

**Advies : Venlo, vestiging Bauhaus,
oplegnotitie effecten**

Datum : 28 oktober 2014
Opdrachtgever : Twenthe Projecten B.V.
Ter attentie van : Dhr. W. Heebing
Projectnummer : 203X01064.077549_8

Opgesteld door : Aiko Mein

Inleiding

BRO heeft in oktober 2013 een ruimtelijk-functionele effectenanalyse opgesteld in het kader van de beoogde vestiging van bouw- en tuinmarkt Bauhaus op een locatie aansluitend aan het perifere detailhandelscluster Trefcenter te Venlo. Het betreffende rapport (203X01064.077549_4) is mede gebruikt ter beantwoording van de tegen het ontwerp bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen. Naar aanleiding hiervan heeft het bureau Goudappel Coffeng (verder aangeduid als GC) een reactie opgesteld, te weten: "Reactie op de beantwoording van de zienswijzen bestemmingsplan Bauhaus Venlo" (14 februari 2014). In laatstgenoemde reactie wordt onder meer verwezen naar het BRO-rapport en een eerder door GC opgesteld rapport (Markteffecten bouwmarkt Venlo, eind rapport 27 augustus 2013). Hierin wordt onder meer gesteld dat er geen marktruimte is voor de vestiging van een nieuwe bouwmarkt annex tuincentrum en dus is er geen regionale behoefte (eerste trede Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Naar de mening van BRO zijn de aannames onder de berekeningen van GC echter niet juist en zijn de conclusies van GC over de mogelijke effecten van de komst van Bauhaus naar Venlo niet realistisch.

Dat neemt niet weg dat ook BRO van mening is dat er wel degelijk effecten zullen zijn als Bauhaus zich in Venlo vestigt, zowel positieve als negatieve. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang om te bezien wat de mogelijke effecten zijn op de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur en de leegstandsontwikkeling, met in het verlengde daarvan de effecten op het leef-, woon- en ondernemersklimaat. In de notitie "Venlo. Vestiging Bauhaus, reactie BRO" van 27 maart 2014 is door BRO al uitgebreid ingegaan op de mogelijke effecten en de door GC op dit punt gedane beweringen.

Op verzoek van Twenthe Projecten B.V. en de gemeente Venlo is aan BRO gevraagd in een aparte oplegnotitie de mogelijke effecten van de vestiging van een Bauhaus bouw- en tuinmarkt op de beoogde locatie nog eens nader uit te werken, hetgeen in onderhavige notitie gebeurt. Daarbij stellen wij de effecten op de doe-het-zelfbranche centraal omdat deze naar verwachting het meest ingrijpend zullen zijn. Voor de effecten op het tuinaanbod verwijzen wij naar de BRO-rapportage van oktober 2013 en de notie van 27 maart 2014.

Effecten doe-het-zelfbranche nader beschouwd

In de rapportage van BRO is aangegeven dat het dhz-aanbod in de gemeente Venlo een relatief bescheiden omvang kent, maar redelijk functioneert. Deze laatste stelling is gebaseerd op een berekening waarbij uitgegaan wordt van een normale lokale koopkrachtbinding (90%), maar een bescheiden koopkrachttoevloeiing (omzet van buiten de gemeente 15%). De berekening is verder ook gebaseerd op voorzichtige aannames, bijvoorbeeld ten aanzien van de bestedingen in de dhz-branch.

De komst van Bauhaus zal effecten hebben op de koopstromen omdat het een bijzondere, nog niet in Venlo of omgeving aanwezige winkel is. BRO is uitgegaan van een geringe toename van de koopkrachtbinding tot 95%. Dat dit een reële veronderstelling is, blijkt uit het feit dat uit zeer recent koopstromenonderzoek is gebleken dat de koopkrachtbinding nu al op 94% ligt¹. Over de koopkrachttoevloeiing zijn geen nieuwe cijfers op brancheniveau bekend, maar het in het voorjaar van 2014 uitgevoerde bezoekersonderzoek op Trefcenter geeft wel aan dat 60% van de bezoekers uit de gemeente Venlo komt, 25% van de bezoekers uit Duitsland en 15% uit overig Nederland. Omdat de bezoekers van buiten Venlo, met name de Duitsers, aanzienlijk meer per persoon besteden dan de Venlonaren, zal het aandeel omzet van buiten de gemeente veel hoger liggen dan het aandeel bezoekers. Dus op het Trefcenter komt zeker de helft van de bestedingen van buiten de gemeente Venlo. Zo bezien is de door BRO gehanteerde toename van de koopkrachttoevloeiing tot ca. 30-35% voor de dhz-branche door de vestiging van een zeer bijzondere aanbieder op deze locatie zeker reëel te noemen.

Hoewel BRO in haar berekeningen tot een aanzienlijke distributieve ruimte in de dhz-branche komt (ca. 4.250- 5.750 m² wvo), is dit theoretisch niet voldoende voor de vestiging van het Bauhaus-bouwmarkt gedeelte. Dat betekent dat het waarschijnlijk is dat er verdringingseffecten bij het bestaande aanbod zullen optreden. De omvang van die effecten hangt van een groot aantal factoren af, zoals de uitgangspositie van het aanwezige dhz-aanbod (omvang en locatie winkel, uniciteit formule, mate van klantenbinding, huidige functioneren, financiële draagkracht onderneming, etc.) maar ook van de aantrekkingskracht en het functioneren van de Bauhaus zelf.

In deze oplegnotitie focussen we specifiek op de effecten binnen Venlo. De effecten daarbuiten spreiden zich over veel meer aanbieders en zijn mede daardoor niet zo groot. In het BRO-rapport wordt hier bovendien al uitgebreid op ingegaan (blz. 33 en 34). De verwachting van BRO is dat ongeveer de helft van de dhz-omzet van Bauhaus uit de gemeente Venlo komt en de andere helft uit de onderscheiden Nederlandse regio en elders. Dit komt ook overeen met de toename van de koopkrachttoevloeiing zoals in de berekening van de distributieve ruimte is gehanteerd. Over de mogelijke dhz-omzet van Bauhaus is een berekening in het BRO-rapport opgenomen, waarbij ook rekening gehouden is met de particuliere dhz-omzet in het drive-in-gedeelte. De bouwmarkt-omzet is geraamd op ca. € 11.3 mln. op jaarbasis (excl. BTW). De helft, ca. € 5,7 mln., zal mogelijk ten koste gaan van het bestaande dhz-aanbod in Venlo. Momenteel bedraagt de omzet van deze winkels ca. 20,8 mln. (zie tabel 4.3 in de BRO-rapportage). Na de komst van Bauhaus valt dat mogelijk terug naar € 15,1 mln. (- 27%). Dit komt overeen met een verdringingseffect van ca. 4.100 m² wvo.

Deels zal dit effect resulteren in een (versneld) verdwijnen van enkele breedpakketzaken of andere kleine dhz-winkels. Dit is een proces dat al langer gaande is, mede als gevolg van de schaalvergroting bij de bouwmarkten. Maar het is niet uit te sluiten dat ook een van de drie bestaande bouwmarkten in Venlo het niet meer redt als de Bauhaus komt. Het gaat daarbij om de Praxis op het Trefcentrum, de Gamma in Blerick en de Karwei bij de Zuiderbrug. Op voorhand is niet te zeggen welke van deze zaken het meest bedreigd wordt, daarom gaan we navolgend apart in op de consequenties van eventueel het verdwijnen van een van deze bouwmarkten.

In z'n algemeenheid geldt dat als er een van de drie bouwmarkten verdwijnt, er toch drie bouwmarkten overblijven omdat de Bauhaus er ook bij gekomen is. De keuzemogelijkheden voor de Venlose consument worden dus niet minder.

¹ Detailhandelsvisie Venlo, Bijlagenrapport September 2014

Karwei Zuiderbrug

Deze relatief grote bouwmarkt (ca. 5.000 m² wvo) is recent (2013) geopend en dus modern van opzet. In de nabijheid bevindt zich een eveneens modern Intratuin-tuincentrum. Ten tijde van de planontwikkeling voor de bouwmarkt was al bekend dat het Venlose beleid met betrekking tot perifere detailhandelsontwikkelingen de mogelijkheid bood voor de vestiging van een grootschalige bouwmarkt bij het Trefcentrum.

De Karwei-bouwmarkt is op een zichtlocatie gelegen en zeer goed bereikbaar uit zowel Tegelen, zuidelijk Venlo-stad als Blerick en ligt op ruime afstand van het Trefcenter. Daarmee is deze bouwmarkt de meest nabije voor een groot aantal inwoners en is er dus in principe sprake van een groot primair verzorgingsgebied. De uitgangssituatie is daarom in principe gunstig en het perspectief goed. De kans dat deze bouwmarkt door de komst van Bauhaus verdwijnt, is zo gezien ook klein. Mocht deze zaak onverhoopt toch verdwijnen, dan acht BRO het zeer waarschijnlijk dat er weer een bouwmarkt terug komt. De kans op langdurige leegstand is daarmee gering, Tevens blijft er dan sprake van een gunstige spreiding van bouwmarkten over Venlo stad (zowel in het noorden als in het zuiden).

Gamma Blerick

Deze naar de huidige maatstaven relatief kleine bouwmarkt (ca. 2.200 m² wvo) is solitair gelegen aan de noordzijde van het stadsdeel Blerick. Met name door de in vergelijking met de andere bouwmarkten geringe omvang en gedateerde uitstraling is het perspectief voor deze bouwmarkt minder gunstig dan voor de Karwei. Weliswaar is er sprake van een redelijk aantal inwoners in de directe omgeving, maar de modernere bouwmarkten zijn relatief eenvoudig vanuit Blerick te bereiken. Daardoor blijven de inwoners van Blerick als de Gamma verdwijnt, de beschikking houden over een goed bouwmarktenaanbod, ook al moet men verder reizen. Bouwmarkten worden echter vrijwel altijd met de auto bezocht, en dan maakt dat weinig uit. Bij het eventueel verdwijnen komt er wel een pand leeg te staan, maar omdat het om een solitaire vestiging gaat, zal er nauwelijks sprake zijn van een negatief effect op het woon-, leef-, en ondernemersklimaat.

Praxis Trefcenter

De Bauhaus komt op zeer korte afstand van de Praxis in het Trefcenter te liggen. Deze Praxis is in tegenstelling tot de hiervoor beschreven Gamma relatief groot (5.550 m² wvo) en modern van opzet. De winkel is verder goed bereikbaar en gelegen op een zichtlocatie nabij enkele sterk publiekstrekkende (combinaties van) winkels. Juist die bijzondere locatie tussen meerdere soorten publiekstrekkers maakt het minder waarschijnlijk dat het pand lang leeg blijft staan, mocht de bouwmarkt door de komst van Bauhaus onverhoopt verdwijnen. Elders is echter gebleken dat bouwmarkten juist goed in elkaars nabijheid kunnen functioneren. Eerder hebben wij al aangegeven dat in Tilburg bijvoorbeeld al jaren een Praxis, een Karwei en een Hornbach op korte afstand van elkaar zijn gevestigd. Maar ook in bijvoorbeeld Helmond zijn meerdere bouwmarkten op de perifere detailhandelslocatie Engelseweg aanwezig, evenals op de woonboulevard Ekkersrijt in Eindhoven. En zo zijn er vele voorbeelden in Nederland waar twee of meer bouwmarkten op korte afstand van elkaar functioneren op perifere locaties. Verder mag niet vergeten worden dat het Trefcenter er met de Bauhaus een belangrijke publiekstrekker bij krijgt waar ook de gevestigde winkels van kunnen profiteren. Bovendien draagt het initiatief er toe bij dat de westelijke entree van Trefcenter een aanzienlijke kwalitatieve upgrading ondergaat.

Voor de consumentenverzorging en de Venlose detailhandelsstructuur zal het eventueel verdwijnen van de Praxis-bouwmarkt weinig uitmaken omdat de Bauhaus er voor terug komt. Daarbij is het zeer waarschijnlijk dat een evenwichtige spreiding van de bouwmarkten over Venlo gehandhaafd blijft.

Tot slot

Een Bauhaus bouw- en tuinmarkt is door z'n omvang, samenstelling en omvang van het assortiment uniek voor Noord-Limburg en omgeving. Qua branche en aard past de winkel bij het functionele profiel voor het Trefcentrum zoals dat in het vigerende beleid is vastgelegd en nog eens wordt bevestigd in het nog niet vastgestelde geactualiseerde beleid. Verwacht mag worden dat de winkel nieuwe bezoekers uit een wijde omtrek zal trekken, hetgeen een impuls betekent voor het Trefcenter als winkelgebied, maar ook voor het centrum van Venlo. Uit het in het voorjaar van 2014 gehouden bezoekersonderzoek is namelijk gebleken dat een kwart van de bezoekers van het Trefcenter het bezoek aan Trefcenter combineert met een bezoek aan de Venlose binnenstad. De stelling van GC dat de komst van Bauhaus zal resulteren in meer leegstand in de binnenstad van Venlo is daarmee niet houdbaar.

Uiteraard zullen met de komst van Bauhaus de concurrentieverhoudingen in de doe-het-zelfbranche en in minder mate ook de tuinbranche veranderen. Daarbij is het zeker niet uitgesloten dat er bestaande winkels het veld zullen moeten ruimen. Dit is een consequentie van de vernieuwing in de branche, en dit heeft zich met de eerdere schaalvergroting van de bouwmarkten ook al eerder voorgedaan. Dat zal echter, zoals hiervoor en eerder door BRO is beargumenteerd, niet leiden tot een aantasting van de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur in Venlo of omgeving: er blijven altijd voldoende keuzemogelijkheden over. Mogelijk zal er wel sprake zijn van een toename van de leegstand, maar gezien de locatie van de betreffende panden, zal daarbij het woon-, leef- en ondernemersklimaat niet in het geding zijn. Daarvoor spreiden de eventuele negatieve effecten zich over een te groot gebied.