

# **Distributieplanologisch onderzoek volumineuze detailhandel kern Barneveld 2020-2030**

Naar aanleiding van voorgenomen  
verplaatsing van Gamma in Barneveld

Opdrachtgever: Filippo Groep Ermelo

Rotterdam, 2 februari 2021





# **Distributieplanologisch onderzoek volumineuze detailhandel kern Barneveld 2020-2030**

Naar aanleiding van voorgenomen verplaatsing van Gamma in Barneveld

Opdrachtgever: Filippo Groep Ermelo

Wilbert Kroesen

Rotterdam, 2 februari 2021



# Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Voorgestelde winkelontwikkeling	7
1.2	Geen bestaand stedelijk gebied en de geldende bestemming	8
1.3	Centrale vraagstelling en leeswijzer	9
2	Behoeft volumineuze detailhandel	10
2.1	Verzorgingsgebied en aantal inwoners	10
2.1.1	Afbakening verzorgingsgebied	10
2.1.2	Prognose inwoners gemeente en hoofdkern	11
2.2	Kwantitatieve behoefte	12
2.2.1	Kengetallen voor relevante vormen volumineuze detailhandel	12
2.2.2	Kwantitatieve behoefte doe-het-zelf detailhandel en bouwmarkten	13
2.2.3	Kwantitatieve behoefte detailhandel in woninginrichting en voor gemengde woonzaken	14
2.3	Kwalitatieve overwegingen	17
2.3.1	Functionaliteit: kwaliteit doe-het-zelf detailhandel	17
2.3.2	Ruimtelijke structuur PDV Barneveld	19
3	Alternatieve locaties en detailhandelsbeleid	21
3.1	Eventuele alternatieve locaties	21
3.1.1	Alternatieve locaties: aanwijzing van PDV-concentratiegebieden	21
3.1.2	Transformatie van alternatieve locaties, op korte termijn	21
3.2	Gemeentelijk, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid	22
3.2.1	Regionale aanwijzing van de planlocatie als PDV-concentratiegebied	22
3.2.2	Zo min mogelijk uitbreiding van het regionale PDV-aanbod met nieuwe meters	23
3.2.3	Branchering en maatvoering volumineuze detailhandel en PDV	24
3.2.4	Leegstandsbestrijding	24
4	Conclusies: ladder duurzame verstedelijking	26



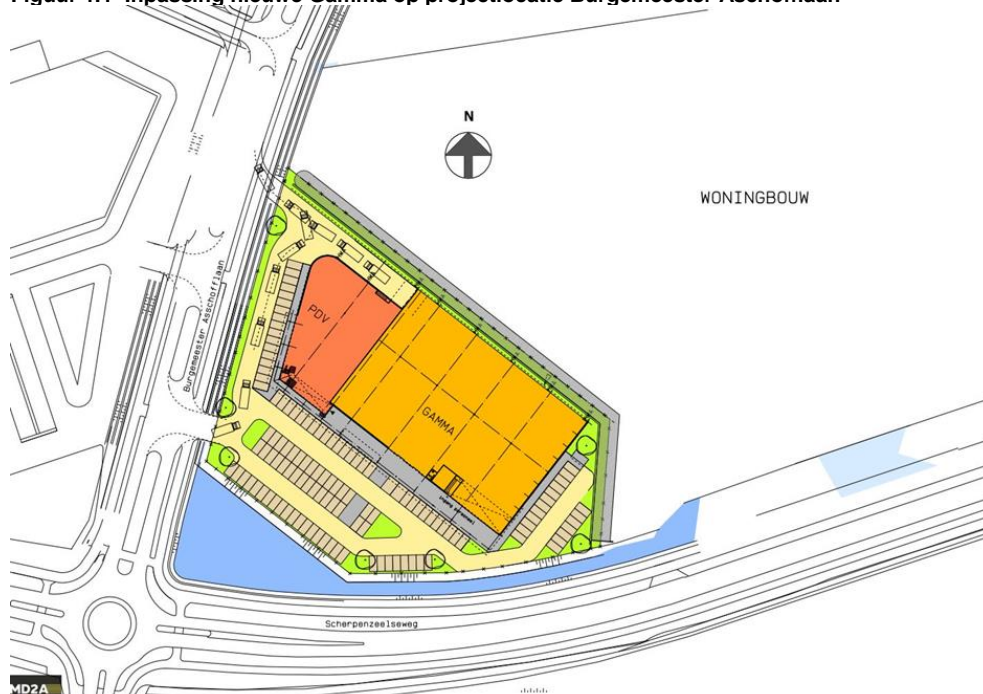
# 1 Inleiding

Op verzoek van Filippo Groep, exploitant van de Gamma aan de Rozenstraat in Barneveld, heeft Ecorys het voornemen om deze bouwmarkt te verplaatsen naar een locatie aan de Burgemeester Aschofflaan, tegenover de Intratuin, getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 1.1 Voorgestelde winkelontwikkeling

De Gamma aan de Rozenstraat, ten westen van de Barneveldse binnenstad, is 1.925 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte (= wvo). Na oplevering van een nieuw pand aan de Burgemeester Aschofflaan wordt de locatie aan de Rozenstraat naar verwachting herontwikkeld tot woningbouw. Filippo Groep is eigenaar van grond en opstal aan de Rozenstraat.

**Figuur 1.1 Inpassing nieuwe Gamma op projectlocatie Burgemeester Aschofflaan**



Bron: MD2A 2020

Filippo Groep heeft aan de Burgemeester Aschofflaan en de Scherpenzeelseweg (de zuidelijke ringweg) de betreffende agrarische gronden verworven. Op een groot deel van deze gronden zal woningbouw worden gerealiseerd. Op de hoek van de Burgemeester Aschofflaan en de buitenringweg de Scherpenzeelseweg wil Filippo het volgende programma gaan realiseren:

- een **bouwmarkt** van circa 2.695 m<sup>2</sup> wvo of 3.330 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (= bvo), met ca. 3.175 m<sup>2</sup> bvo op begane grond en ca. 155 m<sup>2</sup> bvo personeelsvoorzieningen op etage;
- circa 1.820 m<sup>2</sup> wvo of 2.140 m<sup>2</sup> bvo op de begane grond en eerste verdieping voor **overige volumineuze detailhandel** (in figuur 1.1 benoemd als 'PDV');
- **in totaal** kan het gaan om circa 4.515 m<sup>2</sup> wvo of 5.470 m<sup>2</sup> bvo.

De gemeente overweegt om de gronden van het project in het nieuwe bestemmingsplan aan te wijzen voor volumineuze detailhandel. Hieronder wordt verstaan detailhandel die vanwege de

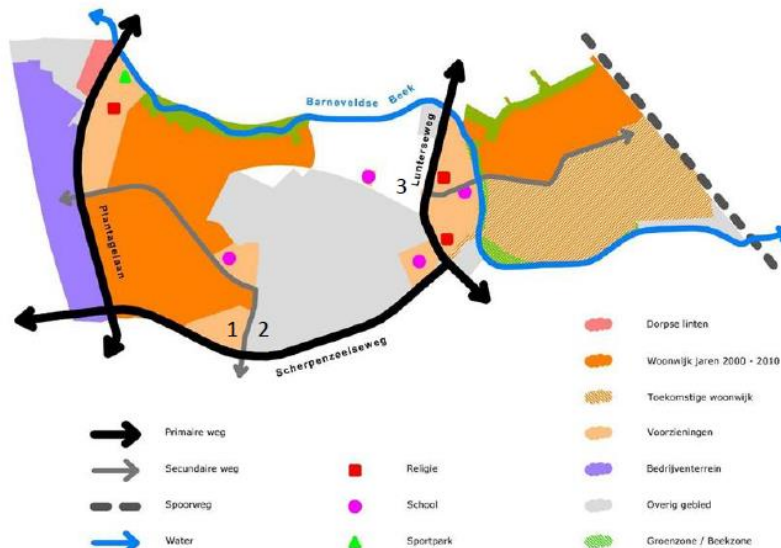
omvang van de gevoerde artikelen een grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling. Dit met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'sdh-1' (dit is de bouwmarkt-oppervlakte op figuur 1.1) alleen de specifieke vorm van detailhandel 'bouwmarkt' en ter plaatse van de aanduiding 'sdh-3' (dit is de PDV-oppervlakte op figuur 1.1) alleen de specifieke vorm van detailhandel 'kringloopwinkel' planologisch mogelijk gemaakt zullen worden.

Verder zal worden geregeld, dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning in afwijking van de bovenstaande regels kan toestaan dat ook andere perifere detailhandelsvestigingen (= PDV) kunnen worden gevestigd, mits deze geen ernstige ruimtelijke effecten oproepen die kunnen leiden tot een duurzame ontwrichting van de lokale distributieve structuur. Met distributieplanologisch onderzoek en ladderonderzoek kan dan worden getoetst of een dergelijke afwijking in lijn is met het PDV-beleid van de regio Foodvalley.

## 1.2 Geen bestaand stedelijk gebied en de geldende bestemming

De meeste nieuwe woningen in de hoofdkern Barneveld zullen in de eerst komende jaren in de nieuwe wijk De Burgt-Veller en omstreken worden gebouwd, namelijk circa 1.000 woningen.

**Figuur 1.2 Ruimtelijke structuurschets 'De Burgt -Veller e.o.'**



Bron: toelichting bestemmingsplan 'De Burgt - Veller e.o.'

1 = het bestaande Intratuin-tuincentrum

2 = projectlocatie nieuwe Gamma-bouwmarkt (2.695 m2 wvo)

3 = buurtvoorzieningspunt met Jumbo-supermarkt

Het in figuur 1.2 grijs en wit gekleurde middelgebied van de ruimtelijke structuurschets van het nieuwe stadsdeel De Burgt - Veller e.o. was als "overig gebied" bedoeld. Ter plaatse van de het project aan de Burgemeester Aschofflaan (2) is het feitelijk ruimtelijk karakter nog vooral agrarisch.

Het gehele middengebied is echter in de laatste jaren aan het veranderen, sinds het gebied in de 'Structuurvisie Kernen Barneveld 2022' werd aangewezen als 'woongebied in voorbereiding' en als 'zoekgebied voorzieningen - korte termijn'.



Figuur 1.3 Ruimtelijke structuurschets ten behoeve van 'De Burgt -Veller e.o.'



Bron: Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Burgt-Veller e.o.' geeft voor de Gamma-locatie aan de Burgemeester Aschofflaan nog de bestemming agrarisch gebied. Om de voorgestelde nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, moet de bestemming worden herzien. Dit rapport toetst in hoeverre het winkelproject voldoet aan de vereisten die vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking worden gesteld, om de voorziene nieuwe bestemming mogelijk te kunnen maken.

### 1.3 Centrale vraagstelling en leeswijzer

De centrale vraagstelling van dit onderzoek is daarmee als volgt:

In hoeverre voldoet de aan de Burgemeester Aschofflaan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling aan de vereisten van de ladder duurzame verstedelijking, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening?

In [hoofdstuk 2](#) wordt de behoefte (de uitbreidingscapaciteit) aan de voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling aan de Burgemeester Aschofflaan voorziene programma onderzocht.

In [hoofdstuk 3](#) wordt nagegaan in hoeverre er alternatieve locaties voorhanden zijn, die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijk geschikter zouden kunnen zijn. Daarbij wordt tevens nagegaan in hoeverre er op korte termijn leegstaande winkelpanden via transformatie of anderszins geschikt te maken zijn voor de vormen van detailhandel die voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn voorzien. Tevens wordt daarbij nagegaan in hoeverre het plan past binnen het gemeentelijk, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid.

In [hoofdstuk 4](#) worden conclusies getrokken en wordt de centrale vraagstelling beantwoord.

## 2 Behoeft volumineuze detailhandel

In hoofdstuk 2 wordt de uitbreidingscapaciteit aan de voor de nieuwe winkelontwikkeling aan de Burgemeester Aschofflaan voorziene programma onderzocht. In paragraaf 2.2 wordt de kwantitatieve behoefte onderzocht en in paragraaf 2.3 de kwalitatieve behoefte. Eerst wordt in paragraaf 2.1 het verzorgingsgebied afgebakend.

### 2.1 Verzorgingsgebied en aantal inwoners

In deze paragraaf wordt het verzorgingsgebied van de nieuwe ontwikkeling afgebakend. Voor het primaire verzorgingsgebied, zijnde de kern Barneveld, worden de binding, de toevloeiing en het aantal inwoners nu en in de toekomst bepaald.

#### 2.1.1 Afbakening verzorgingsgebied

In tabel 2.1 is met behulp van het laatste regionale koopstromenonderzoek dat betrekking had op de gemeente Barneveld<sup>1</sup> vastgesteld waar de omzet van de twee voor het onderhavige project meest relevante vormen van volumineuze detailhandel vandaan komt.<sup>2</sup>

Tabel 2.1 Omzetherkomst van detailhandel in doe-het-zelf en woninginrichting in kern Barneveld

	Doe-het-zelf detailhandel	Detailhandel in woninginrichting
<b>Kern Barneveld</b>	<b>68%</b>	<b>57%</b>
Overig gemeente Barneveld	12,8%	13,9%
Gemeente Ede	6,4%	9,7%
Overig regio Foodvalley	0,6%	6,3%
Overige verzorgingsgebied	9,6%	(niet bekend)
Van elders	2,6%	12,6%
<b>Omzettoevloeiing</b>	<b>32%</b>	<b>43%</b>
<b>Totaal omzet</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: Koopstromenonderzoek regio Foodvalley 2018 en klantenherkomstonderzoek Gamma 2019; bewerking Ecorys

Deze basisgegevens zijn (specifiek voor de doe-het-zelf detailhandel) vergeleken met klantenherkomstonderzoek van de Gamma in Barneveld. Dit maakte het mogelijk om de omzetaandelen van de componenten 'overige verzorgingsgebied' (het deel van het verzorgingsgebied dat buiten de regio Foodvalley ligt) en 'van elders' (het omzetdeel dat van buiten het verzorgingsgebied toevloei) te splitsen. Het klantenherkomstonderzoek van Gamma geeft aan dat de gemeenten Amersfoort, Leusden, Putten, Renswoude, Scherpenzeel en Woudenberg tot het 'overige verzorgingsgebied' behoren, naast enkele westelijke buitengebieden van de gemeente Apeldoorn.

Voor de detailhandel in woninginrichting kon niet worden beschikt over klantenherkomstonderzoek. Bij het regionaal koopstromenonderzoek Foodvalley 2018 is geënkquêteerd onder de inwoners van de gemeenten van Foodvalley en in de rand van gemeenten rondom. Het onderzoeksbureau heeft deze gegevens geïntegreerd met die van het Randstad Koopstromenonderzoek 2018. De bron laat

<sup>1</sup> I&O Research: "Koopstromenonderzoek Foodvalley 2018" (april 2019)

<sup>2</sup> De regio Foodvalley rekent volgens haar PDV-nota 2019 de detailhandel in doe-het-zelf en woninginrichting en de tuincentra tot PDV. De provincie Gelderland rekent volgens haar Omgevingsverordening tot de volumineuze detailhandel deze PDV, naast handel in auto's boten en caravans en detailhandel die uit veiligheidsoverwegingen niet in winkelgebieden kan worden gevestigd.

het niet toe om het omzetdeel dat uit het 'overige verzorgingsgebied' komt te bepalen. De in tabel aangegeven 12,6% komt deels uit het 'overige verzorgingsgebied' en daarnaast uit de rest van de Randstad. Het deel van de omzet dat van buiten de Randstad komt is onbekend. De bestedingen van verblijfstoeristen op de Veluwe en van dagtoeristen die Barneveld bezoeken zijn niet betrokken bij het koopstromenonderzoek. De twee omzetcomponenten 'overige verzorgingsgebied' en 'van elders' van de detailhandel in woninginrichting in de kern Barneveld zijn daarom niet bekend. De haalbare omzet voor de detailhandel in woninginrichting, die in deelparagraaf 2.2.3 wordt berekend, wordt daardoor in enige mate onderschat.

### 2.1.2 Prognose inwoners gemeente en hoofdkern

Het is gewoonte om marktontwerpingen van programma's, die mogelijk gemaakt gaan worden in een bestemmingsplan, te baseren op een planduur van 10 jaar. Daarom zijn berekeningen in dit rapport gebaseerd op een vergelijking van de marktsituatie op dit moment (begin 2020) vergeleken met die over 5 jaar (begin 2025) en over 10 jaar (begin 2030). In deze deelparagraaf wordt ook wat verder in de toekomst gekeken (begin 2035).

Het inwonertal van de gemeente Barneveld is van ruim 56.300 personen begin 2017 naar ruim circa 59.082 inwoners per januari 2020 toegenomen. Niet alleen dankzij een natuurlijke groei, maar ook als gevolg van een vestigingsoverschot van mensen van buiten de gemeente Barneveld. Uit onderzoek blijkt dat deze verhuisstroom structureel van aard is, mede vanwege het aantrekkelijke woonklimaat van onder andere regio Foodvalley.<sup>3</sup>

**Tabel 2.2 Ontwikkeling aantal inwoners gemeente Barneveld en kern Barneveld**

	Gemeente Barneveld	Aandeel kern Barneveld	Inwoners kern Barneveld
01/01/2010	52.490	57,1%	29.960
01/01/2015	54.705	58,0%	31.745
01/01/2020	59.080	59,0%	34.800
01/01/2025	62.720	61,1%	36.930
01/01/2030	66.360	60,9%	38.850
01/01/2035	70.000	61,8%	43.285

Bron: CBS 2020, gemeente Barneveld 2020, bewerking Ecorys

De laatste Primos-prognoses voor de totale gemeente gaan uit van circa 61.620 inwoners in 2025; circa 63.910 inwoners in 2030; circa 66.080 inwoners in 2035 en circa 63.910 inwoners in 2040. Inmiddels zijn er plannen om het inwoneraantal harder te laten groeien. In het jaar 2035 moet de grens van 70.000 inwoners worden gepasseerd.

In tabel 2.2 is doorgerekend wat dit betekent voor het inwoneraantal in de hoofdkern Barneveld, uitgaande van de historische groei van het aandeel van deze hoofdkern in het totaal aantal inwoners van de gemeente. Dat de kern Barneveld met 34.800 inwoners in 2020 groeit naar 38.850 in 2030 en daarna blijft doorgroeien ligt in de lijn der verwachtingen. De afgelopen 10 jaar zijn er in de kern circa 4.850 inwoners bijgekomen. Tabel 2.2 gaat er van uit dat tot het jaar 2030 iets meer dan 4.000 inwoners bijkomen.

In de Woonvisie 2021-2025 zal de gemeente stilstaan bij de woningbehoefte in de verschillende kernen en de volkshuisvestelijke opgaven die er voor de diverse woonkernen liggen, uitgaande van de ambitie voor het jaar 2035. In de afgelopen drie jaar waren er jaarlijks gemiddeld ruim 500 woningopleveringen. Voor de eerst komende 10 jaren is er in de Structuurvisie 2030 een (hogere) ambitie van 450-500 nieuwe woningen per jaar neergelegd.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> RIGO: "Woningmarktonderzoek Barneveld" (2019).

<sup>4</sup> Gemeente Barneveld: "Plan van aanpak voor de op te stellen woonvisie 2021-2025" (2019).

In de op te stellen Omgevingsvisie zal de vraag aan de orde komen, in welke mate dit tempo moet worden aangehouden en wat dit betekent voor de daarbij benodigde voorzieningen in de diverse woonkernen van de gemeente. In de afgelopen jaren zijn er in alle kernen woningen aan de voorraad toegevoegd. De verdeling over de kernen is echter niet overal hetzelfde geweest en in sommige kernen is in de afgelopen jaren te weinig gebeurd.

## 2.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf wordt berekend welke uitbreidingscapaciteit er ontstaat in de komende 10 jaren voor de twee delen van de volumineuze detailhandel die relevant zijn voor het project, namelijk de doe-het-zelf detailhandel (paragraaf 2.2.2) en de detailhandel in woninginrichting (paragraaf 2.2.3). Het gaat hier om de kwantitatieve behoefte. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de kwalitatieve meerwaarde voor het voorziene winkelproject.

### 2.2.1 Kengetallen voor relevante vormen volumineuze detailhandel

Bij de berekeningen in de twee volgende deelparagrafen wordt gebruik gemaakt van nationale kengetallen met betrekking tot de besteding per inwoner per jaar, in termen van netto-omzet. De lokaal haalbare omzet per m<sup>2</sup> (= vloerproductiviteit) wordt dan vergeleken met een norm, namelijk de gemiddelde vloerproductiviteit van het betreffende deel van de detailhandel in Nederland.

**Tabel 2.3 Kengetallen 2020 ten behoeve van de berekening van de distributieve ruimte in de categorieën volumineuze detailhandel die direct relevant zijn voor het project**

	Netto-omzet per inwoner	Normatieve vloerproductiviteit
<b>Doe-het zelf detailhandel</b>	€ 243	€ 1.842 per m <sup>2</sup> wvo
waarvan bouwmarkten	87%	€ 1.823 per m <sup>2</sup> wvo
<b>Woninginrichting</b>	€ 541	€ 1.460 per m <sup>2</sup> wvo
waarvan gemengd wonen	35%	€ 1.753 per m <sup>2</sup> wvo

Bron: INretail/Panteia "Omzetkengetallen 2019"

Deze kengetallen zijn gepubliceerd voordat de coronacrisis haar sporen begon te trekken. Door de maatregelen die volgden uit de bedreigingen van covid-19 ontstond in 2020 aanzienlijk meer omzet in de detailhandel in doe-het-zelf en woninginrichting dan eerder verwacht. Het is niet bekend in hoeverre deze groei van incidentele of structurele aard is en in de komende jaren zal beklijven. Daarom wordt hier uitgegaan van de kengetallen die in tabel 2.3.1 zijn gegeven.

De bouwmarkten zijn de dominante en leidende sector van de doe-het-zelf detailhandel. Dit geldt ook, maar dan in relatief mindere mate, voor de gemengde woonzaken in de detailhandel in woninginrichting. Gemengde woonzaken voeren een breed assortiment waarvan meubels, woningtextiel en vloerbedekking deel uitmaken. Gebruikelijk is dat het omzetaandeel van deze artikelgroepen afzonderlijk minder dan 70% uitmaakt van de totale omzet van de winkel. Bij de gemengde woonzaken moet vooral gedacht worden aan grote en middelgrote woonwarenhuizen (zoals IKEA, Kwantum, Leen Bakker of Jysk).

De bestedingsbedragen die in de tweede kolom van tabel 2.3 zijn vermeld, moeten gecorrigeerd worden voor het verschil in gemiddeld inkomen per inwoner van de kern Barneveld en van geheel Nederland. Het gemiddeld inkomen in de kern Barneveld is, volgens de laatste beschikbare statistiek van het CBS (over het jaar 2018) circa 11,9% lager dan het nationaal gemiddelde. Verklarend is met name de relatief hoge gemiddelde huishoudensgrootte in de kern Barneveld. Een

inkomensverschil van gemiddeld -11,9% leidt, bij een standaard-inkomenselasticiteit van 0.7 voor niet-dagelijkse detailhandel, tot een verlaging met -8,3% van de diverse bestedingsbedragen.

## 2.2.2 Kwantitatieve behoefte doe-het-zelf detailhandel en bouwmarkten

In tabel 2.4.1 wordt berekend hoeveel consumentenomzet de doe-het-zelf detailhandel in de kern Barneveld kan gaan realiseren in de jaren 2020, 2025, 2030 en 2035.

**Tabel 2.4.1 Haalbare omzet doe-het-zelf detailhandel in kern Barneveld in 2020, 2025, 2030 en 2035**

	Doe-het zelf 2020	Doe-het-zelf 2025	Doe-het-zelf 2030	Doe-het-zelf 2035
Inwoners kern Barneveld	34.800	36.932	38.850	43.286
Bestedingsbedrag	€ 223	€ 223	€ 223	€ 223
<b>Bestedingspotentie</b>	<b>€ 7,8 miljoen</b>	<b>€ 8,3 miljoen</b>	<b>€ 8,7 miljoen</b>	<b>€ 9,6 miljoen</b>
Binding kern Barneveld	96%	96%	96%	96%
Omzet van lokale herkomst	€ 7,4 miljoen	€ 7,9 miljoen	€ 8,3 miljoen	€ 9,3 miljoen
Omzettoevloeiing	32%	32%	32%	32%
Omzettoevloeiing	€ 3,5 miljoen	€ 3,7 miljoen	€ 3,9 miljoen	€ 4,4 miljoen
<b>Haalbare omzet DHZ</b>	<b>€ 11,0 miljoen</b>	<b>€ 11,6 miljoen</b>	<b>€ 12,2 miljoen</b>	<b>€ 13,6 miljoen</b>

Bron: I&O Research 2019, bewerking Ecorys

De binding<sup>5</sup> in de kern Barneveld ligt voor de doe-het-zelf detailhandel iets hoger (96%) dan die in de gehele gemeente Barneveld (89%). De omzettoevloeiing in de richting van de kern Barneveld voor doe-het-zelf kan in de komende jaren toenemen ten gevolge van de continue versterking van de streekverzorgende functie van deze kern. Daarnaast bestaat de trend van de opening van megabouwmarkten, van met name Hornbach en Bauhaus.<sup>6</sup> Per saldo wordt in dit rapport er van uitgegaan, dat de omzettoevloeiing naar de doe-het-zelf in de kern Barneveld in de komende jaren procentueel gelijk zal blijven.

**Tabel 2.4.2 Distributieve ruimte bouwmarkten in de kern Barneveld 2020-2035**

	Bouwmarkten 2020	Bouwmarkten 2025	Bouwmarkten 2030	Bouwmarkten 2035
Haalbare omzet doe-het-zelf	€ 11,0 mln.	€ 11,6 mln.	€ 12,2 mln.	€ 13,6 mln.
Omzetaandeel bouwmarkten	86,8%	90-95%	90-95%	90-95%
Haalbare omzet bouwmarkten	€ 9,5 mln.	€ 10,7 mln.	€ 11,3 mln.	€ 12,6 mln.
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.823/m <sup>2</sup>	€ 1.823/m <sup>2</sup>	€ 1.823/m <sup>2</sup>	€ 1.823/m <sup>2</sup>
<b>Haalbare m<sup>2</sup> wvo bouwmarkt</b>	<b>5.212 m<sup>2</sup></b>	<b>5.892 m<sup>2</sup></b>	<b>6.198 m<sup>2</sup></b>	<b>6.906 m<sup>2</sup></b>
Aanwezige m <sup>2</sup> wvo bouwmarkt	5.855 m <sup>2</sup>	5.855 m <sup>2</sup>	5.855 m <sup>2</sup>	5.855 m <sup>2</sup>
<b>Over-/ondercapaciteit</b>	<b>- 643 m<sup>2</sup></b>	<b>37 m<sup>2</sup></b>	<b>343 m<sup>2</sup></b>	<b>1.051 m<sup>2</sup></b>
Sluiting bestaande Gamma	1.925 m <sup>2</sup>	1.925 m <sup>2</sup>	1.925 m <sup>2</sup>	1.925 m <sup>2</sup>
<b>Bruto-marktruimte</b>	<b>1.282 m<sup>2</sup></b>	<b>1.962 m<sup>2</sup></b>	<b>2.268 m<sup>2</sup></b>	<b>2.976 m<sup>2</sup></b>
Opening nieuwe Gamma	2.695 m <sup>2</sup>	2.695 m <sup>2</sup>	2.695 m <sup>2</sup>	2.695 m <sup>2</sup>
<b>Netto-marktruimte</b>	<b>- 1.413 m<sup>2</sup></b>	<b>- 732 m<sup>2</sup></b>	<b>426 m<sup>2</sup></b>	<b>281 m<sup>2</sup></b>

Bron: INretail/Panteia "Omzetkengetallen 2019", Locatus 2020, bewerking Ecorys

Het uitgangspunt is in tabel 2.4.2 het nationale omzetaandeel van de bouwmarkten binnen de doe-het-zelf detailhandel in 2019<sup>7</sup>. Verondersteld is dat dit omzetaandeel lokaal na de opening van de nieuwe Gamma naar 90-95% oploopt. In het bovenste deel van de tabel wordt berekend hoeveel omzet de bouwmarkten in de kern Barneveld kunnen realiseren. De uitkomst is gedeeld door de nationale vloerproductiviteit van de bouwmarkten, om de haalbare m<sup>2</sup> wvo te kunnen bepalen.

<sup>5</sup> Het deel van de bestedingspotentie van de inwoners dat in de kern zelf wordt uitgegeven.

<sup>6</sup> De opening van Bauhaus in Amersfoort-Vathorst wordt overwogen.

<sup>7</sup> Netto-omzet per inwoner doe-het-zelf detailhandel in 2019 gedeeld door netto-omzet bouwmarkten in 2019.

Over het vorige jaar (2020) geeft de tabel aan dat er onvoldoende omzet haalbaar was in verhouding tot de lokaal aanwezige m2 wvo van de bouwmarkten (- 643 m2). Dit is niet meer het geval in 2025, in 2030 en daarna. Aangekend moet worden, dat de haalbare omzet in 2020 is berekend met de netto-omzet per inwoner volgens de publicatie 'Omzetkengetallen 2019'. In dit kengetal is nog geen rekening gehouden met de toename van de netto-omzet per inwoner in de bouwmarkten in 2020 ten gevolge van de coronacrisis. Het is op dit moment nog niet bekend hoe de omzetgroei over geheel 2020 voor deze branche gaat uitvallen, mede gegeven de lock-down van de bouwmarkten vanaf half december 2020.<sup>8</sup>

#### Het kantelpunt 2025-2030 wordt waarschijnlijk eerder bereikt

Filippo gaat haar bestaande Gamma-bouwmarkt in de kern Barneveld na de verplaatsing van de nieuwe winkel sluiten. De winkelvloeroppervlakte van de huidige en nieuwe Gamma wordt verrekend. Het kantelpunt wordt tussen 2025-2030 gepasseerd. Na dit kantelpunt is er voldoende netto-marktruimte voor de ontwikkeling. Indien het aantal inwoners van de kern Barneveld sneller dan voorzien (tabel 2.2) gaat toenemen, wordt het kantelpunt veel eerder bereikt.

Gezien deze situatie, is het onaannemelijk dat een (onaanvaardbaar groot) leegstandsrisico voor de overige doe-het-zelf detailhandel in de kern Barneveld zal ontstaan. De kans daarop wordt verkleind omdat de consumptieve bestedingen in de doe-het-zelf zullen toenemen. De onverwachte corona-plus van 2020 en de verwachte groei 2021 verminderen de eventuele omzetverdringing.<sup>9</sup> De laatste verwachtingen van het CPB voor de omzetontwikkeling van de duurzame consumptiegoederen voor de periode 2021-2025<sup>10</sup> zijn zeer positief, namelijk circa 2,7% in 2021; 2,5% in 2022; 2,0% in 2023 en 1,5% in zowel 2024 als 2025. Daarmee zal de generieke omzetgroei, naar verwachting, het eventuele lokaal leegstandsrisico compenseren.

#### Dichtheid m2 wvo bouwmarkt ten opzichte van aantal inwoners

Medio 2020 was er in Nederland 145 m2 wvo per 1.000 inwoners bouwmarkt aanwezig.<sup>11</sup> Uitgaande van het inwoneraantal van de kern Barneveld dat op dit moment in het jaar 2035 wordt verwacht, komt het aantal m2 wvo bouwmarkt van Karwei en Gamma tegen dat jaar weer uit op deze dichtheid.<sup>12</sup> Het nationaal gemiddelde zal echter in de tussentijd verder zijn gestegen. Er kan beslist niet worden gesteld, dat met de vergroting van Gamma relatief te veel winkelvloer in de bouwmarkten in de kern Barneveld ter beschikking zal komen.

### 2.2.3 *Kwantitatieve behoefte detailhandel in woninginrichting en voor gemengde woonzaken*

In deze paragraaf wordt berekend wat het haalbaar aantal m2 wvo is voor de detailhandel in woninginrichting in het algemeen en de gemengde woonzaken in het bijzonder.

De binding in de kern Barneveld ligt ook voor de detailhandel in woninginrichting hoger (63%) dan die in de gehele gemeente Barneveld (circa 55%). Weer is aangenomen dat de omzettoevloeiing naar de woninginrichting in de kern Barneveld procentueel gelijk blijft in de komende jaren. Er is aangenomen dat de omzettoevloeiing naar de detailhandel in woninginrichting in kern Barneveld in de komende jaren als percentage van de omzet gelijk blijft.

<sup>8</sup> RABO voorspelt in "Omzetten herstellen moeizaam voor veel sectoren" (eind dec 2020) een omzetgroei voor de bouwmarkten in heel 2020 van 9% t.o.v. 2019 en voor 2021 2% t.o.v. 2019.

<sup>9</sup> Zie vorige voetnoot.

<sup>10</sup> Centraal Planbureau: "Makro Economische Verkenningen middellange termijn 2020-2025" (november 2020).

<sup>11</sup> <https://www.retailinsiders.nl/branches/huis-tuin/bouwmarkten-en-winkels-met-algemeen-assortiment/>

<sup>12</sup> Bij deze eenvoudige dichtheidsberekening is geen rekening gehouden met de omzettoevloeiing van circa 35% naar de bouwmarkten in de kern Barneveld.

**Tabel 2.5.1 Haalbare omzet detailhandel woninginrichting in kern Barneveld in 2020, 2025, 2030 en 2035**

	Woning- inrichting 2020	Woning- inrichting 2025	Woning- inrichting 2030	Woning- inrichting 2035
Inwoners kern Barneveld	34.800	36.932	38.850	43.286
Bestedingsbedrag	€ 496	€ 496	€ 496	€ 496
<b>Bestedingspotentie</b>	<b>€ 17,3 miljoen</b>	<b>€ 18,3 miljoen</b>	<b>€ 19,3 miljoen</b>	<b>€ 21,5 miljoen</b>
Binding kern Barneveld	63%	63%	63%	63%
Omzet lokale herkomst	€ 10,9 miljoen	€ 11,5 miljoen	€ 12,1 miljoen	€ 13,5 miljoen
Omzettoevoeiing <sup>13</sup>	43%	43%	43%	43%
Omzettoevoeiing	€ 8,2 miljoen	€ 8,7 miljoen	€ 9,2 miljoen	€ 10,2 miljoen
<b>Haalbare omzet woninginr.</b>	<b>€ 19,1 miljoen</b>	<b>€ 20,2 miljoen</b>	<b>€ 21,3 miljoen</b>	<b>€ 23,7 miljoen</b>

Bron: bewerking Ecorys

#### Distributieve ruimte voor detailhandel in woninginrichting

In tabel 2.5.2 is de voor de woninginrichting in Barneveld haalbare omzet geconfronteerd met de omzetclaim van de bestaande m<sup>2</sup> wvo woninginrichting. De omzetclaim is het aantal m<sup>2</sup> wvo dat lokaal aanwezig is, vermenigvuldigd met de nationale vloerproductiviteit van de branche. De vermindering van de haalbare omzet en omzetclaim levert een indicatie op van de mate van over- en ondercapaciteit. De detailhandel in woninginrichting in de kern Barneveld blijkt relatief omvangrijk te zijn, in verhouding tot de haalbare omzet. Er is sprake van overcapaciteit. De mate van overcapaciteit neemt in de loop van de komende 10 tot 15 jaar wel stelselmatig af.

**Tabel 2.5.2 Distributieve ruimte woninginrichting in de kern Barneveld 2020-2035**

	Woning- inrichting 2020	Woning- inrichting 2025	Woning- inrichting 2030	Woning- inrichting 2035
Haalbare omzet	€ 19,1 mln.	€ 20,2 mln.	€ 21,3 mln.	€ 23,7 mln.
Aanwezige m <sup>2</sup> wvo	19.735 m <sup>2</sup>	19.735 m <sup>2</sup>	19.735 m <sup>2</sup>	19.735 m <sup>2</sup>
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.460 /m <sup>2</sup>	€ 1.460 /m <sup>2</sup>	€ 1.460 /m <sup>2</sup>	€ 1.460 /m <sup>2</sup>
Omzetclaim	€ 28,8 mln.	€ 28,8 mln.	€ 28,8 mln.	€ 28,8 mln.
<b>Haalb. omzet min omzetclaim</b>	<b>€ 9,7 mln.</b>	<b>€ 8,6 mln.</b>	<b>€ 7,5 mln.</b>	<b>€ 5,1 mln.</b>
<b>Overcapaciteit</b>	<b>-34%</b>	<b>-30%</b>	<b>-26%</b>	<b>-18%</b>

Bron: INretail/Panteia "Omzetkengetallen 2019", Locatus 2020, bewerking Ecorys

Er ontbreekt nu en in de toekomst distributieve ruimte om extra woninginrichtingsaanbod toe te voegen. Tenzij natuurlijk er sprake is van nieuwbouw die samen gaat met sluiting van bestaand winkelaanbod in de woninginrichting. Ook hier is geen rekening gehouden met een eventuele snellere groei van de bevolking; de corona-plus voor de detailhandel in woninginrichting in 2020<sup>14</sup> en met groei van de besteding per jaar per inwoner in de komende jaren. Verder is relevant dat de twee componenten 'overige verzorgingsgebied' en 'van elders' in de omzetherkomst van de detailhandel in woninginrichting in de kern Barneveld niet bekend zijn. De haalbare omzet voor de detailhandel in woninginrichting, die in tabel 2.5.2 is berekend, is hierdoor onderschat.

#### Specificatie distributieve ruimte voor de branche gemengde woonzaken

Het is bij distributieplanologisch onderzoek nog geen algemeen gebruik om een specificatie aan te brengen in de marktruimte voor de diverse branches van de detailhandel in woninginrichting, te weten voor keuken- en badkamerzaken (26% van de omzet); kurk- en parketzaken en tegelhandel

<sup>13</sup> Deze component is mogelijk onderschat. Zie paragraaf 2.1.1.

<sup>14</sup> RABO voorspelt in "Omzetten herstellen moeizaam voor veel sectoren" (eind dec 2020) een omzetgroei voor de woninginrichting in heel 2020 van 18% t.o.v. 2019 en voor 2021 11% t.o.v. 2019.

(7% omzet); meubel- en slaapspecialzaken (26%); verlichtingszaken (1%); woningtextielzaken (5%) en gemengde woonzaken (bijna 35%). De dynamiek zit vooral in de laatste branche, de gemengde woonzaken. Vaak worden die woonwarenhuis genoemd. De vloerproductiviteit van de branches onderling verschilt enorm. Daarom levert een specificatie van de marktruimte per branche een zinvolle aanvulling op ten opzichte van de marktruimteberekening van tabel 2.5.2.

**Tabel 2.5.3 Distributieve ruimte voor gemengde woonzaken in de kern Barneveld 2020-2035**

	Gemengd wonen 2020	Gemengd wonen 2025	Gemengd wonen 2030	Gemengd wonen 2035
Haalbare omzet	€ 19,1 mln.	€ 20,2 mln.	€ 21,3 mln.	€ 23,7 mln.
Omzetaandeel branche	17,8% <sup>15</sup>	34,9%	34,9%	34,9%
Haalbare omzet branche	€3,4 mln.	€ 7,1 mln.	€ 7,4 mln.	€ 8,3 mln.
Normatieve vloerproductiviteit	€ 1.753 /m2	€ 1.753 /m2	€ 1.753 /m2	€ 1.753 /m2
Haalbare m2 wvo	1.941 m2	4.034 m2	4.243 m2	4.728 m2
Aanwezige m2 wvo	2.520 m2	2.520 m2	2.520 m2	2.520 m2
<b>Over/ondercapaciteit branche</b>	<b>-519 m2</b>	<b>1.515 m2</b>	<b>1.723 m2</b>	<b>2.208 m2</b>

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 2.5.2 is de marktruimte in de kern Barneveld voor de gemengde woonzaken gespecificeerd. De aanleiding daarvoor is dat Filippo overlegt met Kwantum over de opening van een nieuwe winkel van circa 1.820 m2 wvo in de ruimte voor overige volumineuze detailhandel in het project. Indien deze verhuur doorgaat, wordt het ten behoeve van de eventuele toepassing van de afwijkingsbepaling in het nieuwe bestemmingsplan voor het project opportuun om te bepalen wat de marktruimte is voor gemengde woonzaken in de kern Barneveld. De kern Barneveld telt nu 2 gemengde woonzaken, namelijk de Leen Bakker aan de Bouwheerstraat 4 (2.060 m2 wvo) en Cees aan de Pastoor Gowthorpestraat 15 (460 m2 wvo).

Uit deze aanvullende berekening volgt dat er voldoende marktruimte ontstaat om de opening van een gemengde woonzaak planologisch mogelijk te gaan maken. De verklaring voor het grote verschil in uitkomst van de tabellen 2.5.2 (over de totale detailhandel in woninginrichting) en tabel 2.5.3 (over de branche gemengde woonzaken daarbinnen) is het grote verschil in vloerproductiviteit tussen de diverse branches in de woninginrichting. De branche voor meubel- en slaapspecialzaken is in de kern Barneveld relatief sterk ontwikkeld. Juist deze branche kent de laagste vloerproductiviteit van alle branches van de detailhandel in woninginrichting.

Er blijkt voldoende distributieve ruimte te ontstaan om het metrage voor overige volumineuze detailhandel te kunnen invullen met een gemengde woonzaak. Wij verwachten dat de ruimtelijke effecten van de invulling van de ruimte voor overige volumineuze detailhandel met een gemengde woonzaak relatief beperkt zullen zijn. Het aantal inwoners groeit snel en er worden veel nieuwe woningen gerealiseerd, die ingericht moeten worden. De komst van een nieuw woonwarenhuis zal geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij speelt mee, dat in het geval van de verhuur van de overige volumineuze detailhandel in het project aan Kwantum (een gemengde woonzaak), dat deze onderneming in het verzorgingsgebied van het project een vervangende winkel zoekt voor een winkel die - vooruitlopend op vervanging - enkele jaren geleden is gesloten. In deelparagraaf 3.2.2 wordt hierop terug gekomen.

<sup>15</sup> Omzetclaim gemengde woonzaken gedeeld door omzetclaim woninginrichting. Omzetclaim = aanwezige m2 wvo maal gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland.



## 2.3 Kwalitatieve overwegingen

Bij de toetsing van een voorgenomen winkelproject aan de ladder voor duurzame verstedelijking dient aandacht te worden geschonken aan de kwalitatieve aspecten van de regionale behoefte, bij het geval er te weinig distributieve ruimte (kwantitatieve behoefte) beschikbaar zou zijn en de winkelontwikkeling uit kwalitatieve oogpunten toch mogelijk zou moeten worden gemaakt.

In deze paragraaf komen eerst enkele functionele kwaliteitsdimensies aan de orde. Daarbij wordt specifiek gekeken naar de doe-het-zelf detailhandel in de kern Barneveld, omdat voor deze soort detailhandel pas op langere termijn voldoende distributieve ruimte gaat ontstaan. Omdat voor de thans voorziene invulling van de overige volumineuze detailhandel in het project in de branche gemengde woonzaken voldoende distributieve ruimte bestaat, hoeft niet ingegaan te worden op de kwalitatieve overwegingen voor deze branche.

Daarna wordt gekeken naar het effect van de ontwikkeling op de ruimtelijke structuur voor perifere detailhandel in de kern Barneveld.

### 2.3.1 Functionaliteit: kwaliteit doe-het-zelf detailhandel

In tabel 2.6 zijn gegevens met betrekking tot de functionele samenstelling en dynamiek van de doe-het-zelf detailhandel in de kern Barneveld bijeen gebracht. Daarbij wordt de situatie in 2010 (het jaar van het laatste regionale koopstromenonderzoek) vergeleken met de bestaande situatie. De tabel geeft tevens de beoordeling door consumenten, in de vorm van een rapportcijfer, van de doe-het-zelf detailhandel in Barneveld, zoals deze door Google wordt aangegeven.

Tabel 2.6 Samenstelling, dynamiek en beoordeling van doe-het-zelf detailhandel kern Barneveld

	Vestigingen + m2 wvo in 2010	Vestigingen + m2 wvo in 2020	Rapportcijfer	Reviews
Gamma	1.925 m2	1.925 m2	8,2	296
Karwei	3.450 m2	3.930 m2	8,0	441
<b>Bouwmarkten</b>	<b>5.375 m2 (2x)</b>	<b>5.855 m2 (2x)</b>	<b>8,1</b>	<b>737</b>
Verf & behang	803 m2 (2x)	752 m2 (4x)	8,3	108
IJzerwaren	738 m2 (2x) <sup>16</sup>	--	--	--
Deuren & kozijnen	530 m2 (3x)	670 m2 (3x)	9,1	75
Sanitair & keukens	101 m2 (1x)	1.257 m2 (3x)	8,9	38
<b>Overig DHZ</b>	<b>2.172 m2 (8x)</b>	<b>2.678 m2 (10x)</b>	<b>8,7</b>	<b>221</b>
<b>Tot. doe-het-zelf</b>	<b>7.547 m2 (10x)</b>	<b>8.533 m2 (12x)</b>	<b>8,2</b>	<b>958</b>

Bron: Locatus 2020, Google 2020, controlerende inventarisatie Ecorys

#### Bouwmarkten versus overige doe-het-zelf detailhandel

Hoewel de winkelvoeropervlakte van de overige doe-het-zelf zaken in de afgelopen 10 jaren sterker is gestegen dan dat van de bouwmarkten, neemt de overige doe-het-zelf detailhandel op dit moment nog steeds circa 30% van de doe-het-zelf winkelvoeropervlakte in de kern Barneveld in. Er is versterking opgetreden bij de winkels in deuren & kozijnen en (vooral) sanitair & keukens.

#### Kwaliteit: tevredenheid consumenten

In de twee laatste kolommen van tabel 2.6 staan gegevens over de kwaliteitsbeoordeling van de diverse aanbieders, zoals weergegeven op internet. De rapportcijfers geven aan dat de consument zeker tevreden is met het geboden aanbod in de lokale doe-het-zelf detailhandel. De bouwmarkten

<sup>16</sup> Jaap van 't Hol, Valkseweg 71 (210 m2), is permanent gesloten. Enorm Van de Fliert aan de van Zuijlen van Nieveltlaan 59 (528 m2) is groothandel in gereedschap, techniek en inbraakpreventie.

scoren wat lager dan de speciaalzaken. Dit patroon tekent zich normaliter ook vaak af bij andere delen van de detailhandel, zoals bijvoorbeeld bij de supermarkten tegenover de versspeciaalzaken. De rapportcijfers geven geen indicatie voor een manifeste achterstand in kwaliteit van de lokale doe-het-zelf detailhandel. Verdere investeringen en versterkingen zullen leiden tot een verhoging van de algemene tevredenheid met de geboden kwaliteit.

#### Verhouding bouwmarkten Karwei en Gamma

De Karwei is momenteel twee keer zo groot als de Gamma. De Karwei in Barneveld is met 3.960 m<sup>2</sup> wvo een kwart groter dan de gemiddelde Karwei (3.135 m<sup>2</sup> wvo).

De Gamma in Barneveld kan op haar 1.925 m<sup>2</sup> wvo de winkelformule niet op een geschikte wijze kwijt. Alle Gamma's in ons land meten gemiddeld circa 3.390 m<sup>2</sup> wvo, klein en groot door elkaar. De Gamma-organisatie wil, op landelijk niveau, in de toekomst geen vestigingen met minder dan 2.250 m<sup>2</sup> meer faciliteren.

De nieuwe Gamma gaat met haar 2.695 m<sup>2</sup> wvo de gemiddelde grootte van 3.390 m<sup>2</sup> wvo in 2016 nog niet halen. Toch wordt dit door Filippo Groep gezien als een geschikte grootte, met het oog op de lokale marktmogelijkheden.

De 'schaalsprong' van Gamma zal leiden tot een evenwichtigere concurrentieverhouding tussen de twee leidende winkels binnen de lokale doe-het-zelf detailhandel. De 33/67 oppervlakteverhouding wordt ingewisseld voor een 40/60 verhouding. De Karwei blijft dus dominant.

**Figuur 2.1 Artist impression nieuwe Gamma Burgemeester Aschofflaan**



Bron: MD2a 2020

De kwaliteit van de architectuur van Gamma gaat vooruit. De artist impression van de nieuwe Gamma (figuur 2.1) laten zien hoe het nieuwe gebouw wordt vormgegeven, voor zowel het architectonische concept (massa, gevelbeeld, kleurgebruik) als de terreininrichting. Het toekomstige interne gebruik van het nieuwe Gamma-pand is toegelicht op figuur 1.1. Het aantal (gratis) parkeerplaatsen bij beide bouwmarkten zal ook meer evenwichtig worden, dan thans.

### 2.3.2 Ruimtelijke structuur PDV Barneveld

In deze paragraaf wordt onderzocht in hoeverre de verplaatsing van Gamma naar de Burgemeester Asofflaan zal leiden tot wijziging van de ruimtelijke structuur van de perifere detailhandel in de kern Barneveld. Eerst wordt ingegaan op het effect van het verdwijnen van de Gamma op haar huidige locatie op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

#### Transformatie Gamma-locatie Rozenstraat

Gamma is gevestigd aan de Rozenstraat, ten westen van de binnenstad (figuur 2.2). De directe omgeving van het pand kenmerkt zich vooral als woonomgeving. De aanwezigheid van de Gamma levert overlast op ten gevolge van het laden en lossen en door het beperkt aantal parkeerplaatsen. Met de verplaatsing van Gamma naar elders zal deze overlast tot het verleden gaan behoren.

**Figuur 2.2 Bestaande Gamma Rozenstraat Barneveld**



Bron: Google 2021

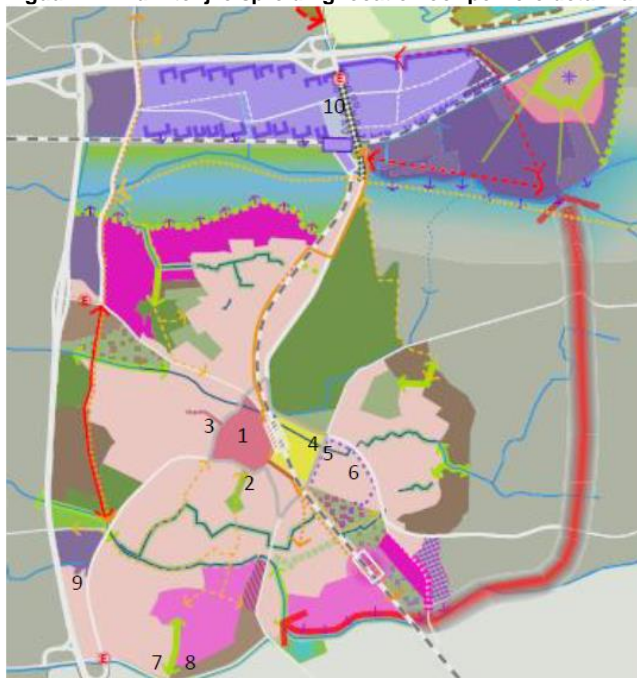
Filippo Groep zal de locatie na de verplaatsing van de bouwmarkt gaan herontwikkelen. Op dit moment wordt gedacht aan woningbouw. Met de verplaatsing wordt bijgedragen aan de verbetering van het woon- en leefklimaat in dit deel van de bebouwde kom van Barneveld. Het aantal m<sup>2</sup> vwo bouwmarkt van de Gamma aan de Rozenstraat zal worden onttrokken aan de winkelvoorraad.

#### Lokale ruimtelijke structuur perifere detailhandel

Op figuur 2.3 zijn de in het kader van de centrale vraagstelling van dit rapport belangrijkste winkellocaties ruimtelijk afgezet. Er tekent zich een sterke concentratie van winkelvoorzieningen in en rond de binnenstad af. Tegen de binnenstad (1) liggen wooncenter de Stoel aan de zuidzijde, met onder meer Leen Bakker (2) en de huidige Gamma aan de westzijde (3).

Op beperkte afstand van de binnenstad, in vogelvlucht, ligt de combinatie van Karwei (4) en het warehouse voor woninginrichting van Van Manen (5), aan een relevant kruispunt. Direct ten oosten van dit kruispunt ligt het bedrijventerrein De Valk. Op en rond dit bedrijventerrein liggen nog enkele specialistische zaken in doe-het-zelf detailhandel en enkele zaken in de overige volumineuze detailhandel (waaronder twee charitatieve kringloopwinkels). Evenals deze locaties, wordt ook bedrijventerrein De Briellaerd aan de westelijke rand van Barneveld (9) als concentratielocatie voor perifere detailhandel gezien. Hier zijn ook enkele doe-het-zelf zaken te vinden. Net ten noorden ligt hovenierscentrum de Briellaerd. Het noordelijke bedrijventerrein De Harsselaar (10) kent één doe-het-zelf winkel (gespecialiseerd in zowel deuren & kozijnen als kachels & haarden) naast een winkel in overige niet-dagelijkse detailhandel (haarden & kachels).

**Figuur 2.2 Ruimtelijke spreiding locatie voor perifere detailhandel in de kern Barneveld**



- 1 Binnenstad
- 2 Wooncenter de Stoel
- 3 Gamma, bestaand
- 4 Karwei
- 5 Van Manen
- 6 Bedrijventerrein de Valk
- 7 Intratuin
- 8 Gamma, nieuw
- 9 Bedrijventerrein de Briellared
- 10 Bedrijventerrein de Harselaar

Bron: Structuurvisie Kernen Barneveld 2022

De nieuwbouw van de kern Barneveld vindt in de komende jaren met name plaats aan de zuidelijke flank van de woonkern. Na de verplaatsing van Gamma, zullen niet alleen Intratuin (7) maar ook Gamma (8) sterker profiteren van de vraag naar doe-het-zelf materialen die wordt opgeroepen door de bewoners van de nieuwe woningen in de omgeving.

De verplaatsing van de Gamma past binnen de ruimtelijke structuur voor perifere detailhandel, zoals deze is neergelegd in diverse gemeentelijke beleidsstukken. In het volgende hoofdstuk (paragraaf 3.2) komt dit aan de orde.

## 3 Alternatieve locaties en detailhandelsbeleid

In paragraaf 3.1 wordt nagegaan in hoeverre er alternatieve locaties voorhanden zijn, die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijk geschikter zouden kunnen zijn. Daarbij wordt bekeken in hoeverre er op korte termijn leegstaande winkelpanden via transformatie of anderszins geschikt te maken zijn voor de vormen van detailhandel die voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn voorzien. In paragraaf 3.2 wordt nagegaan in hoeverre het plan past binnen het gemeentelijk, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid.

### 3.1 Eventuele alternatieve locaties

In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre er alternatieve locaties voorhanden zijn, die uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijk geschikter zouden kunnen zijn. Ook wordt bekeken in hoeverre er op korte termijn leegstaande winkelpanden via transformatie of anderszins geschikt te maken zijn voor de vormen van detailhandel die voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn voorzien.

#### 3.1.1 *Alternatieve locaties: aanwijzing van PDV-concentratiegebieden*

In het verleden hebben de gemeente Barneveld en initiatiefnemer Filippo overleg gevoerd over de meest geschikte locatie voor een nieuwe bouwmarkt, als vervanging voor de verouderde Gamma in Barneveld. Naast de locatie waar het nieuwe bestemmingsplan over handelt, zijn drie enkele andere locaties overwogen.

In de “Structuurvisie kernen Barneveld 2022” (paragraaf 3.3 Voorzieningen) wordt namelijk aangegeven dat de ontwikkeling van locaties voor perifere detailhandel geclusterd dient plaats te vinden op goed bereikbare plaatsen.

De ambitie is om PDV-locaties meer dan nu te bundelen op één of enkele plaatsen. De volgende drie locaties werden als potentiële locatie gezien, naast de planlocatie aan de Burgemeester Aschofflaan. Dit werd benoemd in de detailhandelsvisie. Het gaat om deze alternatieven:

- het bedrijventerrein Thorbeckelaan Noord, bij de Midden Nederland Hallen (MNH);
- nader aan te wijzen zichtlocaties op het noordelijke bedrijventerrein De Harselaar;
- eventuele locaties langs een nieuwe westelijke rondweg om Barneveld.<sup>17</sup>

Om de geambieerde bundeling te bereiken, speelt in de Structuurvisie in beginsel de locatie Burgemeester Aschofflaan (in de beleidsstukken bekend als de locatie Scherpenzeelseweg) een belangrijke rol. De voorkeur viel uit voor deze locatie. De locatie is inmiddels in het regionale beleid voor perifere detailhandel als PDV-concentratiegebied aangewezen. Zie daarvoor paragraaf 3.2.

#### 3.1.2 *Transformatie van alternatieve locaties, op korte termijn*

Bij de toetsing van een nieuwe winkelontwikkeling aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking dient eveneens overwogen te worden in hoeverre er op korte termijn leegstaande winkelpanden, via transformatie of anderszins, geschikt te maken zijn voor de vormen van detailhandel die voor de nieuwe winkelontwikkeling zijn voorzien.

<sup>17</sup> Voorzien traject: vanaf de MNH naar het zuiden om Sportpark 't Nieuwe Oost, parallel aan snelweg A30, naar de Kallenbroekerweg en vervolgens de Achterveldseweg, om in de omgeving van de Plantagelaan aan te sluiten.

Korte termijn dient daarbij gelijk gesteld te worden aan 1 tot 2 jaar. Omdat voor herbestemming al vrij snel een langere periode dan 1 tot 2 jaar nodig is, is de inventarisatie van alternatieve locaties beperkt tot harde plancapaciteit. Dit houdt in dat de geldende bestemming van een alternatieve locatie de voor de nieuwe winkelontwikkeling beoogde bestemmingen in de volumineuze detailhandel (in het bijzonder: bouwmarkt en woninginrichting) mogelijk moet maken.

Ecorys heeft zich bij de beoordeling van alternatieve locaties op korte termijn beperkt tot alle leegstaande en te huur staande winkelpanden en showrooms in de kern Barneveld met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> vvo. Beneden deze limiet is geen goede exploitatie van een bouwmarkt (of van een volwaardige gemengde woonzaak) meer mogelijk.

#### 1. Wooncenter de Stoel, Amersfoortsestraat 33a-35a (binnenstadsrandzône)

Op de eerste verdieping van dit complex voor detailhandel in wonen (totaal 4.615 m<sup>2</sup> vvo) staat al jarenlang circa 1.750 m<sup>2</sup> vvo te huur. De ligging op de eerste verdieping, de relatief beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen rond en onder het complex en de hoogte van de eerste verdieping, maken deze winkelruimte ongeschikt voor bouwmarkten. Op de begane grond en eerste verdieping is de gemengde woonzaak Leen Bakker gevestigd. De beschikbare ruimte op de eerste verdieping is onvoldoende om een volwaardige tweede gemengde woonzaak te vestigen.

#### 2. Voormalige panden Flevo Licht & Wonen, Torenp plein 7-9 (binnenstad)

Flevo Licht & Wonen exploiteerde aan het Torenp plein een algemene zaak in woninginrichting, verdeeld over meerdere panden en meerdere verdiepingen. Op de website [www.ilLocate.nl](http://www.ilLocate.nl) wordt aangegeven dat hier circa 2.700 m<sup>2</sup> winkelruimte te huur zou zijn. Een deel van het complex wordt herontwikkeld tot appartementen. Op de begane grond blijft dan 250 m<sup>2</sup> winkelruimte over. De wijze van ontsluiting van de verdiepingen (trap, midden in de winkel), de beperkte hoogte van de winkelverdiepingen en de kolommen maken deze ruimte niet geschikt voor vormen van volumineuze detailhandel, zoals een bouwmarkt of een volwaardige gemengde woonzaak.

De inventarisatie en beoordeling van eventuele alternatieve locaties, die op korte termijn (via transformatie of anderszins) zouden kunnen voldoen aan een deel van de regionale behoefte aan nieuw bouwmarktoppervlak en nieuwe volwaardige gemengde woonzaken, heeft geleerd dat er géén voor deze strekking geschikte alternatieve locaties op korte termijn voorhanden zijn, die mogelijk geschikter zijn dan de planlocatie aan de Burgemeester Aschofflaan.

### 3.2 Gemeentelijk, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid

In deze paragraaf wordt nagegaan in hoeverre het plan past binnen het gemeentelijk, regionaal en provinciaal detailhandelsbeleid. De gemeente Barneveld, de regio Foodvalley en de provincie Gelderland voeren een beleid met betrekking tot perifere detailhandelsvestigingen (PDV) dat grotendeels uitgaat van dezelfde uitgangspunten.

#### 3.2.1 Regionale aanwijzing van de planlocatie als PDV-concentratiegebied

Over het plan met onder andere de verplaatsing van Gamma wordt al meerdere jaren overlegd tussen de Filippo Groep en de gemeente Barneveld. Zo werd het plan in 2018 genoemd bij het opstarten van de actualisatie van het regionale PDV-beleid. In het regionale PDV-beleid staat het plan op drie pagina's vermeld:

- p. 7: het kaartje van het plan (Gamma + PDV);
- p. 9: Scherpenzeelseweg (nu solitaire Intratuin, straks komst en verplaatsing Gamma / PDV);
- p. 18: bij realisatie van het plan Scherpenzeelseweg kan per saldo het aantal perifere meters in de regio worden uitgebreid.

De realisatie van het nieuwe project voor volumineuze detailhandel aan de Burgemeester Aschofflaan past in het regionale PDV-beleid: de nieuwe locatie is één van de acht regionale PDV-concentratiegebieden. Het project sluit direct aan op de Intratuin, aan de overkant. De bouwmarkt verplaatst van een verspreide locatie naar dit PDV-concentratiegebied en ook in geval van verhuur van de overige volumineuze detailhandel in Kwantum wordt, binnen het verzorgingsgebied van het project, bijgedragen aan sanering en concentratie.

In de reeks van regionale beleidsdocumenten voor het PDV-beleid<sup>18</sup> zijn drie locaties in de gemeente Barneveld benoemd, waar perifere detailhandelsvestigingen moeten (gaan) clusteren:

- bedrijventerrein de Briellaerd, met in totaal circa 18.600 m<sup>2</sup> wvo aan perifere detailhandel;
- bedrijventerrein de Valk, met in totaal circa 2.700 m<sup>2</sup> wvo aan perifere detailhandel;
- de locatie aan de Burgemeester Aschofflaan, bekend staande als de Scherpenzeelseweg, met circa 6.500 m<sup>2</sup> wvo van tuincentrum Intratuin, waar de nieuwe Gamma is voorzien.

De beperking tot enkele PDV-locaties komt onder meer voort uit de wens om in te zetten op duurzaam ruimtegebruik, met de ambitie om winkels op perifere locaties meer dan nu te bundelen op één of enkele plaatsen.

De planlocatie aan de Burgemeester Aschofflaan is daarom specifiek als PDV-concentratiegebied aangewezen in zowel het regionale als het gemeentelijke beleid. Kwantum was in Woudenberg gevestigd op een gemengd bedrijventerrein.

Detailhandel wordt volgens het gemeentelijk beleid pas toelaatbaar buiten het centrum van Barneveld, indien de voorziene detailhandel binnen het centrumgebied ruimtelijk moeilijk inpasbaar is, vanwege volume of veiligheidseisen. Vestiging in het centrum blijft voorkeur houden. In de vorige paragraaf is onderzocht of er in of rond het centrum, of elders, op korte termijn alternatieve locaties ter beschikking zijn. Dat was niet het geval. Een van de redenen voor Gamma om te verplaatsen, is dat de bouwmarkt in de Rozenstraat, tegen het centrum aan, overlast oproept voor de directe omgeving.

### 3.2.2 *Zo min mogelijk uitbreiding van het regionale PDV-aanbod met nieuwe meters*

De meter-voor-meter regel voor nieuwe winkelontwikkelingen geldt in de regio Foodvalley alleen als de leegstandscijfers dit noodzakelijk maken.<sup>19</sup> Deze regel is als volgt: voor elke nieuwe m<sup>2</sup> wvo moet één bestaande m<sup>2</sup> wvo een zodanige bestemming krijgen dat PDV daarna is uitgesloten. Elke gemeente moet naar de regio terugkoppelen hoe zij met dit principe omgaat bij een PDV-plan.

De locatie van de huidige bouwmarkt aan de Rozenstraat wordt naar verwachting herontwikkeld tot woningbouw.

Met betrekking tot de eventuele invulling van de overige volumineuze detailhandel in het project met een gemengde woonzaak, is relevant dat de voorziene huurder Kwantum er op wijst dat zij in het jaar 2018 een winkel in Woudenberg heeft gesloten. Woudenberg valt weliswaar buiten de regio Foodvalley, maar ligt binnen het verzorgingsgebied van het nieuwe PDV-project.

<sup>18</sup> Regio Foodvalley: "Actualisering PDV-beleid regio Foodvalley 2020-2025" (2020) p. 6; "Actualisering PDV/GDV-beleid Foodvalley (2016) en "Gezamenlijk PDV/GDV-beleid WRV+B gemeenten" (2010).

<sup>19</sup> Regio Foodvalley: "Actualisering PDV-beleid regio Foodvalley 2020-2025" (2020), p. 16.

Kwantum zat in Woudenberg aan de Parallelweg 18a in een gebouw van 2.051 m<sup>2</sup> wvo en 2.460 m<sup>2</sup> bvo. Het bedrijf heeft besloten om voor deze winkel op zoek te gaan naar een andere locatie in het verzorgingsgebied, waar de winkel beter kan functioneren. Het pand in Woudenberg is voortvarend gesloopt. Het terrein is verkocht aan een vrachtwagenbedrijf, die daar een uitbreiding wil realiseren. Door de vervanging van deze winkel met een nieuwe winkel in Barneveld neemt het aantal m<sup>2</sup> wvo van de gemengde woonzaken in het verzorgingsgebied van de Burgemeester Aschofflaan af met circa 231 m<sup>2</sup> wvo (2.051 m<sup>2</sup> – 1.820 m<sup>2</sup>).

Een groot deel van de circa 4.515 m<sup>2</sup> wvo van het winkelproject wordt uit de markt gehaald middels de sluiting van Gamma en de vervanging van Kwantum, namelijk in totaal 3.976 m<sup>2</sup> wvo. In totaal wordt 539 m<sup>2</sup> wvo (12%) PDV toegevoegd in het verzorgingsgebied van de PDV-concentratie Scherpenzeelseweg/Burgemeester Aschofflaan. De regio Foodvalley heeft ten aanzien van deze PDV-concentratie besloten, dat bij de realisatie van het winkelplan het aantal perifere meters in de regio per saldo kan worden uitgebreid, omdat verplaatsing niet als harde voorwaarde is gesteld: de locatie van het winkelplan valt binnen het afgebakende PDV-concentratiegebied.<sup>20</sup>

### 3.2.3 *Branchering en maatvoering volumineuze detailhandel en PDV*

Bij perifere detailhandel moet het gaan, onder meer volgens de provincie Gelderland, om volumineuze detailhandel. De regio Foodvalley heeft deze regel als volgt verder ingevuld: in de PDV-concentratiegebieden zijn alleen de PDV-branches wonen, doe-het-zelf en tuincentra toegestaan. Voor ABC-goederen en overige PDV-branches is de regio terughoudend. Overige detailhandelsbranches zijn voorbehouden aan de binnenstedelijke winkelgebieden.<sup>21</sup>

De gemeente Barneveld verstaat onder de planologische bestemming 'volumineuze detailhandel' de detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, meubels, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair. De Gamma-bouwmarkt past binnen deze omschrijving. Dat zal ook gelden voor de invulling van de overige volumineuze detailhandel in het project, naar verwachting Kwantum.

Niet alleen de branchering, maar ook de maatvoering van de bouwmarkt en de invulling van de overige volumineuze detailhandel sluit aan op het provinciale en regionale PDV-beleid. PDV-winkels dienen volgens het provinciaal beleid ten minste 1.500 m<sup>2</sup> wvo te zijn.<sup>22</sup> Kringloopwinkels moeten, bij uitzondering, ten minste 500 m<sup>2</sup> wvo zijn. Bij de actualisering van het PDV-beleid heeft de regio Foodvalley besloten (2020, p. 26) om voor de PDV-concentratiegebieden een minimale maat van 500 m<sup>2</sup> wvo per winkel te hanteren.

Evenwel, de in de winkelontwikkeling voorziene bouwmarkt en winkel in woninginrichting worden naar verwachting groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo. De opschaling van de kleine Gamma naar een moderne maatvoering op een nieuwe locatie en de vervanging van de Kwantum in Woudenberg zijn in deze zin verantwoord. Voor een bouwmarkt is dit een relatief bescheiden uitbreiding, het wordt geen hele grote bouwmarkt. Voor een gemengde woonzaak betekent het zelfs een vermindering van de winkelvloeroppervlakte in het verzorgingsgebied.

### 3.2.4 *Leegstandsbestrijding*

Hoewel de winkelleegstand in het centrum van de kern Barneveld in het regionale kader wellicht aan de scherpe kant lijkt, is de winkelleegstand in de hele gemeente Barneveld kleiner dan in de

<sup>20</sup> Regio Foodvalley: "Actualisering PDV-beleid regio Foodvalley 2020-2025", p. 18.

<sup>21</sup> Regio Foodvalley: "Actualisering PDV-beleid regio Foodvalley 2020-2025" (2020), p. 26 en bijlage 8.

<sup>22</sup> Regio Foodvalley: "Actualisering PDV-beleid regio Foodvalley 2020-2025" (2020), p. 15.



andere grote gemeenten van de regio Foodvalley.<sup>23</sup> De winkelleegstand in het centrum van de kern Barneveld is laag, gemeten naar het percentage verkooppunten, in verhouding tot vergelijkbare hoofdwinkelcentra en, gemeten naar het percentage winkelvloeroppervlakte, vrijwel gelijk aan die in deze vergelijkbare centra.<sup>24</sup>

In de deelparagrafen 2.2.2 en 2.2.3 is het eventuele leegstandsrisico bepaald van de verplaatsing van Gamma (en Kwantum) naar de Burgemeester Aschofflaan. Gezien de verwachtingen voor de groei van de consumptieve bestedingen voor de komende jaren, mag er van worden uitgegaan dat er zich enige omzetverdringing zal gaan voordoen, maar dat dit niet zal gaan leiden tot werkelijke leegstand. In ieder geval zal er door de realisatie van de volumineuze detailhandel geen onaanvaardbaar hoge leegstand gaan ontstaan, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bezien.

[Uit het voorafgaande kan worden geconcludeerd dat de nieuwe winkelontwikkeling aan de Burgemeester Aschofflaan tegemoet komt aan de voorwaarden van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor PDV en voor volumineuze detailhandel.](#)

---

<sup>23</sup> I&O Research: "Koopstromenonderzoek Foodvalley 2018" (2019), p. 14-16.

<sup>24</sup> <https://kvkregiodata.nl/dashboard/Winkelgebieden---Verkooppunten/>, intikken: Barneveld-Centrum.

## 4 Conclusies: ladder duurzame verstedelijking

In dit slothoofdstuk worden conclusies getrokken en wordt de centrale vraagstelling beantwoord:

In hoeverre voldoet de aan de Burgemeester Aschofflaan voorziene nieuwe stedelijke ontwikkeling aan de vereisten van de ladder duurzame verstedelijking, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening?

Hieronder worden de vragen die in het kader van deze toetsing relevant zijn beantwoord.

### Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

#### Ligt de planlocatie in bestaand stedelijk gebied?

Ja, er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De planlocatie voldoet feitelijk niet aan de omschrijving van bestaand stedelijk gebied. Het gaat om een gebied dat hoofdzakelijk nog agrarisch wordt gebruikt. Feitelijk gezien ligt de locatie buiten het bestaand stedelijke gebied. Juridisch gezien moet de bestemming worden gewijzigd, om de voorgenomen stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken. De planlocatie sluit wel aan op woningbouwontwikkeling en op een Intratuin. Een nieuw bestemmingsplan moet de realisatie van het winkelplan planologisch mogelijk gaan maken. Derhalve dient de ontwikkeling getoetst te worden aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### Afbakening verzorgingsgebied

Bij de toetsing dient het verzorgingsgebied te worden afgebakend. Het primaire verzorgingsgebied voor de ontwikkeling aan de Burgemeester Aschofflaan is in paragraaf 2.1 gelijkgesteld aan de kern Barneveld. In de paragraaf is het overige verzorgingsgebied van het project benoemd.

### Is er voldoende (kwantitatieve) behoefte aan de ontwikkeling?

In de onderbouwing moet worden getoetst of er voldoende behoefte bestaat aan de metrages van het winkelplan. De toetsing van de behoefte aan de twee belangrijkste vormen van volumineuze detailhandel, te weten doe-het-zelf detailhandel (in het bijzonder bouwmarkten) en aan detailhandel in woninginrichting (in het bijzonder de thans voorziene gemengde woonzaak) kwam in paragraaf 2.2 aan de orde.

Er ontstaat in de komende jaren voldoende kwantitatieve behoefte voor de voorziene toevoeging aan bouwmarkt-oppervlakte. Het kantelpunt wordt tussen 2025-2030 verwacht, maar als de groei van het aantal inwoners sneller gaat dan aangenomen is en de toename van de omzet van de bouwmarkten ten gevolge van de coronacrisis structureel van karakter blijkt, wordt het kantelpunt eerder bereikt.

Medio 2020 was er in Nederland 145 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners bouwmarkt aanwezig. Uitgaande van het inwoneraantal van de kern Barneveld dat op dit moment in het jaar 2035 wordt verwacht, komt het aantal m<sup>2</sup> wvo bouwmarkt van Karwei en Gamma tegen dat jaar weer uit op deze dichtheid. Het nationaal gemiddelde zal echter in de tussentijd verder zijn gestegen.

Voor de overige volumineuze detailhandel in het project wordt momenteel gedacht aan de invulling met een gemengde woonzaak. Deze branche maakt deel uit van detailhandel in woninginrichting. Er ontstaat voor de detailhandel in woninginrichting in de kern Barneveld geen marktruimte voor toevoegingen. Echter, wordt specifiek gekeken naar de branche gemengd wonen, ontstaat wel

voldoende marktruimte. Dit heeft te maken met het grote verschil in vloerproductiviteit van de diverse branches van de detailhandel in woninginrichting.

### **Kwalitatieve meerwaarde nieuwe ontwikkeling**

In paragraaf 2.3 werden functionele en ruimtelijke kwaliteitsdimensies van de regionale behoefte onderzocht. De rapportcijfers geven aan dat de consument zeker tevreden is met het geboden aanbod in de lokale doe-het-zelf detailhandel. Verdere investeringen en versterkingen zullen leiden tot een verhoging van de algemene tevredenheid met de geboden kwaliteit.

De Gamma kan op haar 1.925 m<sup>2</sup> vwo de winkelformule niet op een geschikte wijze kwijt. De 'schaalsprong' van Gamma zal leiden tot een evenwichtigere concurrentieverhouding tussen de twee lokale bouwmarkten Karwei en Gamma. De kwaliteit van de architectuur van Gamma gaat vooruit. Het aantal (gratis) parkeerplaatsen bij beide bouwmarkten zal meer evenwichtig worden dan thans het geval is.

Omdat er meer dan voldoende kwantitatieve behoefte ontstaat voor een nieuwe gemengde woonzaak in het plan, is de vraag naar de kwalitatieve meerwaarde voor deze branche minder relevant.

### **Alternatieve locaties zijn niet voorhanden en/of minder geschikt**

Voor het winkelplan zijn meerdere alternatieve locaties in de kern Barneveld overwogen. Andere locaties bleken minder geschikt. Indien er sprake is van voldoende behoefte, moet worden overwogen in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied door benutting van beschikbare gronden (of opstallen) door herstructurering, transformatie of anderszins. Deze vraag werd besproken in paragraaf 3.1. De inventarisatie en beoordeling van eventuele alternatieve locaties, die op korte termijn (via transformatie of anderszins) zouden kunnen voldoen aan een deel van de regionale behoefte aan nieuw bouwmarktoppervlakte en aan volwaardige gemengde woonzaken, heeft geleerd dat er géén voor deze strekking geschikte alternatieve locaties op korte termijn voorhanden zijn, die mogelijk geschikter zijn dan de planlocatie aan de Burgemeester Aschofflaan. Er kan op korte termijn geen deel van de regionale behoefte worden opgevangen op alternatieve locaties.

### **Geen onaanvaardbaar leegstandsrisico**

Met de realisatie van het winkelplan met de invulling zoals deze wordt voorgesteld, gekoppeld aan de herbestemming van de bestaande Gamma en rekening houdend met de sluiting van een gemengde woonzaak elders in het verzorgingsgebied, zullen geen ernstige ruimtelijke effecten worden oproepen, die kunnen leiden tot een leegstandsrisico dat onaanvaardbaar is voor de totale detailhandelsstructuur van de kern Barneveld in het algemeen en haar PDV-structuur in het bijzonder. Er zal door de verplaatsing en uitbreiding van de Gamma (en een heropening van Kwantum) geen onaanvaardbare leegstand ontstaan in binnenstedelijke winkelgebieden.

### **De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke, regionale en provinciale PDV-beleid**

De realisatie van het nieuwe winkelplan in het PDV-concentratiegebied Burgemeester Aschofflaan past binnen het beleid. Het winkelplan komt tegemoet aan de voorwaarden van het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor perifere detailhandel (paragraaf 3.2). De regio Foodvalley en de gemeente Barneveld hebben de planlocatie Burgemeester Aschofflaan (in de beleidsstukken bekend als de Scherpenzeelseweg) benoemd als één van de drie locaties in de gemeente waar perifere detailhandelsvestigingen kunnen worden geclusterd. Dit kwam in paragraaf 3.2 aan de orde, benevens enkele aanvullende voorwaarden. Zo dient het plan te worden gezien in combinatie met het voornemen om de huidige Gamma-locatie te gaan herbestemmen.

## Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.





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](mailto:netherlands@ecorys.com)  
K.v.K. nr. 24316726

**W** [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)

***Sound analysis, inspiring ideas***