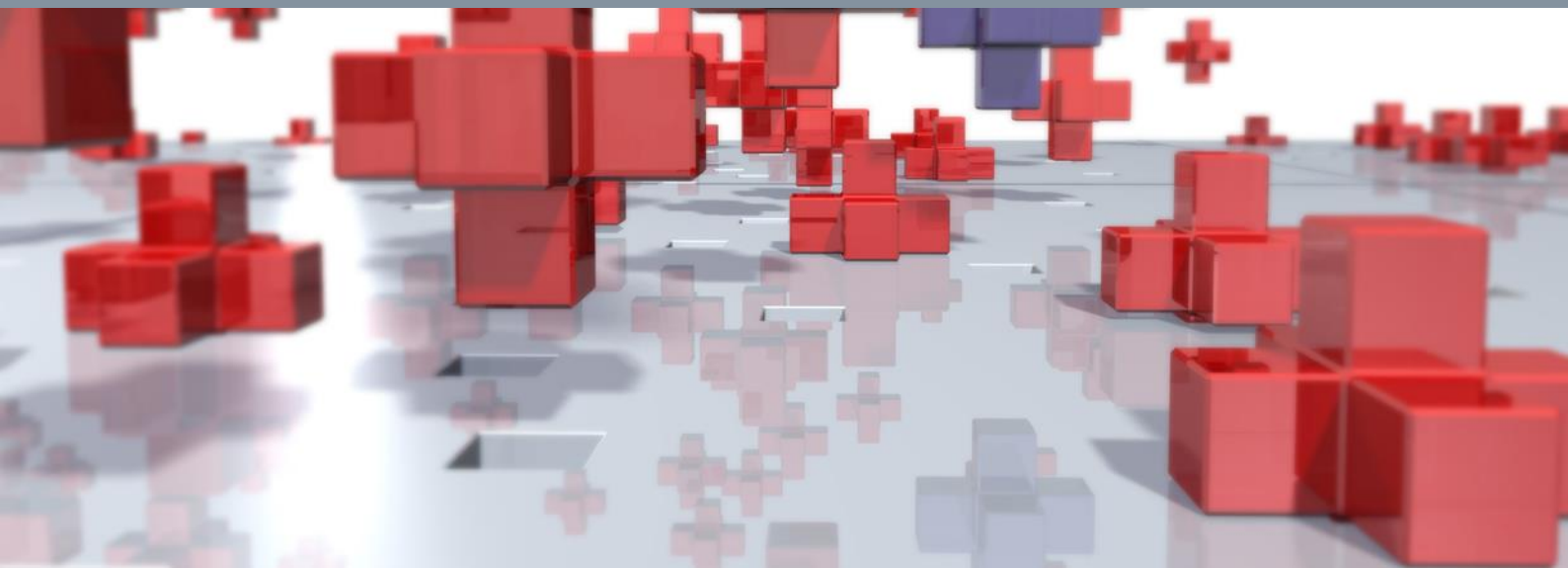


Apeldoorn, leegstandsonderzoek Hornbach

Gemeente Apeldoorn



Apeldoorn, leegstandsonderzoek Hornbach

Gemeente Apeldoorn

Rapportnummer:	203X01339_3
Datum:	17 januari 2016
Opdrachtgever:	Hornbach
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw J. Tijchon
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Geert Welten en Daan Goos
Trefwoorden:	Hornbach, Apeldoorn, leegstand, effecten, doe-het-zelf, tuincentra, regio
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In dit rapport worden de eventuele leegstandseffecten van de beoogde Hornbach-vestiging op de Voorwaarts te Apeldoorn beoordeeld. De conclusie is dat er weliswaar effecten mogelijk zijn, maar dat de ontwikkeling per saldo aanvaardbaar is.

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

Inhoudsopgave

pagina

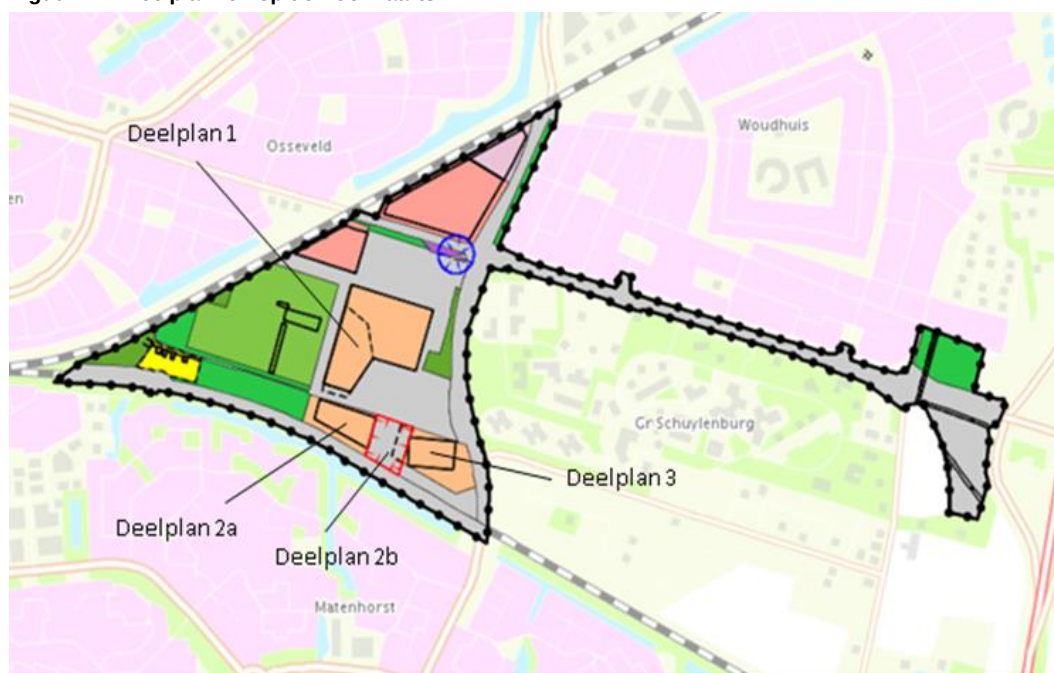
1. Aanleiding, vraagstelling en conclusies (managementsummary)	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Vraagstelling	3
1.3 Conclusies	4
2. Aanbodanalyse	7
2.1 Regio en verzorgingsgebied	7
2.2 Aanbodanalyse	8
2.3 Analyse leegstand	10
2.4 Planinitiatieven	13
3. Effecten Hornbach	15
3.1 Uitgangspunten analyse	15
3.2 Analyse	17
3.3 Effectanalyse bij planologisch maximum omvang bouwmarkt	20
Bijlagen	25
Bijlage 1: Begrippenlijst	26
Bijlage 2: Tabellenboek	27
Bijlage 3: Bestemmingsplan 'De Voorwaarts'	33
Bijlage 4: Ontwikkeling aanbod na vestiging Hornbach	35

1. AANLEIDING, VRAAGSTELLING EN CONCLUSIES (MANAGEMENTSUMMARY)

1.1 Aanleiding

Aan de oostzijde van de stad Apeldoorn ligt het in ontwikkeling zijnde retailpark de Voorwaarts (figuur 1.1). Deelplan één is opgeleverd en heeft een oppervlak van 22.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Op retailpark de Voorwaarts is perifere en grootschalige detailhandel en horeca gevestigd. Het bestemmingsplan voor deelplan 2a is vastgesteld en voor deelplan 2b loopt nu een procedure om perifere detailhandel bestemmingsplanmatig mogelijk te maken. Deelplan 3 is de locatie waar Hornbach graag een grootschalige bouw-/tuinmarkt met drive-in wil realiseren. Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor deze locatie waar onder meer een Hornbach-vestiging (bouwmarkt en tuincentrum) wordt mogelijk gemaakt. De gemeenteraad van Apeldoorn is voornemens over te gaan tot vaststelling van het plan. In verband met de ruimtelijke motivering daarvan moet een onderzoek naar de leegstandseffecten worden uitgevoerd.

Figuur 1.1: Deelplannen op de Voorwaarts



1.2 Vraagstelling

Het onderzoek naar de leegstandseffecten van de beoogde Hornbach-vestiging richt zich op beantwoording van de volgende hoofdvraag:

“Leidt de realisatie van de beoogde Hornbach in Apeldoorn tot (nieuwe) structurele winkelleegstand¹ in een omvang die vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar moet worden geacht?”

Om deze hoofdvraag te beantwoorden worden de volgende deelaspecten onderzocht:

- Het potentiële verzorgingsgebied van Hornbach.
- Het bestaande winkelaanbod in de branches tuincentrum en bouwmarkt in 2016 in het verzorgingsgebied van de beoogde Hornbach-vestiging.
- Een inventarisatie van de (autonome) leegstand in het verzorgingsgebied.
- De relevante planinitiatieven in de omgeving.
- De vraag en de vraagontwikkeling in de planperiode van 10 jaren gerekend vanaf 2017.
- De effecten van de Hornbach-vestiging op de marktomstandigheden in de relevante branches (doe-het-zelf en tuincentra) in het verzorgingsgebied.
- Het mogelijke risico dat één of meer van de bestaande vestigingen in de relevante branches in het verzorgingsgebied zal moeten sluiten en – zo dat het geval is – om welke locaties of vestigingen het naar verwachting kan gaan.
- Een inventarisatie van de gebruiksmogelijkheden (in bestuursrechtelijke en bouwfysische zin) van de locaties met risico op leegstand, met een indicatie of hernieuwde ingebruikneming binnen redelijke termijn valt te verwachten.

Maximale planologische invulling als uitgangspunt

In de analyse van de effecten van de Hornbach-vestiging wordt uitgegaan van de maximale planologische invulling die het bestemmingsplan mogelijk maakt, waarbij voor beide branches (bouwmarkt en tuincentrum) een maximaal oppervlak (binnen en buiten) is opgenomen. Het betreft de volgende oppervlaktes:

- bouwmarkt: 12.500 m² (inclusief drive-in en ruimte voor buitenverkoop);
- tuincentrum: 7.000 m² (inclusief ruimte voor buitenverkoop).

In het bestemmingsplan wordt in de planregels een 5% afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de genoemde oppervlaktes kunnen worden vergroot. Het effect van het toepassen van deze afwijking wordt aanvullend meegenomen in de analyse.

Om de volgende redenen zullen bovengenoemde maxima nooit gerealiseerd worden:

- Allereerst kunnen beide maxima nooit samen gerealiseerd kunnen worden, omdat het maximale bruto vloeroppervlak (bvo) is vastgesteld op 17.500 m².

¹ Hiermee wordt nadrukkelijk leegstand anders zijnde dan kantoren bedoeld. Navolgend spreken we van leegstand.

- Rekening houdend met het bebouwingspercentage van 80% kan op het bouwvlak (à 19.919 m²) niet meer dan 15.935 m² bvo voor detailhandel (uitsluitend begane grond) gebruikt kan worden. Omgerekend naar winkelvloeroppervlak is dit 12.750 m² wvo (15.935 m² bvo X 80%).
- In het te realiseren bouwplan wordt uitgegaan van kleinere oppervlaktes voor het bouwmarktdeel, het tuincentrumdeel en de drive-in dan bovengenoemde maxima. In het onderzoek worden daarom tevens de oppervlaktes van het bouwplan meegenomen om de effectanalyse van de bovengenoemde maximale planologische invulling in perspectief te plaatsen en eventueel de conclusies te kunnen relativeren.

Benadrukt wordt dat de conclusies in het onderzoek zijn gebaseerd op een theoretisch uiterste scenario dat nooit zal plaatsvinden, waardoor de eventuele effecten in werkelijkheid altijd kleiner zullen zijn dan bepaald in het onderhavige onderzoek.

1.3 Conclusies

De conclusies van de analyse (hoofdstukken 2 en 3) wordt gegeven aan de hand van beantwoording van de hoofdvraag:

Leidt de realisatie van de bestaande Hornbach in Apeldoorn tot (nieuwe) structurele leegstand in een omvang die vanuit een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar moet worden geacht?

Nee, de realisatie van Hornbach in Apeldoorn zal niet tot nieuwe structurele leegstand leiden die vanuit een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. Hierbij zijn de volgende overwegingen van belang.

- Uit de effectenanalyse blijkt dat er voor tuincentra – inclusief de beoogde ontwikkeling – voldoende omzet te behalen is om economisch-duurzaam te functioneren. De concurrentieverhoudingen zullen weliswaar wijzigen, maar in beginsel hoeven er geen tuincentra de deuren te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.
- Voor de doe-het-zelfbranche geldt dat na de komst van Hornbach de aanbodclaim van het totale doe-het-zelfaanbod het bestedingspotentieel in de kern Apeldoorn overstijgt. Het ontstaan van dit overaanbod leidt om de volgende redenen niet direct tot substantiele effecten op de marktomstandigheden in de doe-het-zelfbranche:
 - Er is in de analyse nog geen rekening gehouden met op het herstel van de woningmarkt. Diverse betrokken partijen geven namelijk aan dat er sprake is van een sterke opleving van de woningmarkt (bronnen Rabobank, ABN AMRO Bank, NVM, CBS etc.) en dat is positief voor de bestedingen aan doe-het-zelf- en tuinproducten. Zo meet het CBS de afgelopen maanden een sterke omzetplus in de fysieke winkels van de doe-het-zelfbranche.
 - Verder kunnen doe-het-zelfbedrijven zich specialiseren, bijvoorbeeld door het accent te verleggen naar woninginrichting of tuinproducten. Ook kunnen bedrij-

ven zich specialiseren in de verkoop aan professionals, waarbij de particuliere verkoop ondergeschikt wordt. Doorgaans weet de professional – door ervaringen in de dagelijkse praktijk – de kwaliteit van specialistisch productaanbod beter op waarde te schatten.

- Ook wordt opgemerkt dat de komst van een nieuwe grootschalige bouw- / tuinmarkt – met een zeer ruim assortiment en een aantrekkelijke prijsstelling – kan zorgen voor een opleving van het doe-het-zelfen in een regio. Klussen die werden uitgesteld worden dan alsnog opgepakt. Hierbij kopen consumenten de 'bulk' bij de bouwmarkt en voor specialistisch productaanbod en service zal een deel van de consumenten de speciaalzaak (vaak om-de-hoek) bezoeken, waardoor de gehele sector profiteert van de vernieuwing in de markt door de komst van een grootschalige bouw-/tuinmarkt
- Ondanks bovenstaande omstandigheden, kan de realisatie van de planologisch maximum omvang van het bouwmarktdeel sluiting van bestaand winkelaanbod tot gevolg hebben. Onderstaand wordt hier dieper op ingegaan.
- Er wordt vanuit gegaan dat de beoogde Hornbach-ontwikkeling geen invloed heeft op de concurrentieverhoudingen voor het specialistische doe-het-zelfaanbod (niet zijnde bouwmarkten) in het verzorgingsgebied. De belangrijkste reden hiervoor is dat de speciaalzaken op het gebied van nabijheid van de klanten, persoonlijke service, specialistisch productaanbod/-kennis en aanvullende diensten (installatie, reparatie) grotendeels complementair zijn en blijven aan bouwmarkten. De speciaalzaken kunnen nu reeds concurreren met de 12 relatief grote bouwmarkten (> 1.500 m² vwo) in het relevante verzorgingsgebied. Redenerend vanuit de concurrentieverhoudingen tussen bouwmarkten en speciaalzaken zorgt de komst van een 13^{de} bouwmarkt slechts voor een beperkte verschuiving. Het productaanbod van een grootschalige bouwmarkt is weliswaar groot, maar de zeer grootschalige omvang van de beoogde winkel en de afstand vanuit een deel het secundaire verzorgingsgebied werkt als een drempel voor de consument die op zoek is naar een specifiek product en/of specifieke, persoonlijke service. Eventueel kan de komst van een nieuwe bouwmarkt in een marktgebied bestaande, autonome processen in het specialistisch doe-het-zelfaanbod enigszins versnellen, maar feit blijft dat de onderliggende oorzaken voor deze autonome processen dieper liggen en dat de ontwikkelingen in bouwmarkten daar slechts een zijdelingse factor in zijn.
- Omdat bouwmarkten vooral concurreren met andere bouwmarkten, zullen eventuele omzeteffecten zich vooral voordoen binnen het bouwmarktaanbod. Uitgaande van de realisatie van de planologisch maximum omvang van het bouwmarktdeel, is het mogelijk dat er één bouwmarkt de deuren zal moeten sluiten. In een realistisch scenario gebaseerd op het bouwplan is er geen sprake van een substantiële kans op sluiting van een bouwmarkt, omdat dan het 'overaanbod' beperkt van omvang blijft.
- Eventuele effecten doen zich naar verwachting voor op de bouwmarkt die qua profilering, ligging, locatie/bereikbaarheid en omvang een zwakke uitgangspositie heeft ten opzichte van Hornbach. Uit de analyse volgt dat er bij realisatie van de planologisch maximum omvang van het bouwmarktdeel twee locaties zijn met een verhoogd risico

op sluiting (van één van de twee): de Praxis op Kayersmolen-Noord of de Gamma op bedrijventpark Apeldoorn-Noord. Voor beide risicopanden zijn voldoende mogelijkheden voor herinvulling (zowel bestemmingsplanmatig als bouwfysisch). De kans dat een van deze twee panden tot structurele leegstand vervalt is daarom klein. Belangrijk gegeven daarbij is dat er nauwelijks leegstand is in de omgeving van de risicopanden, waardoor eventuele nieuwe leegstand geen onaanvaardbare ruimtelijke effecten voor de desbetreffende gebieden teweegbrengt. Ook geeft de lage leegstand een indicatie van gezonde marktomstandigheden, waarbinnen herinvulling goed mogelijk is.

- Tot slot heeft de komst van Hornbach in geen van de bestaande marktgebieden van dit bedrijf tot gevolg gehad dat de markt voor bouwmarkten verstoord werd. In bijlage 2 is te zien dat er doorgaans juist geïnvesteerd wordt door bouwmarkten in een regio om de concurrentie met Hornbach aan te gaan. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de aanwezigheid van Hornbach past in een gezonde winkelmarkt waar ruimte is voor investeringen.
- De beoogde ontwikkeling is vanwege alle bovengenoemde omstandigheden aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

2. AANBODANALYSE

2.1 Regio en verzorgingsgebied

Grootschalige bouw-/tuinmarkten, zoals de beoogde Hornbach, trekken doorgaans bezoekers uit een groot gebied. Het grootste deel van de omzet is doorgaans afkomstig uit een gebied van circa 20-25 minuten autoreistijd. Dit is echter geen harde maatstaf, want de begrenzing van het verzorgingsgebied wordt bepaald door factoren als de ligging van vergelijkbaar winkelaanbod en de aanwezigheid van natuurlijke barrières. In figuur 2.1 is het relevante verzorgingsgebied van de beoogde Hornbach weergegeven.

Figuur 2.1: Verzorgingsgebied Hornbach (blauwe arcering) en (in ontwikkeling zijnde) grootschalige bouw-/tuinmarkten in de omgeving (ster)



Het relevante verzorgingsgebied is vastgesteld op basis van de volgende uitgangspunten:

- Het verzorgingsgebied van Hornbach wordt begrensd door het sterke en ruime (in ontwikkeling zijnde) aanbod in en rond de steden Zwolle, Amersfoort en Arnhem/Nijmegen/Duiven en door het aanbod in Ede-Veenendaal, waardoor consumenten uit de omgeving van die plaatsen niet snel naar Apeldoorn zullen gaan voor bouwmarktbezoek.
- Het verzorgingsgebied ligt grotendeels ten oosten van de kern Apeldoorn. Dit komt enerzijds doordat aan de westzijde van de stad Apeldoorn het nationaal park de Hoge Veluwe als fysieke en mogelijk ook psychologisch/culturele barrière werkt. Anderzijds omdat de Voorwaarts goed ontsloten aan de oostzijde van de stad Apeldoorn ligt. Tegelijk wordt rekening gehouden met de barrièrewerking van de IJssel, welke juist bij Deventer en Zutphen goed oversteekbaar is.
- Voor de afbakening van het verzorgingsgebied zijn de gemeentegrenzen gevolgd, omdat op dat schaalniveau de meeste eenduidige kengetallen beschikbaar zijn.

Het verzorgingsgebied omvat de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Voorst en Zutphen. In dit gebied wonen 380.543 inwoners². In het relevante verzorgingsgebied is nog geen regionale speler actief vergelijkbaar met Hornbach.

2.2 Aanbodanalyse

Bouwmarkten

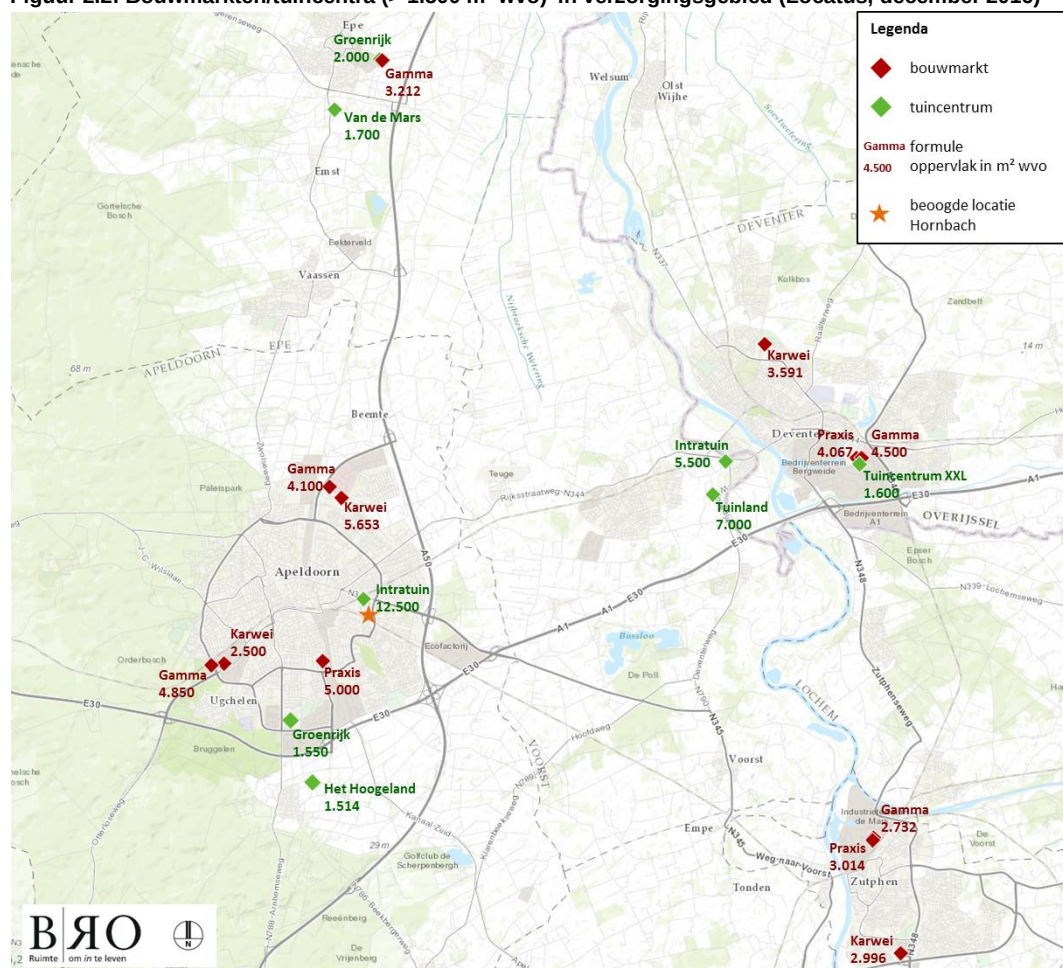
In totaal zijn er 62 doe-het-zelfzaken³ in het verzorgingsgebied gevestigd met een totale omvang van 62.084 m² wvo (Locatus, december 2016). In de doe-het-zelfbranche nemen de bouwmarkten het grootste aandeel in. Hiervan zijn er 15 gevestigd met een omvang van 49.306 m² wvo. Uitgebreide cijfers over het doe-het-zelfaanbod zijn te vinden in bijlagen 2.1 en 2.2.

In het verzorgingsgebied is het merendeel van de landelijk bekende formules gevestigd. De voornaamste speler is Gamma met vijf vestigingen. Karwei heeft vier vestigingen en Praxis drie. De drie grootste bouwmarkten liggen allen in Apeldoorn (figuur 2.2), waarvan de Karwei aan de Laan van de Dierenriem de grootste is (5.653 m² wvo). De overige bouwmarkten liggen voornamelijk in en rond de andere grote kernen Deventer en Zutphen.

² CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten, peildatum november 2015

³ Onder doe-het-zelf vallen de subbranches: bouwmarkten en winkels algemeen doe-het-zelfassortiment, houten tuin- en bouwmaterialen, speciaalzaken in ijzerwaren en gereedschap, verf en behangzaken.

Figuur 2.2: Bouwmarkten/tuincentra (> 1.500 m² wvo)⁴ in verzorgingsgebied (Locatus, december 2016)



Tuincentra

Er zijn 14 tuincentra in het verzorgingsgebied gevestigd met een gezamenlijke omvang van 36.744 m² wvo. Gemeente Apeldoorn heeft het ruimste aanbod binnen de regio. In de gemeenten Brummen en Zutphen zijn geen tuincentra gevestigd. Uitgebreide cijfers over het tuincentrumaanbod zijn te vinden in bijlagen 2.1 en 2.2.

In de tuincentra is een aantal landelijke formules aanwezig in het verzorgingsgebied. Intratuin is de voornaamste speler met twee vestigingen (figuur 2.2), waarvan de vestiging op de Voorwaarts (12.500 m² wvo) de grootste is. Ook de Intratuin in Twello is relatief groot (5.500 m² wvo). Verder is Groenrijk met twee vestigingen aanwezig in het verzorgingsgebied en Tuinland met één vestiging in de gemeente Voorst (7.000 m² wvo). Het overig aanbod wordt aangevuld door kleinschaliger aanbod. In gemeente Epe zijn drie tuincentra gevestigd waarvan Groenrijk het grootst is (2.000 m² wvo).

⁴ Voor de leesbaarheid zijn uitsluitend de bouw- en tuinmarkten groter dan 1.500 m² weergegeven op de kaart. In de analyse is het volledig aanbod in de relevante branches meegenomen.

Draagvlakontwikkeling regio

De geprognosticeerde bevolkingsontwikkeling is beperkt. Voor de gemeente Apeldoorn wordt tot 2027 uitgegaan van een lichte groei van het inwonertal tot 161.450. Ook voor de regio wordt uitgegaan van een groei tot 387.830 inwoners in 2027.

Tabel 2.1: actueel inwonertal en prognose⁵

Gemeente	2016	2020	2025	2027*	2030
Apeldoorn	159.051	160.738	161.390	161.450	161.542
Brummen	20.980	20.712	20.452	20.308	20.093
Deventer	98.529	99.866	100.867	101.094	101.435
Epe	32.211	32.365	32.208	32.212	32.219
Voorst	23.911	24.431	24.734	24.923	25.207
Zutphen	46.851	47.793	47.896	47.841	47.759
Totaal regio	380.543	385.905	387.547	387.830	388.255

**Dit is een berekend o.b.v. lineaire ontwikkeling tussen 2025 en 2030*

2.3 Analyse leegstand

Leegstand Apeldoorn

De leegstand in de kern Apeldoorn is beperkt hoger dan gemiddeld in referentieplaatsen⁶. In de kern Apeldoorn staan 158 panden leeg met een totale omvang van 36.000 m² wvo. Dit komt neer op een leegstandspercentage in verkooppunten 9,9% en in oppervlak 8,7%. Voor referentieplaatsen bedragen deze cijfers respectievelijk 7,0% en 7,9%⁷.

Grootschalige bouw-/tuinmarkten vestigen zich doorgaans op perifere locaties, omdat ze niet inpasbaar zijn in centrumgebieden. Bijlage 2.3 geeft inzicht in leegstand uitgesplitst naar type winkelgebied. De leegstand in reguliere centra is zowel in aantal panden als in omvang forser dan in perifere gebieden. Deze leegstand is echter ongeschikt voor inpasping van een grootschalige bouw-/tuinmarkt, omdat in die gebieden niet kan worden voldaan aan de eisen omtrent winkelopzet (grootschalige omvang, efficiënte indeling, geen verdieping), parkeerbehoefte, bereikbaarheid en ontsluiting/verkeersafwikkeling. Op perifere locaties is slechts in beperkte mate sprake van structurele leegstand.

⁵ CBS statline, kerncijfers wijken en buurten, ABF Research Primos Prognose, 2015

⁶ Door de leegstand op kernniveau te analyseren kan een gewogen vergelijking worden gemaakt met andere kernen die vergelijkbaar zijn qua inwonertal. In de vergelijking zijn alle plaatsen in Nederland met 100.000-175.000 inwoners meegenomen.

⁷ Locatus Retailverkenner peildatum, december 2016, waarbij de leegstand is bepaald aan de hand van de Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1. Aanvang/frictie (minder dan 1 jaar leeg), Langdurig (1 tot 2 jaar leeg), Structureel (meer dan 3 jaar leeg).

Bijlage 2.4 geeft een overzicht van de 20 grootste leegstaande winkelpanden in de gemeente Apeldoorn (stand per december 2016). Het merendeel van de panden ligt (buiten de reguliere winkelcentra) verspreid of op perifere concentraties. Geen van deze panden is qua omvang groot genoeg om het beoogd initiatief te huisvesten. Ook is gekeken naar de leegstand in de dorpen behorend tot de gemeente Apeldoorn. Hier heeft het grootste pand, gelegen aan het Kanaal Zuid in Lieren, een omvang heeft van 693 m² wvo.

Tabel 2.2: Leegstaande winkelpanden (> 1.500 m² wvo) op perifere locaties Apeldoorn (Locatus, december 2016)

Straat	Nr	M ² wvo	Winkelgebieds- type	Soort leegstand	Bestemmingsplan	Bouwmarkt of tuincentrum mogelijk?
Vlijtseweg	74	3.250	Verspreide bewin- keling	Aanvang/Frictie	Kanaalzone 2011	ja
Kayersdijk	7	2.375	Verspreide bewin- keling	Structureel	Kanaalzone Zuid- Kayersmolen 2012	nee
De Voor- waarts	41	1.750	Perifere concentra- tie	Aanvang/Frictie	De Voorwaarts, 2012	Ja

Bovenstaande tabel geeft de vier leegstaande panden van 1.500 m² wvo of groter weer op perifere locaties. Er zijn twee leegstaande perifere locaties waar een bouwmarkt bestemmingsplanmatig mogelijk is (en een locatie voor een tuincentrum). Deze panden zijn wat omvang betreft echter te beperkt voor het beoogde initiatief van Hornbach. BRO acht de kans dat op één van deze twee locaties een bouwmarkt en/of tuincentrum zal vestigen erg klein. Niet alleen vanwege de matige locatie-kwaliteiten is vestiging van een reguliere bouwmarkt of tuincentrum onwaarschijnlijk, maar ook omdat de markt voor reguliere bouwmarkten en tuincentra redelijk verzadigd is. Van de meeste landelijke formules zijn namelijk reeds één of meerdere vestigingen aanwezig in het relevante verzorgingsgebied.

Relevante leegstand regio

In tabel 2.3 zijn de leegstaande winkelpanden weergegeven groter dan 1.500 m² wvo in het overige deel van het verzorgingsgebied (buiten Apeldoorn). Het betreft 4 locaties – allen in Deventer en allen op een perifere winkelconcentratie of verspreid gelegen. Om de volgende redenen is geen van deze locaties geschikt voor inpassing van het concept van Hornbach:

- op de locatie Sollingenstraat 2 is geen bouwmarkt of tuincentrum toegestaan;
- op de locatie Weseperstraat 7 is uitsluitend een bouwmarkt toegestaan (geen tuincentrum);
- de locatie Hannoverstraat 5 is te klein voor inpassing van het concept;
- tot slot is er de locatie Essenstaat 35 met een oppervlak van 15.651 m² wvo. Ondanks de ruime omvang, is de locatie ongeschikt voor inpassing van Hornbach:

- het winkelloppervlak bevindt zich op twee verdiepingen, hetgeen onwenselijk is voor een grootschalige bouw-/tuinmarkt;
- het grondoppervlak van de bebouwing is circa 9.500 m², hetgeen onvoldoende is voor inpassingen van een grootschalige bouw-/tuinmarkt met drive in – zelfs na sloop en herontwikkeling;
- het pand heeft een korte voorgevel en het grootste gedeelte van het winkelpand is 'naar achteren' gesitueerd. Dit is een onwenselijke winkelopzet voor Hornbach, omdat de langgerekte winkelopzet efficiënt winkelen in de weg staat;
- het pand beschikt nauwelijks over een eigen parkeergelegenheid. Parkeren geschiedt vooral op een langgerekt parkeerterrein voor de ingang dat wordt gedeeld met de overige winkels in het gebied. Hierdoor kan Hornbach niet goed voldoen aan de eigen eisen omtrent parkeren.

Tabel 2.3: Leegstaande winkelpanden (> 1.500 m² wvo) in relevant verzorgingsgebied (buiten Apeldoorn) (Locatus, december 2016)

Plaats, straat	Nr	M ² wvo	Winkelgebieds-type	Soort leegstand	Bestemmingsplan	Bouwmarkt of tuincentrum mogelijk?
Deventer, Hanno-verstraat	5	3.352	Perifere concentratie	Aanvang/Frictie	Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord (2013)	ja
Deventer, Essenstraat	35	15.651	Perifere concentratie	Structureel	Bergweide, Kloosterlanden - Hanzepark, Veenoord (2013)	ja
Deventer, Solingenstraat	2	2.000	Verspreide bewinning	Aanvang/Frictie	Digitalisering analoge bestemmingsplannen (2016)	nee
Deventer, Weseperstraat	7	2.144	Verspreide bewinning	Langdurig	Voorstad-Oost / Rielerenk (2012)	bouwmarkt: ja / tuincentrum: nee

Van de vier genoemde leegstaande panden is het onwaarschijnlijk dat zich er een bouwmarkt (met tuincentrum) zal vestigen. Er liggen in Deventer reeds meerdere bouwmarkten van uiteenlopende formules – vaak in de directe omgeving van de leegstaande panden. Hierdoor is het draagvlak voor nieuwe reguliere bouwmarkten gering. Ook zijn de leegstaande panden relatief klein, waardoor een nieuwe, kleine bouwmarkt weinig nieuws brengt binnen de markt.

2.4 Planinitiatieven

In de leegstandsanalyse is het van belang relevante planinitiatieven mee te wegen. In deze paragraaf worden daarom de initiatieven voor detailhandelsontwikkeling in het verzorgingsgebied geanalyseerd, want mogelijk zijn er reeds andere reeds vaststaande plannen in de regio voor de nieuwvestiging of uitbreiding van doe-het-zelfzaken of tuincentra.

Tabel 2.3: Initiatieven voor detailhandelsontwikkeling

Gemeente	Planinitiatief
Apeldoorn	In het vernieuwde stadsdeelhart Anklaar komt ruimte voor 16.000 m ² aan winkels en dienstverlening en daarboven circa 150 appartementen. Het plan is hard en de bouw is begonnen. De oplevering staat gepland in de eerste helft van 2018 ⁸ . Er is nog geen brancheringsprogramma bekend, maar het betreft een regulier winkelcentrum. De planontwikkeling voor Retailpark de Voorwaarts loopt. Hier is perifere en grootschalige detailhandel voorzien. Supermarktketen Coop wil investeren in het nabij De Voorwaarts gelegen winkelcentrum Gildenhof. Het betreft een zacht plan.
Brummen	-
Deventer	Bouw van woonwijk Steenbrugge is begonnen. In het oostelijke deel van Deventer worden circa 400 woningen gebouwd. Het bestuur van Runshoppingcentrum de Snipperling in Deventer is aan het lobbyen voor de verruiming van grootschalige detailhandel (zoals de formule Action) op het terrein.
Epe	In Epe wordt Retail Park Epe afgerond. Er is nog een perceel uit te geven van circa 3.200 m ² bvo. De ontwikkelaar werkt aan een evenwichtige branderig. Aangezien er reeds een bouwmarkt en een tuincentrum op het Retail Park liggen, wordt verwacht dat andersoortige detailhandel, een leisure-voorziening of een bedrijf het perceel zal invullen.
Voorst	-
Zutphen	-

Behalve de ontwikkeling van de Voorwaarts, zijn er geen relevante, harde planinitiatieven waar in de marktberekeningen voor beide branches rekening mee moet worden gehouden. In het navolgende wordt dieper ingegaan op de ontwikkeling van de Voorwaarts.

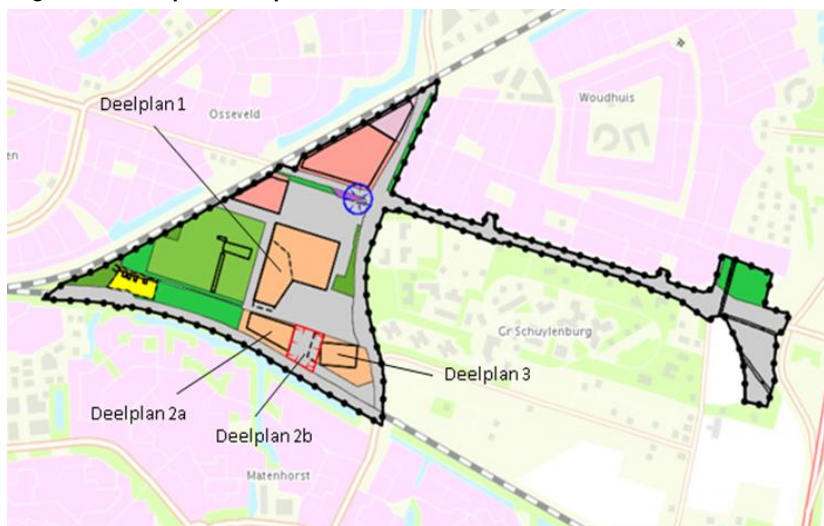
De Voorwaarts (bestemmingsplan: De Voorwaarts, onherroepelijk 2012)

Deelplan 2 voor de Voorwaarts omvat circa 16.000 m² en biedt ruimte voor een uitbreiding van het aanbod van perifere en grootschalige detailhandel. Een deel van deelplan 2 (deelplan 2a) is reeds bestemd en heeft een onherroepelijke status. Deelplan 2b heeft momenteel de 'Enkelbestemming Verkeer', waarop de aanduiding 'wro-zone – wijzi-

⁸ Gemeente Apeldoorn, Stadsdeelhart Anklaar, geciteerd 4 februari 2016

gingsgebied' van toepassing is. Dit betekent dat de bestemming gewijzigd kan worden naar perifere detailhandel, zoals van toepassing op deelplan 1 en deelplan 2a. In deelplan 2b is circa 6.500 m² + 1.000 m² voorzien. In de bijlage het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Figuur 2.3: Deelplannen op de Voorwaarts



Het braakliggende terrein (deelplan 2a) heeft een bouwvlakomvang van circa 8.600 m² en heeft de bestemming 'gemend-1' en is aangewezen voor o.a. perifere detailhandel. Niet toegestane branches zijn: detailhandel in modische artikelen zoals schoenen en kleding (met uitzondering van sportkleding en -schoeisel en werkkleding en -schoeisel); detailhandel in dagelijkse artikelen; een warenhuis; detailhandel in hobby, boeken, stripboeken, kantoorartikelen, posters, kaarten en inktvullers; detailhandel in huishoudelijke en luxe- artikelen. Er wordt geconcludeerd dat het in theorie bestemmingsplanmatig mogelijk is dat zich binnen deelplan 2a een bouwmarkt of tuincentrum kan vestigen met maximale omvang van circa 8.600 m² bvo. Deelplan 2b is niet bestemd voor detailhandel. Er zijn geen harde plannen bekend wat betreft branchering en programma-invulling van dit gebied.

3. EFFECTEN HORNBAACH

3.1 Uitgangspunten analyse

In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de mogelijke effecten van de realisatie van Hornbach op het bestaande aanbod in de doe-het-zelfbranche en tuincentra en de mogelijke gevolgen (en oplossingen) voor de leegstand. Om de effecten van de vestiging van Hornbach op het verzorgingsgebied te kunnen onderzoeken wordt de omzetclaimbenadering toegepast.

Bevolkingsontwikkeling

De analyse wordt uitgevoerd op het niveau van de gemeente Apeldoorn. In de gemeente Apeldoorn wonen per 1 januari 2016 159.025⁹ inwoners. In 2027 zal het inwonertal naar verwachting groeien naar 161.450 inwoners¹⁰. Met dit aantal zijn de marktberoekeningen opgesteld.

Besteding

Landelijk is de gemiddelde omzet¹¹ per hoofd van de bevolking per jaar als volgt:

- doe-het-zelfbranche: € 206,- (excl. BTW);
- tuincentra : € 69,- (excl. BTW).

Internetbesteding

In de doe-het-zelfbranche is het aandeel aan internetverkoop vooralsnog relatief laag. Wel is in deze branche sprake van ontwikkeling in e-commerce. Zo heeft Bol.com sinds 2013 ook assortiment in gereedschap. Tevens is een aantal bouwmarktorganisaties gestart met internetverkoop gecombineerd met afhaalpunten en/of thuisbezorgen. De huidige internetverkoop in de sector plant en dier (waartoe tuincentra behoren) zijn eveneens beperkt¹². Geconcludeerd wordt dat in beide relevante branches de internetverkoop wel toeneemt, maar dat het effect nog beperkt en naar de toekomst toe onzeker is. Van belang is verder dat de internetverkoop kansen biedt voor 'multi channel'-verkoop, waar ook fysieke winkels van profiteren. Tegelijk zijn andere factoren van grotere invloed op beide branches, zoals het sterke herstel van de woningmarkt¹³ (bronnen Rabobank, ABN AMRO Bank, NVM, CBS etc.), als gevolg waarvan de bestedingen aan doe-het-zelf- en tuinartikelen toenemen. Het CBS meet reeds twee maanden op rij een sterke omzetplus in

⁹ Gemeente Apeldoorn, Apeldoorn in cijfers online, 2016

¹⁰ Primos Prognose, 2016; uitgegaan van lineaire ontwikkeling tussen 2025 en 2030

¹¹ De omvang bestedingen per persoon zijn tot op zekere hoogte inkomensafhankelijk. Indien het inkomensniveau in de gemeente meer dan 5% afwijkt van het landelijke gemiddelde van € 15.100,-, wordt een correctie toegepast op de lokale toonbankbestedingen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen in gemeente Apeldoorn bedraagt € 15.200,- en ligt hiermee 0,7% boven het landelijk gemiddelde. Er vindt geen correctie op de bestedingen plaats.

¹² GfK.nl, Tuinbranche Nederland.

¹³ "Nog nooit zoveel woningen verkocht in een kwartaal", Nu.nl, 07-07-2016

de fysieke winkels van de doe-het-zelfbranche. Zowel in juli als augustus 2016 was de omzet hoger dan in dezelfde maanden vorig jaar¹⁴. De stijging was respectievelijk +5% en +8%. Deze ligt fors boven de omzetsijging van de non-foodsector als geheel. Om deze redenen past BRO per saldo geen correctie toe op de toekomstige toonbankbestedingen.

Omzetherkomst Hornbach

Van belang bij de gehanteerde omzetclaimbenadering is de verdeling van de herkomst van de omzet naar deel van het verzorgingsgebied. Uit kennis en ervaring met grootschalige bouw- en tuinmarkten in Nederland wordt de volgende globale omzetverdeling aangehouden (tabel 3.1).

Tabel 3.1: Globale omzetverdeling grootschalige bouw- en tuinmarkt naar gebied

	aandeel
Gemeente Apeldoorn	50%
Overig verzorgingsgebied	50%
Totaal	100%

Oppervlaktes beoogde Hornbach

De analyse wordt uitgevoerd voor de maximale planologische invulling voor beide branches afzonderlijk. In het uiteindelijk te realiseren bouwplan zal de verdeling van de oppervlaktes hoe dan ook anders liggen, omdat beide maxima nooit samen gerealiseerd kunnen worden, vanwege de maximale bouwmogelijkheden, zijnde 15.935 m² bvo. De detailhandel mag gerealiseerd worden in maximaal één bouwlaag, waardoor – rekening houdend met de benodigde ondersteunende ruimten (kantoren, magazijnen, zagerij, portalen, sociale en technische ruimten) – er voor detailhandelsdoeleinden maximaal 12.750 m² wvo beschikbaar is (15.935 m² bvo X 80%). In de analyse worden de volgende oppervlaktes voor de afzonderlijke branches gehanteerd:

- bouwmarkt: 12.500 m² (inclusief drive-in en ruimte voor buitenverkoop), zijnde 10.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo)¹⁵;
- tuincentrum: 7.000 m² (inclusief ruimte voor buitenverkoop), zijnde 5.000 m² wvo (zie voetnoot).

¹⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/41/detailhandel-zet-meer-om-in-augustus> (CBS, 14-10-2016)

¹⁵ Het winkelvloeroppervlak (wvo) is het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel dat verwarmbaar is en vrij van weersinvloeden. De buitenruimte van alle detailhandel – dus ook van bouwmarkten en tuincentra – wordt niet meegeteld bij het winkelvloeroppervlak. Ook winkeldataleverancier Locatus hanteert deze definitie. Zodoende wordt een eenduidig uitgangspunt voor het oppervlak van een winkel gehanteerd, waardoor winkels onderling goed vergelijkbaar zijn. De eventuele omzet die wordt behaald op de producten die buiten uitgesteld staan wordt meegerekend bij de omzet van de binnenruimte. In de omzet per m² wvo die in de analyses wordt gehanteerd is dan ook altijd de omzet van de buitenruimte verdisconteerd.

3.2 Analyse

De omzetclaim van de beoogde ontwikkeling op de gemeente Apeldoorn is weergegeven in tabel 3.2. Hierbij is rekening gehouden met de verdeling in herkomst van de omzet naar marktgebied.

Tabel 3.2: Omzetclaim Hornbach naar branche in gemeente Apeldoorn

	omvang	omzet per m ² wvo	totale omzet	aandeel gemeente Apeldoorn	
				%	€
doe-het-zelf	10.000	€ 1.460	€ 14.600.000	50%	€ 7.300.000
tuin	5.000	€ 675	€ 3.400.000	50%	€ 1.700.000

Ook de bestaande winkels in de relevante branches in het verzorgingsgebied claimen hun deel van de omzet (tabel 3.3). De recent vastgesteld koopstromen (Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, 2015) in doe-het-zelfbranche in Apeldoorn vormen het uitgangspunt. Deze zijn vastgesteld op niveau van de kern Apeldoorn, maar er wordt van uitgegaan dat de koopstromen op kernniveau ook gelden voor de gehele gemeente. Ten eerste omdat 90% van de inwoners van de gemeente in de kern Apeldoorn woont en ten tweede omdat 97% van het doe-het-zelfaanbod van de gemeente zich in de kern Apeldoorn bevindt. Voor tuincentra worden de koopstromen alleen weergegeven voor de gehele sector plant & dier (bestaande uit onder meer bloemisterijen, dierenspecialzaken en tuincentra). Er wordt van uitgegaan dat tuincentra een grotere regio bedienen dan het overige, kleinschalige winkelaanbod in deze sector, waardoor de aandeel van de omzet uit de eigen gemeente voor tuincentra lager ligt dan voor de gehele sector en uitkomt op 75% (in plaats van 86%).

Tabel 3.3: Omzetclaim aanbod in relevante branches in de gemeente Apeldoorn (exclusief Hornbach)

	m ² wvo kern Apeldoorn	omzet per m ² wvo	totale omzet	aandeel kern Apeldoorn	
				%	€
doe-het-zelf	26.405	€ 1.460 ¹⁶	€ 38.600.000	82%	€ 31.700.000
tuincentrum	17.919	€ 675	€ 12.100.000	75%	€ 9.100.000

Het totale bestedingspotentieel in de gemeente Apeldoorn is berekend voor de komende periode – tot 2027 (tabel 3.4). Hierbij is de besteding per persoon per jaar in de doe-het-zelfbranche (€ 206,-) en in de tuinbranche (€ 69,-) vermenigvuldigd met het aantal inwoners. Tevens is rekening gehouden met de koopkrachtbinding van inwoners van dit deel van het verzorgingsgebied aan het 'eigen' winkelaanbod.

¹⁶ De omzet per m² wvo van bouwmarkten en winkels in algemeen doe-het-zelf-assortiment is aangehouden, omdat 95% van het doe-het-zelfaanbod in de gemeente Apeldoorn uit deze winkelvormen bestaat.

Tabel 3.4: Bestedingspotentieel kern Apeldoorn

	besteding	koopkrachtbinding	huidig	2027
Inwoners gemeente Apeldoorn			159.025	161.450
doe-het-zelf	€ 206	98%	€ 32.100.000	€ 32.600.000
tuin	€ 69	95%	€ 10.400.000	€ 10.600.000

Uit het bovenstaande volgt dat de beperkte groei van het inwonertal in het verzorgingsgebied slechts een kleine invloed heeft op de omvang van het bestedingspotentieel. Om te beoordelen wat het omzeteffect van de beoogde ontwikkeling is, is in tabel 3.5 een saldobenadering toegepast voor de marktomstandigheden en in 2027.

Tabel 3.5 Saldo bestedingen en omzetclaim totaal aanbod (incl. Hornbach) in relevante branches in de gemeente Apeldoorn (de verwachting voor 2027)

	bestedingen	omzetclaim totaal	
		aanbod	verschil
doe-het-zelf	€ 32.600.000	€ 39.000.000	-€ 6.400.000
tuincentra	€ 10.600.000	€ 10.800.000	-€ 200.000

Effectanalyse tuincentra in Apeldoorn

Uit bovenstaande saldobenadering volgt dat de tuincentra € 200.000,- per jaar meer omzet zouden hebben bij gemiddeld functioneren dan er besteed wordt in het verzorgingsgebied. Dit is een verschil van 1,9% ten opzichte van de gemiddelde situatie. Bij een dergelijk beperkt verschil zullen de tuincentra in de gemeente Apeldoorn, inclusief de beoogde ontwikkeling, voldoende omzet kunnen behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Hierdoor hoeven in beginsel geen tuincentra de deuren te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Uiteraard wijzigen de concurrentieverhoudingen, maar het kleinschalige winkelaanbod in tuincentra in de kern Apeldoorn heeft voldoende mogelijkheden daarop te reageren door middel van specialisatie, service en nabijheid van de klanten.

Effectanalyse doe-het-zelf in Apeldoorn

Op basis van de omzetclaimbenadering wordt geconcludeerd dat na realisatie van Hornbach het aanbod in de doe-het-zelfbranche groter wordt dan passend bij het potentieel aan bestedingen in de gemeente Apeldoorn. In 2027 zal het bestedingspotentieel circa € 6,4 mln. kleiner zijn dan de omzet die de volledige doe-het-zelfbranche (inclusief Hornbach) gemiddeld nodig heeft voor economisch-duurzaam functioneren. Dit verschil met het gemiddelde hoeft er om de volgende redenen niet direct toe te leiden dat de winkels in de doe-het-zelfbranche in het relevante verzorgingsgebied niet meer economisch-duurzaam kunnen functioneren.

- In de tabellen wordt er gerekend met een landelijke gemiddelde omzet per m² die in lokale omstandigheden kan afwijken (bijvoorbeeld bij lagere huisvestingslasten). Door de voortdurende schaalvergroting in de doe-het-zelfbranche wordt dezelfde

omzet over een steeds groter oppervlak verdeeld. Hierdoor neemt als vanzelf de omzet per m² in regio's af. Dit is desondanks acceptabel voor de winkels, omdat de totale omzet 'onder aan de streep' doorgaans toeneemt.

- Deze omzetverdunding in de bouwmarktbranche zal ook deels bij Hornbach zelf terecht komen en dus niet alleen bij het gevestigd aanbod.
- Winkels hebben verschillende methoden om voldoende winst te kunnen blijven maken bij veranderende marktomstandigheden. Hierbij moet gedacht worden aan inkoopbeleid, openingstijden, personeelsbeleid, specialisatie / verbreding / verschuiving in het assortiment, andere doelgroep (bijvoorbeeld professionals).
- Opgemerkt wordt dat in de analyse geen rekening is gehouden met het sterke herstel van de woningmarkt, waardoor ook de bestedingen aan doe-het-zelf- en tuinproducten (zullen) stijgen (doe-het-zelfwinkels hadden in juli/augustus 2016 +5%/+8% omzet ten opzichte van dezelfde maanden in 2015; CBS, 2016). Hiervan profiteren alle aanbieders in de markt.
- Tot slot heeft de komst van Hornbach in geen van de bestaande marktgebieden van dit bedrijf tot gevolg gehad dat de markt voor bouwmarkten verstoord werd. In bijlage 4 is te zien dat er doorgaans juist geïnvesteerd wordt door bouwmarkten in een regio om de concurrentie met Hornbach aan te gaan.

Ondanks bovenstaande constatering, zal er enig omzeteffect kunnen voordoen bij het gevestigd aanbod, daarom wordt paragraaf 3.3 een effectanalyse uitgewerkt voor de bouwmarktbranche.

Beoogde ontwikkeling heeft geen wezenlijk effect op speciaalzaken

Het bovengenoemde omzeteffect is het gevolg van de beoogde ontwikkeling van een grootschalige *bouwmarkt*. Er wordt vanuit gegaan dat een dergelijke ontwikkeling met name concurreert met de andere *bouwmarkten* in het verzorgingsgebied. De concurrentieverhoudingen voor het overige, specialistische doe-het-zelfaanbod verandert slechts beperkt, omdat de speciaalzaken op het gebied van nabijheid van de klanten, persoonlijke service, specialistisch productaanbod/-kennis en aanvullende diensten (installatie, reparatie) grotendeels complementair zijn en blijven aan bouwmarkten. De speciaalzaken kunnen nu reeds concurreren met de 12 relatief grote bouwmarkten (> 1.500 m² vvo) in het relevante verzorgingsgebied. Redenerend vanuit de concurrentieverhoudingen tussen bouwmarkten en speciaalzaken zorgt de komst van een 13^e bouwmarkt slecht voor een beperkte verschuiving. Het productaanbod van een grootschalige bouwmarkt is weliswaar fors groter dan van een reguliere bouwmarkt, maar de zeer grootschalige omvang van de winkel werkt als een drempel voor de consument die op zoek is naar een specifiek product en/of specifieke, persoonlijke service.

Verder wordt opgemerkt dat de afname van het aantal speciaalzaken in de doe-het-zelfbranche hoofdzakelijk een autonoom proces is. Dit proces wordt voor een groot deel aangestuurd door twee factoren:

1. De populatie ondernemers in de speciaalzaken vergrijst. Deze ondernemers hebben te maken met een gebrek aan opvolging, waardoor de speciaalzaak wordt gesloten

en niet wordt voortgezet na pensionering van de ondernemer.

2. Een aantal ondernemers specialiseert zich in de verkoop aan professionals, waarbij de particuliere verkoop ondergeschikt wordt. Dat genereert een stabielere inkomstenbron, omdat de professional – door ervaringen in de dagelijkse praktijk – de kwaliteit van het specialistische productaanbod beter op waarde weet te schatten.

Eventueel kan de komst van een nieuwe bouwmarkt in een marktgebied het bovenstaande autonome proces enigszins versnellen, maar feit blijft dat de onderliggende oorzaken dieper liggen en dat de ontwikkelingen in bouwmarkten daar slechts een zijdelingse factor in zijn.

Tot slot wordt opgemerkt dat de komst van een nieuwe grootschalige bouw-/tuinmarkt – met een zeer ruim assortiment en een aantrekkelijke prijsstelling – kan zorgen voor een opleving van het doe-het-zelfen in een regio. Klussen die uitgesteld werden worden dan alsnog opgepakt. Hierbij kopen consumenten de 'bulk' bij de bouwmarkt, maar voor specialistisch productaanbod en service zal een deel van de consumenten uitwijken naar de speciaalzaak (vaak om-de-hoek), waardoor de speciaalzaak profiteert van de vernieuwing in de markt door de komst van een grootschalige bouw-/tuinmarkt.

3.3 Effectanalyse bij planologisch maximum omvang bouwmarkt

De gemiddelde omzet per m² voor bouwmarkten is € 1.460,-, waardoor het verschil van € 7,0 mln. neerkomt op de omzet van circa 4.400 m² wvo in deze branche (€ 6.400.000 / € 1.460). Dit betekent een zogenaamd 'overaanbod' van 4.400 m² wvo. Bij realisatie van het planologisch maximum is dit deel van het aanbod niet meer rendabel en zal het moeten sluiten. Aangezien de onderlinge concurrentie vooral tussen de bouwmarkten plaatsvindt, is het bij realisatie van het planologisch maximum mogelijk dat een bouwmarkt van maximaal 4.400 m² wvo de deuren moet sluiten.

Naar alle waarschijnlijkheid zal het te verwachten omzeteffect zich spreiden over alle bouwmarkten. Door een aantal factoren is het echter mogelijk dat dit omzeteffect zich op één of meerdere bouwmarkten concentreert. Om hierin inzicht te verkrijgen is de navolgende effecten-risicoanalyse gemaakt op basis van de factoren omvang, profilering ten opzichte van Hornbach, locatie en ligging ten opzichte van Hornbach. De gehanteerde factoren en de conclusies in tabel 3.6 dienen als indicatie en zijn geen hard gegeven.

Het potentieel omzetrisico is als volgt beredeneerd:

- Omvang: bouwmarkten met een omvang groter dan 4.800 m² wvo worden als neutraal gekenmerkt vanwege een eveneens ruime assortimentskeuze. Bouwmarkten met een kleine omvang hebben een minder gunstige positie, omdat de kans bestaat dat ze vanwege het beperkte assortiment door de consument worden overgeslagen ten faveure van grotere bouwmarkten.

- Profilering: Karwei en Kluswijs zijn in relatief grote mate onderscheidend ten opzichte van Hornbach. Deze bouwmarkten spreken een andere doelgroep aan. De doelgroep van Gamma komt het meest overeen met Hornbach en deze formule heeft daarom het meeste omzetriscico.
- Locatie/bereikbaarheid: Vanwege de ligging van alle bouwmarkten aan de ring van Apeldoorn zijn deze goed (Praxis) tot zeer goed (overige bouwmarkten) bereikbaar. Deze bouwmarkten zijn daarnaast goed ontsloten aan de snelwegen A50 en A1. Hierdoor ontstaat een neutrale tot gunstige uitgangspositie.
- Ligging ten opzichte van Hornbach: Hoewel Kluswijs qua afstand het dichtstbij ligt, ligt de iets verder gelegen Praxis het meest ongunstig ten opzichte van Hornbach. Dit is te verklaren door het type bouwmarkt. De kleinschalige Kluswijs zal naar verwachting juist profiteren van synergie-effecten in tegenstelling tot Praxis. Locatie Brouwersmolen in het westen van Apeldoorn heeft de meest gunstige uitgangspositie ten opzichte van Hornbach. De aldaar gelegen bouwmarkten (Gamma en Karwei) liggen ten opzichte van Hornbach het verste weg. Deze zijn dan ook de eerste keuze voor de grote groep consumenten die aan de westzijde van Apeldoorn wonen.

Tabel 3.6: Potentieel omzetriscico bouwmarkten, uitgaande van realisatie planologisch maximum omvang bouwmarkt

	Formule	Locatie	Omvang	Profilering t.o.v. Hornbach	Locatie / (regionale) bereikbaarheid	Ligging t.o.v. Hornbach
A	Karwei	Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord	5.653 m ² wvo			
B	Praxis	Kayersmolen-Noord	5.000 m ² wvo			
C	Gamma	Brouwersmolen-Zuid	4.850 m ² wvo			
D	Gamma	Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord	4.410 m ² wvo			
E	Karwei	Brouwersmolen-Noord	2.500 m ² wvo			
F	Kluswijs	Rietveld	1.150 m ² wvo			

Toelichting bij gehanteerde kleuren:

	Gunstig
	Neutraal
	Ongunstig

Bij realisatie van het planologisch maximum ligt het hoogste risico op omzeteffecten naar verwachting met name bij de **Praxis op Kayersmolen Noord (B)** en/of de **Gamma op bedrijvenpark Apeldoorn-Noord (D)**. Navolgend worden deze beide als **risicopanden** bestempeld. Het risicoprofiel van Gamma op Brouwersmolen-Zuid is neutraal. Tot slot is de positie van Karwei (Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord), Karwei (Brouwersmolen Noord) en Kluswij (Rietveld) gunstig ten aanzien van de omzetontwikkeling na de komst van Hornbach.

Toekomstige gebruiksmogelijkheden risicopanden

Bijlage 2.6 geeft een overzicht van het detailhandelsaanbod en de leegstand in de omgeving van alle bouwmarkten. Te zien is dat er nauwelijks sprake van leegstand. Bedrijventerrein Apeldoorn-Noord, Rietveld en Brouwersmolen kennen helemaal geen leegstand. Op de locatie Kayersdijk staat slechts één pand leeg. Het betreft respectievelijk aanvangsleegstand (> 1 jaar). Bijlage 2.7 geeft een uiteenzetting van de bestemmingsplanmogelijkheden per risicopand. In tabel 3.7 is een samenvatting opgenomen van de omstandigheden per risicopand uitgaande van realisatie van het planologisch maximum.

Voor beide risicopanden zijn bestemmingsplanmatig mogelijkheden voor eventuele herinvulling met een bouwmarkt of detailhandel in zogenaamde ABC-goederen. Daarnaast staan de bouwkundige aspecten (efficiënte 'dozenbouw') van een bouwmarkt herontwikkeling naar een bedrijf in beginsel niet in de weg. Zoals eerder aangehaald, zijn alle locaties goed tot zeer goed bereikbaar. Uit het gegeven dat de leegstand rondom de risicopanden zeer klein is wordt geconcludeerd dat het eventueel leegkomen van één pand in deze gebieden, niet tot een zodanige leegstand leidt dat dit in ruimtelijke zin onaanvaardbaar is.

Tabel 3.7: Conclusie risicopanden

Formule	Locatie	Belangrijkste factoren t.o.v. Hornbach	Potentieel omzetrisico	Herinvullingsmogelijkheden
Praxis	Kayersmolen-Noord	Koopkrachtafvloeiing grootst (vergelijkbaar assortiment en korte afstand)	Ongunstig	Bestemmingsplanmatig: bouwmarkt, detailhandel auto's, motoren, boten, caravans en machinerieën ten behoeve van bedrijven of herontwikkeling bedrijf. Goed uitgangspunt bouwkundig aspecten (efficiënte dozenbouw).
Gamma	Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord	Koopkrachtafvloeiing (profilering, omvang aanbod)	Ongunstig	Bestemmingsplanmatig: bouwmarkt, detailhandel auto's, motoren, boten, caravans en machinerieën ten behoeve van bedrijven of herontwikkeling bedrijf. Goed uitgangspunt bouwkundig aspecten (efficiënte dozenbouw).

Conclusie effectanalyse realisatie planologisch maximum omvang bouwmarkt

Bij realisatie van de planologisch maximum omvang van de bouwmarkt is er kans op sluiting van één bouwmarkt (van maximaal 4.400 m² wvo) in de kern Apeldoorn. Mocht hiervan sprake zijn dan blijft er – met uitzondering van Praxis – binnen de gemeente van alle reeds aanwezige bouwmarktformules minstens één vestiging over. Wanneer we niet uitgaan van de maximale planologische invulling, maar bij de representatieve invulling (uitgaande van het bouwplan) bedraagt het 'overaanbod' slechts 2.400 m² wvo (zie onderstaand tekstkader). Beide risicopanden zijn groter dan dit metrage, waardoor het eventuele omzeteffect van de ontwikkeling beperkt zal zijn en sluiting ervan onwaarschijnlijk wordt.

Representatieve invulling (uitgaande van het bouwplan):

Gebaseerd op het bestedingspotentieel en de omzetclaim voor de doe-het-zelfbranche geeft realisatie van de planologisch maximum omvang van de bouwmarkt een 'overaanbod' van 4.400 m² wvo in de kern Apeldoorn. Deze analyse is uitgevoerd voor de maximale planologische invulling (10.000 m² wvo). In het bouwplan van het bouwmarktdeel, zijnde de representatieve invulling, wordt (momenteel) uitgegaan van een oppervlak van 8.000 m² wvo. Dat betekent dat het **eigenlijk 'overaanbod' 2.400 m² wvo** (= 4.400 – 2.000 m²) bedraagt.

Tot slot wordt opgemerkt dat de consumenten de beschikking krijgen over een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum. Een winkelvorm die momenteel ontbreekt in het gebied. Verder wordt verwacht dat een eventueel vrijkomende locatie niet langdurig leeg zal staan. Overigens is het in Nederland nog niet voorgekomen dat er een bouwmarkt moest sluiten als direct gevolg van de komst van Hornbach. In bijlage 4 is te zien dat er doorgaans juist geïnvesteerd wordt door bouwmarkten in een regio om de concurrentie met Hornbach aan te gaan. De beoogde ontwikkeling is daarom aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Analyse bij toepassen 5% afwijkingsbevoegdheid

In het voorgaande is de analyse uitgevoerd voor het maximale planologische invulling. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van 5% zou de maximale omvang van de oppervlaktes als volgt worden (zie paragraaf 3.1 voor de omrekenmethode naar wvo):

- bouwmarkt: 10.500 m² wvo (10.000 m² wvo X 1,05);
- tuincentrum: 5.100 m² wvo (5.000 m² wvo X 1,05).

Bij toepassing van deze oppervlaktes wordt de omzetclaim van Hornbach zoals weergegeven in tabel 3.8.

Tabel 3.8: Omzetclaim Hornbach bij toepassen 5% afwijkingsbevoegdheid in kern Apeldoorn

	omvang	omzet per m ² wvo	totale omzet	aandeel kern Apeldoorn	
				%	€
doe-het-zelf	10.500	€ 1.460	€ 15.300.000	50%	€ 7.700.000
tuin	5.100	€ 675	€ 3.400.000	50%	€ 1.700.000

Bij het doorrekenen van deze omzetclaim wordt het omzeteffect van Hornbach op de kern Apeldoorn als weergegeven in tabel 3.9. Hieruit volgt dat in 2027 het bestedingspotentieel circa € 7,0 mln. kleiner zal zijn dan de omzet die de volledige doe-het-zelfbranche (inclusief Hornbach) gemiddeld nodig heeft voor economisch-duurzaam functioneren. De gemiddelde omzet per m² in de doe-het-zelfbranche is € 1.460,-, waardoor het verschil van € 7,0 mln. neerkomt op de omzet van circa 4.800 m² wvo in deze branche (€ 7.000.000 / € 1.460). Dit betekent een zogenaamd 'overaanbod' van 4.800 m² wvo.

Tabel 3.9 Saldo bestedingen en omzetclaim totaal aanbod (incl. Hornbach bij toepassen 10% afwijkingsbevoegdheid) in de kern Apeldoorn (de verwachting voor 2027)

	bestedingen	omzetclaim totaal	
		aanbod	verschil
doe-het-zelf	€ 32.400.000	€ 39.400.000	-€ 7.000.000
tuincentra	€ 10.600.000	€ 10.800.000	-€ 200.000

In het voorgaande was berekend dat het 'overaanbod' bij de maximale planologische invulling 4.400 m² wvo zou bedragen. Het verschil met het overaanbod bij toepassen van de 5% afwijkingsbevoegdheid is zodanig beperkt (400 m² wvo) dat het niet tot andere conclusies in de analyse zou leiden dan eerder in deze paragraaf getrokken.

Daarbij wordt (nogmaals) benadrukt dat alle conclusies betrekking hebben op de realisatie van de planologisch maximum omvang van het bouwmarktdeel. Uitgaande van het bouwplan wordt het te realiseren oppervlak van het bouwmarktdeel van Hornbach fors kleiner (8.000 m² wvo in plaats van 10.500 m² wvo) en zijn er omstandigheden waardoor het effect kleiner is, zoals:

- In de analyse wordt gewerkt met een landelijke gemiddelde omzet per m² die in lokale omstandigheden kan afwijken (bijvoorbeeld bij lagere huisvestingslasten).
- Verder zal 'tekort' verkleind kunnen worden als Hornbach (en de overige doe-het-zelfaanbieders) meer omzet van buiten Apeldoorn weten aan te trekken.
- Doe-het-zelfbedrijven kunnen kosten besparen, waardoor met een lagere omzet nog steeds voldoende winst gemaakt kan worden.
- Er is geen rekening gehouden met op het sterke herstel van de woningmarkt (bronnen Rabobank, ABN AMRO Bank, NVM, CBS etc.), waardoor als gevolg daarvan ook de uitgaven aan doe-het-zelf- en tuinproducten stijgen. Hiervan profiteren alle aanbieders in de markt.
- Tot slot kunnen doe-het-zelfbedrijven zich specialiseren, bijvoorbeeld door het accent te verleggen naar woninginrichting of tuinproducten. Ook kunnen bedrijven zich specialiseren in de verkoop aan professionals, waarbij de particuliere verkoop ondergeschikt wordt. Doorgaans weet de professional – door ervaringen in de dagelijkse praktijk – de kwaliteit van specialistisch productaanbod beter op waarde te schatten.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Begrippenlijst

BVO/WVO

- Bruto verkoop vloeroppervlak: zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.
- Winkelverkoop vloeroppervlak: alleen de voor het publiek toegankelijke ruimten (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

Detailhandel (als activiteit)

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker of verbruiker. Voor de analyse zijn de volgende specifieke vormen van detailhandel relevant:

- Grootschalige detailhandel: hierbij is de omvang van de winkel relevant. In het algemeen is er sprake van grootschalige detailhandel als deze een omvang heeft groter dan 1.500 m² wvo. In sommige gemeenten mogen bepaalde winkelbranches grootschalige vestigingen realiseren op op speciaal daarvoor bestemde concentratielocaties buiten de reguliere winkelgebieden.
- Perifere detailhandel: dit betreft detailhandel die vanwege de aard en/of omvang van de aangeboden producten perifeer (buiten de reguliere winkelgebieden) mag vestigen. In de meeste gemeenten betreft dit een beperkt aantal winkelbranches die vooral volumineuze producten aanbieden. Voor de uitstalling van deze producten realiseert perifere detailhandel vaak grootschalige winkels, maar dit is geen vereiste. Over het algemeen betreft het detailhandel in auto's, boten, caravans, bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen die perifeer mag vestigen. Lokaal beleid kan hiervan afwijken.

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. Groepering daarvan noemt men bestedingsvolumes.

Vloerproductiviteit

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

Koopkrachtbinding

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

Koopkrachtafvloeiing

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

Koopkrachttoevloeiing

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

Bijlage 2: Tabellenboek

Bron van de tabellen uit deze bijlage: Locatus, december 2016

Bijlage 2.1: Tuincentrum aanbod

Naam	Woonplaats	Winkelgebied	Winkelgebiedstypering	Wvo
Intratuin	Apeldoorn	De Voorwaarts	Grootschalige concentratie	12.500
Tuinland	Wilp Gld	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	7.000
Intratuin	Twello	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	5.500
GroenRijk	Epe	Poort van Epe	Buurtcentrum	2.000
Van de Mars	Epe	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	1.700
Tuincentrum XXL	Deventer	Snipperling	Grootschalige concentratie	1.600
GroenRijk Malkenschoten	Apeldoorn	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	1.550
Het Hoogeland	Beekbergen	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	1.514
Brinkman	Wenum Wiesel	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	1.100
Scherling Bloemsierkunst	Ugchelen	Centrum Ugchelen	Kernverzorgend centrum klein	830
G Grave	Bathmen	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	725
De Veluwe	Epe	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	300
Lieren	Lieren	Bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	225
Tuinplant.nl	Uddel	Buiten bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	200

Bijlage 2.2: Bouwmarktaanbod

Naam	Woonplaats	Winkelgebied	Winkelgebiedstypering	Wvo
Karwei	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	Verspreide bewinkeling	5.653
Praxis	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	Verspreide bewinkeling	5.000
Gamma	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	Verspreide bewinkeling	4.850
Gamma	Deventer	Snipperling	Grootschalige concentratie	4.500
Gamma	Apeldoorn	Bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	4.100
Praxis	Deventer	Snipperling	Grootschalige concentratie	4.500
Karwei	Deventer	Bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	3.591
Gamma	Epe	Poort van Epe	Buurtcentrum	3.212
Praxis	Zutphen	Pollaan	Grootschalige concentratie	3.014
Karwei	Zutphen	Bedrijfsterrein	Verspreide bewinkeling	2.996
Gamma	Zutphen	Pollaan	Grootschalige concentratie	2.688
Karwei	Apeldoorn	Europaweg	Grootschalige concentratie	2.500
KlusWijs	Apeldoorn	Woonboulevard Apeldoorn	Grootschalige concentratie	1.150
Multimate Klunder	Twello	Molenstraat Twello	Wijkcentrum klein	1.072
Multimate	Zutphen	Bebouwde kom	Verspreide bewinkeling	913

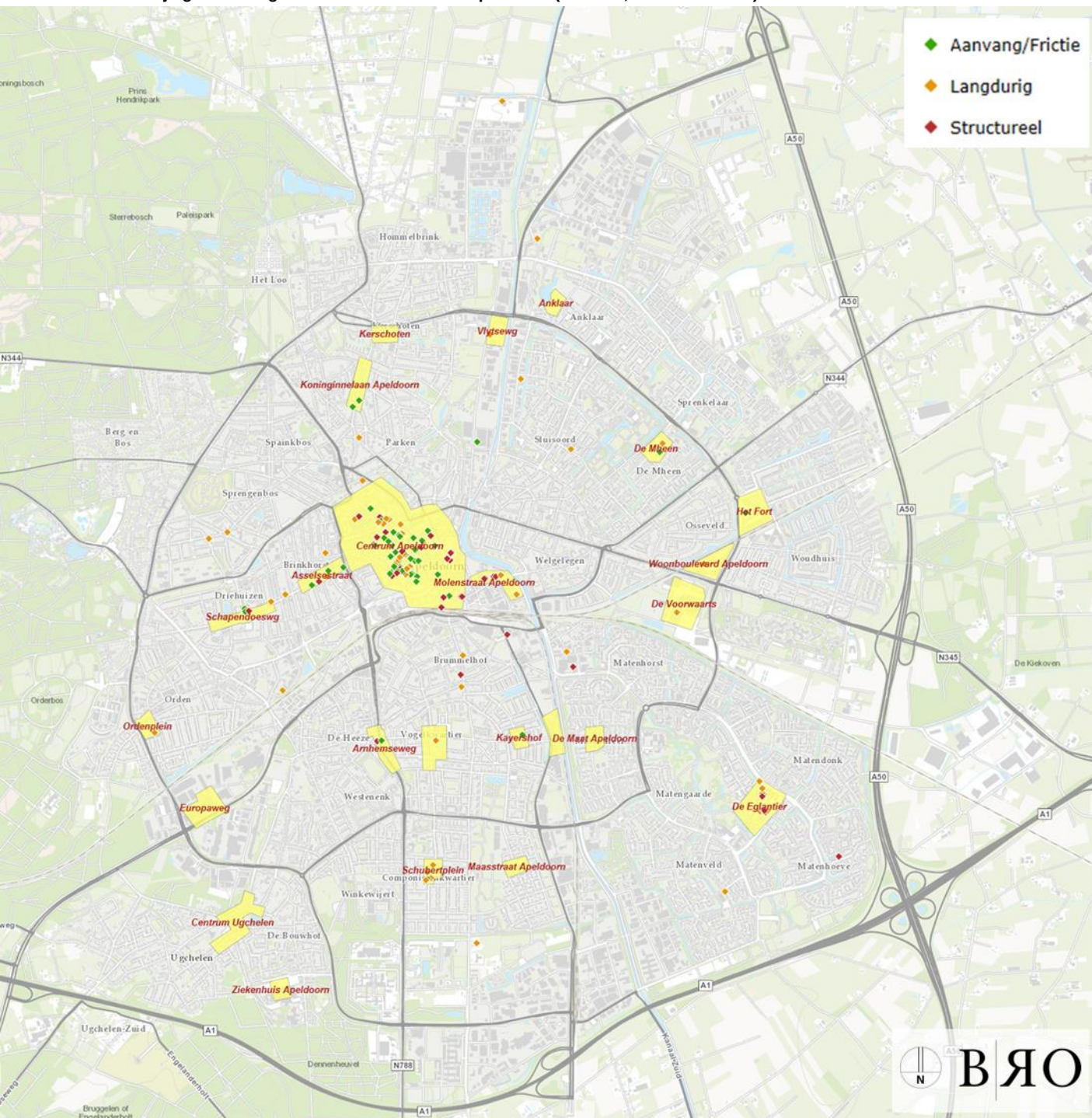
Bijlage 2.3: Leegstand gemeente Apeldoorn naar winkelgebiedstype

	aantal	m2 wvo
Centraal	96	15.134
Ondersteunende winkelcentra	44	7.223
Grootschalige concentratie	3	3.506
Verspreide bewinkeling	26	12.584
Totaal	169	38.447

Bijlage 2.4: 20 grootste leegstaande panden gemeente Apeldoorn

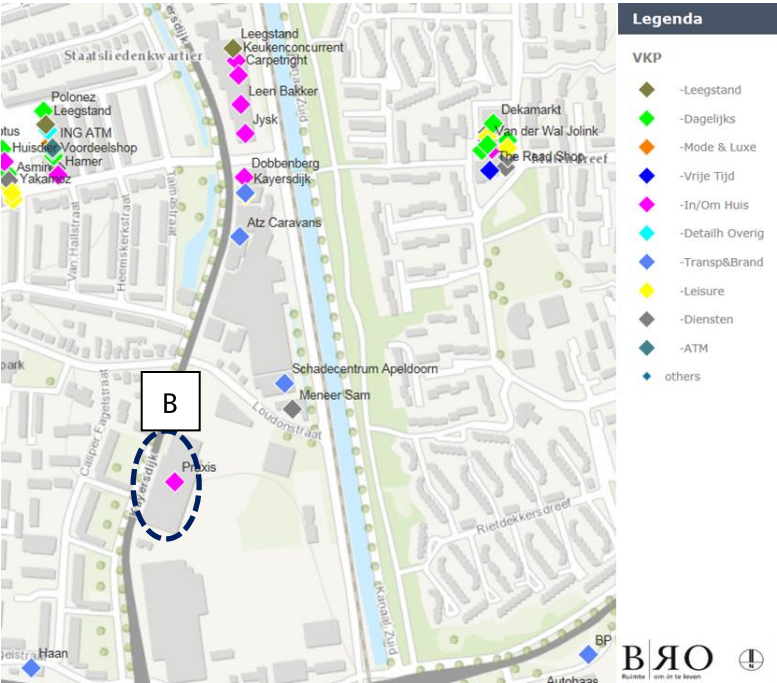
Straat	Nr.	Woonplaats	Winkelgebiedstype	Soort leegstand	wvo
Vlijtseweg	74	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	aanvang/frictie	3.250
Kayersdijk	7	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	structureel	2.375
De Voorwaarts	41	Apeldoorn	De Voorwaarts	langdurig	1.750
Steenbokstraat	45	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	langdurig	1.065
Stadhoudersmolenweg	196	Apeldoorn	Buiten bebouwde kom	langdurig	1.025
Nieuwstraat	283	Apeldoorn	Centrum Apeldoorn	structureel	970
Koningslijn	32	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	langdurig	950
Hofstraat	117	Apeldoorn	Centrum Apeldoorn	aanvang/frictie	882
Oranjerie	351	Apeldoorn	Centrum Apeldoorn	langdurig	750
Ordenplein	116	Apeldoorn	Ordenplein	langdurig	700
Kanaal Zuid	298	Lieren	Buiten bebouwde kom	langdurig	693
Wagenmakershoek	1	Apeldoorn	Bedrijfsterrein	structureel	600
Oude Apeldoornseweg	76	Apeldoorn	Buiten bebouwde kom	langdurig	500
Marktstraat	3	Apeldoorn	Centrum Apeldoorn	langdurig	475
Asselsestraat	192	Apeldoorn	Bebouwde kom	langdurig	463
Asselsestraat	254	Apeldoorn	Schapendoeswg	structureel	450
Molecatenlaan	24	Ugchelen	Centrum Ugchelen	aanvang/frictie	438
Roggestraat	175	Apeldoorn	Centrum Apeldoorn	langdurig	438
Korianderplein	29	Apeldoorn	De Mheen	langdurig	419
Hoofdstraat	186	Apeldoorn	Centrum Apeldoorn	aanvang/frictie	372

Bijlage 2.5: Leegstand naar duur in kern Apeldoorn (Locatus, december 2016)

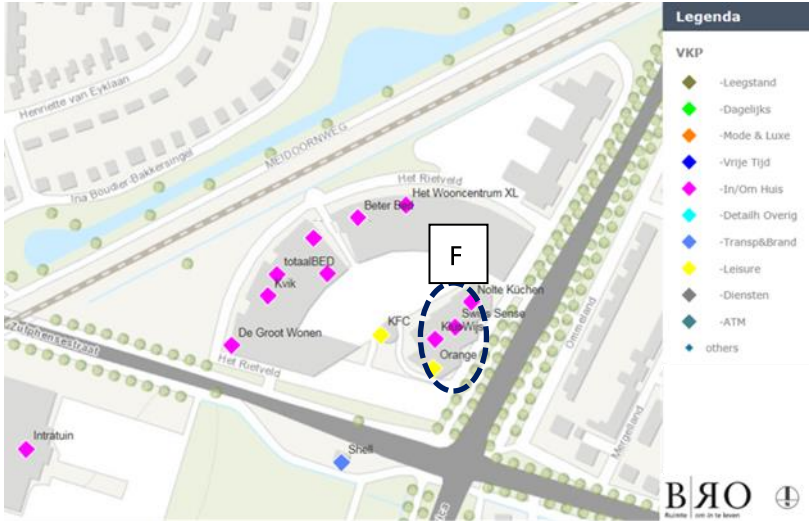


Bijlage 2.6: Detailhandel en leegstand omgeving bouwmarkten Apeldoorn (Locatus, december 2016)

Kaart: Omgeving Praxis Kayersdijk



Kaart: Omgeving Kluswijs, Rietveld



Bijlage 2.7.: Samenvatting bestemmingsplannen risicopanden bouwmarkten

- Ter plaatse van de **Praxis (Kayersdijk 109)**, Kayersmolen-Noord geldt de enkelbestemming 'bedrijventerrein'¹⁷. Bestemmingsplanmatig is het mogelijk hier bedrijven tot en met categorie 4.1 te vestigen. Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van: detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid en industrie, in ter plaatse vervaardigde goederen, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen; detailhandelsbedrijven die zich uitsluitend toeleggen op postorderactiviteiten en/of verkoop via Internet; detailhandel in automobielen, motoren, boten, caravans en machinerieën ten behoeve van bedrijven.
- Ter plaatse van de **Gamma (Boogschutterstraat 10)**, bedrijvenpark Apeldoorn-Noord is de bestemming 'bedrijventerrein' van toepassing. Bestemmingsplanmatig is het mogelijk hier bedrijven tot en met categorie 4.1 te vestigen¹⁸. Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van: detailhandel in volumineuze goederen zoals keukens, sanitair, tegels en dakkapellen, detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse toegelaten bedrijfstypen, mits de detailhandel een functionele relatie heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf en de vloeroppervlakte die voor detailhandel wordt gebruikt niet meer bedraagt dan 10% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100 m².

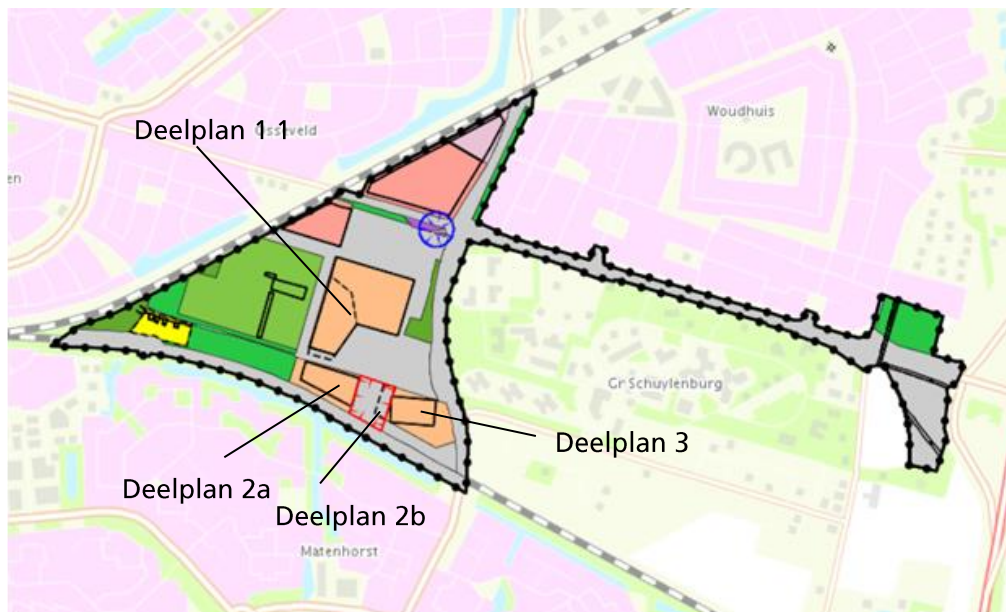
¹⁷ Gemeente Apeldoorn, Bestemmingsplan Kanaalzone Zuid-Kayersmolen, vastgesteld 2012

¹⁸ Gemeente Apeldoorn, bestemmingsplan Sprenkelaar en Anklaar, vastgesteld 2013

Bijlage 3: Bestemmingsplan 'De Voorwaarts'

Het deelplan 2a is reeds bestemd en het deelplan 2b (rood gemarkeerd kader). Dit gebied kan middels de bepaling 'wro-zone – wijzigingsgebied' onder voorwaarden worden gewijzigd naar de bestemming 'Gemengd - 1'. Dit is dezelfde bestemming als deelplan 1 en 2a. Deelplan 3 heeft de bestemming 'Gemengd - 2'. Navolgend zijn voor deze bepalingen de definities, zoals benoemd in het bestemmingsplan, opgenomen.

Figuur 1: Plankaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Definitie 'wro-zone – wijzigingsgebied' zoals genoemd in bestemmingsplan

22.1 Voorwaarden voor wijziging

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in dit artikel mag alleen plaatsvinden mits:

- er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- er geen verkeerskundige belemmeringen zijn;
- er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt.

Voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid naar Detailhandel - Grootschalig geldt als aanvullende voorwaarden dat:

- dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de detailhandelsstructuur, door de initiatiefnemer aan te tonen met een Distributie Planologisch onderzoek;
- de grootschalige detailhandel zoals genoemd onder de bestemming 'Gemengd - 1' gerealiseerd is;

- De niet toegestane detailhandel genoemd onder de bestemming 'Gemengd - 1' op deze wijziging van toepassing is.

Definitie 'Gemengd - 1' zoals genoemd in bestemmingsplan

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en recreatievoorzieningen, congressen en evenementen met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte maximaal 27.000 m² bedraagt en niet meer dan 8.000 zitplaatsen omvatten;
- b. grootschalige detailhandel tot een bruto vloeroppervlakte van ten hoogste 27.300 m², met dien verstande dat niet zijn toegestaan:
 1. detailhandel in modische artikelen zoals schoenen en kleding (met uitzondering van sportkleding en -schoeisel en werkkleding en -schoeisel);
 2. detailhandel in dagelijkse artikelen;
 3. een warenhuis;
 4. detailhandel in hobby, boeken, stripboeken, kantoorartikelen, posters, kaarten en inktvullers;
 5. detailhandel in huishoudelijke en luxe artikelen;
- c. horeca in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten horecatypen voor zover deze een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaken van de toegestane functies en zelfstandige horeca met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte van de zelfstandige horeca niet meer mag bedragen dan 1.200 m²;
- d. kantoren en zakelijke dienstverlening;
- e. maatschappelijke voorzieningen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten maatschappelijke voorzieningen;
- f. leisure;
- g. nutsvoorzieningen;

onder de voorwaarden dat de maximale bruto vloeroppervlakte aan kantoren en zakelijke dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en leisure gezamenlijk niet meer mag bedragen dan 2.200 m² met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

Definitie 'Gemengd - 2' zoals genoemd in bestemmingsplan

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. congressen en evenementen;
- b. kantoren en/of zakelijke dienstverlening met dien verstande dat de totale bruto vloeroppervlakte maximaal 3000 m² mag bedragen;
- c. horeca in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Lijst van toegelaten horecatypen voor zover deze een geïntegreerd en ondergeschikt deel uitmaken van de toegestane functies;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuin en/of erf;

met de daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen.

Bijlage 4: Ontwikkeling aanbod na vestiging Hornbach

Onderhavige rapportage geeft op basis van een modelmatige benadering inzicht in de te verwachten effecten van de realisatie van een grootschalige bouw-/tuinmarkt op de regionale detailhandelsstructuur. Om deze verwachtingen in perspectief te plaatsen wordt navolgend bekeken hoe het aanbod aan bouwmarkten zich heeft ontwikkeld in verzorgingsgebieden waar Hornbach is gevestigd. Hornbach is in Nederland sinds 1997 actief met grootschalige bouw-/tuinmarkten (de firma Bauhaus heeft sinds 2015 één vestiging in Groningen), waardoor deze keten goed als voorbeeld kan dienen voor de analyse.

Vestigingen en verzorgingsgebieden

Hieronder een overzicht van de gerealiseerde vestigingen van Hornbach in Nederland van 1997 tot 2015.

Tabel B4.1: Vestigingen Hornbach Nederland

Plaats	Locatie	Jaar	Omvang in m ² wvo
Zaandam ¹⁹	Grootsch. concentratie Zuiderhout	1997	17.500
Tilburg ²⁰	Grootsch. concentratie Vossenbergh-Oost	1999	9.600
Kerkrade ²¹	Grootsch. concentratie Roda JC Stadion	1999	12.000
Groningen ²²	Verspreide bewinkeling	2002	12.000
Wateringen ²³	Verspreide bewinkeling	2002	9.700
Nieuwegein ²⁴	Grootsch. concentratie Ravenswade	2003	11.300
Alblasserdam ²⁵	Verspreide bewinkeling	2007	9.300
Breda ²⁶	Verspreide bewinkeling	2010	17.500
Nieuwerkerk a/d IJssel ²⁷	Verspreide bewinkeling	2013	16.000

Voor de bepaling van de daarbij behorende verzorgingsgebieden (vermeld in de voetnoten bij de tabel), is uitgegaan van de bepaling zoals gebruikt door Hornbach zelf, te weten een verzorgingsgebied met grofweg 200.000 inwoners binnen 15 minuten reisafstand (per auto).

¹⁹ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Zaanstad, Amsterdam (uitsluitend relevante delen van stadsdelen Westpoort en Noord).

²⁰ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Dongen, Gilze en Rijen, Loon op Zand, Tilburg.

²¹ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld.

²² Verzorgingsgebied: de gemeenten: Groningen, Ten Boer, Winsum.

²³ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Delft, Westland en 's-Gravenhage (uitsluitend zuidelijk deel Den Haag).

²⁴ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Houten, IJsselstein, Nieuwegein, Vianen en Utrecht (uitsluitend wijken Zuidwest (Kanaleneiland) en Zuid).

²⁵ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Alblasserdam, Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Krimpen a/d IJssel, Molenwaard, Papendrecht, Ridderkerk, Sliedrecht, Zwijndrecht.

²⁶ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Oosterhout en Moerdijk (uitsluitend kern Zevenbergen)

²⁷ Verzorgingsgebied: de gemeenten: Zuidplas (sinds 2010), Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Krimpenwaard (sinds 2015), Lansingerland, Rotterdam (uitsluitend wijk Prins Alexander)

Ontwikkeling aanbod bouwmarkten na realisatie Hornbach

Uitsluitend ontwikkeling bouwmarkten meegenomen

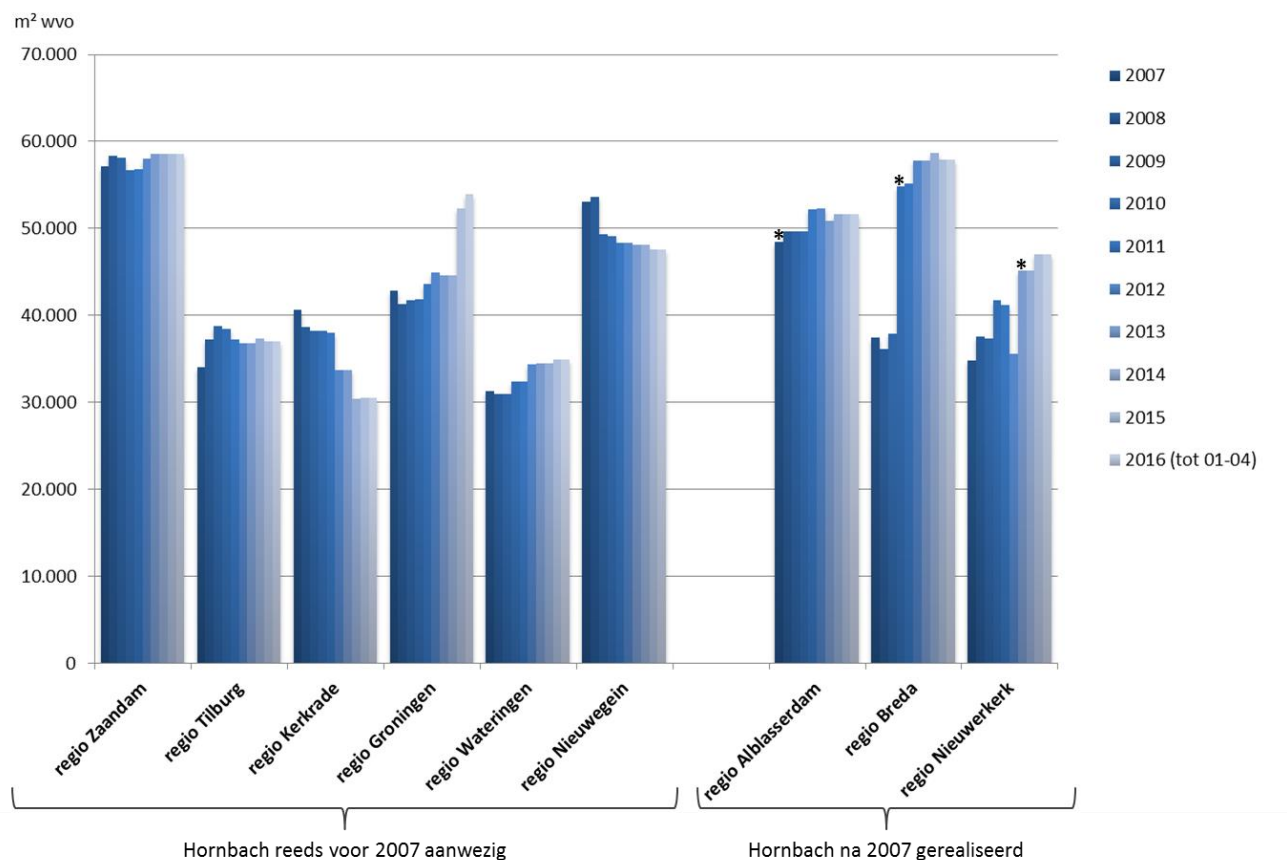
Om de volgende redenen is ervoor gekozen om de weergave van de aanbodontwikkeling te beperken tot bouwmarkten (zie ook het tekstkader in paragraaf 3.2).

- De grootschalige bouwmarkten hebben vooral invloed hebben op de marktomstandigheden van reguliere bouwmarkten, want de speciaalzaken weten met bouwmarkten te concurreren op basis van specialistisch productaanbod, vakkennis en aanvullende service, zoals installatie, onderhoud en reparatie.
- Een deel van de speciaalzaken heeft te kampen met afwezigheid van opvolging, waardoor de afname van het aanbod aan speciaalzaken een autonome oorzaak heeft en niet het directe gevolg is van de komst van een (grootschalige) bouwmarkt. Het meenemen van de speciaalzaken zou daarom een vertekend beeld geven.
- Alle winkels in de doe-het-zelfbranche halen een relatief groot deel van de omzet bij professionals (kleine aannemers, klusbedrijven en ZZP'ers). Uit bedrijfseconomische overwegingen besluit een deel van de speciaalzaken in deze branche om zich daarom te gaan richten op de zakelijke markt (met ondergeschikte verkoop aan consumenten), waardoor deze bedrijven door winkeldataleverancier Locatus doorgaans niet meer gerekend tot de detailhandel, terwijl de bedrijven wel blijven voortbestaan (inclusief verkoop aan particulieren). Het meenemen van dergelijke speciaalzaken zou daarom een vertekend beeld geven.

Aanbodontwikkeling van 2007 tot nu (01-04-2016)

Om het effect van de realisatie van Hornbach op het bestaande bouwmarktaanbod te kunnen analyseren, zijn de jaarlijkse cijfers van Locatus gebruikt omtrent de totale omvang (in m² wvo) van het bouwmarktaanbod in daarbij behorende verzorgingsgebieden. Eenduidige data is beschikbaar vanaf het jaar 2007, waardoor alleen de ontwikkeling tussen 2007 en nu kan worden weergegeven. De resultaten zijn weergegeven in figuur B4.1.

Figuur B4.1: Aanbodontwikkeling²⁸ bouwmarkten in verzorgingsgebieden Hornbach



* Jaar van opening Hornbach

Hoofdzakelijk groei in verzorgingsgebieden waar Hornbach al langer gevestigd is

In de 6 verzorgingsgebieden waar Hornbach reeds langere tijd is gevestigd is in 4 verzorgingsgebieden de omvang van het aanbod tussen 2007 en 2015 toegenomen en in 2 verzorgingsgebieden is omvang in deze periode afgenomen. In de marktgebieden rond Tilburg en Zaandam is sprake van enige schommeling in de omvang van het aanbod, maar daar ligt de omvang in 2015 nog steeds boven de omvang in 2007. De afname van de omvang van het aanbod in Kerkrade zal vooral het gevolg zijn van de algehele afname van het draagvlak in deze krimpregio. In Nieuwegein is de afname met name het gevolg van 'administratieve wijziging': één winkel is zich na 2008 meer op de verkoop van bouwmaterialen (aan niet-particulieren) gaan richten, waardoor deze door dataleverancier Locatus niet meer tot de bouwmarkten wordt gerekend. In algemene zin wordt dan ook geconcludeerd dat de aanwezigheid van Hornbach past in een gezonde winkelmarkt waar ruimte is voor investeringen.

²⁸ In het verzorgingsgebied Nieuwerkerk is de door Locatus *gemeten* omvang van Hornbach in 2015 met terugwerkende kracht toegepast op de jaren 2014 en 2013, want Locatus werkt voor deze jaren met een *geschatte*, grotere oppervlakte.

Uitsluitend groei waar Hornbach recent gevestigd is

In de verzorgingsgebieden waar Hornbach zich na 2007 heeft gevestigd is het totale volume van het aanbod, na realisatie van Hornbach, in alle gevallen, en op structurele basis, hoger gebleven dan ten tijde van de opening. Geconcludeerd wordt dat in geen van de verzorgingsgebieden waar Hornbach recent is gerealiseerd deze ontwikkeling tot gevolg heeft gehad dat het bestaande aanbod is gesloten. Ondanks de veelgehoorde vrees voor vershraling van het bouwmarktaanbod na realisatie van Hornbach, heeft deze dus in werkelijkheid nooit plaatsgevonden.

Cluster- of aanzuigeffecten na realisatie Hornbach

Vaker is het zo dat het totale aanbod niet alleen is gegroeid, maar ook met meer is gegroeid (gemiddeld 3.000/4.000 m² wvo meer) dan men op basis van de pure toevoeging van de Hornbachformule aan de bestaande meters zou verwachten (en zelfs over de crisisjaren heen). Dit beeld komt ook naar voren uit eerder onderzoek van BRO²⁹ naar de aanbodontwikkelingen in bouwmarkten na de opening van de vestiging in Wateringen (2002) (overigens zijn deze cijfers gebaseerd op vergelijking van data uit 2003, 2008 en 2013 voor uitsluitend de vestigingsgemeente). Dit zou kunnen wijzen op het bestaan van cluster- of aanzuigeffecten in de verzorgingsgebieden als gevolg van de realisatie van een Hornbach.

²⁹ BRO (2014). Effecten Hornbach op detailhandelsstructuur

