Nederland per PDV/GDV-branchen volgens de publicatie 'Omzetkengetallen 2017' van Panteia en www.retailinsiders.nl. Deze kengetallen zijn door Panteia aangepast voor de opmars van internet retail in de laatste jaren.

Inkomen per hoofd: het gemiddelde gestandaardiseerde inkomen per gemeente, zoals vastgesteld door het centraal Bureau voor de Statistiek over het jaar 2017. Het verschil tussen het gemiddeld inkomen per gemeente en het gemiddeld inkomen in Nederland leidt via een standaard inkomens-elasticiteit van 0.70 tot bestedingsbedragen per inwoner per gemeente.⁴

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

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

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

⁴ Retail Insiders: "Herziening inkomenselasticiteiten", december 2018.

Haalbare omzet: de vermenigvuldiging van aantal inwoners 2025, voor inkomenselasticiteit gecorrigeerd bestedingsbedrag en haalbare regionale binding, verhoogd voor omzettoevloeiing.

Normatieve vloerproductiviteit: de omzet per m2 wvo waarbij een gezonde bedrijfsexploitatie mogelijk is, zijnde de gemiddelde winkelomzet per m2 wvo in Nederland van de PDV/GDV-branches in 2017 volgens 'Omzetkengetallen 2017' van Panteia en www.retailinsiders.nl.

Haalbaar aantal m2 wvo: de uitkomst van de deling van haalbare omzet door normatieve vloerproductiviteit per PDV/GDV-branche, dit is het totaal aantal m2 wvo dat in de regio of de deelregio beschikbaar zou kunnen zijn per PDV/GDV-branche in het jaar 2025.

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

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

2.6 Koopstromenonderzoek

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

Regionale koopkrachtbinding

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

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

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

	Regionale koopkracht- binding	Omzet- toevloeiing van buiten regio
Deelregio Noord:		
Wonen	83,2%	5,0%
Doe-het-zelf	95,1%	6,0%
Tuinentra	93,3%	6,7%
Sport	79,2%	4,9%
Elektro	75,2%	4,9%
Hobby, spel en media	63,8%	3,0%
Deelregio Midden:		
Wonen	88,3%	2,5%
Doe-het-zelf	98,5%	2,0%
Tuinentra	98,6%	7,6%
Sport	85,5%	2,5%
Elektro	78,5%	2,5%
Hobby, spel & media	67,3%	2,5%
Deelregio Zuid:		
Wonen	87,4%	3,9%
Doe-het-zelf	97,1%	4,3%
Tuinentra	95,4%	4,8%
Sport	82,2%	3,7%
Elektro	65,8%	4,3%
Hobby, spel & media	60,4%	3,3%

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

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

Omzettoevloeiing van buiten de regio

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

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

Bij de berekening van het in de toekomst haalbaar aantal m² wvo per PDV/GDV-branche per deelregio is er van uitgegaan dat de niveaus van regionale omzettoevloeiing niet zullen toenemen indien het PDV/GDV-aanbod in de regio Arnhem-Nijmegen versterkt. Zo wordt voorkomen dat

wellicht te veel wordt gevraagd van de mogelijkheden om omzet van verder weg aan te trekken. Ook daar, in de omzetherkomstgebieden en hun omgeving, versterkt het PDV/GDV-aanbod.

2.7 Haalbaar aantal m2 wvo per PDV/GDV-branche

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

Tabel 2.3 Haalbaar aantal m2 wvo per PDV/GDV-branche bij inwoneraantal 2025 en, ter vergelijking, haalbaar aantal m2 wvo PDV/GDV-branche berekend in de eerste versie van dit rapport

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal regio 2025	Totaal regio 2020
Wonen	114.441	31.007	103.692	249.140	284.118
Doe-het-zelf	52.419	13.678	45.978	112.074	115.918
Tuincentra	42.276	11.848	37.053	91.177	87.893
Sport	16.820	4.651	15.078	36.549	60.295
Elektro	16.129	4.310	12.286	32.725	28.776
Hobby, spel & media	20.552	5.659	17.084	43.295	68.672
Totaal	262.637	71.153	231.171	564.961	645.672

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 2.3 geeft aan dat er in de regio Arnhem-Nijmegen in 2025 voldoende omzetmogelijkheden bestaan voor bijna 565.000 m2 wvo in de PDV-en GDV-branches. Bijna 45% van het haalbare aantal m2 zit in de de PDV-branche voor wonen (meubels, woninginrichting e.d.) en daarmee is deze branche met afstand de belangrijkste speler in dit veld.

In de laatste kolom van tabel 2.3 zijn, ter vergelijking, de uitkomsten van de berekening van het haalbaar aantal m2 in de eerste versie van dit rapport vermeld. Het haalbaar aantal m2 wvo is met een achtste deel afgenomen. Daarvoor zijn twee redenen. Op de eerste plaats is de gemiddelde omzet per m2 wvo van de diverse PDV/GDV-branches van 2015 tot en met 2017 als totaliteit flink hoger geworden, namelijk met +50% in de detailhandel voor hobby, spel & media; met +15 tot +20% in de detailhandel voor wonen en doe-het-zelf; met +10% in de detailhandel voor sport en met +5% in de detailhandel voor elektro. De gemiddelde omzet per m2 in de tuincentra is vrijwel gelijk gebleven.

Op de tweede plaats is de gemiddelde omzet per inwoner in de detailhandel voor sport (in tegenstelling tot de eerste versie van het rapport) niet meer verhoogd met een zeker percentage voor mode-assortimenten, omdat de nationale gemiddelde omzet per inwoner voor de detailhandel in sport tussen 2015 en 2017 voor dit effect is gecorrigeerd (+17,5%).

Het **haalbaar aantal m2 wvo** is **niet** gelijk aan de **marktruimte** voor nieuw toe te voegen winkelruimte op de PDV/GDV-locaties. Om te bepalen hoeveel m2 de komende jaren kunnen worden toegevoegd aan het op dit moment aanwezige aantal m2 winkelruimte in de PDV/GDV-branches moet het haalbare aantal m2 worden verminderd met het aanwezig aantal m2. Bovendien moet worden gecorrigeerd voor de eventuele benutting van leegstaande winkelpanden. De leegstaande winkelpanden kunnen immers ook deels in de gestelde behoefte voorzien. De twee volgende hoofdstukken handelen hierover.

3 Aanwezig aanbod en plancapaciteit

In dit hoofdstuk worden het aanwezige winkelaanbod in de PDV/GDV-branches en de plancapaciteit voor nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod in beeld gebracht.

3.1 Aanwezige PDV/GDV in regio Arnhem-Nijmegen

De werkwijze die in paragraaf 2.1 is toegelicht resulteert in een totaal van 48 PDV/GDV-locaties met meer dan 1.500 m2 wvo in de regio of die in het RPD 2013 zijn opgenomen. Om op basis van het in het vorige hoofdstuk berekende totaal haalbaar aantal m2 PDV/GDV-aanbod per branche gerichte uitspraken te kunnen doen over de mogelijke marktruimte van de PDV-/GDV-locaties moet bekend zijn hoeveel m2 wvo op dit moment per deelregio aanwezig is. De in de tweede kolom van tabel 3.2 aangegeven m2 wvo hebben betrekking op alle aanwezige wvo, dus ook voor winkels die kleiner zijn dan 1.500 m2 wvo.

Voor de tabellen 3.1 en 3.2 is gebruik gemaakt van de databestanden van Locatus. Het aantal m2 wvo in de betreffende branches is in de afgelopen 3 jaren met iets meer dan 6% afgenomen. Het eerste bouwstenenrapport PDV/GDV werd gebaseerd op een inventarisatie van Locatus van april 2016. Toen werd er nog ruim 590.000 m2 wvo geteld in deze regio in deze branches. Momenteel (mei 2019) is dat nog 550.000 tot 555.000 m2 wvo.

Tabel 3.1 Ontwikkeling van m2 wvo per PDV/GDV-branchen van april 2016 tot mei 2019

	M2 wvo april 2016	M2 wvo mei 2019	% afname m2 wvo	Afname in m2 wvo	Aandeel afname
Wonen	261.163	254.776	-2,4%	-6.387	17%
Doe-het-zelf	105.328	101.433	-3,7%	-3.895	10%
Tuinentra	75.813	73.569	2,7%	-2.030	5%
Sport	59.562	37.569	-36,9%	-21.993	59%
Elektro	29.870	29.489	-1,3%	381	--
Hobby, spel & media	59.562	56.748	-4,7%	-2.814	8%
Totaal regio	591.298	553.789	-6,3%	-37.500	100%

Bron: Locatus 2019, bewerking Ecorys

De afname tekende zich af in bijna alle branches en in alle drie deelregio's, hoewel de mate van afname per branche en per deelregio varieerde. Op het schaalniveau van de hele regio was de mate van afname verreweg het grootste in de branche voor sport, vooral in verband met de sluiting van de beide sportwarenhuizen van TopShelf in de V&D-panden in de binnensteden van Arnhem en Nijmegen. Zonder deze sluitingen komt de mate van afname neer op circa 4% voor de zes branches in de gehele regio als totaliteit.

De mate van afname van het bestaande aanbod aan m2 PDV/GDV (6%) is achtergebleven bij de mate van afname van het haalbaar aantal m2 PDV/GDV (13%). Per saldo is daarmee de marktruimte voor toe te voegen aantal m2 verkleind. Hierop wordt in paragraaf 5.1 teruggekomen.

Voor de afbakening van de 48 PDV/GDV-locaties gebieden die in de derde kolom van tabel 3.2 zijn bedoeld, werd aangesloten op het bestemmingsplangebied van de diverse bedrijventerreinen.

Voor de metrages per PDV/GDV-locatie wordt verwezen naar bijlage II.

Tabel 3.2 Aanbod m2 wvo PDV/GDV-branches per deelregio en op PDV/GDV-locaties mei 2019

	Aanwezig m2 wvo in PDV/GDV-branches	Aanwezig m2 wvo in op PDV/GDV-locaties met > 1.500 m2 wvo	M2 wvo in PDV/GDV- concentratiegebieden
Wonen	122.955	102.154	86.830
Doe-het-zelf	52.032	42.491	19.959
Tuincentra	29.737	29.166	15.665
Sport	17.889	11.486	8.050
Elektro	18.599	7.709	7.347
Hobby, spel & media	26.177	3.772	1.950
Overig detailhandel		11.349	3.231
Deelregio Noord	267.389	208.127	143.032
Wonen	37.665	32.487	21.756
Doe-het-zelf	11.174	8.853	6.730
Tuincentra	13.105	12.805	9.353
Sport	2.971	1.625	0
Elektro	1.448	155	0
Hobby, spel & media	8.609	2220	0
Overig detailhandel		7.406	3.334
Deelregio Midden	74.972	64.260	41.173
Wonen	94.156	75.205	41.787
Doe-het-zelf	38.227	32.218	4.525
Tuincentra	30.941	29.045	6.100
Sport	16.709	6.002	4.870
Elektro	9.442	644	154
Hobby, spel & media	21.962	1.672	120
Overig detailhandel		8.527	3.011
Deelregio Zuid	211.437	153.313	60.567
Wonen	254.776	209.846	150.373
Doe-het-zelf	101.433	83.562	31.214
Tuincentra	73.783	71.016	31.118
Sport	37.569	19.113	12.920
Elektro	29.489	8.508	7.501
Hobby, spel & media	56.748	7.664	2.070
Overig detailhandel		25.991	9.576
Totaal	553.798	425.700	244.772

Bron: Locatus, 2019; bewerking Ecorys

PDV/GDV op de bedrijventerreinen (> 1.500 m2)

Uit tabel 3.2 blijkt dat drie kwart van alle PDV/GDV-aanbod is gesitueerd op één van de 48 PDV/GDV-locaties en dat 55-60% daarvan (bijna 45% van het totaal) is gesitueerd in de in het RPD 2013 benoemde PDV/GDV-concentratiegebieden.

In tabel 3.2 is tevens, per deelregio en voor de gehele regio, aangegeven welk deel van het metrage aan detailhandel wordt gebruikt voor 'overige detailhandel', dat wil zeggen: detailhandel die niet onder de PDV/GDV-branches valt en waarvoor in dit rapport de marktruimte wordt

berekend. Het gaat vooral om kringloopwinkels⁵, om vestigingen van Welkoop en sporadisch om supermarkten.

PDV/GDV-aanbod buiten de concentratiegebieden

In tabel 3.3 is aangegeven welk percentage van het aanwezige m2 wvo per PDV/GDV-branchen niet is gesitueerd op de locaties die in het RPD 2013 als PDV/GDV concentratiegebied zijn benoemd. Het gaat dan om aanbod in de winkelcentra die tot de reguliere detailhandel worden gerekend; om winkelaanbod op de overige bedrijventerreinen of om winkelaanbod dat verspreid is gesitueerd.

Tabel 3.3 Percentage m2 wvo per PDV/GDV-branchen buiten de PDV/GDV-concentratiegebieden

	Deelregio	Deelregio	Deelregio	Totaal
	Noord	Midden	Zuid	Regio
Wonen	29,4%	42,2%	55,6%	41,0%
Doe-het-zelf	61,6%	39,8%	88,2%	69,2%
Tuincentra	47,3%	28,6%	80,3%	57,8%
Sport	55,0%	100%	70,9%	65,6%
Elektro	60,5%	100%	98,4%	74,6%
Hobby, spel & media	92,6%	100%	99,5%	96,4%
Totaal	47,7%	49,5%	72,8%	57,5%

Bron: Locatus 2019, bewerking Ecorys

Een dominant deel van het aanwezig winkelaanbod in de branches hobby, spel & media (96%) en elektro (75%) bevindt zich op deze overige winkellocaties en daarmee in beperkte mate in de in het RPD 2013 benoemde PDV/GDV-concentratiegebieden. In de deelregio Midden is een relatief klein deel van de doe-het-zelf detailhandel en de tuincentra op de PDV/GDV-concentratiegebieden gelegen, terwijl op deze locaties geen aanbod in de GDV-branches sport, elektro en hobby, spel & media is gesitueerd.

Het RPD 2013 gaat er van uit (p. 30, 44) dat de marktruimte voor PDV/GDV in de regio vooral wordt aangewend voor de in het RPD aangewezen concentratiegebieden voor PDV/GDV. Ontwikkelingen buiten de reguliere detailhandelsconcentraties en buiten deze concentratiegebieden worden in principe niet toegelaten, tenzij deze een aantoonbare meerwaarde leveren aan de detailhandelsstructuur.

In dit verband zijn de percentages van tabel 3.2 relevant: welk deel van het aanwezig aanbod in de PDV/GDV-branches is op dit moment buiten de concentratiegebieden gesitueerd? Bij de toedeling van de marktruimte van nieuw PDV/GDV-aanbod tot het jaar 2025 aan de PDV/GDV-concentratiegebieden in paragraaf 4.1 zal een deel van de regionale marktruimte worden gereserveerd voor de overige winkellocaties.

3.2 Plancapaciteit

In deze paragraaf worden de resultaten van de inventarisatie van de harde en zachte plancapaciteit voor PDV/GDV gerapporteerd. Voor de definities van soorten plancapaciteit: zie bijlage I.

⁵ De Raad van State heeft uitgesproken, dat kringloopwinkels onder volumineuze detailhandel vallen.

3.2.1 Werkwijze inventarisatie plancapaciteit

De inventarisatie verliep in enkele fases. In de eerste fase hebben de gemeenten een formulier ingevuld, waarin zij hun plancapaciteit voor PDV/GDV in het algemeen hebben gespecificeerd. Op grond van deze informatie is vastgesteld om hoeveel harde en zachte plancapaciteit het gaat. In de tweede fase werden de gemeenten in de gelegenheid gesteld om deze gegevens te verbeteren en aan te vullen. Voor enkele gemeenten was navraag nodig, bijvoorbeeld over privaatrechterlijke afspraken of over later verstrekte omgevingsvergunningen. Voor enkele bedrijventerreinen heeft Ecorys de onbenutte plancapaciteit bepaald aan de hand van het bestemmingsplan.

3.2.2 Harde plancapaciteit

Aan de hand van de inventarisatie zijn de metrages in de tweede en vijfde kolom van tabel 3.4 vastgesteld. De metrages van de vierde kolom zijn berekend aan de hand van de analyse van de m2 wvo per winkel volgens Locatus (derde kolom) en de verhoudingen voor m2 wvo en m2 bvo van tabel 2.1. Indien er in de tweede kolom een metrage staat, is dit metrage verminderd met de aanwezige m2 bvo, zoals aangegeven in de vierde kolom.

Tabel 3.4 Harde plancapaciteit PDV/GDV-aanbod (exclusief benutting leegstand)

	Maximaal m2 bvo PDV/GDV	Aanwezig m2 wvo PDV/GDV	Aanwezig m2 bvo PDV/GDV	Potentieel toe te voegen m2 bvo PDV/GDV	Potentieel toe te voegen op PDV/GDV-concentratie-gebieden
Arnhem IJsseloord II		3.930	4.915	26.000 ⁶	
Duiven Centerpoort/ Nieuwgraaf		51.592	63.785	52.500 ⁷	52.500
Rheden Dieren-Oost	11.220 ⁸	3.558	4.450	6.770	
Zevenaar Hengelder	23.000 ⁹	13.228	16.450	6.550	6.550
Deelregio Noord		72.308	89.600	91.820	59.050
Overbetuwe Elst Nieuwe Aamseweg 85		19.766	31.950	6.100 ¹⁰	6.100
Deelregio Midden		19.766	31.950	6.100	6.100
Beuningen Bull	25.214 ¹¹	5.184	10.460	14.750	
Druten Westerhout		5.674	6.875	n.t.b. ¹²	
Druten Westerhout Zuid	33.000	2.497	3.120	n.t.b.	
Druten Klepperheide	48.000	1.230	1.500	n.t.b.	
Nijmegen Mercuriuspark	31.500	8.482	10.600	20.900 (10.000 ¹³)	
Wijchen-Oost Nieuweweg 144-146 Mawi				2.500 ¹⁴	
Deelregio Zuid		23.067	32.555	27.250	-
Totaal regio		115.141	154.105	125.170	65.150

Bron: opgave gemeenten, bewerking Ecorys

⁶ Totaal van de omgevingsvergunningen voor twee nieuwe bouwmarkten. Overige nieuwe detailhandel is privaatrechterlijk onmogelijk gemaakt in een samenwerkingsovereenkomst met de eigenaren van het bedrijventerrein.

⁷ De gemeente Duiven heeft van de 52.500 m2 bvo plancapaciteit circa 19.000 m2 bvo (16.400 m2 wvo) uitgegeven voor woonwarenhuis Loods 5 en circa 4.750 m2 bvo (3.668 m2 wvo) voor de verplaatsing van Light Depot (= Besselink Licht) en 2 nieuwe PDV's. De nieuwe gebouwen zullen naar verwachting binnen 2 jaar worden gerealiseerd.

⁸ Opgave gemeente Rheden.

⁹ Opgave gemeente Zevenaar.

¹⁰ Het bestemmingsplan NL.IMRO.1734.0211, dat de bestemming tuincentrum onmogelijk gaat maken, is in procedure.

¹¹ Afgeleid uit de omgevingsvergunning voor de vergroting van het tuincentrum.

¹² Stec (2019) heeft voor de 3 terreinen in Druten een onbenutte plancapaciteit van 347.000 m2 vastgesteld.

¹³ De gemeente Nijmegen verwacht dat circa 10.000 m2 bvo hier kan worden geaccommodeerd.

¹⁴ Opgave gemeente Wijchen (op de locatie was vroeger kampeerwinkel FunLine gevestigd).

In de eerste versie van dit rapport werd 10.650 m2 bvo aan harde planvoorraad vermeld voor de uitbreiding van het Intratuin tuincentrum op bedrijventerrein Graafstaete. Deze uitbreiding is gerealiseerd. Het nieuwe wvo is opgemeten door Locatus op 31-8-2018 en verwerkt in tabel 3.1.

In de eerste versie werd ook 2.000 m2 harde plancapaciteit genoemd op bedrijventerrein Lingewaard-Bemmel Houtakker II. Nadere analyse heeft geleerd dat deze harde plancapaciteit niet uit de planvoorschriften en de verbeelding van het bestemmingsplan is af te leiden.

Een verder verschil met de tabel van de eerste versie van dit rapport is, dat de harde plancapaciteit van de locatie tuincentrum Bull in Beuningen door een omgevingsvergunning is verdubbeld van circa 9.100 m2 bvo naar circa 19.000 m2 bvo aan toe te voegen PDV.

Factory outlet center Zevenaar

In het kader van het RPD 2013 besloot de Stadsregioraad dat de ontwikkeling van een nieuwe winkellocatie op de Spoorallee in Zevenaar op zijn vroegst over 3 jaar zou plaatsvinden (in 2016), deelregionaal verzorgend zal zijn en complementair moet worden aan de omliggende centra zoals het centrum van Zevenaar. Na de vaststelling van het RPD 2013 nam de gemeente Zevenaar het initiatief om op deze locatie tot een 'factory outlet center' te komen.

De Raad van State heeft op 18 mei 2016 de beroepen tegen een nieuw te realiseren FOC in het bestemming "Groot Holthuizen en Hengelder II" van ten hoogste 15.000 m2 bvo, met een supermarkt van maximaal 1.200 m2 bvo, niet-ontvankelijk en/of ongegrond verklaard. Omdat dit project de regionale marktruimte van de PDV/GDV-branches niet aanspreekt, maar wel de regionale marktruimte van overige detailhandelsbranches dient deze harde plancapaciteit vanuit een ander bestuurlijk perspectief beoordeeld te worden.

3.2.3 Plancapaciteit via ontheffing etc.

In de eerste versie van dit rapport werden de mogelijkheden in de bestaande bestemmingsplannen om na ontheffing en/of na de aanwending van een wijzigingsbevoegdheid nieuwe PDV op een bedrijventerrein toe te staan ook geïnventariseerd. De Afdelingskamer van de Raad van State heeft echter op 14 februari 2018 uitgesproken, dat niet benutte wijzigingsbevoegdheid niet (langer) valt onder harde plancapaciteit (ECLI:RVS:2018:522). Deze component is in dit rapport weggelaten.

3.2.4 Zachte plancapaciteit

De overige plannen hebben nog geen juridische basis. De Raad van State heeft aangegeven, dat beoordeeld moet worden in hoeverre uit de zachte plancapaciteit binnen afzienbare tijd harde plancapaciteit zal gaan voortkomen. Als dit het geval is, dient de zachte plancapaciteit als harde plancapaciteit te worden behandeld.

Tabel 3.5 Zachte plancapaciteit PDV/GDV bedrijventerreinen 2019-2025 (exclusief leegstand)

	Maximaal m2 bvo PDV/GDV	Aanwezig m2 wvo PDV/GDV*)	Aanwezig m2 bvo PDV/GDV	Potentieel toe te voegen m2 bvo PDV/GDV	Potentieel toe te voegen op PDV/GDV- concentratie- gebieden
Arnhem, Westervoortse- dijk/Rijndijk		1.210	1.425	0	
Rheden, Velp de Beemd		240	300	n.t.b.	
Deelregio Noord		1.450	1.725	0	0
(Geen)					
Deelregio Midden		0	0	0	0
Nijmegen Ressen	(5,2 ha)	--	--	20.000	20.000
Deelregio Zuid				20.000	20.000
Totaal regio				20.000	20.000

Bron: opgave gemeenten, bewerking Ecorys

De inventarisatie heeft de volgende zachte plannen opgeleverd:

- **Arnhem, bedrijventerrein Westervoortsedijk (Rijnpark):** de gemeente onderzoekt de haalbaarheid van verplaatsing en clustering van de bestaande detailhandel op dit bedrijventerrein, zodat andere delen van het terrein een andere bedrijfsbestemming kunnen krijgen. Het gaat dus niet om uitbreiding maar om eventuele herstructurering van bestaande detailhandel.
- **Rheden, bedrijventerrein de Beemd:** op dit bedrijventerrein is detailhandel in ABC mogelijk. De gemeente wil in overleg met de regio na te gaan of verbreding tot andere PDV-categorieën via ontheffing wenselijk is vanuit de optiek van de regionale detailhandelsstructuur.
- **Nijmegen-Ressen:** dit plan is opgenomen in het RPD 2013; in de eerste fase wordt volgens het besluit van de stadsregio alleen de vestiging van een megaboulevard toegestaan; Hornbach wil hier 10.500 m2 bouwmarkt, 5.500 m2 tuincentrum en een drive-in van 5.000 m2 realiseren.

De Nijmeegse locatie Ressen is in het RPD 2013 door de voormalige stadsregio aangewezen als concentratiegebied voor PDV/GDV. De gemeenteraad heeft op 20-12-2017 besloten dat een coördinatieprocedure wordt gevolgd voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

In de andere gevallen gaat het om uitgegeven bedrijventerrein waar op grond van de geldende bestemming mogelijk een vorm van PDV zou kunnen worden gerealiseerd.

In de eerste versie van dit rapport werden de volgende twee andere zachte plannen opgenomen, namelijk Elst Centraal (Overbetuwe) en Wolfkuilseweg (Nijmegen). Onder meer vanwege de beperkte marktruimte voor PDV en GDV op regionaal niveau zijn deze zachte plannen inmiddels zo aangepast, dat de PDV- en GDV-bestemmingen niet mogelijk zijn of worden gemaakt.

Op dit moment (medio mei 2019) wordt daarom niet verwacht dat binnen afzienbare termijn zachte plannen zullen worden omgezet in harde plancapaciteit. Daarom wordt, verder op in dit rapport, de zachte plancapaciteit niet geteld bij de berekening van de bruto-marktruimte voor PDV en GDV.

3.3 Totale plancapaciteit

De harde plancapaciteit en zachte plancapaciteit samen vormen de totale plancapaciteit.

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

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal plancapaciteit
Deelregio Noord	91.820	0	91.820
Deelregio Midden	6.100	20.000	6.100
Deelregio Zuid	27.250	20.000	47.250
Totaal regio	125.170	20.000	145.170

Bron: bewerking Ecorys

De harde en zachte plancapaciteit op de bedrijventerreinen in de regio zouden het mogelijk maken om circa 145.000 m2 bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod te realiseren tot het jaar 2025. De zachte plancapaciteit zal niet binnen afzienbare tijd worden omgezet in harde plancapaciteit.

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

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal plancapaciteit
Deelregio Noord	59.050	--	59.050
Deelregio Midden	6.100	--	6.100
Deelregio Zuid	--	20.000	20.000
Totaal regio	65.150	20.000	85.150

Bron: bewerking Ecorys

Meer dan de helft (59%) van de totale plancapaciteit is gelegen op de PDV/GDV-locaties die in het RPD 2013 als concentratiegebied zijn aangewezen. Aangetekend moet worden dat de 6.100 m2 betrekking heeft op een lopende herbestemming, die detailhandel onmogelijk gaat maken.

Tabel 3.8 Plancapaciteit PDV/GDV overige bedrijventerreinen > 1.500 m2 PDV/GDV, in m2 bvo

	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal plancapaciteit
Deelregio Noord	32.770	0	32.770
Deelregio Midden	--	0	--
Deelregio Zuid	27.250	0	27.250
Totaal regio	60.020	0	60.020

Bron: bewerking Ecorys

Minder dan de helft van de totale plancapaciteit (41%) is gelegen op bedrijventerreinen die niet in het RPD 2013 als concentratiegebied zijn aangewezen. De harde plancapaciteit van tabel 3.8 maakt het mogelijk om daar nog eens circa 60.000 m2 bvo aan nieuw PDV/GDV-aanbod te realiseren, ongeacht of daar voldoende marktruimte voor bestaat

In het volgende hoofdstuk wordt de netto-marktruimte bepaald. De netto-marktruimte is de uitbreidingscapaciteit op grond van de omzetmogelijkheden tot 2025 (= bruto-marktruimte) minus de benutbare leegstaande winkelpanden. In hoofdstuk 5 worden de netto-marktruimte (de vraag) en de harde plancapaciteit (het aanbod) met elkaar geconfronteerd.

4 Marktruimte PDV/GDV-locaties

Dit hoofdstuk komt tot een berekening van de marktruimte voor PDV/GDV in 2025: hoeveel kan worden toegevoegd, met name aan de locaties die in het RPD 2013 als concentratiegebied voor PDV en GDV zijn aangewezen? De bruto-marktruimte wordt verminderd met de benutbare leegstaande winkelpanden. De netto-marktruimte wordt verdeeld over de diverse PDV/GDV-concentratiegebieden die zijn aangewezen in het RPD 2013 en over de overige winkellocaties.

4.1 Bepaling bruto-marktruimte PDV/GDV

Het in hoofdstuk 2 berekende haalbare aantal m² wvo aan PDV/GDV (tabel 2.3) moet worden verminderd met het aanwezig aantal m² wvo (tabel 3.2, tweede kolom), met als resultaat de bruto-marktruimte voor de detailhandel in de PDV- en GDV-branches tot het jaar 2025.

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

Voor de regionaal en bovenregionaal functionerende PDV/GDV is afgesproken dat het dan gaat om de volgende concentratiegebieden: Meubelplein en Olympus Park in Arnhem-Zuid, De Heuve in Beuningen, Centerpoort/ Nieuwgraaf en Graafstaete in Duiven, het Pannenhuis in Lingewaard, Woonboulevard Novium in Nijmegen-Dukenburg, Elst de Aamsepoort in Overbetuwe, Woondrome in Wijchen en de locaties Tatelaar en Hengelder in Zevenaar. Ook de twee toekomstige locaties Ressen in Nijmegen-Noord en Spoorallee Zevenaar werden als zodanig aangewezen, zij het onder voorwaarden.

Tabel 4.1 Verdeling aanwezige m² wvo over types winkellocaties 2019

	PDV/GDV- concentratie- gebieden	Overige bedrijven- terreinen met > 1.500 m ²	Reguliere winkelcentra + verspreid	Totaal types winkellocaties
Wonen	59,0%	23,3%	17,6%	100%
Doe-het-zelf	30,8%	51,6%	17,6%	100%
Tuincentra	42,2%	54,1%	3,8%	100%
Sport	34,4%	16,5%	49,1%	100%
Elektro	25,4%	3,4%	71,1%	100%
Hobby, spel & media	3,6%	9,9%	86,5%	100%
Totaal regio	42,5%	29,7%	27,8%	100%

Bron: bewerking Ecorys

Het is niet reëel om te verwachten dat de volledige bruto-marktruimte voor deze branches in de komende jaren alleen in de concentratiegebieden zal worden gefaciliteerd. In het RPD is namelijk aangegeven dat op overige bedrijventerreinen die door gemeenten zijn aangewezen als locatie voor PDV en binnen de winkelgebieden die tot de reguliere detailhandel worden gerekend zich PDV/GDV mag vestigen, mits dit qua omvang en verkeersaantrekkende werking past bij de verzorgingsfunctie van de kern en de locatie (p. 54).

Daarom is het van belang dat een deel van de marktruimte voor tot 2025 nieuw te realiseren PDV/GDV-aanbod wordt gereserveerd voor eventuele versterking van het aanbod in de PDV/GDV-branches op de overige types winkellocatie, te weten de reguliere detailhandel, overige bedrijventerreinen en mogelijk op verspreid gelegen locaties.

In de tweede kolom van tabel 4.1 is vastgesteld welk deel van de aanwezige m2 wvo op dit moment is gesitueerd in de PDV/GDV-concentratiegebieden. Dit aandeel varieert sterk per branche en per deelregio. Gemiddeld is op dit moment 40-45% van het aanbod gesitueerd in de PDV/GDV-concentratiegebieden. Verwacht mag worden dat dit in de komende jaren zal gaan stijgen, gezien de beleidsmatige wens tot versterking van deze concentratiegebieden.

Toedeling van marktruimte aan PDV/GDV-concentratiegebieden

Helaas is in het RPD 2013 en in de daarbij horende beleidsdocumenten niet nader aangegeven welk deel van de marktruimte voor de PDV- en GDV-branches beleidsmatig wordt nagestreefd in de concentratiegebieden.¹⁵

In de derde kolom van tabel 4.2 is aangenomen dat, bij adequate uitvoering van het afgesproken beleid, de helft van de marktruimte voor nieuw PDV/GDV-aanbod in de komende jaren zal worden gefaciliteerd in de concentratiegebieden die zijn benoemd in het RPD 2013 en dat de tweede helft van deze marktruimte in deze periode zal worden gefaciliteerd op de overige winkellocaties, te weten de overige bedrijventerreinen met meer dan 1.500 m2 wvo; de reguliere detailhandel en (mogelijk) als verspreid winkelaanbod. Deze taakstellende beleidsambitie ziet Ecorys als haalbaar. Een hogere of lagere beleidsambitie is natuurlijk mogelijk.

Van m2 wvo naar m2 bvo

Met behulp van de wvo/bvo verhouding per branche, zoals aangegeven in tabel 2.1 en in de vierde kolom van tabel 4.2, is in de vijfde kolom van tabel 4.2 berekend hoe groot de taakstellende marktruimte voor elke PDV/GDV-branchen per deelregio is, in m2 bruto-vloeroppervlakte.

Component overige detailhandel

Een klein deel van de detailhandel in de PDV/GDV-concentratiegebieden behoort tot overige branches van de detailhandel. Per deelregio is vastgesteld welk deel van de aanwezige detailhandel in de concentratiegebieden tot de overige detailhandelsbranches moet worden gerekend, bijvoorbeeld: kringloopwinkels. In de vijfde kolom van tabel 4.2 is de taakstellende marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden verhoogd voor deze component, mits er sprake is van een positieve marktruimte.

Als ingezoomd wordt op de marktruimte op het niveau van de gehele regio (tabel 4.2, onderaan, tweede kolom) blijkt dat de marktruimte voor detailhandel in wonen en hobby; sport en hobby, spel & media tot 2025 op een negatief getal uitkomt. De bruto-marktruimte voor detailhandel in doe-het-zelf, tuincentra en elektro tot 2025 komt op een positief getal uit. Gezien de relatief kleine getallen, kan gesteld worden dat vraag en aanbod aan detailhandels-ruimte in deze zes branches vrijwel in evenwicht zijn. Het beeld per deelregio (Noord, Midden en Zuid) verschilt overigens, afhankelijk van de verhouding tussen marktruimte en aanwezig aanbod per branche in elk deelregio

In totaal kan per saldo in de regio Arnhem-Nijmegen tot het jaar 2025 circa 15.000 m2 bvo worden toegevoegd aan de aanwezige detailhandel in de concentratiegebieden voor PDV/GDV en ongeveer even veel op de overige types winkellocaties. Deze bruto-marktruimte moet worden gecorrigeerd voor de mogelijke herinvulling van leegstaande winkelpanden.

¹⁵ Zie in het bijzonder "Vraag- en aanbodanalyse Stadsregio Arnhem-Nijmegen" mei 2012, p. 13.

Tabel 4.2 Bruto-marktruimte in m2 wvo per PDV/GDV-branche bij inwoneraantal 2025

	Bruto- marktruimte in m2 wvo	Aandeel PDV/GDV- concentratie- gebieden	M2 wvo/bvo	Bruto- marktruimte m2 bvo concentratie- gebieden
Wonen	-8.514	-4.257	80%	-5.321
Doe-het-zelf	387	194	80%	242
Tuincentra	12.539	6.270	49%	12.795
Sport	-1.069	-535	85%	-629
Elektro	-2.470	-1.235	85%	-1.453
Hobby, spel & media	-5.625	-2.813	85%	-3.309
Subtotaal PDV/GDV	-4.752	-2.376		2.325
Overige branches		2,3%		54
Totaal deelregio Noord				2.379
Wonen	-6.658	-3.329	80%	-4.161
Doe-het-zelf	2.504	1.252	80%	1.565
Tuincentra	-1.257	-629	49%	-1.283
Sport	1.680	840	85%	988
Elektro	2.862	1.431	85%	1.684
Hobby, spel & media	-2.950	-1.475	85%	-1.735
Subtotaal PDV/GDV	-3.819	-1.910		-2.942
Overige branches		8,1%		
Totaal deelregio Midden				-2.942
Wonen	9.536	4.768	80%	5.960
Doe-het-zelf	7.751	3.876	80%	4.844
Tuincentra	6.112	3.056	49%	6.237
Sport	-1.631	-816	85%	-959
Elektro	2.844	1.422	85%	1.673
Hobby, spel & media	-4.878	-2.439	85%	-2.869
Subtotaal PDV/GDV	19.734	9.867		14.885
Overige branches		5,0%		779
Totaal deelregio Zuid				15.664
Wonen	-5.636	-2.818	80%	-3.523
Doe-het-zelf	10.642	5.321	80%	6.651
Tuincentra	17.394	8.697	49%	17.749
Sport	-1.020	-510	85%	-600
Elektro	3.236	1.618	85%	1.904
Hobby, spel & media	-13.453	-6.727	85%	-7.914
Subtotaal PDV/GDV	11.163	5.582		14.268
Overige branches				832
Totaal regio				15.100

Bron: bewerking Ecorys

4.2 Netto-marktruimte PDV/GDV

Een winkelpand wordt in ons land door Locatus als leegstaande winkel geregistreerd indien redelijkerwijs verwacht mag worden dat in een leegstaand pand een verkooppunt van de detailhandel kan komen. Indien het pand buiten een regulier winkelgebied ligt dient het pand als winkel in gebruik te zijn geweest en als winkel te koop of te huur te staan.

Tabel 4.3.1 Relatief belang winkelleegstand op PDV/GDV-concentratiegebieden

	Leegstand concentratiegebieden 2019 (en 2016)	Potentiële nieuwe m2 bvo	Potentiële nieuwe m2 wvo	Leegstand / totaal wvo
Deelregio Noord	5.004 (13.827)	2.502	2.127	1,5%
Deelregio Midden	780 (853)	390	332	0,8%
Deelregio Zuid	6.662 (3.292)	3.331	2.831	4,5%
Totaal regio	12.446 (17.972)	6.223	5.290	2,1%

Bron: Locatus; bewerking Ecorys

Op basis van deze twee criteria is in de tabellen 4.3.1 en 4.3.2 vastgesteld hoeveel m2 wvo aan leegstaande winkelpanden aanwezig zijn in respectievelijk de PDV/GDV-concentratiegebieden die als zodanig in het RPD 2013 zijn aangewezen en op de overige bedrijventerreinen in de regio met meer dan 1.500 m2 wvo aan detailhandel.

Tabel 4.3.1 Relatief belang winkelleegstand op overige bedrijventerreinen met > 1.500 m2 detailhandel

	Leegstand overige bedrijventerreinen 2019 (en 2016)	Potentiële nieuwe m2 bvo	Potentiële nieuwe m2 wvo	Leegstand / totaal wvo
Deelregio Noord	3.321 (2.348)	1.661	1.411	2,4%
Deelregio Midden	1.000 (50)	500	425	2,1%
Deelregio Zuid	3.538 (1.033)	1.769	1.504	1,7%
Totaal regio	7.859 (3.431)	3.930	3.340	2,0%

Bron: Locatus; bewerking Ecorys

Zowel de situatie in mei 2019 als in april 2016 is aangegeven. In de afgelopen 3 jaren is de winkelleegstand op de PDV/GDV-concentratiegebieden in de regio afgenomen (-31%). De winkelleegstand op de overige bedrijventerrein met > 1.500 m2 PDV/GDV is meer dan verdubbeld. Deze beweging is in lijn met het detailhandelsbeleid van de regio.

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

De circa 6.225 m2 bvo potentieel aan nieuw PDV-GDV-aanbod, uit hoofde van de winkelleegstand in de PDV/GDV-concentratiegebieden (5.290 m2 wvo) komt overeen met 2,1% van de totale m2 wvo aan potentiële detailhandel op deze locaties. Voor de overige winkellocaties beslaat de 3.930 m2 bvo (circa 3.340 m2 wvo) circa 2,0% van de in totale potentiële detailhandel.

Deze beide percentages liggen ruim onder de 5% aan frictieleegstand die als noodzakelijk wordt gezien voor voldoende flexibiliteit in de opvolging van winkelbedrijven.

Tabel 4.4.1 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2025 voor de PDV/GDV-concentratiegebieden RPD 2013

	Bruto-marktruimte 2025 PDV/GDV- concentratiegebieden in m2 bvo	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden	Netto-marktruimte 2025 PDV/GDV- concentratiegebieden in m2 bvo
Deelregio Noord	2.379	2.502	-123
Deelregio Midden	-2.942	390	-3.332
Deelregio Zuid	15.664	3.331	12.333
Totaal regio	15.100	6.223	8.877

Bron: bewerking Ecorys

In de tabellen 4.4.1 en 4.4.2 is de bruto-marktruimte per deelregio verminderd voor het potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden. In de PDV/GDV-concentratiegebieden kan circa 6.225 m2 bvo aan leegstaande winkelpanden als potentiële detailhandel worden gezien en in de overige winkellocaties circa 3.930 m2 bvo. Deze volumes moeten in mindering worden gebracht op de bruto-marktruimte voor de soorten PDV/GDV-locaties.¹⁶

Tabel 4.4.2 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2025 voor overige winkellocaties

	Bruto-marktruimte 2025 overige winkellocaties in m2 bvo	Potentieel nieuw PDV/GDV-aanbod uit leegstaande winkelpanden	Netto-marktruimte 2025 overige winkellocaties in m2 bvo
Deelregio Noord	2.379	1.661	718
Deelregio Midden	-2.942	500	-3.442
Deelregio Zuid	15.664	1.769	13.895
Totaal regio	15.100	3.930	11.171

Bron: bewerking Ecorys

De netto-marktruimte voor de PDV/GDV-concentratiegebieden (circa 8.875 m2 bvo) en voor de overige winkellocaties (circa 11.170 m2 bvo) zouden tot het jaar 2025 aan het bestaande aanbod in de PDV/GDV-branches kunnen worden toegevoegd.

Tabel 4.4.3 Netto-marktruimte in m2 bvo tot 2025

	Netto-marktruimte 2025 PDV/GDV-concentratie- gebieden	Netto-marktruimte 2025 overige winkellocaties	Netto-marktruimte 2025 alle winkellocaties
Deelregio Noord	-123	718	595
Deelregio Midden	-3.332	-3.442	-6.775
Deelregio Zuid	12.333	13.895	26.228
Totaal regio	8.877	11.171	20.048

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 4.4.3 is aangegeven welke netto-marktruimte beschikbaar is, na vermindering voor leegstaande winkelpanden op de diverse bedrijventerreinen en na correctie van wvo's naar bvo's.

In totaal is voor de komende jaren circa 20.050 m2 bvo aan netto-marktruimte voor de PDV/GDV beschikbaar in de regio.

Deze uitkomsten moeten met de harde plancapaciteit worden geconfronteerd.

¹⁶ Het is niet mogelijk om de winkelleegstand in de reguliere winkelcentra en het overige, verspreid gelegen winkelaanbod hier te kwantificeren op een soortgelijke wijze.

5 Confrontatie marktruimte en plancapaciteit

Hoewel de netto-marktruimte (tabel 4.4.3) schijnbaar in absolute zin grote metrages aangeeft, gaat het relatief om een geringe uitbreidingsmarge: de circa 8.877 m² bvo (concentratielocaties) en 11.171 m² bvo (overige winkellocaties) aan netto-marktruimte (tabel 4.4.3) is gelijk aan zo'n 1,1% en 1,3% van de circa 791.000 m² bvo (553.800 m² wvo, zie: tabel 3.2) in de regio aanwezige detailhandel in de PDV- en GDV-branches. In dit hoofdstuk wordt deze netto-marktruimte (de vraag) vergeleken met de harde en zachte plancapaciteit (het aanbod). Eerst wordt ingegaan op de verschillen in uitkomsten voor wat betreft de marktruimte tussen het marktonderzoek van het RPD 2013 en het marktonderzoek van Ecorys voor dit rapport.

5.1 Vergelijking bruto-marktruimte RPD 2013 en Ecorys 2016/2019

Tabel 5.1 geeft een vergelijking van de bruto-marktruimte (in m² wvo) voor de diverse PDV- en GDV-branches volgens het marktonderzoek dat ten grondslag lag aan het RPD 2013; volgens de eerste versie van dit rapport en volgens deze actualisatie van het rapport (tabel 4.1). Het potentieel toe te voegen m² winkelvloeroppervlakte loopt sterk terug.

Tabel 5.1 Bruto-marktruimte m² wvo gehele regio, volgens RPD 2013, Ecorys 2016 en Ecorys 2019

	RPD 2013 ¹⁷	Ecorys 2016	Ecorys 2019
Wonen	10.100	22.955	-5.636
Doe-het-zelf	22.500	10.590	10.642
Tuincentra	27.700	12.080	17.394
Sport	3.000	730	-1.020
Elektro	9.450	-1.095	3.236
Hobby, spel & media	1.700	9.110	-13.453
Bruto-marktruimte (planperiode)	74.450 (2012-2017)	54.370 (2015-2020)	11.163 (2019-2025)
Aanwezig m ² wvo	539.422	591.298	553.798
Toe-/afname m ² wvo		51.876	-37.500
Groeimarge toekomst	13,8%	9,2%	2,0%

Bron: BRO 2012; RPD 2013; Ecorys 2016, bewerking Ecorys

Van 2013 tot 2016 werd twee derde deel van de bruto-marktruimte die BRO had berekend toegevoegd aan de bestaande winkelvoorraad in de regio. Na 2016 was nog circa 20.000 m² van deze bruto-marktruimte onbenut. De marktomstandigheden zijn zodanig gewijzigd dat voor de komende jaren nog slechts ongeveer de helft daarvan aan bruto-marktruimte beschikbaar is.

Door ontwikkelingen aan de kant van de vraag en aan de kant van het aanbod, is het aanwezig aantal m² wvo in de PDV/GDV-branches in de laatste 3 jaren met circa 37.500 m² wvo afgenomen. In deze jaren is de gemiddelde besteding per inwoner per PDV- en GDV-brancher minder hard gestegen dan de gemiddelde omzet per m². De omzet is nog niet in alle branches terug op het niveau van voor de crisis. Bovendien eist de uitwerking van de uitgroei van internet retail tol en zoeken sommige branches nog een adequate reactie op de uitdagingen van de opmars van één of meer doorgroeiende winkelketens (bijvoorbeeld: IKEA, Action).

¹⁷ BRO: "Vraag-aanbodanalyse Stadsregio Arnhem-Nijmegen" mei 2012, pagina 13; zie ook RPD 2013, pagina 22.

In algemene zin moet gezegd worden, dat vraag en aanbod in de PDV/GDV-branches vrijwel in evenwicht zijn. Bij de potentiële groei van het beschikbare aanbod (tabel 4.4.3) gaat het om een kleine groeimarge van circa 2%. Dit valt in principe binnen de afwijkingsmarge die in het algemeen wordt aangehouden voor prognoses.

In principe kan de kleine uitbreidingscapaciteit deels met de winkelleegstand worden ingevuld. Afgezien van de aard van de leegstaande winkelpanden en hun locatiekwaliteit.

Er bestaat daarom voldoende reden om voorzichtig om te gaan met de verdeling van de dunne groeimarge over de diverse PDV/GDV-locaties en de deelregio's.

5.2 Confrontatie netto-marktruimte en plancapaciteit

In deze paragraaf wordt de netto-marktruimte (in m2 bvo) geconfronteerd met de bestaande harde plancapaciteit op de diverse bedrijventerreinen. Eerst wordt ingegaan op de PDV/GDV-concentratiegebieden en daarna op de overige types winkellocatie.

5.2.1 Netto-marktruimte en plancapaciteit PDV/GDV-concentratiegebieden

Tabel 5.2 laat zien dat de netto-marktruimte in de gehele regio voor de PDV/GDV-concentratiegebieden voor de komende jaren structureel in een scheve verhouding komen te staan ten opzichte van de harde plancapaciteit voor deze concentratiegebieden.

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

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal regio
Netto-marktruimte	-123	-3.332	12.333	8.877
Harde plancapaciteit	59.050	6.100	--	65.150
Zachte plancapaciteit	--	--	20.000	--

Bron: bewerking Ecorys

Hierbij moet worden aangetekend dat de netto-marktruimte is bepaald op grond van het verwachte aantal inwoners in 2025 en geldt voor de planperiode 2019-2025. Na deze planperiode zal er sprake blijven van nieuwe uitgifte op de bedrijventerreinen en van opvolging van gebruik van bestaande bedrijfsruimte. Per saldo is er sprake van structurele overprogrammering.

Overaanbod harde plancapaciteit deelregio Noord

De belangrijkste verklarende factor voor de overcapaciteit in de deelregio Noord is de harde plancapaciteit voor Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf. Voor Centerpoort/Nieuwgraaf is in het RPD 2013 afgesproken dat dit concentratiegebied kan gaan uitgroeien tot de dominante PDV/GDV-locatie in de regio, die op bovenregionaal niveau haar publiek trekt. De versterking van deze locatie stijgt daarom boven het niveau van de deelregio's uit. Het bovenregionale omzet-trekkkracht is overigens in de berekening van de marktruimte verdisconteerd.

Vrijwel evenwicht in de deelregio Midden

Hoewel de deelregio Midden niet als een autonoom functionerende markt kan worden gezien, is er in deze deelregio voor de komende jaren per saldo geen sprake van een negatieve marktruimte. Zodra het nieuwe bestemmingsplan voor Elst Nieuwe Aamseweg 85 onherroepelijk wordt, is er geen plancapaciteit meer in deze deelregio, en zijn vraag en aanbod vrijwel in evenwicht.

Zachte plancapaciteit nodig voor deelregio Zuid

In de deelregio Zuid ontstaat een positieve (maar kleine) netto-marktruimte, deze marktruimte kan niet worden gefaciliteerd via de benutting van winkelleegstand (deze mogelijkheden zijn verdisconteerd bij de stap van bruto- naar netto-marktruimte). Bestuurlijk kan beoordeeld worden in hoeverre in deze deelregio harde plancapaciteit mogelijk zou moeten worden gemaakt.

5.2.2 Netto-marktruimte en plancapaciteit overige winkellocaties

Tabel 5.3 laat eenzelfde beeld zien voor de verhouding van de netto-marktruimte en de harde plancapaciteit in de PDV/GDV-branches voor de overige winkellocaties, dat wil zeggen de reguliere detailhandel, overige bedrijventerreinen en het verspreid aanbod.

Tabel 5.3 Vergelijking van netto-marktruimte PDV/GDV-branches voor alle overige winkellocaties met plancapaciteit voor PDV/GDV-aanbod voor de overige bedrijventerreinen, in m2 bvo

	Deelregio Noord	Deelregio Midden	Deelregio Zuid	Totaal Regio
Netto-marktruimte	718	-3.442	13.895	11.171
Harde plancapaciteit	32.770	0	27.250	60.020
Zachte plancapaciteit	0	0	0	0

Bron: bewerking Ecorys

Per saldo is er ook hier sprake van structurele overprogrammering. Tabel 5.3 laat zien dat de plancapaciteit per deelregio (het aanbod) groter is dan de netto-marktruimte (de vraag). Tabel 3.5 geeft aan op welke PDV-locaties, die niet als concentratiegebied zijn aangewezen, het te veel aan harde plancapaciteit is mogelijk gemaakt.

5.2.3 Overprogrammering verminderen

De marktruimte voor toe te voegen PDV/GDV (de ruimtevrage) was 3 jaar geleden al kleiner dan de plancapaciteit (het ruimteaanbod), zowel op het schaalniveau van de deelregio's als van de diverse branches. De marktruimte voor toe te voegen aanbod is sedertdien aanzienlijk kleiner geworden. Er is sprake van mismatch tussen vraag en aanbod en van overcapaciteit aan plancapaciteit.

De doelstellingen van het beleid zoals deze zijn overeengekomen in hoofdstuk 5 en 6 van het regionaal programma detailhandel (2013) en – met betrekking tot PDV/GDV - in het regionaal programma werklocaties "Ruimte voor economische Ontwikkeling" (september 2017) zijn nog steeds valide: er is alle reden om controle te blijven houden op de regionale groei van de PDV/GDV-voorraad, onder meer door de plancapaciteit te verkleinen.

Bijlagen

I. Verklarende woordenlijst

Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker

Detailhandel (als activiteit)

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

Reguliere detailhandel

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

Branche

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

Niet-winkelaankopen

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

Winkel

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

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo)

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

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

Bruto-vloeroppervlakte (bvo)

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

Koopstromenonderzoek

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

Koopkracht

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

Koopkrachtbinding

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

Omzettoevloeiing

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

Haalbare omzet

De vermenigvuldiging van aantal inwoners 2025, voor inkomenselasticiteit gecorrigeerd bestedingsbedrag en haalbare regionale binding, verhoogd voor omzettoevloeiing

Haalbaar aantal m2 wvo

De uitkomst van de deling van haalbare omzet door normatieve vloerproductiviteit per PDV/GDV-branche, dit is het totaal aantal m2 wvo dat in de regio of de deelregio beschikbaar zou kunnen zijn per PDV/GDV-branche in het jaar 2025.

Bruto-marktruimte (= distributieve ruimte)

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

Netto-marktruimte

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

Overcapaciteit

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

Harde plancapaciteit

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

Plancapaciteit, via ontheffing

Het aantal m2 bvo dat volgens het geldende bestemmingsplan pas na een ontheffing en/of de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid door het bevoegd gezag kan worden toegelaten. De Afdelingskamer van de Raad van State heeft op 14 februari 2018 uitgesproken, dat niet-benutte wijzigingsbevoegdheid niet onder harde plancapaciteit valt (ECLI:RVS:2018:522)

Zachte plancapaciteit

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

Verborgen plancapaciteit

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

Overprogrammering

De totale plancapaciteit is groter dan de netto-marktruimte

Onderprogrammering

De totale plancapaciteit is kleiner dan de netto-marktruimte

ABC-goederen

Groothandel, tussenhandel en detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en landbouw-werktuigen, alsmede reparatie van en handel in onderdelen voor deze vervoersmiddelen en accessoires met betrekking tot het gebruik van de voertuigen. Het deel van de handel in ABC-goederen dat onder detailhandel valt, wordt in bestemmingsplannen vaak geschaard onder volumineuze detailhandel.

Volumineuze detailhandel

Volgens de Raad van State: detailhandel, waar de *goederen vanwege hun aard en omvang een relatief groot oppervlak voor de uitstalling nodig hebben*. Het accent ligt niet op de grootte van de goederen, maar op de grootte van het oppervlak dat nodig is voor de uitstalling. Meestal: detailhandel (als activiteit). De definitie kan per bestemmingsplan verschillen.

Perifere detailhandel = PDV (= perifere detailhandelsvestigingen)

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

Detailhandel in-en-om-het-huis

Detailhandel in de PDV-branches alsmede detailhandel in elektro

PDV/GDV-locatie

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

GDV (= grootschalige detailhandelsvestigingen)

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

Bouwmarkt

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

Tuincentrum

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

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

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

De locaties die in het RPD 2013 zijn benoemd als concentratiegebied voor PDV/GDV zijn blauw gearceerd. De overige locaties betreffen andere bedrijventerreinen met meer dan 1.500 m2 wvo aan detailhandel.

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

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

De vier laatste kolommen geven de m2 bvo van leegstaande winkelpanden in mei 2019 aan.

			wvo	wvo	wvo
	Gemeente	PDV/GDV-locatie > 1.500 m2 wvo	Wonen	Doe-het-zelf	Tuinentra
1	Arnhem	Presikhaaf II (Ringoven, Veldoven, Vlamoven)	1670	1910	
2	Arnhem	Rijkerswoerd-Hazenkamp (Gamma)		2855	
3	Arnhem	Het Broek, waaronder winkelcentrum Lely (6052 m2 wvo)	3669	3550	
4	Arnhem	IJsseloord II (Karwei) Delta	70	3860	
5	Arnhem	De Overmaat (Mantel Tweewielers)			
6	Arnhem	Beverweerdlaan (Intratuin Presikhaaf)			6660
7	Arnhem	Olympus Park (Rijnhal) Arnhem-Zuid Decathlon			
8	Arnhem	Amsterdamse Hoek (Praxis, Jumbo, LIDL)	700	2429	579
9	Arnhem	Plattenburg (Schaapsdrift, bij Velperweg - Praxis)		2115	
10	Arnhem	Meubelplein Arnhem Zuid (woonboulevard Elden)	17316	3210	
11	Duiven	Graafstaete (Intratuin, Gamma)	9126	4200	15655
12	Duiven	Centerpoort/Nieuwgraaf (IKEA Praxis)	34294	7701	
13	Montferland	Kilder - Wehlseweg/Molenweg (Bulsink)	2243		
14	Montferland	Beek - Sint Jansgildestraat (De Jager Meubelen)	2500		1100
15	Montferland	s-Heerenberg Lengelseweg-Grensstraat	2688	2305	
16	Rheden	Dieren - Kanaalzone (Spankerenseweg, Praxis)	580	2978	
17	Westervoort	Het Ambacht (Het Vergun, Het Hazeland)	1204	530	100
18	Zevenaar	Spoorallee (7poort)			
19	Zevenaar	Ooij, Pannerdenseweg en Slenterweg (GroenRijk, Schepers)			5072
20	Zevenaar	Lathum - Koestraat (Rutgers Recreatie)			
21	Zevenaar	Hengelder	12022		
22	Zevenaar	Tatelaar	14072	4848	
	Noord	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	102154	42491	29166
	Noord	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	86830	19959	15655
	Noord	Overige bedrijventerreinen > 1.500 m2			
23	Lingewaard	Gendt/Bemmel, Langstraat (bij Gendt)	3200		1756
24	Lingewaard	Houtakker I (Bemmel)		1755	
25	Lingewaard	Pannenhuis 1 Huissen (Jansen, Praxis)	16718	3494	
26	Overbetuwe	Valburg - Hoogsestraat (bloemisterij Willemsen)			1696
27	Overbetuwe	Heteren – Poort van Midden Gelderland (Noord + Zuid)	4784	125	
28	Overbetuwe	Elst - De Aam Industrieweg Oost (Aamsepoort)	5038	3236	9353
29	Overbetuwe	Elst - De Aam (overig)	2747	243	
	Midden	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	32487	8853	12805
	Midden	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	21756	6730	9353
	Midden	Overige bedrijventerreinen > 1.500 m2			
30	Berg en Dal	Groesbeek – Bedrijventerrein I/II + De Mies (Industrieweg/Ambachtsweg)	6201	2008	
31	Beuningen	Van Heemstraweg (tuincentrum Bull)	150		5034
32	Beuningen	De Heuve (Hadrianussingel/Claudiuslaan, Gamma / TopShelf)	7805	4525	6100
33	Druten	Westerhout (Nijverheidsweg, Industrieweg)	2566	180	
34	Druten	Westerhout Zuid (Energieweg, Karwei)		2497	
35	Heumen	Malden Rijksweg - Intratuin			8857
36	Heumen	Malden - Broekkant (Tuinwereld)			2870
37	Heumen	Sluispoort en Sluisweg (Praxis, Schutkolk)	400	3141	
38	Nijmegen	Ressen vlek 14			
39	Nijmegen	Mercuriuspark (Energieweg e.o.)	1332	7150	
40	Nijmegen	Goffert (Gamma)		4750	
41	Nijmegen	Oosterhout Griftdijk (Bristol, KlusWijs)		900	
42	Nijmegen	Van Rosenbergweg (Praxis)	920	3653	
43	Nijmegen	Woonboulevard Novium (Dukenburg)	20422		
44	Wijchen	Bedrijventerrein Bijsterhuizen (Zesweg)	2540	100	6184
45	Wijchen	BT Nieuweweg: Stationslaan (Leen Bakker, Atlantic)	3741	70	
46	Wijchen	BT Nieuweweg: Woondrome Wijchen	13560		
47	Wijchen	Bedrijventerrein Nieuweweg (overig, verspreid)	15567	3244	
	Zuid	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	75204	32218	29045
	Zuid	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	41787	4525	6100
	Zuid	Overige bedrijventerreinen > 1.500 m2			
	Totaal	PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	209845	83562	71016
	Totaal	PDV/GDV concentratiegebieden RPD 2013	150373	31214	31108
	Totaal	Overige bedrijventerreinen > 1.500 m2			

	wvo	wvo	wvo	wvo	wvo	bvo	bvo	bvo	bvo
	Sport	Elektro	Hobby, spel & media	Overig detailhandel	Totaal detailhandel	Aanvangs-frictie	Langdurig	Structu-reel	Totaal leegstand
1	550	275		190	4595			510	510
2				450	3305				0
3	1213		50	4215	12697	50	600	1835	2485
4					3930				0
5			1642		1642			250	250
6					6660				0
7	3600				3600				0
8				2288	5996				0
9		87		200	2402	150			150
10	700	1500	1479	1845	26050		893		893
11					28981				0
12	3750	5847			51592				0
13					2243				0
14	173		80		3853				0
15					4993				0
16					3558			400	400
17			50	775	2659		400		400
18				0	0				0
19					5072				0
20	1500				1500	50			50
21				1206	13228			4111	4111
22			471	180	19571				0
	11486	7709	3772	11349	208127	250	1893	7106	9249
	8050	7347	1950	3231	143022	0	893	4111	5004
						250	1000	2995	4245
23				1407	6363				0
24	450			45	2250				0
25				1195	21407				0
26					1696	30			30
27	1175	155	1825	120	8184				0
28					17627		780		780
29			395	3348	6733	1733			1733
	1625	155	2220	6115	64260	1763	780	0	2543
	0	0	0	1195	39034	0	780	0	780
						1763	0	0	1763
30			350	210	8769				0
31					5184				0
32	4720		120	2936	26206	1000	3579	500	5079
33	1022		200	1706	5674	378			378
34					2497				0
35					8857				0
36					2870				0
37		450		850	4841				0
38					0				0
39					8482				0
40				200	4950	800			800
41				1562	2462				0
42	85				4658				0
43					20422			921	921
45	25		152	880	9881				0
46			650	108	4569	30			30
47	150	154		75	13939	220	442		662
48		40	200		19051	100		493	593
	6002	644	1672	8527	153312	2528	4021	1914	8463
	4870	154	120	3011	60567	1220	4021	1421	6662
						1308	0	493	1801
	19113	8508	7664	25991	425699	4541	6694	9020	20255
	12920	7501	2070	7437	242623	1220	5694	5532	12446
						3321	1000	3488	7809

III. Branche-indeling

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

Sport

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

Hobby, spel & media

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

Tuincentra

37.130.558-Tuincentrum

Elektro

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

37.150.537-Telecom

37.150.639-Witgoed

37.150.642-Electro

37.170 Doe-het-zelf

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

Wonen

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

Overige detailhandel in-en-om-het-huis

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

IV. Performance PDV/GDV-concentratiegebieden

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

IV.1 Omzet en grootte PDV/GDV-concentratiegebieden

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

Deze PDV/GDV-locatie werd in het besluit van de voormalige Stadsregioraad over het RPD 2013 aanwezen als de regionaal verzorgende toplocatie rond het thema in-en-om-het-huis. Centerpoort/Nieuwgraaf wordt gesecondeerd door de Graafstaete. Worden beide locaties opgeteld, dan doen zij 63% van de omzet op 33% van het oppervlakte en is de index van de vloerproductiviteit bijna het dubbele (1,91 x) die van het gemiddelde van alle PDV/GDV-concentratiegebieden samen.

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

	Omzet- verhouding	Oppervlakte- verhouding	Index vloer- productiviteit	Oppervlakte in m2 wvo	Leegstand in m2 bvo
Arnhem Olympuspark	--	1,5%	--	3.600	--
Meubelplein Arnhem-Zuid	16,0%	10,7%	1,50	26.050	893
Duiven Graafstaete	6,6%	11,9%	0,55	28.981	--
Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf	56,2%	21,0%	2,68	51.268	--
Zevenaar Hengelder	1,8%	5,5%	0,33	13.228	4.111
Zevenaar Tatelaar	6,7%	8,1%	0,83	19.571	--
Zevenaar Spoorallee	--	--	--	--	--
Huissen Pannenhuis	6,3%	8,8%	0,72	21.407	--
Elst de Aam (Aamsepoort)	6,4%	7,3%	0,87	17.627	780
Beuningen de Heuve	3,5%	10,8%	0,33	26.206	5.079
Nijmegen Ressen	--	--	--	--	--
Nijmegen Novium	14,0%	8,4%	1,67	20.422	991
Wijchen Woondrome	5,6%	5,7%	0,98	19.051	593
PDV/GDV RPD 2013	100%	100%	1,00	242.623	12.446

Bron: Locatus 2019, regionaal koopstromenonderzoek 2016, bewerking Ecorys

Op de tweede positie functioneren de woonboulevard van Arnhem en Nijmegen. De vloerproductiviteit-index is lager dan die van de combinatie van Centerpoort/Nieuwgraaf en Graafstaete, maar nog ruim boven die van alle PDV/GDV-concentratiegebieden samen.

Spelers van de derde positie zijn de Wijchense woonboulevard Woondrome (dichtbij Novium); de Aamsepoort in Elst; het Pannenhuis in Huissen (Janssen) en de Tatelaar in Zevenaar. De vloerproductiviteit zit onder het gemiddelde van de concentratiegebieden samen. De concentratiegebieden De Heuve en Tatelaar kennen een laagste vloerproductiviteit.

De winkelleegstand in deze concentratiegebieden was 3 jaar geleden nog in totaal 18.870 m2 wvo. De winkelleegstand is in deze jaren met een derde deel afgenomen, vooral op de woonboulevard van Arnhem en op bedrijventerrein Hengelder, Tatelaar en Pannenhuis. Op de locatie de Heuve in Beuningen is de winkelleegstand flink toegenomen. Drie jaar geleden was dat al 1.850 m2 wvo.

IV.2 Branchering PDV/GDV-locaties RPD 2013

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

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

	Branchering alle PDV/GDV-locaties > 1.500 m2 wvo	Branchering PDV/GDV-concentratiegebieden
Wonen	49,3%	62,0%
Doe-het-zelf	19,6%	12,9%
Tuinentra	16,7%	12,8%
Sport	4,5%	5,3%
Elektro	2,0%	3,1%
Hobby, spel & media	1,8%	0,9%
Overige detailhandel	6,1%	3,1%
Totaal detailhandel	100%	100%

Bron: Locatus 2019, bewerking Ecorys

Detailhandel in wonen beslaat met afstand de meeste vierkante meters. In de in het RPD 2013 aangewezen concentratiegebieden is detailhandel in wonen relatief nog belangrijker dan op de PDV-locaties op de overige bedrijventerreinen. Ook doe-het-zelf en tuinentra zijn met een aanzienlijk winkelvloeroppervlak vertegenwoordigd, waarbij de concentratiegebieden wat achter blijven. Dit zou bijvoorbeeld ingelopen kunnen worden na de (voorgenomen) opening van één of meer bouwmarkt/tuinentrum combinaties. Alle overige branches nemen samen zo'n 10% van de detailhandelsoppervlakte op de PDV/GDV-locaties in deze regio in.

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

	Wonen	Doe-het-zelf	Tuinentra	Sport	Elektro	Hobby, spel & media	Overig detailh.
Arnhem Olympuspark				100%			
Meubelplein Arnhem-Zuid	66,5%	12,3%		2,7%	5,8%	5,7%	7,1%
Duiven Graafstaete	31,5%	14,5%	54,0%				
Duiven Centerpoort/Nieuwgraaf	66,5%	14,9%		7,3%	11,3%		
Zevenaars Hengelder	90,9%						9,1%
Zevenaars Tatelaar	71,9%	24,8%				2,4%	0,9%
Zevenaars Spoorallee							
Huissen Pannenhuis	78,1%	16,3%					5,6%
Elst Aamsepoort	28,6%	18,4%	53,1%				
Beuningen de Heuve	29,8%	17,3%	23,3%	18,0%		0,5%	11,2%
Nijmegen Ressen							
Nijmegen Novium	100%						
Wijchen Woondrome	97,3%			1,1%	1,1%		0,5%
Concentratiegebieden PDV/GDV	62,0%	12,9%	12,8%	5,3%	3,1%	0,9%	3,1%

Bron: Locatus 2019, bewerking Ecorys

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

IV.3 Kwaliteitsbeleving PDV/GDV-locaties

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

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

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

Bron: I&O/Ecorys 2016

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

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

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

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

Bron: regionaal koopstromenonderzoek 2016, bewerking Ecorys

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



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

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

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas