

ADVIES IOW DETAILHANDEL/PDV

Datum : 12 november 2018

Aan : Portefeuillehouders overleg Economie regio Arnhem Nijmegen 12 december 2018

Van : Intergemeentelijk Overleg Werklocaties

Betreft : Advies: Verplaatsing en uitbreiding Besselink Duiven

Samenvatting adviesaanvraag

NAW gegevens: Gemeente Duiven

Aanleiding historie:

De gemeente Duiven heeft het IOW gevraagd advies uit te brengen over de plannen voor verplaatsing en uitbreiding van de bestaande vestiging. Besselink licht heeft momenteel een lampenwinkel (Light Depot) op de locatie Nieuwgraaf 12. Besselink is voornemens de winkel te continueren, maar is vanwege de komst van Hornbach op de locatie van de huidige winkel genoodzaakt te verplaatsen. Het voornemen is te verplaatsen naar de locatie naast het groothandelsbedrijf en showroom van Besselink, namelijk Nieuwgraaf 8. De huidige gedateerde bebouwing met een verouderde uitstraling zal gesloopt worden waarvoor nieuwbouw in de plaats komt.

Situatiebeschrijving:

Zoals blijkt uit de onderstaande tabel, neemt de totale functionele omvang toe met 1.750 m² bvo. Aangezien een deel van deze toevoeging niet-winkelruimte betreft (kantoor, magazijn, etc. met 564 m² bvo), bedraagt de totale toevoeging van de winkelruimte 1.168 m² wvo. In het onderzoeksrapport is gemakshalve gerekend met een omvang van 1.200 m² wvo.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie	Functionele toename
Totaal Brutovloeroppervlak (m ² bvo)	3.000	500	4.750
Waarvan magazijn, kantoor, etc. (m ² bvo)	1.064	+1.750	+564
Waarvan winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	2.500	3.686	+1.168

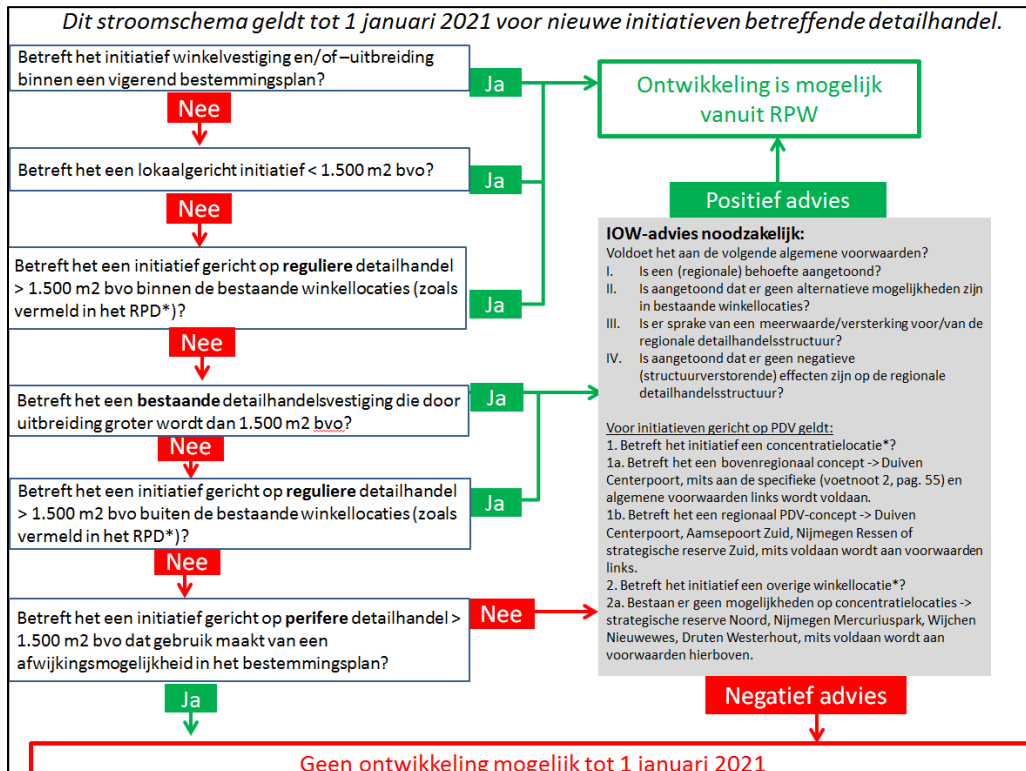
Zoals blijkt uit het voorgaande, gaat het initiatief uit van een per saldo toevoeging in functionele zin van circa 1.200 m² wvo. Hierin is voorzien in 3 separate units. In deze fase van het project is nog niet duidelijk of Besselink met verlichtingswinkel zelf alle units zal invullen of twee van de drie units zullen worden verhuurd aan derden. In het onderzoek wordt er overigens rekening mee gehouden dat Besselink alleen de kleinste unit in gebruik wil nemen. Opgemerkt moet worden dat de verlichtingswinkel zelf naar verwachting kleiner terug komt in het beoogde nieuwe plan (van 2.500 naar 1.663 m² wvo).

In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is de totale per saldo toevoeging getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en daarmee de behoefte en effecten. Dit onderzoek concludeert dat er een behoefte is aangetoond voor het initiatief als geheel. Dit terwijl niet duidelijk is wat voor soort

winkels in de andere units gevestigd zal worden (dit valt wel binnen de bestemming woondetailhandel).

Tot slot moet benadrukt worden dat het toevoegen van extra units voor detailhandel in wonen niet alleen kwalitatieve argumenten kent, maar ook bedrijfseconomische. De verplaatsing van Besselink is immers vanwege de hoge verplaatsingskosten, grondprijzen, ontwikkelkosten, etc. uitsluitend mogelijk bij een omvang zoals beoogd. Eventuele verhuur van units aan derden zorgt immers voor de noodzakelijke huurinkomsten om de ontwikkeling te financieren.

Toetsing aan RPW door IOW



Wel / niet toetsing

Om vast te stellen of het initiatief van de gemeente Duiven wel of niet zou moeten worden getoetst aan het RPW, is het stroomschema doorlopen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf en Centerpoort-Zuid" (mei 2013), omdat op de beoogde locatie een bedrijfsbestemming geldt en hier geen perifere detailhandel in de categorie woondetailhandel mogelijk is. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk (zie kaartmateriaal).

In het kader van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening ('Bro') moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden. Voor het onderhavig initiatief kan worden beargumenteerd dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. In dit kader wordt verwezen naar het BRO-rapport: "Duiven, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse verplaatsing Besselink Centerpoort-Nieuwgraaf". In dit rapport is de ladder doorlopen en zijn de ruimtelijk-functionele effecten van het initiatief op de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging en de leegstand in beeld gebracht.

Het gaat hier om de toevoeging van perifere detailhandel in de categorie wonen. Dus geen reguliere detailhandel. Het betreft een verplaatsing en uitbreiding die alleen kan worden gerealiseerd door het huidige bestemmingsplan te wijzigen. Het gaat om een verplaatsing en uitbreiding van een bestaande PDV-vestiging, waarbij het bedrijf nu al groter is dan 1.500 m² bvo. Daarmee is een IOW-advies noodzakelijk.

Toetsing aan RPW

Voor initiatieven gericht op PDV geldt:

1. Betreft het initiatief een concentratielocatie*?
- 1a. Betreft het een bovenregionaal concept -> Duiven Centerpoort, mits aan de specifieke (voetnoot 2, pag. 55) en algemene voorwaarden links wordt voldaan.
- 1b. Betreft het een regionaal PDV-concept -> Duiven Centerpoort, Aamsepoort Zuid, Nijmegen Ressen of strategische reserve Zuid, mits voldaan wordt aan voorwaarden links.
2. Betreft het initiatief een overige winkellocatie*?
- 2a. Bestaan er geen mogelijkheden op concentratielocaties -> strategische reserve Noord, Nijmegen Mercuriuspark, Wijchen Nieuweweg, Druten Westerhout, mits voldaan wordt aan voorwaarden hierboven.

Het gaat hierbij om een initiatief op de concentratielocatie Duiven Centerpoort. Het is geen bovenregionaal concept, maar een regionaal PDV-concept.

Een positief IOW-advies vereist behandeling van de onderstaande algemene voorwaarden:

- I. Is een (regionale) behoefte aangetoond?
- II. Is aangetoond dat er geen alternatieve mogelijkheden zijn in bestaande winkellocaties?
- III. Is er sprake van een meerwaarde/versterking voor/van de regionale detailhandelsstructuur?
- IV. Is aangetoond dat er geen negatieve (structuur versturende) effecten zijn op de regionale detailhandelsstructuur?

I.

Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte moet op basis van onderhavig rapport geconcludeerd worden dat er theoretisch distributieve ruimte is voor een uitbreiding van het woonaanbod in het verzorgingsgebied, namelijk circa 8.900 m² wvo. De uitbreiding van het beoogde planinitiatief past daarmee primair binnen de berekende uitbreidingsruimte en speelt daardoor in op een behoefte. Loods 5 is voornemens zich te vestigen op Centerpoort-Nieuwgraaf. Indien Loods 5 er komt, zal binnen de woonbranche circa 16.400 m² wvo worden toegevoegd. In dat geval zal de berekende theoretisch distributieve uitbreidingsruimte deels worden overschreden.

II.

In het verzorgingsgebied zijn theoretisch twee units die het planinitiatief kunnen huisvesten ten aanzien van de separate woonunits, namelijk Nieuwe Aamsestraat 44 op Industrieweg Oost met een omvang van 780 m² wvo en een pand van 1.000 m² wvo aan Nieuwgraaf 30 op Centerpoort-Nieuwgraaf. Het initiatief zet in op een aaneengesloten winkelstrip met daarin maximaal 3 winkels. Beide panden hebben niet de gewenste kwaliteit. Immers zet het initiatief in op een samenhang van winkelunits met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit. Wat betreft het leegstaande pand op Nieuwgraaf 30 verwachten wij dat dit sowieso wel weer zal worden ingevuld vanwege de kans rijkheid van de locatie en de concentratie Centerpoort-Nieuwgraaf. Het pand betreft frictieleegstand (minder dan één jaar leegstand).

III.

Centerpoort-Nieuwgraaf is in het RPW aangewezen als een cluster dat versterkt kan worden binnen het thema 'in en om het huis'. Het initiatief zorgt er voor dat Centerpoort-Nieuwgraaf versterkt wordt binnen dit thema, omdat wordt ingezet op het behoud van de enige woonspecialzaak (verlichting) binnen het winkelgebied en er daarnaast een versterking plaatsvindt met woonaanbod. De keuzemogelijkheden in het gebied ten aanzien van dit thema nemen toe, wat positief is voor de consument. Bovendien kunnen de aanwezige winkels van elkaars trekkracht profiteren via combinatiebezoek en kan het gebied een nog prominentere rol spelen in de regionale en lokale consumentenverzorging.

IV.

- Consumentenverzorging: het effect op de consumentenverzorging is positief. Het aanbod wordt immers versterkt, wat voor de consument meer keuzemogelijkheden oplevert. Het eventueel

verdwijnen van een zaak elders zal waarschijnlijk (vanwege het beperkte omzeteffect) met name een reeds slecht functionerende zaak betreffen, die wellicht niet meer voldoet aan de moderne eisen van een consument.

- Detailhandelsstructuur: er vindt versterking van woonaanbod plaats op een vanuit het regionaal beleid aangewezen voorkeurslocatie, namelijk Centerpoort-Nieuwgraaf. Ook vanuit het perspectief van de consument is Centerpoort-Nieuwgraaf een toekomstbestendige locatie voor aankopen binnen het thema 'in en om het huis'. Indien er onverhoopt een woonzaak elders in de regio verdwijnt, is de detailhandelsstructuur per saldo nog steeds versterkt. Het planinitiatief heeft daardoor een positief effect op de detailhandelsstructuur.

- Omzeteffect. Met de extra toevoeging van 1.200 m² wvo van het beoogde initiatief, daalt de gemiddelde vloerproductiviteit in de woonbranche in het verzorgingsgebied naar € 1.322,-. Het omzeteffect van het initiatief zelf is daardoor slechts -0,6%. Als Loods 5 en het onderhavig initiatief beide zijn gerealiseerd moet rekening worden gehouden met een omzeteffect van circa -4,8%. Een dergelijk omzeteffect moet worden beschouwd als ondernemersrisico en biedt onvoldoende aanleiding om te constateren dat er zaken zullen verdwijnen. Bovendien zal dit omzeteffect zich spreiden over vele verschillende aanbieders in het verzorgingsgebied, waardoor het per saldo effect op individuele winkels beperkt blijft.

- Leegstand: op basis van onderhavig onderzoek worden effecten op leegstand niet verwacht. Indien er onverhoopt toch een woonzaak verdwijnt, zal dit mogelijk leegstand veroorzaken. Veelal hebben deze panden echter een ruime bestemming, waardoor voldoende kansen bestaan voor herinvulling. Bovendien is veel woonaanbod in de regio aanwezig op verspreide locaties, waardoor de leegstand niet onaanvaardbaar zal zijn. Als onderdeel van het initiatief zijn ook juridisch-planologische meters weg bestemd, namelijk de lampenwinkel kan niet langer op de bestaande locatie functioneren, omdat Hornbach hier komt (bestemmingsplan is onherroepelijk). Per saldo is sprake van een uitbreiding van 1.200 m² wvo wonen, maar deze uitbreiding draagt positief bij aan de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging. Onaanvaardbare effecten op de leegstand worden niet verwacht.

Slotconclusie

Het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties adviseert positief over de verplaatsing en uitbreiding van de bestaande vestiging van Besselink Duiven. De ontwikkeling sluit aan bij de regionale visie op de detailhandel structuur zoals vastgelegd in het RPW en sluit aan op het uitgangspunt dat bestaande perifere detailhandelsvestigingen moeten kunnen uitbreiden vanuit bedrijfseconomische optiek (pag. 60 RPW). Het onderzoek van adviesbureau BRO ('Duiven, Ruimtelijk-functionele Effectenanalyse verplaatsing Besselink Centerpoort-Nieuwgraaf') toont aan dat er naar verwachting geen significant negatief effect op de regionale detailhandelsstructuur optreedt.

De belangrijkste kanttekening zit op het feit dat er extra ruimte voor PDV in het bestemmingsplan wordt toegevoegd met twee extra units (waarvan de gebruikers nog onduidelijk zijn, maar wel binnen 'woondetailhandel' liggen), die vooral lijken te worden gerealiseerd om de casus voor Besselink financieel rond te rekenen. De gemeente Duiven geeft aan dat andere bestaande detailhandelsmogelijkheden niet op een logische locatie liggen met voldoende kwaliteit voor Besselink. Daarnaast wordt het bedrijfseconomisch voor Besselink dan een onmogelijke opgave.

Voor nieuwe aanvragen vraagt het IOW de gemeente Duiven om binnen een redelijke termijn op een kaart helder te maken waar precies de bestaande mogelijkheden voor regionale en bovenregionale PDV zich nu bevinden. Dit is gewenst om in het vervolg toekomstige ontwikkelingen op de locatie Centerpoort in zijn totale context te kunnen beoordelen. Daarnaast is dit nodig om straks te kunnen beoordelen of nieuwe/extra ruimte voor PDV in het bestemmingplan wordt opgenomen, terwijl er op andere locaties nog beschikbare ruimte is.

Advies

Het IOW adviseert aan het PFO economie om in te stemmen met voorliggend advies.