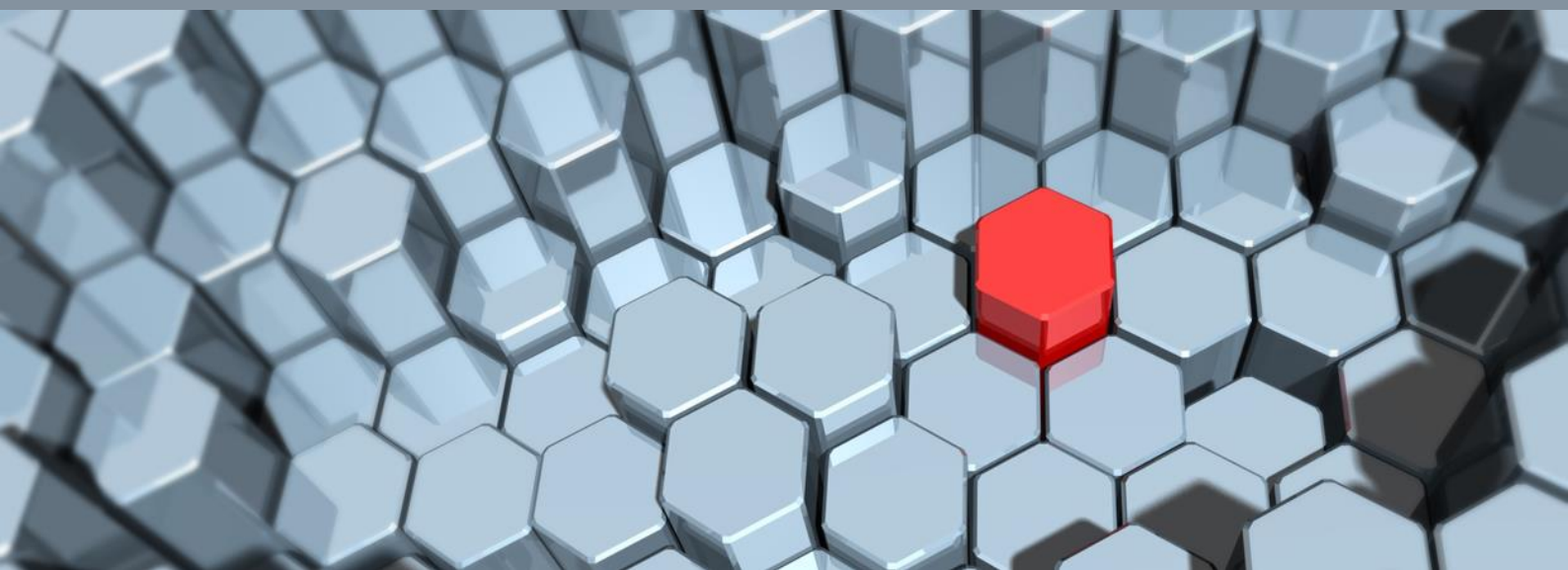


Nijmegen, nadere uitwerking toets
ladder voor duurzame verstedelijking
grootschalige bouw-/tuinmarkt Ressen
Gemeente Nijmegen



Nijmegen, nadere uitwerking toets ladder voor duurzame verstedelijking grootschalige bouw-/tuinmarkt Ressen

Gemeente Nijmegen

Rapportnummer:	P02235_2
Datum:	17 maart 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Nijmegen
Projectteam BRO:	FW, DG
Trefwoorden:	Grootschalig, bouwmarkt, tuincentrum, ladder voor duurzame verstedelijking, behoefte, effecten, locatiekeuze
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In dit rapport wordt een nadere uitwerking gegeven van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking van de beoogde ontwikkeling van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Ressen (vlek 14), gemeente Nijmegen. De conclusie daarbij is dat de beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte, waarbij niet elders, binnen bestaand stedelijk gebied, in die behoefte kan worden voorzien.

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

1. CONCLUDERENDE TOETS AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	2
1.1 Aanleiding en inleiding	2
1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	3
1.3 Conclusies	4
2. KWALITATIEVE OMSTANDIGHEDEN	7
2.1 Trends en ontwikkelingen	7
2.2 Marktgebied grootschalige bouw-/tuinmarkt	9
2.3 Aanbod in het marktgebied	10
2.4 Leegstand	13
2.5 Plannen en initiatieven	14
2.6 Conclusie kwalitatieve aspecten	16
3. BEHOEFTE EN EFFECTEN	17
3.1 Geconstateerde behoefte in Regionaal Programma Werklocaties	17
3.2 Bepalen behoefte in het kader van de laddertoets	18
3.3 Ruimtelijk-functionele effectanalyse	21
3.5 Conclusie kwantitatieve omstandigheden	25
4. LOCATIEVERKENNING	27
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Inventarisatie onbenutte plancapaciteit	1
Bijlage 2: Uitgangspunten effectbenadering	3

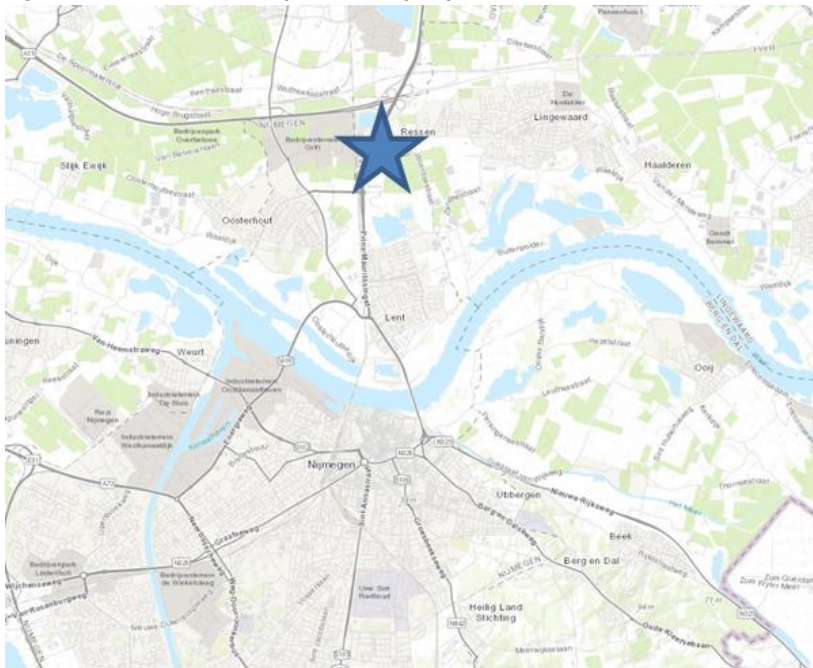
1. CONCLUDERENDE TOETS AAN LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

1.1 Aanleiding en inleiding

In Nijmegen speelt een initiatief voor de realisatie van een grootschalige bouw- en tuinmarkt op de locatie Ressen (Vlek 14). Zie ook figuur 1.1. Het ten behoeve van deze ontwikkeling opgestelde bestemmingsplan voorziet in een bouw-/tuinmarkt (incl. drive-in) bestaande uit:

- het bouwmarktgedeelte (10.500 m² bvo) inclusief de drive-in (4.900 m²) van maximaal 15.400 m² bvo, waarvan het winkeldeel circa 8.400 m² wvo (verwarmbaar en vrij van weersinvloeden¹) meet;
- het tuincentrumgedeelte van maximaal 5.500 m² (binnen- en buitenruimte), waarvan het winkeldeel circa 2.550 m² wvo (verwarmbaar en vrij van weersinvloeden¹) meet.

Figuur 1.1: Overzichtskaart planlocatie (ster)



¹ Het winkelvoeroppervlak (wvo), zoals gehanteerd in dit rapport, is het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van het bruto vloeroppervlak van de winkel dat verwarmbaar is en vrij van weersinvloeden. Het wvo van detailhandel is doorgaans circa 80% van het totale oppervlak in m² bvo. De buitenruimte van alle detailhandel – dus ook van bouwmarkten en tuincentra – wordt niet meegeteld bij het winkelvoeroppervlak. Ook winkeldataleverancier Locatus hanteert deze definitie. Zodoende wordt er een eenduidig uitgangspunt voor het oppervlak van een winkel gehanteerd, waardoor winkels onderling goed vergelijkbaar zijn. De eventuele omzet die wordt behaald op de producten die buiten uitgesteld staan wordt meegerekend bij de omzet van de binnenruimte. In de omzet per m² wvo die in de analyses wordt gehanteerd is dan ook altijd de omzet van de buitenruimte verdisconteerd.

Achtergrond

In het kader van het regionaal overleg en het opstellen van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW; oktober 2017) zijn de behoefte, effecten en locatiekeuze van de beoogde ontwikkeling in een eerder stadium getoetst. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het rapport 'Nijmegen, Toets ladder voor duurzame verstedelijking vestiging bouw- en tuinmarkt locatie Ressen' (BRO, 26 september 2017). Inmiddels is de beoogde ontwikkeling verder uitgewerkt en het bestemmingsplan in voorbereiding. Ten behoeve van dit bestemmingsplan bevat dit rapport een onderbouwing in het kader van de ladder duurzame verstedelijking. Aangezien het rapport uit 2017 deels is gebaseerd op het aan het RPW ten grondslag liggende Bouwstenenrapport dat dateert uit 2016 (kengetallen uit 2015). Dit rapport uit 2017 is in oktober 2018 geactualiseerd.

Anno januari 2020 is dit rapport uit 2018 nogmaals geactualiseerd (voorliggende rapportage) en dit onderzoek (2020) vervangt het onderzoek uit 2018 dat komt te vervallen. Uit de aanbodanalyse blijkt dat er sinds de rapportage van 2018 geen wezenlijke aanbodmutaties zijn geweest en dit leidt zodoende ook niet tot andere conclusies dan in de rapportage uit 2018. Wel is de rapportage geactualiseerd op basis van de meest actuele vraag- en aanbodgegevens, de nieuwe omzetkengetallen en de onbenutte plancapaciteit. In het RPW worden de conclusies uitgesplitst naar drie deelregio's (Noord, Midden en Zuid). Nijmegen maakt weliswaar onderdeel uit van deelregio Zuid, maar die regio is anders begrensd dan het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. In dit rapport is daarom uitgegaan van een verzorgingsgebied dat is afgestemd op de beoogde ontwikkeling.

Context

In Nijmegen wordt gewerkt aan de Waalsprong. Dit is het nieuwe stadsdeel van Nijmegen, waar in 2025 ruim een derde van alle inwoners van Nijmegen zal wonen (www.waalsprong.nl). In totaal worden in verschillende deelgebieden circa 13.000 woningen gebouwd. Het is wenselijk dat het voorzieningenpakket in het gebied aansluit bij het toekomstig inwonertal. De ambitie is om in de Waalsprong niet alleen te voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte, maar ook om ruimte te bieden aan voorzieningen en bedrijven, waaronder de planlocatie Ressen (Vlek 14).

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro) (hierna: 'ladder') is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De beoogde ontwikkeling van een grootschalige bouw-/tuinmarkt betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zodoende is de toets aan de ladder nodig. Het tweede lid van art. 3.1.6. luidt als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

In de toets van het plan aan de ladder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de ladder. In verband hiermee wordt, naast de behoefte, ook de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de eventuele leegstandseffecten van belang. De planlocatie bevindt zich buiten bestaand stedelijk gebied en om deze reden wordt geanalyseerd of in de geconstateerde behoefte kan worden voorzien op relevante locaties binnen bestaand stedelijk gebied in het verzorgingsgebied die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt. Hierbij wordt per locatie op relevante aspecten afgewogen of ter plaatse kan worden voorzien in de geconstateerde behoefte.

1.3 Conclusies

De conclusies worden gegeven aan de hand van de relevante aspecten van de ladder: de behoefte, de effecten en de locatiestudie. Voor een verdere toelichting op deze aspecten wordt verwezen naar de volgende hoofdstukken en de bijlagen.

Relevante verzorgingsgebied

Uit de handreiking bij de ladder² blijkt dat de behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Gelet op aard en omvang van de ontwikkeling is het verzorgingsgebied bepaald op 8 gemeenten (zie ook par. 2.2 voorliggende rapportage).

Behoefte

Uit de handreiking van, en de jurisprudentie over de Ladder, blijkt dat het aantonen van de behoefte slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De behoefte kan zowel kwalitatief als kwantitatief van aard zijn:

- Kwalitatieve argumentatie komt voort uit actuele trends en ontwikkelingen, aanvaardbaarheid van de effecten en de samenstelling van het bestaande aanbod en hieraan gerelateerd de keuzemogelijkheden voor de consument.
- Kwantitatieve argumentatie komt voort uit een modelmatige dpo-benadering. Dit is een ruimtelijk-economische berekening waar de vraag naar winkels en het aanwezige winkelaanbod kwantitatief tegenover elkaar wordt afgezet met als doel een indicatie te krijgen van mogelijke uitbreidingsruimte voor dan wel te veel aan winkels.

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen in de kwalitatieve behoefte.

- Er is sprake van een sterke opleving van de woningmarkt. Dit is positief voor de bestedingen aan doe-het-zelfartikelen. De hedendaagse consument vraagt evenwel om een breder en dieper assortiment, meer service in de winkel en meer winkelcomfort. Winkels spelen hierop in door het bieden van ruime gangpaden, lage schappen, fraaie productpresentatie, de service van een drive-in, de combinatie van een bouw- en tuinmarkt.

² Kenniscentrum Infomil, Handreiking Ladder/Winkels, geciteerd 14 augustus 2019. <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/winkels/#h910d9dbb-c084-4494-97a4-630bfb732f07>

- De ontwikkeling voorziet in deze behoeften van de consument door middel van schaalvergroting en het beoogde concept beschikt naast het bouwmarktgedeelte over een tuincentrumdeel en een drive-in. Dit ontwikkeling is dan ook een reactie op het bestaande doe-het-zelfaanbod en het is tevens een reactie op de groei van e-commerce.
- De komst van grootschalige bouw-/tuinmarkt naar Nijmegen heeft een positief effect op de consumentenverzorging in de regio, door een nog ontbrekend, grootschalig winkelconcept aan het huidige aanbod toe te voegen.

Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling wordt voorzien in de kwantitatieve behoefte. Hierbij is het volgende van belang.

- In het Regionaal Programma Werklocaties is geconstateerd dat er in Deelregio Zuid een behoefte aan ontwikkeling in de doe-het-zelfbranche en tuincentra is van 17.300 m² wvo. Van belang hierbij is dat sinds het bepalen van deze behoefte de economie sterk is aangetrokken, hetgeen heeft geresulteerd in een sterke stijging van de bestedingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche. Verder zijn in de tussentijd ook de bevolkingsprognoses naar boven toe bijgesteld. Dit alles betekent dat geconstateerde behoefte inmiddels verder gegroeid is, wat ook blijkt uit de opgestelde marktbenadering van voorliggende rapportage.
- Uit het Regionaal Programma Werklocaties volgt dan ook dat er een regionaal afgestemde kwantitatieve behoefte bestaat aan de ontwikkeling van een grootschalige bouw- en tuinmarkt van 10.950 m² wvo (het wvo van het bouwmarktdeel en het tuincentrumdeel samen) in Nijmegen.
- In het kader van de laddertoets is een behoeftetoets uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied dat is afgestemd op de aard en de omvang van de beoogde ontwikkeling. Hieruit volgt dat er nu en in de toekomst, voldoende distributieve uitbreidingsruimte is benaderd om een grootschalige bouw- en tuinmarkt in te passen. Dit geldt zowel voor de doe-het-zelf branche als voor tuincentra. De distributieve uitbreidingsruimte mag worden gezien als een kwantitatieve behoefte. De komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt zal daarin voorzien.

Leegstand en plancapaciteit

- Uit de leegstandsanalyse blijkt verder dat de aangetoonde behoefte niet in bestaand leegstaand vastgoed kan worden ingepast.
- Ook de 'harde' planinitiatieven in het verzorgingsgebied voorzien niet in de aangetoonde behoefte aan een grootschalige bouw- en tuinmarkt in datzelfde verzorgingsgebied.

Aanvaardbaarheid van de effecten komst grootschalige bouw- en tuinmarkt

- De conclusie is dat de effecten van de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat, want na de ontwikkeling van zowel het bouwmarktdeel als het tuincentrumdeel zal de gemiddelde omzet per m² wvo binnen het verzorgingsgebied in de beide branches (doe-het-zelf en tuincentra) boven het landelijke gemiddelde blijven uitkomen. Er is ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt voor alle detailhandel in deze branches (zowel grootschalig als kleinschalig en zowel tuincentra als bouwmarkten en overige doe-het-zelfwinkels) in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. In beginsel hoeven dan ook geen winkels in de beide branches de deuren te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Aanvaardbaarheid van de effecten komst grootschalige bouw- en tuinmarkt + invulling plancapaciteit

- Er is een onwaarschijnlijk scenario doorgerekend waarin naast de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt ook de onbenutte plancapaciteit volledig wordt ingevuld met winkelaanbod in doe-het-zelf of tuincentra. De kans hierop is echter zeer onwaarschijnlijk. Na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt neemt het marktperspectief voor nieuwe spelers op de markt immers af. Mocht deze plancapaciteit toch volledig worden ingevuld, ontstaat er weliswaar een theoretisch overaanbod, maar dit betekent niet per definitie dat dit aanbod ook daadwerkelijk tot leegstand zal vervallen. Het overaanbod is namelijk bepaald aan de hand van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit, die als indicatie en niet als norm voor economisch duurzaam functioneren moet worden gezien. Ervan uitgaande dat er mogelijk wel leegstandseffecten optreden indien de gemiddelde vloerproductiviteit in het verzorgingsgebied -10% lager komt te liggen dan landelijk gemiddeld, zullen er mogelijk 3 tuincentra (afhankelijk van de omvang) kunnen verdwijnen. Hierbij wordt nogmaals benadrukt dat dit een zeer onwaarschijnlijk scenario is, waarbij alle plancapaciteit volledig wordt ingevuld met tuincentra.
- Ook in dit onwaarschijnlijke scenario waarin zowel de grootschalige bouw- en tuinmarkt alsmede de onbenutte plancapaciteit maximaal wordt ingevuld, zal er geen onaanvaardbare leegstand optreden, bezien vanuit het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- Tot slot zullen ook de effecten op andere detailhandelsbranches en kleine zelfstandigen beperkt en aanvaardbaar zijn.

Inpassing: Ressen meest geschikte locatie

De beoogde locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied, daarom moet getoetst worden of binnen het bestaand stedelijk gebied van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling kan worden voorzien. Uit de locatiestudie blijkt dat de potentiële locaties allen ongeschikt zijn om een grootschalige bouw-/tuinmarkt op te vangen. Niet alle onderzochte locaties zijn echter in de locatiestudie van voorliggende rapportage opgenomen. Er heeft reeds een voorselectie plaatsgevonden op basis van ruimtelijke toetsingscriteria (zie ook hoofdstuk 4). Denk hierbij aan de ligging in het verzorgingsgebied, geschiktheid en de beschikbaarheid. Enkel de 'enigszins' kansrijke locaties zijn in de uiteindelijke rapportage opgenomen en volledig afgewogen. Andere locaties zijn in dit stadium reeds onhaalbaar geacht, gelet op de toetsingscriteria. Dit geldt bijvoorbeeld voor locaties in Beuningen, Druten en Arnhem.

Aangezien ook alle potentieel geschikte locaties uit de locatiestudie ongeschikt zijn is het wenselijk te voorzien in deze behoefte buiten bestaand stedelijk gebied. Uit de locatieverkenning komt naar voren dat de locatie Ressen op alle relevante aspecten (in potentie) goed scoort, waardoor deze locatie geschikt is voor inpassing van de beoogde grootschalige bouw-/tuinmarkt.

2. KWALITATIEVE OMSTANDIGHEDEN

In dit hoofdstuk wordt een analyse uitgevoerd naar de kwalitatieve behoefte aan een grootschalige bouw-/tuinmarkt in het verzorgingsgebied.

2.1 Trends en ontwikkelingen

De markt van doe-het-zelfzaken en tuincentra is volop in beweging. Onderstaand worden de relevante trends geschetst in de beide branches in Nederland.

Doe-het-zelf

- 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-zelf en het bouwmarktenaanbod gezorgd. Ook vrouwen nemen steeds vaker het voortouw om te gaan klussen. Hierdoor is er in de bouwmarkten een trendverschuiving naar woningverfraaiing te zien.
- Verder is het van belang dat de economische conjunctuur weer sterk aantrekt, waardoor ook de bestedingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche weer aantrekken. De aantrekkende economie en woningmarkt heeft een positieve uitwerking op de bestedingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche. ABN-AMRO Retail Insights, kopt dan ook: 'Vliegende start van 2019 voor doe-het-zelf-branchen'³.
- Een gunstige bijkomstigheid is dat negatieve omzeteffecten van e-commerce relatief beperkt blijven in de doe-het-zelfbranche. Slechts circa 2% van de omzet in de doe-het-zelfbranche verloopt buiten de fysieke winkels om, waarbij *multichannel*-omzet bij fysieke winkels wordt geteld (detailhandel.info, 2017).
- De schaalvergroting in de doe-het-zelfbranche zet door. Enerzijds door de groei van bouwmarkten. Anderzijds door de autonome afname van het aantal speciaalzaken in doe-het-zelf.
- De schaalvergroting van bouwmarkten gaat gepaard met verbreding en verdieping van het assortiment. Het is echter een misvatting dat grootschalige bouw-/tuinmarkten een groot aandeel branchevreemde artikelen voeren. Bij de grootschalige bouw-/tuinmarkten (Hornbach en Bauhaus) zijn branchevreemde artikelgroepen in het assortiment juist nagenoeg afwezig. Zoals te zien in tabel 2.1, verkopen alle bouwmarkten (en tuincentra) naast bouwmaterialen uiteenlopende artikelen voor de (ver)bouw en de verfraaiing van woning en tuin. Deze artikelgroepen zijn standaard onderdeel van bouwmarkten en zijn dan ook niet aan te merken als nevenassortiment of als branchevreemd.

³ ABN AMRO, Retail Insights, Vliegende start van 2019 voor doe-het-zelf branche, 4 juni 2019.

Tabel 2.1: Gevoerde artikelgroepen naar bouwmarkt (indicatie o.b.v. assortimentslijsten websites)

	Hornbach	Bauhaus	Praxis	Karwei	Gamma
<u>Regulier ass. bouwmarkten (en tuincentra):</u>					
Bouwstoffen, hout, ramen, deuren	✓	✓	✓	✓	✓
Machines, gereedschap, werkplaats	✓	✓	✓	✓	✓
Vloeren, tegels	✓	✓	✓	✓	✓
IJzerwaren	✓	✓	✓	✓	✓
Verf, behang	✓	✓	✓	✓	✓
Woondecoratie, lijstenmakerij	✓	✓	✓	✓	✓
Verwarmen, koelen, ventileren	✓	✓	✓	✓	✓
Keukens	✓	✓	✓	✓	✓
Badkamer, keukens, sanitair	✓	✓	✓	✓	✓
Verlichting, elektra	✓	✓	✓	✓	✓
Auto- en fietsaccessoires	✓	✓	✓	✓	✓
Tuin	✓	✓	✓	✓	✓
Dieren, aquaria	✓	✓	✓		
<u>Nevenassortiment:</u>					
Huishoudelijke artikelen	✓	✓	✓	✓	✓
Watersportartikelen		✓		✓	✓
Sportartikelen			✓	✓	✓
Speelgoed				✓	✓
Bruin- en witgoed				✓	✓

- 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. Gamma en Praxis zijn daarnaast gestart met meer kleinschalige 'stadswinkels' in reguliere winkelcentra in stedelijke gebieden. Deze vormen voor een groot deel een hedendaagse voortzetting van de breedpakketzaken en ijzerwaren winkels die van oudsher in stadscentra voorkwamen.

Tuincentra

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is de laatste jaren gegroeid 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 met elk meer dan 40 vestigingen. Ook is er een aantal kleinere tuincetraketens met meer dan 10 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht en Ranzijn. Verder zijn er nog enkele kleinere tuincentraformules. Met name bij Intratuin betreft het tuincentra met een moderne schaalgrootte (indicatief rond 10.000 m² wvo binnenruimte). Dergelijke omvangrijke tuincentra zijn niet alleen lokaal verzorgend, maar trekken ook klanten van verder weg.

- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach, Bauhaus en Praxis & Tuin een tuinafdeling van 2.500 - 4.000 m² vwo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinaarde, tuinhout en perkgoed. Verder is bij IKEA 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.

Grootschalige bouw- en tuinmarkt voorziet in kwalitatieve behoefte

Als vermeld, reageert een deel van de markt op bovengenoemde consumententrends door schaalvergroting. De allergrootste bouwmarkten in Nederland hebben een omvang van 10.000 tot 20.000 m² bruto vloeroppervlak. De grootschalige oppervlakte is nodig om de gevoerde artikelen optimaal te kunnen presenteren. Het assortiment van een grootschalige bouw-/tuinmarkt omvat circa 60.000 artikelen. Ter vergelijking: een reguliere bouwmarkt voert een assortiment van zo'n 15.000 artikelen.

Hornbach is met 14 vestigingen in Nederland de grootste aanbieder in dit segment. Deze zaken beschikken naast het bouwmarktgedeelte over een tuincentrumdeel en een drive-in. In de drive-in kunnen de klanten met hun auto of busje het gewenste schap in de drive-in bereiken, de materialen op een inkooplijst noteren, direct in het voertuig plaatsen en alles in een keer afrekenen. De drive-in biedt gemak en veel tijdswinst voor zowel de consument als de professional.

De combinatie van een zeer ruim gesorteerde bouwmarkt, een tuincentrum en de service van de drive-in speelt sterk in op de behoefte van de consument aan service en comfort en een ruime keuzevrijheid onder één dak. Een dergelijke voorziening is vernieuwend binnen de traditionele doe-het-zelfmarkt. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling past in de trends en in beginsel aansluit bij de kwalitatieve behoefte.

2.2 Marktgebied grootschalige bouw-/tuinmarkt

Uit de handreiking bij de ladder⁴ blijkt dat de behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling. Dit kan soms een wijk, soms een gemeente en soms een grotere regio zijn. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Gelet op aard en omvang van de ontwikkeling is het verzorgingsgebied bepaald op 8 gemeenten (zie volgende figuur).

Op basis van ervaringen met grootschalige bouw-/tuinmarkten in Nederland blijkt dat het grootste deel van de omzet afkomstig is uit een gebied dat binnen circa 20 autominuten ligt van de betreffende vestiging. De 20-minuten autoreistijd is vooral een indicatie om het verzorgingsgebied aan te geven en geen hard uitgangspunt. Bij een nadere analyse is het consumentendraagvlak binnen het 'eigen-verzorgingsgebied' leidend. Dat wordt bepaald door het feitelijke consumentengedrag op basis van koop-

⁴ Kenniscentrum Infomil, Handreiking Ladder/Winkels, geciteerd 14 augustus 2019. <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/winkels/#h910d9dbb-c084-4494-97a4-630bfb732f07>

stromenonderzoek. Bij de begrenzing van het verzorgingsgebied is rekening gehouden met de regionale wegenstructuur en de barrièrewerking van bijvoorbeeld rivieren. Ook is hierbij rekening gehouden met de geplande en beoogde ontwikkelingen in grootschalige bouw-/tuinmarkten en tuincentra in de omgeving (waaronder de komst van Hornbach in Duiven en de uitbreiding van Intratuin Duiven). De koopstromen zijn immers niet verhoogd, wat normaliter bij een versterking van het aanbod in Ressen wel het geval zou zijn.

Figuur 2.1: verzorgingsgebied grootschalige bouw-/tuinmarkt Ressen (ster)



2.3 Aanbod in het marktgebied

Omvang en samenstelling doe-het-zelf en tuincentra

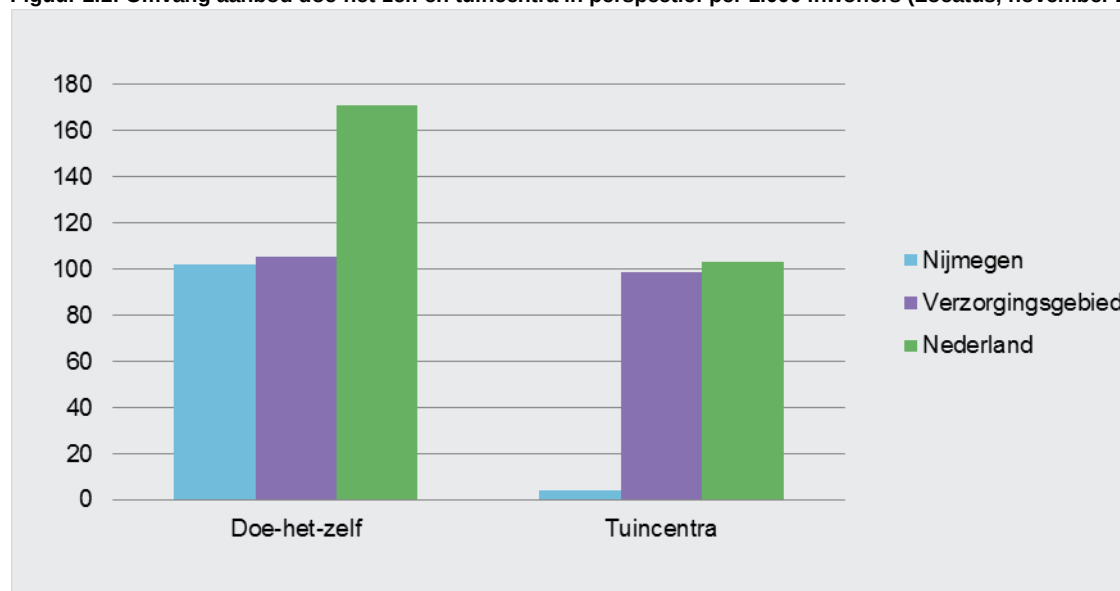
In de gemeente Nijmegen beslaat het winkelaanbod in de doe-het-zelfbranche⁵ 18.240 m² wvo (winkelvloeroppervlak) verdeeld over 13 winkels. Er zijn daarnaast 2 relatief kleine tuincentra met een totaal oppervlak van 700 m² wvo. In het verzorgingsgebied is de totale omvang 49.144 m² wvo in de doe-het-zelfbranche en bijna 45.943 m² wvo in tuincentra.

⁵ Onder doe-het-zelf vallen de subbranches: bouwmarkten en winkels algemeen doe-het-zelfassortiment, houten tuin- en bouwmaterialen, speciaalzaken in ijzerwaren en gereedschap, verf en behangzaken.

Tabel 2.2: Doe-het-zelfbranche en tuincentra in verzorgingsgebied (Locatus, november 2019)

Gemeente	doe-het-zelfbranche		tuincentra	
	aantal	oppervlak (m ²	aantal	oppervlak (m ²
		wvo)		wvo)
Arnhem (bezuiden Rijn)	2	6.065	-	-
Berg En Dal	4	3.386	-	-
Beuningen	2	4.260	2	12.545
Heumen	2	3.141	2	11.727
Lingewaard	9	6.319	3	2.056
Nijmegen	13	18.240	2	700
Overbetuwe	9	4.163	2	11.615
Wijchen	6	3.570	2	7.300
Totaal marktgebied	47	49.144	13	45.943

In figuur 2.1 is de relatieve omvang van het winkelaanbod in de relevante branches in Nijmegen vergeleken met gemiddelde in het verzorgingsgebied en het Nederlands gemiddelde. De omvang van het aanbod in vooral de doe-het-zelf branche blijft zowel in Nijmegen als in het verzorgingsgebied als geheel achter bij het Nederlands gemiddelde. Met name het aanbod in de branche tuincentra heeft in Nijmegen een geringe omvang, vanwege het ontbreken van grootschalige tuincentra in deze gemeente. Deze vergelijking van het aanbod moet uiteraard in perspectief worden gezien, maar het geeft een indicatie dat er behoefte aan ontwikkeling in de beide branches te verwachten is in het verzorgingsgebied in het algemeen en in Nijmegen in het bijzonder. Te meer, omdat er nog circa 8.500 woningen worden gebouwd in de omgeving (Waa sprong en Waalfront) van de beoogde locatie, hetgeen uiteraard een vraag naar doe-het-zelf- en tuinproducten genereert.

Figuur 2.1: Omvang aanbod doe-het-zelf en tuincentra in perspectief per 1.000 inwoners (Locatus, november 2019)

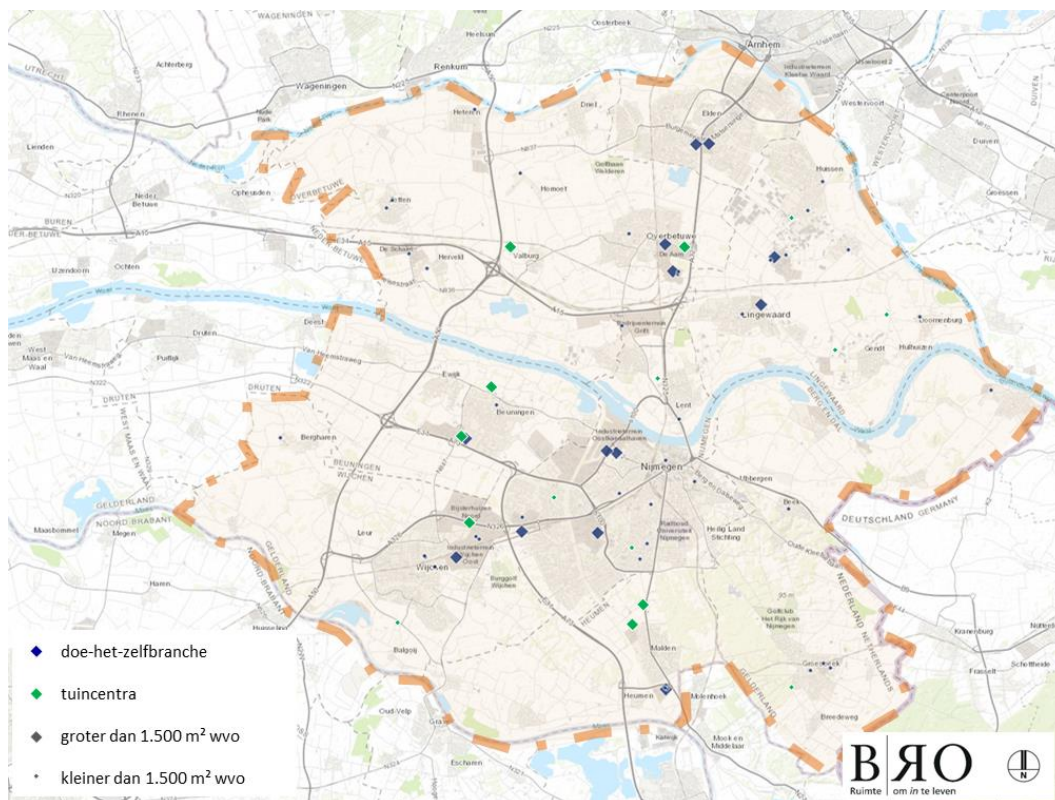
Spreiding winkelaanbod doe-het-zelf en tuincentra

Navolgend wordt ingezoomd op de beide branches, met aandacht voor zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.

Doe-het-zelf

85% van het winkeloppervlak in de doe-het-zelfbranche in het verzorgingsgebied wordt ingenomen door bouwmarkten ($> 1.500 \text{ m}^2 \text{ wvo}$) (Locatus, november 2019). In Nijmegen heeft men de beschikking over twee Gamma's, een Karwei en Praxis. Deze bevinden zich allen ten zuiden van de Waal. De Gamma aan de Nieuwe Dukenburgseweg, de Karwei en de Praxis beschikken over een moderne maat voor een reguliere bouwmarkt (circa 3.000 tot 4.500 $\text{m}^2 \text{ wvo}$). De maatvoering van de Gamma aan de Energieweg blijft hierbij achter.

Figuur 2.2: Aanbod doe-het-zelfbranche en tuincentra Nijmegen en omgeving (Locatus, november 2019)



Uit figuur 2.2 valt af te leiden dat het aanbod aan grotere bouwmarkten (en tuincentra) binnen het verzorgingsgebied met name te vinden is in het meer verstedelijkte gebied op de as A325/N325 en A326/N326. Deze bouwmarkten hebben een omvang die ligt tussen de 1.500 en 4.400 $\text{m}^2 \text{ wvo}$. De overige winkels in de doe-het-zelfbranche in het verzorgingsgebied zijn klein van aard. Echte grootschaligheid in de vorm van een grootschalige bouw-/tuinmarkt, zoals in Nijmegen-Noord is beoogd, ontbreekt in het verzorgingsgebied.

Tuinentra

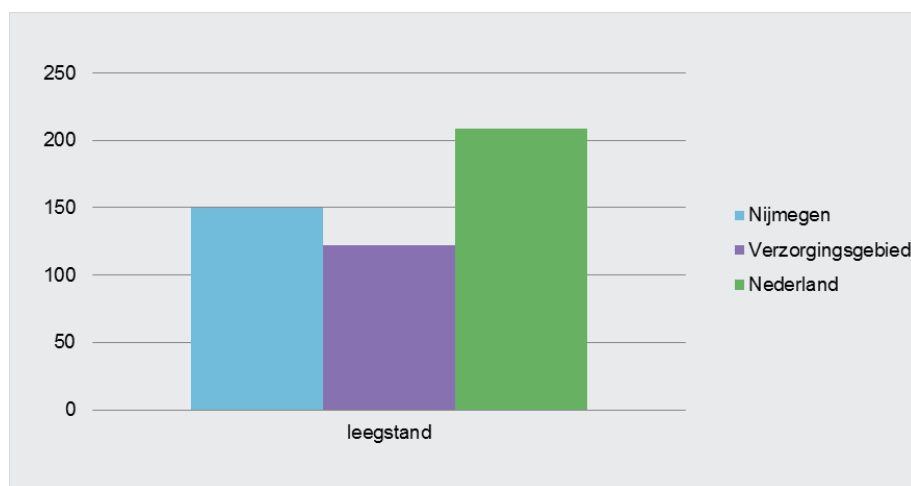
De beoogde ontwikkeling van de grootschalige bouw-/tuinmarkt zal om de volgende redenen in een behoefte voorzien.

- De tuinentra in de gemeente Nijmegen zijn relatief klein (bij tuinentra wordt uitsluitend het overdekte deel (vrij van weersinvloeden) geteld tot het winkelvloeroppervlak). Het grootste tuinentrum in Nijmegen heeft een omvang van 400 m² wvo (Lindenholt), daarnaast is er nog tuinentrum gevestigd: Bert Disveld (300 m² wvo).
- In de overige gemeenten binnen het verzorgingsgebied zijn wel grotere tuinentra gevestigd. Met name de filialen van ketens Tuinwereld, Overvecht en vooral Intratuin zijn grootschalig (tot meer dan 9.000 m² wvo).
- In het Waalsprong-gebied zelf bevindt zich geen tuinentrum. Wel bevindt de Intratuin in Elst (gemeente Overbetuwe) zich op circa 5 autominuten.
- Tot slot is van belang dat er nog circa 8.500 woningen gebouwd worden in het gebied, hetgeen uiteraard vraag geeft naar producten voor de verfraaiing van de tuin.

2.4 Leegstand

In figuur 2.3 is de omvang van de leegstand (naar oppervlakte) in Nijmegen vergeleken met gemiddelde in het verzorgingsgebied en het Nederlands gemiddelde. De leegstand in Nijmegen is relatief gezien iets hoger dan in het verzorgingsgebied, maar aanzienlijk lager dan het landelijke gemiddelde. Deze vergelijking met in perspectief worden gezien, maar het geeft een indicatie dat de winkelmarkt in het verzorgingsgebied in het algemeen gezond is.

Figuur 2.3: Leegstand in perspectief wvo per 1.000 inwoners (Locatus november 2019)



In het kader van de ladder dient te worden geanalyseerd of de behoefte mogelijk kan worden ingepast in bestaande winkelleegstand. Hiervan is geen sprake. Uit de volgende tabel blijkt dat de vijf grootste leegstaande panden allen te klein zijn om de beoogde ontwikkeling van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in te passen.

Tabel 2.3: Vijf grootste leegstaande panden in verzorgingsgebied

type winkelgebied	adres	type leegstand*	omvang (m ² vwo)
Verspreide bewinkeling	Einsteinweg 6	Aanvang/Frictie	1.603
Centraal	Molenstraat48	Aanvang/Frictie	1.440
Ondersteunend	Fenikshof 4	Langdurig	1.22.0
Verspreide bewinkeling	Karstraat 39	Aanvang/Frictie	1.200
Ondersteunend	Zwanenveld 9015	Langdurig	1.065

* Aanvang/frictie = < 1 jr. leeg; langdurig = 1-2 jr. leeg; structureel = ≥ 3 jr. leeg

2.5 Plannen en initiatieven

Uit de voorgaande paragrafen volgt dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan de beoogde grootschalige bouw-/tuinmarkt in het verzorgingsgebied. In deze paragraaf wordt nagegaan of lopende initiatieven reeds in deze behoefte zullen voorzien.

- Voor zover bekend bestaan er buiten de beoogde ontwikkeling in Nijmegen geen plannen, ook in Wijchen en Overbetuwe zijn vooralsnog geen plannen voor (grootschalige) detailhandel in de doe-het-zelfbranche of tuincentra. In het RPW is de locatie Pannenhuis I met een groen stoplicht beoordeeld. Daarbij wordt in het RPW geconstateerd dat de locatie Pannenhuis I niet beschikt over planvoorraad voor de vestiging van perifere detailhandel. Ook in het recent vastgestelde bestemmingsplan Pannenhuis II (vastgesteld 1 februari 2018) zijn geen mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel opgenomen. Er wordt daarom van uitgegaan dat geen perifere detailhandel zal vestigen op de locaties Pannenhuis I en II.
- Verder was er het initiatief van Van Cranenbroek om een grootschalige winkel in Beuningen te realiseren. De beoogde locatie is het tuincentrum Bull. Dit tuincentrum zal bij vestiging van Van Cranenbroek dus verdwijnen. Het college van B&W van de gemeenten Beuningen heeft besloten om zich niet verder in te spannen voor de komst van Van Cranenbroek. In dat kader heeft het college van B&W ook aan de gemeenteraad gevraagd om af te zien van de komst van Van Cranenbroek. Er wordt daarom van uitgegaan dat Van Cranenbroek niet zal vestigen in de gemeente Beuningen.

Geconcludeerd wordt dat er geen initiatieven binnen het verzorgingsgebied zijn die voorzien in de behoefte aan een grootschalige bouw-/tuinmarkt in het marktgebied.

Buiten Nijmegen en het verzorgingsgebied doet zich een aantal relevante plannen voor.

- Hornbach zal zich gaan vestigen op de locatie van het groothandelscentrum op Centerpoort-Nieuwgraaf aan de Nieuwgraaf in Duiven, naast de IKEA. Het bestemmingsplan gericht op deze ontwikkeling is per 15 maart 2017 onherroepelijk. Aan de randen zal het verzorgingsgebied van deze grootschalige bouw-/tuinmarkt zal mogelijke enigszins overlappen met de beoogde ontwikkeling, maar het verzorgingsgebied zal zich voornamelijk concentreren ten noorden van de Nederrijn, vanwege de barrièrewerking van deze rivier.

- Bauhaus had plannen om zich in Arnhem te vestigen op de locatie IJsseloord II. Dit project past niet in het Regionaal Programma Werklocaties (oktober 2017). De voor deze ontwikkeling aangevraagde en eerder verleende vergunning is door de rechtbank vernietigd. Deze uitspraak van de rechtbank is onherroepelijk, waardoor het niet aannemelijk is dat Bauhaus zal worden gerealiseerd op deze locatie. Gezien deze omstandigheden, wordt er vooralsnog geen rekening gehouden met de realisatie ervan.

Deze plannen voorzien door hun ligging niet in de geconstateerde behoefte binnen het verzorgingsgebied. Wel kunnen zij invloed hebben op het regionale consumentengedrag / de regionale koopstromen. De verwachtingen omtrent deze effecten worden meegenomen in hoofdstuk 3.

Onbenutte plancapaciteit

De handreiking van de ladder schrijft voor dat naast de eventuele 'harde' planinitiatieven ook de maximale mogelijkheden van de onbenutte plancapaciteit moeten worden doorberekend in de modelmatige marktbenadering. Het betreft locaties waar planologisch winkels in doe-het-zelf en of tuincentra zijn toegestaan, maar niet zijn gevestigd. Op basis van ruimtelijke eigenschappen van o.a. locatie en omgeving, dient te worden bepaald of er een realistische kans is dat deze locaties daadwerkelijk door doe-het-zelf winkels en/of tuincentra kunnen worden ingevuld. Er is een drietal locaties geïdentificeerd waar planologische mogelijkheden bestaan, te weten tuincentrum Bull, Mercuriuspark en Klepperheide. In het navolgende is de kans op invulling met doe-het-zelf aanbod en meer specifiek een bouwmarkt en/of een tuincentrum bepaald. Voor de drie locaties is enkel de conclusie t.a.v. de eventuele onbenutte plancapaciteit opgenomen. Voor een toelichting op de analyse zie bijlage 1.

- **Locatie Bull.** Voor deze locatie is enkel een tuincentrum planologisch toegestaan. De plancapaciteit voor tuincentra bedraagt ca. 15.000 m² wvo.
- **Locatie Mercuriuspark.** Een tweetal kavels heeft voldoende omvang voor inpassing van een reguliere bouwmarkt of een regulier tuincentrum. Het metrage van beide kavels tezamen bedraagt 18.735 m² (9.580 m² + 9.155 m²), met een maximum bebouwingspercentage van 70%, dus 13.115 m² bvo, wat neerkomt op ca. 10.492 m² wvo⁶ aan onbenutte plancapaciteit.
- **Locatie Klepperheide.** De plancapaciteit op deze locatie is niet beschikbaar, omdat de kavels al in gebruik zijn.

Voor de locatie Bull geldt dat de onbenutte plancapaciteit tot een omvang van 9.100 m² voorzienbaar gemaakt is in het huidige Regionaal Programma Werklocaties en dat het voornemen is de resterende mogelijkheden in de actualisering van het Regionaal Programma Werklocaties⁷ te voorzien.

⁶ Er is uitgegaan van wvo = 0,8 * bvo

⁷ Ruimtelijke uitwerking Regionaal Programma Werklocaties regio Arnhem Nijmegen, mei 2019 pagina 75

2.6 Conclusie kwalitatieve aspecten

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen in de kwalitatieve behoefte van de consument.

- Er is sprake van een sterke opleving van de woningmarkt. Dit is positief voor de bestedingen aan doe-het-zelfartikelen. De hedendaagse consument vraagt evenwel om een breder en dieper assortiment, meer service in de winkel en meer winkelcomfort. Winkels spelen hierop in door het bieden van ruime gangpaden, lage schappen, fraaie productpresentatie, de service van een drive-in, de combinatie van een bouw- en tuinmarkt.
- De ontwikkeling voorziet in deze behoeften van de consument door middel van schaalvergroting en het beoogde concept beschikt naast het bouwmarktgedeelte over een tuincentrumdeel en een drive-in. Deze ontwikkeling is dan ook een reactie op het bestaande doe-het-zelfaanbod en het is tevens een reactie op de groei van e-commerce.
- De komst van grootschalige bouw-/tuinmarkt naar Nijmegen heeft een positief effect op de consumentenverzorging in de regio, door een nog ontbrekend, grootschalig winkelconcept aan het huidige aanbod toe te voegen.
- Uit de inventarisatie van de leegstand blijkt dat de behoefte niet in bestaande leegstand kan worden ingepast.
- Uit de inventarisatie van de 'harde' planinitiatieven blijkt verder dat geen van de planinitiatieven voorzien in de behoefte.

3. BEHOEFTE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van een grootschalige bouw-/tuinmarkt aansluit op de kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied. Vervolgens wordt een analyse uitgevoerd van de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3.1 Geconstateerde behoefte in Regionaal Programma Werklocaties

Het regionaal afgestemde uitbreidingsprogramma voor, onder meer, de doe-het-zelfbranche en tuincentra in de regio Arnhem-Nijmegen is opgenomen in het Regionaal Programma Werklocaties, Beslis-puntennotitie onderdeel Perifere Detailhandel (vastgesteld februari 2018 (hierna: 'Beslisnotitie'). Hieraan ten grondslag ligt het Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties (1 februari 2017) (hierna: 'Bouwstenenrapport').

Gemeente Nijmegen maakt in het Regionaal Programma Werklocaties onderdeel uit van Deelregio Zuid. In het Bouwstenenrapport en de Beslisnotitie is de kwantitatieve behoefte aan de ontwikkeling van de doe-het-zelfbranche en tuincentra in deze deelregio bepaald (tabel 3.1).

Tabel 3.1: Behoefte in m² wvo (in 2020) in doe-het-zelfbranche en tuincentra binnen Deelregio Zuid

Deelregio Zuid	doe-het-zelf	tuincentra	totaal
haalbare omvang winkelaanbod ⁸	48.562	35.580	84.142
omvang aanwezig winkelaanbod ⁹	37.745	29.113	66.858
'marktruimte' totaal (m² wvo)	10.817	6.467	17.284

Uit de tabel blijkt dat er in Deelregio Zuid een behoefte aan ontwikkeling in de doe-het-zelfbranche en tuincentra bestaat van afgerond 17.300 m² wvo. Dit is voldoende voor inpassing van een grootschalige bouw-/tuinmarkt van 10.400 m² wvo (het wvo van het bouwmarktdeel en het tuincentrumdeel samen). Uit het Regionaal Programma Werklocaties (en onderliggende stukken) volgt dat er geen harde plancapaciteit in deelregio Zuid beschikbaar is om deze behoefte te ondervangen.

De conclusie is dat er een regionaal afgestemde kwantitatieve behoefte bestaat aan een grootschalige bouw- en tuinmarkt en dat de bestaande planvoorraad niet in deze behoefte kan voorzien. Hierbij wordt erop gewezen dat sinds het opstellen van het Bouwstenenrapport de economie sterk is aange-trokken, hetgeen heeft geresulteerd in een sterke stijging van de bestedingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche (zie paragraaf 2.1). Verder zijn in de tussentijd ook de bevolkingsprognoses naar boven toe bijgesteld. Dit alles betekent dat geconstateerde behoefte uit het Bouwstenenrapport inmiddels verder gegroeid is.

⁸ Bron: tabel 2.3 uit het Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties (1 februari 2017)

⁹ Bron: tabel 3.1 uit het Bouwstenenrapport Herijking Regionaal Programma Werklocaties (1 februari 2017)

3.2 Bepalen behoefte in het kader van de laddertoets

Uitgaan van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Uit het voorgaande volgt dat er in Nijmegen (onderdeel van Deelgebied Zuid) een regionaal afgestemde kwantitatieve behoefte bestaat aan uitbreiding van het winkelaanbod in de doe-het-zelfbranche en tuincentra. Uit hoofdstuk 2 volgt dat binnen deze branches in Nijmegen tevens een kwalitatieve invulling van deze behoefte bestaat in de vorm van een grootschalige bouw-/tuinmarkt, waarbij juist in Nijmegen-Noord geen bouwmarktaanbod aanwezig is terwijl hier nog vele woningen worden toegevoegd (Waa sprong). Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat beoogde ontwikkeling voorziet in de behoefte.

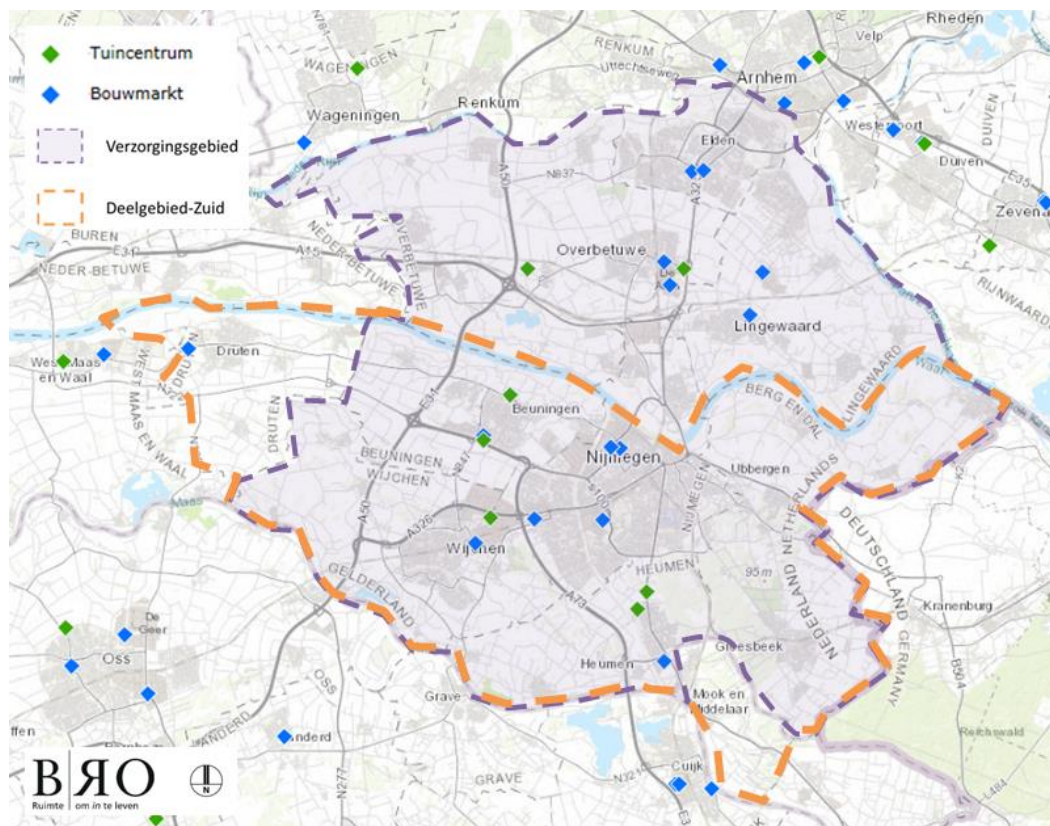
Uit de handreiking bij de ladder volgt dat de behoefte toets (en de effectenanalyse) van een stedelijke ontwikkeling moet worden uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van die ontwikkeling. Dit betekent dat aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepalend is op welk niveau de afweging moet worden gemaakt. Door de beoogde vestigingslocatie van de grootschalige bouw- en tuinmarkt op de locatie Ressen is het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling niet geheel gelijk aan Deelregio Zuid (figuur 3.1 op de volgende pagina). In het kader van de laddertoets wordt daarom in deze paragraaf een actuele toets van de behoefte en de te verwachten effecten uitgevoerd van de beoogde ontwikkeling van de grootschalige bouw- en tuinmarkt in Ressen. Voor de uitgangspunten van de analyse wordt verwezen naar bijlage 2.

Koopstromen verzorgingsgebied versus Deelregio-Zuid

In het Bouwstenenrapport is een marktbenadering opgesteld voor Deelregio-Zuid mede op basis van de koopstromen die gelden in deze deelregio. Hoewel de begrenzing van Deelregio-Zuid niet overeenkomt met het verzorgingsgebied van de beoogde grootschalige bouw- en tuinmarkt (zie voorgaande figuur 3.1), zullen de koopstromen van Deelregio-Zuid naar verwachting overeenkomen met de koopstromen in het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is het volgende van belang:

- De grotere ($> 1.500 \text{ m}^2$ vwo) doe-het-zelf-zaken en tuincentra zijn bepalend voor de koopstromen. Uit figuur 3.1 blijkt dat het aantal daarvan in het verzorgingsgebied (paarse begrenzing) ruimer is dan in Deelgebied-Zuid (oranje begrenzing).
- Om deze reden zal de koopkrachtbinding van het verzorgingsgebied minstens op het niveau van Deelgebied-Zuid liggen en waarschijnlijk nog iets hoger. De consumenten zullen immers vooral op het eigen winkelaanbod georiënteerd blijven.
- Tevens zal sprake blijven van enige toevloeiing aangezien het verzorgingsgebied aan de noordzijde grenst aan een dichtbevolkt gebied (Arnhem) met weliswaar eigen doe-het-zelf- en tuinaanbod, maar tegelijk een groot consumentenpotentieel.

Figuur 3.1: Aanbod doe-het-zelfbranche en tuincentra (>1.500 m² wvo) in het verzorgingsgebied en Deelgebied-Zuid



Huidige en toekomstige marktomstandigheden doe-het-zelfbranche

In tabel 3.2 is een modelmatige berekening gemaakt van de marktomstandigheden in de doe-het-zelf-branchen in het verzorgingsgebied. Relevant hierbij is dat er een vertaalslag wordt gemaakt tussen de totale omzet in euro's enerzijds en het aanbod in m² wvo anderzijds. De link tussen beide cijfers wordt gelegd door het begrip vloerproductiviteit: de omzet in € per m² wvo.

Er is een drietal scenario's doorberekenend, te weten de huidige situatie (2019) excl. een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Dit geeft de uitbreidingsruimte weer. Vervolgens de doorkijk richting 2030 waar een grootschalige bouw- en tuinmarkt in de berekening is toegevoegd. In het derde scenario (zeer onwaarschijnlijk) is naast een grootschalige bouw- en tuinmarkt ook alle plancapaciteit volledig ingevuld met doe-het-zelf.

Tabel 3.2: Marktomstandigheden doe-het-zelfbranche verzorgingsgebied 2019 en 2030 (inclusief plancapaciteit)

	Doe het zelf 2019	Doe het zelf 2030	Doe het zelf 2030+
Inwonertal verzorgingsgebied	465.128	483.760	483.760
Besteding per hoofd	223	223	223
Bestedingspotentieel	103,7	107,9	107,9
Koopkrachtbinding	96,1%	96,1%	96,1%
Gebonden bestedingen	99,7	103,7	103,7
Koopkrachttoevoeiing	4,3%	4,3%	4,3%
Omzet door toevoeiing	4,5	4,7	4,7
Totale omzet	104,2	108,3	108,3
Oppervlak doe-het-zelfbranche (m² wvo)	49.144	49.144	49.144
-Toevoeging grootschalige bouw- en tuinmarkt	-	+ 8.400	+ 8.400
- Invulling plancapaciteit	-	-	+ 10.492
+Totaal oppervlak nieuw	-	57.544	68.036
Behaalde vloerproductiviteit (€ / m² wvo)	€ 2.125	€ 1.900	€ 1.600
Normatieve vloerproductiviteit (€ / m² wvo)	€ 1.698	€ 1.698	€ 1.698
Vershil huidige en normatieve omzet/m² wvo (%)	+25%	+ 12 %	- 6 %
Uitbreidingsruimte /Overaanbod in m² wvo (afgerond)	+ 12.200	+ 6.300	-4.200

Bevindingen van de marktberekening

- **Scenario huidig 2019.** Uit de benadering van de marktomstandigheden in de doe-het-zelfbranche blijkt dat in de huidige marktomstandigheden de vloerproductiviteit ca. 25% boven het landelijk gemiddelde ligt. Deze relatief hoge omzet per m² wvo wordt deels verklaard door de relatief beperkte omvang van het aanbod in het verzorgingsgebied (zie ook figuur 2.2). In de huidige situatie is er ca. 12.200 m² wvo aan uitbreidingsruimte. Dit is ruim voldoende om de vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt (8.400 m² wvo) in te passen.
- **Scenario 2030 inpassing grootschalige bouw- en tuinmarkt.** Door de groei van het inwonertal zal het verschil in omzet per m² ten opzichte van het landelijke gemiddelde toenemen. Zelfs na de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt, zal de gemiddelde vloerproductiviteit nog ruim boven het landelijk gemiddelde uitkomen.
- **Scenario 2030 inpassing grootschalige bouw- en tuinmarkt + invulling alle onbenutte plan-capaciteit.** In dit onwaarschijnlijke scenario zal de vloerproductiviteit ca. -6% onder het landelijk gemiddelde komen. Op de verwachting ten aanzien van eventuele effecten van deze ontwikkeling wordt in paragraaf 3.3 dieper ingegaan.

Huidige en toekomstige marktomstandigheden tuincentra

In tabel 3.3 is de modelmatige berekening voor de branche tuincentra opgesteld. Evenals voor doe-het-zelf is hetzelfde drietal scenario's aangehouden.

Tabel 3.3: Marktomstandigheden tuincentra verzorgingsgebied 2019 en 2030

	Tuincentra 2019	Tuincentra 2030	Tuincentra 2030+
Inwonertal verzorgingsgebied	465.128	483.760	483.760
Besteding per hoofd	79	79	79
Bestedingspotentieel	36,7	38,2	38,2
Koopkrachtbinding	95,1%	95,1%	95,1%
Gebonden bestedingen	34,9	36,3	36,3
Koopkrachttoevoeiing	4,8%	4,8%	4,8%
Omzet door toevoeiing	1,8	1,8	1,8
Totale omzet	36,7	38,2	38,2
Oppervlak branche tuincentra (m² wvo)	45.943	45.943	45.943
-Toevoeging Een grootschalige bouw- en tuinmarkt	-	+ 2.550	+ 2.550
- Invulling plancapaciteit	-	-	+ 25.492
+Totaal oppervlak nieuw	-	48.493	73.985
Behaalde vloerproductiviteit (€ / m² wvo)	€ 800	€ 775	€ 525
Normatieve vloerproductiviteit (€ / m² wvo)	€ 729	€ 729	€ 729
Vershil huidige en normatieve omzet/m² wvo (%)	+10%	+ 6 %	- 28%
Uitbreidingsruimte /Overaanbod in m² wvo (afgerond)	+ 4.400	+ 1.900	-21.600

Bevindingen van de marktberekening

- **Scenario huidig 2019.** Uit de marktberekening blijkt dat in de huidige marktomstandigheden de vloerproductiviteit 10% boven het landelijk gemiddelde ligt. Deze bovengemiddelde omzet per m² wvo wordt deels verklaard door de kleinschalige omvang van het tuincentrumaanbod in de gemeente Nijmegen. In de huidige situatie is er ca. 4.400 m² wvo aan uitbreidingsruimte. Dit is ruim voldoende om het tuincentrum-deel van de vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt (2.550 m² wvo) in te passen.
- **Scenario 2030 inpassing grootschalige bouw- en tuinmarkt.** Door de groei van het inwonertal zal het verschil in omzet per m² ten opzichte van het landelijke gemiddelde toenemen. Zelfs na de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt gevestigd zal de gemiddelde vloerproductiviteit nog ruim boven het landelijk gemiddelde uitkomen.
- **Scenario 2030 inpassing grootschalige bouw- en tuinmarkt + invulling alle onbenutte plan-capaciteit.** In dit onwaarschijnlijke scenario zal de vloerproductiviteit ca. -28% onder het landelijk gemiddelde komen. Op de verwachting ten aanzien van eventuele effecten van deze ontwikkeling wordt in paragraaf 3.3 dieper ingegaan.

3.3 Ruimtelijk-functionele effectanalyse

Aanvaardbare effecten op doe-het-zelfbranche

Ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt blijft de omzet per m² wvo boven (+12%) het landelijke gemiddelde. Dit landelijke gemiddelde wordt als een passende omzet gezien, waarbij het winkelaanbod binnen de betreffende branche in ieder geval economisch-duurzaam kan functione-

ren. De conclusie is dat de bedrijven in de doe-het-zelfbranche in het verzorgingsgebied een omzeteffect zullen waarnemen na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt, want de gemiddelde omzet per m² wvo binnen het verzorgingsgebied daalt (zie ook onderstaand tekstkader). Echter, omdat de omzet per m² wvo boven het landelijke gemiddelde blijft uitkomen, is er ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt voor alle detailhandel in de doe-het-zelfbranche (zowel grootschalig als kleinschalig en zowel bouwmarkten als overige doe-het-zelfwinkels) in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. In beginsel hoeven dan ook geen winkels in de doe-het-zelfbranche de deuren te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Een toename van de leegstand is daarom niet te verwachten, waarmee de ontwikkeling van het bouwmarktdeel als aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat kan worden beoordeeld.

Eerder uitgevoerde analyse effecten doe-het-zelfbranche Lingewaard en Overbetuwe

De beoogde locatie van grootschalige bouw-/tuinmarkt bevindt zich aan de noordzijde van Nijmegen, daarom is in het rapport 'Nijmegen, Toets ladder voor duurzame verstedelijking vestiging bouw- en tuinmarkt locatie Ressen' (BRO, 26 september 2017) een analyse uitgevoerd van de verwachtingen omtrent de effecten van de ontwikkeling op de buurgemeenten aan deze zijde van Nijmegen, zijnde Overbetuwe en Lingewaard.

Hoewel bovenstaand is geconcludeerd dat er na de beoogde ontwikkeling in het verzorgingsgebied als geheel voldoende omzet blijft voor economisch-duurzaam functioneren van de doe-het-zelfbranche, zijn er lokale effecten op de interne koopstromen mogelijk. Uit de in september 2017 uitgevoerde analyse volgt dat als gevolg hiervan een omzeteffect mogelijk is dat omgerekend een omvang heeft van 300 m² wvo in de gemeente Lingewaard en 320 m² wvo in de gemeente Overbetuwe. Ten opzichte van de omvang van de doe-het-zelfbranche in deze beide gemeenten is dat een gering effect (5%), waardoor als gevolg daarvan in beginsel geen leegstand te verwachten is. In dit kader is in de in september 2017 uitgevoerde analyse wel de mogelijkheid geschetst dat er een effect kan zijn op een breedpakketzaak in de beide gemeenten. Van een eventuele sluiting van een breedpakketzaak gaat echter nauwelijks negatief effect uit op de detailhandelsstructuur in de gemeente, omdat twee van de drie zaken perifeer liggen. In Heteren centrum bevindt de breedpakketzaak zich in het centrum, maar deze plaats ligt op grote afstand van de beoogde ontwikkeling, waardoor deze de eigen, lokale klantenkring kan blijven bedienen en sluiting onwaarschijnlijk is. Overigens neemt het aanbod aan breedpakketzaken in Nederland al decennia af als gevolg van trends in consumentengedrag. Een eventuele sluiting van een breedpakketzaak zal daarom vooral het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, waar de komst van de beoogde grootschalige bouw-/tuinmarkt slechts een zijdelingse rol in speelt¹⁰.

Aanvaardbare effecten op tuincentrumbranche

Ook na de toevoeging van het tuincentrumdeel van een grootschalige bouw- en tuinmarkt zal de gemiddelde vloerproductiviteit nog boven het landelijk gemiddelde uitkomen (+6%). Omdat de omzet per m² wvo boven het landelijke gemiddelde blijft uitkomen, is er ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt voor alle tuincentra (zowel grootschalig als kleinschalig) in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. In beginsel hoeven dan ook geen tuincentra de deuren te sluiten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Een toename van de

¹⁰ Anno 2019 is er een bouwmarkt verdwenen in gemeente Overbetuwe. Hierdoor is het perspectief voor de overige dhz-aanbieders iets toegenomen.

leegstand is daarom niet te verwachten, waarmee de ontwikkeling van het tuincentrumdeel als aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat kan worden beoordeeld.

Eerder uitgevoerde analyse effecten tuincentra Lingewaard en Overbetuwe

De beoogde locatie van grootschalige bouw-/tuinmarkt bevindt zich aan de noordzijde van Nijmegen, daarom is in het rapport “Nijmegen, Toets ladder voor duurzame verstedelijking vestiging bouw- en tuinmarkt locatie Ressen (BRO, 26 september 2017)” een analyse uitgevoerd van de verwachtingen omtrent de effecten van de ontwikkeling op de buurgemeenten aan deze zijde van Nijmegen, zijnde Overbetuwe en Lingewaard. Hoewel bovenstaand is geconcludeerd dat er na de beoogde ontwikkeling in het verzorgingsgebied als geheel voldoende omzet blijft voor economisch-duurzaam functioneren van de tuincentra, zijn er lokale effecten op de interne koopstromen mogelijk. Uit de in september 2017 uitgevoerde analyse volgt dat als gevolg hiervan een omzeteffect mogelijk is dat omgerekend een omvang heeft van 89 m² wvo in de gemeente Lingewaard en 380 m² wvo in de gemeente Overbetuwe. Dit komt neer op een omzeteffect van circa 3% in deze beide gemeenten. Een dergelijk omzeteffect wordt doorgaans tot het ondernemersrisico gerekend en het is niet te verwachten dat de tuincentra in deze gemeenten als gevolg daarvan niet meer economisch-duurzaam kunnen functioneren.

Scenario; volledige invulling onbenutte plancapaciteit doe-zelf en tuincentra

Uit de voorgaande tabellen blijkt dat er voldoende distributieve uitbreidingsruimte aanwezig is om de grootschalige bouw- en tuinmarkt in te passen. Indien hiernaast ook de plancapaciteit volledig wordt ingevuld ontstaat er echter een theoretisch overaanbod aan winkelmeters. De kans dat de onbenutte plancapaciteit (doe-het-zelf; 10.492 m² wvo en tuincentra; 25.492 m² wvo) daadwerkelijk volledig wordt ingevuld met bouwmarkten dan wel tuincentra is echter zeer onwaarschijnlijk. Ter illustratie voor doe-het-zelf zal dit betekenen dat het huidige winkelaanbod in m² met ca. 21% zal toenemen en voor tuincentra met ca. 55%. Het niet invullen van plancapaciteit met bouwmarkten of tuincentra is iets anders dan dat door opening van de grootschalige bouw- en tuinmarkt leegstand ontstaat door het sluiten van bestaande bouwmarkten of tuincentra.

Na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt, neemt het marktperspectief voor nieuwe spelers op de markt af. Het is dan ook onwaarschijnlijk dat de plancapaciteit op Mercuriuspark, volledig zal worden ingevuld met bouwmarkten of tuincentra. Op deze locatie zijn daarnaast ook diverse andere invullingen planologisch mogelijk en ook zijn er in de omgeving reeds bouwmarkten gevestigd. Het niet (volledig) invullen van de plancapaciteit met bouwmarkten of tuincentra is in lijn met het RPW. Zo is bijvoorbeeld voor Bull Beuningen in het Regionaal Programma Werklocaties voorzienbaarheid gecreëerd en wordt beoogd deze plancapaciteit ook daadwerkelijk te schrappen.

Mocht de plancapaciteit op Mercuriuspark en locatie Bull, echter wel volledig worden ingevuld ontstaat er in theorie een overaanbod aan winkelmeters. Dit betekent echter niet per definitie dat dit winkelaanbod ook daadwerkelijk zal verdwijnen. De berekeningen zijn namelijk uitgevoerd aan de hand van de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit. Dit is echter geen norm voor economisch rendabel functioneren. Deze vloerproductiviteit verschilt namelijk sterk per regio en is o.a. afhankelijk van de huurprijs van winkelvastgoed. Zie ook het navolgende citaat uit de Omzetkengetallennotitie.

“De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit is niet per definitie een norm voor goed functioneren. Een weging op basis van het lokaal aanwezige aanbod kan wenselijk zijn om als (gecorrigeerde) norm voor (lokaal) goed functioneren toepasbaar te zijn in ruimtelijk economisch onderzoek”. (Omzetkengetallennotitie 2019).

De landelijk gemiddelde vloerproductiviteit moet dan ook als indicatie worden gezien en niet als norm voor economisch functioneren. In tegenstelling tot de Randstad zijn in het oosten van het land meer woningen met grotere tuinen waardoor meer aan tuinproducten besteed wordt, tevens zijn de huisvestingslasten lager waardoor meer m² rendabel te exploiteren zijn. Maar stel dat een afwijking t.a.v. dit landelijk gemiddelde groter dan -10% duidt op economisch niet-rendabel functioneren, dan betekent dit in tabel 3.2 en 3.3 dat er geen overschot aan doe-het-zelf is. Voor tuincentra is er ca. 15.800 m² wvo. Dit komt neer op ca. 3 tuincentra (afhankelijk van de omvang). Mocht er onverhoopt leegstand ontstaan, dan is het voor de toets aan de Ladder relevant wat de effecten van deze leegstand zijn op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Van onaanvaardbare (leegstands)effecten zal echter geen sprake zijn en wel om de volgende redenen:

- Bouwmarkten liggen veelal op solitaire locaties (zoals bedrijventerreinen) of ze liggen op PDV-clusters. Indien er een bouwmarkt op een bedrijventerrein tot (frictie)leegstand vervalt, zijn de effecten voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat aanvaardbaar. Indien er een bouwmarkt op een PDV-cluster verdwijnt, zal dit weliswaar enige effecten hebben op omliggende voorzieningen, maar het is niet zo dat hierdoor andere voorzieningen zullen verdwijnen. Bovendien zijn bouwmarktpanden doorgaans relatief eenvoudig geschikt te maken voor herinvulling (bijvoorbeeld voor reguliere bedrijvigheid). Daarbij kennen deze locaties veelal een ruime bestemming, waardoor vlotte herinvulling reëel en planologisch haalbaar is en de panden niet tot structurele leegstand vervallen.
- Tuincentra liggen voornamelijk solitair. Hoewel onwenselijk, is zelfs structurele leegstand van een tuincentrum vanuit de ruimtelijke ordening gezien aanvaardbaar.

Aanvaardbare effecten op overige winkelbranches, leveranciers en kleine zelfstandigen

Hoewel grootschalige bouw- en tuinmarkten een breed en diep assortiment kennen, het een misvatting dat deze winkels een groot aandeel branchevreemde artikelen voeren. Wel verkopen alle bouwmarkten (en tuincentra) naast bouwmaterialen uiteenlopende artikelen voor de (ver)bouw en de verfraaiing van woning en tuin, maar ook bijvoorbeeld dierenbenodigdheden en voeders (dibevo). Deze artikelgroepen zijn standaard onderdeel van bouwmarkten. De effecten op winkels behorende tot andere branches dan doe-het-zelf en tuincentra, zullen in beginsel dan ook beperkt zijn. Voor laatstgenoemde dibevo-branchen is bovendien van belang dat het aantal dierenwinkels in het verzorgingsgebied zeer beperkt is in het verzorgingsgebied. Het aanbod bedraagt slechts 11 m² wvo per 1.000 inwoners, terwijl het landelijk gemiddelde op 20 m² ligt. Er is met andere woorden bijna 2 keer minder winkelaanbod aan dierenwinkels dan verwacht mag worden o.b.v. het landelijke gemiddelde. Er zal door het relatief beperkte winkelaanbod in deze branche voldoende omzet te behalen blijven voor economisch rendabel functioneren. Ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt.

Ook de effecten op leveranciers en kleine zelfstandigen zullen beperkt en aanvaardbaar zijn. De reden hiervoor is dat het onderscheid tussen professioneel toeleverende zaken en de reguliere detailhandel afneemt. 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. Het is overigens niet de verwachting dat er leveranciers aan kleine zelfstandigen zullen verdwijnen als gevolg van de komst van een grootschalige bouw- en tuinmarkt. Weliswaar levert een grootschalige bouw- en tuinmarkt ook aan kleine zelfstandigen, maar dat doen andere bouwmarkten op dit moment ook al. Bovendien zou een hoger aandeel professionele bestedingen in de bouwmarkt leiden tot een vermindering van consumentenbestedingen in het omzetaandeel waardoor het effect op de bestaande winkels minder wordt. De leveranciers voor de professionele markt zijn veelal gevestigd op bedrijventerreinen. Het effect op leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat is vrijwel niet aanwezig.

Kwaliteit boven kwantiteit

Zoals gebruikelijk in marktonderzoek, is de hiervoor aangegeven marktruimte het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Benadrukt wordt daarom dat niet alleen kwantitatieve aspecten moeten worden meegewogen bij winkelontwikkelingen, maar dat kwalitatieve overwegingen van hetzelfde of zelfs van groter belang zijn. Als bijvoorbeeld vernieuwende winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod en/of 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 gerealiseerd en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte is dus niet structuurverstoring, mits de effecten per saldo positief zijn.

3.5 Conclusie kwantitatieve omstandigheden

Geconcludeerd wordt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de kwantitatieve behoefte. Hierbij is het volgende van belang.

- In het Regionaal Programma Werklocaties is geconstateerd dat er in Deelregio Zuid een behoefte aan ontwikkeling in de doe-het-zelfbranche en tuinentra is van 17.300 m² wvo. Van belang hierbij is dat sinds het bepalen van deze behoefte de economie sterk is aangetrokken, hetgeen heeft geresulteerd in een stijging van de bestedingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche. Verder zijn in de tussentijd ook de bevolkingsprognoses naar boven toe bijgesteld. Dit alles betekent dat de geconstateerde behoefte inmiddels verder gegroeid is, zoals ook blijkt uit de marktbenadering.
- Uit het Regionaal Programma Werklocaties volgt dan ook dat er een regionaal afgestemde kwantitatieve behoefte bestaat aan de ontwikkeling van een grootschalige bouw- en tuinmarkt van 10.950 m² wvo (het wvo van het bouwmarktdeel en het tuinentrumdeel samen) in Nijmegen.
- In het kader van de laddertoets is een behoeftetoets uitgevoerd op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied dat is afgestemd op aard en omvang van de beoogde ontwikkeling. Hieruit blijkt dat er zowel voor de doe-het-zelfbranche als voor tuinentra in de huidige marktomstandigheden distributieve uitbreidingsruimte (kwantitatieve behoefte) aanwezig is. Onder invloed van een groeiend

inwonertal zal dit nog toenemen. De grootschalige bouw- en tuinmarkt voorziet in deze kwantitatieve behoefte.

- De conclusie is dat de effecten van de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat, want na de ontwikkeling van zowel het bouwmarktdeel als het tuincentrumdeel zal de gemiddelde omzet per m² wvo binnen het verzorgingsgebied in de beide branches boven het landelijke gemiddelde uitkomen. Er is ook na de komst van de grootschalige bouw- en tuinmarkt voor alle detailhandel in deze branches (zowel grootschalig als kleinschalig en zowel tuincentra als bouwmarkten en overige doe-het-zelfwinkels) in het verzorgingsgebied voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.
- Ook in het onwaarschijnlijke scenario waarin zowel de grootschalige bouw- en tuinmarkt alsmede de onbenutte plancapaciteit maximaal wordt ingevuld, zal er geen onaanvaardbare leegstand optreden, gezien vanuit het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- Tot slot zullen ook de effecten op andere detailhandelsbranches en kleine zelfstandigen beperkt en aanvaardbaar zijn.

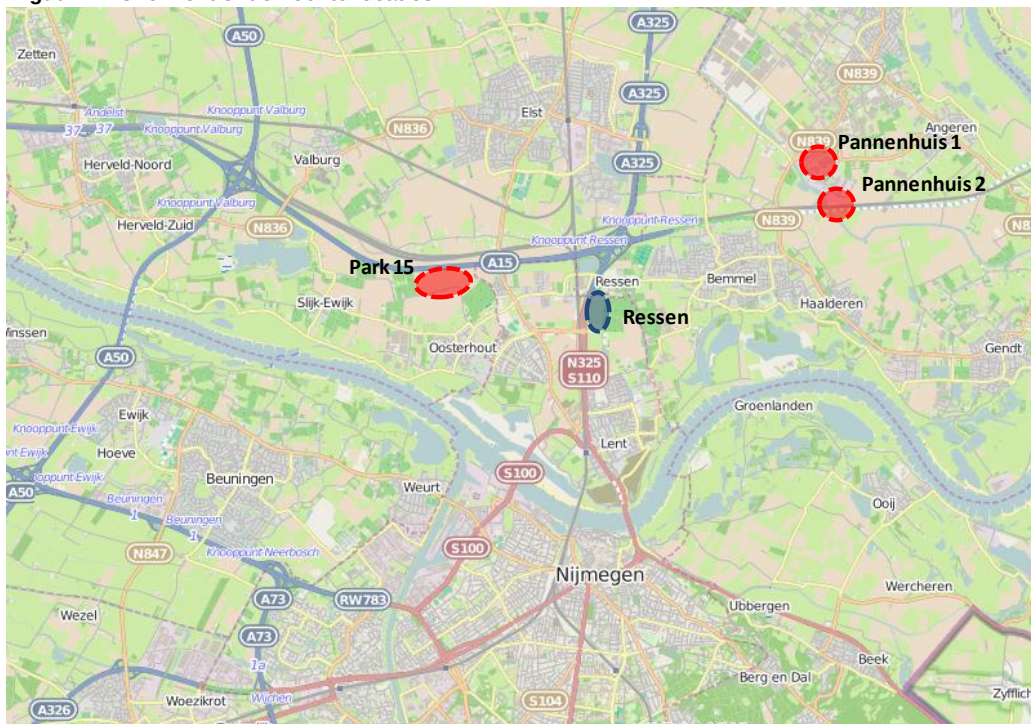
4. LOCATIEVERKENNING

Toets locatiekeuze

De beoogde locatie van de grootschalige bouw- en tuinmarkt (Ressen – Vlek 14) behoort niet tot het bestaand stedelijk gebied, daarom moet getoetst worden of binnen het bestaand stedelijk gebied van het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling kan worden voorzien in de geconstateerde behoefte (zie de hoofdstukken 2 en 3). Daartoe worden in dit hoofdstuk de locaties binnen het verzorgingsgebied beoordeeld die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt. Er zijn enkel locaties binnen bestaand stedelijk gebied opgenomen die voldoende groot zijn (> 4 ha.). In figuur 4.1 zijn de volledig onderzochte locaties aangegeven. Niet alle onderzochte locaties zijn echter in de figuur weergegeven. In de locatiestudie heeft namelijk een voorselectie plaatsgevonden op basis van de toetsingscriteria (zie ook navolgende). Denk hierbij aan de ligging in het verzorgingsgebied, geschiktheid en de beschikbaarheid. Zo liggen alle opgenomen locaties, aan of nabij autosnelwegen of hoofdontsluitingswegen. In de locatiestudie is ook nadrukkelijk rekening gehouden met de beleidsmatige ambitie om in de Waalsprong ruimte te bieden aan bedrijven. Gekoppeld hieraan is relevant hoeveel consumenten (ook binnen de Waalsprong) binnen een bepaalde reistijd bereikt kunnen worden. Enkel de ‘enigszins’ kansrijke locaties zijn in de uiteindelijke rapportage opgenomen en volledig afgewogen. Andere locaties zijn in dit stadium reeds onhaalbaar geacht, gelet op de toetsingscriteria. Dit geldt bijvoorbeeld voor locaties in Beuningen, Druten en Arnhem.

Uit de analyse van de plancapaciteit blijkt dat er een aanzienlijke plancapaciteit (v.w.b. tuincentra) aanwezig is bij de locatie Tuincentrum Bull te Beuningen. Ondanks de planologische mogelijkheden is de locatie in de locatiestudie niet als potentieel kansrijk opgenomen, omdat de locatie geen reëel alternatief is. De locatie is gelet op zowel de afzijdige situering t.a.v. het marktgebied als de op- en afrit naar de autosnelweg niet geschikt (of geschikt te maken). Bovendien staat het huidige bestemmingsplan geen bouwmarkt toe en is de locatie in het RPW niet aangewezen als wenselijke ontwikkelingslocatie voor een grootschalige bouwmarkt.

Figuur 4.1 Overzicht onderzochte locaties



Onderstaand worden beknopt de kwaliteiten en knelpunten van de verschillende potentiële locaties voor een grootschalige bouw-/tuinmarkt benoemd. Daarbij zijn de vetgedrukte knelpunten doorslaggevend voor de onmogelijkheid de beoogde grootschalige bouw-/tuinmarkt in te passen. De locaties zijn beoordeeld op de volgende aspecten:

- De ruimtelijke en planologische inpassing:
 - Is de vestiging van een grote bouwmarkt planologisch mogelijk?
 - Is de vestiging van een grote bouwmarkt beleidsmatig passend?
 - Zijn er belemmeringen bijvoorbeeld op het gebied van milieu en archeologie?
 - Wat zijn de effecten op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied?
- De bereikbaarheid inclusief verkeersaanpassingen:
 - Is de ontsluiting voor de bouwmarkt op de locatie verkeerskundig te realiseren?
 - Zo ja, welke verkeerskundige maatregelen zijn daar voor nodig?
- Geschiktheid van de locaties in de tijd (procedures, bouw en civiele ingrepen):
 - Kan binnen drie jaar gestart worden met de bouw?
- Situering ten opzichte van het marktgebied:
 - Hoeveel consumenten kunnen de locatie per auto bereiken binnen 20 minuten?

Locatie-afweging

Bemmel/Huissen Pannenhuis 1 (voormalig veilingterrein)	
Kwaliteiten • Het voormalig veilingterrein betreft bestaande bebouwing met langdurige leegstand. De invulling met een bouwmarkt biedt onder voorwaarden van sloop een kans voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. • Redelijk bereikbaar via A325 en verlengde A15 vanuit Middengebied en Liemers. • Redelijk korte afstand tot grote woningbouwlocaties. • Aanwezigheid andere perifere winkels op korte afstand (bouwmarkt, woonwinkels). • Vestiging grootschalige detailhandel bestemmingsplanmatig via afwijking mogelijk.	Knelpunten • Initiatief in voorbereiding voor de locatie van het voormalig veilingterrein. Hiervoor is een planologische procedure gestart. Daarin wordt geen plaats geboden aan de vestiging van detailhandel. • Huidige bestemming: Tuinbouwveiling. In het ontwerp bestemmingsplan bedrijventerreinen Veegplan (ontwerp vastgesteld 8 maart 2018) heeft het perceel de bestemming Bedrijventerrein – Uit te werken (zonder de aanduiding 'detailhandel grootschalig'). Een uitwerking naar detailhandel wordt ter plaatse niet toegestaan. In het geldend bestemmingsplan heeft dit perceel de specifieke bestemming 'Tuinbouwveiling' • In het Regionaal Programma Werklocaties is het Veilingterrein niet opgenomen als mogelijk locatie voor perifere detailhandel. • Onbekend is of het gebied een archeologische verwachtingswaarde kent. Gezien het bedrijfsmatige gebruik zijn er milieukundige risico's. • De ontsluiting van de bouwmarkt is te realiseren na aanpassing van de bestaande infrastructuur. Binnen de bebouwde kom van Huissen dienen twee rotondes te worden aangepast en zijn er maatregelen nodig in het weggedeelte Karstraat (Nijverheidsstraat-A15). • De verminderde verkeersafwikkeling op de Karstraat heeft ook een negatief effect op de afwikkeling van fietsverkeer en busverbindingen. • Onbekend, in verband met risico's t.a.v. sloop, milieurisico's (asbest, verontreinigingen), significante en complexe aanpassingen infrastructuur voorzien met bijbehorende procedures en inspraak. • De locatie is minder goed bereikbaar voor bewoners in vergelijking met de Grift en Ressen. De locatie bedient slechts een klein gedeelte van de gemeente Nijmegen.

Bemmel/Huissen Pannenhuis 2	
Kwaliteiten • Redelijk bereikbaar via N325 en verlengde A15 vanuit Middengebied en Liemers. • Redelijk korte afstand tot grote woningbouwlocaties. • Aanwezigheid andere perifere winkels op enige afstand (bouwmarkt, woonwinkels). • Vestiging grootschalige detailhandel bestemmingsplanmatig via afwijking mogelijk.	Knelpunten • Vanwege ruimtereserveringen zijn er geen kavels van voldoende omvang (meer) beschikbaar. • Afstand tot zuidelijk deel regio. • Toegankelijkheid over bestaand bedrijventerrein. • Indien gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan ten behoeve van grootschalige detailhandel, moet er regionale afstemming hebben plaatsgevonden. Van belang in dat kader is dat uit het regionaal afgestemd RPW volgt dat Pannenhuis II niet is opgenomen als opvanglocatie voor grootschalige en/of perifere detailhandel. • Decentrale ligging in ten opzichte van bevolkingsconcentraties marktgebied

Park 15 (gem. Overbetuwe)	
Kwaliteiten • Redelijke regionale bereikbaarheid via A15 (en A325). • Goed zicht vanaf A15 wellicht mogelijk (afhankelijk van kavel).	Knelpunten • Afstand tot zuidelijk deel regio. • Geen bestaand winkelgebied. • Bedrijventerrein gericht op grootschalige logistieke bedrijvigheid. • Niet benoemd als te ontwikkelen winkelgebied in gemeentelijk en regionaal beleid (bedrijfsbestemming, alleen detailhandel in auto's, boten, en caravans mogelijk evenals ter plekke geproduceerde goederen. Geen vrijstellingsbepalingen voor andere detailhandel). • De verkeersafwikkeling en de auto-, OV- en fietsbereikbaarheid levert belemmeringen op voor de locatie Park 15. • Decentrale ligging in ten opzichte van bevolkingsconcentraties marktgebied.

De onderzochte locaties zijn om de volgende redenen ongeschikt om te voorzien in de behoefte aan een grootschalige bouw-/tuinmarkt:

- Op de locaties Pannenhuis 1 en 2 zijn geen kavels (meer) beschikbaar van voldoende omvang voor inpassing van het initiatief. Daarbij zijn beide gebieden relatief slecht bereikbaar voor bewoners van het verzorgingsgebied. De locaties liggen ook decentraal t.o.v. bevolkingsconcentraties in het verzorgingsgebied. Ook is er een beperkt consumentendraagvlak in de directe omgeving.
- Van belang is ook dat de commerciële waarde als GDV-locatie van de locaties Pannenhuis 1 en 2 als twijfelachtig wordt beoordeeld in verband met het ontbreken van een zichtlocatie en het geringe inwonertal van de directe omgeving.

- De verkeersafwikkeling, auto-, OV- en fietsbereikbaarheid levert belemmeringen op voor de locatie Park 15. Alleen met forse ingrepen is een goede verkeersafwikkeling mogelijk. Terwijl de ontsluiting van de locatie Ressen reeds ingesteld is op een grote verkeerstoename (zie onderstaand).
- Geen van de onderzochte locaties is na de regionale afstemming aangemerkt als opvanglocatie voor PDV (waaronder een grootschalige bouw-/tuinmarkt). Overigens is de locatie Ressen wel als zodanig aangemerkt (zie onderstaand)

Locatie Ressen

Uit de locatie-afweging volgt dat alle onderzochte locaties binnen bestaand stedelijk gebied ongeschikt zijn om te voorzien in de geconstateerde behoefte aan een grootschalige bouw-/tuinmarkt. Als gevolg daarvan is het passend om in deze behoefte te voorzien buiten bestaand stedelijk gebied. Van belang daarbij is dat de locatie Ressen op de volgende relevante aspecten (in potentie) goed scoort, waardoor deze geschikt is voor inpassing van de beoogde grootschalige bouw-/tuinmarkt.

- Voldoende ruimte om grootschalige winkel optimaal in te passen.
- Direct beschikbaar (eigendom gemeente Nijmegen).
- Goede bereikbaarheid van het verzorgingsgebied via A15 en A325. Ontsloten via de lokale hoofd-wegenstructuur. Met beperkte aanpassingen is de bestaande infrastructuur toereikend voor de afwikkeling van het bestemmingsverkeer. Met de aanleg van de ovatonde (overtonde) op de Prins Mauritssingel is rekening gehouden met het verwerken van grootschalige verkeersbewegingen.
- De locatie is goed bereikbaar voor bewoners van de gehele gemeente Nijmegen. Ook Overbetuwe, Beuningen en Lingewaard bevinden zich binnen acceptabele reisafstand.
- De locatie kent een centrale ligging in het gebied met veel woningbouw en een groeiend consumentendraagvlak. De locatie wordt als GDV-locatie als waardevol beschouwd.
- De locatie is aangemerkt door stedelijke regio en gemeente Nijmegen als ontwikkellocatie (toekomstig stedelijk gebied, vestiging detailhandel). Het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) bevat de keuzes die de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen maken voor het in balans brengen van vraag en aanbod naar werklocaties. Specifiek wordt ingegaan op 'perifere detailhandel'. De locatie Ressen is opgenomen in het RPW.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Inventarisatie onbenutte plancapaciteit

Onbenutte plancapaciteit

Voor de modelmatige marktberkening is ook de eventueel aanwezige onbenutte plancapaciteit van belang. Het betreft locaties waar planologisch winkels in doe-het-zelf en/of tuincentra zijn toegestaan. Er dient op basis van ruimtelijke eigenschappen van o.a. locatie en omgeving, te worden bepaald of er een wezenlijke kans is dat deze locaties daadwerkelijk door doe-het-zelf winkels en/of tuincentra kunnen worden ingevuld. Er is een drietal locaties geïdentificeerd waar planologische mogelijkheden bestaan, te weten tuincentrum Bull, Mercuriuspark en Klepperheide. In het navolgend is de kans op invulling van de desbetreffende branches bepaald.

- **Locatie Bull.** Voor deze locatie is enkel een tuincentrum planologisch toegestaan. Een grootschalige of een reguliere bouwmarkt zijn zodoende beiden uitgesloten. Om op deze locatie een (grootschalige) bouwmarkt te realiseren, is een bestemmingsplanwijziging en medewerking van de gemeente vereist. Gemeente Beuningen zal hieraan echter geen medewerking verlenen, aangezien alle regio-gemeenten, in het RPW hebben afgestemd dat dit geen locatie is voor toevoeging van perifere detailhandel. De plancapaciteit is zodoende enkel relevant voor de branche tuincentra (reeds vergund) en niet voor doe-het-zelf. In het vigerende bestemmingsplan¹¹ kan het tuincentrum uitgroeien tot maximaal 15.350 m² bebouwingsoppervlak. De omgevingsvergunning van mei 2017 geeft de mogelijkheid van totaal 25.215 m² bvo¹². Bij een bestaand bvo van 6.245 m² is de uitbreidingscapaciteit 18.970 m²¹³. Omgerekend naar wvo (80%) is er zodoende sprake van een indicatieve plancapaciteit van ca. 15.000 m² wvo voor tuincentra op deze locatie. Het tuincentrum heeft momenteel een omvang van ca. 5.000 m² wvo (Locatus).
- **Locatie Mercuriuspark** (zie figuur 1). Ook voor deze locatie is een grootschalige bouw- en tuinmarkt uitgesloten. Geen van de beschikbare (braakliggende) kavels is immers voldoende groot voor inpassing hiervan. Wel heeft een tweetal kavels voldoende omvang voor inpassing van een reguliere bouwmarkt of een tuincentrum. Het metrage van beide kavels tezamen bedraagt 18.735 m² (9.580 m² + 9.155 m²), met een maximum bebouwingspercentage van 70%, dus 13.115 m² bvo, wat neerkomt op ca. 10.492 m² wvo¹⁴ aan onbenutte plancapaciteit voor beide branches. De beschikbare ruimte op de overige kavels is onvoldoende voor inpassing van een moderne bouwmarkt/tuincentrum.
- **Locatie Klepperheide.** Uit figuur 2 blijkt tevens dat de plancapaciteit op dit moment niet beschikbaar is. De kavels zijn allen benut. Op deze locatie is zodoende geen plancapaciteit beschikbaar voor een grootschalige bouw- en tuinmarkt of regulier bouwmarkt- of tuincentrumaanbod. Deze plancapaciteit wordt zodoende niet opgenomen in de marktbenadering.

¹¹ Gemeente Beuningen, Bestemmingsplan Tuincentrum Bull onherroepelijk 2011.

¹² Ruimtelijke Uitwerking Regionaal Programma Werklocaties - Arnhem Nijmegen. Reactienota mei 2019, pagina 28

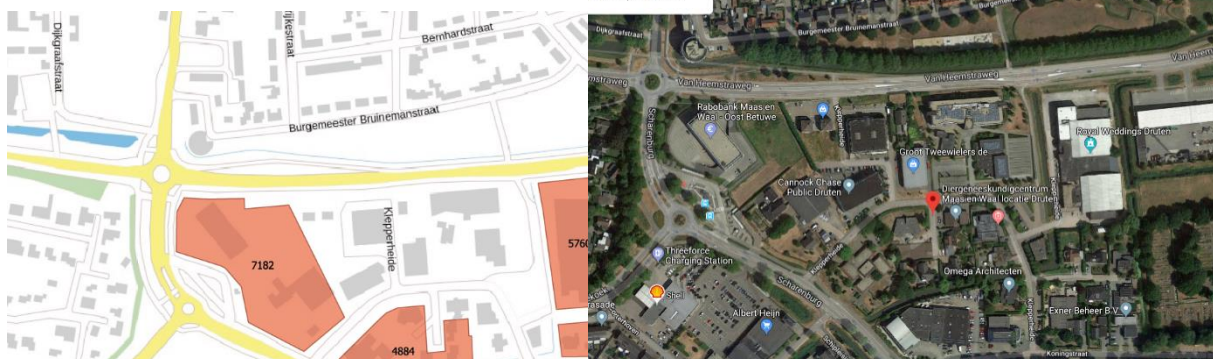
¹³ In het RPW staat 18.992 m². Dit komt overeen met 18.970 m², zoals voorgaand berekend.

¹⁴ Er is uitgegaan van wvo= 0,8*bvo

ceer en plaatsen in de



erkeer en plaatsen in de



16 Bewerking op basis van Ruimtelijke Plannen en Google Maps 2019.

Bijlage 2: Uitgangspunten effectbenadering

In tabel B2.1 zijn de uitgangspunten van de analyse weergegeven.

Tabel B2.1: Uitgangspunten marktanalyse doe-het-zelf en tuincentra

Variabele	Waarde	Bron
Inwonertal	• 2019: 465.128 inwoners. • 2030: 483.760 inwoners.	Huidige situatie: CBS, 2019; Primos Online prognose, ABF Research, 2019
Bestedingen per hoofd (€)	• Landelijk gemiddelde besteding aan doe-het-zelf is € 223,- per persoon per jaar. Voor tuincentra is dit € 79,-. • Het besteedbaar inkomen in het verzorgingsgebied is gewogen naar gemeente en verschilt minder dan 5% met het landelijke gemiddelde. Er wordt geen correctie op de bestedingen toegepast.	<i>Notitie omzetkengetallen 2019 (In-retail en Pantaia, 2019)</i> Gemiddeld inkomen per inwoner, 2015: CBS, 2018
Koopkrachtbinding	• Doe-het-zelf: 96,1% • Tuincentra: 95,1%	Gegevens o.b.v. Bouwstenenrapport
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	• Doe-het-zelf: 4,3% • Tuincentra: 4,8%	Gegevens o.b.v. Bouwstenenrapport
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	• Doe-het-zelf: € 1.745 per m² wvo • Tuincentra: € 662 per m² wvo	<i>Notitie omzetkengetallen 2019 (In-retail en Pantaia, 2019)</i>

Het rapport uit 2017 is gebaseerd op de kwantitatieve benadering uit het Bouwstenenrapport. De kwantitatieve benadering uit het Bouwstenenrapport is gemaakt voor Deelregio Zuid, waar de gemeente Nijmegen onderdeel van is. In tabel B1.2 op de volgende bladzijde zijn de uitgangspunten van het Bouwstenenrapport en van deze laddertoets vergeleken.

Tabel B2.2: Vergelijking uitgangspunten marktanalyse doe-het-zelf en tuincentra Bouwstenenrapport en actuele ladder-toets

Variabele	Bouwstenenrapport		Actuele laddertoets	
	Waarde	Bron	Waarde	Bron
Inwonertal	- Gemeenten: Beuningen, Berg en Dal, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen 2020: 322.547 inwoners	<i>Situatie 2020: Primos Online prognose, ABF Research, 2016</i>	- Gemeenten: Arnhem (be-zuiden Rijn), Berg En Dal, Beuningen, Heumen, Lingewaard, Nijmegen, Overbetuwe en Wijchen 2019: 465.128 inwoners 2030: 483.760 inwoners	<i>Huidige situatie: CBS, 2019</i> <i>Situatie 2030: Primos Online prognose, ABF Research, 2019</i>
Bestedingen per hoofd (€) per jaar	- Doe-het-zelf: € 206,- - Tuincentra: € 77,-	<i>Notitie omzetkengetallen 2015 (Detailhandel.info, 2016)</i>	- Doe-het-zelf: € 223,- - Tuincentra: € 79,-	<i>Notitie omzetkengetallen 2019 (Inretail en Pantaia,, 2019)</i>
Koopkrachtbinding	- Doe-het-zelf: 96,1% - Tuincentra: 95,1%	<i>Koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2016</i>	- Doe-het-zelf: 96,1% - Tuincentra: 95,1%	<i>Koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2016</i>
Koopkrachttoevoeling als aandeel van de omzet	- Doe-het-zelf: 4,3% - Tuincentra: 4,8%	<i>Koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2016</i>	- Doe-het-zelf: 4,3% - Tuincentra: 4,8%	<i>Koopstromenonderzoek Arnhem-Nijmegen, 2016</i>
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo)	- Doe-het-zelf: € 1.536 per m² wvo - Tuincentra: € 675 per m² wvo	<i>Notitie omzetkengetallen 2015 (Detailhandel.info, 2016)</i>	- Doe-het-zelf: € 1.698 per m² wvo - Tuincentra: € 729 per m² wvo	<i>Notitie omzetkengetallen 2019 (Inretail en Pantaia, 2019)</i>

