

# Structuurvisie Detailhandel Gemeente Deventer

Gemeente Deventer

Definitief





# Structuurvisie Detailhandel Gemeente Deventer

Gemeente Deventer

Definitief

Rapportnummer: 204x00266.050694\_8

Datum: 7 januari 2010

Contactpersoon opdrachtgever: de heer T. van Raaij (gemeente Deventer)  
mevrouw S. Scholten (Adviesburo Scholten, in opdracht van gemeente Deventer)

Projectteam BRO: Felix Wigman, Rob Soeterboek

Trefwoorden: Deventer, detailhandel, structuurvisie

Bron foto kaft: -

Beknopte inhoud: Visie op de detailhandelsstructuur in de gemeente Deventer

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl

**B** | **RO**  
Ruimte | om *in* te leven



## Inhoudsopgave

	pagina		
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>	<b>4. VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR: UITGANGSPUNTEN BELEID</b>	<b>21</b>
1.1 Aanleiding	3	4.1 Inleiding	21
1.2 Een nieuwe visie	4	4.2 Opgave en betekenis voor Deventer	21
1.3 Leeswijzer	4	4.3 Uitgangspunten per sector	22
1.4 Totstandkoming	5	4.4 Toekomstige hoofdstructuur	25
		4.5 Perspectief winkelconcentraties	28
		4.6 Ontwikkelingsprofielen winkelconcentraties	28
<b>2. AMBITIE DEVENTER WINKELSTAD</b>	<b>7</b>	<b>5. UITVOERINGSSTRATEGIE</b>	<b>31</b>
2.1 Inleiding	7	5.1 Inleiding	31
2.2 Toekomstgerichte detailhandelsstructuur	7	5.2 Organisatie en samenwerking	31
2.3 Versterking regionale positie	7	5.3 Procedure	32
2.4 Optimale lokale verzorging	8	5.4 Initiatieven niet passend binnen bestemmingsplan	33
2.5 Profilering Deventer Winkelstad	8	5.5 Uitgebreide toetsingscriteria	36
		5.6 Aanpak	37
		5.7 Overige aspecten	38
<b>3. UITGANGSSITUATIE</b>	<b>11</b>	<b>BIJLAGEN</b>	
3.1 Inleiding	11	Bijlage 1: Ontwikkelingsprofielen winkelgebieden	1
3.2 Omvang en samenstelling detailhandelsaanbod	11	Bijlage 2: Aanbodtabellen detailhandel Deventer	13
3.3 Opbouw detailhandelsstructuur	13	Bijlage 3: Analyse draagvlak	17
3.4 Relevante ontwikkelingen	15	Bijlage 4: Economisch functioneren	19
3.5 Functioneren en marktruimte	18	Bijlage 5: Toelichting Outdoor (Sport & spel II)	21
3.6 De uitgangssituatie samengevat	18	Bijlage 6: Beleidslijnen per branche	23
		Bijlage 7: Definiëringen	27
		Bijlage 8: Branche-indeling Locatus	31



# 1. INLEIDING

Voor u ligt een nieuwe Structuurvisie Detailhandel Deventer. Deze visie vervangt de in 2004 vastgestelde structuurvisie.

## 1.1 Aanleiding

### **Detailhandel: een dynamische branche**

De detailhandel is een dynamische sector. Er doen zich veel ontwikkelingen voor; grootschalige conceptuele winkelplannen worden geïntroduceerd, de schaalvergroting bij supermarkten blijft zich voortzetten en in toenemende mate vragen steeds meer winkels vestigingsruimte in de periferie: de brancheverruiming en –vervanging bedreigt de fijnmazig opgebouwde detailhandelsstructuur. Een schets:

#### **Dynamiek in de detailhandel**

De Nederlandse winkelmarkt staat op zijn kop. Steden proberen nationale winkelroem te veroveren. Ook tussen samenwerkende steden ontstaan breuklijnen door de strijd om winkelpopulariteit. De binnensteden komen steeds meer in concurrentie te staan met perifere en grootschalige winkelontwikkelingen. Want juist op perifere locaties wordt naarstig gezocht naar verruimde vestigingsmogelijkheden voor individuele winkels en grootschalige concepten waar detailhandel wordt vermengd met horeca en leisure. Voorbeelden van een thematisch centrum zijn de Factory Outlet Centers waarvan inmiddels 3 in Nederland zijn geopend. Het initiatief voor het realiseren van een grootschalige winkelmall is, na eerdere pogingen in Geldermalsen en Venlo, neergestreken in Tilburg en wordt vooralsnog door de gemeente Tilburg en de provincie Noord-Brabant positief ontvangen. Met een groei van meer dan 1,5 miljoen m<sup>2</sup> winkelvloer tot 2015 vragen partijen zich steeds na-

drukkelijker af waar de omzet vandaan moet komen om dit rendabel te maken. De schaalvergroting in de detailhandel manifesteert zich innovatief op het gebied van bijvoorbeeld supermarkten, consumentenelektronica en persoonlijke verzorging. In Nederland groeide de gemiddelde omvang van een winkel van 200 m<sup>2</sup> naar rond de 450 m<sup>2</sup>. Nieuwe formules zoals Zara of Media Markt komen, andere verdwijnen. De eerste V&D's zijn inmiddels uit het Nederlandse winkellandschap verdwenen en C&A zoekt naar een hernieuwde aansluiting bij de doelgroepen. In de drogisterij worden cd's verkocht, in de supermarkt gereedschap en in de bouwmarkt tv's. Door de genoemde ontwikkelingen en de grotere lokale en regionale autonomie ten aanzien van het vestigingsbeleid nemen de kansen op structuurverstorende ontwikkelingen toe. De fijnmazige structuur kan hierdoor in het gedrang komen. Terwijl overbewinkeling dreigt, is 'bereikbaarheid & parkeergelegenheid' meer dan ooit het toverwoord voor wie zijn winkelontwikkeling tot een succes wil maken.

### **Huidige Structuurvisie Detailhandel Deventer**

Ook in Deventer is de detailhandel continu aan veranderingen onderhevig, zowel aan de vraag- als aan de aanbodzijde. De gemeente Deventer is in staat, aan de hand van het huidige detailhandelsbeleid, in grote mate op deze dynamiek in te spelen. Toch is het beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Detailhandel Deventer uit 2004, niet compleet. Zo wordt bijvoorbeeld een visie op de detailhandel op bedrijventerreinen gemist, bestaat onduidelijkheid over de uitvoering van het beleid op RunShoppingCentre de Snipperling (RSC de Snipperling) en ontbreekt een actueel inzicht in het gewenste beleid aangaande de supermarkten en dorpen binnen de gemeente Deventer. Mede met het oog op de snelle ontwikkelen die zich landelijk in de detailhandel afspelen, kan een gemeente daarnaast niet langer meer volstaan met overjarige beleidsvisies. Derhalve is een vinger aan de pols noodzakelijk en dient het beleid regelmatig aan de actualiteit te worden aangepast.

### **Herziening structuurvisie Detailhandel Deventer**

Op basis van het rapport 'Uitgangspunten actualisering detailhandelsbeleid'<sup>1</sup> heeft de gemeente Deventer besloten de structuurvisie uit 2004 te herzien. Het opstellen van een formele structuurvisie detailhandel in de zin van de nieuwe Wro biedt goede mogelijkheden voor de gemeente Deventer. Een dergelijke structuurvisie is enerzijds sturend door op hoofdlijnen het gewenste detailhandelsbeleid weer te geven. Anderzijds biedt het een adequaat en dynamisch handvat voor de uitvoering van het beleid.

## **1.2 Een nieuwe visie**

### **Detailhandel centraal**

Deze nota bevat de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Deventer met betrekking tot de detailhandel in haar gemeente. Evenals bij de vorige visie ligt de nadruk hierbij op de gevestigde detailhandel en de detailhandelstructuur, de winkelgebieden en hun onderlinge samenhang. Maar daar waar relevant wordt ook aandacht besteed aan aspecten en voorzieningen die raakvlakken hebben met de winkels en van invloed kunnen zijn op het functioneren van de detailhandel.

### **Doel**

De structuurvisie is er in eerste instantie op gericht een duurzame winkelvoorziening in de gemeente Deventer te waarborgen, hierbij staat het consumentenbelang voorop. Dit kan niet zonder duidelijkheid en vertrouwen te bieden aan investeerders en ondernemers.

---

<sup>1</sup> Bron: BRO, 2008

Maar aan de andere kant moet het tevens mogelijk blijven dynamiek en vernieuwing te faciliteren. De gemeente Deventer wenst daarom een structuurvisie conform de nieuwe wetgeving die als een strategisch beleidsdocument wordt beschouwd, waarbij de gemeente de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen vaststelt (waarbij voldoende flexibiliteit wordt gewaarborgd) en waarbij tevens wordt aangegeven hoe de gemeente zich voorstelt de beschreven ontwikkelingen tot uitvoering te laten komen.

### **Tijdsduur**

De visie heeft een tijdshorizon van in principe 10 jaar. Gezien de snelle veranderingen in de detailhandel, zowel op het gebied van vraag, aanbod als beleid, is flexibiliteit nadrukkelijk als uitgangspunt genomen. Desalniettemin kan het gewenst zijn de visie op gezette tijden te toetsen op actualiteit en eventueel aan te passen waar nodig.

## **1.3 Leeswijzer**

### **Opzet rapportage**

In Hoofdstuk 2 worden de ambities van de gemeente Deventer met betrekking tot de detailhandel geformuleerd. Vervolgens wordt in Hoofdstuk 3 de uitgangssituatie beschreven in de vorm van de huidige kwaliteiten van en knelpunten in de detailhandelsstructuur en de kansen en bedreigingen waar naar de toekomst toe rekening mee gehouden moet worden. Hoofdstuk 4 beschrijft de visie op de toekomstige Deventer detailhandelsstructuur en het perspectief van de verschillende winkelconcentraties. Hoofdstuk 5 is uitvoeringsgericht en geeft het vervolg aan om de gewenste detailhandelsstruc-



tuur te kunnen bereiken. Tenslotte worden in Hoofdstuk 6 koopzondagen en avondopenstellingen en dergelijke aan de orde gesteld.

### **Begrippen**

Voor de in de visie gehanteerde begrippen verwijzen wij naar de bijlagen.

## **1.4 Totstandkoming**

De visie is opgesteld door BRO, adviseur in ruimtelijke ordening, economie en milieu uit Boxtel. Tevens is gedurende de totstandkoming overleg gepleegd binnen de gemeente, maar ook met vertegenwoordigers/belanghebbenden van verschillende winkelgebieden, Kamer van Koophandel, MKB Deventer en de commissie Handel Ambachten en Diensten.



## 2. AMBITIE DEVENTER WINKELSTAD

### 2.1 Inleiding

De gemeente Deventer heeft de ambitie haar positie als complete winkelstad te versterken. In de rapportage “Uitgangspunten actualisering detailhandelsbeleid, gemeente Deventer” (BRO, maart 2008) is de ambitie van de gemeente Deventer ten aanzien van haar detailhandel nader geformuleerd. Deze ambitie is samen met de gemeente en de Deventer ondernemers besproken en bediscussieerd en wordt breed gedragen. De onderdelen van deze ambitie bespreken wij in dit hoofdstuk.

### 2.2 Toekomstgerichte detailhandelsstructuur

De gemeente Deventer wil haar ambitie bereiken door een uitgebalanceerde en toekomstgerichte verzorgingsstructuur van (detailhandels)voorzieningen. Hierdoor kan het de rol van complete winkelstad waarmaken. Daarbij is het van belang een duurzame voorzieningsstructuur na te streven, bestaande uit levensvatbare, elkaar aanvullende winkelgebieden. Ieder winkelgebied vervult zodoende een eigen taak binnen de totale verzorgingsstructuur. Dit schept duidelijkheid voor de consument en geeft toekomstperspectief voor huidige en nieuwe ondernemers.

Tussen de verschillende winkelgebieden moet dus een duidelijk accentverschil bestaan. De binnenstad en de Boreel zijn gericht op

recreatief winkelen met een lokaal en regionaal verzorgingsniveau. Sfeer, beleving en aanvullend aanbod van overige voorzieningen als horeca en leisure zijn hierbij belangrijk. RunShoppingCentre De Snipperling vervult een lokale en regionale rol voor de doelgerichte, laagfrequente aankopen. Gemak, voldoende keus en een goede bereikbaarheid zijn belangrijke aspecten. Het winkelaanbod in de wijken, buurten en dorpen tot slot is gericht op snel en efficiënt boodschappen doen.

### 2.3 Versterking regionale positie

Versterking van de regionale positie en trekkracht van Deventer is nodig in het sterker wordende concurrentieveld. De detailhandel in de regio is namelijk volop in beweging. In Zutphen, Apeldoorn en Zwolle zijn veel plannen en initiatieven voor zowel de binnenstad als op het gebied van grootschalige en perifere detailhandel. Dit, maar ook de toenemende mobiliteit en de kritische houding van de consument, kan een bedreiging vormen voor de voorzieningsstructuur in Deventer. Als de consument in Deventer niet de gewenste keuze, prijs of omgevingskwaliteiten vinden kan, wijkt men gemakkelijk uit naar andere aankoopplaatsen. Dit geldt uiteraard ook voor ondernemers als het om vestigingsplaatskeuze gaat.

De bedreigingen in het concurrentieveld dienen het hoofd geboden te worden door bestaande knelpunten aan te pakken, kwaliteiten uit te bouwen en kansen te benutten.

## 2.4 Optimale lokale verzorging

Naast inzetten op een sterkere regionale positie is het belangrijk de binding met de eigen consument te versterken. In algemene zin kan worden gesteld dat de gemeente Deventer streeft naar een zo compleet mogelijk voorzieningenpakket voor de eigen inwoners. Deze doelstelling is ingegeven vanuit de maatschappelijke functie die de detailhandel vervult en de economische functie van detailhandel, waarbij de aankoop- of verkooptransactie van een product centraal staan, alsmede de functie als ontmoetingsplaats. De omvang en kwaliteit van de aanwezige detailhandel zijn, zeker op buurt- en wijkniveau, bepalend voor de kwaliteit van de leefomgeving. Bovendien is detailhandel mede bepalend voor de sfeer en aantrekkelijkheid van een centrum.

In de buurten, wijken en dorpen dient het winkelaanbod afgestemd te zijn op het draagvlak en gericht op dagelijks en frequent benodigde niet-dagelijkse aankopen. Combinaties van buurt-, wijk en dorpsvoorzieningen met sociaal/maatschappelijke voorzieningen kunnen de levensvatbaarheid van de commerciële voorzieningen bevorderen.

De binding, in met name de dorpen binnen de gemeente Deventer, ligt laag en de consumenten zijn in relatief grote mate gericht op het winkelaanbod buiten de gemeente Deventer. Versterking van het eigen winkelaanbod kan de koopkrachtbinding vergroten.

Om een optimale lokale verzorging te stimuleren zullen de winkelgebieden goed bereikbaar moeten zijn. In dat kader is Deventer in een vergevorderd stadium om een PRIS te realiseren (ParkeerRoute-

Informatiesysteem). Hierin is sprake van een dynamisch parkeerverwijssysteem dat informatie verschaft aan de parkerende bezoeker van de binnenstad over de hoeveelheid vrije parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de haalbaarheid centrumbus nieuwe stijl onderzocht (uitbreiding van de centrumbus naar andere delen van de binnenstad waardoor winkelgebieden beter bereikbaar worden en de bereikbaarheid voor mindervaliden verbetert. Tenslotte is voor de fietsers een geactualiseerd beleidsplan in de maak waardoor de kernwinkelgebieden per fiets nog beter bereikbaar worden (gericht op verdere optimaliseren van hooggekwalificeerde sterroutes via radiale verbindingen vanuit de omliggende wijken en kernen naar de binnenstad).

## 2.5 Profilering Deventer Winkelstad

De regionale consument zal bij het bepalen van het winkelgebied naar keuze het product 'Deventer winkelstad' afwegen tegenover de andere winkelsteden die de regio biedt. Het imago van Deventer als winkelstad speelt hierbij een belangrijke rol.

Maar niet alleen de regionale consument, ook de verblijfsrecreant – Deventer is immers gelegen in een toeristische verblijfsregio, in welk kader onder meer de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug kunnen worden genoemd en ook de (landelijke) bezoeker van een van de vele festivals die Deventer rijk is, heeft een bepaald beeld bij Deventer als winkelstad. Waarbij de regionale consument niet alleen op de binnenstad maar ook op perifere winkelgebieden zal de verblijfsrecreant zich in eerste instantie veel meer laten leiden door de aantrekkelijkheid van een historische oude binnenstad. In deze kunnen

als concurrenten voor Deventer met name Zutphen en Zwolle worden genoemd. Als meer wordt gekeken naar winkelareaal al dan niet in combinatie met een grote trekker komen ook Apeldoorn (Orangerie) en Hengelo (IKEA) als concurrenten in beeld.

Binnen dit concurrerende veld van omringende winkelsteden staat Deventer voor de opgave de regionale consument, de verblijfsrecreant en de bezoeker van de festivals te wijzen op het 'merk Deventer' dat bepaald wordt door een:

- Historische binnenstad aan het water (Hanzestad).
- Groot aanbod aan kleinschalige winkelunits in de binnenstad met een eigen identiteit en familietraditie.
- Een veelzijdig en ruim aanbod aan horecagelegenheden met zowel een historisch intiem karakter als een eigentijdse uitstraling: lommerrijke pleinen om te verpozen.
- Eigentijds Winkelcentrum de Boreel in de binnenstad: funshoppen in een moderne en tegelijkertijd historische omgeving (all weather shopping).
- Een cultuur toeristische festival en evenementenstad. In het bijzonder kunnen hier worden genoemd de Boekenmarkt, het Dickensfestijn en Deventer op Stelten. Evenementen die het thema van historie, rijke stadsgeschiedenis, pittoresk en knus stadshart met een duidelijke knipoog naar antiek en brocante en collectorsitems versterken.
- Een ruim opgezet runshopping centrum aan de rand van de stad met voldoende parkeergelegenheid (en een nog te realiseren regionale trekker) dat in combinatie met de detailhandel en horeca in de historische binnenstad uitnodigt tot een combinatiebezoek.

Door deze thema's tot een sterk winkelmerk te verweven zal Deventer niet alleen in staat zijn de regionale consument blijvend aan zich weten te verbinden maar ook de verblijfsrecreant en de (landelijke) bezoeker aan een van de festivals weten te verleiden tot een herhalingsbezoek.



## 3. UITGANGSSITUATIE

### 3.1 Inleiding

Alvorens een visie te geven op de ontwikkeling van de Deventer detailhandelsstructuur wordt stilgestaan bij de uitgangssituatie: Wat zijn de sterke en zwakke punten van het huidige detailhandelsaanbod? Hoe functioneert het? Met welke ontwikkelingen in de stad en de regio moet rekening gehouden worden? En met welke meer algemene ontwikkelingen? Kortom, in dit hoofdstuk staan de kwaliteiten en knelpunten van de huidige detailhandelsstructuur centraal, evenals de kansen en bedreigingen waar naar de toekomst toe rekening mee gehouden moet worden. Voor de achterliggende cijfers over vraag en aanbod wordt verwezen naar de bijlagen.

### 3.2 Omvang en samenstelling detailhandelsaanbod

De gemeente Deventer beschikt over 692 winkels met een totaal winkelvloeroppervlak van circa 157.000 m<sup>2</sup> wvo<sup>2</sup>. Het overgrote deel van het winkelaanbod is geconcentreerd in de stad zelf.

Voor de beschrijving van de opbouw van de detailhandelsstructuur maken wij een onderscheid tussen de structuur in de dagelijkse en de niet-dagelijkse artikelensector.

Tot de dagelijkse artikelensector behoren de branches levensmiddelen en persoonlijke verzorging. In de praktijk gaat het hierbij om supermarktaanbod, aanbod in levensmiddelenpecialzaken en drogistrij- en parfumeriezaken.

Tot de niet-dagelijkse artikelensector behoren alle artikelen die niet tot de dagelijkse sector behoren. Auto's, boten en caravans maken geen deel uit van de detailhandelsvoorzieningen.

Enkele kenmerken van het winkelaanbod zijn:

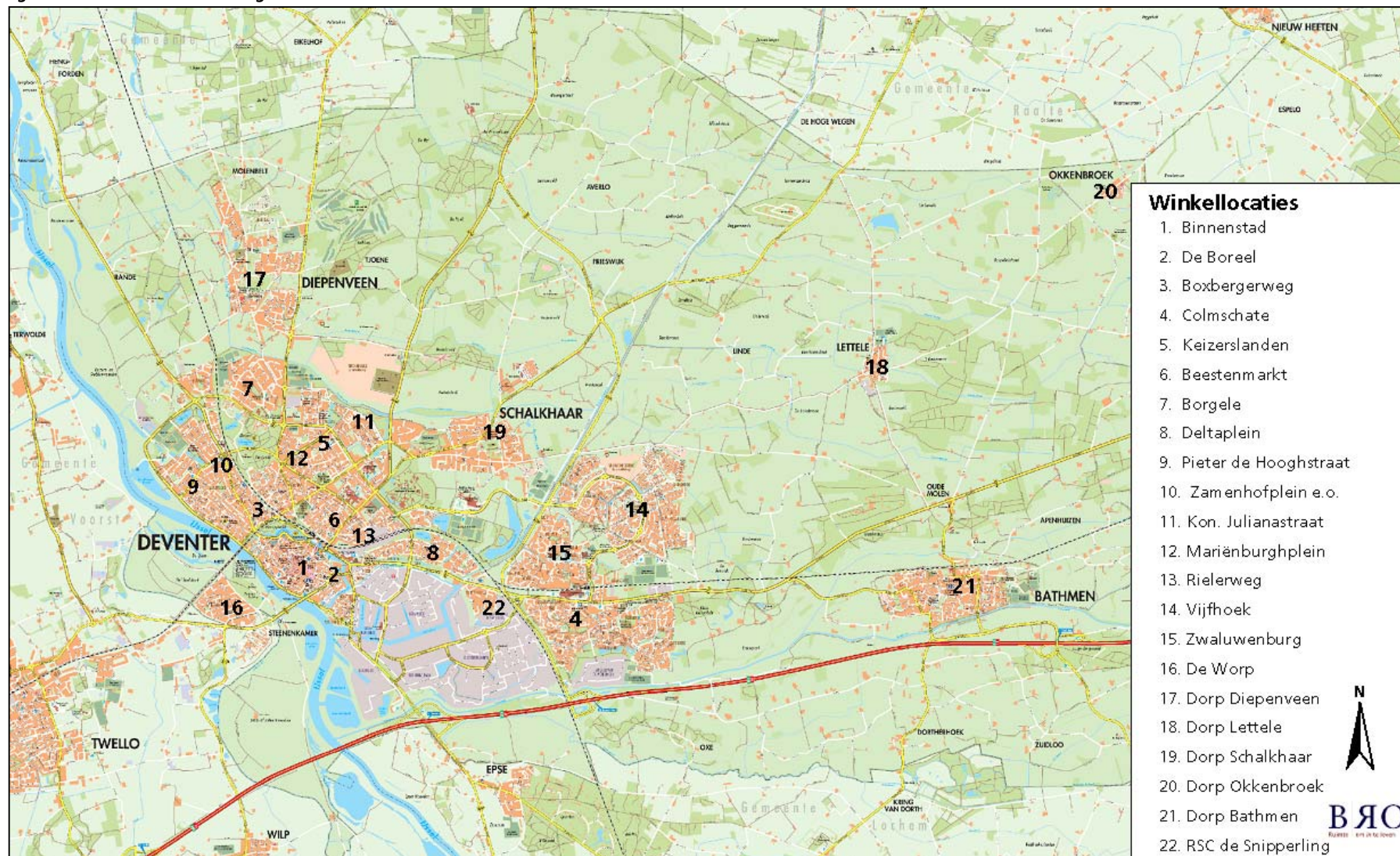
- Het winkelvloeroppervlak in de niet-dagelijkse artikelensector ligt met 1.280 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners aanzienlijk onder de 1.550 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners in woonplaatsen van vergelijkbare omvang.
- Het gemiddelde winkelvloeroppervlak per inwoner in de dagelijkse artikelensector ligt rond het gemiddelde, in verhouding tot Nederlandse gemeenten met een vergelijkbaar inwonertal.
- Binnen de niet-dagelijkse artikelensector zijn de branches antiek & kunst, bruin- & witgoed en fietsen & autoaccessoires relatief goed vertegenwoordigd in de gemeente Deventer. In de branches plant & dier, wonen (sinds het vertrek van Morres), doe-het-zelf en warenhuis is het aanbod in de gemeente Deventer aanzienlijk minder omvangrijk dan in gemeenten van vergelijkbare omvang. Ook de modische branches zijn wat ondervertegenwoordigd.

---

<sup>2</sup> Bron: Locatus Verkooppuntenbestand, november 2008



Figuur 3.1: Winkelconcentraties gemeente Deventer





### 3.3 Opbouw detailhandelsstructuur

De detailhandelsstructuur van de gemeente Deventer kent een vrij heldere opzet met de binnenstad als regionaal verzorgend hoofdwinkelcentrum, diverse buurt- en wijkcentra, dorpsvoorzieningen en een grootschalige perifere concentratie (RSC de Snipperling).

#### Dagelijkse artikelensector

De supermarkten spelen, mede vanwege de schaalgrootte, de belangrijkste rol in de dagelijkse detailhandelsstructuur.

- In de dagelijkse artikelensector kent de gemeente Deventer een vrij heldere opzet met diverse wijk en buurtwinkelvoorzieningen, maar ook de binnenstad neemt een belangrijke positie in.
- De dagelijkse detailhandelsstructuur wordt aangevoerd door de winkelgebieden op wijkniveau, winkelcentra **Colmschate** en **Keizerslanden**. De wijkwinkelcentra vervullen hoofdzakelijk een boodschappenfunctie, zijn centraal gelegen in hun primaire verzorgingsgebied en vormen daarin de belangrijkste aankoopplaats. De trekkersrol wordt vervuld door twee elkaar (naar prijs/kwaliteit) aanvullende supermarkten en wordt aangevuld met een compleet aanbod (vers)specialisten in de dagelijkse sector en frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.
- Met het supermarktaanbod in het centrum van Deventer verzorgt de **binnenstad** (inclusief de Boreel) duidelijk een lokale verzorgingsfunctie, maar bovendien een boodschappenfunctie voor de hele stad. Vanwege de (boven)regionale aantrekkingskracht is de binnenstad daarnaast in staat in een gespecialiseerd en enigszins exclusief aanbod op het gebied van dagelijkse artikelen te voorzien.
- De **buurtwinkelcentra** Vijfhoek, Borgele, Zamenhofplein, Deltaplein en Pieter de Hooghstraat (sinds de komst van Lidl) hebben alle een redelijk centrale ligging in het primaire verzorgingsgebied. Deze centra beschikken over één à twee supermarkten en kennen een minder uitgebreid aanvullend aanbod aan speciaalzaken en frequent benodigde niet-dagelijkse aanbod dan de wijkwinkelcentra.
- De gaten tussen de buurt- en wijkvoorzieningen worden ingevuld door een aantal **solitaire supermarkten** (De Worp en Zwaluwenburg). Deze supermarkten kennen een beperkt aanvullend boodschappenaanbod.
- Ook het supermarktenkoppel aan de Beestenmarkt maakt een belangrijk onderdeel uit van het dagelijkse detailhandelsstructuur. Zoals verderop zal blijken, wordt deze locatie in combinatie met de Brinkgreverweg getypeerd als buurtwinkelcentrum.
- In de stad Deventer bevinden zich een aantal **buurtsteunpunten**, zoals Koningin Julianastraat en Mariënburchplein. Deze maken geen wezenlijk onderdeel uit van de dagelijkse detailhandelsstructuur aangezien een supermarkt ontbreekt en deze daardoor hooguit aanvullend zijn aan het aanbod in de omgeving. Dit geldt in principe ook voor de Boxbergerweg waar wel een aantal speciaalzaken in de dagelijkse artikelensector gevestigd is, maar een supermarkt ontbreekt. De Rielerweg heeft een bijzonder karakter. Het aanbod bestaat grotendeels uit de dagelijkse artikelensector en is voornamelijk gericht op de inwoners van de omliggende wijk.

- Het dagelijkse aanbod in de **dorpen** bestaat uit een (kleinere of grotere) supermarkt, aangevuld met (vers)speciaalzaken. Het meest uitgebreid is het aanbod in Schalkhaar waar twee supermarkten aangevuld worden door diverse versspeciaalzaken en winkels in de niet-dagelijkse artikelensector. Ook Diepenveen kent een enigszins divers aanbod, net als Bathmen alwaar het aanbod wel ruimtelijk zeer verspreid is. Lettele en Okkenbroek kennen een minimaal aanbod, maar voorzien in de behoefte aan enig boodschappenaanbod in de directe omgeving. Kenmerkend voor de dorpsvoorzieningen is dat deze specifiek gericht zijn op de eigen kern.

#### Niet-dagelijkse artikelensector

- Als hoofdwinkelgebied staat de Deventer **binnenstad** aan de top van de (niet-dagelijkse) detailhandelsstructuur. Qua oppervlak en aantal winkels is dit het grootste winkelgebied van Deventer en heeft voornamelijk een recreatieve winkelfunctie.
- De **Boreel** is aanvullend aan het binnenstadsaanbod en richt zich op grootschalig en intensief bezocht detailhandelsaanbod. Hier staat, overeenkomend met de binnenstad, kijken en vergelijken centraal.
- RunShoppingCentre de **Snipperling** is hét concentratiegebied in Deventer van grootschalig en extensief-doelgericht bezocht aanbod, met name gericht op wonen, doe-het-zelf en de tuinbranche. Alhoewel op de Snipperling ook aanbod in de bruin- en witgoed- en rijwielenbranche wordt aangetroffen, worden deze twee branches niet tot de hoofdstructuur van de Snipperling gerekend. Naast de bouwmarkten op de Snipperling is er nog één solitaire bouwmarkt in Deventer, waardoor de spreiding daarvan binnen Deventer niet optimaal is.
- De wijkwinkelcentra kennen ook een niet-dagelijkse sortering. Met name **Colmschate** kent een ruime sortering niet-dagelijkse artikelen, waarbij ook modische branches vertegenwoordigd zijn. **Keizerslanden** heeft een meer bescheiden branchering in de niet-dagelijkse artikelensector. Het aanbod is sterk op de wijk gericht.
- De **Boxbergerweg** kent een eigen functie binnen de Deventer detailhandelsstructuur. Het aanbod bestaat voor een groot deel uit speciaalzaken in dagelijkse en niet-dagelijkse branches.
- Aan de **Brinkgreverweg** bevinden zich een aantal detailhandelsvestigingen, voornamelijk in de niet-dagelijkse branches gecombineerd met niet-detailhandelsfuncties, zoals een kapsalon. De ruimtelijk functionele samenhang is beperkt.
- De **dorpen** Diepenveen en Schalkhaar beschikken beide over een eigen dorpscentrum en omvatten zowel dagelijkse als niet-dagelijkse branches afgestemd op de dorpsfunctie. Het aanbod in Bathmen is sterk verspreid.
- Naast de genoemde concentraties van detailhandelsvestigingen zijn er nog een aantal **solitaire detailhandelslocaties** in Deventer aanwezig.
- Op de **bedrijventerreinen** komt verspreid verschillende vormen van detailhandel voor. Een gedeelte hiervan kan als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten worden aangemerkt, anderzijds zelfstandige detailhandelsvestigingen.
- In het Havenkwartier bevindt zich de broedplaats Havenkwartier (Mr. H.F. de Boerlaan). Het gaat hier om creatieve en experimentele bedrijvigheid.

## 3.4 Relevante ontwikkelingen

### Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Deventer telt circa 97.300 inwoners (januari 2008). Tot 2019 zal het inwonertal naar verwachting stijgen tot 106.700. In 2025 bereikt Deventer de 110.000 inwoners.

### Aanbodontwikkelingen Deventer

In de gemeente spelen verschillende (herstructurerende) initiatieven voor uitbreiding en/of modernisering van het winkelaanbod. De belangrijkste ontwikkelingen zijn:

- Binnenstad; herontwikkeling Broederenplein, Stromarkt/Lamme van Deseplein, Proosdijpassage. Verbetering routing en uitbreiding aanbod nadruk op modische branches.
- 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> fase van de Boreel; verbeteren aansluiting op de oude binnenstad en uitbreiding aanbod gericht op lifestyle.
- Thematische ontwikkeling De Snipperling.
- Uitbreiding wijkwinkelcentrum Keizerslanden; zowel fysiek als diversiteit in het aanbod.
- Uitbreiding wijkwinkelcentrum Colmschate; zowel fysiek als diversiteit in het aanbod.
- Verplaatsing buurtwinkelcentrum Deltaplein naar Amstellaan; combinatie met maatschappelijke voorzieningen.
- Concentratie van winkels in centrum Bathmen met het doel winkelaanbod op peil te houden.
- Broedplaats Havenkwartier.
- Operationalisering visie binnenstad-Zuid.
- De Scheg.

### Concurrerende aanbodontwikkelingen

---

#### Apeldoorn

---

- Er zijn plannen voor versterking van de Apeldoornse binnenstad in de Marktstraat/ Beekstraat en op de Van Berlo-locatie (grootschalig). Door de herontwikkeling van dit gebied moet een nieuwe winkellus ontstaan in het hoofdwinkelgebied. De totaal geplande omvang bedraagt circa 20.000 m<sup>2</sup> bvo. Onder meer Saturn heeft interesse om zich hier te vestigen.
- Er zijn verschillende plannen en initiatieven in het noorden van het centrum van Apeldoorn. Onder meer bioscoop Tivoli wordt vernieuwd en er wordt gesproken over vestiging van Holland Casino. De gemeente Apeldoorn wil het noordelijke deel van het centrum versterken als gebied voor horeca, cultuur en vermaak.
- Op de Voorwaarts wordt naast het Omnisportcentrum een grootschalige detailhandelscluster ontwikkeld. Het ligt in de bedoeling hier circa 12.000 m<sup>2</sup> bvo te ontwikkelen. De nadruk ligt op doelgericht winkelen.
- In de gemeente Apeldoorn zijn plannen voor uitbreiding van de drie wijkwinkelcentra: Hart van Zuid, Eglantier en Anklaar. Met name Anklaar moet als een echt stadsdeelcentra gaan functioneren.

---

#### Zutphen

---

- Er zijn ontwikkelingsplannen voor de locatie Brasseroord, aan de noordzijde van het centrum van Zutphen. Het programma omvat circa 7.000 m<sup>2</sup> bvo, waarvan een deel vervangende winkelmeters betreft.
  - De gemeente Zutphen heeft een masterplan opgesteld voor bedrijventerrein de Mars. Hierin wordt gestreefd naar clustering van de perifere en grootschalige functies rondom Eijerkamp. Tevens zijn er plannen voor een Family Mall in het gebied tussen Eijerkamp en de Merral bioscoop, met de nadruk op de recreatie- & vrijetijdsbranche.
-

---

#### Arnhem

---

- Met de realisatie van het Musiskwartier heeft de Arnhemse binnenstad een flinke impuls gekregen, wat heeft bijgedragen aan de titel 'beste binnenstad van Nederland'. Momenteel werkt Arnhem nog aan versterking van de binnenstad met onder andere de ontwikkeling van het Stationskwartier en het Rijnboog-project, alhoewel er nog getwijfeld wordt over de (financiële) haalbaarheid van deze projecten.
- 

#### Zwolle

---

- De bouw van het stadion van FC Zwolle, waarin ook winkel- en leisureruimte in het thema sport & vrije tijd is opgenomen, wordt dit jaar afgerond. Het programma bestaat onder meer uit een casino en 11.000 m<sup>2</sup> bvo winkelruimte (sport, spel, fietsen).
  - Er zijn plannen voor een toevoeging van 3.000 m<sup>2</sup> bvo aan de Melkmarkt in het centrum van Zwolle.
  - Er zijn plannen voor uitbreiding van woonboulevard Zwolle op bedrijventerrein Voorsterpoort. De uitbreiding omvat in totaal 65.000 tot 90.000 m<sup>2</sup> bvo. Naast de branche wonen moet er ook ruimte zijn voor aanverwante branches als bruin- & witgoed en leisure- en horecavoorzieningen.
  - Woonwarenhuis IKEA zal een nieuwe vestiging openen op bedrijventerrein Hessenpoort aan de noordzijde van Zwolle.
- 

#### Hengelo

---

- Er zijn al enige tijd plannen voor verdere uitbreiding (3<sup>e</sup> fase) van de grootschalige detailhandelsconcentratie Plein Westermaat waar momenteel onder andere Ikea en MediaMarkt zijn gevestigd. Volgens laatste plannen wordt een woonboulevard toegevoegd met een oppervlak van ruim 20.000 m<sup>2</sup>.
- 

### Algemene trends en ontwikkelingen detailhandel

- Er zijn grote verschillen bij de consument in individuele belangstelling en wensen door manier van leven, accentlegging voor wat betreft kwaliteit, onderscheid, vermaakgehalte, gevoel en sensatie.

- De consument is voortdurend op zoek naar beleving, sfeer en onderscheid. Dit leidt bij bezoek aan voorzieningenconcentraties tot grotere afstandoverbrugging, maar de toegenomen mobiliteit speelt hier ook bij mee. Als gevolg hiervan neemt de concurrentie tussen winkelgebieden toe. Aanbodkwaliteit, keuzemogelijkheid, prijsstelling en interne (winkelinrichting, uitstraling) en externe (omgevingskwaliteit) verschijningsvorm worden daardoor belangrijker.
- Door de toegenomen mobiliteit, toename van de actieradius en nieuwe recreatieve voorzieningen krijgt winkelen als vorm van vrijetijdsbesteding steeds meer concurrentie. Het belang van een goede autobereikbaarheid en parkeergelegenheid neemt daardoor voor winkelvoorzieningen toe. De consumentenbestedingen zijn na een daling in de jaren 2002-2005 weer fors toegenomen. Echter, de onzekerheid die gepaard gaat met de kredietcrisis zorgt voor een afnemend consumentenvertrouwen; de detailhandelsbestedingen komen hierdoor weer onder druk te staan.
- Een mogelijk effect kan zijn dat de consument (weer) meer prijsbewust wordt, hetgeen perspectieven biedt voor het meer prijsvriendelijke en discount-aanbod<sup>3</sup>.
- De schaalvergroting manifesteert zich in vrijwel alle detailhandelsbranches en komt in enkele PDV/GDV-branches tot uiting in de komst van 'branchegerichte warenhuizen', zeer grootschalige zaken met een heel breed assortiment, inclusief branchevreemde artikelen. De zeer grootschalige zaken kunnen door hun omvang en aantrekkingskracht zowel positieve als negatieve

---

<sup>3</sup> Berichten over de ontwikkeling van de omzetten bij discountsupermarkten in het najaar van 2008 wijzen hier al op.

effecten hebben op de verzorgingsstructuur. De schaalvergroting is tevens nadrukkelijk aanwezig in de binnensteden, waar diverse modeformules ook steeds grotere winkels openen.

- Ook bij supermarkten is sprake van een duidelijke schaalvergrotingstrend, met als gevolg een toenemende druk op de kleinste winkelgebieden en de levensmiddelenpecialzaken.
- Tegenover de schaalvergroting is tegelijk een trend van schaalverkleining en (super)specialisatie waar te nemen. Steeds vaker duiken winkels op met een zeer specialistisch of bijzonder assortiment. Voorbeelden hiervan zijn de modeaccessoirewinkel Six of koffie- en theespecialzaken.
- Er ontstaat een toenemende druk vanuit detailhandelondernemingen om zich te vestigen op perifere locaties.
- Een voortgaande brancheverbreiding op perifere locaties (vestiging meer branches dan de traditionele PDV-branches)<sup>4</sup>. Hierdoor krijgen perifere winkellocaties een breder aanbod, en worden ze meer concurrerend met de reguliere winkelcentra. De voorgaande branchevervaging (verkoop van niet tot het kernassortiment van de winkel behorende artikelen) bij winkels op perifere locaties versterkt dit nog.
- Nieuwe formules zoeken vestigingsmogelijkheden in Nederland en diverse bestaande formules doen (weer) aan netwerkverdichting.
- Er zijn nu veel plannen in Nederland voor nieuwe thematische retailontwikkelingen, maar er zijn tot nu toe weinig succesvolle themacentra, afgezien van de grotere woonboulevards.

---

<sup>4</sup> Bouwmarkten, tuincentra, keukens/sanitair, de gehele woninginrichtingsbranche, auto's boten caravans.

- De synergie tussen detailhandel en leisurevoorzieningen is overwegend beperkt. Wel kunnen horeca en detailhandel elkaar goed versterken.
- Er bestaat in Nederland een zeer groot planvolume voor nieuwe winkelontwikkelingen in zowel binnensteden, stadsdeelcentra, buurt- en wijkcentra als op perifere locaties. De verwachting is dat dit, zonder een regionale afstemming, in sommige gebieden zal leiden tot verschuivingen in de detailhandelsstructuur.
- De verkopen via internet hebben een deel van de verkoop van de gevestigde detailhandel overgenomen. Het medium is vooral sterk in probleemloze en emotionele goederen van uniforme kwaliteit (boeken, CD's, elektronische producten, reizen, e.d.). Het aandeel van de internetverkoop in de totale detailhandelsbestedingen is nog beperkt (ruim 5%), maar het aantal webwinkels is sterk toegenomen en een verdere stijging tot ca. 10% wordt verwacht<sup>5</sup>. Dat zal effecten hebben op de groeimogelijkheden voor de gevestigde detailhandel in enkele branches en daarmee op de samenstelling van het winkelaanbod in winkelcentra<sup>6</sup>.

Samenvattend kan gesteld worden dat de strijd om de consument zich de komende jaren zal verharden, en vooral onderscheidende formules en winkelmilieus zullen hierbij de winnaars zijn.

---

<sup>5</sup> Bron: RPB 2007

<sup>6</sup> Bron: Kijken, Luisteren, leren en .... (SSM en Panteia, 2008)

### 3.5 Functioneren en marktruimte

De winkelvoorzieningen in de dagelijkse artikelensector functioneren gemiddeld gezien op een gemiddeld niveau; vraag en aanbod zijn in evenwicht. De niet-dagelijkse sector functioneert op een hoger niveau. Voornaamste oorzaak is de enigszins achterblijvende omvang van het aanbod in de niet-dagelijkse artikelensector. Deze gemiddeld hoge vloerproductiviteit duidt impliciet op een behoefte aan schaalvergroting of ruimte om nieuwe winkelmeters aan het huidige aanbod toe te voegen.

- In de niet-dagelijkse artikelensector zou momenteel circa 6.000 m<sup>2</sup> wvo aan het aanbod toegevoegd kunnen worden.
- Als gevolg van de draagvlakontwikkeling ontstaat er ook distributieve uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector. Het gaat hierbij om 2.100 à 2.300 m<sup>2</sup> wvo (tot 2019). Dit betekent een uitbreiding van het huidige aanbod in de gemeente Deventer van 7%.
- Als gevolg van de draagvlakontwikkeling én een toename van de lokale koopkrachtbinding en toevloeiing van vreemde koopkracht (door versterking van het winkelaanbod) stijgt de distributieve uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse artikelensector naar 2019 toe tot 30.000 à 32.000 m<sup>2</sup> wvo. Dit betekent een uitbreiding van het huidige niet-dagelijkse aanbod in de gemeente Deventer van 25%.
- De marktruimte in de niet-dagelijkse sector zit met name in de modische branches, het warenhuisaanbod, in de branches dier & plant, wonen, doe-het-zelf en in beperkte mate in sport & spel.

### 3.6 De uitgangssituatie samengevat

In navolgend overzicht zijn de sterke en zwakke punten van de Deventer winkelstructuur anno 2009 weergegeven, evenals de kansen en bedreigingen voor de detailhandel die uitgaan van de concurrentie en de verwachte lokale, regionale en meer algemene trends en ontwikkelingen.

---

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none"><li>• Deventer kent een gevarieerd winkelaanbod.</li><li>• De structuur van winkelcentra is helder en bestaat uit diverse elkaar aanvullende winkelgebieden.</li><li>• De Deventer binnenstad kent een omvangrijk winkelaanbod en een aantrekkelijk verblijfsklimaat, diverse sferen en een historische ambiance.</li><li>• Het winkelaanbod in de binnenstad is gevarieerd, maar de nadruk ligt sterk op het recreatieve winkelen.</li><li>• Detailhandel functioneert gemiddeld gezien goed tot bovengemiddeld.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Qua omvang relatief beperkte niet-dagelijkse artikelensector.</li><li>• Aantal minder goed functionerende winkelcentra.</li><li>• Grootschalige aanbieders ontbreken in bepaalde branches.</li><li>• Onevenwichtige spreiding doe-het-zelf aanbod (bouwmarkten).</li></ul>

---

---

<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Toenemende distributieve uitbreidingsruimte voor winkelvoorzieningen in de gemeente.</li><li>• Distributieve uitbreidingsruimte, met name in de niet-dagelijkse artikelen-sector.</li><li>• Sterke dynamiek in de detailhandel (nieuwe formules, expansie bestaande formules).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Versterking winkelaanbod en winkelgebieden in de regio.</li><li>• Onzekerheid over de ontwikkeling van de toonbankbestedingen (economische ontwikkelingen, e-commerce).</li><li>• Grootschalige formules/concepten kunnen kleinere winkels verdringen, hetgeen de verzorgingsstructuur op het laagste niveau kan aantasten.</li></ul>

---





## 4. VISIE OP DE DETAILHANDELSSTRUCTUUR: UITGANGSPUNTEN BELEID

### 4.1 Inleiding

De huidige situatie van het detailhandelsaanbod in Deventer geeft in het licht van de algemene trends, ontwikkelingen, dynamiek in de detailhandel en de gestelde ambitie, een opgave voor de toekomst. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de detailhandelsstructuur van Deventer zich in de komende jaren moet ontwikkelen om vorm te geven aan de geformuleerde ambitie.

### 4.2 Opgave en betekenis voor Deventer

Om een duurzame detailhandelsstructuur in Deventer na te streven, die een goede verzorging biedt aan haar inwoners, is het nodig dat:

- De geconstateerde marktruimte en de kwaliteitsambities op de juiste plekken tot ontwikkeling worden gebracht, kijkend vanuit een ruimtelijke benadering, waarbij de kenmerken van een locatie voorop staan.
- Er heldere gebiedsprofielen ontstaan die aansluiten op het koopmotief en het verwachtingsbeeld van de consument. De consument moet logischerwijs krijgen wat hij verwacht. In een boodschappencentrum verwacht hij of zij alledaagse behoeften te kunnen kopen. In een recreatief centrum, wil hij recre-

atief winkelen. In een groot centrum is het assortiment uiteraard groter en dieper dan in een klein centrum.

- Vorm wordt gegeven aan de dynamiek in de detailhandel die zich met name manifesteert in de wens tot schaalvergroting in bepaalde branches en in kwaliteitsverbetering.
- Voorzieningen worden geconcentreerd in vitale centra. Met concentratie kan worden voldaan aan de behoefte van consumenten efficiënt te winkelen en boodschappen te doen. De vitaliteit van centra weerspiegelt zich onder meer in voldoende massa.
- Het brancheprofiel voor de winkelgebieden dient te kloppen, evenals de omvang van het aanbod en de presentatie en uitstraling. Maar ook bereikbaarheid, parkeren, overige commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen moeten kloppen.
- Er een marketingplan wordt opgezet om tot een samenhangend winkelconcept te komen. Het winkelaanbod in Deventer krijgt namelijk steeds meer concurrentie van andere winkelgebieden en andere vormen van tijdsbesteding. Als Deventer niet meegaat in de modernisering, mag verwacht worden dat de eigen inwoners en die van de omliggende gemeenten geleidelijk meer in die andere steden zullen gaan winkelen of aankopen doen.
- Ingespeeld kan blijven worden op ontwikkelingen. Het proces is daarom net zo belangrijk als de inhoudelijke doelstellingen, aangezien de structuurvisie en de achterliggende analyses momentopnames zijn.

### 4.3 Uitgangspunten per sector

Om de structuurvisie detailhandel uit te kunnen werken in profielen per voorzieningenconcentratie c.q. winkelgebied is een vertaling van de algemene uitgangspunten naar meer concrete keuzes nodig. Hierbij wordt wederom onderscheid gemaakt tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector.

#### Dagelijkse artikelensector

- Ter bevordering van een compleet voorzieningenaanbod voor de eigen inwoners en de lokale binding, optimalisering van dagelijks artikelaanbod door schaalvergroting, complementariteit op gemeente- en op wijkniveau.
- Differentiatie en keuzemogelijkheid in het aanbod zijn belangrijk, daarom is het van belang een zo gevarieerd mogelijk aanbod te hebben met een goede verdeling tussen het discount- en het kwaliteitssegment.
- Buurt- en wijkwinkelcentra zijn voor het boodschappenaanbod de aangewezen locaties en bieden de meeste zekerheid voor een duurzame en consumentgerichte aanbodontwikkeling. Prioriteit wordt gelegd bij de wijkverzorgende winkelgebieden. Buurtverzorgende concentraties kunnen een functie vervullen in die situaties waarbij de wijkverzorging niet dekkend is. Solitaire supermarkten vullen de gaten in de dagelijkse voorzieningsstructuur. Kleinere concentraties (buurtsteunpunten) hebben in dat beeld geen meerwaarde.
- Vestigingen van (mega)supermarkten op perifere of solitaire locaties wordt daarmee afgewezen.

- In verband met de leefbaarheid moet in de dorpen zoveel mogelijk ingezet worden op behoud van het huidige voorzieningenniveau.

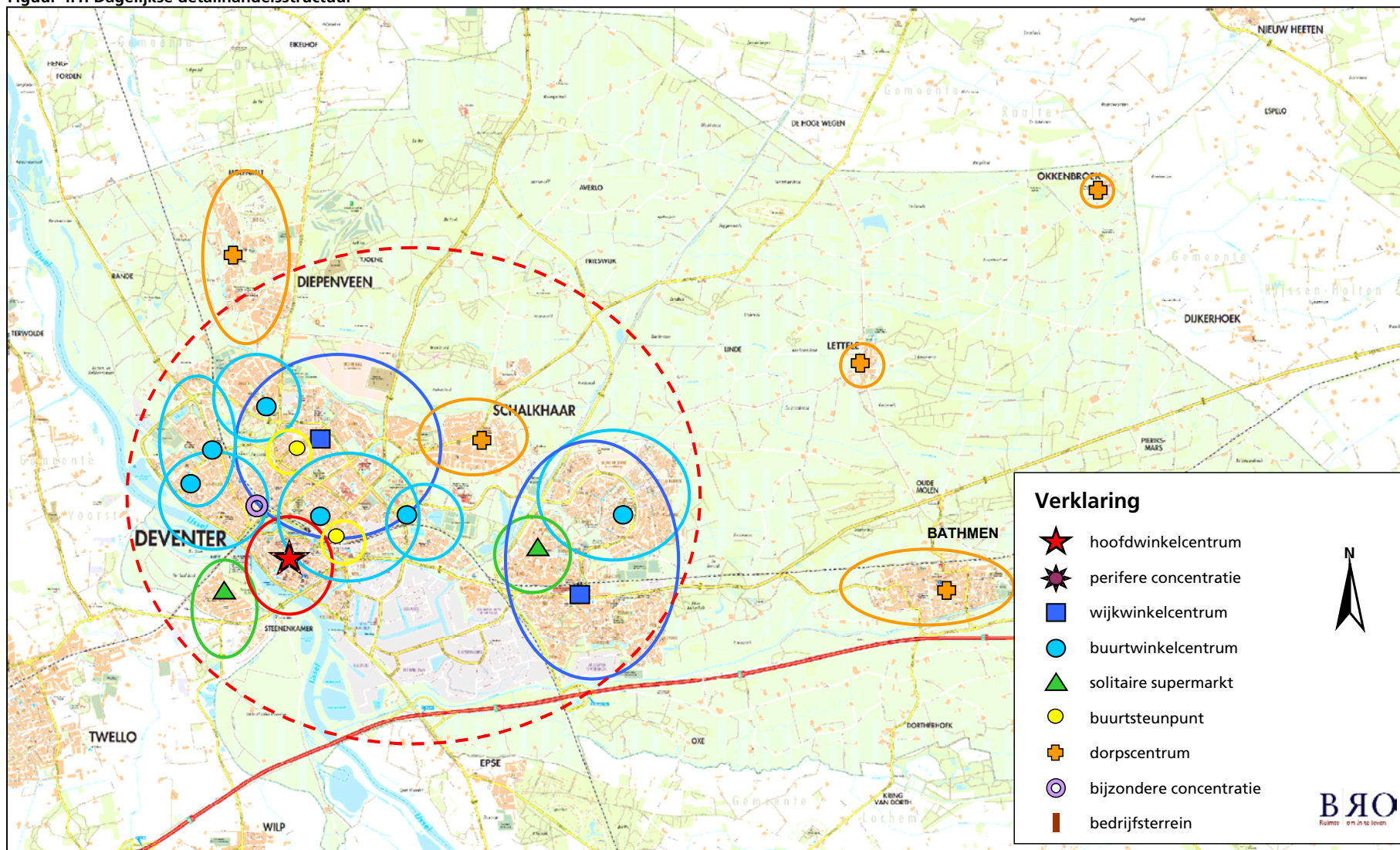
#### Niet-dagelijkse artikelensector

- De aanwezige marktruimte wordt ingezet voor versterking van de detailhandelsstructuur. In de niet-dagelijkse sector is het aanbod momenteel relatief beperkt van omvang, de aangegeven marktruimte biedt perspectief deze slag te faciliteren.
- De niet-dagelijkse artikelensector vervult zowel een lokale als een regionale verzorgingsfunctie. Met name de recreatieve branches, zoals mode, schoenen, warenhuizen, juweliers, etc. hebben een verzorgingsfunctie voor de hele stad en hebben een aantrekkende werking op de regio. De marktruimte dient daarom in deze branches ingezet te worden.
- Versterking van de regionale positie vraagt om een verdere ontwikkeling van de binnenstad en de Boreel en de verknoping tot één gebied. Er dient dan ook binnen de distributieve uitbreidingsruimte een structureel programma gereserveerd te worden om de benodigde schaa sprong te faciliteren.
- Grootschalige detailhandelsvestigingen in onder meer sport & spel en bruin- & witgoed hebben veelal een karakter dat leunt aan de recreatieve branches, combinatiebezoeken zijn groot. De binnenstad is daarom de eerst aangewezen plek voor deze branches. Onderscheidende formules, bijvoorbeeld op het gebied van outdoor, moeten zich buiten de binnenstad kunnen vestigen.
- De twee vestigingen van bruin- & witgoed en de fietsenhandel op het RSC worden positief bestemd.
- Ter versterking van de regionale positie zijn tevens ingrepen noodzakelijk voor extensief doelgericht aanbod. De Snipperling

is daarvoor de aangewezen locatie. Een thematische ontwikkeling biedt mogelijkheden het gebied en de regionale positie te versterken.

- De binnenstad (inclusief De Boreel) en RunshoppingCentre de Snipperling onderscheiden zich op basis van aankoopmotief: de binnenstad richt zich met name op het recreatieve winkelen (funshoppen) en de Snipperling op snelle aankopen (runshoppen).
- Beperkingen gelden voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor de overige verzorgingsniveaus (wijkverzorgende centra en perifere centra). Deze concentraties mogen hun bedoelde functie niet overstijgen en niet concurreren met het hoofdwinkelgebied. Doorgroei naar een hoger verzorgingsniveau wordt geblokkeerd.
- Voor de wijkwinkelcentra geldt het versterken van het aanbod in de niet-dagelijkse sector naar een niveau dat zich richt op de 'eigen' inwoners in het primaire verzorgingsgebied en niet op het aantrekken van 'vreemde' koopkracht. Met andere woorden koopkrachtbinding optimaliseren en –toevloeiing stabiliseren.

Figuur 4.1: Dagelijkse detailhandelsstructuur



## 4.4 Toekomstige hoofdstructuur

Aan de hand van de geschetste ambities, marktmogelijkheden, trends en ontwikkelingen en marktinitiatieven kan de visie op de toekomstige detailhandelsstructuur worden geformuleerd.

### Structuurkaarten

De vast te houden Deventer detailhandelsstructuur voor de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector is weergegeven in figuren 4.1 en 4.2. De elementen zijn:

### Dagelijkse detailhandelsstructuur

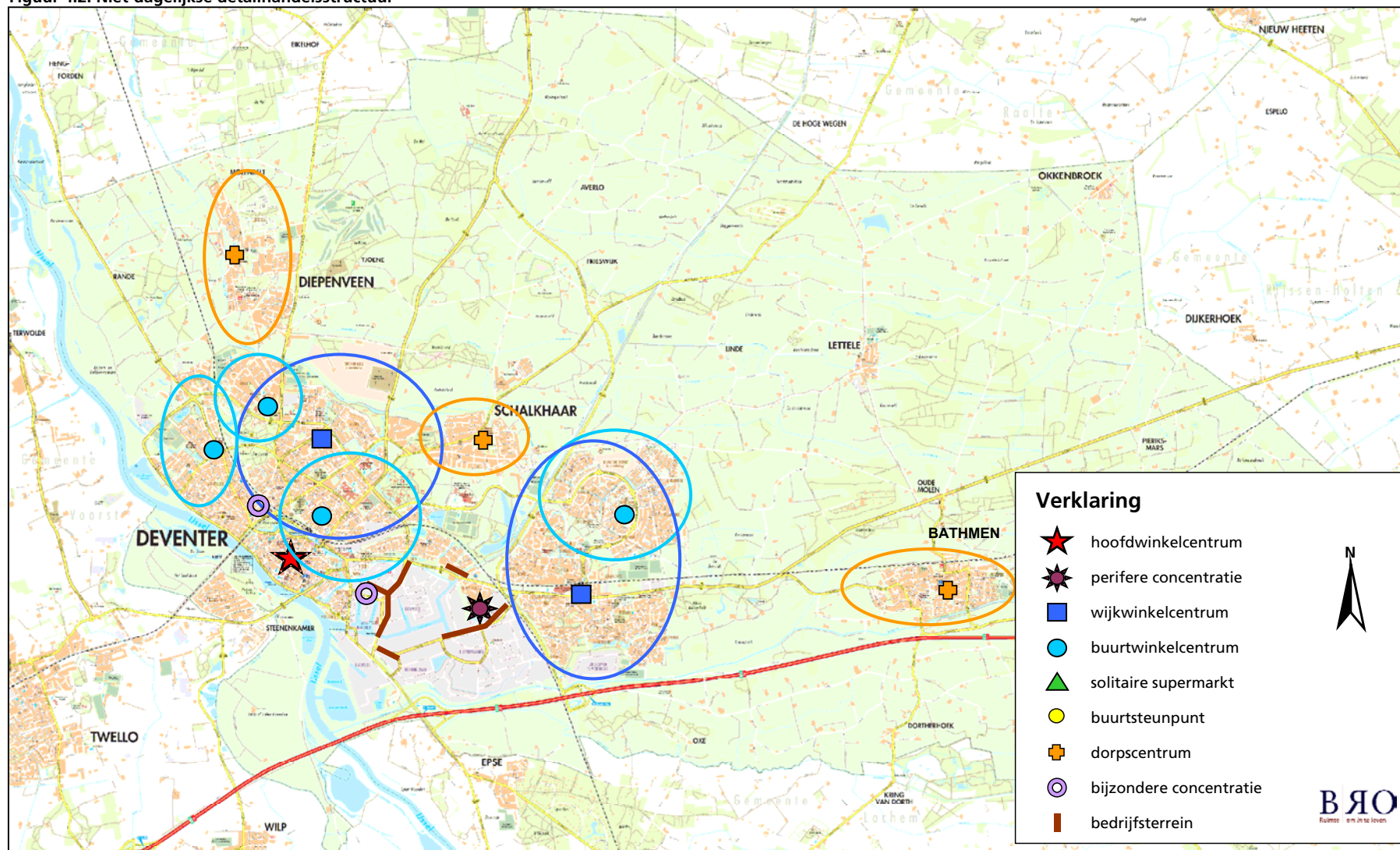
1. Op **wijkniveau** wordt prioriteit gegeven aan de positie van beide wijkwinkelcentra; Colmschate en Keizerslanden. Een compleet en gevarieerd winkelaanbod voor de inwoners van het primaire verzorgingsgebied staat centraal.
2. De Deventer **binnenstad** vervult niet alleen een positie in de dagelijkse verzorging binnen het eigen directe verzorgingsgebied, maar ook binnen de gehele gemeente op het gebied van specialistisch en exclusief/luxe aanbod.
3. Op **buurt- en dorpsniveau** staat herpositionering van winkelgebieden afgestemd op het draagvlak en de ligging in de –verzorgingsstructuur centraal. De verzorgingsstructuur op buurtniveau is afgeleid van het wijkniveau. Kansrijke buurtcentra hebben prioriteit, evenals het in stand houden van het voorzieningenniveau in de dorpen. Combinatie met andere voorzieningen kan de levensvatbaarheid in dorpen bevorderen.
4. Op buurtniveau kan het wenselijk zijn **perspectiefarme concentraties** uit de markt te nemen, bijvoorbeeld door functiewijzi-

ging of transformatie. Dit doet recht aan een duurzame detailhandelsstructuur met toekomstperspectief voor ondernemers.

5. De **solitaire supermarkten** vullen de gaten in tussen de buurt- en wijkvoorzieningen en zijn van groot belang in de dagelijkse voorzieningenstructuur voor de inwoners van Deventer.
6. Boxbergerweg en Beestenmarkt/Brinkgreverweg. Door de samenstelling van het aanbod onderscheiden deze zich van de overige winkelconcentraties en vormen daardoor een belangrijke toegevoegde waarde voor de Deventer detailhandelsstructuur. De toegevoegde waarde voor de dagelijkse detailhandelsstructuur bestaat voornamelijk uit (vers)speciaalzaken (Boxbergerweg) en een supermarktenkoppel (Beestenmarkt). De locatie Beestenmarkt/Brinkgreverweg wordt vanwege de boodschappenfunctie aangeduid als buurtwinkelcentrum. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het het goed bereikbare supermarktenkoppel wel de verzorgingsfunctie van de buurt waarin het gelegen is, overschrijdt.



Figuur 4.2: Niet-dagelijkse detailhandelsstructuur



### Niet-dagelijkse detailhandelsstructuur

1. Het hoofdwinkelgebied van Deventer, de **Deventer binnenstad** vormt het recreatieve koopcentrum voor de lokale en regionale consument. Deze positie dient verder versterkt te worden. Het centrumgebied vraagt daarvoor om impulsen, zowel ruimtelijk als functioneel. Een deel van de beschikbare marktruimte dient gereserveerd te worden voor de doorontwikkeling van de binnenstad (Broederenplein, Stromarkt). Hier kan gedeeltelijk tegemoet gekomen worden aan de marktvraag naar grootschalige formules in de branchegroep mode & luxe.
2. **De Boreel** vormt een volwaardig onderdeel van de Deventer binnenstad, het versterkt de binnenstedelijke positie en geeft vorm aan grootschalige detailhandel die intensief bezocht wordt (kijken en vergelijken). Voor de tweede fase van de Boreel (invulling Boreelkazerne) en de verbinding met de binnenstad (derde fase) dient een deel van de beschikbare marktruimte gereserveerd te worden. Bovendien moet de ruimtelijke relatie met de oude binnenstad versterkt worden.
3. In de **wijkwinkelcentra** blijft het frequent benodigde niet-dagelijks aanbod ondergeschikt aan het dagelijks aanbod en is niet concurrerend met het niet-dagelijks aanbod op een hoger schaalniveau (binnenstad en Snipperling).
4. De **buurtwinkelcentra** vormen een beperkte, aanvullende rol in de niet-dagelijkse artikelenstructuur. Deze centra moeten deze functie niet overstijgen. De Beestenmarkt/Brinkgreverweg concentreert zich aan de Brinkgreverweg tussen de Beestenmarkt en de Rielersweg.
5. Het aanbod in de **dorpen** is sterk op het eigen verzorgingsgebied georiënteerd en gericht op de frequent benodigde branches.
6. Voor grootschalige, extensief en doelgericht aanbod is de **Snipperling** het aangewezen concentratiegebied. Om de regionale positie te kunnen versterken, is uitbreiding van de branchering noodzakelijk.
7. De **Boxbergerweg** wordt getypeerd door een bijzondere structuur binnen de niet-dagelijkse artikelenstructuur, als gemengd milieu met gespecialiseerd aanbod en heel diverse prijsmarktverhoudingen, en dient gekoesterd te worden.
8. De broedplaats Het **Havenkwartier** (betreft het gebied tussen Mr. H.F de Boerlaan, de Scheepsvaartkade en de Industrieweg) is de plek bij uitstek voor experimentele creatieve bedrijvigheid. Van belang dit ook juist hier te faciliteren. Het gebied heeft het karakter van een broedplaatsmilieu.
9. De vestiging van een bouwmarkt op een **zoeklocatie** in het noorden van Deventer zorgt voor een evenwichtige spreiding van het doe-het-zelf aanbod over de stad.
10. Langs specifieke doorgaande routes op de **bedrijventerreinen** ruimte bieden aan bepaalde vormen van volumineuze detailhandel. Hierbij moet gedacht worden aan branches die grotere producten aanbieden (auto's, keukens etc.) alsmede groothandel, gericht op de zakelijke markt, maar waarbij ook verkoop aan particulieren plaatsvindt en waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is.

## 4.5 Perspectief winkelconcentraties

Op basis van een analyse van de bestaande detailhandelsstructuur en de kwaliteiten hiervan en de hiervoor geschetste toekomstige detailhandelsstructuur is het perspectief voor de verschillende winkelconcentraties aan te geven.

Dit perspectief is onder meer afhankelijk van:

- het draagvlak en de ontwikkelingen daarin;
- de ligging in de ruimtelijke structuur van de stad en de wijken;
- de situering in het verzorgingsgebied en de afstand tot andere concentraties;
- de huidige samenstelling van het aanbod naar kwaliteit en omvang en het bestaande profiel;
- de ruimtelijke en fysieke ontwikkelingsmogelijkheden om eventuele verbeteringen te treffen.

Dit perspectief is vervolgens doorvertaald naar de toekomst van winkelconcentraties binnen de gewenste detailhandelsstructuur. De ontwikkelingsrichtingen worden per winkelconcentratie geaccentueerd. Op hoofdlijnen gelden de volgende richtinggevende strategieën in de uitvoering van het perspectief:

- **Versterken:** actief inzetten op substantiële versterking van de positie binnen de detailhandelsstructuur. Veelal gaat dit gepaard met een kwantitatieve uitbreiding van het winkelaanbod. Daarbij spelen ook aanpassingen van uitstraling, routing, bereikbaarheid, parkeren, etc. een randvoorwaardelijke rol.
- **Consolideren:** behoud van de huidige positie binnen de detailhandelsstructuur, dit houdt in dat er ook meegegaan moet worden met de dynamiek in de markt. Ruimte wordt geboden aan

initiatieven gericht op kwalitatieve verbeteringen en noodzakelijke modernisering. Kwantitatieve uitbreiding (schaalvergroting) is afgestemd op de verzorgingsfunctie.

- **Herstructureren/afbouwen:** het passief ontmoedigen van verdere detailhandelsontwikkelingen op specifieke locaties. Doel is de locatie uit de detailhandelsstructuur te nemen en te transformeren binnen een integrale gebiedsverbetering (bijvoorbeeld sociaal/maatschappelijke voorzieningen of woningen).
- **Herstructureren/verplaatsen:** het actief ontmoedigen van verdere detailhandelsontwikkelingen op specifieke locaties. Doel is de functie als detailhandelsconcentratie te verplaatsen.
- **Faciliteren:** het bieden van mogelijkheden van nieuwe detailhandelsontwikkelingen op bepaalde locaties.

Het overzicht op de volgende pagina (tabel 4.1) geeft het toekomstperspectief van de verschillende concentraties binnen de gemeente Deventer weer en de richtinggevende strategie voor de toekomst.

## 4.6 Ontwikkelingsprofielen winkelconcentraties

De visie op de detailhandelsstructuur is vastgelegd in dit hoofdstuk. In tabel 4.1. wordt per winkelconcentratie het toekomstperspectief op hoofdlijnen geschetst. Bijlage 7 geeft een specifiek overzicht van de beleidslijnen naar branche. In bijlage 1 is de beschreven hoofdstructuur verder uitgewerkt aan de hand van een ontwikkelingsprofiel per winkelgebied. In het volgende hoofdstuk wordt aangegeven welke strategie er gevolgd moet worden dit te bereiken.



**Tabel 4.1: Toekomstperspectief en strategie winkelgebieden Deventer**

Type centrum	Winkelgebied	Strategie	Uitwerking op hoofdlijnen
Hoofdwinkelgebied	Binnenstad + de Boreel	Versterken	Ruimte voor schaalvergroting, uitbreiding recreatief aanbod, verbetering routing zoals verbinding Walstraat-Boreel, Broederenplein, Stromarkt, Proosdijpassage, via Kleine Poot
Perifere concentratie	RSC de Snipperling	Versterken	Profilering, thematisering, regionale aantrekkingskracht, complementair, regionaal onderscheidend concept
Wijkwinkelcentrum	Colmschate	Versterken	Versterking Hart van Colmschate (Flora + Holterweg + de Scheg en omgeving); uitbreiding aanbod zowel dagelijks als niet-dagelijks (behoud nadruk op dagelijks aanbod), schaalvergroting supermarkten, verbeteren parkeren, bereikbaarheid en uitstraling
	Keizerslanden	Versterken	Creëren compleet winkelcentrum wat voldoet aan het draagvlak; uitbreiding aanbod (dagelijks en niet-dagelijks), schaalvergroting supermarkten, modernisering.
Buurtwinkelcentrum	Borgele	Consolideren	Bepaalde schaalvergroting supermarkt, verbeteren presentatie
	Vijfhoek	Consolideren	Beheer en onderhoud gericht op continuïteit
	Deltaplein	Herstructurering/ verplaatsen	Onderdeel van integrale wijkherstructurering, verplaatsing naar Amstellaan, transformatie huidige locatie
	Zamenhofplein	Consolideren	Verbetering samenhang en uitstraling
	Pieter de Hooghstraat	Consolideren	Beheer en onderhoud gericht op continuïteit
	Beestenmarkt/Brinkgreverweg	Consolideren	Beheer en onderhoud gericht op continuïteit
Solitaire supermarkt	Zwaluwenburg	Consolideren	Profilering als solitaire supermarkt
	De Worp	Consolideren	Behoudt supermarkt voor De Hoven
Buurtsteunpunt	Mariëburghplein	Consolideren	Nadere positie bepaling in relatie tot ontwikkeling Keizerslanden
	Rielerweg	Consolideren	Doelgroepenaanbod continueren
	Koningin Julianastraat	Herstructureren/afbouwen	Geen functie meer in de detailhandelsstructuur

Type centrum	Winkelgebied	Strategie	Uitwerking op hoofdlijnen
Dorpscentrum	Diepenveen	Consolideren	Beheer en onderhoud gericht op continuïteit, faciliteren van initiatieven (met name met betrekking tot concentratie van winkels en voorzieningen)
	Schalkhaar	Consolideren	Beheer en onderhoud gericht op continuïteit, faciliteren van initiatieven (met name met betrekking tot concentratie van winkels en voorzieningen)
	Bathmen	Versterken	Versterking voornamelijk gericht op ruimtelijke ingrepen, creëren samenhangend winkelgebied, ontwikkeling Schoolstraatlocatie
	Lettele	Consolideren	Beheer en onderhoud gericht op continuïteit, faciliteren van initiatieven
	Okkenbroek	Consolideren	Beheer en onderhoud gericht op continuïteit, faciliteren van initiatieven
Bijzondere concentratie	Boxbergerweg e.o.	Versterken	Mogelijkheid bieden voor supermarkt als onderdeel dagelijkse voorzieningenstructuur
	Broedplaats Havenkwartier	Versterken	Ruimte voor creatieve bedrijvigheid, broedplaats, experimenteel, tijdelijk in afwachting van nieuwe plannen
Perifere zoeklocatie bouwmarkt	Zoeklocatie noord Deventer	Faciliteren	Mogelijkheid bieden voor doe-het-zelf (bouwmarkt), eventueel in combinatie met tuincentrum, op nader te bepalen locatie
Bedrijventerreinen	- Gotlandstraat, noordkant; - Hanzeweg, m.u.v. Havenkwartier, locatie Salcon en gedeeltes ten zuiden van Hanzebrug; - Zweedsestraat, gedeelte tussen Westfalenstraat en Knoop (zowel noord- als zuidkant); - Snipperlingsdijk en Holterweg, gedeelte ten noorden van het Overijssels Kanaal en ten westen van de Westfalenstraat; - Industrieweg, zuidkant.	Faciliteren	Mogelijkheden bieden langs doorgaande routes voor bepaalde branches van volumieuze detailhandel, alsmede groothandel, gericht op de zakelijke markt, maar waarbij ook verkoop aan particulieren plaatsvindt en waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is.

## 5. UITVOERINGSSTRATEGIE

### 5.1 Inleiding

De Structuurvisie Detailhandel Deventer geeft de gewenste winkelstructuur aan, met een heldere opbouw en met een onderlinge samenhang van de verschillende winkelgebieden. Naast de 'wat'-vraag, is de 'hoe'-vraag minstens zo belangrijk. De structuurvisie is vooral ook een procesdocument. Een dergelijk procesdocument geeft aan hoe de gewenste winkelstructuur gerealiseerd kan worden en wanneer en hoe initiatieven getoetst kunnen worden. In de visie is vastgesteld waar voor Deventer de meeste kansen liggen. De uitvoeringsstrategie geeft het vervolg aan om dat ook te bereiken.

### 5.2 Organisatie en samenwerking

Om de gewenste detailhandelstructuur te bereiken, is een actieve houding van alle partijen vereist. De ambities kunnen alleen worden waargemaakt als bedrijfsleven en overheid de handen in elkaar slaan op het vlak van: het nastreven van een gezamenlijke koers, het aanjagen en uitvoeren van projecten en het stimuleren en organiseren van de afstemming, coördinatie, communicatie en betrokkenheid.

#### Periodiek overleg "Stadsgesprek detailhandel"

Het is van belang dat gestructureerd en regelmatig overleg gevoerd wordt over de detailhandelsontwikkelingen. Het overleg zoals dat nu plaatsvindt tussen gemeente en vertegenwoordigers van de verschillende detailhandelsconcentraties dient daarom periodiek (bij voorkeur één maal per jaar) terug te keren. De volgende zaken dienen in dat overleg aan de orde te komen:

- Informatie-uitwisseling van nieuwe relevante detailhandelsontwikkelingen van markt richting overheid en vice versa.
- Bespreking van nieuwe initiatieven.
- Monitoring vraag- en aanbodontwikkelingen en voortgang van het detailhandelsbeleid.

#### Monitoring

Het is raadzaam om geregeld te evalueren of het beleid heeft geleid tot de gewenste ontwikkelingen. Detailhandel en daarmee samenhangende (commerciële) ontwikkelingen zijn namelijk voortdurend onderhevig aan veranderingen.

- In een monitor kunnen ontwikkelingen in detailhandels- en voorzieningenaanbod een plek krijgen, alsmede ontwikkelingen in aanbod (markt) en vraag (bestedingen, bevolkingsprognoses etc.).
- Monitoring toetst de huidige koers en verschaft inzicht in de vraag of men op de juiste weg is en kan aanleiding zijn om de visie bij te stellen en nieuwe speerpunten te benoemen.
- Resultaten moeten aangetoond worden om draagvlak te verkrijgen. Monitorgegevens kunnen deze resultaten leveren (onder meer door consumenten-, bezoekersonderzoek (waardering) en passantentellingen).

### **Rol gemeente**

De rol van de gemeente komt in de volgende activiteiten tot uitdrukking:

- Het vaststellen en eenduidig uitdragen van het detailhandelsbeleid (vertaling in bestemmingsplannen).
- Het opstellen van een plan van aanpak om periodiek overleg vorm te geven.
- Sturing en prioritering van projecten op basis van de geformuleerde detailhandelsstructuurvisie.
- Beoordeling van marktinitiatieven op basis van de structuurvisie detailhandel. Dit vraagt een positieve houding ten opzichte van gewenste ontwikkelingen en een terughoudende en afwijzende houding bij ongewenste ontwikkelingen.
- Monitoren van ontwikkelingen.

## **5.3 Procedure**

### **Toetsingsprocedure**

In de structuurvisie zijn enerzijds beleidslijnen per branches en uitgangspunten voor de verschillende detailhandelsgebieden neergelegd waaraan initiatieven kunnen worden getoetst. Anderzijds wordt ook de mogelijkheid geboden om nog niet nader te benoemen detailhandelsformules en –concepten welke de komende jaren zullen ontstaan en wellicht belangstelling hebben voor Deventer, in Deventer te huisvesten. Om te borgen dat ook deze initiatieven kunnen worden geacommodeerd in Deventer zijn voor deze situaties specifieke toetsingsprocedures aan de orde. Hierbij dient primair uiteraard getoetst te worden of de initiatieven stedenbouwkundig inpasbaar zijn en een positieve bijdrage leveren aan de de-

tailhandelsstructuur van een bepaald gebied en daarnaast niet verstorend werken voor de totale Deventer detailhandelsstructuur.

Bij een verzoek om vestiging, uitbreiding of verplaatsing, zal het initiatief door de initiatiefnemer gemotiveerd moeten worden. Hiervoor dient een beschrijving van het project gemaakt te worden en een onderbouwing gegeven te worden waarin aspecten zoals branchering, type, aard, omvang, ligging, effecten op de omgeving etc., aan de orde komen.

### **Toetsing gemeente**

Na indiening van het initiatief bij de gemeente wordt allereerst ingegaan op de vraag of het initiatief passend is binnen het bestemmingsplan. Wanneer dat niet het geval is, wordt beoordeeld of het initiatief past binnen de structuurvisie vastgelegde detailhandelsstructuur. In de gevallen waar een ontheffing mogelijk is en het initiatief voldoet aan de stedenbouwkundige, milieu- en andere randvoorwaarden zal het initiatief worden toegestaan. Indien een ontheffing niet mogelijk is, zal een bestemmingsplanwijziging of –herziening noodzakelijk zijn. Alvorens zulks ter besluitvorming aan het college van B&W zal worden voorgelegd, zal het initiatief op verschillende aspecten worden getoetst. Initiatieven zullen daarbij niet alleen op economische, stedenbouwkundige en overige aspecten door de gemeente worden beoordeeld, ook zal de commissie Handel, Ambachten en Diensten (HAD) om een advies worden gevraagd.

### **Advisering door commissie HAD**

De commissie Handel, Ambachten en Diensten (HAD) is ingesteld als adviesorgaan van het college van B&W. Het advies van de commissie HAD is in de toetsingsprocedure gebracht om daarmee de vertegenwoordigers van de verschillende detailhandelslocaties in Deventer de gelegenheid te geven een gezamenlijk advies uit te brengen over de wenselijkheid van een initiatief. Daartoe dienen de vertegenwoordigers in de commissie HAD een brede afspiegeling te zijn van de verschillende detailhandelslocaties. De gemeente draagt zorg voor een evenredige afspiegeling in de commissie HAD.

De uitkomsten van de beoordeling van een initiatief door de gemeente worden gemotiveerd voorgelegd aan de commissie HAD. De commissie HAD wordt vervolgens gevraagd een uitspraak te doen over de economische wenselijkheid van het initiatief (over het al dan niet verstrend effect op de totale Deventer detailhandelsstructuur, waarbij de beleidsuitgangspunten zoals uiteengezet in de structuurvisie leidend zijn voor het advies). Vervolgens wordt het initiatief (inclusief het advies van de commissie HAD, ter besluitvorming voorgelegd aan het College van B&W.

### **5.4 Initiatieven niet passend binnen bestemmingsplan**

Initiatieven die niet passen binnen het bestemmingsplan dienen aanvullend getoetst te worden. Een zestal initiatieven wordt hier onderscheiden.

#### **1. Initiatieven die functioneel wel in het bestemmingsplan passen, maar de ruimtelijke mogelijkheden van het bestemmingsplan te boven gaan (binnenstad/wijk-/buurt-/dorpscentra en solitaire supermarkten)**

Voor deze initiatieven wordt (vrijwel) geen onderscheid gemaakt in de branchering (met uitzondering van de solitaire supermarkten, zie ook 2). Uitbreidingsplannen moeten getoetst worden op de marktruimte in het betreffende verzorgingsgebied. Initiatieven passend binnen de beleidslijnen kunnen via een binnenplanse of buitenplanse ontheffing - voor zover mogelijk en indien het initiatief als wenselijk wordt beschouwd - worden toegestaan. Hierbij is het voldoende de effecten van het initiatief op de detailhandelsstructuur te beoordelen (positie winkelcentrum en verzorgingsfunctie).

#### **2. Bouwmarkten en solitaire supermarkten die naast het kernassortiment om nevenassortiment willen voeren**

Voor de bedrijfsvoering van bepaalde winkels (o.a. bouwmarkten en discountsupermarkten) kan het gewenst zijn dat naast het kernassortiment ook andere assortimenten gevoerd worden (bijvoorbeeld om de klant te verrassen en ideeën laten opdoen). Om enerzijds het voeren van nevenassortimenten mogelijk te maken, maar anderzijds te voorkomen dat hierdoor een winkelaanbod ontstaat dat in totaliteit de beoogde verzorgingsfunctie verandert en zodoende de positionering ten opzichte van andere winkelcentra aantast, dienen hier ook beperkingen aan gesteld te worden. De richtlijnen hiervoor zijn:

- Voor de betreffende locatie geldt dat het assortiment van alle toegestane branches en soorten winkels zonder beperkingen in alle hier aanwezige winkels mag worden verkocht.
- In z'n algemeenheid geldt dat de artikelen gevoerd mogen worden die direct of indirect tot het specifieke assortiment van de betreffende branche of soort winkel behoren. Hierbij is inbegrepen gelegenheidsassortiment ten behoeve van bepaalde festiviteiten, zoals Kerst, Pasen en Koninginnedag, waarbij wel een beperking van de verkoop in de tijd geldt.
- Minimaal 85% van het bedrijfsvloeroppervlak behoort tot de in het winkelgebied toegelaten branches. Voor het nevenassortiment geldt een maximum van 500 m<sup>2</sup> bvo per vestiging.

### 3. Ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit op bedrijventerreinen op daartoe aangewezen locaties

Op de aangewezen locaties op de bedrijventerreinen waar detailhandel binnen de regels is toegestaan, is onder bepaalde voorwaarden ook detailhandel als nevenactiviteit bij een bedrijf met een andere hoofdactiviteit toegestaan. De voorwaarden zijn:

- Het gaat specifiek om aan de hoofdactiviteit (productie, groothandel en/of installatie) gerelateerde of die hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel.
- De detailhandel is ondergeschikt in termen van omzet en benutte bedrijfsruimte.

- De verkoopruimte mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bvo omvatten. De omzet die hier behaald wordt mag maximaal 15% van de totale bedrijfsomzet omvatten<sup>7</sup>.

Specifiek noemen we hier de internet afhaalshops. Met het toemen van de detailhandelsverkoop via internet neemt ook het leveren van de goederen via afhaalpunten toe. Het risico bestaat dat dergelijke afhaalpunten verkapte winkels worden en daarmee een aantasting vormen van de in de visie geformuleerde gewenste detailhandelsstructuur. Voor de internetafhaalshops gelden de volgende voorwaarden:

- In het gebied RSC De Snipperling zijn toegestaan internet afhaalcentra met een bvo van meer dan 500 m<sup>2</sup> en met koop/verkoop en uitstalling ten verkoop ter plaatse en passend binnen de toegestane branches op het RSC.
- Langs de Hanzeweg, met uitzondering van het westelijke gedeelte tussen de Schonenvaardersstraat en de Snipperlingsdijk zijn toegestaan internet afhaalcentra met een bvo van maximaal 500 m<sup>2</sup> en beperkte koop/verkoop en uitstalling van verkoop ter plaatse.

### Havenkwartier en de creatieve broedplaats

De broedplaats Havenkwartier biedt ruimte voor creatieve bedrijvigheid en kan worden aangemerkt als een creatieve broedplaats.

<sup>7</sup> Jurisprudentie geeft aan dat een bedrijfsbestemming detailhandel niet uitsluit indien deze voortvloeit uit de bedrijfsactiviteiten en daaraan ondergeschikt is. Van ondergeschiktheid is in het algemeen nog sprake als de omzet als gevolg van de detailhandel niet meer bedraagt dan 15% van de totale bedrijfsomzet. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, is detailhandel niet in strijd met de bedrijfsbestemming.

De broedplaats kan gelokaliseerd worden als het gebied tussen Mr. de Boerlaan, de Scheepvaartkade en de industrieweg. Kenmerkend voor een creatieve broedplaats is het bieden van huisvestingen aan bedrijven uit de creatieve branche. Tot de creatieve branche kunnen de volgende drie hoofdsectoren worden gerekend: de kunsten, media & entertainment en de creatieve zakelijke dienstverlening. Daarnaast worden ook vaak ambachten (voor zover artistieke vaardigheden en unieke content voorop staan) tot de creatieve branche gerekend. Kenmerkend voor de huurders van een creatieve broedplaats is het startend ondernemerschap in de creatieve branche en/of het op grond van geringe inkomsten uit creatieve bedrijvigheid niet in staat zijn het algemeen geldende huurniveau op reguliere locaties op te brengen.

Op de overige locaties op het Havenkwartier gelden de bepalingen zoals gesteld onder 3: ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit op bedrijventerreinen.

- Het gaat specifiek om aan de hoofdactiviteit (productie, groot-handel en/of installatie) gerelateerde of die hoofdactiviteit ondersteunende detailhandel.
- De detailhandel is ondergeschikt in termen van omzet en benutte bedrijfsruimte.
- De verkoopruimte mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bvo omvatten. De omzet die hier behaald wordt mag maximaal 15% van de totale bedrijfsomzet omvatten.

#### **4. Bijzonder concept voormalig pand Morres**

De omvang van het voormalig pand Morres op het RSC de Snipperling biedt een unieke kans een detailhandelsconcept aan Deventer

toe te voegen dat zowel een toegevoegde waarde heeft voor de aantrekkingskracht van het RSC zelf alsmede het Deventer winkelprofiel als totaal. Binnen bepaalde voorwaarden kan een bijzonder concept in het voormalige Morres-pand worden gerealiseerd. Uitgangspunt is het realiseren van een (boven) regionale trekker. Basis voor de branchering van het bijzondere concept in het voormalige Morrespand is één of enkele van de toegestane branches op het RSC. Het is daarnaast mogelijk andere branches toe te voegen om een uniek concept te creëren. Voorwaarden van toepassing op het bijzondere concept in het voormalig pand Morres:

- Minimaal 70% van het winkelvloeroppervlak behoort tot de in het RSC de Snipperling toegestane branches.
- Branches<sup>8</sup> die in de eerste plaats niet in het gebiedsprofiel passen, maar wel als passend kunnen worden beschouwd binnen het totaal van het bijzondere concept kunnen worden toegestaan tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> wvo per branche.
- Binnen het bijzondere concept kan ruimte worden geboden aan maximaal vier branches die niet in het gebiedsprofiel passen, dit betekent maximaal 2.000 m<sup>2</sup> wvo.
- Eén detailhandelsformule en niet de bundeling van meerdere detailhandelsformules tot een fysiek geheel.

Indien het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden en criteria zoals hierboven beschreven, kan het initiatief als passend worden beschouwd. Indien hieraan niet wordt voldaan, dient het initiatief uitgebreid te worden getoetst (zie 'paragraaf 5.5 uitgebreide toetsingscriteria').

---

<sup>8</sup> Met branches wordt de indeling in hoofdbranches bedoeld, zoals aangehouden door Locatus (zie ook bijlage 8)

## 5. Initiatieven op locaties buiten de daartoe bestemde detailhandelslocaties

In de toekomst kunnen zich onvoorziene ontwikkelingen in de detailhandel in Deventer voordoen. Zo kunnen er initiatieven voorkomen die zich op locaties buiten de detailhandelsstructuur, zoals vastgelegd in deze visie, willen vestigen. Onder bepaalde en strikte voorwaarden (zie 'uitgebreide toetsingscriteria') kunnen dergelijke initiatieven toe worden gestaan, om ook in Deventer antwoord te kunnen geven op de dynamiek in de markt, via een herziening van het bestemmingsplan. Het initiatief dient in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Heel bijzonder en onderscheidende formule of concept waarmee Deventer zich regionaal kan profileren.
- Geen betrekking op de branches dagelijkse artikelen en mode & luxe.
- (Ruimtelijk en/of functioneel) niet passend op een van de locaties zoals vastgelegd in de detailhandelsstructuur vanwege aspecten als omvang, bereikbaarheid, zichtbaarheid.
- Bij meerdere initiatieven op één locatie: geen nieuwe concurrerende concentratie, wel cluster van individueel onderscheidende bedrijven.
- De uitgebreide toetsingscriteria dienen doorlopen te worden.

### Algemene lijn: Initiatieven van tijdelijke aard

Vliegende winkels; met vliegende winkels wordt bedoeld een kortdurende detailhandelsverkoop tegen dumprijzen vanuit locaties waar normaliter geen detailhandel plaatsvindt, bijvoorbeeld horecagelegenheden of bedrijfspanden. Vliegende winkels kunnen voor de consument soms aantrekkelijk zijn, maar de gevestigde detailhandel kan er ernstig door benadeeld worden. Op de lange

duur is dat ook nadelig voor de consument. Dit is de reden om zeer terughoudend om te gaan met vliegende winkels, zeker daar waar het de verkoop van nieuwe artikelen betreft. Indien tijdelijke dumpverkoop plaatsvindt in een pand waar geen detailhandel is toegestaan, zal de gemeente handhavend optreden.

## 5.5 Uitgebreide toetsingscriteria

De gemeente kan besluiten beleidsmatig mee te werken aan bijzondere initiatieven buiten de daartoe bestemde detailhandelslocaties in de detailhandelsstructuurvisie. Voor dergelijke initiatieven dienen volgende toetsingscriteria doorlopen te worden.

- Aangetoond dient te worden dat het initiatief een meerwaarde voor de detailhandelsstructuur heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat de branche zwak vertegenwoordigd is in Deventer. Of als er sprake is van een nieuwe formule die zich onderscheidt door kwaliteit, complementariteit, uniciteit, specialisatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen.
- Aangetoond dient te worden dat het initiatief geen blijvende negatieve effecten heeft op de bestaande detailhandelsstructuur en/of de in de visie aangegeven ontwikkeling daarvan. Hierbij zal ingegaan moeten worden op de effecten van het initiatief op de overige winkelgebieden die een vergelijkbaar aanbod op brancheniveau huisvesten en dat op basis van de verzorgingsfunctie gewenst is op de betreffende locatie.
- Relatie met andere ruimtevragers (bedrijven, kantoren, wonen).



- Regionale impact.
- Passend bij de ambitie van Deventer.
- De mate waarin het succes van het concept wordt bepaald door de specifieke locatie buiten de detailhandelsstructuur.

Verder zal het initiatief getoetst worden op voor de ruimtelijke ordening relevante aspecten als:

- inpassing in de omgeving;
- bereikbaarheid;
- parkeermogelijkheden bezoekers en personeel;
- bevoorrading.

## 5.6 Aanpak

Op basis van de doelstellingen uit de voorliggende structuurvisie detailhandel kan een aantal acties geformuleerd worden. In deze paragraaf gaan we hier kort op in. De eerder in paragraaf 5.2 beschreven structuur voor samenwerking en overleg kan een belangrijk middel zijn om de communicatie over de voortgang van de acties te organiseren.

### Aanpassing bestemmingsplannen

Bij het actualiseren van bestemmingsplannen kunnen de hiervoor beschreven ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen worden. In de tussentijd zal, indien een ontheffing of wijziging niet tot de mogelijkheden behoort, een bestemmingsplanherziening moeten plaatsvinden om de gewenste initiatieven mogelijk te maken.

### Marketing Deventer winkelstad

De in de visie aangegeven positionering van de verschillende winkelgebieden en afstemming daartussen biedt goede aanknopingspunten om dat wat Deventer te bieden heeft op het gebied van winkels in samenhang en met samenwerking te promoten binnen en buiten de stad. Initiatieven in deze richting worden al genomen. Het is van belang om hier continuïteit aan te geven.

### Bestemmingsplan binnenstad

Voor de binnenstad worden kansen geschetst om te komen tot een kwaliteitssprong als het gaat om het verbeteren van de circuitvorming en het inpassen van de marktvraag naar grotere winkelunits. De gemeente is inmiddels al gestart met de voorbereidingen voor een actueel bestemmingsplan voor de binnenstad. Een adequaat bestemmingsplan is een belangrijke voorwaarde om de gewenste ontwikkelingen te faciliteren.

### Uitwerkingsvisie en bestemmingplan

De visie beschrijft de positionering van de Snipperling als het gaat om de gewenste branchering en de kaders voor de mogelijkheden om een krachtig concept te ontwikkelen voor het voormalige pand van Morres. Voor het functioneren van de Snipperling is het van belang dat het winkelgebied weer gevuld wordt en dat het voor de consument als een eenheid herkenbaar wordt. De uitwerking van het concept voor het Morrespand en de verbetering van de samenhang van het winkelgebied dienen vastgelegd te worden in het te actualiseren bestemmingsplan voor de Snipperling.

### **Faciliteren overige plannen**

Voor een aantal winkelgebieden zijn plannen in ontwikkeling (o.a. Keizerslanden en Colmschate). De structuurvisie biedt een kader voor de uitwerking van die plannen door de beschrijving van de toekomstige positie van de winkelgebieden en het bieden van een toetsingskader voor de initiatieven. Voor de realisatie van de plannen zal sprake zijn van een aanpassing van de bestemmingplannen. Ook bijvoorbeeld met het verder vormgeven van de broedplaatsfunctie van het Havenkwartier kan nu een stap gezet worden op basis van de structuurvisie.

## **5.7 Overige aspecten**

### **Koopzondagen**

Het aantal aan te wijzen koopzondagen is geregeld in de verordening Winkeltijden Deventer 1997. In de verordening is opgenomen dat voor elk afzonderlijk deel van de gemeente maximaal 12 koopzondagen kunnen worden aangewezen. Verder bestaat de mogelijkheid om extra koopzondagen aan te wijzen op grond van de bepaling in de verordening over toeristische aantrekkingskracht.

In de structuurvisie detailhandel 2004 is destijds gekozen om twee deelgebieden aan te wijzen waarvoor koopzondagen kunnen worden vastgesteld. Dit zijn de binnenstad en Snipperling. Voor de binnenstad, inclusief de Boreel, worden 12 koopzondagen per jaar aangewezen. In 2009 is als experiment gekozen voor de eerste zondag van de maand. Deze proef wordt in 2010 geëvalueerd. Verder is voor 2009 voor de binnenstad voor het eerst gebruik gemaakt

van de bepaling betreffende de toeristische aantrekkingskracht. Tijdens het Dickens Festijn is de binnenstad aangemerkt als toeristisch gebied en is een 13<sup>e</sup> koopzondag aangewezen. Voor RSC de Snipperling worden 12 koopzondagen per jaar aangewezen, die meestal niet tegelijk vallen met de koopzondagen van de binnenstad.

In de praktijk blijkt dat er ook andere winkelcentra in Deventer zijn die op zondagen geopend willen zijn. De zondag voor de kerst bijvoorbeeld is, op verzoek van MKB-Deventer, de laatste jaren elke keer aangewezen als algemene koopzondag voor alle winkels op het grondgebied van de gemeente Deventer. Ook winkelcentrum Colmschate heeft interesse voor een aantal koopzondagen.

Voorgesteld wordt om voor alle winkelgebieden die genoemd worden in deze visie (voor overzicht winkelgebieden zie tabel 4.1) de mogelijkheid te creëren om maximaal 6 koopzondagen per jaar aan te wijzen. Het is zeker niet gezegd dat ieder winkelgebied hiervan gebruik gaat maken. Wel wordt, door hiervoor te kiezen, ingespeeld op eventuele nieuwe verzoeken van andere winkelgebieden en voorkomen dat de structuurvisie tussentijds aangepast dient te worden.

De regeling voor de binnenstad en het RSC De Snipperling blijft hetzelfde: maximaal 12 koopzondagen per jaar, waarbij bij de binnenstad de mogelijkheid blijft om extra koopzondagen aan te wijzen op grond van toeristische aantrekkingskracht.

### **Avondwinkels**

Op grond van de "Verordening winkeltijden Deventer 1997" bestaan er op dit moment mogelijkheden om maximaal 4 avondwinkels te vestigen. Deventer heeft momenteel geen zogenaamde doordeweekse avondwinkels (langer geopend dan de op werkdagen toegestane 22.00 uur).

Voor 2009 zijn er wel, bij wijze van proef, voor 4 supermarkten ontheffingen op grond van het avondwinkelartikel verleend voor zondagopstelling van 16.00 tot 20.00 uur. Gelet op het maximum van 4 avondwinkels is het op dit moment niet mogelijk om in Deventer een "doordeweekse avondwinkel" te starten.

De proef met openstelling van supermarkten op zondagen op grond van het avondwinkelartikel is eind 2009 geëvalueerd. Door het college van burgemeester en wethouders is besloten om voorts nog geen voorstel aan de raad te doen tot wijziging van de Verordening Winkeltijden Deventer 1997 om het aantal zondagavondopenstellingen te verhogen. Voor het jaar 2010 zijn aan 4 aanvragers ontheffingen verleend volgens het principe "wie het eerst komt, wie het eerst maalt". De overige aanvragen zijn geweigerd.

Verder is besloten dat in 2010 een voorstel wordt gedaan over het aantal ontheffingen voor zondagavondsupsers en, indien nodig, over beleidsregels in het kader van het ontheffingenbeleid waarbij onder andere gekeken wordt naar:

- een goede geografische spreiding over de gemeente;
- positie van kleine zelfstandigen;
- bereikbaarheid, parkeren en eventuele overlast;

- het gewenste aantal zaken/supsers met een zondagavondopenstelling.

### **Ontheffingen winkeltijdenwet**

In de "Verordening winkeltijden Deventer 1997" is opgenomen dat het college van B&W aan individuele winkeliers ontheffing kan verlenen van het verbod om op zondagen en op werkdagen tussen 22.00 en 06.00 uur geopend te mogen zijn.

Een dergelijke ontheffing kan worden verleend ten behoeve van bijzondere gelegenheden van tijdelijke aard en ten behoeve van het uitstellen van goederen. Hierbij kan gedacht worden aan een jubileum, braderie of kerstmarkt. Het is gewenst dat bij een aanpassing van de Winkeltijdenverordening duidelijker wordt omschreven wanneer wel en wanneer niet een ontheffing wordt verleend. Op dit moment is dat onvoldoende duidelijk, o.a. voor jubilea en festiviteiten.

### **Nieuw beleid koopzondagen en avondwinkels**

Op grond van opgedane ervaringen met koopzondagen, bijzondere openstellingen en (zondag)avondwinkels zal in 2010 definitief nieuw beleid worden opgesteld. Dit beleid komt dan in plaats van het in deze paragraaf gestelde.



**BIJLAGEN**



## Bijlage 1: Ontwikkelingsprofielen winkelgebieden

### Binnenstad Deventer Regionaal en stedelijk verzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod Deventer Binnenstad

- dagelijks: 5.200 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 42.400 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 47.600 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** aantrekkelijke binnenstad, karakteristieke uitstraling, combinatie regulier aanbod grootwinkelbedrijf en specialistisch en bijzonder aanbod.

**Zwak:** beperkte omvang winkelpanden, onvoldoende ruimte voor leisure, zwakke schakels in de ruimtelijk functionele structuur (Broederenplein en Stromarkt/Proosdijpassage).

#### Toekomstig profiel

Binnenstad als grootste Deventer winkelconcentratie en gericht op het recreatieve winkelen (funshoppen). De Boreel versterkt de binnenstedelijke positie en geeft vorm aan de gewenste grootschaligheid.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- versterking regionale positie als binnenstad;
- uitbreiding recreatief aanbod (modische & luxe branches);
- ruimte bieden voor schaalvergroting (middelgrote winkels);
- verbetering van de looproutes en circuitvorming (verbinding Walstraat-Boreel, Broederenplein, Stromarkt, Proosdijpassage, Kleine Poot).



## De Boreel

Regionaal en stedelijk verzorgend

### Huidige situatie

#### Detailhandelsaanbod de Boreel

- dagelijks: 2.950 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 7.500 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 10.450 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** grootschalig recreatief aanbod, diversiteit in het aanbod, horeca, geen leegstand, zichtbaarheid, bereikbaarheid, parkeer-voorzieningen.

**Zwak:** verbinding met/aansluiting op de oude binnenstad.

### Toekomstig profiel

De Boreel richt zich op grootschalige formules. Op de langere termijn gaan de Deventer binnenstad en de Boreel als één samenhangend winkelgebied functioneren.

#### Uitwerkingsaanbevelingen

- versterking aansluiting op de oude binnenstad (via Houtmarkt en Walstraat);
- verdere vestiging van grootschalige detailhandel en leisure, aangevuld met kleinschaligere detailhandel (recreatief, delicatessen) en/of bedrijvigheid;
- invulling kazerne met lifestyle-gerelateerde detailhandel;
- renovatie Houtmarktschool en nieuwe bebouwing aan de Pi-keursbaan.





# RunShoppingCentre de Snipperling

## Regionaal en stedelijk verzorgend

### Huidige situatie

#### Detailhandelsaanbod RSC de Snipperling

- niet-dagelijks: 33.000 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** doelgericht en grootschalig aanbod in de toegestane branches wonen, doe-het-zelf en tuin, geconcentreerd, goede (regionale) bereikbaarheid en parkeersituatie.

**Zwak:** matige zichtbaarheid/herkenbaarheid/uitstraling, aanbod te eenzijdig en beperkte schaalgrootte enkele branches om regionale positie goed uit te kunnen oefenen.

#### Toekomstig profiel

Herkenbare thematische profilering RSC de Snipperling, complementair aan het binnenstedelijk aanbod. Versterking regionale functie (uniek concept voor Deventer) als bijdrage aan de profilering van Deventer als Winkelstad.



### Uitwerkingsaanbevelingen

- bovenregionaal aanbod, afstemmen op knelpunten in het accommoderen van de markt in de binnenstad;
- versterken traditioneel aanbod, verbreding van branchering;
- nadruk op in-en-om huis (o.a. tuinentra, doe-het-zelf, meubelen, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting, babywoonwinkels);
- toelaten grootschalig outdoorconcept (branche Sport & spel II, zie voor verdere toelichting bijlage 5) ;
- toelaten bijzonder concept op basis van toegestane branches, aanvullende branches mogelijk binnen bepaalde voorwaarden (voormalig pand Morres);
- beperkte uitbreiding bruin- en witgoedaanbod voor behoud positie (groei maximaal 2 x 300 m<sup>2</sup> bvo, dat wil zeggen dat de nu reeds gevestigde bruin- en witgoedzaken maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo per vestiging kunnen uitbreiden);
- aan de vestiging van winkels op de Snipperling binnen de toegestane branches wordt een minimale omvang gekoppeld van 750 m<sup>2</sup> bvo;
- een uitzondering voor deze minimale omvang wordt gemaakt voor aanbieders uit de branchegroep 'In en om het huis', te weten de volgende subbranches: dibevo, tuinmeubelen, verf/behang, deur/kozijn, oosterse tapijten, parket/laminaat, tegels en zonwering.

## Wijkwinkelcentrum Colmschate

### Wijkverzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod Colmschate

- dagelijks: 3.100 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 3.400 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 6.500 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** vervult een belangrijke boodschappenfunctie, maar tevens ruime sortering niet-dagelijks aanbod (waaronder modische branches), herkenbaarheid, groot verzorgingsgebied.

**Zwak:** naar binnen gekeerd, verouderde beeldkwaliteit, parkeerproblemen, geringe stedenbouwkundige oriëntatie op de omgeving, ontbreken samenhang met de Holterweg en de Scheg.



#### Toekomstig profiel

Behoudt sterke positie als wijkwinkelcentrum, deel uitmakend van een groter voorzieningengebied; Hart van Colmschate.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- modernisering en uitbreiding winkelcentrum als onderdeel van 'Hart van Colmschate';
- uitbreiding dagelijks en niet-dagelijks aanbod; behoud nadruk op dagelijkse artikelensector;
- de twee supermarkten dienen paraplu-functie te blijven vervullen;
- schaalvergroting supermarkten;
- bestemming van de panden Holterweg 49 t/m 61 en Koggeschip 202 t/m 216 wordt verruimd met de bestemming detailhandel;
- verbetering uitstraling, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen;
- uitbreiding horeca-aanbod;
- niet overstijgen wijkverzorgende functie.

## Wijkwinkelcentrum Keizerslanden

### Wijkverzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod Keizerslanden

- dagelijks: 3.600 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 900 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 4.500 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** boodschappenaanbod.

**Zwak:** beperkt aanvullend niet-dagelijks aanbod, stedenbouwkundige oriëntatie op de omgeving.

#### Toekomstig profiel

Volwaardig wijkwinkelcentrum gericht op de dagelijkse boodschappen en aangevuld met frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- creëren compleet winkelcentrum wat voldoet aan het draagvlak;
- uitbreiding winkelcentrum in de dagelijks en niet-dagelijkse artikelensector, blijvend gericht op de wijk;
- schaalvergroting supermarkten;
- verbreding niet-dagelijks aanbod (mode en luxe)
- modernisering;
- uitbreiding in pas lopen met realisatie woonwijk Steenbrugge.



## Buurtwinkelcentrum Vijfhoek

### Buurtverzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod Vijfhoek

- dagelijks: 2.300 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 350 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 2.650 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** twee supermarkten, complementaire segmenten, moderne drogist, huishoudelijk artikelen, parkeren en bereikbaarheid.

#### Toekomstig profiel

Volwaardig buurtwinkelcentrum voornamelijk gericht op de dagelijkse artikelensector en beperkt aangevuld met frequent benodigd niet-dagelijks aanbod.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- nadruk op boodschappen;
- behoud van de huidige positie in de detailhandelstructuur; boodschappenaanbod voor Vijfhoek;
- beheer en onderhoud gericht op continuïteit.



## Buurtwinkelcentrum Borgele

### Buurtverzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod Borgele

- dagelijks: 1.000 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 100 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 1.100 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** centraal in de wijk, parkeergelegenheid.

**Zwak:** kleinschalig, verscholen ligging, verouderd en matige uitstraling.

#### Toekomstig profiel

Buurtwinkelcentrum gericht op de dagelijkse boodschappen.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- optimaliseren winkelcentrum met beperkte toevoeging, gericht op de buurt;
- nadruk op boodschappen;
- beperkte schaalvergroting supermarkt en drogist passend bij de verzorgingsfunctie;
- behoud onderscheidend vermogen ten opzichte van Keizerslanden (prijsvriendelijk karakter);
- behoud ondergeschikte en aanvullende positie ten opzichte van Keizerslanden.





## Buurtwinkelcentrum Zamenhofplein

### Buurtverzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod Zamenhofplein

- dagelijks: 1.900 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 50 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 1.950 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** twee supermarkten, complementair aan elkaar.

**Zwak:** ruimtelijke samenhang, uitstraling, korte afstand tot P. de Hooghstraat (Lidl).

#### Toekomstig profiel

Buurtwinkelcentrum gericht op de dagelijkse boodschappen.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- behoud huidige positie in detailhandelsstructuur, buurtverzorgend;
- nadruk op boodschappenfunctie, beperkte schaalvergroting;
- verbeteren samenhang en uitstraling.



## Buurtwinkelcentrum Deltaplein

### Buurtverzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod Deltaplein

- dagelijks: 1.000 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 250 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 1.250 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** sterke buurtfunctie.

**Zwak:** algehele uitstraling.

#### Toekomstig profiel

Nieuw centrum aan de Amstellaan met een sterk buurtgerichte oriëntatie, gericht op de dagelijkse boodschappen, gecombineerd met maatschappelijke voorzieningen en diensten.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- verplaatsing naar de Amstellaan;
- onderdeel van integrale wijkherstructurering;
- transformatie huidige locatie; geen winkelfunctie;
- combinatie met maatschappelijke voorzieningen.



## Dorpsvoorzieningen

### Dorpsverzorgend

#### Huidige situatie

##### Detailhandelsaanbod dorpen (in m<sup>2</sup> wvo)

	Diepenveen	Schalkhaar	Bathmen	Lettele	Okkenbroek
dagelijks	1.145	1.799	1.203	229	60
niet-dag.	1.928	5.440	3.703	157	-
totaal	3.073	7.239	4.906	386	60

**Sterk:** Schalkhaar, Bathmen en Diepenveen beschikken over een redelijk volledig detailhandelsapparaat en hebben naast de boodschappenfunctie ook nog niet-dagelijks aanbod van enige betekenis, Lettele en Okkenbroek beschikken beide (ondanks het beperkte draagvlak) over een kleine levensmiddelenwinkel.

**Zwak:** beperkt draagvlak voor voorzieningen in Lettele en Okkenbroek.

#### Toekomstig profiel

Dorpsvoorzieningen afgestemd op het verzorgingsniveau.

##### Uitwerkingsaanbevelingen

- beheer en onderhoud gericht op continuïteit;
- behoud van het huidige verzorgingsniveau;
- faciliteren van initiatieven ten gunste van leefbaarheid, kernverzorgend;
- eventueel gecombineerd met andere voorzieningen (maatschappelijke voorzieningen en diensten), zoals nu het geval is in Okkenbroek;
- concentratie van winkels en voorzieningen in Bathmen (ontwikkeling Schoolstraatlocatie), Schalkhaar en Diepenveen ter versterking.





## Broedplaats Havenkwartier

### **Toekomstig profiel**

Clustering van creatieve bedrijvigheid met een lokale en regionale aantrekkingskracht. De broedplaats kan gelokaliseerd worden als het gebied tussen Mr. de Boerlaan, de Scheepvaartkade en de industrieweg.

### **Uitwerkingsaanbevelingen**

Creatief/experimenteel karakter bepalend voor toe te laten functies. Tot de creatieve branche kunnen de volgende drie hoofdsectoren worden gerekend: de kunsten, media & entertainment en de creatieve zakelijke dienstverlening. Daarnaast worden ook vaak ambachten (voor zover artistieke vaardigheden en unieke content voorop staan) tot de creatieve branche gerekend. Kenmerkend voor de huurders van een creatieve broedplaats is het startend ondernemerschap in de creatieve branche en/of het op grond van geringe inkomsten uit creatieve bedrijvigheid niet in staat zijn het algemeen geldende huurniveau op reguliere locaties op te brengen.

## Bedrijventerrein

### Huidige situatie

#### Detailhandelsaanbod bedrijventerreinen

- dagelijks: 100 m<sup>2</sup> wvo
- niet-dagelijks: 11.500 m<sup>2</sup> wvo
- totaal: 11.600 m<sup>2</sup> wvo

**Sterk:** divers aanbod, betreft geen "kern" detailhandel.

**Zwak:** verspreid aanbod, niet altijd op zichtlocaties.

### Toekomstig profiel

Mogelijkheden bieden langs doorgaande routes voor bepaalde branches van volumineuze detailhandel alsmede groothandel, gericht op de zakelijke markt, maar waarbij ook verkoop aan particulieren plaatsvindt en waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is.

#### Uitwerkingsaanbevelingen

- Doelgroep:
  - Groothandel die elders in de stad niet passend is (bijvoorbeeld door verkeersaantrekkende werking), gericht op de zakelijke markt met daaruit voortvloeiende detailhandel die niet meer als ondergeschikt is aan te merken;
  - Detailhandel in keukens, badkamers, sanitair, tegels;
  - Verkoop van auto's, motoren, boten, caravans;
  - Internet afhaalshops
- Concentratie langs uitvalswegen;
- Bieden van doorgroeimogelijkheden.

## Bijlage 2: Aanbodtabellen detailhandel Deventer

Tabel 1. Branchering detailhandelsaanbod gemeente Deventer vergeleken (bron: Locatus, december 2008)

	Deventer 97.300 inwoners			Vergelijkbare plaatsen*		
	aantal	m <sup>2</sup> wvo	schaal	aantal	m <sup>2</sup> wvo	schaal
Levensmiddelen	130	27.460	211	129	27.933	217
Persoonlijke verzorging	24	4.161	172	34	4.866	143
<i>Subtotaal dagelijks</i>	<i>154</i>	<i>31.621</i>	<i>205</i>	<i>163</i>	<i>32.799</i>	<i>201</i>
Warenhuis	3	4.973	1.658	3	7.202	2.401
Kleding en mode	120	16.914	141	123	20.634	168
Schoenen en lederwaren	21	5.059	241	27	5.840	216
Juwelier en optiek	22	1.374	62	26	1.752	67
Huishoudelijke en luxe artikelen	28	5.643	202	23	4.866	212
Antiek en kunst	18	1.206	67	8	779	97
Hobby	17	1.882	111	19	2.044	108
Media	24	2.383	99	24	3.017	126
Dier en plant	31	5.700	184	35	11.193	320
Detailhandel overig	67	7.473	112	41	6.132	150
<i>Subtotaal recreatief</i>	<i>351</i>	<i>52.607</i>	<i>150</i>	<i>329</i>	<i>63.459</i>	<i>193</i>
Bruin- en witgoed	48	10.330	215	33	6.813	206
Auto en fiets	18	4.522	251	20	3.504	175
Doe-het-zelf	20	17.109	855	19	18.395	968
Wonen	61	34.537	566	74	50.903	688
Sport en spel	27	5.807	215	25	7.397	296
<i>subtotaal laagfrequent</i>	<i>174</i>	<i>72.305</i>	<i>416</i>	<i>171</i>	<i>87.012</i>	<i>509</i>
<b>Totaal</b>	<b>679</b>	<b>156.533</b>	<b>231</b>	<b>663</b>	<b>183.270</b>	<b>276</b>

\* Gemiddelden voor woonplaatsen met 50.000- 100.000 inwoners, gewogen naar het aantal inwoners

**Tabel 2. Detailhandelsaanbod naar type winkelgebied (bron: Locatus, december 2008)**

	Dagelijks	Niet-dagelijks	Totaal
Binnenstad	5.139	42429	47.568
De Boreel	2.950	7481	10.431
<b>Totaal Binnenstad</b>	<b>8.089</b>	<b>49.910</b>	<b>57.999</b>
Colmschate	3.130	3377	6.507
Keizerslanden	3.574	890	4.464
<b>Totaal wijkwinkelcentra</b>	<b>6.704</b>	<b>4.267</b>	<b>10.971</b>
De Vijfhoek	2.324	357	2.681
Const. Huygenstraat	1.902	45	1.947
Deltaplein	975	240	1.215
Borgele	981	122	1.043
Pieter de Hooghstraat	67	485	537
Brinkgrevereg/Beestenmarkt	2.340	578	2.918
<b>Totaal buurtwinkelcentra</b>	<b>8.589</b>	<b>1.827</b>	<b>10.341</b>
Rielerweg	485	160	645
Zwaluwenburg	1.018	40	1.058
<b>Totaal buurtsteunpunten</b>	<b>1.570</b>	<b>685</b>	<b>2.240</b>
Boxbergerweg	812	3162	3.974
<b>Tot. bijzondere concentraties</b>	<b>812</b>	<b>3162</b>	<b>3.974</b>
<b>RSC De Snipperling</b>		<b>33154</b>	<b>33.154</b>
<b>Bedrijfsterreinen</b>	<b>95</b>	<b>11541</b>	<b>11.636</b>
Bathmen	1.203	3.703	4.906
Diepenveen	1.145	1.928	3.073
Schalkhaar	1.799	5.440	7.239
Lettele/Okkenbroek	289	157	446
<b>Totaal dorpen</b>	<b>4.436</b>	<b>11.228</b>	<b>15.664</b>
<b>Totaal verspreid</b>	<b>1.393</b>	<b>9.698</b>	<b>11.091</b>
<b>Totaal Deventer</b>	<b>31.621</b>	<b>124.987</b>	<b>156.533</b>

**Tabel 3. Detailhandelsaanbod binnenstad Deventer vergeleken (bron: Locatus, december 2008)**

	Deventer			Centraal winkelgebied in plaatsen met 50.000-100.000 inw.		
	aantal	m <sup>2</sup> wvo	schaal	aantal	m <sup>2</sup> wvo	schaal
Levensmiddelen	30	6.393	213	36	5.926	165
Persoonlijke verzorging	8	1.696	212	11	2.002	182
<i>Subtotaal dagelijks</i>	38	8.089	213	47	7.928	169
Warenhuis	2	4.623	2.312	2	5.606	2.803
Kleding en mode	102	14.253	140	82	14.174	173
Schoenen en lederwaren	16	4.502	281	19	4.004	211
Juwelier en optiek	15	949	63	16	1.121	70
Huishoudelijke en luxe artikelen	16	2.896	181	13	2.723	209
Antiek en kunst	16	1.136	71	5	320	64
Sport en spel	16	4.150	259	12	3.043	254
Hobby	11	1.122	102	11	1.041	95
Media	16	1.646	103	14	2	0
Dier en plant	4	374	94	7	641	92
Bruin- en witgoed	23	5.611	244	18	3.203	178
Fietsen en autoaccessoires	1	220	220	5	881	176
Doe-het-zelf	2	450	225	3	561	187
Wonen	17	4.694	276	21	6.246	297
Detailhandel overig	46	3.284	71	18	2.002	111
<i>Subtotaal niet-dagelijks</i>	303	49.910	165	246	45.568	185
<b>Totaal</b>	<b>341</b>	<b>57.999</b>	<b>170</b>	<b>293</b>	<b>53.496</b>	<b>183</b>



## Bijlage 3: Analyse draagvlak

Tabel 4. Bevolkingsontwikkeling gemeente Deventer

	2003	2008
Binnenstad	5.220	5.039
De Hoven	2.380	2.355
Zandweerd	7.998	8.240
Voorstad	10.169	10.586
Rivierenwijk/Bergweide	7.890	7.165
Zandweerd/Borgele	8.973	8.739
Keizerslanden	10.151	9.904
Colmschate Noord	14.446	17.750
Colmschate Zuid	10.346	10.301
Diepenveen/Schalkhaar/	10.902	11.832
Lettele/Okkenbroek		
Bathmen *	5.280	5.415
Totaal gemeente Deventer	93.755	97.328

Bron: Gemeente Deventer, Statistisch zakboek Deventer 2008

\* Bathmen behoorde in 2003 nog niet tot de gemeente Deventer

### Ontwikkeling inwonertal

Uitgaande van 'harde' woningbouwplannen (o.a. Steenbrugge, afronding Vijfhoek, maar exclusief mogelijke ontwikkelingen in noordoost) wordt, op basis van informatie van de gemeente Deventer uitgaande van 110.000 inwoners in 2017.

### Inwoners Deventer benedengemiddeld inkomensniveau

Het besteedbaar inkomen per inwoner bedraagt in Deventer € 11.900,- en wijkt hiermee 6,3% af van het gemiddelde in Nederland (€ 12.700,-)<sup>9</sup>. In de distributieplanologie wordt doorgaans een correctie uitgevoerd op de bestedingscijfers wanneer het verschil 5% of meer is. Dit doen we dus ook voor de Deventer situatie.

### Bestedingen detailhandel

De gecorrigeerde bestedingscijfers in de detailhandel bedragen per hoofd van de bevolking in respectievelijk de dagelijkse- en niet dagelijkse sector € 2.285,- en € 2.618,-<sup>10</sup>.

### Koopgedrag

In 2005 is een grootschalig koopstromenonderzoek gehouden voor gemeenten in Overijssel en delen van Gelderland. De koopkrachtbinding geeft weer welk deel van de aankopen de inwoners doen bij de winkels in de eigen gemeente. De koopkrachttoevloeiing geeft weer in welke mate omzet afkomstig is van buiten de eigen gemeente.

### Koopkrachtbinding

De koopkrachtbinding voor de dagelijkse artikelensector (levensmiddelen, drogisterijen, etc.) bedraagt in Deventer 96% en is hiermee gelijk aan het gemiddelde voor vergelijkbare plaatsen. In de niet-dagelijkse sector geldt een koopkrachtbinding van 81%. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor plaatsen van 50.000-100.000 inwoners.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Bron: CBS, 2008, Regionale Inkomensverdeling 2005

<sup>10</sup> Bron: HBD, 2008. Op basis van werkelijke toonbankbestedingen over 2007.

<sup>11</sup> Bron: Bolt, Winkelvoorzieningen op waarde geschat, 2003.

**Tabel 5. Koopkrachtbinding en – toevloeiing gemeente Deventer naar branche**

	Koopkrachtbinding	Koopkrachttoevloeiing
dagelijks	96%	5%
niet-dagelijks	81%	24%
kleding	73%	30%
schoenen	77%	23%
woninginrichting	64%	44%
huishoudelijk	90%	13%
electro	84%	17%
doe-het-zelf	95%	18%
bloemen, planten e.a.	75%	10%

Bron: Goudappel Coffeng, Koopstromenonderzoek Overijssel 2005, deelrapport gemeente Deventer en Gemeente Deventer, Kooporiëntatieonderzoek Deventer 2005.

### Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector bedraagt ca. 5%. In de niet-dagelijkse sector bedraagt de toevloeiing (exclusief toerisme) ca. 24%. De toevloeiing is overwegend afkomstig van de aangrenzende gemeenten Lochem, Voorst en Olst-Wijhe en in mindere mate uit Raalte, Rijssen-Holten, Apeldoorn en Zutphen.

### Afvloeiing niet-dagelijkse artikelensector

Ongeveer een kwart van de niet-dagelijkse aankopen buiten Deventer worden in de gemeente Voorst gedaan. Het betreft dan met name bestedingen in de branche plant- en dier. Dit vanwege de aanwezigheid van 2 grote tuincentra net over de gemeentegrens van Deventer. Recreatief winkelen buiten Deventer doen consu-

menten met name in Apeldoorn. Hengelo en Zutphen zijn belangrijke aankoopplaatsen voor woninginrichting.

**Tabel 6. Herkomstgemeenten toevloeiing niet-dagelijkse boodschappen**

Gemeente	Aandeel in toevloeiing
Lochem	22%
Voorst	22%
Olst-Wijhe	13%
Raalte	9%
Rijssen-Holten	6%
Apeldoorn	6%
Zutphen	4%
Overig	18%
Totaal	100%

Bron: Goudappel Coffeng, Koopstromenonderzoek Overijssel 2005, deelrapport gemeente Deventer en Gemeente Deventer, Kooporiëntatieonderzoek Deventer 2005.

### Koopkrachtbinding vergeleken

In onderstaande tabel wordt de koopkrachtbinding vergeleken.

**Tabel 7. Koopkrachtbinding vergeleken**

Kernen	Dagelijks	Niet-dagelijks
Apeldoorn	97%	90%
Deventer	96%	81%
Zutphen	93%	77%
Zwolle	98%	88%

Bron: Goudappel Coffeng, Koopstromenonderzoek Overijssel 2005.



## Bijlage 4: Economisch functioneren

### Functioneren en distributieve ruimte

Door confrontatie van de gegevens uit de vraag en aanbodanalyse is het economisch functioneren van de detailhandel in de gemeente Deventer in de dagelijkse en niet-dagelijkse artikelensector te benaderen. Uit de benadering volgt de vloerproductiviteit of de omzet per m<sup>2</sup> vwo. Dit is een gangbare indicator voor het economische functioneren van de detailhandel.

### Uitgangspunten

- Het aantal inwoners van de gemeente Deventer bedraagt per 1 januari 2008 97.328.
- De bestedingen per hoofd van de bevolking bedragen in de detailhandel in respectievelijk de dagelijkse- en niet dagelijkse sector € 2.285,- en € 2.618,-.
- De koopkrachtbinding in de dagelijkse sector bedraagt 96% en in de niet-dagelijkse sector 81%.
- In de dagelijkse sector is de koopkrachttoevloeiing als aandeel in de omzet 5%.
- Uit het koopstromenonderzoek blijkt een koopkrachttoevloeiing van 24% in de niet-dagelijkse sector. Inclusief enige toeristische invloed wordt de totale toevloeiing voor de huidige situatie ingeschat op 25%.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> In de discussienotitie van oktober 2007 werd nog uitgegaan van 30% toevloeiing en voorlopige bestedingscijfers. De werkelijke bestedingen over 2006 liggen duidelijk hoger. Daarentegen blijkt uit recent bezoekersonderzoek van de gemeente dat het aantal binnenstadbezoekers is afgenomen. Rekening houdend met deze lagere bezoekersaantallen in de binnenstad en de recente ontwikkelingen rondom De Snipperling, is de toevloeiing bijgesteld naar 25%. Het economisch functioneren blijft bij benadering ongeveer gelijk.

- Het aanbod in de dagelijkse sector bedraagt beslaat ca. 28.626 m<sup>2</sup> vwo en het niet-dagelijkse aanbod heeft een oppervlakte van 126.885 m<sup>2</sup> vwo.
- De vergelijkbaar gemiddelde vloerproductiviteit wordt voor de Deventer situatie gesteld op ca. € 6.900,- voor de dagelijkse sector en ca. € 2.075,- voor de niet-dagelijkse sector.

**Tabel 8. Huidig economisch functioneren en uitbreidingsruimte**

	Dagelijkse artikelensector	Niet-dagelijkse artikelensector
Inwonertal	97.300	97.300
Bestedingen per hoofd per jaar	€ 2.285	€ 2.618
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 222,4	€ 254,8
Koopkrachtbinding	96%	81%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 213,5	€ 206,4
Koopkrachttoevloeiing	5%	25%
Omzet door toevloeiing (in mln.)	€ 11,2	68,8%
Totale bestedingen (in mln.)	€ 224,7	€ 275,2
Huidig oppervlak (m <sup>2</sup> vwo)	31.421	124.912
Vloerproductiviteit (omzet/m <sup>2</sup> vwo)	€ 7.175	€ 2.225
Landelijke gemiddelde per m <sup>2</sup> vwo	€ 7.254	€ 2.075
Uitbreidingsruimte (m <sup>2</sup> vwo)	Nihil	7.000 à 8.000

In volgende tabel is de uitbreidingsruimte weergegeven op de lange termijn. Het betreft hierbij een indicatie op hoofdlijnen, waarbij is uitgegaan van een hoog ambitieniveau.

**Tabel 9. Economisch functioneren en uitbreidingsruimte detailhandel 2019**

	Dagelijkse artikelensector	Niet-dagelijkse artikelensector
Inwonertal	106.700	106.700
Bestedingen per hoofd per jaar	€ 2.285	€ 2.618
Bestedingspotentieel (in mln.)	€ 243,9	€ 279,5
Koopkrachtbinding	96%	85%
Gebonden bestedingen (in mln.)	€ 234,2	€ 237,5
Koopkrachttoevoeiing	5%	27%
Omzet door toevoeiing (in mln.)	€ 12,3	€ 87,9
Totale bestedingen (in mln.)	€ 246,5	€ 325,4
Huidig oppervlak (m <sup>2</sup> wvo)	31.421	124.912
Vloerproductiviteit (omzet/m <sup>2</sup> wvo)	€ 7.850	€ 2.650
Landelijke gemiddelde per m <sup>2</sup> wvo	€ 7.254	€ 2.075
Uitbreidingsruimte (m <sup>2</sup> wvo)	2.000 à 2.300	30.000 à 32.000

## Bijlage 5: Toelichting Outdoor (Sport & spel II)

Voor de branchering naar winkelgebied wordt in de structuurvisie detailhandel gebruik gemaakt van de branche-indeling van Locatus. Binnen de hoofdbranche Sport & spel onderscheidt Locatus een achttal branches. In de structuurvisie wordt een onderscheid gemaakt tussen Sport & spel I en Sport & spel II. Deze laatste categorie is gedefinieerd als 'outdoor' en hiertoe behoren de branches buitensport, ruitersport, hengelsport en watersport. De 4 andere branches (speelgoed, modelbouw, sportzaak en sport speciaalzaak) behoren tot de eerste categorie.

Hoofdbranche	Sport & spel	Sport & spel I	Sport & spel II
Branche	- buitensport		X
	- ruitersport		X
	- speelgoed	X	
	- modelbouw	X	
	- sportzaak	X	
	- hengelsport		X
	- watersport		X
	- sport speciaalzaak		X

In de gewenste toekomstige detailhandelsstructuur voor het RSC de Snipperling behoort een grootschalige outdoorvestiging tot de mogelijkheden, waarbij het aanbod grotendeels is gericht op het specifieke outdoor assortiment.

Voor 'outdoor' is geen eenduidige definitie voorhanden. Wij beschrijven hier daarom een toelichting op deze categorie.

Tot 'outdoor' worden sportieve vrijetijdsbestedingen buitenshuis gerekend. Hiertoe behoren onder meer (berg)wandelen, trekking, recreatief fietsen, mountainbiking, klimmen, wintersport, ruitersport, hengelsport, motor- en zeilvaart, raften, wildwatervaren, canyoning, roeien, duiken, surfen, paragliding en vergelijkbare sporten. Ook kampeerartikelen rekenen we tot 'outdoor', waaronder kampeertenten, kampeerbenodigdheden en accessoires.

Tot het basisassortiment van een outdoorzaak horen ook sportkleding en/of sportschoeisel, die een duidelijke en directe relatie kennen met 'outdoor' (bijvoorbeeld watersportkleding zoals wetsuits, wintersportkleding, paardrijkleiding en (berg)wandelschoenen, reisboeken, kompassen, navigatie, etc.).

Sporten als voetbal, tennis, hockey, biljart, fitness en dergelijke vormen geen onderdeel van de outdoorsporten.

Bekende outdoorformules in Nederland zijn bijvoorbeeld Bever Zwerfsport, Demmenie Sport, de Vrijbouter en de Zwerfkei. Locatus categoriseert deze aanbieders ook onder de branche buitensport. Formules als Topshelf Megastores en Sport 2000 worden door Locatus niet tot de categorie buitensport gerekend. Het aanbod aan modische artikelen is in deze voorbeelden aanzienlijk groter dan het geval is in een outdoorzaak.

Wij sluiten hiermee aan op de branchering zoals die door Locatus gehanteerd wordt.



## Bijlage 6: Beleidslijnen per branche

Branchering	Beleid	Winkelgebieden
Dagelijkse artikelen	Specifiek aangewezen winkelgebieden binnen de dagelijkse detailhandelsstructuur	Binnenstad, wijk-, buurt-, dorpscentra, solitaire supermarkten
<ul style="list-style-type: none"> <li>Levensmiddelen</li> <li>Persoonlijke verzorging</li> </ul>		<p>Binnenstad, wijk-, buurt-, dorpscentra, solitaire supermarkten</p> <p>Binnenstad, wijk-, buurt-, dorpscentra</p>
Mode & luxe	Recreatief aanbod geconcentreerd in de binnenstad	Binnenstad ondersteunend (frequente aankopen) in de wijk-, buurt-, dorpscentra
<ul style="list-style-type: none"> <li>Warenhuis</li> <li>Kleding &amp; mode</li> <li>Schoenen &amp; lederwaren</li> <li>Juwelier &amp; optiek</li> <li>Huishoudelijk &amp; luxe</li> <li>Antiek &amp; kunst</li> </ul>		<p>Binnenstad ondersteunend (frequente aankopen) in de wijk-, buurt-, dorpscentra</p> <p>Binnenstad: Boreel fase 2 en 3 gericht op lifestyle. Grootschalige formules op Broederenplein en Stromarkt, herontwikkeling Proosdijpassage</p> <p>Zie kleding &amp; mode</p> <p>Binnenstad: Boreel fase 2 en 3 gericht op lifestyle.</p> <p>Zie kleding &amp; mode</p> <p>Binnenstad: randgebieden zoals Walstraat, Golstraat, Houtmarkt</p>
Vrije tijd	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primaat bij vestiging in de binnenstad</li> <li>Tevens mogelijk in wijk-, buurt- en dorpscentra passend bij de verzorgingsfunctie van het betreffende winkelgebied.</li> <li>Tevens ruimte bieden voor complementaire, regionaal onderscheidende concepten, mits deze de vastgelegde structuur van de detailhandel niet aantasten.</li> </ul>	<p>Binnenstad: Primaat voor vestiging branchespecifieke bedrijven en qua schaal inpasbare concepten</p> <p>Wijk-, buurt- en dorpscentra: ondersteunend aanbod gericht op consumenten binnen het verzorgingsbereik.</p> <p>Snipperling: Niet in de vorm van afzonderlijke reguliere winkels, maar in een samenhangend, bijzonder en uniek concept van bepaalde schaal dat (ruimtelijk) niet in de binnenstad past, binnen de geformuleerde randvoorwaarden.</p> <p>Elders in Deventer: Naar aard en omvang bijzonder concept/formule dat (ruimtelijk) niet in de binnenstad of op de Snipperling past, na afweging uitgebreide toetsingscriteria.</p> <p>Binnenstad: primaat</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sport &amp; spel I (algemeen)</li> <li>Sport &amp; spel II (specifiek outdoor)</li> <li>Hobby</li> <li>Media</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimte bieden aan grootschalig concept gericht op outdoor</li> </ul>	<p>Snipperling: primaat voor outdoor-concept, waarbij het aanbod grotendeels gericht is op het specifieke outdoor assortiment</p> <p>Binnenstad: primaat</p> <p>Binnenstad: primaat</p>

Branchering	Beleid	Winkelgebieden
In/om huis I	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Primaat bij vestiging op de Snipperling</li> <li>• Tevens mogelijk op andere locaties zoals vastgelegd in de detailhandelsstructuur en passend bij de verzorgingsfunctie van het betreffende winkelgebied.</li> <li>• Tevens ruimte bieden voor complementaire, regionaal onderscheidende concepten, mits deze de vastgelegde structuur van de detailhandel niet aantasten. Altijd afgewogen op basis van vastgestelde toetsingscriteria.</li> </ul>	<p>Snipperling: In de vorm van afzonderlijke reguliere winkels of in een samenhangend, bijzonder en uniek concept waarbij de schaal van de vestiging niet bepalend is.</p> <p>Binnenstad, wijk- en buurtwinkelcentra en dorpscentra passend bij de verzorgingsfunctie</p> <p>Elders in Deventer: Naar aard en omvang bijzonder concept/formule dat (ruimtelijk) niet in de binnenstad of op de Snipperling past, na afweging op basis van uitgebreide toetsingscriteria.</p>
• Plant & dier		<p>Snipperling: in de vorm van tuincentra, tuinartikelen, tuinmeubelen, dibevo e.d.</p> <p>Binnenstad, wijk- en buurtwinkelcentra en dorpscentra: winkels in bloemen en planten</p> <p>Zoeklocatie Deventer noord: in de vorm van een tuincentrum eventueel in combinatie met bouwmarkt</p>
• Auto & fiets		<p>Snipperling: in de vorm van grootschalige vestigingen in combinatie met reparatie of inbouw</p> <p>Binnenstad, wijk- en buurtwinkelcentra en dorpscentra: winkels automaterialen en fietsen</p>
• Doe-het-zelf		<p>Snipperling: in de vorm van bouwmarkten</p> <p>Binnenstad, wijk- en buurtwinkelcentra en dorpscentra: winkels in doe-het-zelfartikelen/gereedschappen</p> <p>Zoeklocatie Deventer noord: in de vorm van een bouwmarkt eventueel in combinatie met tuincentrum</p>
• Wonen		<p>Snipperling: in de vorm van gespecialiseerde winkels en woonwarenhuizen</p> <p>Binnenstad, wijk- en buurtwinkelcentra en dorpscentra: in de vorm van gespecialiseerde winkels en woonwarenhuizen</p> <p>Bedrijventerreinen (specifiek aangewezen plekken): productiegebonden (tegels, keukens, sanitair, zonwering)</p>

<b>Branchering</b>	<b>Beleid</b>	<b>Winkelgebieden</b>
In/om huis II:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bruin- en witgoed</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Primaat bij vestiging in de binnenstad.</li> <li>Tevens mogelijk op andere locaties zoals vastgelegd in de detailhandelsstructuur en passend bij de verzorgingsfunctie van het betreffende winkelgebied.</li> </ul>	<p>Binnenstad: Primaat voor vestiging branchespecifieke bedrijven en qua schaal inpasbare concepten</p> <p>Wijk- en dorpscentra: ondersteunend aanbod gericht op consumenten binnen het verzorgingsbereik</p> <p>Snipperling: Ruimte bieden voor de twee reeds gevestigde bedrijven om continuïteit te bieden (maximaal 300 m<sup>2</sup> bvo uitbreidingsruimte per vestiging)</p>
Detailhandel overig	Alleen toestaan in de specifiek aangewezen winkelgebieden binnen de niet dagelijkse detailhandelsstructuur. Altijd afgewogen op basis van vastgestelde toetsingscriteria.	Gezien het specifieke aanbod binnen deze branchegroep inpassing in een winkelgebied afgestemd op het profiel van het winkelgebied en de verzorgingsfunctie.





## Bijlage 7: Definiëringen

### Detailhandelsgerelateerde begrippen

#### Detailhandel

Verkoopkanaal voor goederen rechtstreeks aan de eindgebruiker.

#### Detailhandel (als activiteit)

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

#### Reguliere detailhandel

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

#### Dagelijkse artikelen

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

#### Niet-dagelijkse artikelen

Alle artikelen die niet behoren tot de dagelijkse artikelensector.

#### Branche

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

#### Niet-winkelaankopen

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

#### Winkel

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

#### Winkelgebied

Concentratie van winkels die voor de consument waarneembaar als eenheid te onderscheiden is. Naast winkels gaat het veelal ook om horeca-aanbod en consumentverzorgende ambachtelijke bedrijven en dienstverlening.

#### Overbewinkeling

Situatie waarin meer winkeloppervlak aanwezig is dan op grond van de specifieke situatie mogelijk is.

#### Vloerproductiviteit

Gemiddelde omzet in gevestigde winkels per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (wvo).

#### Winkelvloeroppervlakte (wvo)

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

#### Brutovloeroppervlakte (bvo)

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

**Bestedingspotentieel**

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

**Koopkrachtbinding**

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

**Koopkrachttoevloeiing**

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

**Koopkrachtafvloeiing**

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

**Vreemde koopkracht**

Het deel van de gerealiseerde omzet (inclusief BTW) in een bepaalde plaats, winkelgebied of –centrum dat afkomstig is van andere dan de ‘eigen’ consumenten (dus van buiten de plaats).

**Koop(kracht)oriëntatie**

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun detailhandelsbestedingen plaatsen bij een bepaald winkelcentrum.

**Koopstromenonderzoek**

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

**ABC-goederen**

Auto’s, Boten, Caravans.

**PDV-Perifere Detailhandels Vestigingen**

Detailhandel op locaties buiten reguliere winkelcentra, bijvoorbeeld bedrijventerreinen, langs grote wegen, etc. Toegelaten branches in het tot voor kort geldende Rijksbeleid: auto’s, boten, caravans, brand- en milieu-gevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten, de gehele woninginrichtingsbranche, keukens en sanitair. Perifere detailhandel had de branchering als criterium. Met de Nota Ruimte is het PDV-beleid komen te vervallen.

**PDV-locatie**

Plaats waar detailhandel gevestigd is buiten de reguliere winkelcentra, in de branches tuincentra, bouwmarkten, woninginrichting, keukens en sanitair.

**GDV-Grootschalige Detailhandels Vestigingen**

Winkels met een ondergrens van 1.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak, zoals tot voor kort in het Rijksbeleid toegelaten op daarvoor aangewezen GDV-locaties (13 stedelijke knooppunten). Met het eerder in de Vijfde Nota gepresenteerde beleid is GDV komen te vervallen. Grootschalige detailhandel had oppervlakte als criterium, niet de branchering (zie ook PDV).

### **Bijzondere concentratie**

Concentratie van winkels op een perifere locatie met branches die conform het gemeentelijk beleid daar zijn toegelaten. Door omvang en invulling hebben de bijzondere concentraties meestal een bovenlokale functie.

### **Koopgedrag**

Bij de typering van het koopgedrag zijn de artikelen die de consument wil aanschaffen en de frequentie waarmee dit gebeurt leidend, met de volgende indeling:

- Boodschappen: voedings- en genotmiddelen, artikelen op het gebied van persoonlijke verzorging, en aanvullende dagelijkse artikelen zoals dierenbenodigdheden, bloemen, tijdschriften. Aanschaf gebeurt in hoge frequentie.
- Winkelen: modische en luxe artikelen, hobby- en vrijetijdsartikelen en overig (computers, telecomartikelen, lijsten/posters, woondecoratie). Aanschaf gebeurt in gevarieerde frequenties, afhankelijk van individuele voorkeur (de artikelen worden ook wel 'ego-boeiend' genoemd).
- Laagfrequent kopen: gerichte aanschaf van (vaak) dure artikelen die men relatief lang gebruikt (zoals meubelen, gereedschappen, grote huishoudelijke apparatuur, rijwielen). Aanschaf gebeurt –zoals aangegeven- in een lage frequentie.

### **Branche-indeling volgens Locatus**

Het overzicht op de volgende pagina's geeft de branche-indeling, zoals die door Locatus gehanteerd wordt, weer. Hierin worden, naast de leegstand, een vijftal groepen onderscheiden die elk weer verdeeld zijn in een aantal hoofdbranches en onderliggende branches.

## **Juridische begrippen**

### **Ontheffing**

De nieuwe Wro kent ontheffingsmogelijkheden voor gevallen waarin een bouwaanvraag afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Waarbij het niet zozeer gaat of er sprake is van een geringe afwijking van het bestemmingsplan of niet, maar of bouwplannen passen binnen de randvoorwaarden die voor die ontheffingsbevoegdheden gelden. De wet kent een onderscheid in binnenplanse en buitenplanse ontheffingen.

#### *Binnenplanse ontheffing*

Binnenplanse ontheffing is voorbehouden voor in het bestemmingsplan zelf voorziene gevallen. In het bestemmingsplan kunnen burgemeester en wethouders bevoegd worden verklaard ontheffing te verlenen van bij het plan gegeven regels.

#### *Buitenplanse ontheffing*

Een bouwplan met geringe afwijkingen (z.g. kruimelgevallen) van het bestemmingsplan kan mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse ontheffing. Voor deze categorie wordt door de gemeente beleid vastgesteld waarin is opgenomen aan welke afwijkingen van het bestemmingsplan de gemeente meewerkt. In het zogenaamde 'Besluit ruimtelijke ordening' zijn categorieën van bouwwerken opgenomen waarvoor een ontheffing, te verlenen door het college van B&W, mogelijk is. De gemeente Deventer heeft in dit kader beleid voor bijgebouwen bij en uitbreidingen van woningen. Voor andersoortige niet-woonbebouwing worden cases van geval tot geval beoordeeld.

**Wijziging**

Als een bouwplan strijdig is met het geldende bestemmingsplan en tegelijkertijd die strijdigheid niet met een ontheffing kan worden opgeheven, kan een bestemmingsplan voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheden worden vaak opgenomen voor voorziene afwijkingen van het bestemmingsplan, die het toepassingsbereik van de ontheffing te boven gaan.

**Herziening**

Kan de strijdigheid met het bestemmingsplan ook niet worden opgeheven via een wijziging van het bestemmingsplan, dan kan er nog worden verzocht om een herziening van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is en blijft van toepassing, maar er vindt op een aantal plaatsen een aanpassing c.q. toevoeging plaats op het bestemmingsplan.

Een gemeente kan een bestemmingsplan herzien omdat het huidige plan verouderd is, of omdat de gemeente een ontwikkeling mogelijk wil maken die in het geldende plan niet mogelijk is.

## Bijlage 8: Branche-indeling Locatus

### Branche-indeling Locatus

#### Groep

00-Leegstand

#### Hoofdbranche

00.000-Leegstand

#### Branche

00.000.000-Leegstand

#### Groep

11-Dagelijks

#### Hoofdbranche

11.010-Levensmiddelen

#### Branche

11.010.005-Diepvriesart  
 11.010.012-Groente/Fr  
 11.010.111-Bakker  
 11.010.112-Vlaaien  
 11.010.120-Buitenl Ov  
 11.010.123-Toko  
 11.010.132-Chocola  
 11.010.137-Koffie/Thee  
 11.010.141-Delicatessen  
 11.010.261-Kaas  
 11.010.270-Kampwinkel  
 11.010.309-Minisuper  
 11.010.350-Nachtwinkel  
 11.010.378-Noten  
 11.010.399-Poelier  
 11.010.423-Reform  
 11.010.471-Slagerij  
 11.010.477-Slijter  
 11.010.519-Supermarkt  
 11.010.522-Tabak/Lect  
 11.010.588-Vis  
 11.010.657-Zoetwaren  
 11.010.912-Ziekenh Wink  
 11.010.950-Levensmid Ov

#### Hoofdbranche

11.020-Persoonlijke Verzorging

#### Branche

11.020.024-Apotheek  
 11.020.156-Drogist  
 11.020.393-Parfumerie  
 11.020.950-Pers Verz Ov

### Branche-indeling Locatus

#### Groep

22-Mode & Luxe

#### Hoofdbranche

22.030-Warenhuis

#### Branche

22.030.618-Warenhuis

#### Hoofdbranche

22.040-Kleding & Mode

#### Branche

22.040.072-Beenmode  
 22.040.093-Bont  
 22.040.114-Bruidskled  
 22.040.135-Damesmode  
 22.040.138-D&H Mode  
 22.040.216-Herenmode  
 22.040.258-Kindermode  
 22.040.324-Leermode  
 22.040.330-Lingerie  
 22.040.360-Modeaccess  
 22.040.495-Sportkleding  
 22.040.543-Textielsuper  
 22.040.546-Modewarenh

#### Hoofdbranche

22.050-Schoenen & Lederwaren

#### Branche

22.050.321-Lederwaren  
 22.050.453-Schoenen

#### Hoofdbranche

22.060-Juwelier & Optiek

#### Branche

22.060.252-Juwelier  
 22.060.570-Uurwerken  
 22.060.770-Optiek

#### Hoofdbranche

22.070-Huishoudelijke- & Luxe Ar

#### Branche

22.070.207-Glas/Aardew  
 22.070.240-Huishoud Art  
 22.070.243-Huizh linnen  
 22.070.264-Cadeau-Art  
 22.070.288-Kookwinkel  
 22.070.301-Rotan/Rietw

#### Hoofdbranche

22.080-Antiek & Kunst

#### Branche

22.080.021-Antiek  
 22.080.312-Kunsthandel

## Branche-indeling Locatus

### Groep

35-Vrije Tijd

#### Hoofdbranche

35.100-Sport & Spel

#### Branche

35.100.125-Buitensport  
35.100.444-Ruitersport  
35.100.486-Speelgoed  
35.100.487-Modelbouw  
35.100.492-Sportzaak  
35.100.591-Hengelsport  
35.100.627-Watersport  
35.100.950-Sport Spec

#### Hoofdbranche

35.110-Hobby

#### Branche

35.110.165-Electronica  
35.110.189-Foto/Film  
35.110.227-Handvaardigh  
35.110.228-Wol/Handwerk  
35.110.366-Munten/Postz  
35.110.372-Muziekinstr  
35.110.375-Naaimachines  
35.110.510-Stoffen

#### Hoofdbranche

35.120-Media

#### Branche

35.120.090-Boekhandel  
35.120.091-Stripboeken  
35.120.129-Beeld/Geluid  
35.120.180-Softwv/Gamez  
35.120.276-Kantoorart  
35.120.411-Poster/Kaart  
35.120.750-Boek&Kantoor  
35.120.760-Inktvullers

### Groep

37-In/Om Huis

#### Hoofdbranche

37.130-Plant & Dier

#### Branche

37.130.027-Aquariums  
37.130.087-Bloem/Plant  
37.130.147-Dibevo  
37.130.555-Tuinartikelen  
37.130.558-Tuincentrum  
37.130.559-Tuinmeubelen

#### Hoofdbranche

37.150-Bruin & Witgoed

#### Branche

37.150.117-Radio & Tv  
37.150.130-Computers  
37.150.231-Huishoud Ond  
37.150.537-Telecom  
37.150.639-Witgoed  
37.150.642-Electro

#### Hoofdbranche

37.160-Auto & Fiets

#### Branche

37.160.039-Automaterialen  
37.160.043-Car HiFi  
37.160.177-Rijwielen

#### Hoofdbranche

37.170-Doe-Het-Zelf

#### Branche

37.170.096-Bouwmarkt  
37.170.099-Bouw materiaal  
37.170.102-Deur/Kozijn  
37.170.108-Breedpakket  
37.170.237-Hout  
37.170.249-Yzerw&Gereed  
37.170.280-Sanitaïmat  
37.170.576-Verf/Behang

## Branche-indeling Locatus

### Hoofdbranche

37.180-Wonen

#### Branche

37.180.054-Babywoonwinkel  
37.180.066-Slaapkam/Bed  
37.180.291-Keukens  
37.180.348-Meubelen  
37.180.350-Woonwarenh  
37.180.381-Oost Tapyten  
37.180.440-Keukens/Badk  
37.180.447-Badkamers  
37.180.579-Verlichting  
37.180.630-Parket/Lamin  
37.180.635-Tegels  
37.180.645-Woninginr  
37.180.648-Woningtext  
37.180.651-Woondecorat  
37.180.663-Zonwering

### Groep

38-Detailh Overig

#### Hoofdbranche

38.200-Detailhandel Overig

#### Branche

38.200.003-2Eh Diversen  
38.200.013-2Eh Kleding  
38.200.033-2Eh Boeken  
38.200.153-Partijgoed  
38.200.154-Legerdump  
38.200.174-Feestartikel  
38.200.225-Paramedisch  
38.200.226-Hoortoestel  
38.200.433-New Age  
38.200.450-Smartshop  
38.200.451-Growshop  
38.200.468-Erotica  
38.200.501-Sportprijzen  
38.200.610-Souvenirs  
38.200.905-Odd-Shops  
38.200.910-Haarden/Kach  
38.200.920-Natuursteen  
38.200.950-Non-Food Ov



