

Hoeksche Waard, Konijnendijk Mode, toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Concept



titel rapport
Hoeksche Waard, Konijnendijk Mode, toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

datum
17 september 2020

projectnummer
P02873

opdrachtgever
Konijnendijk Mode

BRO
Projectleider
DG

Projectteam
DG

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds meer opgesloten raken.”

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1. Inleiding plan en toets aan de Ladder	3
1.1 Inleiding en opzet onderzoek	3
1.2 Conclusies	3

2 Marktanalyse	4
-----------------------	----------

Bijlage 1: Begrippenlijst

Bijlage 2: Uitgangspunten dpo-benadering

Bijlage 3: Europese Dienstenrichtlijn

1. Inleiding plan en toets aan de Ladder

1.1 Inleiding en opzet onderzoek

Inleiding en aanleiding

Konijnendijk Mode voornemens is om haar winkel, gelegen aan de Gravin Sabinastraat 57 in Zuid-Beijerland, uit te breiden met 980 m² wvo, en enkele kantoorruimtes en een restaurant op de verdieping. Voor het detailhandelsdeel is een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking vereist (zie kader). In 2018 is t.b.v. van de uitbreiding reeds een ruimtelijk-functioneel onderzoek opgesteld. Voorliggende memo voorziet in een bondige actualisatie hiervan. Aan de hand van de resultaten is de Ladder doorlopen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom bevat de toelichting bij een omgevingsvergunning, een beschrijving van:

- de behoefte aan die ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied;
- indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Zodoende richt voorliggende rapportage zich op de behoefte aan en ruimtelijk-functionele effecten van de ontwikkeling.

Planlocatie en verzorgingsgebied

Konijnendijk Mode is een unieke winkel met een ruime omvang en een regionaal verzorgingsgebied, die tegen het centrum van Zuid-Beijerland aan ligt. Dit centrum heeft een boodschappencentrum en heeft geen eigen modisch winkel-aanbod. Uit de handreiking bij de Ladder blijkt dat de aard en omvang van het initiatief bepalend is voor het verzorgingsgebied. Konijnendijk Mode bedient een nichemarkt en heeft zodoende een groot verzorgingsbereik, waardoor ook het relevante verzorgingsgebied niet eenduidig te bepalen is. Het gaat er bij de Ladder en het bepalen van het verzorgingsgebied om dat de eventuele ruimtelijk-functionele effecten adequaat (op het juiste schaalniveau) worden getoetst. Voorliggende notitie voorziet hierin. Er wordt ingegaan op de voormalige gemeente Korendijk en de nieuwe gemeente Hoeksche Waard als verzorgingsgebied. De gehanteerde winkeldata zijn afkomstig van Locatus Retailverkenner 2020.

1.2 Conclusies

Navolgend worden de behoefte aan en effecten van het planinitiatief getoetst aan de Ladder, op basis van het ruimtelijk-functioneel onderzoek in het volgende hoofdstuk. Voor toelichting op het navolgende wordt hiernaar verwezen.

Behoeftte aangetoond

De conclusie is dat er sprake is van behoefte aan de modernisering van Konijnendijk Mode. Hiervoor zijn de volgende argumenten aan te dragen:

- Positief effect op de consumentenverzorging: door het planinitiatief wordt een unieke trekker in de Hoeksche Waard gemoderniseerd en versterkt, wat een belangrijk uitgangspunt is in de detailhandelsvisie. De keuzemogelijkheden voor de consument nemen toe. Bovendien speelt het initiatief in op landelijke trends en ontwikkelingen.

- Positief effect op de detailhandelsstructuur: door de versterking van Konijnendijk Mode worden meer bezoekers uit van buiten de Hoeksche Waard aangetrokken. Hier-van profiteren (zij het beperkt) ook de andere winkels in met name Zuid-Beijerland-centrum. Hierdoor neemt het toekomstperspectief van het hele centrum toe, welke onderdeel uitmaakt van de regionale detailhandelsstructuur.

Aanvaardbare ruimtelijke (leegstand)effecten op woon-, leef-, en ondernemersklimaat

Er wordt geen leegstand verwacht, daarmee zijn er ook geen onaanvaardbare effecten. Hierbij is het volgende van belang:

- Door de uitbreiding zal Konijnendijk Mode weliswaar meer bestedingen aantrekken. Hiervan wordt naar verwachting echter slechts een klein deel bij de andere modische winkels in de Hoeksche Waard weggehaald (omzet-effect is ca. -1,7%) en een groter deel van daarbuiten. Dit is ook verklaarbaar vanuit de aard en omvang van de winkel en blijkt uit koopstromenonderzoeken.
- Op basis van een dergelijk klein omzeteffect (ca. -1,7%) en het gegeven dat het overig modisch winkelaanbod in Hoeksche Waard qua aard en omvang een deels ander marktsegment bedient, is het niet de verwachting dat er winkels zullen sluiten in de Hoeksche Waard. Van onaanvaardbare leegstand is geen sprake.

2 Marktanalyse

Trends en ontwikkelingen

Uit de navolgende blijkt dat het initiatief van Konijnendijk Mode inspeelt op de trends en ontwikkelingen:

- De consument wil beleving, service en ruime keuzemogelijkheden. Dit is binnen de kleding, mode en schoenenbranche de manier om te kunnen onderscheiden van het internet. Konijnendijk Mode kan worden beschouwd als een uniek modewarenhuis met veel keuzemogelijkheden onder een dak binnen een nichemarkt. Met de uitbreiding wordt de belevingswaarde versterkt door meer keuzemogelijkheden te bieden. Ook is er ondersteunende horeca gevestigd.
- Modewinkels hebben een steeds grotere omvang nodig om de consument goed te kunnen blijven bedienen en een compleet assortiment aan te bieden.
- Hoewel we in algemene zin een sterke krimp zien van 'reguliere' mode- en schoenenwinkels in de grote en middelgrote winkelcentra, zijn er kansen voor onderscheidende zaken zoals Konijnendijk Mode. De zaak is namelijk een unieke speler in de Hoeksche Waard, door aard, omvang, ligging en parkeervoorziening. Hierdoor is de zaak vanuit een groot gebied goed bereikbaar voor het eigen klantenbestand in de nichemarkt.

Beleidskaders

Detailhandelsvisie Hoeksche Waard 2017

In de regionale detailhandelsvisie zijn de beleidsmatige kaders vastgelegd voor nieuwe detailhandelsontwikkelingen. Op basis van de volgende overwegingen is de conclusie dat het initiatief past binnen het detailhandelsbeleid:

- De ambitie voor het centrum van Zuid-Beijerland is zoeken naar versterking, middels de versterking van Konijnendijk Mode: *"Konijnendijk is momenteel een bijzondere*

trekker binnen het centrum en trekt koopkracht uit de hele Hoeksche Waard en zelfs daarbuiten. Ondanks het feit dat de relatie met het plein niet optimaal is, vervult de winkel wel een belangrijke rol voor het centrum. Om Konijnendijk in de toekomst te behouden, is modernisering en uitbreiding toegestaan, mits er geen onaanvaardbare effecten ontstaan op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstand. De ruimtelijk-functionele relatie tussen Konijnendijk en het centrum moet versterkt worden."

- Een hoofdambitie voor de Hoeksche Waard is het aantrekken van extra koopkracht van buiten de Hoeksche Waard (toename koopkrachttoevloeiing in niet-dagelijkse artikelen van 12% naar 15%). De aanwezigheid en opwaardering van Konijnendijk Mode draagt hier aanzienlijk aan bij. De overige voorzieningen in Zuid-Beijerland zullen ook profiteren (zij het beperkt) van het combinatiebezoek. De uitbreiding draagt daarmee bij aan algemene beleidsdoelstellingen (versterking door combinatiebezoek).
- Een ander uitgangspunt van de visie is om vernieuwing/dynamiek in de markt voldoende te faciliteren, mits dit past binnen de kaders van de detailhandelsstructuur. Het initiatief past binnen de kaders van de detailhandelsstructuur en dient daardoor conform de visie gefaciliteerd te worden.

Detailhandelsvisie Hoeksche Waard 2020 (concept)

Sinds begin 2019 zijn de voormalige gemeenten uit de Hoeksche Waard gefuseerd. Besloten is om de regionale detailhandelsvisie niet opnieuw vast te stellen, maar bondig te actualiseren. In dit beleidsstuk is de koers uit 2017 voortgezet en zijn geen wezenlijke wijzigingen. De visie onderschrijft de meerwaarde van Konijnendijk Mode en ook is de uitbreiding van de winkel voorzien.

Omgevingsvisie en – verordening Provincie Zuid-Holland (2019)

Het planinitiatief voldoet om de volgende reden aan het provinciale beleid:

- De Omgevingsverordening voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel binnen of aansluitend aan winkelgebieden. Konijnendijk Mode mag worden gezien als onderdeel uit van Zuid-Beijerland-centrum.
- Zuid-Beijerland-centrum valt binnen de categorie 'overige centra'. Uitbreiding van de winkelruimte wordt hier beleidsmatig niet primair in voorzien, maar met de discussienota 2017 blijkt er vanuit de provincie ruimte te zijn voor lokaal maatwerk. Het versterken van de lokale en regionale centrumgebieden staat centraal. Het initiatief van Konijnendijk Mode draagt hier positief aan bij en kan een impuls geven aan Zuid-Beijerland-centrum en omgeving.
- In elk geval moet worden aangetoond dat het initiatief niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat en er mag geen onaanvaardbaar effect ontstaan op de leegstand. Zoals blijkt uit de onderhavige notitie is hiervan geen sprake. Daarmee past het plan in de voorwaarden van de provincie.
- Detailhandelsontwikkelingen met een omvang groter dan 2.000 m² bvo moeten worden afgestemd binnen de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland. De uitbreiding van Konijnendijk Mode betreft een omvang van circa 1.500 m² bvo en hoeft daardoor formeel niet te worden afgestemd met de provinciale adviescommissie detailhandel.

Planinitiatieven en onbenutte plancapaciteit

Een analyse van de planinitiatieven is relevant, omdat bezien moet worden of de aangetoonde behoefte mogelijk niet door alternatieve planinitiatieven wordt ingevuld. Hiervan blijkt

geen sprake. Er zijn geen andere relevante 'harde' winkelplannen binnen de gemeente Hoeksche Waard. Vanuit algemene trends en ontwikkelingen is het ook niet de verwachting dat dit winkelaanbod zal groeien in de Hoeksche Waard.

Aanbodanalyse

- In de volgende tabel is het winkelaanbod aan kleding, mode en schoenen weergegeven voor de Hoeksche Waard. De afgelopen jaren is het aanbod sterk gekrompen, net als in de rest van Nederland. Er is per 1.000 inwoners in de Hoeksche waard wat minder aanbod (in m² wvo per 1.000 inwoners) dan landelijk gemiddeld. Ook dit wordt verklaard door de krimp.
- Circa de helft van de modewinkels in de Hoeksche Waard is gevestigd in het centrum van Oud-Beijerland. Het zijn vooral kleinschalige winkels, waarvan het merendeel zelfstandig. Deze winkels bedienen een groten-deels ander marktsegment dan Konijnendijk Mode. Concurrentie tussen beiden is beperkt.

Tabel 1 Winkelaanbod Kleding, mode en schoenen¹

Branche	Aantal winkels	Aantal m ² wvo
Kleding en mode	54	16.698
Schoenen	10	2.021
Totaal	64	18.719

¹ Locatus Retailverkenner, 2020.

Leegstandsanalyse

De analyse van de leegstand is voor de toets aan de Ladder relevant. Formeel dient getoetst te worden of het initiatief niet in bestaand alternatief leegstaand winkelvastgoed kan worden ondervangen. In geval van Konijnendijk Mode is dit echter niet relevant. Het betreft een bestaande winkel in bestaand stedelijk centrumgebied, die wil uitbreiden.

Koopstromen

De Koopstromenonderzoeken Randstad 2016 en 2018 (KSO2016/18) geven inzicht in koopstromen op niveau van de voormalige gemeente Korendijk en de gemeenten binnen de Hoeksche Waard. Het modische aanbod in de voormalige gemeente Korendijk bestaat enkel uit Konijnendijk Mode en bindt momenteel 16% van de koopkracht uit de eigen gemeente en trekt circa 86% van de totale omzet van buiten de gemeente.

Kijken we in het KSO2018 naar de volledige winkelsector niet-dagelijkse artikelen (waar mode een onderdeel van is) blijkt eveneens de sterke regionale aantrekkingskracht van de zaak. Circa 37% van de totale omzet in de niet-dagelijkse sector in de voormalige gemeente Korendijk komt uit de overige gemeenten in de Hoeksche Waard ca. 45% komt van buiten de Hoeksche Waard. Dit wordt verklaard door Konijnendijk Mode.

DPO-model toelichting

- In het navolgende wordt een distributieplanologisch dpo-model opgesteld (zie tabel 2). Dit is een modelmatige verrekening van vraag en aanbod. Voor de verantwoording van de gehanteerde variabelen (bestedingen, koopstromen etc.) wordt verwezen naar bijlage 2. De berekening is opgesteld voor de modebranche en voor de huidige situatie (2020) en de verwachte situatie (2030). Aangezien Konijnendijk Mode de enige modische zaak

in de gemeente is, kan deze berekening worden beschouwd als uitgangspunt voor het functioneren van de zaak.

- Eenvoudig uitgelegd wordt in het model de totale besteding gedeeld over alle winkelmeters van de voormalige gemeente Korendijk. Dit leidt tot de gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo) van dit gebied. De vergelijking hiervan met het landelijk gemiddelde geeft een indicatie van het economisch functioneren van de branche in dit gebied.
- De uitbreiding van Konijnendijk Mode zal de binding op niveau ca. 16% houden. Wel verwachten wij dat er iets meer koopkracht van buiten kan worden aangetrokken, vanwege het unieke profiel van de modezaak. Wij gaan uit van een maximale stijging van de koopkrachttoevoeling van 84% naar 88%. Deze inschatting is gebaseerd op referentie- en ervaringscijfers en is afgestemd met de omzetverwachting van de initiatiefnemer.

DPO-model uitwerking

Uit de tabel wordt het volgende geconcludeerd:

- Konijnendijk Mode functioneert momenteel rond het landelijk gemiddelde met een vloerproductiviteit van € 2.975,- per m² wvo per jaar.
- Door de uitbreiding van Konijnendijk Mode kan meer koopkracht van buiten de gemeente Korendijk worden aangetrokken. Dit resulteert indicatief in extra marktruimte binnen de gemeente tot circa 600 m² wvo.
- Binnen de voormalige gemeente Korendijk zijn geen onaanvaardbare effecten te verwachten, aangezien Konijnendijk Mode de enige zaak is.
- De uitbreiding van Konijnendijk Mode met 980 m² wvo zal resulteren in een daling van de huidige vloerproductiviteit van de zaak tot circa -10% t.o.v. landelijk gemid-

deld. Dit is een logisch effect aangezien door de schaalvergroting de omzet per m² wvo daalt. Overigens functioneren grootschalige zaken doorgaans met een wat lagere omzet per m² wvo.

Omzeteffecten modisch aanbod in de regio

- Op basis van de voorgaande berekening moet rekening worden gehouden met circa € 1,8 mln. extra toevloeiing naar de voormalige gemeente Korendijk uit de omgeving (tabel 1 rij G). Eerder is aangetoond dat de huidige koopkrachttoevloeiing uit een zeer groot gebied komt. Wij verwachten op basis van de niet-dagelijkse omzetherkomst, zoals gemeten in het KSO2018, een verdeling

van circa 40% van de toevloeiing uit de overige gemeenten in de Hoeksche Waard en 60% uit gemeenten buiten de Hoeksche Waard. Als deze verdeling wordt toegepast op de toename in toevloeiing (€ 1,8 mln.) betekent dit een omzeteffect van € 0,7 mln. op het modisch aanbod in de Hoeksche Waard en € 1,1 mln. buiten de Hoeksche Waard.

- De totale omzet van het modisch winkelaanbod in de Hoeksche Waard (exclusief Konijnendijk Mode) bedraagt ca. 40,9 mln.². Het omzeteffect van Konijnendijk is met € 0,7 mln. ca. -1,7%. Dit is beperkt en aanvaardbaar.
- Het is niet de verwachting dat er modewinkels in de Hoeksche Waard zullen verdwijnen als gevolg van het initiatief.

- Het effect buiten de Hoeksche Waard is naar verwachting nog beperkter. De extra toevloeiing is afkomstig uit een zeer groot gebied en zal zich een ruim aantal modezaken spreiden waardoor de effecten per zaak zeer beperkt zullen blijven.
- Van onaanvaardbare leegstandseffecten zal, zowel binnen als buiten de Hoeksche Waard geen sprake zijn.

Kwaliteit boven kwantiteit

Voorgaande modelmatige berekening is gebaseerd op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De uitkomsten moeten als indicatie worden gezien. Bij winkelontwikkelingen wordt steeds meer waarde gehecht aan kwalitatieve aspecten. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op de langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting); het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven.

Europese Dienstenrichtlijn

Uit recente jurisprudentie volgt dat detailhandelsactiviteiten gezien moeten worden als 'dienst' in het kader van de Europese Dienstenrichtlijn (zie ook bijlage 4). Dat betekent dat eventuele beperkingen die gesteld worden aan de (nieuw)vestiging van detailhandel, zeer goed gemotiveerd moeten worden. Ook eventuele vestigingsbeperkingen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen, zoals regels omtrent branchering, minimale/maximale oppervlakte of maximaal aantal vestigingen, moeten worden getoetst aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn. Daarin is bepaald dat vestigingsbeperkingen in bestemmingsplannen niet-discriminerend, noodzakelijk en evenredig moeten zijn.

Tabel 2: dpo-benadering modebranche voormalige gemeente Korendijk

	Berekening	2020	2030
A. Aantal inwoners		11.280	11.280
B. Bestedingen per hoofd (€)		776	698
C. Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	A*B	8,8	7,9
D. Koopkrachtbinding (%)		16%	16%
E. Gebonden bestedingen (in mln. €)	C*D	1,4	1,3
F. Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet (%)		84%	88%
G. Koopkrachttoevloeiing absoluut (in mln. €)	H*F	7,4	9,2
H. Totale besteding (in mln. €)		8,8	10,5
I. Huidig winkelvloeroppervlak (m ² wvo)		2.950	2.950
J. Omzet per m ² wvo	H:I	2.975	3.575
K. Indicatieve vloerproductiviteit (NL gemiddelde)		€ 2.977	€ 2.977
L. Verschil omzet met vergelijkbaar gemiddelde		0%	20%
M. Distributieve uitbreidingsruimte (m ² wvo) afgerond		-	600

² Op basis van actueel wvo en landelijk gemiddelde vloerproductiviteit.

Bijlage 1

Begrippenlijst

Bijlage 1: Begrippenlijst

BVO/WVO

- *Bruto vloeroppervlak*: Het bruto vloeroppervlak is de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, 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
- *Winkelverkoop vloeroppervlak*: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.)

Detailhandel (als activiteit)

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

Dagelijkse sector

Voedings- en genotmiddelen (vgm) en artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in vgm-speciaalzaken, drogisterij- en parfumeriezaken.

Niet-dagelijkse sector

Winkels die artikelen verkopen met een doorgaans lagere koopfrequentie dan dagelijkse artikelen. In de praktijk gaat hierbij om winkels in huishoudelijke artikelen, kleding, mode, schoenen, sport, rijwielen, bruin- en witgoed, rijwielen, doe-het-zelf, wonen, tuinartikelen en dierenartikelen.

Bestedingspotentieel

Totaal aan toonbankbestedingen in winkels die door de inwoners van een bepaald gebied gedaan kunnen worden. Gebaseerd op inwoneraantal en gemiddelde (landelijke) netto omzet per hoofd van de bevolking.

Hoofddetailhandelsstructuur

De concentratiegebieden c.q. (winkel)centra waar beleidsmatig op wordt ingezet.

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij gevestigde winkels buiten dat gebied.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen plaatsen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

Koopstroomgegevens

Onderzoeksresultaten uit koopstromenonderzoek. In de basis wordt hiermee de koopkrachtbinding, -afvloeiing en -toevloeiing bedoeld. Ook kunnen kwalitatieve aspecten worden bedoeld, zoals koopmotieven, beoordelingen en persoonskenmerken.

Leegstand (op basis van Locatus)

Locatus registreert een pand als leegstand indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte

dienstverlening zal terugkomen. Het betreft dus leegstand van verkooppunten en niet leegstand van uitsluitend winkels.

Plancapaciteit (hard)

In principe wordt met plancapaciteit de harde plan-capaciteit bedoeld, tenzij expliciet anders vermeld. Harde plancapaciteit zijn de directe vestigingsmogelijkheden voor detailhandel die zijn vastgelegd in een juridisch bindend planologisch kader, zoals vastgestelde bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, gebieden zonder bestemmingsplan (witte vlekken) en verleende (kruimel) omgevingsvergunningen.

Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m² winkelvloeroppervlak (wvo).

Bijlage 2

Uitgangspunten dpo-benadering

Bijlage 2: Uitgangspunten dpo- benadering

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van de dpo-benadering weergegeven.

Tabel 2: *Uitgangspunten dpo-benadering*

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	2020: 11.280 inwoners. 2030: 11.280 inwoners. We verwachten dat het inwonertal van de voormalige gemeente Konijnendijk stabiel blijft, o.b.v. de prognoses voor de hele Hoeksche Waard.	Huidige situatie: CBS, 2020; Prognose: Primos Online, 2020.
Bestedingen per hoofd (€)	Landelijk bedraagt de gemiddelde besteding per hoofd van de bevolking over 2019 (meest actueel) voor mode € 701,- (excl. BTW). Dit cijfer wordt gewoonlijk naar de lokale situatie gecorrigeerd als het inkomensniveau in het verzorgingsgebied afwijkt van het landelijke gemiddelde. Het gemiddeld inkomen per inwoner in de gemeente Hoeksche Waard c.a. ligt 15% hoger dan landelijk gemiddeld. Daarom is een correctie op het landelijke bestedingscijfer toegepast en zodoende komt de besteding uit op € 776,- ³ . Voor de huidige situatie. In de toekomst 2030 is rekening gehouden met een toename van internetbesteding ten koste van winkelbesteding (-10%). Dit resulteert in € 698,-	Notitie omzetkengetallen 2019 (Pantaia en Inretail 2020) Gemiddeld inkomen per inwoner, 2015 (meest actueel): CBS, 2018
Koopkrachtbinding	78-80%	KSO, Randstad, 2018. Meest actueel
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	16%	KSO, Randstad, 2018. Meest actueel
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo).	€ 2.977,- per m ² wvo	Notitie omzetkengetallen 2019 (Pantaia en Inretail 2020)

³ Uitgaande van een prijselasticiteit van 0,7

Bijlage 3

Europese Dienstenrichtlijn

Bijlage 3: Europese Dienstenrichtlijn

Het Europese Hof van Justitie heeft de prejudiciële vragen beantwoord⁴ die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) aan het Hof zijn voorgelegd over de Europese Dienstenrichtlijn (richtlijn 2006/123) in relatie tot detailhandel in goederen. Uit het antwoord volgt dat de Dienstenrichtlijn van toepassing is op de uitoefening van detailhandelsactiviteiten.

Voorwaarden vestigingsbeperking Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn heeft als doelstelling dat dienstverleners in de Europese Unie zich onbelemmerd in een andere lidstaat kunnen vestigen of tijdelijk diensten kunnen verrichten. De vervolgvraag is dan of vestigingsbeperkingen zijn toegestaan die de uitoefening van detailhandelsactiviteiten beperken, zoals regels omtrent branchering, min./max. oppervlakte of max. aantal vestigingen. De Diensten-richtlijn staat aan dergelijke beperkingen niet in de weg, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 15, lid 3, van de Dienstenrichtlijn inzake non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid:

- non-discriminatie, doordat ze geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit, of, voor vennootschappen, de plaats van hun statutaire zetel;
- noodzakelijk, vanwege een dwingende reden van algemeen belang en;
- evenredig, doordat ze geschikt zijn voor hun doel, niet verder gaan dan nodig om hun doel te bereiken en het doel niet met andere, minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Non-discriminatie, noodzakelijkheid en evenredigheid

De eis omtrent **non-discriminatie** is niet aan de orde, omdat de vestigingsbeperkingen voor eenieder gelden ongeacht nationaliteit of vestigingsland.

Verder kunnen vestigingsbeperkingen aan eis van **noodzakelijkheid** voldoen als de dwingende reden van algemeen belang is gericht op het behoud van de leefbaarheid van het (stads)centrum of in de wijken en het voorkomen van leegstand in het kader van ruimtelijk beleid.

Wanneer de vestigingsbeperkingen voldoen aan de eis noodzakelijkheid, is het vervolgens van belang dat deze **evenredig** zijn in relatie tot het doel ervan. Dat wil zeggen dat de vestigingsbeperkingen geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, dat deze niet verder gaan dan nodig is en niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Van belang hierbij is dat vestigingsbeperkingen die opgenomen zijn in de planregels, in feite een regeling is met voorafgaande administratieve toestemming⁵. Het vaststellen van een planregeling is daarmee een evenredig middel om te bewerkstelligen dat gronden in het plangebied in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden gebruikt. Bij een andere regeling dan het stellen van een algemeen verbindend voorschrift vooraf bestaat het gevaar dat het toegestane gebruik of de toegestane bebouwing niet kenbaar is of, bijvoorbeeld bij controle achteraf, dat gronden op een zodanige wijze worden gebruikt of bebouwd dat de uiteindelijk gewenste bestemming niet meer kan worden verwezenlijkt. Oftewel, als de vestigingsbeperkingen niet worden opgenomen in de planregels kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waarvan de (in ruimtelijke zin onaanvaardbare) gevolgen niet meer 'teruggedraaid' kunnen worden, waarmee het

doel dan ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt.

Altijd al toets aan 'goede ruimtelijke ordening'

Overigens, ook los van de Dienstenrichtlijn moet gemotiveerd worden dat vestigingsbeperkingen in een bestemmingsplan nodig zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat deze niet verder strekken dan nodig is om het doel te bereiken en dat doel ook niet met minder beperkende maatregelen kan worden bereikt. Met de gebruikelijke toets aan 'de goede ruimtelijke ordening' zal dan ook in de meeste gevallen voldoende gemotiveerd zijn dat aan de Dienstenrichtlijn wordt voldaan.

⁴ Bij arrest van 30 januari 2018 (ECLI:EU:C:2018:44).

⁵ Zie uitspraak van ABRvS van 2 mei 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BW4538).

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01