Duiven, Ruimtelijk-functionele onderbouwing Hornbach Nieuwgraaf

Hornbach Bouwmarkt Nederland BV

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Duiven, Ruimtelijk-functionele onderbouwing Hornbach Nieuwgraaf

Hornbach Nederland BV

Rapportnummer:	211x07327_4
Datum:	28 oktober 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw J. Tijchon
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Nadja Bressers
Trefwoorden:	Duiven, Nieuwgraaf, bouwmarkt, Hornbach, analyse, effecten, Ladder voor Duurzame Verstedelijking
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 7
Beknopte inhoud:	De firma Hornbach is voornemens een grootschalige bouwmarkt annex tuincentrum (incl. drive in) te vestigen op het perifere detailhandelscluster Nieuwgraaf te Duiven. In onderhavig rapport wordt ingegaan op de effecten van dit initiatief op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur in Duiven en omringende gemeenten. Omdat de rapportage mede bedoeld is voor de onderbouwing van het bestemmingsplan, is tevens de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

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

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Achtergrond en vraagstelling 3
1.2 Planinitiatief 3
1.3 Juridisch-planologisch kader 6

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN **11**

3. ONTWIKKELINGSKADERS **15**
3.1 Aanbod doe-het-zelf 15
3.2 Aanbod tuincentra 18
3.3 Leegstand 20
3.4 Trends en ontwikkelingen 21
3.5 Beleidskaders 23
3.6 Plannen en initiatieven 26
3.7 Bevolkingsomvang en -ontwikkeling 26

4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN **29**
4.1 Uitgangspunten 29
4.2 Functioneren en uitbreidingsruimte 32

5. EFFECTEN **35**
5.1 Effecten algemeen 35
5.2 Effecten doe-het-zelf en tuin 35

BIJLAGEN
Bijlage 1: Overzicht van bouwmarktenaanbod in gemeenten met Hornbach
Bijlage 2: Overzicht van doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

De firma Hornbach is voornemens om op een perceel aan de Nieuwgraaf te Duiven een Hornbach Bouwmarkt, tuincentrum, drive in inclusief parkeergelegenheid en aanhorigheden, te vestigen. Op basis van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort Zuid (vastgesteld 27 mei 2013), met de bestemming Bedrijfsdoeleinden is deze ontwikkeling niet mogelijk en dus moet het bestemmingsplan worden herzien. Een belangrijk onderdeel hiervan is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Toepassing van deze Ladder is noodzakelijk omdat er gezien de aard en omvang van het initiatief sprake zal zijn van gemeente-overstijgende effecten.

Sinds 1 oktober 2012 worden bijzondere eisen gesteld aan de toelichting bij bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, die '(…) een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken'. Het betreft de ladder voor duurzame verstedelijking In art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening ('Bro'). Als bestemmingsplannen of omgevingsvergunningen ex art. 2.1 lid 1 sub c Wabo in zo'n ontwikkeling voorzien, moet de toelichting of de ruimtelijke onderbouwing voldoen aan de drie eisen (treden) van de ladder.

De vragen in het kader van de Ladder zijn:

- Wat is de actuele regionale behoefte aan een uitbreiding van het aanbod in de doe-het-zelf en tuinbranche in de vorm van een grootschalige bouw- en tuinmarkt op de beoogde locatie? Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met de effecten van de bevolkingsontwikkeling, het webwinkelen, etc.
- Is er mogelijk sprake van een toename van de winkelleegstand door het initiatief en wat zijn daarvan de eventuele gevolgen voor de verzorgings- en detailhandelsstructuur en het woon- en leefklimaat in Duiven en omgeving?

1.2 Planinitiatief

Hornbach-formule

Hornbach is een van oorsprong Duitse bouwmarktformule en wordt gekenmerkt door de combinatie van een grootschalige bouwmarkt met tuincentrum. Sinds een aantal jaren is Hornbach gestart met een internationaal expansieprogramma. Inmiddels beschikt de onderneming over meer dan 130 vestigingen in Europa, verspreid over Duitsland, Oostenrijk, Tsjechië, Roemenië, Luxemburg, Slowakije, Zweden, Zwitserland en Nederland.

In de Nederlandse vestigingen is circa 60% van het specifiek Duitse assortiment aangepast aan de wensen van de Nederlandse consument (het Duitse overall-assortiment komt

overeen met het Nederlandse overall-assortiment). In een Hornbach-vestiging vinden geen groothandelsactiviteiten plaats. Het gaat uitsluitend om consumentenverkoop. Prijsstelling en kwaliteit van het assortiment zijn echter zodanig dat de winkels ook professionele bouwondernemingen en ZZP'ers tot hun klantenkring mogen rekenen. Thans beschikt Hornbach over 9 vestigingen in Nederland. Reeds gedurende een achttal jaren is Hornbach in Nederland uitgeroepen tot de 'Beste Winkelketen van Nederland'[1].

Hornbachvestigingen hebben, inclusief het tuincentrum, doorgaans een bebouwd oppervlak variërend van 10.000 tot 15.000 m² bvo[2]. Deze oppervlakte is nodig om de gevoerde artikelen optimaal te kunnen presenteren. De meest recente vestigingen zijn echter aanzienlijk groter, omdat deze naast het bouwmarktgedeelte en het tuincentrum over een drive-in gedeelte beschikken. Het assortiment omvat circa 60.000 artikelen; daarnaast zijn nog eens 65.000 artikelen te bestellen. Ter vergelijking: een traditionele bouwmarkt voert een assortiment van zo'n 15.000 artikelen.

Het bezoek aan Hornbach is primair doelgericht, maar biedt door de omvang en diepte van het assortiment tevens de mogelijkheid om allerlei *ideeën op te doen* (principe bouwbeurs). Het assortiment van Hornbach (ca. 60.000 artikelen in de winkel) past voor 99% binnen de klassieke PDV-branches doe-het-zelf, wonen, keukens/badkamers en tuin.

Een blik naar binnen in de vestiging in Nieuwegein

[1] De verkiezing van de 'Beste Winkelketen van Nederland' wordt jaarlijks georganiseerd door Q&A in samenwerking met de Telegraaf.
De in 2010 geopende vestiging van Hornbach in Breda is aanzienlijk groter. Deze beschikt naast het bouwmarktgedeelte en het tuincentrum over een drive-in.

Hornbach in Duiven
Hornbach in Duiven bestaat uit zowel een bouwmarkt als tuincentrum en afhaalcentrum (drive-in). De bouwmarkt krijgt een omvang van ca. 9.071 m² bvo, het tuincentrum van ca. 2.544 m² bvo overdekte en verwarmbare ruimte en ca. 2.636 m² bvo overkapte/buitenverkoopruimte en het afhaalcentrum van 4.226 m² bvo.

In de Locatus-definitie van het winkelvloeroppervlak (wvo) voor tuincentra vallen enkel de overdekte en verwarmbare ruimtes van de winkel. Overkapte of halfoverkapte buitenruimtes worden hier dus niet toe gerekend. Dit geldt voor alle door Locatus in Nederland geinventariseerde tuincentra en in deze rapportage wordt daarom verder ook uitgegaan van ca. 2.544 m² bvo voor Hornbach Duiven voor het bepalen van het winkelvloeroppervlak. We merken hierbij op dat bij de gebruikte landelijke cijfers voor de gemiddelde vloerproductiviteit tevens is uitgegaan van de Locatus-definitie bij tuincentra. De omzet die feitelijk behaald wordt op de buitenruimte, wordt daarbij toegerekend aan de binnenruimte. Ook de drive-in ruimte wordt door Locatus niet gezien als winkelverkoopoppervlakte.

In totaal zal Hornbach in Duiven derhalve een winkelvloeroppervlak[3] van ca. 9.290 m² beslaan, waarvan ca. 7.255 m² wvo bouwmarkt en ca. 2.035 m² wvo tuincentrum. In deze rapportage wordt er wel rekening mee gehouden dat op de overige ruimtes omzet behaald wordt.

Addendum oktober 2015
De in deze rapportage gehanteerde oppervlaktematen voor Hornbach in Duiven zijn gebaseerd op de toen bekende bouwtekeningen. Voor het bouwmarktgedeelte is uitgegaan van 9.071 m² bvo (= 7.255 m² wvo) en voor het overdekte en verwarmbare tuincentrum deel van 2.544 m² bvo (= 2.035 m² wvo). Hierbij is een verhouding bvo: wvo van 100: 80 gehanteerd. De niet als winkelverkoopoppervlakte in gebruik zijn de ruimte wordt benut voor opslag, zagerij, personeelsruimtes, sanitaire voorzieningen, etc.
Het aangepaste bestemmingsplan gaat uit van maximaal 10.000 m² bvo bouwmarkt (= 8.000 m² wvo), dus iets meer dan in onderhavig rapport. Gezien de geconstateerde distributieve ruimte van 8.850-12.900 m² wvo heeft dit verschil geen effect op de conclusies zoals in het rapport zijn opgenomen. Hetzelfde geldt voor de branche tuincentra aangezien hier een distributieve ruimte van 11.900 m² wvo is berekend.

Schets locatie
Hornbach wil in Duiven op bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf, op het perceel van het groothandelscentrum, een vestiging openen. Het perceel is gelegen op de perifere detailhandelsconcentratie Centerpoort-Nieuwgraaf, naast de IKEA, Praxis en Makro. Door de ligging direct aan afrit 27 van de A12 (Den Haag-Arnhem-Oberhausen) en de nabijheid van het knooppunt Velperbroek, met aansluitingen op onder andere de A50 (Den Bosch-Arnhem-Apeldoorn), de A325 (Arnhem-Nijmegen) en de A348 (Arnhem-Zutphen), is de locatie zeer goed bereikbaar.

[3] Uitgaande van een bvo-/wvo-verhouding van 0,8.

Figuur: Ligging planlocatie

1.3 Juridisch-planologisch kader

In verband met juridisch-planologische wijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig noodzakelijk, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:
"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*

2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Actuele regionale behoefte
Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand
Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (*ECLI:RVS:2014:1101)*
  "De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden."

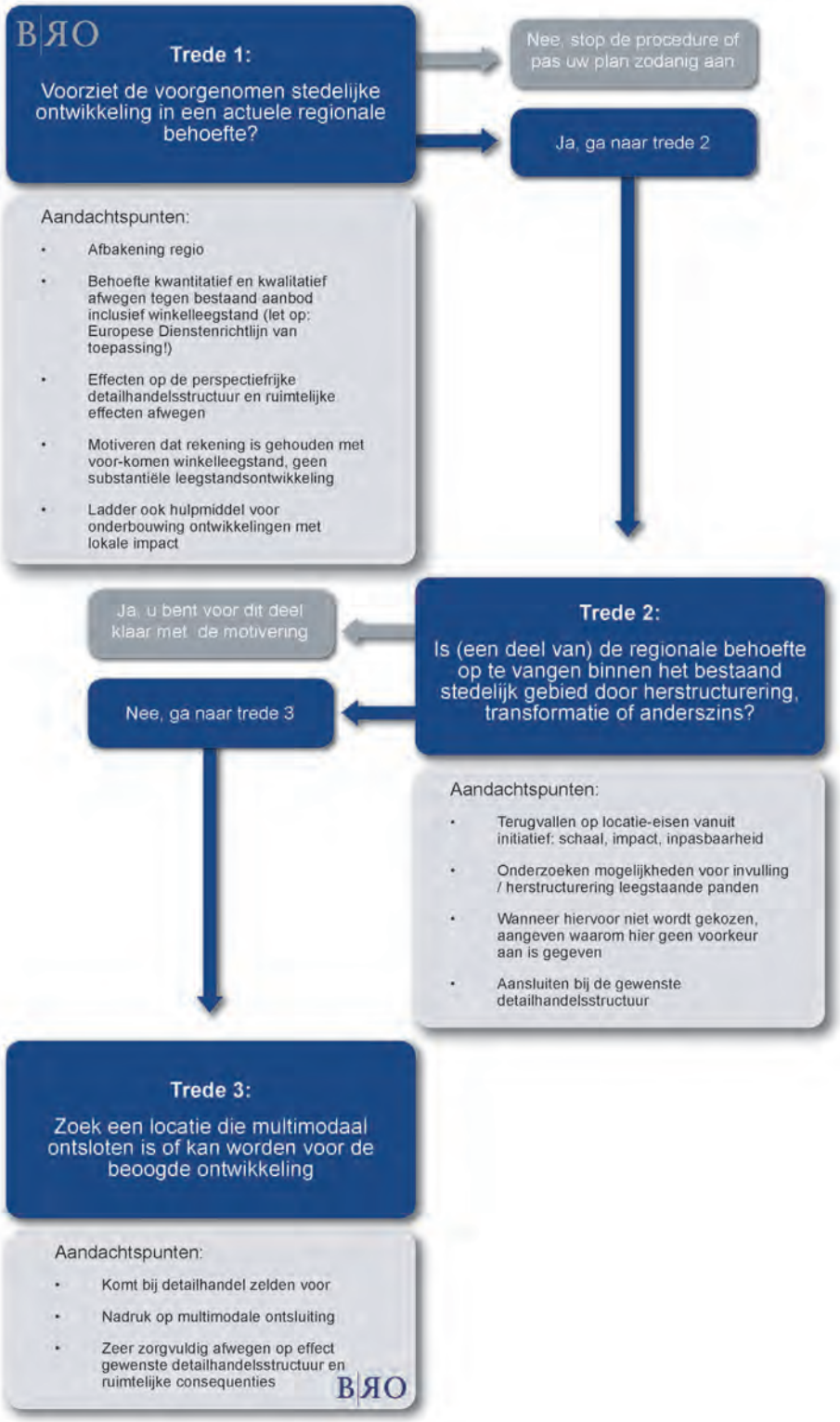
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
  Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.

- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
  Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

Vernieuwing en marktruimte
In de recente uitspraak over de vestiging van IKEA op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd, want eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (*201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)*
  De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Figuur 1.1: Visualisatie Ladder voor Duurzame Verstedelijking



2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

Aanbod doe-het-zelf en tuincentra Duiven en omgeving
In de gemeente Duiven zijn 4 bouwmarkten / doe-het-zelfwinkels aanwezig met een omvang van ca. 11.000 m² wvo (Praxis & Tuin, Gamma, Hub en Pro Villa). De 2 bouwmarkten (Praxis & Tuin en Gamma) hebben een gezamenlijke winkelruimte van ca. 10.400 m² wvo. Deze kennen een moderne maatvoering. De bouwmarkten zijn in nabijheid van elkaar gevestigd op de bedrijventerreinen Centerpoort-Nieuwgraaf en Graafstaete. In de regio (nagenoeg 440.000 inwoners) geldt dat het aanbod per hoofd van de bevolking wat lager uitkomt dan het landelijk gemiddelde.

De gemeente Duiven beschikt over het grootste tuincentrum van de regio (Intratuin). In de omringende gemeenten is het aanbod meer lokaal verzorgend. Tuincentra met een wat forsere omvang en naar verwachting bovenlokale trekkracht zijn verder de Groenrijk in Zevenaar en de Intratuinvestigingen in Overbetuwe en Arnhem.

Functioneren en marktruimte
Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de doe-het-zelfzaken in de regio theoretisch bovengemiddeld functioneren. Uitgaande van de komst van Hornbach en de effecten daarvan op de koopstromen, is er een aanzienlijke uitbreidingsruimte voor dhz-aanbod aan te geven (ca. 13.000 m² wvo). Indien echter ook in Nijmegen een Hornbach gevestigd wordt, zal er meer koopkracht uit de regio afvloeien naar deze vestiging omdat deze voor bepaalde consumenten dichterbij zal zijn dan de geplande vestiging in Duiven (met name voor inwoners van Lingewaard en Overbetuwe). In dit geval komt de theoretisch benaderde uitbreidingsruimte wat lager uit op ca. 8.850 m² wvo. Voor tuincentra is een uitbreidingsruimte van ca. 12.000 m² wvo benaderd. Wij wijzen er op dat dat deze uitkomsten het resultaat zijn van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames: de uitkomsten zijn daardoor indicatief .

Effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur
Gezien de marktruimte in de doe-het-zelfbranche zullen de effecten van de vestiging van Hornbach op de beoogde locatie in Duiven voor de detailhandelsstructuur relatief beperkt zijn. De in de directe omgeving van Hornbach gevestigde bouwmarkten (Praxis & Tuin en Gamma) zullen extra concurrentie ondervinden, maar kunnen ook profiteren van de extra bezoekers die specifiek voor het nieuwe bouwmarktaanbod komen. Elders in Nederland functioneren bouwmarkten vaak ook in elkaars nabijheid.

Het eventueel verdwijnen van een van de nu op Centerpoort-Nieuwgraaf/Graafstaete gevestigde bouwmarkten doet geen afbreuk aan de consumentenverzorging, omdat er in de vorm van Hornbach ook een nieuwe aanbieder bijkomt: de consument blijft de beschikking houden over even veel bouwmarktaanbieders. Als de consument bovendien middels zijn/haar bestedingen een voorkeur uitspreekt voor een nieuwe formule boven

bestaande aanbieders, dan is de nieuwe zaak klaarblijkelijk een aanwinst voor de structuur. Wanneer één van de bouwmarkten Duiven of omgeving verdwijnt als gevolg van het initiatief dan is dat te betreuren, maar er resteert ook weer extra marktruimte voor het elders aanwezige aanbod. In het licht van de algemene trends en ontwikkelingen is overigens, los van de vestiging van Hornbach, een verdere krimp van het meer kleinschalige doe-het-zelfaanbod te verwachten.

Door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is in het Regionaal Programma Detailhandel overigens aangegeven dat geaccepteerd wordt dat het perspectief voor de kleinere PDV-clusters of woonboulevards in de regio minder wordt door de beleidsmatig beoogde versterking van centerpoort-Nieuwgraaf. Er is in regionaal verband dus al rekening gehouden met enige effecten op de detailhandelsstructuur.

In Arnhem is een bouwvergunning afgegeven voor de vestiging van een andere grootschalige bouw- en tuinmarkt (locatie IJsseloord 2). Als deze zaak daadwerkelijk gerealiseerd wordt, dan wordt de berekende marktruimte wel overschreden en is het te verwachten dat er negatieve effecten zullen ontstaan voor het bestaande aanbod. De komst van de zaak in Arnhem strookt echter niet met het detailhandelsbeleid van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In dat beleid, dat ook onderschreven is door de gemeente Arnhem, is Duiven-Centerpoort nadrukkelijk aangewezen als de enige geschikte locatie voor de vestiging een grootschalige bouw- en tuinmarkt in het noordelijke deel van de stadsregio, met name omdat hier sprake zal zijn van synergie-effecten en versterking van een bestaand, gethematiseerd winkelgebied. De negatieve effecten van een dergelijke winkel in Arnhem zullen zich echter vooral in Arnhem zelf doen gelden en veel minder in Duiven. Bovendien is de Arnhemse vestiging nog lang niet zeker omdat het zeer moeilijk zal zijn ruimtelijk voldoende parkeergelegenheid in te passen.

Voor de tuinbranche geldt dat, ook gezien de theoretische marktruimte, er geen negatieve effecten op de aanwezige grootschalige tuincentra worden verwacht: zij worden gezien hun relatief sterke uitgangspositie niet in hun bestaan bedreigd door het Hornbach-tuincentrumgedeelte. Voor de aanwezige kleinschalige tuincentra geldt dat zij ook nu al bij de aanwezigheid van meerdere grote tuincentra functioneren; zij hebben een eigen positie naast de grote zaken ingenomen en de komst van Hornbach verandert daar weinig aan. Mocht echter toch een van de bestaande zaken verdwijnen, dan is er geen sprake van een aantasting van de verzorgings- en detailhandelsstructuur, want er blijft altijd een ruim aanbod over, te meer daar er nieuw aanbod op een daarvoor beleidsmatig aangewezen locatie voor terug gekomen is.

Verruiming keuzemogelijkheden en kwalitatieve versterking bouwmarktaanbod
Omdat de beoogde formule niet in Oostelijk Nederland gevestigd is, en vergelijkbare formules op grote afstand aanwezig zijn, draagt de formule bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument en een kwalitatieve versterking van het bouwmarkt- en tuincentrumaanbod in Duiven en omgeving.

Synergie
Uit onderzoeksgegevens blijkt dat over het algemeen het bezoek aan bouwmarkten maar in beperkte mate gecombineerd wordt met een bezoek aan andere op hetzelfde perifere winkelgebied aanwezige winkels. Echter juist omdat een deel van de bezoekers van Hornbach van verder weg zal komen, is de kans hier wel groter dan bij een meer reguliere bouwmarkt (de bezoeker heeft immers al een grotere afstand overbrugd en gaat dan ook gemakkelijker naar andere winkels in de omgeving). Overigens blijkt op basis van de ervaringen elders in het land dat juist bouwmarkten wel goed in elkaars nabijheid te kunnen functioneren: er is wel sprake van wisselwerking. Er zal dus wel sprake zijn van synergie van Hornbach met de andere nu al op Centerpoort-Nieuwgraaf aanwezige winkels. De vestiging van Hornbach draagt verder ook bij aan een grotere bekendheid van de gehele perifere locatie (indirecte synergie). Door de locatie en het feit dat een bestaand, verouderd gebouw wordt vervangen, draagt de vestiging verder ook bij aan een verbetering van de algehele omgevingskwaliteit en daarmee aantrekkelijkheid van Centerpoort-Nieuwgraaf als winkelgebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Bij de vestiging van de bouw- & tuinmarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen), ook al is het plangebied reeds bebouwd (zie o.a. ABRvS 5 maart 2014, Saturn Son&Breugel, ECLI:NL:RVS:2014:743). Bovendien heeft de betreffende zaak ook een bovenlokale aantrekkende werking.

Eerste trede
Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er op het punt van de doe-het-zelf- en tuincentrumbranche theoretisch distributieve ruimte in de regio is aan te geven voor een uitbreiding van het winkelaanbod. Het mogelijk maken van de nieuwe bouw- & tuinmarkt voorziet daarmee in kwantitatieve zin in belangrijke mate in een actuele regionale behoefte. In kwalitatieve zin speelt het initiatief in op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). Het initiatief draagt er bovendien aan bij dat er in de regio een bijzondere winkel bij komt met een (boven)regionaal verzorgingsbereik op een vanuit het stedelijke gebied en de regio goed bereikbare locatie. Door de Hornbach op Centerpoort-Nieuwgraaf te vestigen, wordt bijgedragen aan de clustering van dit soort zeer grootschalige winkels op de daarvoor beleidsmatig aangewezen locatie. Zo kunnen de hier aanwezige winkels ook profiteren van elkaars trekkracht. Het initiatief draagt daarmee bij aan een versterking van de regionale consumentenverzorging en detailhandelsstructuur, en de bijzondere positie van Duiven-Centerpoort-Nieuwgraaf daarbinnen.

Tweede trede
Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden

via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Gesteld kan worden dat de bouw- & tuinmarkt door haar omvang en benodigde parkeervoorzieningen een dusdanig groot ruimtebeslag kent (ca. 4 ha.) dat een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra niet mogelijk is of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat er geen sprake kan zijn van een rendabele exploitatie. Dit is overigens een van de redenen dat bouwmarkten en tuincentra zich in Nederland al lang op perifere locaties mogen vestiging, meestal op bedrijventerreinen. Vestiging van de Hornbach op de beoogde locatie voorziet in de concentratie van perifere detailhandel en biedt daarmee ook de mogelijkheid tot synergie. Centerpoort-Nieuwgraaf is bovendien in de regio dé aangewezen locatie voor winkels op het gebied van het thema ”wonen/in- en om het huis”. Dit is regionaal ook zo afgestemd en vastgelegd.

Volgens de meest recente Locatus-gegevens staan er in de regio drie winkelpanden groter dan 1.600 m² wvo leeg (2x Arnhem, 1x Zevenaar). Geen van deze panden is echter qua omvang, locatie of vorm geschikt om een grootschalige winkel als een bouw- & tuinmarkt te huisvesten.

Bij de vestiging van Hornbach op de beoogde locatie gaat het om de transformatie van een bestaand, deels leegstaand gebouw (groothandelscentrum) op het cluster voor grootschalige en perifere detailhandel Centerpoort-Nieuwgraaf (in bestaand stedelijk gebied). Bovendien wordt ernaar gestreefd de ondernemers die nu in dit pand zitten te verplaatsen naar leegstaande panden elders op Centerpoort-Nieuwgraaf. Zo bezien is er sprake van een positieve bijdrage aan de leegstandsontwikkeling.

Ondanks het feit dat er voldoende distributieve ruimte aangegeven is, is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand dhz-aanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Omdat het bij bouwmarkten vrijwel altijd om bedrijfspanden op bedrijventerreinen zal gaan, waar bestemmingsplanmatig ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan, is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Mede vanwege de locatie zal van duurzame negatieve effecten op het woon- en leefklimaat zal waarschijnlijk ook geen sprake zijn. Hoewel de effecten zich over veel aanbieders zullen spreiden, is het is niet uit te sluiten dat er ook een of enkele kleinschalige winkels in de regio versneld zullen verdwijnen. Daarbij zou het ook kunnen gaan om nu in winkelcentra aanwezige winkels. Omdat het echter slechts om een enkele zaak zal gaan, zal het leegstandseffect op de winkelgebieden in de regio zeer klein zijn.

Derde trede
Trede 3 van de Ladder is tenslotte niet aan de orde omdat de locatie in stedelijk gebied ligt.

3. ONTWIKKELINGSKADERS

Dit hoofdstuk vormt de verantwoording voor de conclusies over de distributieve mogelijkheden en effecten zoals behandeld in hoofdstuk 2. Allereerst wordt er een aanbodanalyse gemaakt van het gevestigde aanbod in doe-het-zelf en tuincentra in de gemeente Duiven en omgeving. Vervolgens wordt er stilgestaan bij de ontwikkelingskaders in vraag en aanbod: trends gericht op doe-het-zelf en tuincentra, beleidskaders, plannen en initiatieven in de omgeving en de ontwikkeling van het consumentendraagvlak. Deze aspecten worden vervolgens gebruikt voor het benaderen van het economisch functioneren en het berekenen van de uitbreidingsruimte voor de branches doe-het-zelf en tuincentra.

3.1 Aanbod doe-het-zelf

Definitie doe-het-zelf branche
Bouwmarkten behoren tot de branche 'doe-het-zelf'. De volgende winkels vallen onder de in de distributie-planologie algemeen gehanteerde definitie voor deze branche:

- bouwmarkten (allround doe-het-zelfzaken groter of gelijk aan 1.500 m² wvo);
- breedpakketzaken (kleinere allround doe-het-zelfzaken, kleiner dan 1.500 m² wvo);
- speciaalzaken in ijzerwaren en gereedschappen;
- speciaalzaken in verf en behang;
- winkels in hout- en bouwmaterialen (incl. winkels in deuren en kozijnen)[4].

De volgende branches en verkoopkanalen vallen expliciet niet onder de doe-het-zelfbranche: sanitair- en keukenzaken, showrooms, de verkoop van doe-het-zelfartikelen in warenhuizen, in boerenbondwinkels, in bouwventers en op warenmarkten.

Omvang en samenstelling doe-het-zelf aanbod gemeente Duiven
Het aanbod in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Duiven beslaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van ca. 11.042 m², verdeeld over 4 winkels.

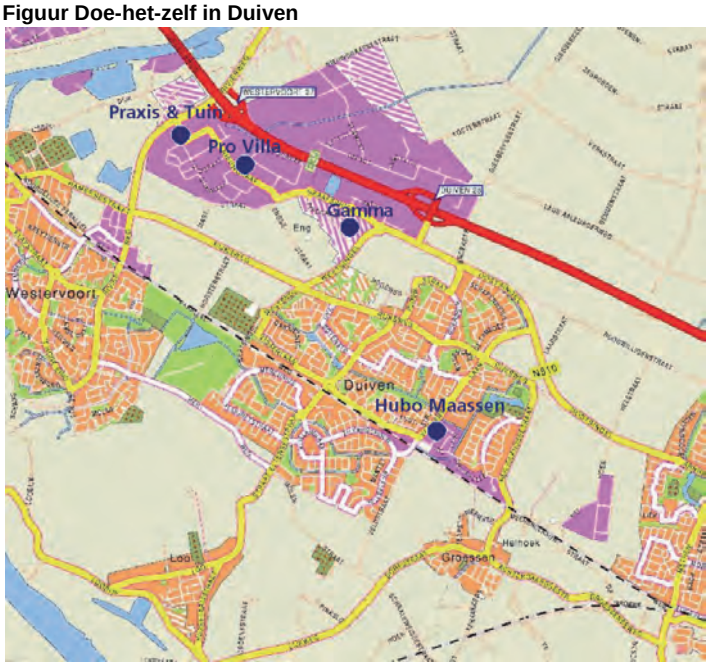
[4] Deze groep werd voorheen in dpo's niet gerekend tot de doe-het-zelfbranche, maar vanwege de afstemming met de door het HBD aangeleverde omzetbestedingscijfers tegenwoordig wel. De bestedingscijfers van het HBD zijn, anders dan gebruikelijk, gebaseerd op de CBS-indeling van de branche en niet op de indeling van Locatus. Locatus is de meest gebruikte bron voor winkelgegevens in Nederland.

Met een gezamenlijke omvang van ca. 10.400 m² wvo vertegenwoordigen de 2 bouwmarkten veruit het grootste aandeel in de totale omvang[5]. De overige twee zaken zijn een winkel in deuren en kozijnen (150 m² wvo) en een breedpakketzaak (475 m² wvo).

Tabel 3.1: Overzicht doe-het-zelf aanbod gemeente Duiven

Naam	Omvang (m² wvo)	Branche	Straat	Winkelgebied
Praxis & Tuin	6.217	Bouwmarkt	Nieuwgraaf	Centerpoort-Nieuwgraaf
Gamma	4.200	Bouwmarkt	Lithograaf	Graafstaete
Pro Villa	150	Deur/Kozijn	Geograaf	Bedrijfsterrein
Hubo Maassen	475	Breedpakket	T Holland	Bedrijfsterrein
Totaal	11.042			

Figuur Doe-het-zelf in Duiven



Aanbod bouwmarkten

- Het aanbod aan bouwmarkten is gevestigd op grootschalige locatie Centerpoort-Nieuwgraaf (Praxis & Tuin) en grootschalige locatie Graafstaete (Gamma), op relatief korte afstand van elkaar.
- De bouwmarkten behoren, zoals gebruikelijk bij deze bedrijven, beide tot een landelijk opererende keten.

[5] Praxis & Tuin heeft volgens Locatus een omvang van 8.217 m² wvo. Deze bouwmarkt beschikt echter ook over een groot aanbod aan tuinartikelen. Er zijn geen cijfers beschikbaar over het aandeel tuin, maar BRO schat dit op ongeveer een kwart van de winkel (ca. 2.000 m² wvo). In dit onderzoek wordt daarom de omvang van het bouwmarktgedeelte aangenomen op 6.217 m² wvo en het aandeel tuincentrum op 2.000 m² wvo.

- Gekeken naar de omvang is de Gamma een redelijk moderne winkel. Landelijk beslaan vestigingen van Gamma gemiddeld ca. 3.400 m² wvo, de maat varieert echter sterk (van 1.400 m² wvo tot 9.180 m² wvo).
- De Praxis & Tuin is met ruim 8.200 m² wvo (incl. tuincentrumgedeelte) vrij grootschalig, alhoewel deze vestiging in Nederland de kleinste is (11 vestigingen variërend van 8.200 m² wvo tot 13.800 m² wvo).

Aanbod in perspectief

Het huidige aanbod in de branche doe-het-zelf kent, wanneer we dit afzetten tegen het aantal inwoners in Duiven, een zeer ruim winkelvloeroppervlak. Landelijk gezien bedraagt het doe-het-zelfaanbod per 1.000 inwoners 155 m² wvo. In de gemeente Duiven ligt dit met 432 m² wvo fors hoger. Een en ander is te verklaren door de bovenlokale/-regionale verzorgingsfunctie van het op Centerpoort-Nieuwgraaf/ Graafstaete gevestigde aanbod.

Regionaal doe-het-zelf aanbod in perspectief

Ten opzichte van het landelijke gemiddelde beschikt het noordelijke en middendeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen[6] over een licht beneden gemiddeld doe-het-zelf aanbod. In de regio is er sprake van gemiddeld 146 m² wvo per 1.000 inwoners ten opzichte van 155 m² wvo per 1.000 inwoners in Nederland. Bekijken we overigens de regio exclusief Duiven, blijft het aanwezige aanbod sterk achter op het landelijk gemiddelde (121 m² wvo per 1.000 inwoners). De verschillen tussen de gemeenten zijn groot: enkel in Duiven en Zevenaar is sprake van een relatief omvangrijk aanbod, in de overige gemeenten is het aanbod (zeer) beperkt.

Tabel 3.2: Aanbod per 1.000 inwoners regio Duiven

Gemeente	Inwonertal	Doe-het-zelf aanbod per 1.000 inwoners
Arnhem	151.356	133
Doesburg	11.447	129
Duiven	25.571	432
Lingewaard	45.768	127
Montferland	35.059	139
Overbetuwe	46.712	157
Renkum	31.494	62
Rheden	43.561	111
Westervoort	15.092	43
Zevenaar	32.282	188
Totaal regio	438.342	146
Landelijk gemiddelde		155

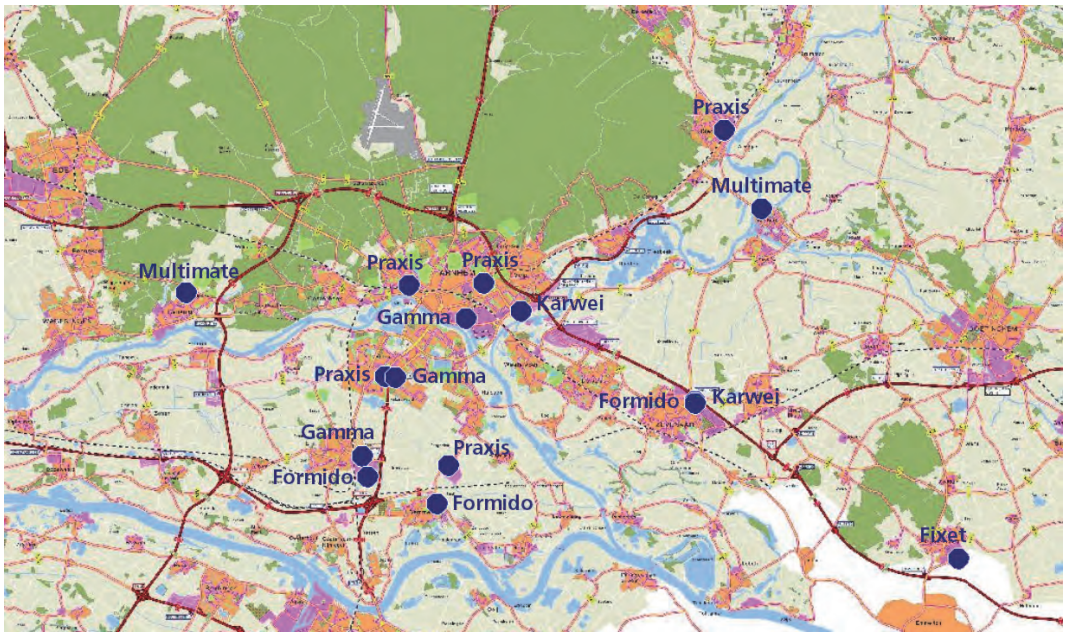
[6] De gemeenten: Arnhem, Duiven, Westervoort, Zevenaar, Montferland, Doesburg, Rheden, Renkum, Overbetuwe en Lingewaard

Bouwmarkten aanbod in de regio

In de overige gemeenten van het noordelijk en middendeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn 16 bouwmarkten gevestigd, met in totaal ca. 38.000 m² wvo. Navolgend worden de bouwmarkten in deze gemeenten weergegeven:

- Praxis (2.613 m² wvo, 2.117 m² wvo, 2.300 m² wvo), Gamma (3.600 m² wvo, 2.800 m² wvo) en Karwei (3.650 m² wvo) in Arnhem
- Multimate (1.325 m² wvo) in Doesburg
- Praxis (3.150 m² wvo) en Formido (1.550 m² wvo) in Lingewaard
- Fixet (1.742 m² wvo) in Montferland
- Formido (1.603 m² wvo) en Gamma (2.774 m² wvo) in Overbetuwe
- Multimate (931 m² wvo) in Renkum
- Praxis (2.980 m² wvo) in Rheden
- Formido (2.000 m² wvo) en Karwei (2.848 m² wvo) in Zevenaar

Figuur Bouwmarkten rondom Duiven



3.2 Aanbod tuincentra

Omvang en samenstelling aanbod tuincentra gemeente Duiven

In Duiven is één tuincentrum gevestigd, te weten Intratuin op Graafstaete. Deze Intratuin-vestiging heeft een omvang van ca. 17.000 m² wvo. Daarnaast heeft Praxis & Tuin een behoorlijk aanbod in tuinartikelen (naar schatting ca. 2.000 m² wvo).

Aanbod in perspectief

Landelijk gezien beschikt men gemiddeld over een aanbod van 100 m² wvo per 1.000 inwoners aan tuincentra, ten opzichte van 743 m² per 1.000 inwoners in de gemeente Duiven[7]. Het aanbod in Duiven is hiermee verhoudingsgewijs zeer ruim.

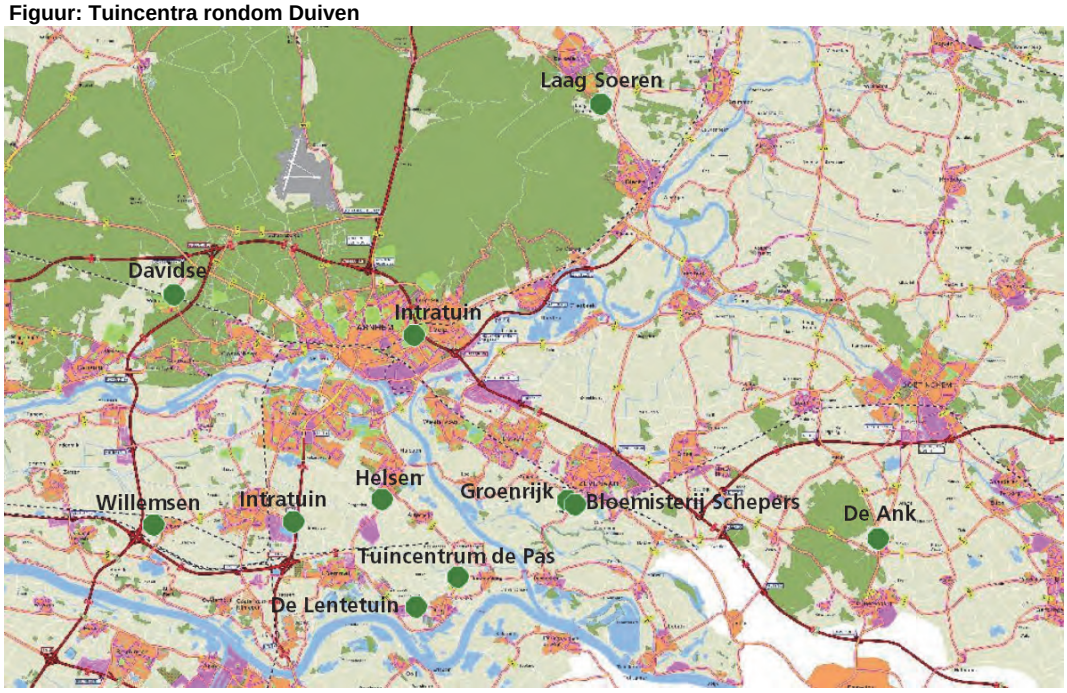
Tuincentra in de omringende regio

In de overige gemeenten van het noordelijk en middendeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn 11 tuincentra gevestigd, met in totaal ca. 29.100 m² wvo. De tuincentra zijn veelal lokaal verzorgend. Tuincentra met een wat forsere omvang en naar verwachting bovenlokale trekkracht zijn Groenrijk in Zevenaar en de Intratuinvestigingen in Overbetuwe en Arnhem. Een overzicht:

- Intratuin in Arnhem (8.354 m² wvo)
- Helsen (1.200 m² wvo), Tuincentrum de Pas (800 m² wvo) en De Lentetuin (800 m² wvo) in Lingewaard.
- De Ank (600 m² wvo) in Montferland
- Willemsen (1.696 m² wvo) en Intratuin (9.353 m² wvo) in Overbetuwe
- Davidse (75 m² wvo) in Renkum
- Laag Soeren (1.150 m² wvo) in Rheden
- Bloemisterij Schepers (1.072 m² wvo) en Groenrijk (4.000 m² wvo) in Zevenaar

In onderstaande figuur is het tuincentra-aanbod in de Duiven omringende gemeenten weergegeven.

Figuur: Tuincentra rondom Duiven



[7] Het tuincentrumgedeelte van de Praxis & Tuin is hierin meegenomen.

Regionaal tuincentrum aanbod in perspectief

Ten opzichte van het landelijke gemiddelde beschikt het noordelijke en middendeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen[8] over een gemiddeld aanbod aan tuincentra. In de regio is er sprake van gemiddeld 110 m² wvo per 1.000 inwoners ten opzichte van 100 m² wvo per 1.000 inwoners in Nederland. Bekijken we overigens de regio exclusief Duiven, blijft het aanwezige aanbod sterk achter op het landelijk gemiddelde (70 m² wvo per 1.000 inwoners). Ook voor het tuincentrum aanbod geldt dat de verschillen tussen de gemeenten groot zijn: in Duiven, Overbetuwe en Zevenaar is sprake van een relatief omvangrijk aanbod, in de overige gemeenten is het aanbod beperkt, zo niet afwezig.

Tabel 3.2: Aanbod per 1.000 inwoners regio Duiven

Gemeente	Inwonertal	Tuincentrum aanbod per 1.000 inwoners
Arnhem	151.356	55
Doesburg	11.447	-
Duiven	25.571	743
Lingewaard	45.768	61
Montferland	35.059	17
Overbetuwe	46.712	237
Renkum	31.494	2
Rheden	43.561	26
Westervoort	15.092	-
Zevenaar	32.282	157
Totaal regio	438.342	105
Landelijk gemiddelde		110

3.3 Leegstand

In totaal staan in de regio ca. 400 verkooppunten en ca. 76.625 m² wvo leeg. De meeste leegstand bevindt zich in de gemeente Arnhem, met 182 verkooppunten en ca. 37.500 m² wvo. De volgende tabel geeft de verdeling van de leegstaande vierkante meters naar gemeente en type winkelgebied.

Tabel 2.4 Leegstand naar gemeente en type winkelgebied

	Centraal		Ondersteunend		Grootschalig		Verspreid	
	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Arnhem	97	18.319	63	10.442	3	3.086	19	5.661
Doesburg	19	2.131					1	225
Duiven	9	882	1	129			2	775
Lingewaard	19	2.617			1	1.000	9	2.768
Montferland	26	3.459					3	475

[8] De gemeenten: Arnhem, Duiven, Westervoort, Zevenaar, Montferland, Doesburg, Rheden, Renkum, Overbetuwe en Lingewaard

Overbetuwe	26	3.768					6	526
Renkum	21	3.431					1	40
Rheden	25	3.560	4	1.228			11	2.060
Westervoort	3	311	1	35			1	50
Zevenaar	17	2.610			2	1.985	11	5.051
Totaal regio	262	41.088	69	11.834	6	6.071	64	17.631

Het grootste aandeel van de leegstand bevindt zich zowel naar aantal verkooppunten als naar winkelmeters in de centrale winkelgebieden. Een groot aandeel van de leegstand is ook buiten de winkelgebieden te vinden, in de verspreide bewinkeling. De drie grootste leegstaande panden van de regio bevinden zich in de verspreide bewinkeling van Arnhem (P. Calandweg, 3.400 m² wvo), Meubelplein Arnhem (2.008 m² wvo) en de verspreide bewinkeling van Zevenaar (Hengelder, 1.710 m² wvo).

3.4 Trends en ontwikkelingen

De volgende trends en ontwikkelingen zijn relevant voor het onderzoek.

Bouwmarkten

- Het verbeterde imago van zelfwerkzaamheid, de individualisering van de woonomgeving en de toenemende 'kluservaring' van de consument (geholpen door doe-het-zelf tv programma's) hebben de afgelopen decennia voor een groei van het doe-het-zelven en het bouwmarktenaanbod gezorgd. Ook vrouwen nemen steeds vaker het voortouw om te gaan klussen. Hierdoor is er in de bouwmarkten een trendverschuiving naar woondecoratie te zien.
- De omzetten in de doe-het-zelfbranche zijn de laatste jaren gedaald als gevolg van de woningmarkt- en economische crisis. Met het aantrekken van de conjunctuur, zullen ook de consumentenbestedingen in deze branches weer toenemen. Diverse betrokken partijen (Rabobank, makelaars, etc.) geven aan dat er momenteel duidelijke tekenen van herstel van de woningmarkt zijn en dat is positief voor de bestedingen aan doe-het-zelf. Een gunstige bijkomstigheid is hierbij dat de negatieve omzeteffecten van e-commerce zich tot op heden minder in de doe-het-zelfbranche doen gelden dan in diverse andere branches.
- De schaalvergroting zet door, 3.000 tot 5.000 m² wvo is voor een bouwmarkt tegenwoordig gebruikelijk. Daarnaast is er ook een toenemende druk vanuit de markt voor het vestigen van zeer grootschalige vestigingen. De Hornbachformule die al gauw 10.000-13.000 m² wvo of zelfs meer vraagt voor een bouwmarkt, tuincentrum en bedrijvenservicepunt onder één dak is hier een voorbeeld van.
- De uitbreiding van het winkelvloeroppervlak gaat gepaard met verbreding en verdieping van het assortiment. Ook neemt de integratie van andere branches toe, men verkoopt ook keukens, badkamers, tuinartikelen, verlichting, auto- en fietsaccessoires, huishoudelijke artikelen en woninginrichtingsartikelen.

- Ook de bouwmarkten gaan zich segmenteren. De Intergamma-formule Karwei is zich bijvoorbeeld meer gaan richten op decoratieve artikelen, terwijl Gamma de constructieve formule blijft.
- Bouwmarkten maken een kwaliteitsslag door het introduceren van verschillende nieuwe producten en concepten. Voorbeelden zijn de opname van verhuur van gereedschap, shop-in-shops van Bosch en de verkoop van verschillende designproducten (o.a. Jan des Bouvrie voor Gamma en Marcel Wanders voor Karwei). Daarnaast gaat ook de beleving een grotere rol spelen. Dit uit zich in de vestiging van horecaformule La Place in een bouwmarkt in Amsterdam en productdemonstraties.
- Het marktaandeel van de bouwmarkten is de laatste jaren verder gegroeid, terwijl het aantal speciaalzaken en breedpakketzaken in aantal teruglopen. De speciaalzaken staan onder druk en moeten op zoek naar niches in de markt.
- Het onderscheid tussen professioneel toeleverende zaken en het reguliere aanbod gericht op de consument neemt af. Enerzijds richten bouwmarkten zich meer op levering aan aannemers en kleine zelfstandigen, terwijl anderzijds de professionele toeleveranciers hun assortiment verbreden, showrooms inrichten en aparte balies maken voor particulieren.

Tuincentra

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is de laatste jaren groter geworden en blijft groot. Tuincentra spelen in op deze toenemende belangstelling door zich steeds breder en vernieuwend te presenteren. Tuincentra hebben bijvoorbeeld steeds vaker een uitgebreid assortiment aan kerst- en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoensafhankelijkheid te verminderen.
- De onderlinge concurrentie tussen de tuincentra neemt toe. In Nederland zijn de laatste jaren verschillende tuincentraformules opgekomen, waarvan Intratuin en GroenRijk de grootste zijn (meer dan 40 winkels). Hiernaast is ook een aantal tuincentraformules te noemen met minder dan 40 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht, Coppelmans, Tuinwereld en Groengilde[9].
- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach en Praxis XL een tuinafdeling van 3.000 – 4.000 m² wvo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinhout en perkgoed. Ook bij IKEA is het aanbod in de branche plant & dier in het nieuwe winkelconcept nog prominenter neergezet. Maar ook kwekerijen en tuinderijen (in het buitengebied) gaan steeds vaker hun producten direct aan de consument verkopen.
- Naast de concurrentie met bouwmarkten wordt ook de concurrentie met boerenbondachtigen steeds scherper. De winkelformules Boerenbond en Welkoop leveren een totaalassortiment op het gebied van het buitenleven: tuin, dier, functionele werk- en buitenkleding, kampeerartikelen, doe-het-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen.

---

[9] Bron: Locatus Retailverkenner 2011

- Tuincentra met een moderne schaalgrootte (indicatief rond 10.000 m² wvo binnenruimte) zijn niet alleen lokaal verzorgend, maar trekken ook klanten van verder weg. De ondernemingen geven minder dan voorheen de voorkeur aan een solitaire vestiging. Een antwoord op de verwachte verdere expansie van met name de bouwmarkten-annex-tuincentra kan dan ook gevonden worden in samenwerking in de vorm van vestiging van bouwmarkten nabij een tuincentrum of andersom. Uit de praktijk blijkt dat deze winkeltypen elkaar kunnen versterken: beiden zijn gericht op aankopen voor 'in en om het huis'. Tuincentra richten zich meer op vrouwen en bouwmarkten meer op mannen. Daar waar beide winkels bij elkaar liggen, kan het koopmoment van beide partijen gecombineerd worden.

3.5 Beleidskaders

Provinciaal beleid
De provincie Gelderland heeft het ruimtelijk beleid opgenomen in de Omgevingsvisie. De provincie streeft naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel. Dit draagt bij aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen en is mede bedoeld om overcapaciteit van winkels terug te dringen. De focus ligt op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van zwakke locaties. Ingezet wordt op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden.

De provincie past de Ladder voor duurzame verstedelijking toe die verankerd is in de Bro. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als het bijdraagt aan de versterking van de detailhandelsstructuur. Dit vraag om een goede argumentatie op basis van de ladder.

De provincie gebruikt de Provinciale Verordening om regels te stellen aan detailhandel op perifere locaties. Op perifere locaties is slechts detailhandel toegestaan die vanwege specifieke ruimtelijke eisen (volumineuze goederen en veiligheidseisen) binnenstedelijk moeilijk inpasbaar zijn. Ook supermarkten worden perifeer niet toegestaan. Daarnaast zijn er regels ten aanzien van regionale afstemming van grootschalige detailhandel met een bovenlokale functie. Eerder is in dit verband door de provincie het belang van het opstellen van het Regionale Programma Detailhandel door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen met kracht onderschreven, en men heeft ook deelgenomen aan de totstandkoming hiervan.

In de omgevingsvisie (en verdieping) wordt het volgende gesteld ten aanzien van perifere detailhandelsontwikkelingen :
"Op een beperkt aantal grote perifere locaties in de provincie wordt, onder voorwaarden ruimte geboden aan grootschalige detailhandel met een regionale verzorgingsfunctie. Het betreft hier overwegend bestaande locaties die al dan niet in ontwikkeling zijn, uitgebreid of geherstructureerd worden. Over de kwalitatieve voorwaarden waaronder ruimte wordt

geboden dienen regionale afspraken gemaakt te worden. Daarbij gaat het om afspraken over: omvang, fasering, branche, profiel van de locatie, ruimtelijke kwaliteit."

"Met de uitbreiding van winkeloppervlakte op (bovenlokale) perifere detailhandelslocaties wil de provincie zeer terughoudend omgaan. Tegelijkertijd is er een marktontwikkeling die leidt tot grootschalige winkels met een bovenlokale/regionale verzorgingsfunctie. Detailhandel met een regionale verzorgingsfunctie die ruimtelijk niet in bestaande winkelgebieden gefaciliteerd kan worden moet daarom een plek kunnen krijgen op een beperkt aantal ruimtelijk goed gekozen perifere detailhandelslocaties. Denk hierbij aan maximaal één grote (overwegend) al bestaande, perifere locatie per regio. Hier kan aangesloten worden bij al bestaande locaties voor grootschalige detailhandel in of nabij de grote steden die een (boven-)regionaal verzorgingsgebied hebben. Over de voorwaarden voor de opvang van detailhandel moet op regionaal niveau afstemming plaatsvinden tussen overheden en marktpartijen."

Hoewel Duiven-Centerpoort niet specifiek benoemd wordt, is het wel de enige locatie in de stadsregio Arnhem-Nijmegen die aan de gestelde kenmerken voldoet. De provincie heeft ook ingestemd met de komst van de Hornbach.

Regionale kaders

Voor de Stadsregio is het streven gericht op het in totaliteit versterken van de regionaal- en bovenregionaal verzorgende positie van het winkelaanbod. Meer bezoekers van buiten de regio betekent ook dat er meer draagvlak ontstaat voor meer en/of meer bijzonder detailhandelsaanbod en zo wordt ook bijgedragen aan een verhoging van het verzorgingsniveau voor de eigen inwoners. Het gaat hierbij ook om het aantrekken en faciliteren van winkels die door hun aard, omvang en/of specifieke marktsegment/doelgroep waarop men zich richt, een hoge mate van uniciteit en daardoor een groot verzorgingsbereik kennen. Om dit te bereiken, zullen de randvoorwaarden voor een goed functioneren van dergelijk aanbod geschapen moeten worden. Het gaat daarbij om:

- een goede bereikbaarheid en voldoende en goede parkeermogelijkheden;
- passende combinaties met andere winkels en voorzieningen;
- het zorgen voor aantrekkelijke verblijfsmilieus met een bijzonder karakter;
- inspelen op de vragen die de internettrends aan ons stellen.

Specifiek over Centerpoort-Nieuwgraaf is het volgende opgenomen: Binnen de regio biedt Duiven-Centerpoort-Nieuwgraaf door onder meer de aanwezigheid van IKEA de beste uitgangssituatie om uit te groeien tot een topthemacentrum op het gebied van wonen/in en om het huis. Om dit te bereiken zal dit cluster op onderdelen wel versterkt moeten worden (verbreding aanbod, meer clustering, verbetering verblijfsklimaat).

Beleidsmatige keuzen:

- Streven naar één toplocatie in de regio op het gebied van het thema “wonen/in- en om het huis” met een bij dat thema passende uitstraling en functionele invulling (samenstelling aanbod).
- Accepteren dat het perspectief voor sommige kleinere PDV-clusters/ woonboulevards in de regio hierdoor minder kan worden.
- Aanwijzen van Duiven Centerpoort-Nieuwgraaf als de regionale toplocatie op het gebied van het thema ”wonen/in- en om het huis”.

Gemeentelijke kaders

Op 2 juli 2012 heeft de gemeenteraad de Detailhandelsnota gemeente Duiven vastgesteld. De Detailhandelsnota is tot stand gekomen in samenspraak met lokale ondernemersvertegenwoordigers en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen.

Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf kent een uitgebreid perifeer detailhandelsaanbod. De woonbranche neemt het belangrijkste deel in, waaronder woonwarenhuis IKEA. Het overige aanbod bestaat uit de branches doe-het-zelf en sport & spel. Sinds de komst van de IKEA in de jaren ’80 heeft het bedrijventerrein zich ontwikkeld tot een belangrijke (boven)regionale vestigingslocatie voor perifere detailhandel.

In de detailhandelsnota is nadrukkelijk uitgesproken dat het bedrijventerrein in potentie goede mogelijkheden heeft om zich verder als PDV/GDV-winkelgebied[10] te ontwikkelen, onder meer omdat:

- de locatie goed bereikbaar is vanuit een omvangrijke regio. De bereikbaarheid vanuit zuidelijke richtingen zal nog aanmerkelijk verbeteren nu besloten is de A15 door te trekken naar de A12;
- het reeds beschikt over diverse detailhandelsvestigingen die qua aard en omvang passen bij het profiel;
- er sprake is van een grote bekendheid in de regio vanwege het huidige aanbod (in grote mate door de aanwezigheid van woonwarenhuis IKEA).

Op andere aspecten schiet Centerpoort-Nieuwgraaf in de huidige situatie echter te kort als winkelgebied:

- de locatie heeft niet de uitstraling en ambiance van een aantrekkelijk detailhandelscluster;
- een sterke ruimtelijke relatie tussen de verschillende consumentgerichte voorzieningen ontbreekt;
- er is sprake van leegstand en weinig aantrekkelijke bebouwing op prominente plekken (o.a. groothandelsgebouw).

---

[10] PDV staat voor Perifere Detailhandelsvestigingen. Hieronder vielen in het voormalige rijksbeleid de branches woonwinkels, keukens/sanitair, bouwmarkten, tuincentra en aanverwante winkels. GDV staat voor Grootschalige Detailhandelsvestigingen en niet de branche, maar de maatvoering van de winkels is hierbij het leidende principe.

Door de detailhandelsfunctie van Centerpoort-Nieuwgraaf te versterken, kan het gebied een nog prominentere rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging (aanvullend aan het vernieuwde hoofdwinkelcentrum). Wel zullen nieuwe winkelontwikkelingen passend binnen het thema in het aangegeven concentratiegebied moeten plaatsvinden. Door het verbeteren van de omgevingskwaliteit en het verblijfsklimaat wordt tevens een bijdrage geleverd aan de reeds ingezette algehele revitalisering van het bedrijventerrein.

3.6 Plannen en initiatieven

- Bauhaus heeft plannen om zich in Arnhem te vestigen op industrieterrein IJsseloord 2. De gemeente heeft hier reeds een vergunning voor afgegeven, de provincie is echter tegen de vestiging van deze bouwmarkt in Arnhem. Reden hiervoor is vooral dat de ontwikkeling in strijd is met het regionale en provinciale beleid. Onbekend is de laatste stand van zaken.
- Op Centerpoort-Nieuwgraaf, achter de IKEA, gaat 'WoonXpericence' ontwikkeld worden voor grootschalige detailhandel binnen het thema wonen/in en om huis. Binnen WoonXperience wordt ruimte geboden aan maximaal zes winkelunits. De units varieren van circa 400 vierkante meter tot een totale afname van 4.000 m² (de ruimte is flexibel in te delen).

Hornbach heeft ook plannen om zich in (de omgeving van) Nijmegen te vestigen. Waarschijnlijk wordt dit de locatie Ressen/Vlek 14 in Nijmegen-Noord.

3.7 Bevolkingsomvang en -ontwikkeling

Gemeente Duiven heeft op 1 mei 2014 25.571 inwoners[11]. In de periode tussen 2014 en 2020 daalt het inwonertal licht naar ca. 24.800 inwoners en daarna stabiliseert het inwonertal. Enkele Duiven omringende gemeenten laten een stabilisatie of lichte terugloop van het inwonertal zien (Montferland, Renkum, Rheden, Westervoort). Arnhem laat een forse stijging zien, ook in Doesburg, Lingewaard, Overbetuwe en Zevenaar gaat het inwonertal volgens de prognose nog (licht) stijgen.

Tabel 3.4: Bevolkingsprognose regio[12]

	2014	2020	2025
Arnhem	151.356	158.600	161.500
Doesburg	11.447	11.800	12.100
Duiven	**25.571**	**24.800**	**24.800**
Lingewaard	45.768	46.000	46.600

[11] CBS Statline
[12] Bron: Planbureau voor de Leefomgeving (oktober 2013)

Montferland	35.059	32.400	31.800
Overbetuwe	46.712	47.700	48.000
Renkum	31.494	30.700	30.700
Rheden	43.561	43.200	43.200
Westervoort	15.092	14.800	14.400
Zevenaar	32.282	32.600	32.700
Totaal regio	438.342	442.600	445.800

4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het huidig en mogelijk toekomstig functioneren van de branches doe-het-zelf en tuincentra in de gemeente Duiven. Begonnen wordt echter met het aangeven van de uitgangspunten voor de berekeningen.

4.1 Uitgangspunten

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Duiven bedraagt € 14.500,- per hoofd van de bevolking per jaar en wijkt daarmee ca. 2,7% af van het landelijk gemiddelde inkomen van € 14.900,-[13]. Ook het inkomensniveau van de regio als geheel ligt rond het landelijk gemiddelde (-1,8%). Het inkomen is van invloed op de bestedingen. Bij een afwijking groter dan 5% passen wij een correctie toe op het bestedingscijfer. Daar het inkomensniveau minder dan 5% afwijkt, kan uitgegaan worden van de landelijke bestedingscijfers zoals navolgend weergegeven. Omdat de bestedingscijfers soms zijn gebaseerd op een beperkter aantal subbranches worden bepaalde subbranches (in verband met de vergelijkbaarheid van aanbod en draagvlak) voor doe-het-zelf buiten beschouwing gelaten[14]. Hier is reeds rekening mee gehouden in de aanbodanalyse.

Voor de bestedingen in bouwmarkten en tuincentra gaan we uit van landelijke gemiddelden over 2013 omdat er geen meer recente, betrouwbare cijfers voor handen zijn. De bestedingen in de branche doe-het-zelf bedragen per hoofd € 215,- en bij tuincentra € 70,- op jaarbasis (exclusief BTW)[15]. Naar de toekomst toe mag verwacht worden dat de bestedingen via internet (via pure internetbedrijven) nog iets zullen toenemen. Daar staat tegenover dat als de economische omstandigheden weer beter worden en met name de woningmarkt weer aantrekt, dit zal leiden tot meer verhuizingen en daarmee een toename van de bestedingen. De bestedingen worden daarom voor de toekomstige situatie op het niveau van 2013 gehouden.

[13] CBS Statline, Kerncijfers wijken en buurten (2009), gemeentelijk gemiddeld besteedbaar inkomen, peiljaar 2011
[14] Bestedingscijfers in doe-het-zelf zijn gebaseerd op de branches: bouwmarkten, breedpakketzaken, speciaalzaken in ijzerwaren en gereedschappen, speciaalzaken in verf en behang en winkels in hout- en bouwmaterialen (incl. winkels in deuren en kozijnen) .
[15] Bron: Website Detailhandel.info

Koopstromen in de branches doe-het-zelf en tuincentra

Koopkrachtbinding & koopkrachttoevloeiing

De koopkrachtbinding is de mate waarin de inwoners van de regio bestedingen doen bij winkels die in de regio zijn gevestigd. De koopkrachttoevloeiing duidt op de mate waarin de inwoners van buiten de regio besteden bij winkels die in de regio zijn gevestigd. De toevloeiing wordt uitgedrukt als aandeel (%) van de omzet.

Het spreekt voor zich dat het aankoopgedrag van de consument sterk verschilt naar gelang de branche. Voor (duurdere) woonartikelen is men bijvoorbeeld bereid om meerdere plaatsen te bezoeken en ver te reizen, maar koopstromenonderzoek wijst uit dat tuin- en bouwmarktartikelen over het algemeen relatief dicht bij huis aangekocht worden. Hierbij speelt mee dat Nederland ook over een dicht netwerk aan bouwmarkten en in mindere mate ook tuincentra beschikt. De koopkrachtbinding in deze branches ligt daarom meestal op een relatief hoog niveau en de koopkrachttoevloeiing juist op een laag niveau.

De hierna weergegeven koopstromen zijn inschattingen op basis van de huidige situatie, koopstroomgegevens uit eerdere door BRO uitgevoerde onderzoeken (in vergelijkbare plaatsen), het op Centerpoort-Nieuwgraaf en Graafstaete[16] gehouden bezoekersonderzoek[17] en elders in Nederland opgedane kennis en ervaringen.

Koopstromen huidige situatie

In de regio zijn meerdere bouwmarkten van redelijk moderne schaal gevestigd en ook gezien het feit dat aankopen bij bouwmarkten doorgaans relatief dicht bij huis gedaan worden, ligt de koopkrachtbinding in de regio naar inschatting op een hoog niveau, we gaan uit van ca. 90-95%. Gezien het feit dat het aanbod op Centerpoort-Nieuwgraaf/Graafstaete voor een belangrijk deel (nagenoeg 30%) door consumenten van buiten de regio bezocht wordt, mag verwacht worden dat ook de hier gevestigde bouwmarkten Praxis en Gamma omzet van buiten de regio trekken. Ook bouwmarkten aan de rand van de regio zullen enige omzet van buiten de regio trekken. Hiertoe wordt de koopkrachttoevloeiing geraamd op 5-10%.

Voor wat betreft tuincentra beschikt de regio in de huidige situatie over meerdere echt grootschalige tuincentra: Intratuin in Arnhem, Duiven en Overbetuwe. De Intratuin in Duiven is met afstand het grootste tuincentrum van de regio. Naar verwachting worden gezien de goede bereikbaarheid ook bezoekers uit Duitsland getrokken. Een en ander resulteert in een relatief hoge koopkrachtbinding (95%) én een deel omzet van buiten (ca. 10%).

[16] Het aanbod op Nieuwgraaf, maar ook op Graafstaete heeft een bovenregionale aantrekkingskracht, getuige de herkomstcijfers uit het bezoekersonderzoek. Dit onderzoek geeft aan dat op beide concentraties 29% van de bezoekers van buiten het noordelijke en middendeel van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen afkomstig is.

[17] Duiven, Bezoekersonderzoek winkelgebieden 2011

Koopstromen: situatie na vestiging Hornbach
Hornbach kent door omvang en formule een hoge uniciteit en een vestiging in Duiven zal daardoor een groot verzorgingsbereik kennen, te meer daar deze formule in de omgeving nog niet aanwezig is. De meest nabije vestigingen van Hornbach liggen in Nieuwegein, Tilburg en binnenkort in Best (respectievelijk op ca. 75 en 100 km. van Duiven gelegen). De ervaringen met Hornbach zijn ook dat deze formule grofweg 75% van haar omzet uit een gebied met een straal van ca. 20 km rondom de vestiging trekt[18]. Een aanzienlijk deel van de omzet is dus bovenregionaal.

De toevloeiing zal ook voor een deel afkomstig zijn uit de Duitse grensgemeenten (o.a. Kleve, Emmerich am Rhein). Daar kan, door de bekendheid van de formule, ook een behoorlijk marktaandeel behaald worden. Wij stellen het haalbare omzetdeel van buiten de regio voor doe-het-zelf op 10-15%. De binding zal toenemen tot 95%. Echter, wanneer ook in (de omgeving van) Nijmegen-Noord een Hornbach gevestigd wordt, zal een deel van het bestedingspotentieel in de regio afvloeien naar deze vestiging omdat deze voor bepaalde consumenten dichterbij zal zijn dan de geplande vestiging in Duiven (met name voor inwoners van Lingewaard en Overbetuwe). In dit geval acht BRO een maximale binding van ca. 90% in de regio reëel[19].

Het effect van de vestiging van Hornbach op de tuinbranche zal tamelijk beperkt zijn. Het tuincentrumdeel zal ten opzichte van het gevestigde aanbod weinig onderscheidend vermogen bieden en weinig autonome trekkracht hebben. We houden de toekomstige toevloeiing en binding voor tuincentra in de regio daarom gelijk.

Omzet per m² wvo
De gemiddelde landelijke vloerproductiviteit in de doe-het-zelfbranche bedroeg over 2013 € 1.340,- en in de tuinbranche € 545,- (beiden exclusief BTW). In z'n algemeenheid ligt de omzet per m² wvo in het bouwmarktgedeelte van zeer grootschalige zaken naar verwachting lager dan het Nederlandse gemiddelde door het meer extensieve ruimtegebruik. Daar staat tegenover dat bij Hornbach de omzet van de drive-in wel deels naar de wvo van het bouwmarktgedeelte moet worden toegerekend, waardoor het Nederlandse gemiddelde toch weer toepasbaar wordt. De consequentie van de aanwezigheid van een fors tuincentrumgedeelte en een drive in is dat de gemiddelde omzet per m² wvo van Hornbach als geheel wel lager zal uitkomen dan het Nederlandse gemiddelde voor bouwmarkten.

---

[18] Bron: Actualisatie distributieve onderbouwing Hornbach Best, Bureau Stedelijke Planning, 2012
[19] Lingewaard en Overbetuwe tellen in 2020 tezamen 93.700 inwoners, dit betekent een bestedingspotentieel van € 20,1 mln in de doe-het-zelfsector. Stel, circa een kwart van de bestedingen van de inwoners van Lingewaard en Overbetuwe vloeit af naar de Hornbach in Nijmegen (of omgeving), is dit ca. € 5 mln. Omgerekend komt dit overeen met een ca. 5% lagere binding in de regio.

4.2 Functioneren en uitbreidingsruimte

Functioneren

Op basis van onze inzichten in het draagvlak, het bestedingsniveau, het koopgedrag van de inwoners van de regio en daarbuiten én het winkelvolume per branche, is het functioneren voor de doe-het-zelfsector en tuincentra benaderd. Uit de benadering volgt de vloerproductiviteit. Dit is de gemiddelde omzet per m² wvo en een gangbare indicator voor het functioneren van het winkelaanbod. Wij willen benadrukken dat de benaderingen gebaseerd zijn op meerdere aannames en dat de uitkomsten dus indicatief zijn.

Tabel 4.1: Huidig economisch functioneren branches doe-het-zelf en tuincentra regio

	Doe-het-zelf	Tuincentra
Aantal inwoners regio	438.342	438.342
Bestedingen per hoofd (€)	215	70
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	94,2	30,7
Koopkrachtbinding	92,5%	95%
Gebonden bestedingen (€mln.)	87,2	29,1
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	7,5%	10%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	7,1	3,2
Totale omzet (€ mln.)	94,2	**32,4**
wvo totaal (m² wvo)	64.178	48.100
Omzet per m² wvo (€)	**1.475**	**675**
Landelijk gemiddelde omzet per m² wvo (€)	**1.340**	**545**

Zowel het huidige aanbod in de regio in de doe-het-zelfsector als de tuincentra functioneren theoretisch ruim boven het landelijk gemiddelde.

Uitbreidingsruimte

De vestiging van een bijzondere, nog niet in het marktgebied aanwezige, nieuwe bouw- en tuinmarkt heeft invloed op de koopstromen: er zal met name meer koopkracht van buiten getrokken worden. Hier is in de berekening van uitgegaan. Dit geeft het volgende beeld van de uitbreidingsruimte:

Tabel 4.2: Benadering toekomstig economisch functioneren branche doe-het-zelf en tuincentra regio

	Doe-het-zelf	Tuincentra
Aantal inwoners regio (2020)	442.600	442.600
Bestedingen per hoofd (€)	215	70
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	95,2	31,0
Koopkrachtbinding	90-95%	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	85,6-90,4	29,4
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	12,5%	10%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	12,2-12,9	3,3
Totale omzet (€ mln.)	**97,9-103,3**	**32,7**
Benodigde vloerproductiviteit (€ per m² wvo)	**1.340**	**545**
Haalbaar m² wvo	**73.045-77.100**	**60.000**
Aanwezig m² wvo	64.178	48.100
Uitbreidingsruimte	**8.850-12.900**	**11.900**

Uit bovenstaande berekeningen kan afgeleid worden dat er theoretisch in de regio een uitbreidingsruimte voor de doe-het-zelfsector te benaderen is van bijna 13.000 m² wvo. Indien echter ook in Nijmegen een Hornbach gevestigd wordt, komt de uitbreidingsruimte wat lager uit op ca. 8.850 m² wvo. Voor tuincentra is een uitbreidingsruimte van bijna 12.000 m² wvo te benaderen.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve uitbreidingsruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk stijgen of juist dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur bezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

5. EFFECTEN

5.1 Effecten algemeen

(Boven)regionale aantrekkingskracht
De vestiging van een nieuwe, nog niet in Duiven en ruime omgeving aanwezige bouw- & tuinmarktformule betekent dat de consument in Duiven en haar achterland meer keuzemogelijkheden gaat krijgen. Juist omdat het gaat om een nog niet in Oost-Nederland aanwezige formule, zullen naar verwachting relatief veel bezoekers van buiten de gemeente getrokken worden, niet alleen uit de aangegeven regio, maar ook uit verder weg gelegen plaatsen. De goede bereikbaarheid via de snelwegenstructuur speelt hierbij een rol.

Bijdrage aan versterking perifeer winkelcluster Centerpoort-Nieuwgraaf
De vestiging op Centerpoort-Nieuwgraaf en de nabijheid tot de IKEA zal eveneens een positief effect hebben op het bezoek van buiten de gemeente en regio: nu reeds trekt het op Centerpoort-Nieuwgraaf aanwezige winkelaanbod veel bezoekers van buiten de regio (ca. 30%). Met name de IKEA zorgt hier voor.

Qua schaal en uniciteit past de beoogde bouw- & tuinmarkt in het nagestreefde functieprofiel voor Centerpoort-Nieuwgraaf. Er wordt bijgedragen aan de clustering van dit soort zeer grootschalige winkels op de daarvoor in het gemeentelijke en regionale beleid aangewezen locatie. Zo kunnen de hier aanwezige winkels profiteren van elkaars trekkracht. Door de detailhandelsfunctie van Centerpoort-Nieuwgraaf te versterken, kan het gebied een nog prominentere rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging. Dit past in het lokale en regionale beleid. Het regionale beleid geeft namelijk aan dat Centerpoort-Nieuwgraaf de beste uitgangssituatie heeft om uit te groeien tot een topthemacentrum op het gebied van wonen/in en om het huis, maar dat het aanbod wel verbreed en meer geclusterd moet worden om dit te bereiken. Hier wordt met het vestigen van de Hornbach op de locatie van het groothandelscentrum naast de IKEA in voorzien.

5.2 Effecten doe-het-zelf en tuin

Onder voorwaarde van versterking van het aanbod, is hiervoor aangegeven dat er distributieve ruimte aan te geven is voor een uitbreiding van het doe-het-zelfaanbod (ca. 13.000 m² wvo). Maar met de vestiging van een nieuwe bouw- & tuinmarkt zullen de concurrentieverhoudingen tussen de aanwezige aanbieders wel veranderen, en het is daarom niet op voorhand uit te sluiten dat er hierdoor bestaand aanbod verdwijnt. Om de effecten beter te kunnen duiden, wordt eerst een inschatting gemaakt van de omzetclaim van het bouwmarktgedeelte van Hornbach:

Omzetclaim Hornbach

Voor het ramen van de omzetclaim van de Hornbach is BRO uitgegaan van de Nederlandse gemiddelde vloerproductiviteiten 2013 voor bouwmarkten en tuincentra (excl. btw). Dit geeft het volgende beeld:

- Tuincentrumdeel: 2.035 m² wvo x € 545,- = € 1,1 mln.
- Bouwmarktdeel: 7.255 m² wvo x € 1.340,- = € 9,7 mln.

Over de omzet van het Drive-in gedeelte zijn geen landelijke kengetallen bekend. Wel is bekend dat de omzet per m² wvo hier lager ligt dan bij bouwmarkten en dat de omzet voor een belangrijk deel door bedrijfsmatige afnemers wordt gerealiseerd (kleine aannemers). Stel de vloerproductiviteit ligt op ongeveer het niveau van tuincentra, dan komt de omzet uit op 3.380 m² x € 545,- = € 1,84 mln. Als tweederde van deze omzet puur bedrijfsmatig is, zal de hier gerealiseerde 'bouwmarktomzet' € 0,6 mln. bedragen. De totale reguliere bouwmarktomzet van Hornbach op jaarbasis komt zo bezien op ca. € 9,7 + € 0,6 = ca. € 10,3 mln.

Effecten doe-het-zelf gemeente Duiven

Een aanzienlijk deel van de omzet van Hornbach is zoals gezegd bovenregionaal. Desalniettemin zal ook een behoorlijk deel van de omzet van Hornbach uit de gemeente Duiven komen, waardoor er omzet bij de bestaande aanbieders weggehaald zal worden. Zij zullen te maken krijgen met een omzetdaling maar de kans dat een van de bestaande bouwmarkten uit de markt gedrukt wordt, acht BRO gezien de geconstateerde marktruimte, klein. Maar het op voorhand niet uit te sluiten dat er toch bestaand dhz-aanbod in de gemeente verdwijnt.

De bestaande bouwmarkten in Duiven (Praxis & Tuin en Gamma) zullen naar verwachting de meeste concurrentie ondervinden. Toch kunnen deze zaken ook profiteren van de trekkracht van de nieuwe winkel (kijken en vergelijken door de specifiek op het bouwmarktenassortiment gerichte consument). Elders is gebleken dat bouwmarkten niet alleen solitair, maar ook goed in elkaars nabijheid kunnen functioneren. Tilburg is hier een voorbeeld van (aanwezigheid op korte afstand van elkaar van Hornbach, Praxis en Karwei), maar ook in vele andere plaatsen zijn meerdere bouwmarkten in elkaars nabijheid gevestigd. In dit kader is een overzicht gemaakt van het bouwmarktenaanbod in gemeenten waar een Hornbach gevestigd is (zie bijlage). Uit dit overzicht is op te maken dat binnen deze gemeenten grootschalige zaak als Hornbach en meerdere reguliere bouwmarkten naast elkaar kunnen bestaan.

Mocht een van de bestaande bouwmarkten op Centerpoort-Nieuwgraaf/Graafstaete onverhoopt toch verdwijnen, dan heeft dat geen duurzame negatieve effecten voor de verzorgingsstructuur: er blijven nog voldoende keuzemogelijkheden voor de consument over, mede omdat er een nieuwe aanbieder bij gekomen is. Gezien de korte afstand tussen de bouwmarkten zal ook in ruimtelijk opzicht de detailhandelsstructuur nauwelijks veranderen.

Gezien de locatie van de betreffende panden nabij grote publiekstrekker als Ikea of Intratuin en de aantrekkende economie, mag verwacht worden dat een herinvulling met een andere winkels (passend binnen het bestemmingsplanmatig vastgelegde functionele profiel) of zelfs een andere functie niet lang op zich zal laten wachten

Effecten doe-het-zelf regionaal

Op regionaal niveau zullen de effecten minder groot zijn dan het op het eerste gezicht lijkt. We illustreren dit met een berekening. De omringende regio heeft ruim 410.000 inwoners. Zij vertegenwoordigen een dhz-bestedingspotentieel op jaarbasis van ca. € 88,7 mln. Hiervan zal de Hornbach, ervan uitgaande dat 75% van de omzet afkomstig is uit de regio, wellicht ca. € 7,7 mln. aantrekken. Dit is slechts 8,7% van dit potentieel. Hiervan uitgaande blijft er een bestedingspotentieel voor het overige doe-het-zelfaanbod in omringende regio over van ca. € 81 mln. Rekenend met een binding van 90% en deling door de aanwezige 53.135 m² wvo geeft een omzet per m² wvo van ca. € 1.370,-. Dit is boven het landelijke gemiddelde van € 1.340,-. Hierbij is nog geen rekening gehouden met eventuele toevloeiing.

Naar verwachting van BRO zullen de effecten op het aanbod in de onderscheiden regio van omringende gemeenten zeer beperkt zijn omdat de daar aanwezige zaken vooral een lokaal-verzorgend functie hebben en het koopgedrag ten aanzien van de doe-het-zelfartikelen over het algemeen toch sterk op het lokale aanbod gericht is. De consumenten die bij gelegenheid meer grootschalige aanbieders willen bezoeken, zullen nu ook al voor een belangrijk deel uitwijken naar andere plaatsen.

Uiteraard zullen de effecten op het bestaande aanbod groter zijn als er ook een grootschalige bouwmarkt annex tuincentrum (Bauhaus) in Arnhem komt. De vestiging van deze zaak past echter, in tegenstelling tot de Hornbach in Duiven, niet in het regionale en provinciale beleid. De vestiging is, voor zover nu bekend, ook geenszins vaststaand (problemen met ruimtelijke inpassing voldoende parkeerruimte). De effecten van de eventuele komst van een vergelijkbare zaak in Arnhem op de regionale detailhandelsstructuur, zullen op hun eigen merites beoordeeld moeten worden.

Effecten doe-het-zelf bovenregionaal

Door de aard en uniciteit van de nieuwe winkel op de beoogde locatie in Duiven zullen zoals gezegd waarschijnlijk ook klanten uit verder weg gelegen gebieden getrokken worden. Het gaat hierbij echter vooral om incidenteel bezoek en deze bezoekers zullen het gros van hun doe-het-zelf- en tuinaankopen in de eigen omgeving blijven doen. De effecten zullen zich ook over een groot gebied en dus veel aanbieders spreiden. De kans dat er daar als gevolg van de vestiging van de bouw- & tuinmarkt bestaand aanbod verdwijnt, is minimaal. Zo er daar al aanbod verdwijnt dan zal dat eerder aan andere ontwikkelingen liggen, zoals de bevolkingskrimp in sommige gebieden of het veranderende consumentengedrag.

Effecten tuinbranche

De mogelijke effecten van de toevoeging van het tuincentrumgedeelte van Hornbach op de lokale en regionale aanbodstructuur zijn naar de mening van BRO, mede gezien de aangegeven distributieve ruimte, te verwaarlozen. De concurrentie vanuit het bestaande grootschalige tuincentrum aanbod is heel sterk, enerzijds omdat het bereikbaarheidsprofiel van deze tuincentra goed is, anderzijds omdat zij al een grote bekendheid genieten, ook bij de Duitse consument. De verwachting van BRO is dat de tuinomzet van Hornbach relatief laag zal zijn. Daarmee is ook de concurrentiekracht klein. Voor de kleinere tuinaanbieders in de regio geldt dat zij zich richten op niches in de markt of de lokale verzorging. Zij hebben tot nu toe, ondanks de aanwezigheid van veel grootschalige tuincentrumaanbod, een eigen marktpositie behouden of verworven en de komst van Hornbach zal daar niet veel aan veranderen.

BIJLAGEN

Bijlage 1:

Overzicht van bouwmarktenaanbod in gemeenten met Hornbach

Overzicht van bouwmarktenaanbod in gemeenten met Hornbach

	Aantal bouwmarkten (excl. Hornbach)			
	< 2.500 m² wvo	2.500 – 5.000 m² wvo	>5.000 m² wvo	Totaal
Alblasserdam	1			1
Breda	2		2	4
Groningen		4	2	6
Kerkrade/Heerlen	1	3	1	5
Nieuwegein	1	1	2	4
Tilburg	5	4		9
Westland	1	3		4
Zaanstad	1	4		5
Zuidplas	1			1

Bijlage 2:

Overzicht van doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod

Tabel A: Doe-het-zelfaanbod regio Duiven

Gemeente	Naam	Adres	Nr.	Branche	M² wvo	Winkelgebied
Arnhem	Gamma	Hazenkamp	16	Bouwmarkt	2.800	Bedrijfsterrein
	Praxis	Schaapsdrift	91	Bouwmarkt	2.117	Bedrijfsterrein
	Praxis	Amsterdamseweg	127	Bouwmarkt	2.300	Amsterdamse Hoek
	Praxis	Heerlenstraat	75	Bouwmarkt	2.613	Meubelplein Arnhem Zuid
	Gamma	Snelliusweg	50	Bouwmarkt	3.600	Bedrijfsterrein
	Karwei	Delta	131	Bouwmarkt	3.650	Bedrijfsterrein
	Tepasse Fen-ster	Walstraat	50	Deur/Kozijn	60	Centrum Arnhem
	Hubo	Steenstraat	56	Breedpakket	218	Steenstraat
	Baptist Arnhem	Beekstraat	70	IJzerw&Gereed	270	Centrum Arnhem
	Baptist gereed-schappen	Beekstraat	30	IJzerw&Gereed	260	Centrum Arnhem
	Baptist gebouw-beslag	Koningsplein	13	IJzerw&Gereed	300	Centrum Arnhem
	De Vakman Elbers	Hommelseweg	231	IJzerw&Gereed	280	Bebouwde kom
	Bosveld	Sonsbeeksingel	71	IJzerw&Gereed	280	Hommelseweg
	Nama	Vlamoven	1	Verf/Behang	1.395	Bedrijfsterrein
Totaal					***20.143***	
Doesburg	Multimate	Verhuellweg	1	Bouwmarkt	1.325	Buiten bebouwde kom
	Elissen	Ooipoortstraat	48	Verf/Behang	151	Centrum Doesburg
Totaal					***1.476***	
Duiven	Praxis & Tuin	Nieuwgraaf	42	Bouwmarkt	8.217	Centerpoort-Nieuwgraaf
	Gamma	Lithograaf	7	Bouwmarkt	4.200	Lithograaf
	Pro Villa	Geograaf	2	Deur/Kozijn	150	Bedrijfsterrein
	Hubo Maassen	T Holland	1	Breedpakket	475	Bedrijfsterrein
Totaal					***13.042***	
Lingewaard	Formido	De Houtakker	4	Bouwmarkt	1.550	Bedrijfsterrein
	Praxis	Nijverheidsstraat	27	Bouwmarkt	3.150	t Pannehuis
	Derks Montage	Jan Joostenstraat	42	Deur/Kozijn	50	Centrum Angeren
	Jo Pere	Rijnstraat	22	Breedpakket	76	Bebouwde kom
	Scanabouw Houtmarkt	Nijverheidsstraat	2	Hout	250	Bedrijfsterrein
	Baptist Huissen	Polseweg	1	IJzerw&Gereed	300	Buiten bebouwde

						kom
	Jeurissen Schil-derwerken	Veilingweg	12	Verf/Behang	180	Bedrijfsterrein
	Harry Mattijssen	Dorpsstraat	22	Verf/Behang	194	Centrum Bemmel
	De Verf Expert	Tempelierstraat	5	Verf/Behang	75	Centrum Huissen
Totaal					***5.825***	
Montferland	Formido	Grensstraat	2	Bouwmarkt	1.742	Buiten bebouwde kom
	Kroon Kozijn Visser	Aalsbergen	5	Deur/Kozijn	188	Bedrijfsterrein
	Montferland Serres	Past Van Sons-beeckstraat	51	Deur/Kozijn	70	Bebouwde kom
	Byenhof	Goorsestraat	6	Deur/Kozijn	300	Bedrijfsterrein
	B Zweden Bouwmarkt	Zuider Markweg	12	Breedpakket	775	Bedrijfsterrein
	Fixet Klusmarkt	Lichtenhorststraat	11	Breedpakket	850	Bedrijfsterrein
	Hubo Franke	Oude Doetin-chemseweg	13	Breedpakket	334	Bebouwde kom
	Klein Obbink	Oude Doetin-chemseweg	40	Breedpakket	215	Bebouwde kom
	Houthandel De Graafschap	Bieslook	18	Hout	100	Bedrijfsterrein
	Erdhuizen	Oude Doetin-chemseweg	37	Verf/Behang	93	Bebouwde kom
	Nama	Lieve Vrouweplein	6	Verf/Behang	200	Centrum Didam
Totaal					***4.867***	
Overbetuwe	Formido	Einsteinweg	6	Bouwmarkt	1.603	Bedrijfsterrein
	Gamma	Industrieweg Oost	2	Bouwmarkt	2.774	Industrieweg oost
	Doors @ Home	Archimedesweg	6	Deur/Kozijn	520	Industrieweg oost
	Doors @ Home Outlet	Einsteinweg	21	Deur/Kozijn	80	Bedrijfsterrein
	Verandaland	Fahrenheitstraat	6	Deur/Kozijn	163	Bedrijfsterrein
	RM2	Ambachtsweg	6	Deur/Kozijn	60	Bedrijfsterrein
	Veens	Wageningsestraat	15	Breedpakket	446	Buiten bebouwde kom
	G Floor	Kerkstraat	51	Breedpakket	275	Bebouwde kom
	Hubo Jansen	Dorpsstraat	40	Breedpakket	250	Centrum Heteren
	Van Wouden-berg	Homoetsestraat	39	Hout	100	Buiten bebouwde kom
	Janssen Elst	Valburgseweg	6	IJzerw&Gereed	341	Centrum

						Elst GLD
	Fixet Tools & Techniek	Veldstraat	23	IJzerw&Gereed	425	Bebouwde kom
	Hagemans Verf	Dorpsstraat	99	Verf/Behang	161	Centrum Elst GLD
	W Derksen	Hoofdstraat	60	Verf/Behang	65	Bebouwde kom
	De Schilders-winkel Zetten	Bakkerstraat	22	Verf/Behang	50	Centrum Zetten
Totaal					***7.313***	
Renkum	Multimate	Industrieweg	2	Bouwmarkt	931	Bedrijfsterrein
	Dijkema	Cardanuslaan	36	Deur/Kozijn	60	Bedrijfsterrein
	Weideman	Dorpsstraat	125	Breedpakket	390	Centrum Renkum
	Hubo Willemsen	Cardanuslaan	28	Breedpakket	228	Bedrijfsterrein
	De Gelderse IJzerhandel Oosterbeek	Weverstraat	15	IJzerw&Gereed	240	Centrum Oosterbeek
	Van Rijn	Weverstraat	75	Verf/Behang	89	Centrum Oosterbeek
Totaal					***1.938***	
Rheden	Praxis	Spankerenseweg	50	Bouwmarkt	2.980	Bedrijfsterrein
	Fixet Klusmarkt	Groenestraat	63	Breedpakket	700	Centrum Rheden
	De Witte Schuur	Wilhelminaweg	15	Breedpakket	350	Centrum Dieren
	De Gelderse IJzerhandel Velp	Hoofdstraat	200	IJzerw&Gereed	243	Centrum Velp GLD
	Firma Hagen Schilders	Brugweg	127	Verf/Behang	111	Bebouwde kom
	De Verf Expert	Groenestraat	46	Verf/Behang	105	Centrum Rheden
	H Bremer	Groenestraat	86	Verf/Behang	350	Centrum Rheden
Totaal					***4.839***	
Westervoort	Diamond	Het Ambacht	58	Deur/Kozijn	55	Bedrijfsterrein
	Hobbycentrum Evers	Klapstraat	151	IJzerw&Gereed	125	Bebouwde kom
	Pelgrim BV	Het Ambacht	1	Verf/Behang	475	Bedrijfsterrein
Totaal					***655***	
Zevenaar	Karwei	Edisonstraat	20	Bouwmarkt	2.848	Tatelaar
	Formido	Edisonstraat	28	Bouwmarkt	2.000	Tatelaar
	Oud Zevenaar BV	Dijkweg	17	Deur/Kozijn	65	Buiten bebouwde kom

	Ebbers Doe-Het-Zelf Gies-beek	Meentsestraat	93	Breedpakket	375	Bebouwde kom
	Fixet Klusmarkt	Kerkstraat	21	Breedpakket	633	Centrum Zevenaar
	Jan Keultjes	Oude Doesburg-seweg	89	Verf/Behang	160	Bebouwde kom
Totaal					***6.081***	

Tabel B: Tuincentrumaanbod regio Duiven

Gemeente	Naam	Adres	Nr.	Branche	M² wvo	Winkelgebied
Arnhem	Intratuin	Beverweerdlaan	1	Tuincentrum	8.354	Bebouwde kom
Duiven	Intratuin	Lithograaf	1	Tuincentrum	17.000	Lithograaf
Lingewaard	Helsen	Karstraat	39	Tuincentrum	1.200	Buiten bebouwde kom
	Tuincentrum de Pas	Angerensestraat	46	Tuincentrum	800	Buiten bebouwde kom
	De Lentetuin	Langstraat	46	Tuincentrum	800	Buiten bebouwde kom
Montferland	De Ank	Kilderseweg	2	Tuincentrum	600	Bebouwde kom
Overbetuwe	Willemsen	Hoogsestraat	8	Tuincentrum	1.696	Buiten bebouwde kom
	Intratuin	Nieuwe Aamse-straat	94	Tuincentrum	9.353	Industrieweg oost
Renkum	Davidse	Wolfhezerweg	104	Tuincentrum	75	Bebouwde kom

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl