

projectnaam
**Rotterdam, Reactie
Adviescommissie inzake
bouwmarkt Nieuw
Kralingen**

datum
23 mei 2022

opdrachtgever
Driestar B.V.

projectnummer
P03860

opgesteld door
RvL

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

1 Inleiding

Aanleiding

Per brief met d.d. 6 mei 2022 heeft de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland negatief advies uitgebracht inzake de vestiging van een bouwmarkt in Nieuw Kralingen te Rotterdam. Dit advies is deels gericht op de door BRO opgestelde Ruimtelijk-functionele effectenanalyse d.d. 27 januari 2022. Initiatiefnemer heeft BRO gevraagd inhoudelijk te reageren op de argumenten en bezwaren van de Adviescommissie.

2 Reactie

2.1 Verzorgingsgebied

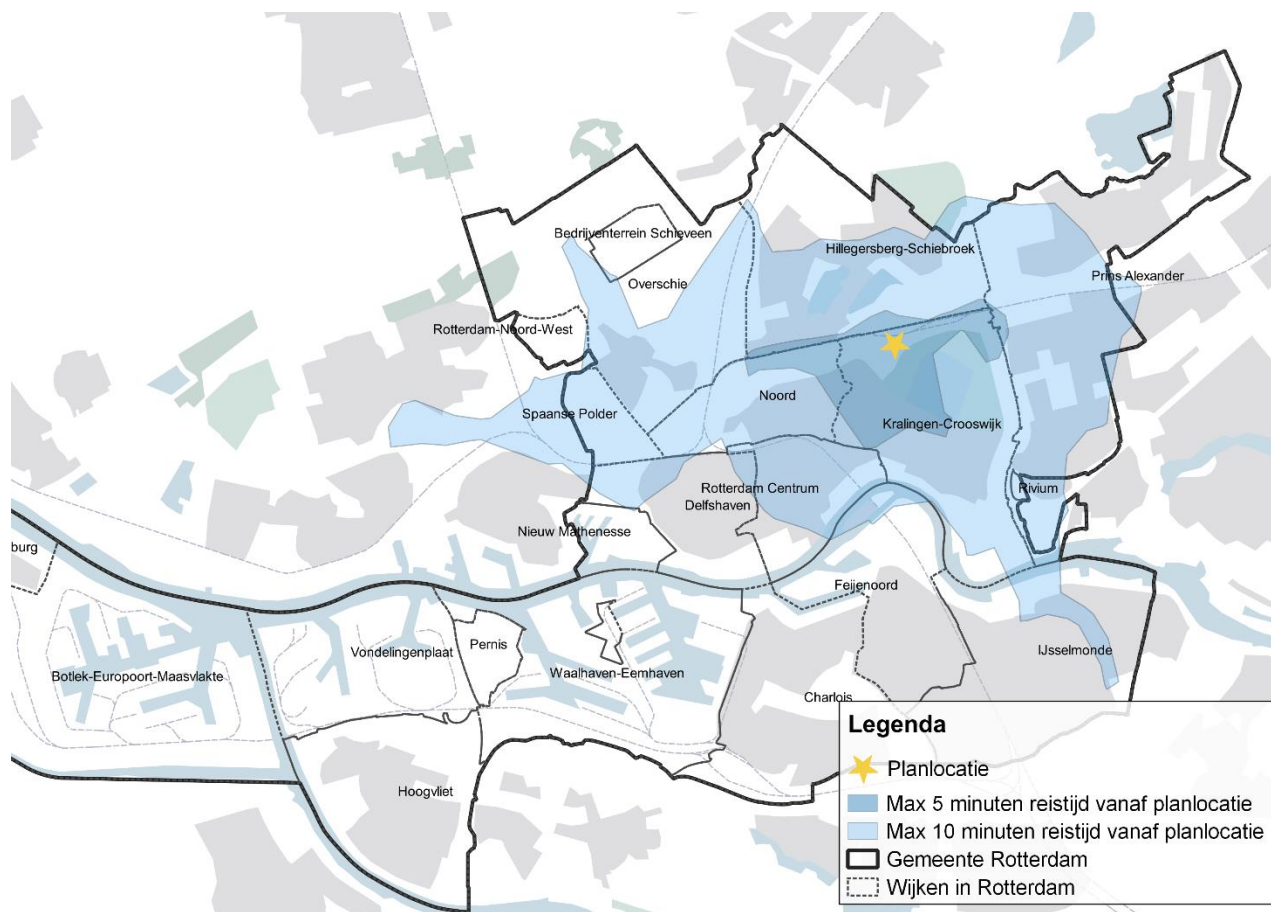
Reactie Adviescommissie

De Adviescommissie is van oordeel dat de wijk Prins Alexander geen onderdeel zou moeten uitmaken van het verzorgingsgebied, omdat:

- inwoners toegang hebben tot andere (grote) bouwmarkten in de directe omgeving;
- sprake zou zijn van een excentrische ligging;
- bewoners van buiten Nieuw Kralingen geen reden zouden hebben om de bouwmarkt van beperkte metrage te bezoeken.

Reactie BRO

- Het verzorgingsgebied is op basis van het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 en ervaringsgegevens zorgvuldig bepaald. Met het nieuwe KSO2021 is dit in deze memo nogmaals geverifieerd (zie hierna).
- Uit de specifieke doe-het-zelfstromen uit 2021, opgevraagd bij I&O Research, blijkt dat inwoners in de wijk Prins Alexander een redelijk diffuus koopgedrag hebben ten aanzien van doe-het-zelfaanbod. Circa één derde blijft binnen het stadsdeel, circa één derde vloeit af naar buiten de gemeente (bijvoorbeeld Hornbach) en één blijft binnen de gemeente (locaties elders¹). Daarnaast is sprake van bijna 30% toevloeiing op niveau van de wijk Prins Alexander.
- De huidige koopstromen ontkrachten daarmee de aannames van de Adviescommissie dat inwoners in Prins Alexander geen reden zouden hebben om in andere



stadsdelen van Rotterdam doe-het-zelfaankopen te doen. Uit feitelijk gemeten koopstromen blijkt dat ze dit momenteel ook al doen.

- Het feit dat inwoners in Prins Alexander toegang hebben tot grote bouwmarkten wil niet zeggen dat mensen kleinere bouwmarkten in de buurt niet meer bezoeken. Dit

wordt bevestigd door de huidige koopstromen. De volgende redenen zijn hiervoor te geven.

- Consumenten willen iets te kiezen hebben. Het is een foutieve veronderstelling dat de consument altijd kiest voor de grotere bouwmarkten boven kleinere. Sommige consumenten willen

¹ Deze categorie is niet toegedeeld naar locaties. Dit zou deels dus ook binnen Prins Alexander kunnen zijn.

juist bewust niet naar een grote bouwmarkt, omdat het onoverzichtelijk is, te groot is of te ver weg is.

- Bouwmarkten beconcurreren elkaar sterk met acties. Dit betekent dat acties op elkaar worden afgestemd en de consument soms de ene bouwmarkt kiest boven de andere. Elke bouwmarkt of doe-het-zelfaanbieder heeft eigen kwaliteiten en doelgroepen.
- Het zelfde koopgedrag zie je bijvoorbeeld bij supermarkten. Sommige consumenten gaan altijd naar twee of meerdere supermarkten (een voor de wekelijkse boodschappen, de ander voor aanvullende koopjes).
- Aanvullend is de reistijd vanaf de planlocatie berekend (5 en 10 autominuten). Dit geeft een aanvullende indicatie van het verzorgingsgebied (zie kaartje). Hieruit blijkt dat een groot deel van de inwoners in Prins Alexander binnen 10 autominuten tot de beoogde nieuwe bouwmarkt wonen.

Reactie Adviescommissie

BRO zou volgens de Adviescommissie bovendien geen rekening houden met het aanbod buiten het verzorgingsgebied, zoals Hornbach.

Reactie BRO

- Dit is onjuist. BRO houdt rekening met het aanbod buiten het verzorgingsgebied door uit te gaan van een beperkte binding en toevoeiing.
- Ook in de huidige koopstromen is de vestiging van Hornbach verwerkt.

Reactie Adviescommissie

Volgens de Adviescommissie zou de behoefte aanzienlijk lager worden zonder de bewoners van Prins Alexander.

Tabel: Economisch functioneren doe-het-zelf verzorgingsgebied Adviescommissie

	2021
Aantal inwoners	99.225
Bestedingen per hoofd (€)	201
Totale bestedingspotentieel (in mln. €)	19,9
Koopkrachtbinding (%)	33%
Gebonden bestedingen (in mln. €)	6,6
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet (%)	31%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (in mln. €)	3,0
Totale bestedingen / omzet (in mln. €)	9,5
Huidig winkelvloeroppervlak (m² wvo)	1.472
Haalbaar winkelvloeroppervlak (m² wvo)	5.910
Landelijk gemiddelde vloerproductiviteit (€ per m² wvo)	1.614
Distributieve uitbreidingsruimte (m² wvo) afgerond	+4.400

Reactie BRO

- Dit is onjuist. Indien Prins Alexander uit het verzorgingsgebied wordt gehaald, moet ook het aanbod uit de berekening worden gehaald. Ook de koopstromen zullen veranderen (lagere binding, minder toevoeiing). Dit hoeft per saldo niet te leiden tot een afname van de behoefte.
- Uit de aanvullend uitgevoerde berekening (zie volgende pagina) blijkt dat er geen sprake is van aanzienlijk minder marktruimte. Het grootste deel van de eerder berekende marktruimte voor doe-het-zelfaanbod zit juist in de wijken Kralingen-Crooswijk en Hillegersberg-Schiebroek.

Berekening verzorgingsgebied Adviescommissie

- De redenering van de Adviescommissie vindt BRO te kort door de bocht. Om de gedachtegang van de Adviescommissie recht te doen is gekozen om in deze memo een nieuwe berekening te maken op het door de Adviescommissie voorgestelde verzorgingsgebied, namelijk de wijken Kralingen-Crooswijk en Hillegersberg-Schiebroek (zie tabel).
- Uit nadere specifieke wijkstromen doe-het-zelf op basis van KSO2021 blijkt dat op niveau van de wijken Kralingen-Crooswijk en Hillegersberg-Schiebroek momenteel sprake is van een binding van 33%. De toevoeiing is 31%.

- Op basis van Locatus zijn er momenteel geen reguliere bouwmarkten aanwezig in dit verzorgingsgebied. Wel zijn er drie Hubo's (breedpakketzaak) aanwezig en enkele doe-het-zelfspeciaalzaken.
- Op basis van CBS-cijfers wonen er momenteel 99.225 inwoners in het verzorgingsgebied. De verwachting is dat het aantal inwoners fors zal toenemen, conform de gemeentelijke bevolkingsprognoses en de woningbouwplannen.
- Uit de berekening blijkt dat in de huidige situatie sprake is van circa 4.400 m² wvo marktruimte voor nieuwe doe-het-zelfaanbod. Eerder is inclusief de wijk Prins Alexander een marktruimte van 4.450 à 5.850 m² wvo ingeschat, met iets hogere bestedingen per hoofd. Kortom, met name in de directe omgeving van de planontwikkeling is sprake van voldoende marktruimte.
- Ook met het door de Adviescommissie voorgestelde verzorgingsgebied is nog steeds sprake van een duidelijke kwantitatieve behoefte voor een bouwmarkt 3.000 m² wvo. Indien de som gemaakt zou worden voor 2030, rekening houdend met bevolkingsgroei, zal helemaal sprake zijn van een duidelijke kwantitatieve behoefte.

Tot slot, overige opmerkingen

Reactie Adviescommissie

BRO gaat uit van bestedingen uit 2022 en een gemiddelde vloerproductiviteit van 2015 t/m 2019. Dit zou een onjuist beeld geven.

Reactie BRO

- BRO is bij uitvoering van het onderzoek uitgegaan van de meest recente gegevens. De ophoging van de bestedingen is te verantwoorden gezien enerzijds de actuele situatie, maar bovenal de historische trend van exponentieel groei van de doe-het-zelfbestedingen.

- De vloerproductiviteit vertoont een stabiel beeld dan de bestedingen. Dit heeft te maken met het feit dat zowel het aanbod in m² wvo doe-het-zelf (door schaalvergroting) als de bestedingen toenemen. BRO kan de Adviescommissie volgen als het gaat over een mogelijk hoger hanteerbaar kengetal. De nieuwste Omzetkengetallennotitie, die binnenkort uitkomt, zal hier beter inzicht in geven.

Reactie Adviescommissie

De stijging van de binding zou te fors zijn.

Reactie BRO

- De stijging van de binding blijft een aanname. In totaal betekent de stijging van de binding in combinatie met de bevolkingsgroei een absolute toename van € 4,6 mln. bestedingen (zie tabel 7 Effectenanalyse).
- Een bouwmarkt haalt op basis van de Omzetkengetallennotitie (in 2019) een omzet van gemiddeld € 1.740,- per m² wvo. De toename van het aantal inwoners en bestedingen (door meer binding) staat daardoor gelijk aan ruim 2.600 m² wvo marktruimte. Dit is minder dan de geplande bouwmarkt van 3.000 m² wvo. Kortom, de gehanteerde toename van de binding is aannemelijk.

Reactie Adviescommissie

Het initiatief zou niet aansluiten bij het lokale detailhandelsbeleid van de gemeente Rotterdam.

Reactie BRO

- De Detailhandelsnota Rotterdam 2017 zegt over bouwmarkten en tuincentra het volgende: *“In overeenstemming met het regionale detailhandelsbeleid geldt dat vestiging van tuincentra en bouwmarkten buiten de aangewezen gebieden bespreekbaar is. Deze twee branches krijgen binnen de structuur een bijzondere positie.*

Het uitgangspunt is efficiënt ruimtegebruik en aansluiting bij andere voorzieningen. Bij de afweging voor het al dan niet toestaan van een nieuw te vestigen tuincentrum of bouwmarkt, kijken we gericht naar de consumentenverzorging in het gebied.”

- De gedachte achter deze beleidslijn is dat bouwmarkten en tuincentra moeilijk inpasbaar zijn in reguliere winkelcentra. Bovendien liggen de meeste bouwmarkten en tuincentra in Rotterdam momenteel ook al buiten de detailhandelsstructuur op bedrijventerreinen.
- De boogde nieuwe bouwmarkt in Nieuw Kralingen is onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling. Er is sprake van efficiënt ruimtegebruik, omdat een bestaand gebied wordt herontwikkeld met een intensievere programmering van functies op het grondoppervlak. Bovendien is sprake van samenhang met andere voorzieningen, namelijk bedrijvigheid. Het initiatief is vanuit de kwalitatieve behoefte bovenal te motiveren vanuit de consumentenverzorging, wat leidend is in de gemeentelijke afweging conform het beleid.
- Naar oordeel van BRO dient de beleidsregel niet geïnterpreteerd te worden als ‘aansluiting met andere winkelvoorzieningen’. In dat geval is sprake van concentratie in een winkelgebied. Deze beleidslijn is juist bedoeld als uitzondering op het concentratiebeleid.

Reactie Adviescommissie

De eis tot maximaal 500 m² nevenassortiment is niet meegenomen.

Reactie BRO

- Het is verstandig dit maximum conform het provinciaal beleid over te nemen in het bestemmingsplan.