

Bijlage 1:

Effectenstudie en Ladder voor Duurzame Verstedelijking De Raket

Tilburg, Effectenstudie en Ladder voor Duurzame Verstedelijking De Raket

Altıl BV op verzoek van gemeente Tilburg



Tilburg, Effectenstudie en Ladder voor Duurzame Verstedelijking De Raket

Altil BV op verzoek van gemeente Tilburg

Rapportnummer:	211X07541
Datum:	23 juni 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Smeets
Projectteam BRO:	Sven Maas, Aiko Mein, Robin van Lieshout
Trefwoorden:	Tilburg, structuur, supermarkten, mobiliteitsbedrijf, distributieve mogelijkheden, effecten
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 13
Beknopte inhoud:	Studie naar de ruimtelijke en economische haalbaarheid van de ontwikkeling en verplaatsing van een supermarkt, mobiliteitsbedrijf en een aantal woningen.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Aanpak en opbouw rapportage	5
2. ALGEMEEN	6
2.1 Toelichting initiatief en drie separate onderdelen	6
2.2 Ruimtelijke en economisch argumentatie gekozen aanpak	7
2.3 Toelichting op de aanleiding / noodzaak initiatief	8
2.4 Toelichting wat het initiatief de stad / bedrijven oplevert	9
3. LOCATIE KEMPENBAAN WEST	10
3.1 Effect op de beoogde zorgontwikkeling	10
3.2 Effecten en wenselijkheid van het initiatief	11
3.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	12
4. LOCATIE RINGBAAN OOST	16
4.1 Verplaatsing bestaande supermarkt	16
4.2 Verzorgingsgebied	16
4.3 Effect op detailhandelsstructuur	21
4.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	24
Huidig functioneren Tilburg	25
5. LOCATIE SPOORDIJK	29
5.1 Geen toekomstperspectief als supermarktllocatie	29
5.2 Te realiseren woningen	29
6. CONCLUSIE	30
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Beleidskaders	
Bijlage 2: Brief van BMW aan Renova	
Bijlage 3: Persbericht toekomstvisie BMW	
Bijlage 4: Brief geen bezwaar ETZ Elisabeth	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op een drietal locaties in Tilburg bestaan plannen voor het vestigen van diverse activiteiten. Daarbij zijn twee bestaande te herontwikkelen locaties gemoeid en een nieuwe te ontwikkelen locatie waar nog geen bebouwing aanwezig is. Het betreft de volgende locaties:

1. Locatie Ringbaan Oost 102A: huidig perceel en gebouw van Renova-BMW;
2. Locatie Spoordijk 72-74: perceel Aldi-supermarkt (inclusief parkeerplaats);
3. Locatie Kempenbaan-West: deel van de ontwikkelingslocatie Kempenbaan-West (ter plaatse van afslag A58).

De (her)ontwikkeling van de locaties hangen direct met elkaar samen. Ten eerste zijn de locaties in eigendom en / of gebruik bij één eigenaar. Daarnaast wordt door een verplaatsingsstrategie beoogd nieuw toekomstperspectief aan alle drie de locaties te geven. Om de drie locaties te (her)ontwikkelen is het noodzakelijk dat de bestaande locaties een nieuwe invulling krijgen, om daarmee de herontwikkeling te kunnen realiseren. En om de te ontwikkelen locatie aan te kunnen kopen en hier nieuwe en moderne huisvesting te kunnen betrekken. Door de drie (deel)ontwikkelingen aan elkaar te koppelen, worden situaties van leegstand voorkomen.

De initiatiefnemer heeft per locatie een duidelijke ontwikkeling voor ogen. Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg (verder te noemen college) is bereid onder voorwaarden haar goedkeuring te geven aan de ontwikkeling. Daartoe heeft zij op 20 juni 2014 besloten, met als voorwaarde dat de haalbaarheid en effecten van de drie initiatieven nader onderzocht werden. Het college hecht eraan dat de effecten van de initiatieven geen negatieve invloed hebben op de bestaande (detailhandels)structuur en zorgontwikkeling aan de Kempenbaan West. De onderzoeken dienen aan het college te worden voorgelegd, waarna kan worden besloten een volgende fase in te gaan.

Voorliggende rapportage biedt inzicht in de door de gemeente gewenste inzichten.

A. Algemeen:

- Toelichting op het initiatief en de drie separate onderdelen van het initiatief;
- Ruimtelijke en economische argumentatie voor de gekozen aanpak;
- Toelichting op de aanleiding / noodzaak van het initiatief;
- Onderbouwing wat deze aanpak voor stad en bedrijven oplevert.

B. Locatie Kempenbaan West:

- Effect op de beoogde zorgontwikkeling
 - Aangehouden dient te worden dat het voorgestelde BMW dealer geen negatief effect heeft op de beoogde zorgontwikkeling op Kempenbaan West. Hierbij

zal aangetoond moeten worden dat in het gebied genoeg ruimte blijft voor zorgfuncties, alsook dat veel aandacht besteed wordt aan het behoud van een groene uitstraling van het gebied;

- In het bijzonder dient aangetoond te worden dat specifiek beoogde zorgfuncties op Kempenbaan West (zoals de zorgwoningen en de geplande uitbreiding van ziekenhuisfuncties) geen bezwaren hebben tegen de komst van een BMW dealer;
- Toelichten wat de effecten en wenselijkheid zijn van het initiatief;
- Onderzoek Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening):
 - Trede 1:
 - Onderbouwing waarom het bedrijf dient te vertrekken van huidige locatie;
 - Aantonen dat er actuele regionale behoefte is voor deze functie;
 - Trede 2:
 - Aantonen waarom de huisvesting van het bedrijf niet mogelijk is op andere locaties in de stad en de regio waar de planologische ruimte (bestemming die BMW dealer of perifere detailhandel mogelijk maakt) hiervoor is;
 - Aantonen waarom vestiging op de locatie Kempenbaan West per se nodig is.

C. Locatie Ringbaan Oost:

- Aangeven en toelichten dat het hier om de verplaatsing van een bestaande functie gaat en dat geen toename van detailhandelsoppervlakte plaats vindt;
- Onderbouwen dat nieuwe ontwikkeling (en verwachte toename van omzet vanwege meer zichtbaarheid en betere bereikbaarheid) geen negatief effect heeft op detailhandelsstructuur binnen het nieuwe verzorgingsgebied;
- Onderbouwing van verzorgingsgebied oud en nieuw aangeven en motiveren;
- De effecten op de bestaande (detailhandels)structuur en de bedrijvigheid in de Kanaalzone toelichten;
- Voldaan wordt aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

D. Locatie Spoordijk:

- Beargumenteren en onderbouwen waarom de supermarktlocatie opgeheven wordt;
- Onderbouwing van het boogde programma, behoefte en afzetbaarheid (grondgebonden) woningen.

1.2 Aanpak en opbouw rapportage

In deze rapportage zijn de initiatieven nader uitgewerkt en is ingezoomd op inzichten en effecten die voor de gemeente wenselijk zijn (zie pagina 3 en 4).

In de hoofdstukopbouw is de structuur van de gewenste inzichten gevolgd. Dit betekent dat hoofdstuk 2 ingaat op de algemene toelichtingen en inzichten. Hoofdstuk 3 gaat in op de locatie Kempenbaan West. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in de locatie Ringbaan Oost en hoofdstuk 5 in de locatie Spoordijk. In het afsluitende hoofdstuk 6 volgt ten slotte de conclusie.

2. ALGEMEEN

In dit hoofdstuk komen de volgende toelichtingen en uitwerkingen aan bod.

A. Algemeen:

- Toelichting op het initiatief en de drie separate onderdelen van het initiatief;
- Ruimtelijke en economische argumentatie voor de gekozen aanpak;
- Toelichting op de aanleiding / noodzaak van het initiatief;
- Onderbouwing wat deze aanpak voor stad en bedrijven oplevert.

2.1 Toelichting initiatief en drie separate onderdelen

Het initiatief draagt de naam De Raket vanwege de samenhang van de drie deelontwikkelingen. Door de eerste ontwikkeling in gang te zetten, kunnen de andere twee ontwikkelingen volgen. Daarmee krijgen zowel de locaties als de gebruikers een opwaarts effect. De drie betreffende locaties worden hierna toegelicht, met aandacht voor het huidige en toekomstige gebruik.

Locatie Ringbaan Oost 102A

In de huidige situatie is BMW dealer Renova aan de Ringbaan Oost gevestigd. De locatie voldoet niet meer aan de maatstaven van een modern dealerbedrijf en niet aan de nieuwe standaard die BMW vanuit het importeursnetwerk eist¹. Renova wenst te verplaatsen, waardoor de huidige locatie vrijkomt.

De ruimte die vrij komt wordt beoogd ingevuld te worden door de verplaatsing van bestaande supermarktmeters vanuit een bestaande locatie.

Locatie Spoordijk 72-74

Op de locatie aan de Spoordijk is in de huidige situatie een Aldi supermarkt gevestigd. De locatie voldoet niet meer aan de moderne maatstaven van een supermarkt (vorm en omvang pand, alsmede bereikbaarheid). Zowel retailer als eigenaar zien niet langer perspectief.

Aan de centraal in het woongebied gelegen locatie aan de Spoordijk wil initiatiefnemer grondgebonden woningen realiseren. Daarmee worden niet meer passende detailhandelsmeters uit de markt gehaald en vervangen door modern woningaanbod.

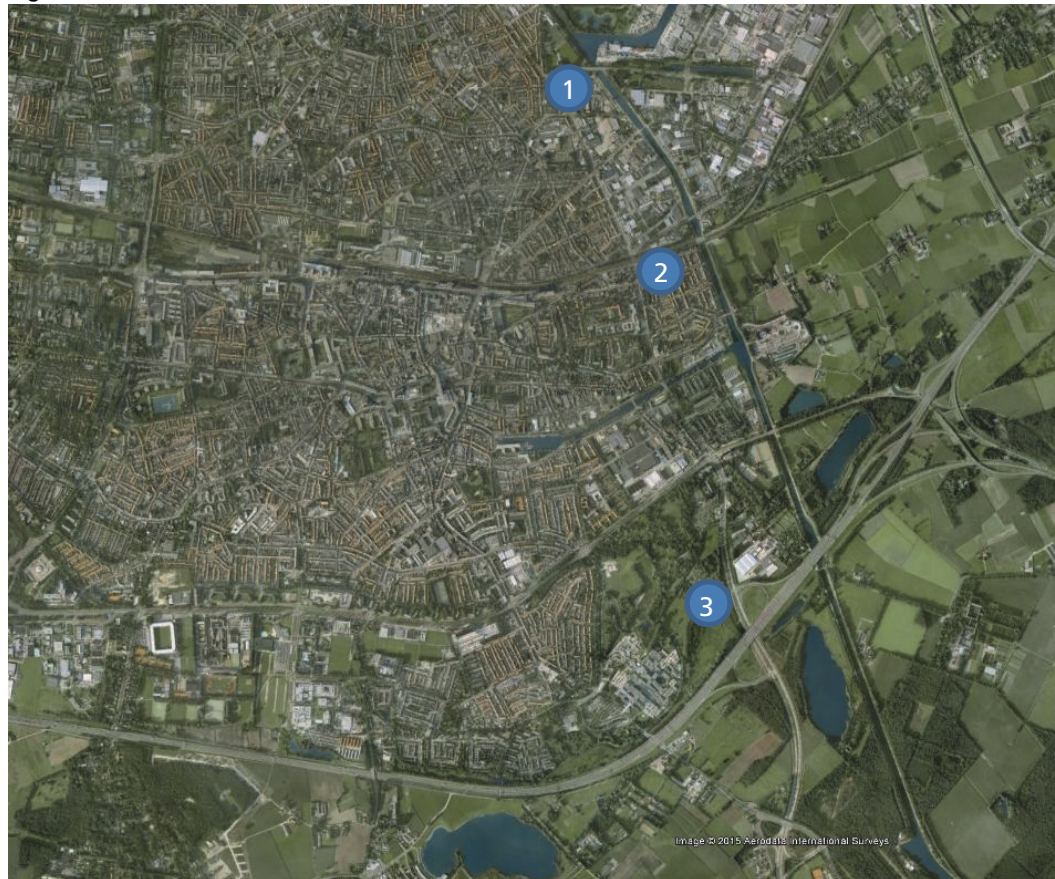
Locatie Kempenbaan West

De Kempenbaan West betreft een braakliggende ontwikkellocatie, waar in de directe omgeving de Zorgcampus Leijpark ontwikkeld wordt. Een uitbreiding van het ziekenhuis en een Van Der Valk hotel worden hier gerealiseerd.

¹ Zie bijlage 2, brief van BMW aan Renova

BMW dealer Renova wil op de locatie Kempenbaan-West een nieuwe vestiging realiseren.

Figuur 2.1: Planlocaties



In figuur 2.1 zijn de locaties die onderdeel uitmaken van de Raket weergegeven:
Locatie 1 betreft de huidige vestiging van BMW Renova aan de Ringbaan Oost 102A
Locatie 2 betreft de huidige vestiging van ALDI aan de Spoordijk 72-74
Locatie 3 betreft de te ontwikkelen nieuwe locatie van BMW Renova aan de Kempenbaan-West

2.2 Ruimtelijke en economisch argumentatie gekozen aanpak

De ontwikkelingen kunnen een positieve bijdrage leveren aan de ruimtelijke ontwikkelingen op de drie individuele locaties en de werkgelegenheid van Tilburg. Voor het toekomstperspectief van de BMW dealer en Aldi supermarkt is de ontwikkeling noodzakelijk. Ten slotte wordt bijgedragen aan een verbeterde situatie aan de Spoordijk door de supermarkt hier te vervangen door woningbouw. Door de samenhang van de locaties zijn de drie ontwikkelingen sterk afhankelijk van elkaar.

De locaties zijn nauw met elkaar verbonden:

- Als BMW dealer Renova niet naar de Kempenbaan-West kan verplaatsen, blijft Renova op de huidige locatie gevestigd. Echter dan kan niet voldaan worden aan de eisen van BMW en dreigt Renova haar dealership te verliezen. Dat zou (kunnen) leiden tot een sterk verslechterde exploitatie en leegstand aan de Ringbaan.
- Om de nieuwe supermarkt op de Ringbaan Oost te realiseren (zonder substantiële toevoeging van meters en zonder ontwrichtende effecten op de overige detailhandel), dient vanuit detailhandelsbeleid elders een supermarkt uit de markt te worden genomen. Het wegnemen van de locatie van de Aldi supermarkt op de Spoordijk kan hierin voorzien.
- Door het wegnemen van de Aldi supermarkt op de Spoordijk ontstaat er de mogelijkheid de locatie te herontwikkelen tot woningbouw waarmee bijgedragen wordt aan de realisatie van de wijkvernieuwing.

Door de samenhang van de ontwikkelingen kan:

- Op drie locaties nieuwe moderne huisvesting wordt gerealiseerd, waarbij dit op twee locaties door middel van herontwikkeling van bestaand vastgoed gebeurt;
- Twee bedrijfsmatige vestigingen worden gerealiseerd die hiermee aan de moderne eisen van consumenten en bedrijven kunnen voldoen;
- Daarmee economische activiteit en werkgelegenheid wordt behouden / toegevoegd.

2.3 Toelichting op de aanleiding / noodzaak initiatief

De twee herontwikkel-locaties (Ringbaan Oost en Spoordijk) hebben beide een beperkt toekomstperspectief vanuit de huidige gebruikers BMW Renova en Aldi. Beide gebruikers zien op termijn geen perspectief meer om de bedrijfsvoering op de gewenste wijze voort te zetten.

Dit betekent dat beide bedrijven een nieuwe locatie zoeken, die past bij een moderne toekomstige bedrijfsvoering. Dit moment is voor Aldi op de zeer korte termijn aan de orde. Voor BMW Renova geldt dat de autodealer een iets langere tijdshorizon heeft om een passende nieuwe locatie te vinden.

Gezien de doorlooptijd die gepaard gaat met het zoekproces en de planontwikkelingen is het ook voor BMW Renova van groot belang om snel duidelijkheid over de toekomstige vestigingslocatie te verkrijgen.

De bijzondere situatie die zich voordoet dat het toekomstperspectief en de nieuwe locaties van BMW Renova en Aldi vanuit een gedeeld traject gerealiseerd kunnen worden, biedt grote voordelen. Zo heeft BMW Renova een nieuwe gebruiker voor haar bestaande locatie, waarmee het de mogelijkheid heeft om verplichtingen op een andere locatie aan te gaan. De nieuwe invulling op de huidige Aldi locatie aan de Spoordijk biedt daarnaast een uitstekend perspectief voor wijkvernieuwing in Tilburg Oost.

Omdat een dergelijke mogelijkheid waarbij meerdere initiatieven optimaal op elkaar zijn af te stemmen zich maar zelden voordoet, is het noodzakelijk doortastend op te treden. Mocht Aldi bijvoorbeeld naar een alternatieve locatie vertrekken, dan is een ook verplaatsing van BMW Renova naar Kempenbaan West uit beeld en vervagen ook de mogelijkheden om de herontwikkeling aan de Spoordijk financierbaar en exploitabel te maken.

2.4 Toelichting wat het initiatief de stad / bedrijven oplevert

De ontwikkelingen dragen bij aan het toekomstperspectief vanuit economische, ruimtelijke, en sociaal-maatschappelijke invalshoeken.

- De economische mogelijkheden die ondernemers worden geboden om met een moderne bedrijfsvoering de activiteiten door te zetten, bieden zekerheid voor de prestaties van de Tilburgse economie.
- De fysieke investeringen en verbeteringen in de locaties en het vastgoed, zorgen voor een moderne uitstraling die passen bij wat er heden ten dage van supermarkten en autodealers wordt gevraagd.
- Op de locatie aan de Spoordijk kan door het vertrek van Aldi een verbetering van de situatie in de wijk Tilburg Oost worden bereikt. Door hier woningen te realiseren wordt de situatie ten aanzien van bereikbaarheid en parkeren verbeterd en overlast in de wijk geminimaliseerd.
- In sociaal-maatschappelijk perspectief wordt werkgelegenheid veiliggesteld, zowel voor de vestigingen zelf als voor toeleveranciers en afnemers.

Indien de ontwikkelingen geen doorgang zouden kunnen vinden, dan ligt verlies van economische activiteit en werkgelegenheid (op termijn) voor de hand. Wat gepaard zal gaan met fysieke en ruimtelijke achteruitgang en leegstand van de locaties.

3. LOCATIE KEMPENBAAN WEST

3.1 Effect op de beoogde zorgontwikkeling

Geen negatief effect op beoogde zorgontwikkeling

In het gebied rondom de beoogde ontwikkeling van BMW Renova wordt de Zorgcampus Leijpark ontwikkeld. Het huidige ziekenhuis functioneert op een oppervlakte van ongeveer 22,5 ha (225.000 m²). Voor uitbreidingsmogelijkheden van het ziekenhuis en gerelateerde zorgconcepten is circa 15 ha (150.000 m²) gereserveerd. Daarnaast neemt de Van Der Valk kavel circa 20.000 m² in beslag².

Het bouwkaal van BMW Renova is 6.700 m² groot. Dit is circa 1/3^e van de omvang van de Van Der Valk ontwikkeling. De 6.700 m² betreft slechts 1,5 – 2% van de totale oppervlakte van het bestaande en te ontwikkelen gebied rond de Zorgcampus.

Dat betekent dat de overgrote hoeveelheid aan ruimte beschikbaar blijft voor zorgontwikkelingen en dat BMW Renova slechts een klein deel van de ruimte in zal nemen. Hierdoor worden in de toelichting en regels van het bestemmingsplan Leijpark ook mogelijkheden geboden. In de toelichting van dit plan wordt in paragraaf 3.4 Programmatische invulling aangegeven dat “Op enkele strategische plekken wordt ruimte gegeven aan andere soorten programma” en “Het is de wens van de gemeente gelet op de lange looptijd van de ontwikkeling om de locatie zo flexibel mogelijk te gebruiken en te ontwikkelen met behoud van de basiskwaliteiten en juiste aansluiting op de directe omgeving”.

In de regels van het bestemmingsplan wordt in artikel 15.3 wro-zone – wijzigingsgebied aangegeven dat onder voorwaarden het plan gewijzigd kan worden ten behoeve van de bestemming kantoor / ICT-activiteiten. De ontwikkeling van BMW Renova heeft feitelijk niet de bestemming kantoor, maar is door haar vorm en uitstraling in diverse facetten vergelijkbaar met de uitstraling van een kantoor. De ontwikkeling van Renova kan ook wel gezien worden als het autobedrijf van de toekomst. Met een hoogwaardige en zakelijke uitstraling zal het gebouw veel faciliteiten voor ICT, technische dienstverlening en ontvangst van consumenten bieden. Die uitstraling en het gebruik ligt dicht tegen de uitstraling en het gebruik van een kantoor aan. De traditionele situatie is verleden tijd. IT / connectiviteit en techniek zijn voortaan dominant.

Net als dat BMW geen auto's meer verkoopt, maar zich op vervoer en mobiliteit richt. BMW brengt je van A naar B. Waarin het transport van en naar de zorgcampus onderdeel van de dienstverlening kan zijn, waardoor BMW hierin een toegevoegde waarde kan bieden aan de (gebruikers en bezoekers van) campus(ontwikkeling).

² Qua maatvoering is gebruik gemaakt van de oppervlakte van het totale gebied, aangezien de toegestane bebouwingspercentages sterk variëren en deels niet benoemd zijn

Ten aanzien van een kwalitatieve inpassing in de omgeving, hanteert BMW Renova het uitgangspunt dat er aandacht is voor het behoud van de groene uitstraling van het gebied. Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en uitstraling kenmerken BMW dealervestigingen zich door een hoge standaard. Als onderdeel van de gebiedsontwikkeling aan de Kempenbaan-West kan BMW Renova daarin als blikvanger en visitekaartje voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling dienen.

In ruimtelijk opzicht sluit de ontwikkeling van BMW Renova daarmee aan op de gewenste uitstralingsniveaus in het gebied.

Geen bezwaren beoogde zorgfuncties op de Kempenbaan West

Op de beoogde locatie aan de Kempenbaan-West wordt de Zorgcampus Leijpark ontwikkeld. Naast zorg en zorggerelateerde voorzieningen, zal er ook een Van Der Valk Hotel worden ontwikkeld. Tevens wordt in het bestemmingsplan (via wijzigingsplan) ruimte geboden aan kantorenvoorzieningen.

Met gevestigde partijen (waaronder het Sint Elisabeth ziekenhuis) is gesproken en belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. De partijen zijn van mening dat er voldoende ruimte beschikbaar is op de locatie om de zorgcampus te ontwikkelen en door te laten groeien, en dat er daarnaast voldoende ruimte overblijft om andere gebruikers in het gebied in te passen³. De ontwikkeling van BMW Renova aan de Kempenbaan-West is tevens met huidige en toekomstig te vestigen gebruikers afgestemd en positief bevonden.

3.2 Effecten en wenselijkheid van het initiatief

Vanuit het oogpunt van een toekomstbestendige vestigingslocatie voldoet de Ringbaan Oost voor Renova op dit moment nog beperkt. Gezien de toekomstvisie van Renova Group en BMW om zich op grotere en beter ontsloten en zichtbare locaties te richten, zal de locatie aan de Ringbaan Oost binnen afzienbare termijn niet meer kunnen voldoen aan deze wensen. Dat betekent dat op dat moment naar een alternatieve locatie uitgekeken zal gaan worden, waarbij vergelijkbare vestigingswensen als nu zullen gelden.

Door vanuit de huidige situatie te handelen, kunnen zowel voor Renova als voor de nieuwe supermarkt een moderne en toekomstbestendige locatie worden gerealiseerd. De huisvestingseisen vanuit importeur BMW AG Duitsland dat alle locaties aan de standaard van zichtbaarheid en bereikbaarheid aan een autosnelweg moeten voldoen⁴, is hiermee in lijn.

In sociaal-economisch opzicht kan BMW Renova uitbreiden hetgeen positief is voor de continuïteit en groei in Tilburg, alsmede voor de werkgelegenheid en economische kansen voor toeleveranciers en afnemers en voor BMW Renova zelf.

³ Zie bijlage 4, brief van geen bezwaar van ETZ Elisabeth

⁴ Zie bijlage 2, brief van BMW aan Renova

Grosso modo kan gesteld worden dat de ruimtelijke effecten op de korte termijn ongeveer gelijk zullen blijven. De meerwaarde is te vinden in het toekomstperspectief op de lange termijn voor Renova.

3.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Trede 1: actuele regionale behoefte

De ontwikkeling van BMW Renova aan de Kempenbaan West sluit aan op de ontwikkeling die in de gehele automobielbranche geldt. Sinds 1990 is het aantal autodealers in Nederland afgenomen van circa 4.500 tot circa 2.500 in 2013. Daarbij is er sprake van schaalvergroting en samengaan van dealers. Deze schaalvergroting wordt sterk gestimuleerd door de importeurs, mede op basis van de huidige Europese distributieverordening. In de toekomst zal ook het aantal vestigingen verder moeten gaan afnemen⁵.

Door samenvoeging van dealers en opschaling van showrooms, is er behoefte aan grote locaties en panden. Concentratie van meerdere vestigingen tot grote full-service en full-assortiment locaties, kunnen de consument op de juiste manier te bedienen. Daarbij is er ruimte voor grotere fysieke en virtuele showrooms nodig. Uitstraling en zichtbaarheid zijn daarbij locatiemarken waarmee dealers zich kunnen onderscheiden.

De beoogde ontwikkeling van BMW Renova op de Kempenbaan West past naadloos in deze brede ontwikkeling, waarbij voor een high-end merk als BMW zichtbaarheid en kwaliteit van bovengemiddeld belang zijn. Daarmee maakt de ontwikkeling van BMW aan de Kempenbaan West onderdeel uit van de regionale (en nationale) behoefte van autodealers aan moderne huisvesting met een passende omvang die op zichtlocaties zijn gelegen. De ontwikkeling past geheel in de recente toekomstvisie van BMW die in de bijlage is opgenomen⁶.

Aangezien er sprake is van een verplaatsing vanaf de huidige locatie aan de Ringbaan Oost, wordt er geen extra locatie / PDV-vestiging aan het aanbod in Tilburg toegevoegd. Ook zal er gezien de gewijzigde vorm en functie van een moderne autodealer (zie paragraaf 3.1) geen sprake van forse uitbreiding van PDV of showroom meters. De moderne BMW dealer is vooral een consumenten-service center. Daarin lopen verkoop, service, IT, onderhoud en overige diensten naadloos in elkaar over.

⁵ Bron: Rabobank Cijfers en Trends, branche-informatie merkdealers, 2014

⁶ BMW Nederland, The next 100 years – de toekomstvisie van BMW Group, 16 juni 2016

Onvoldoende potentieel huidige locatie

De huidige locatie van Renova aan de Ringbaan Oost voldoet op korte termijn niet meer aan de eisen van de dealer in Tilburg, de Renova Group met meerdere dealers in de regio en de importeur.

Voor de vestiging aan de Ringbaan Oost geldt dat deze op dit moment reeds aan de krappe kant is. Gezien de toekomstplannen om alle modellen van zowel BMW, MINI als de nieuwe lijn hybride en elektrische auto's op de Tilburgse vestiging te kunnen verkopen en onderhouden is de huidige locatie hiervoor niet groot genoeg en daarmee niet geschikt.

De Renova Group hecht aan een complete voorraad aan bestaande en nieuwe modellen in al haar vestigingen. Die vestigingen dienen tevens te passen in het verzorgingsgebied en in ruimtelijk opzicht goed t.o.v. elkaar zijn gepositioneerd. Voor Renova Group is de huidige locatie niet voldoende groot om een complete voorraad te kunnen voeren. Daarmee is de locatie niet toekomstbestendig en is deze ook niet toekomstbestendig te maken.

Een nieuwe locatie dient met name goed te zijn gelegen ten opzichte van de vestiging in Waalwijk. Voor Renova Group is het belangrijk om vanuit de bekendheid in de gemeente om in Tilburg gevestigd te blijven. De zuidkant van Tilburg voldoet aan deze vestigingsvoorwaarden.

Importeur BMW AG Duitsland wil dat alle BMW vestigingen in de (nabije) toekomst gevestigd zijn op locaties direct aan een autosnelweg op een zichtlocatie. Indien dealers deze richting niet volgen, behoudt BMW AG Duitsland zich het recht voor om het dealership (op termijn) af te nemen.

Voor Renova Tilburg, Renova Group en BMW AG Duitsland geldt dat de kwaliteit en uitstraling van de vestiging van een hoog niveau moet zijn om aan te kunnen sluiten bij de uitstraling van het merk.

Om aan voorgaande criteria te kunnen voldoen is een moderne locatie aan of dichtbij de op- en afrit van een snelweg gewenst. Indien lokale / regionale dealers de moderne huisvestingsstrategie van BMW AG hoofdkantoor niet opvolgen, bestaat de kans dat het dealership wordt ingetrokken. In een dergelijk geval gaat dit gepaard met verlies van economische activiteit en werkgelegenheid en ontstaat er leegstand.

Trede 2: alternatieve locaties bieden geen mogelijkheden

BMW Renova verricht al geruime tijd studie naar de toekomstige locatie voor haar nieuwe dealerlocatie. Daarmee heeft het uiteraard rekening gehouden met de beleidskaders.

In het detailhandelsbeleid wordt ingezet op clustering van functies. In lijn met dit beleid zou vestiging van BMW Renova op hiervoor aangewezen geclusterde locaties de voorkeur hebben.

Dit geldt bijvoorbeeld voor de Tilburgse autoboulevard, die gelegen is aan de Midden-Brabantweg. De autoboulevard is voor BMW Renova echter geen passende locatie aangezien de locatie te dicht bij het verzorgingsgebied van de BMW Renova vestiging in Waalwijk ligt. De Waalwijkse vestiging ligt zeer dicht tegen de Midden-Brabantweg, aan de A59, wat één verkeersknooppunt betreft. Vestiging op deze locatie zou kannibalisering van de omzet tussen Waalwijk en Tilburg in de hand werken en het bestaansrecht van één of beide vestigingen onder druk (kunnen) zetten.

Daarnaast wordt het AaBe-terrein als (her)nieuw(d) detailhandelscluster ontwikkeld. Buiten Volvo Van Roosmalen zijn hier echter geen autodealers gevestigd, waardoor van een autocluster geen sprake is. De overige reeds gevestigde en toekomstig te vestigen bedrijven⁷ vinden zeer beperkt aansluiting bij de activiteiten van BMW Renova. Voor Renova heeft vestigen op deze locatie daarom geen meerwaarde.

Voor beide locaties geldt dat de zichtbaarheid vanaf en afstand tot een snelweg te groot is, waardoor de locaties niet passen in de toekomstvisie van het hoofdkantoor BMW AG. Tevens zijn zowel op de Midden-Brabantweg als het AaBe-terrein geen bestaande panden of nieuwbouwgronden beschikbaar⁸. Het feit dat beide locaties een goede bereikbaarheid en ontsluiting hebben, geldt in minimaal dezelfde mate voor de Leijpark locatie. Tot slot heeft BMW Nederland aangegeven om een locatie aan de A58 te verwerven.

In een eerder stadium is door initiatiefnemer tevens een zichtlocatie op T58 voorgedragen aan de gemeente Tilburg. De gemeente wilde hier geen medewerking aan verlenen, omdat het geen PDV functie mogelijk wilde maken op deze locatie. Inmiddels zijn er geen zichtkavels meer beschikbaar op T58. De inferieure bereikbaarheid was overigens voor BMW Renova ook niet optimaal.

Het verzorgingsgebied van Renova Tilburg richt zich verder op de gemeenten en kernen van met name Gilze, Goirle en Oisterwijk. Ook hier is in een eerder stadium onderzoek gedaan naar alternatieve locaties voor de verplaatsing van Renova. Hoewel deze locaties niet in Tilburg zelf gelegen waren en het de uitdrukkelijke voorkeur van Renova had om in Tilburg te blijven, is hier wel naar gekeken. Dit betroffen:

- de huidige Axon locatie op bedrijventpark Midden-Brabant Poort in Gilze: de totale kavel was onvoldoende groot om de Renova ontwikkeling te kunnen faciliteren. Er waren geen andere geschikte kavels in de directe omgeving beschikbaar.
- in zowel Goirle als Oisterwijk is naar kavels gezocht die voldoen aan de ligging aan een Rijksweg, waarbij Rijksweg A58 hiervoor geschikt zou zijn. Aan de A58 waren in beide gemeenten echter geen kavels beschikbaar.

Ten opzichte van de huidige situatie van een solitaire BMW vestiging aan de Ringbaan-Oost, zullen andere locaties geen negatief effect ondervinden van de verhuizing van BMW Renova naar de Kempenbaan-West.

⁷ Praxis, Van Asten Babysuperstore, Lidl, Jumbo, Blokker, Xenos, Kruidvat, BeterBed, Intertoys (Brabants Dagblad, 23-09-2014)

⁸ Funda in Business + deskresearch BRO

Kempenbaan West optimale locatie

Tegen deze achtergrond is de locatie aan de Kempenbaan West de meest optimale locatie voor BMW Renova. De locatie is goed bereikbaar en zichtbaar vanaf de A58, er is voldoende ruimte om een volledig assortiment te voeren, de locatie past in het verzorgingsgebied en positionering ten opzichte van Renova Waalwijk en de locatie is naar eigen inzicht te ontwikkelen om aan de kwaliteitsstandaarden van BMW AG Duitsland te kunnen voldoen.

4. LOCATIE RINGBAAN OOST

4.1 Verplaatsing bestaande supermarkt

De ontwikkeling van de Aldi aan de Ringbaan Oost betreft een verplaatsing van de bestaande vestiging aan de Spoordijk. Er komt per saldo dan ook geen nieuwe detailhandelsvestiging bij.

Het verkoopoppervlak van de supermarkt zal toenemen ten opzichte van de huidige Aldi aan de Spoordijk. Juist de beperkte verkoopoppervlakte op de huidige locatie is één van de belangrijke beperkingen waardoor de supermarkt geen toekomst meer heeft. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het supermarktaanbod in geheel Tilburg.

De toevoeging in meters is echter beperkt. Op de locatie aan de Spoordijk is op dit moment een Aldi supermarkt gevestigd met direct aangrenzend enkele kleinere winkelunits met een totale omvang van 1.094 m² bvo.

Aan de Spoordijk is naast de Aldi op dit moment nog één winkel (tijdelijke huurder) gevestigd. De overige winkels zijn vertrokken, aangezien ze onvoldoende toekomstpotentieel aan de Spoordijk zien. Er is derhalve bij vertrek van Aldi geen sprake van een afkalking van een bestaand cluster of concentratie van winkelveorzieningen.

Gezien de huidige omvang van de Aldi + aangrenzende winkelmeters aan de Spoordijk zou hiermee een netto toevoeging van circa 200 m² bvo nodig zijn (1.285 -/- 1.094). Hiermee kan Aldi beschikken over een supermarkt met een moderne maat. Verderop in dit hoofdstuk wordt aangetoond dat hiervoor voldoende kwantitatieve en kwalitatieve ruimte is.

4.2 Verzorgingsgebied

Het aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Tilburg bestaat een winkelvloeroppervlak (wvo) van 60.015 m², verdeeld over 289 verkooppunten. In onderstaande tabel wordt de verdeling van het aanbod in gemeente Tilburg weergegeven, met de supermarktsector uitgelicht.

Tabel 4.1: Aanbod dagelijkse sector gemeente Tilburg

	Aantal verkooppunten	Winkelvloeroppervlak (m ² wvo)	m ² wvo per winkel
Levensmiddelen	221	50.872	230
w.v. Supermarkt	43	41.199	958
Persoonlijke verzorging	68	9.143	134
Dagelijkse artikelen totaal	289	60.015	208

Circa 69% van de omvang in de dagelijkse sector wordt ingevuld door de supermarkten, hetgeen net wat lager is dan landelijk (70%).

Aanbod in gemeente Tilburg in perspectief

Het aanbod in Tilburg is vergeleken met andere grote steden in Nederland. Als referentie zijn de 15 grootste gemeenten in Nederland gehanteerd, waarbij Amsterdam en Rotterdam als grootste gemeenten zijn uitgesloten.

Landelijk gezien bedraagt het aanbod in de dagelijkse sector 326 m² wvo per 1.000 inwoners. In de gemeente Tilburg⁹ ligt dit met 285 m² wvo ruim onder dit gemiddelde. Bekijken we het supermarktaanbod, is dit landelijk 218 m² wvo ten opzichte van 196 m² per 1.000 inwoners in de gemeente Tilburg. Het aanbod aan supermarkten in Tilburg ligt hiermee ook stevig beneden het gemiddelde.

Tabel 4.2: Benchmark aanbod dagelijkse sector en supermarkten

Gemeente	Inwoners	Dagelijks			Supermarkten		
		m2 wvo	m2 / 1.000 inw	VKP	m2 wvo	m2 / 1.000 inw	VKP
Den Haag	510.909	159.342	312	1110	89.666	176	108
Utrecht	330.772	94.390	285	527	60.270	182	69
Eindhoven	221.402	78.978	357	300	57.647	260	59
Tilburg	210.290	60.015	285	289	41.199	196	43
Groningen	197.823	69.100	349	288	48.081	243	50
Almere	196.290	59.298	302	192	44.716	228	40
Breda	180.420	63.359	351	294	44.775	248	44
Nijmegen	168.840	52.405	310	260	35.712	212	42
Enschede	158.004	56.866	360	242	39.753	252	42
Apeldoorn	157.679	54.429	345	225	38.084	242	43
Haarlem	155.758	52.587	338	278	35.699	229	39
Amersfoort	151.534	50.736	335	215	34.757	229	33
Arnhem	151.356	57.238	378	272	39.114	258	45
Totaal	2.791.077	908.743	326		609.473	218	

Wat opvalt is dat Tilburg samen met Utrecht de laagste omvang aan m² wvo in de dagelijkse sector kent. Ten aanzien van de supermarkten zijn alleen de m² wvo per 1.000 inwoners in Utrecht en Den Haag kleiner dan in Tilburg. Wat ook opvalt, is dat Tilburg de 4^e stad qua omvang in tabel 4.2 is, maar qua aantal verkooppunten in dagelijks totaal en supermarkten respectievelijk de 5^e en 7^e plaats noteert.

Omvang en samenstelling dagelijkse sector Oud-Noord, Oost en Armhoef

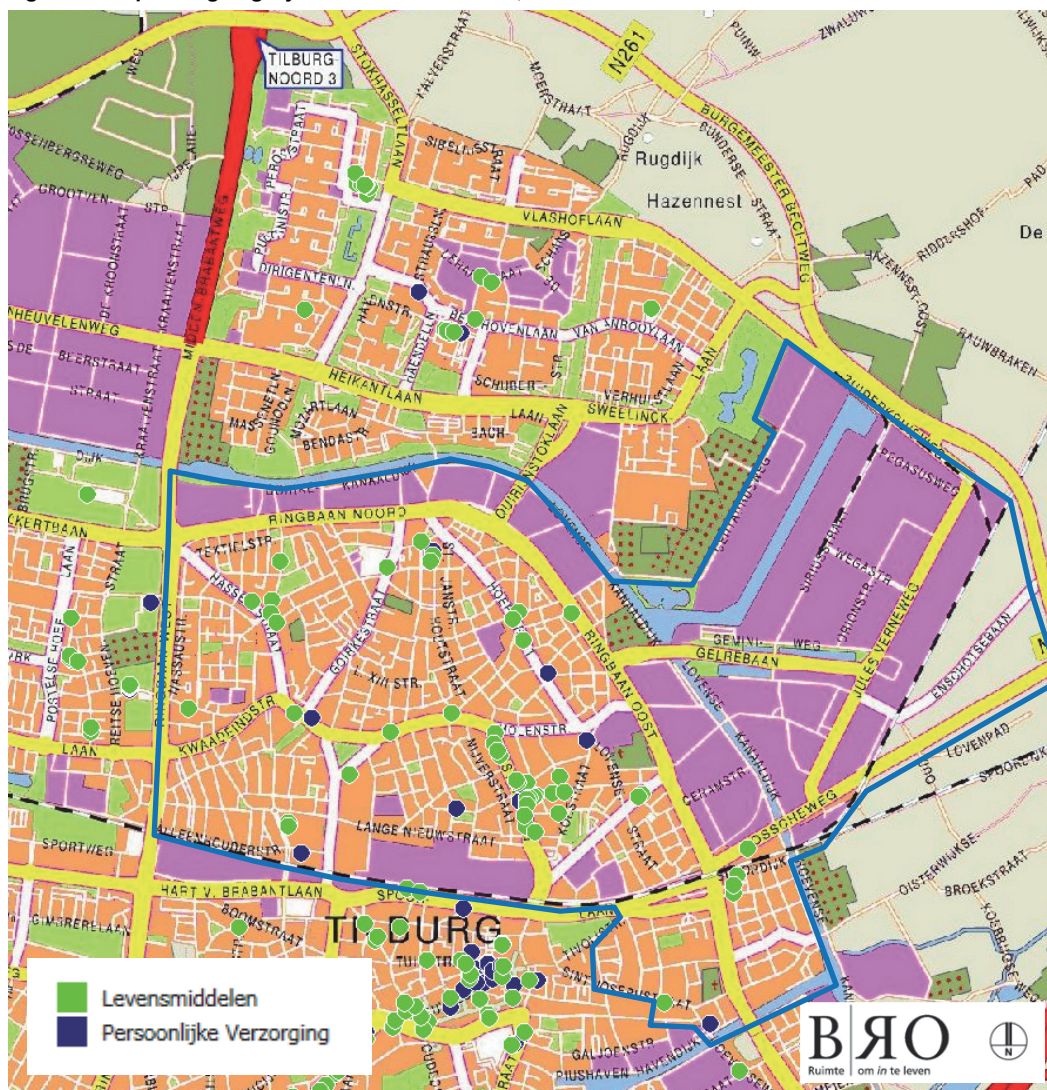
De mogelijke supermarkt aan de Ringbaan Oost zal voor de wijken Tilburg Oud-Noord, Oost en Armhoef een verzorgingsfunctie hebben. Daarom is op deze wijken nader ingezoomd. Het verzorgingscluster aan het Wagnerplein is in deze analyse bijvoorbeeld niet meegenomen, aangezien dit cluster een duidelijk eigen verzorgingsgebied voor Tilburg-Noord heeft en daarmee niet of nauwelijks van invloed is op het gebied rond de Ringbaan Oost. Het verzorgingsgebied voor de dagelijkse sector is in de figuren 4.1 en 4.2 met een blauwe rand afgebakend.

⁹ Inwonertal op 1 januari 2014: 210.290 (Bron: Gemeente Tilburg)

Dagelijkse sector in Oud-Noord, Oost en Armhoef

In heel Tilburg zijn 289 verkooppunten in de dagelijkse sector te vinden. In Oud-Noord, Oost en Armhoef betreffen dit 59 verkooppunten. In figuur 4.1 is de spreiding van de dagelijkse sector grafisch weergegeven. De belangrijkste concentraties in de dagelijkse sector zijn gelegen aan de Besterdring en omgeving en de Hasseltstraat en omgeving.

Figuur 4.1: Spreiding dagelijkse sector Oud-Noord, Oost en Armhoef



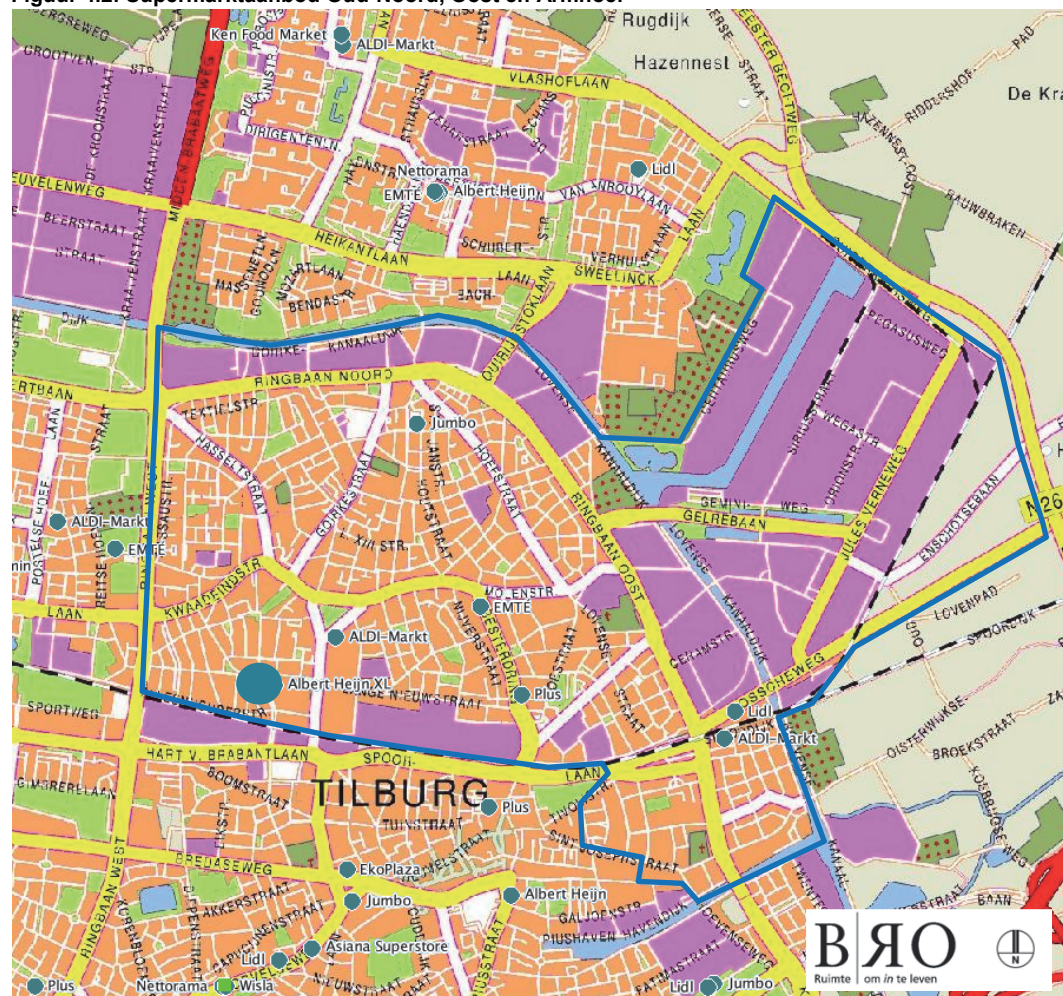
Tabel 4.3: Aanbod Oud-Noord, Oost en Armhoef in dagelijkse artikelen

	Aantal	m² wvo	Gemiddeld wvo per winkel
Levensmiddelen	48	11.218	234
w.v. supermarkten	7	8.919	1.274
Persoonlijke verzorging	11	1.332	121
Dagelijkse artikelen	59	12.655	214
Leegstand	47	6.645	141

Supermarktaanbod

De gemeente Tilburg beschikt over 43 supermarkten met een totale omvang van 41.199 m² wvo. Daarvan zijn er in de betreffende wijken 7 gelegen. De gemiddeld oppervlakte is met 1.274 m² zeer aanzienlijk, zeker wanneer dit wordt afgezet tegen de gemiddelde omvang in geheel Tilburg (kern) van 958 m².

Figuur 4.2: Supermarktaanbod Oud-Noord, Oost en Armhoef



De supermarkten in de wijken Oud-Noord, Oost en Armhoef laten een zeer uiteenlopende (winkelvloer)oppervlakte zien. De Albert Heijn XL springt er met een oppervlakte van ruim 3.700 m² ver bovenuit. Ook de Jumbo aan het Bart van Peltplein is met ruim 1.300 m² van een aanzienlijke omvang. De Aldi aan het Wilhelminapark en de Plus aan de Besterdring zijn echter weer relatief kleinschalig te noemen. De huidige vestiging van de Aldi aan de Spoordijk betreft de kleinste supermarkt in het gebied met een winkelvloeroppervlakte van 650 m².

Tabel 4.4 Supermarktaanbod Oud-Noord, Oost en Armhoef

Formule	Straat	Nummer	WVO	Winkelgebied
Lidl	Bosscheweg	296	887	Bosscheweg
EMTÉ	Besterdring	29	950	Besterdring
Plus	Besterdring	110	730	Besterdring
ALDI-Markt	Wilhelminapark	48	650	Verspreid
Albert Heijn XL	Jan Heijnsstraat	10	3.736	Jan Heijnsstraat
Jumbo	Bart Van Peltplein	1	1.316	Bart van Peltplein
ALDI-Markt	Spoordijk	72-74	650	Verspreid
Totaal			8.919	

Een belangrijk aspect bij de ruimtelijke situering van dagelijkse voorzieningen is dat deze voor inwoners binnen aanvaardbare afstand bereikbaar zijn. Over het gehele land bezien zijn supermarkten binnen een redelijke afstand voor alle inwoners bereikbaar.

De supermarkten in de genoemde wijken hebben over het algemeen een goede spreiding; nagenoeg alle inwoners hebben op relatief korte afstand van de woning de beschikking over een supermarkt. De supermarkten liggen verspreid over de wijken. Er is geen echte sprake van clustervorming waarbij consumenten de beschikking hebben over meerdere supermarkten in één winkelcluster.

Met de vestiging van Aldi aan de Ringbaan Oost wordt een versterking van het aanbod in het verzorgingsgebied bereikt, zonder dat hierbij een extra supermarkt wordt toegevoegd. De locatie aan de Spoordijk voldoet niet meer aan de maatstaven van zowel Aldi als de consument, die om een aantrekkelijke supermarkt met een moderne schaal en met een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen vraagt. Met de realisatie aan de Ringbaan Oost kan hierin worden voorzien.

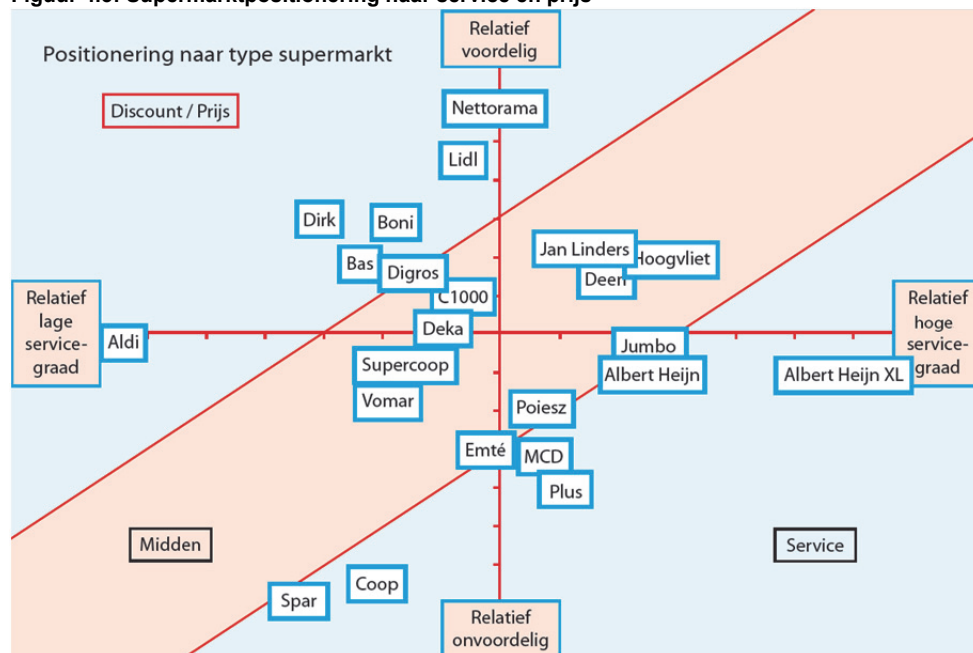
Het effect van afvloeiing naar andere locaties waar wel een Aldi met een moderne maat aanwezig is, ligt op de loer indien de Aldi aan de Ringbaan Oost niet gerealiseerd kan worden. Zowel voor de directe bestedingen bij Aldi als voor bestedingen bij andere supermarkten. Een mogelijkheid (die op dit moment nog niet formeel aan de orde is, maar wel boven de markt hangt) is bijvoorbeeld dat in het nieuwe winkelcentrum van Berkel-Enschot ook een Aldi zal komen. Indien consumenten naar een moderne Aldi op een andere locatie gaan, zullen ze daar ook eerder geneigd zijn de andere dagelijkse (en voor een beperkt deel niet-dagelijkse) boodschappen te doen. Daarmee zouden de kwaliteit en bestedingen in het verzorgingsgebied (in beperkte mate) verslechteren.

4.3 Effect op detailhandelsstructuur

Segmentatie Oud-Noord, Oost en Armhoef

De consument heeft in de wijken de beschikking over 7 supermarktformules, te weten Albert Heijn XL, ALDI, Lidl, Jumbo, Plus en EMTÉ. Het supermarktaanbod is volgens de positionering zoals weergegeven in figuur 4.3 redelijk verspreid over de discount-, midden- en servicesegmenten. De consument wordt hiermee verschillende keuzemogelijkheden geboden. De twee harddiscountformules van ALDI zijn echter allebei van een dusdanig beperkte maat, dat ze (zeker op de middellange termijn) niet meer aan de behoefte van de consument zullen voldoen. Daarnaast ontbreekt een aanbieder die zich duidelijk in het echte middensegment positioneert.

Figuur 4.3: Supermarktpositionering naar service en prijs



Bron: Gfk

Effecten op het verzorgingsgebied

- Een discounter met een moderne maatvoering en een goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden is een versterking van het supermarktaanbod en zorgt voor meer keuzemogelijkheden voor consumenten. Aldi neemt binnen het supermarktlandschap een aparte plaats in door de lage prijs en het beperkte assortiment. Het is feitelijk nog de enige echte hard-discounter in Nederland.
- Daar waar Nederlanders gemiddeld 3,5 keer per week een supermarkt bezoeken, wordt ALDI gemiddeld één keer per 2 weken bezocht, wat betekent dat het overgrote merendeel van de Aldi bezoekers ook andere supermarkten bezoekt. De effecten van de verplaatsing van de Aldi op andere formules zullen daarom beperkter zijn, dan wanneer een supermarkt in het full-service of middensegment wordt toegevoegd.
- Het onttrekken van de Aldi supermarkt aan de Spoordijk heeft beperkt invloed op de consumentenverzorging. Er zijn diverse alternatieven in de omgeving, waarbij met

name de Lidl aan de Bosscheweg op hemelsbreed 100 meter afstand zeer dichtbij gelegen is.

- Bij de onttrekking van de Aldi aan de Spoordijk en de vestiging van Aldi met een moderne maat aan de Ringbaan Oost zal dit kwantitatief en kwalitatief een verbetering van de supermarktstructuur opleveren.
- De supermarkten in de directe omgeving van de Ringbaan Oost zullen naar verwachting zeer beperkt effecten ondervinden van de verplaatsing / uitbreiding van ALDI naar de Ringbaan Oost. De formule van Lidl schuift op naar een meer servicegerichte formule. Bij verplaatsing van ALDI wordt de afstand tot de Lidl aan de Bosscheweg groter, waarmee Lidl in de directe omgeving waarschijnlijk wat marktaandeel zal winnen. De Plus en Emté aan de Besterdring en de Jumbo aan het Bart van Peltplein zijn servicesupermarkten, die sowieso beperkt effect ondervinden van de Aldi formule.

Per saldo zal de onttrekking van de Aldi aan de Spoordijk en de vestiging van Aldi aan de Ringbaan Oost geen direct aanwijsbaar negatief effect op de consumentenverzorging hebben.

Effecten op andere locaties

Wat betreft de supermarkten in de overige wijkwinkelcentra is de verwachting dat deze nauwelijks effecten zullen ondervinden van de verplaatsing van Aldi. Ook in de huidige situatie zal de prijsbewuste consument reeds naar de Aldi gaan die in het gebied is gevestigd. Daarnaast heeft het ten noorden van het verzorgingsgebied gelegen grote wijkwinkelcentrum Wagnerplein reeds een sterke positie in het eigen verzorgingsgebied en beschikt het over een ruim aanbod aan supermarkten en andere winkels. De effecten zullen niet dusdanig zijn dat deze supermarkten in hun bestaan bedreigd worden. Het Wagnerplein wordt bovendien momenteel geheel vernieuwd.

Naar het zuiden toe is in het AaBe-complex een nieuw wijkwinkelcentrum gerealiseerd met onder meer een Jumbo en een Lidl-supermarkt als trekkers. Dit winkelcentrum functioneert goed¹⁰ en kan de komend jaren bovendien profiteren van de aantrekkingskracht van de vele nieuwe winkels die in het overige deel van het complex worden gerealiseerd. Een modernere Aldi zal door haar specifieke karakter en het feit dat de winkel iets verder weg komt te liggen geen negatieve invloed hebben op het functioneren van dit winkelcentrum.

Ten oosten is Berkel-Enschot gelegen en het hier aanwezige winkelcentrum is sterk verouderd. Er bestaan echter vergesloede plannen dit centrum op te heffen en een nieuw winkelcentrum /dorpshart (met drie supermarkten) te realiseren. Door de bouw van een nieuw woongebied (Koningsoord) zal het consumentendraagvlak hier de komende jaren ook nog toenemen. De verplaatsing en modernisering van de Aldi in Tilburg-Oost zal daarom niet of nauwelijks invloed hebben op het functioneren van het winkelaanbod in Berkel-Enschot, zeker niet als hier ook een discount-supermarkt zal komen.

¹⁰ Uitspraak ondernemer in het Brabants dagblad 31 augustus 2015: "Het nieuwe wijkwinkelcentrum boert boven verwachting goed".

De overige buurt- en wijkcentra in Tilburg liggen op dusdanig grote afstand van de beoogde locatie voor de Aldi, dat de invloed van de verplaatsing/modernisering hier niet merkbaar zal zijn.

Effecten op bedrijvigheid in de Kanaalzone

Met het vertrek van BMW Renova naar de Kempenbaan West en herinvulling van de Ringbaan Oost door Aldi wordt een nieuwe gebruiker met langjarig toekomstperspectief toegevoegd aan het bedrijvencluster in de Kanaalzone.

Daarmee wordt een situatie van eventuele leegstand voorkomen, in het geval BMW Renova naar elders vertrekt en Aldi zich niet zou vestigen. Tegelijk is de herinvulling van de locatie vanuit financieel perspectief noodzakelijk om de verplaatsing mogelijk te maken en dubbele huisvestingslasten voor BMW Renova te voorkomen.

De huidige BMW Renova vestiging heeft een kwalitatief nette ruimtelijke uitstraling. Bij de vestiging van een supermarkt zal de locatie naar de vereiste criteria van een dergelijke gebruiker en bezoekers worden omgebouwd. Daartoe behoren parkeren (dat op eigen terrein wordt ingepast) en ontsluiting / bereikbaarheid (waar in de uitwerking nadrukkelijke aandacht voor is, om te voorkomen dat dit een negatief effect kan hebben).

Daarnaast kunnen via het bestemmingsplan en kwaliteitsaspecten de gewenste eisen aan de ruimtelijke uitstraling worden afgedwongen.

BMW Renova op de Ringbaan Oost betreft een solitaire autodealer en maakt geen onderdeel uit van een cluster / autoboulevard. Er is daarom geen sprake van een verzwakking van een cluster aan vergelijkbare bedrijven.

De beoogde locatie ligt dicht bij de ontsluiting, wat een positief gegeven is. Daarmee kunnen de bedrijven in de omgeving blijven functioneren en wordt geen negatief effect op deze bedrijven verwacht.

Conclusie

De verplaatsing van ALDI naar de Ringbaan Oost zal weinig tot geen effecten op de supermarktstructuur in het onderzoeksgebied en de gemeente Tilburg hebben.

4.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Trede 1: regionale behoefte

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

De gemeente Tilburg telde in 2014 circa 210.270 inwoners. Volgens de provinciale bevolkingsprognose¹¹ gaat het inwonertal van de gemeente stijgen naar circa 215.890 inwoners in 2020. Op wijkniveau zijn geen bevolkingsprognoses voorhanden. Het huidige inwoneraantal in het verzorgingsgebied bedraagt 36.475.

Bestedingen

Het inkomensniveau in de gemeente Tilburg bedraagt circa € 14.000,- per hoofd van de bevolking per jaar en ligt daarmee circa 7,3% onder het landelijk gemiddelde inkomen van € 15.100,- per hoofd van de bevolking¹². Bij een afwijking groter dan 5% passen wij een correctie op het bestedingscijfer toe. Dit betekent dat voor Tilburg een correctie nodig is. Het gecorrigeerde bestedingscijfer voor de dagelijkse sector bedraagt € 2.417,-¹³.

Effect internet

De fysieke winkel blijft weliswaar veruit de populairste aankoopplaats maar verliest wel terrein ten opzichte van het internet. Levensmiddelen worden echter overwegend aangeschaft via de fysieke winkel in plaats van via het internet. De impact van internetaankopen op de winkelbestedingen in supermarkten is tot op heden lang niet zo groot als bij niet-dagelijkse artikelen. De opkomst van afhaalpunten verandert dit mogelijk. De afgelopen twee jaar zijn de bestedingen in de dagelijkse sector jaarlijks met 2% gestegen, de verwachting is dat de groei ook de komende jaren door zal zetten. BRO heeft in de berekeningen de toekomstige bestedingen in de dagelijkse sector echter gelijk gehouden aan de huidige bestedingen om de toename van de online aankopen in deze sector (met name via afhaalpunten) te verdisconteren.

Koopstromen

De koopstromen in Tilburg zijn in 2007 middels het Koopstromenonderzoek Midden-Brabant in kaart gebracht. In de dagelijkse sector werd in Tilburg een koopkrachtbinding van 89% gerealiseerd. De toevloeiing bedroeg 15%.

Ten opzichte van de situatie in 2007 is er per saldo één supermarkt bijgekomen en is de totale omvang van het supermarktaanbod gestegen met 2.400 m² wvo. Omdat de binding in Tilburg in 2007 nog gemeten is op een niveau van 89% en het supermarktaanbod sindsdien is uitgebreid met circa 2.400 m² wvo, gaan we in de periode 2011-2014 slechts uit van een kleine stijging van de koopkrachtbinding naar 90%. De toevloeiing houden we gelijk aan het niveau van 2007 (15%).

¹¹ Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord Brabant, actualisering 2014

¹² Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2012.

¹³ Op basis van landelijk gemiddelde bestedingen uit 2013 via Detailhandel.info

Huidig functioneren Tilburg

In navolgende tabel is op basis van de hiervoor aangegeven gegevens een berekening gemaakt van het economisch functioneren van het dagelijks artikelenaanbod in Tilburg. Hiervoor wordt de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) als indicator gebruikt. De (rekenkundig) gemiddelde vloerproductiviteit per m² wvo is de referentie waartegen het functioneren wordt afgezet. De gemiddelde vloerproductiviteit in Nederland bedroeg in 2011 in de dagelijkse artikelensector circa € 7.467,- per m² wvo.

Tabel 4.6 Benadering huidig functioneren dagelijkse sector kern Tilburg

	2014
Aantal inwoners	191.260
Bestedingen per hoofd (€)	2.417
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	462,3
Koopkrachtbinding	90%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	416,0
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	15%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	73,4
Totale besteding (€ mln.)	489,5
Huidig wvo (m ²)	57.426
Omzet per m² wvo (€)	8.525
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m ² wvo)	7.467

De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector in Tilburg ligt op circa € 8.525,-. Dit is theoretisch ruim boven het landelijk gemiddelde dat als referentie is opgenomen (circa 13%). Dat betekent dat de dagelijkse sector in Tilburg beter presteert dan in vergelijkbare steden (op basis van beschikbare data). Op basis van een vergelijking van de gerealiseerde omzet per m² wvo en de landelijk gemiddelde vloerproductiviteiten, is er momenteel theoretisch circa 8.000 m² wvo distributieve ruimte aan te geven voor een uitbreiding van het dagelijkse aanbod in Tilburg.

Benadering toekomstig functioneren en uitbreidingsruimte

Naar de toekomst neemt het aantal inwoners in de gemeente Tilburg toe (tot circa 215.890 in 2020). Naar schatting zal circa 60% van deze toename zich voordoen in de kern Tilburg¹⁴. Hierdoor zal de kern Tilburg in 2020 naar schatting circa 194.632 inwoners tellen. Bij een gelijkblijvende binding en toevloeiing is er ook in de toekomst theoretisch voldoende distributieve ruimte in de dagelijkse sector om een extra supermarkt toe te voegen in Tilburg. De uitwerking voor het specifieke verzorgingsgebied volgt hierna.

Functioneren en uitbreidingsruimte wijken Oud-Noord, Oost en Armhoef

Om een preciezere kwantitatieve indicatie te geven van het functioneren en beschikbare uitbreidingsruimte is op wijkniveau een berekening gemaakt. Het verzorgingsgebied van de nieuwe te vestigen supermarkt zal vooral de wijken Oud-Noord, Oost en Armhoef bedienen. Het totaal dagelijkse aanbod in deze wijken bedraagt circa 12.655 m² wvo. Naar schatting zullen de wijken circa 75 tot 80% van het aanbod aan de eigen inwoners

¹⁴ De overige 40% zal zich bevinden in Berkel-Enschot (woningbouw Noordoost) en tussen Tilburg en Udenhout.

binden. Dit in verband met het relatief sterke en gevarieerde supermarktaanbod en complementair dagelijks aanbod (denk aan winkelgebieden zoals de Besterd, Jan Heijnsstraat en Bart van Peltplein). Aangezien de inwoners van de omliggende wijken deels ook georiënteerd zullen zijn op de wijken in Tilburg Noordoost, zal er ook relatief veel toevloeiing ontstaan. Wij schatten de toevloeiing in op 30-35%. Met name de aanwezigheid van de AH XL aan de Jan Heijnsstraat heeft hier een belangrijk aandeel in. Hieronder is de berekening van het functioneren van de dagelijkse artikelensector voor dit verzorgingsgebied weergegeven.

Tabel 4.7 Benadering huidig functioneren dagelijkse sector Tilburg Oud-Noord, Oost en Armhoef

	2014
Aantal inwoners	36.475
Bestedingen per hoofd (€)	2.417
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	88,2
Koopkrachtbinding	75 – 80%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	68,3
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	30 - 35%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (€ mln.)	32,9
Totale besteding (€ mln.)	101,2
Huidig wvo (m²)	12.655
Omzet per m² wvo (€)	8.000
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m² wvo)	7.467

Uit de berekening blijkt dat ook het dagelijks aanbod in de wijken Oud-Noord, Oost en Armhoef bovengemiddeld presteert. De gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse sector ligt op € 8.000,-, wat ruim hoger is dan het gemiddelde dat als referentie is opgenomen (circa 13%). Dat betekent dat de dagelijkse sector in het verzorgingsgebied beter presteert dan in vergelijkbare wijken (op basis van beschikbare data). Op basis van een vergelijking van de gerealiseerde omzet per m² wvo en de landelijk gemiddelde vloerproductiviteiten, is er theoretisch ruim 900 m² wvo distributieve ruimte aan te geven voor een uitbreiding van het dagelijkse aanbod.

Als er naar de toekomst wordt doorgekeken, dan lijkt de uitbreidingsruimte nog wat groter te worden. De bestedingen zullen tot 2020 hoogstwaarschijnlijk nog gaan toenemen. De laatste jaren zijn de bestedingen in de dagelijkse sector gemiddeld met 2% gestegen. Naar verwachting zal deze trend zich doorzetten.

Kwaliteit boven kwantiteit

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

In dit verband is het van belang aan te geven dat aan de kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen minstens zoveel waarde gehecht dient te worden als aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. In de ruimtelijke ordening dient op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend (geen duurzame ontwrichting). Het gaat niet om een verslechterde concurrentiepositie voor individuele bedrijven, deze overwegingen mogen hierbij geen rol spelen.

Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn.

Zeker in het geval van de Raket (met de verplaatsing van supermarktmeters als belangrijkste onderwerp van de studie ten aanzien van de effecten op de detailhandel) is het kwalitatieve element belangrijker dan het kwantitatieve element. Immers heeft ALDI duidelijk uitgesproken geen toekomstperspectief meer op de huidige locatie te zien. En ondanks dat de supermarktmeters zich niet verplaatsen naar een optimale clusterlocatie, zoals in de lokale en provinciale detailhandelsvisies gewenst, is er sprake van een verbetering van de locatie van de betreffende supermarkt. De moderne maat van de te verplaatsen supermarkt heeft toekomstperspectief voor de ondernemer en zijn klanten. Dit betekent dat de consumentenverzorging op de middellange termijn wordt geborgd en voor de supermarktlocatie verbetert ten opzichte van de huidige situatie. Dat dit gepaard gaat met enige toevoeging van m²'s hoort bij de huisvestingseisen van supermarktondernemers die voort komen uit de consumentenwensen van een compleet aanbod. Daarbij is de kwantitatieve toevoeging van ondergeschikt belang aan de kwalitatieve verbetering van de consumentverzorging en gemeentelijke detailhandelsstructuur. Van een ontwrichting van de huidige structuur zal door voorliggende ontwikkelingen geen sprake zijn.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

Bij de verplaatsing van de Aldi van de Spoordijk naar de Ringbaan Oost wordt er voorzien in het opvangen van de supermarkt in bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt aan de tweede trede van de ladder voldaan. Toch is een analyse van de leegstand in het verzorgingsgebied uitgevoerd en gezien of er mogelijkheden bestaan voor Aldi om zich op een alternatieve locatie te vestigen.

In de betreffende wijken binnen het verzorgingsgebied staan in totaal 47 verkooppunten leeg met een totale omvang van bijna 6.645 m² vvo.

Dit komt neer op circa 16,5% van het aantal verkooppunten en 6,5% van het totale winkelvloeroppervlak¹⁵. Dit ligt wat verkooppunten betreft wat boven het landelijk gemiddelde (landelijk 13,1%) en wat wvo betreft wat onder het landelijk gemiddelde (landelijk 7,3%). De leegstand is sterk verspreid in het gebied. De straten met de meeste leegstand betreffen de Veldhovenring (7), Besterdring (6), Goirkestraat (5) en Hasseltstraat (5).

Tabel 4.5 geeft de 10 grootste leegstaande locatie weer. De grootste leegstaande locatie betreft de voormalige Harense Smid aan de Piushaven. Puur qua oppervlakte zou de bijna 1.300 m² passend zijn voor een nieuwe supermarktllocatie. De parkeervoorziening in het gebied van de Piushaven is echter zeer beperkt. Op eigen terrein zijn slechts 10 parkeerplaatsen aanwezig. Andere parkeermogelijkheden in de directe omgeving zijn er nauwelijks en zijn tevens betaald. Ook de bereikbaarheid en mogelijkheden voor expeditie in het gebied lenen zich beperkt voor de vestiging van een supermarkt.

De één na grootste winkellocatie is gelegen aan de Bosscheweg van 710 m² wvo. Dit is ruim onvoldoende om een nieuwe supermarkt in te starten, aangezien hiervoor minimaal 1.000 m² wvo nodig is. Beide locaties lenen zich dan ook niet voor een nieuwe supermarkt. De overige locaties zijn duidelijk te klein om een nieuwe supermarkt in te vestigen.

Tabel 4.5 Leegstand naar winkelgebied

Straat	Huisnummer	WVO	Winkelgebied
Piushaven	31	1298	Bebouwde kom
Bosscheweg	314-320	710	Bosscheweg
Molenstraat	46	550	Bebouwde kom
Hasseltstraat	232	375	Bebouwde kom
Besterdring	77	350	Besterdring
Burgemeester Brokxlaan	1908	330	Jan Heijnsstraat
Hasseltstraat	189	313	Bebouwde kom
Hasseltstraat	236	280	Bebouwde kom
Veldhovenring	69B	256	Veldhovenring
Ringbaan-Oost	112	255	Bedrijfsterrein

Bron: Locatus + markttoets

Daarmee is de locatie aan de Ringbaan Oost de enige passende locatie binnen het verzorgingsgebied om de Aldi naar toe te verplaatsen.

¹⁵ Berekend volgens Locatus-methode: binnen de leegstand is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fiftyfifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt. Oppervlakte leegstaande panden: verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1.

5. LOCATIE SPOORDIJK

5.1 Geen toekomstperspectief als supermarktlocatie

Gezien de te kleine maatvoering voor een supermarkt en daarmee samenhangende beperkte perspectief om een gezonde exploitatie te kunnen realiseren, gecombineerd met de ligging midden in een woonwijk en de matige bereikbaarheid, wil Aldi de locatie aan de Spoordijk afstoten.

De eigenaar van het Aldi pand heeft aan Aldi meerdere malen voorgesteld om de huidige locatie volledig te vernieuwen naar de hedendaagse ruimtelijke en inrichtingsmaatstaven van Aldi. Daarbij is ook voorgesteld om te onderzoeken of uitbreiding op locatie mogelijk zou zijn en of de parkeersituatie en bereikbaarheid zouden verbeterd kunnen worden.

Aldi heeft dit aanbod resoluut afgewezen en heeft geen interesse om op de huidige locatie aan de Spoordijk te blijven, laat staan een vernieuwing van de huidige supermarkt te realiseren en zich daaraan (langjarig) te verbinden. De beperkte ruimte van de winkel zelf, voor parkeren en expeditie, ligging in de woonwijk en matige zichtbaarheid zijn hiervoor de belangrijkste argumenten.

Aldi heeft wel interesse op een voor haar bedrijfsvoering betere locatie een naar haar maatstaven moderne nieuwe supermarkt realiseren, waarbij afscheid wordt genomen van de locatie aan de Spoordijk.

5.2 Te realiseren woningen

Bij het vertrek van Aldi zal de locatie worden ingevuld door woningen. Daarbij is aansluiting gezocht bij de woningbouwopgave in Tilburg. Het realiseren van grondgebonden woningen biedt daarbij mogelijkheden. Daarmee wordt een verbetering van de supermarktvestiging, consumentenverzorging (zie vorige hoofdstuk) en van de wijk (op kleine schaal) gerealiseerd. Ingezet wordt op een ontwikkeling in eenheden en kwalitatief die past bij de consumentenbehoefte en het beleid en waarvan de stedenbouwkundige uitwerking op dit moment onderdeel van studie is.

6. CONCLUSIE

In de voorgaande hoofdstukken zijn de drie deelontwikkelingen die deel uitmaken van het initiatief De Raket toegelicht en uitgewerkt. Daarbij is nadrukkelijk de aandacht gevestigd op de te verwachten effecten op (voornamelijk bestaande) voorzieningen en gebruikers in de directe omgeving, alsmede op de (voorzieningen)structuur in de gemeente Tilburg.

De locaties en initiatieven betreffen:

- Locatie Ringbaan Oost 102A: in de huidige situatie is BMW dealer Renova aan de Ringbaan Oost gevestigd. De locatie voldoet niet meer aan de maatstaven van een modern dealerbedrijf en niet aan de nieuwe standaard die BMW vanuit het dealer-netwerk eist. Renova wenst te verplaatsen, waardoor de huidige locatie vrijkomt. De ruimte die vrij komt wordt beoogd ingevuld te worden door de verplaatsing van bestaande supermarktmeters vanuit een bestaande locatie.
- Locatie Spoordijk 72-74: op de locatie aan de Spoordijk is in de huidige situatie een Aldi supermarkt gevestigd. De locatie voldoet niet meer aan de moderne maatstaven van een supermarkt (vorm en omvang pand, alsmede bereikbaarheid). Zowel retailer als eigenaar zien niet langer perspectief. Aan de centraal in het woongebied gelegen locatie Spoordijk wil initiatiefnemer grondgebonden woningen realiseren. Daarmee worden niet meer passende detailhandelsmeters uit verplaatst en vervangen door modern woningaanbod.
- Locatie Kempenbaan West: de Kempenbaan West betreft een braakliggende ontwikkellocatie, waar in de directe omgeving de Zorgcampus Leijpark ontwikkeld wordt. Een uitbreiding van het ziekenhuis en een Van Der Valk hotel worden hier gerealiseerd. BMW dealer Renova wil op de locatie Kempenbaan West een nieuwe vestiging realiseren.

Voorliggend rapport en de hierin opgenomen analyses tonen aan dat er geen sprake is van structuur verstorende effecten op de voorzieningenstructuur op zowel de directe omgeving als de structuur in de gemeente. Tevens is beargumenteerd en aangetoond dat de locaties waar de ontwikkelingen (die vooral verplaatsingen betreffen) gerealiseerd worden op locaties waar een verbetering van de bestaande situatie wordt bereikt.

Die verbetering heeft betrekking op diverse aspecten, zoals ruimtelijke kwaliteit, perspectief voor de voorzieningenstructuur van de wijk en/of de gemeente alsmede de consumentenverzorging en de bedrijfscontinuïteit van de gebruikers.

Ten slotte is aangetoond dat de drie locaties en deelontwikkelingen nadrukkelijk met elkaar samenhangen en niet separaat van elkaar benaderd kunnen worden. Door de initiatieven te koppelen, wordt aan alle drie de locaties een nieuw en verbeterd toekomstperspectief geboden. Daarnaast hebben de initiatieven een positieve (en in ieder geval geen negatieve) invloed op de sociaal-economische (bedrijvigheid en werkgelegenheid) prestaties in de gemeente.

BIJLAGE 1: BELEIDSKADERS

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord Brabant heeft het onderwerp Detailhandel hoog op de agenda staan. Er is door de provincie een notitie 'werk aan de winkel in de regio' opgesteld¹⁶. Met de notitie informeert de provincie Noord-Brabant gemeenten, marktpartijen en kennisinstellingen over de wijze waarop de provincie detailhandel inzet om de ambities te realiseren. De notitie is tevens een reactie op de adviezen die zijn gegeven vanuit het 'Expertteam Detailhandel Noord-Brabant', SER Brabant en de Provinciale Omgevingscommissie. Het (urgente) beeld dat hieruit naar voren komt is dat de detailhandelsmarkt niet langer een groeimarkt is.

Dit wil echter niet zeggen dat er geen mogelijkheden zijn voor verbetering van bestaande locaties of toevoeging van nieuw programma. Het eerste lid van artikel 4.8 van de Verordening geeft namelijk de mogelijkheid om in bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen te realiseren, mits ze niet leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie. De ontwikkelingen binnen de Raket zijn niet aan te merken als bovenregionale locaties.

Voor de uitwerking van de regionale detailhandelsvisies zijn door de provincie enkele richtinggevende uitgangspunten benoemd:

- Streef naar concentratie van detailhandel en voorkom verspreide bewinkeling.
- Scherp de toepassing van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' aan door detailhandelsontwikkelingen in of aansluitend aan bestaande winkelgebieden te accommoderen.
- Wees terughoudend met perifere detailhandelsontwikkelingen (zowel wat uitbreiding als branchering betreft).
- Voeg per saldo géén extra winkelmeters toe.
- Benoem perspectiefrijke en perspectiefarme winkelgebieden.
- Investeer in perspectiefrijke gebieden en bied alternatieven voor perspectiefarme gebieden.
- Speel in op de ruimtelijke effecten van internetwinkelen: bestem showrooms of afhaalpunten van internetwinkels zo veel mogelijk in of aansluitend aan winkelgebieden (geen showrooms buiten bestaande winkelgebieden).
- Bied ruimte aan innovatieve concepten.
- Verbind nieuwe ontwikkelingen met (de effecten op) de bestaande detailhandelsstructuur.
- Laat detailhandelsinitiatieven aansluiten bij de specifieke kwaliteit en uniciteit (het DNA) en de ambities van de regio.
- Betrek marktpartijen, kennisinstellingen en centrummanagement bij de opstelling van regionale detailhandelsvisies en de vormgeving van nieuwe detailhandelsontwikkelingen.

¹⁶ Bron: Werk aan de winkel in de regio – Naar een regionale aanpak ter versterking van de detailhandelsstructuur in Noord-Brabant, Provincie Noord-Brabant, november 2013

Om de detailhandelsstructuur vitaal te houden en toekomstbestendig te maken ziet de provincie een primaire rol voor zichzelf op ruimtelijk vlak. Dit doet zij door te signaleren, agenderen, reguleren en te verbinden. Relevante plannen worden getoetst op toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Regionale afstemming is hierbij een belangrijk aspect. Tenslotte gaat men indien nodig het indienen van zienswijzen bij ontwerpbestemmingsplannen en een reactieve aanwijzing of beroep bij vastgestelde plannen toepassen (met terughoudendheid).

Detailhandelsbeleid gemeente Tilburg

In de visie ligt het accent op de Tilburgse binnenstad. Het huidige winkelaanbod in Tilburg loopt achter op die van Eindhoven, 's-Hertogenbosch en andere soortgelijke plaatsen, waardoor de binnenstad vooral een lokaal en regionaal verzorgende functie heeft. De gemeente Tilburg streeft naar een meer bovenregionale verzorgingsfunctie voor de binnenstad. Het toevoegen van winkelmeters en het aanpakken van bestaande winkels is noodzakelijk om deze bovenregionale functie te kunnen dragen. Door de ontwikkelingen rondom het Stadhuisplein en het station zal de binnenstad een kwaliteitsimpuls krijgen.

De gemeente onderkent de ontwikkeling van schaalvergroting vanuit retailers en consument, onder andere in de supermarktbranche. Ook wordt aangegeven dat er in Tilburg geen sprake is van overbewinkeling en dat in een aantal segmenten (waaronder PDV) het aanbod te beperkt is. Om aan aantrekkingskracht te winnen, wil de gemeente meedenken bij nieuwe initiatieven. Het accent ligt daarbij op clustering, waarbij naast de binnenstad ook de wijkwinkelcentra, buurtwinkelcentra, linten en de detailhandel in de periferie worden genoemd.

Hoewel de blik vooral is gericht op bestaande winkelgebieden, wil de gemeente incidenteel ook ruimte bieden aan ontwikkelingen buiten de bestaande locaties. De doelstelling daarbij is om de kwaliteit en vitaliteit van de bestaande structuur te versterken en te voldoen aan de wens van de consument.

Het initiatief van Renova (waarvan verplaatsing van de supermarkt en BMW onderdeel uitmaken) is één van de incidenten waar gemeente Tilburg die ruimte wil bieden en die ook in de detailhandelsvisie is benoemd. Voorwaarde daarbij is dat nader onderzoek aantoont dat er geen ontwrichtende effecten optreden als gevold van het initiatief. Voorliggende rapportage is daar de uitwerking van.

Omgevingsvisie Tilburg 2040

In deze visie is er nadrukkelijke aandacht voor het Zorgcluster Leijpark waar Renova zich wil vestigen. Het zorgpark is een majeure ontwikkeling in de gemeente. Een onderscheidend zorgcluster waar bestaande en nieuwe partijen samenwerken is het streven. De kern vormt het ziekenhuis en aanverwante dienstverleners. Zo biedt de koppeling tussen groen en health & wellness meerwaarde. Daarnaast is er ruimte voor toeleverende dienstverleners en wordt innovatie gestimuleerd door het faciliteren van proeftuinen en platforms voor ondernemers.

Conclusie beleidsanalyse

De ontwikkelingen binnen de Raket (met name verplaatsing van de supermarkt en in mindere mate verplaatsing Renova) sluiten grotendeels aan bij het beleid. De nieuwe locaties zijn een verbetering van de bestaande situatie. Ze bieden toekomstperspectief voor zowel de bedrijven als haar klanten (consumenten). Daarmee zorgen ze voor het behoud (en groei) van werkgelegenheid en economische dynamiek. Tevens zijn ze beter bereikbaar. Het feit dat in de detailhandelsvisie (onder voorwaarden) een uitzondering voor het initiatief wordt gemaakt, onderstreept deze argumentatie.

Ten aanzien van de inpasbaarheid in het Zorgcluster geldt dat er met de realisatie van BMW Renova slechts een erg klein deel van de ruimte op het Zorgcluster wordt ingevuld, waardoor uiteraard het overgrote deel van de ruimte beschikbaar blijft voor andere (zorg en zorggerelateerde) activiteiten. Echter heeft BMW Renova de ambitie om functioneel en ruimtelijk de koppeling met het Zorgcluster te maken. De ontwikkelingen in de automobielbranche en techniek volgen elkaar in een enorm tempo op. Veiligheid, schoon en duurzaam zijn sleutelbelgrippen. Elektrisch rijden, veiligheid, car-sharing en zelfstuderende auto's zijn er al of komen eraan. Daar liggen nadrukkelijke koppelingen met het Zorgpark. De nieuwe Renova vestiging zal zich hier stevig in positioneren. Zo is de internationale BMW policy reeds, dat hybride en elektrische modellen in iedere nieuwe vestiging aanwezig moeten zijn. Ook in het gebouwconcept zal aangesloten worden op een duurzame en groene werkomgeving.