



Nijmegen

Het Intergemeentelijk Overleg Werklocaties
t.a.v. de heer W. van Hees
p/a Havenweg 14
6841 AD Nijmegen

Postadres

Gemeente Nijmegen
EZ20
Postbus 9105
6500 HG Nijmegen

Bezoekadres

Korte Nieuwstraat 6
6511 PP Nijmegen

T 14 024
nijmegen.nl

Contactpersoon

Ilse Nieskens
i.nieskens@nijmegen.nl
T 024 – 329 97 48

Datum 5 april 2019
Betreft Nadere uitwerking ladderrapport Ressen

Geachte heer/mevrouw,

Bijlage(n)

Bijgevoegd: Ja

Graag informeer ik u over het rapport “Nadere Uitwerking van de Ladder voor duurzame verstedelijking” voor de mogelijke komst van een bouwmarkt/tuincentrum op de locatie Ressen/Vlek 14 in Nijmegen-Noord (zie bijgevoegd rapport).

Voor de realisatie van de grootschalige bouwmarkt/tuincentrum is in het PFO-Economie (6 december 2017) een IOD-advies vastgesteld (zie bijlage). Het gaat hier om positief advies dat het mogelijk maken van een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum op vlek 14 ondersteunt:

De ontwikkeling sluit aan bij de regionale visie op de detailhandelsstructuur zoals vastgelegd in het RPD en de structuur die de gemeente Nijmegen nastreeft. Naar verwachting zal er een geen significant negatief effect op de regionale detailhandelsstructuur optreden op basis van de bovengenoemde argumenten. De ladderonderbouw van BRO onderbouwt dit. Eveneens is duidelijk gemaakt dat er behoefte (marktruimte) is aan een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum op een concentratielocatie in het Zuidelijk deel van de stadsregio en dat het nagenoeg onmogelijk is om op bestaande (winkel)locaties in dit gebied de benodigde schaalgrootte te kunnen realiseren.

In het kader van het regionaal overleg en het opstellen van het Regionaal Programma Werklocaties (RPW) zijn dus de behoefte, effecten en locatiekeuze van de beoogde ontwikkeling getoetst. Basis voor deze toetsing was het rapport “Nijmegen, toets ladder voor duurzame verstedelijking vestiging bouw- en tuinmarkt locatie Ressen (BRO, 26 sept 2017) Dit rapport is als onderlegger gebruikt voor het IOD-advies.

Inmiddels is de beoogde ontwikkeling verder uitgewerkt en het bestemmingsplan in voorbereiding. Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft een nadere uitwerking van het BRO-rapport van september 2017 plaats gevonden:

- In de Nadere Uitwerking wordt gebruik gemaakt van de meest recente kencijfers. In het eerdere rapport werd nog gewerkt met het aan het RPW ten grondslag liggende Bouwstenenrapport uit 2016 (kengetallen uit 2015)
- In de Nadere Uitwerking wordt uitgegaan van de exacte oppervlakten voor de bouwmarkt - en tuincentrum zoals worden opgenomen in het bestemmingsplan. Deze verschillen enigszins van de in het IOD-advies gehanteerde metrages. De bouwmarkt omvat 8.400 m2 wvo, terwijl in het IOD-advies is uitgegaan van circa 8.000 m2 wvo. Het tuingedeelte is aanzienlijk kleiner, namelijk 2.550 m2 wvo, terwijl het IOD-advies uitgaat van circa 4.000 m2 wvo. De drive- in is met 4.900m 2 iets kleiner dan de circa 5.000 m2 bvo waarvan het IOD-advies uitgaat.
- In het RPW wordt de marktruimte voor PDV uitgesplitst naar drie deelregio's, namelijk Noord, Midden en Zuid. Nijmegen maakt uiteraard onderdeel uit van deelregio Zuid, maar die regio is anders begrensd dan het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling. In de Nadere Uitwerking is daarom ook gekeken naar behoefte en effecten als wordt uitgegaan van deze indeling.

De algehele conclusie van de Nadere Uitwerking is dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte, de effecten van de komst van de bouwmarkt/tuincentrum aanvaardbaar zijn en dat Ressen de meest geschikte locatie is als het gaat om de ruimtelijke inpassing. In de Nadere Uitwerking worden deze conclusies gezet naast de uitkomsten van de laddertoets uit 2017. Hieruit blijkt dat de eerder gestelde conclusies over behoefte, effecten en locatiekeuze ook na de actualisatieslag die wordt gemaakt in de Nadere Uitwerking nog steeds overeind blijven staan.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,



J.H. Berends

Afdelingshoofd Ruimtelijke Ordening a.i.

Datum : 14 november 2017

Aan : Portefeuillehoudersoverleg Economie

Van : Intergemeentelijk Overleg Detailhandel

Betreft : Advies IOD realisatie bouwmarkt Hornbach vlek 14 Ressen
Overbetuwe en Lingewaard onthouden zich van een advies namens de A15-zone.

Inleiding

De gemeente Nijmegen heeft het IOD gevraagd advies uit te brengen over hun plannen voor realisatie van de grootschalige bouwmarkt (inclusief tuincentrum) Hornbach op Vlek 14 nabij Ressen (onderdeel Nijmegen-Noord Waalsprong). De plannen zijn onderbouwd door een onderzoek uitgevoerd door onderzoeksbureau BRO: een onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is in het RPW-proces in de Bouwstenenrapportage PDV door adviesbureau Ecorys de marktruimte berekend. Onderstaand het advies dat ter beoordeling wordt voorgelegd aan het Portefeuillehoudersoverleg Economie van de regio Arnhem-Nijmegen.

Plan

Het programma voor de bouwmarkt/tuincentrum bestaat uit:

- Een bouwmarktgedeelte van maximaal 10.000 m2 bvo (circa 8.000 m2 wvo)
- Een tuincentrumgedeelte van maximaal 5.000 m2 bvo (circa 4.000 m2 wvo)
- Een Drive-in van circa 5.000 m2 bvo

De verwachting is dat 75% van de omzet afkomstig zal zijn uit een gebied dat op ca. 20-25 autominuten ligt van de bouwmarkt. De nieuwe ontwikkeling zal bezoekers uit geheel Nijmegen trekken. Daarnaast bestrijkt het verzorgingsgebied ook de gemeenten Overbetuwe, Lingewaard, Beuningen, Druten Wijchen, Heumen en Mook-Middelaar.

Nijmegen kent een fijnmazig net aan winkelcentra in de stad, bestaande uit de binnenstad, stadsdeelcentrum en woonboulevard, wijkcentra en buurtwinkelcentra. Beleid is om dit bestaande netwerk te behouden en daar waar nodig te versterken. Tegelijkertijd wil Nijmegen ruimte bieden aan nieuwe initiatieven op winkelvlak. Iedere winkellocatie heeft een eigen functie. Voor de doelgerichte boodschap kan de Nijmegenaar terecht op de Woonboulevard Novium als het gaat om het woonthema. Bouwmarkten en tuincentra komen verspreid over de stad voor, echter slechts in beperkte mate. In Nijmegen-Noord is momenteel een buurtwinkelstructuur, die nog in ontwikkeling is. Het wijkwinkelcentrum Hof van Holland voor de dagelijkse boodschap wordt nog aan de structuur toegevoegd.

Wel / niet toetsing

Om vast te stellen of het initiatief van de gemeente Nijmegen wel of niet zou moeten worden getoetst aan het RPD, is het stroomschema doorlopen. Het gaat hier om een bovenregionaal verzorgende winkellocatie, gericht op het Zuidelijk deel van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Het plan omvat PDV: doe-het-zelf, tuincentrum en drive-in (gericht op business-to-business verkoop). Voor realisatie van de plannen moet het bestemmingsplan aangepast

worden. Het gaat om het toevoegen van een nieuwe plek op een in het RPD reeds vastgestelde concentratielocatie. Het plan omvat een toevoeging van meer dan 1.500 m² bvo. En daarmee wordt het aangeraden om te toetsen aan het RPD.

Toetsing aan RPD

Het plan voor realisatie van de bouwmarkt (inclusief tuincentrum) past binnen de regionale visie op detailhandel, zoals vastgelegd in het RPD. Het streven is om in de regio Arnhem-Nijmegen te komen tot een heldere, evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de verschillende winkelgebieden elkaar aanvullen en ieder een eigen taak binnen de structuur heeft. Om zich duidelijk te profileren, identiteit uit te dragen en complementair te zijn aan andere winkelgebieden, dienen winkelgebieden aan te sluiten op koopgedrag:

- In de binnensteden en andere grotere hoofdwinkelcentra de nadruk op recreatief winkelen;
- In de kleinere dorpscentra en buurt- en wijkcentra de nadruk op boodschappen doen;
- In de stadsdeelcentra een combinatie van winkels die zich op de verschillende soorten koopgedrag richten;
- Bij detailhandel op perifere locaties de nadruk op doelgericht, laagfrequent aankopen doen.

Voor een nadere beschrijving van het profiel van specifieke winkelgebieden verwijzen we naar het Regionaal Programma Detailhandel (hoofdstuk 4 en 5).

Het RPW-traject maakt duidelijk dat er in de zuidflank van de Stadsregio ruimte is voor een grote bouwmarkt/tuincentrum. Zowel het onderzoek in het kader van het Regionaal Programma Werklocaties (versie 17 feb 2017) als de meest recente beslispuntennotitie PDV (concept juni 2017) laten zien dat er in de Zuidflank van de Stadsregio marktruimte is van 28.000 m² BVO (22.400 m² WVO) voor perifere detailhandel.

Recentelijk is een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor deze ontwikkeling opgesteld door BRO. Deze onderbouwing laat zien dat op basis van het aantal inwoners en bestedingen de realisatie van een grote bouwmarkt/tuincentrum op zijn plaats is.

Ten aanzien van de kwantitatieve behoefte zijn de conclusies van BRO als volgt:

- Uit de Beslisnotitie blijkt dat er op de beleidsmatig benoemde concentratiegebieden in Regio Zuid ca. 28.000 m² bvo aan onderaanbod bestaat aan PDV-branches, waartoe ook bouwmarkten en tuincentra behoren. De harde planvoorraad in de concentratiegebieden in Deelregio Zuid (0 m²) volstaat niet om de marktruimte tot 2020 voor deze concentratiegebieden te faciliteren. Van de marktruimte (lees: kwantitatieve behoefte) wordt 20.000 m² bvo ingezet voor de beoogde grootschalige bouw- en tuinmarkt. De conclusie is dat er in kwantitatieve behoefte bestaat aan een grootschalige bouw- en tuinmarkt en dat de bestaande planvoorraad niet in deze behoefte kan voorzien.
- In de relevante regio is marktruimte of een behoefte aan ontwikkeling in de doe-het-zelfbranche en tuincentra van afgerond 17.300 m² wvo.
- Dit is voldoende voor inpassing van de beoogde ontwikkeling van een grootschalige bouw-/tuinmarkt van circa 12.000 m² wvo (het bouwmarktdeel en het tuincentrumdeel samen).

De grootschalige bouwmarkt/tuincentrum is gesitueerd op meest geschikte locatie in Nijmegen en directe omgeving. Het betreft een locatie die onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling van de Waalsprong (toekomstig stedelijk gebied). Nu nog is Vlek 14 gesitueerd buiten "bestaand stedelijk gebied". Echter binnen het stedelijk gebied van de primaire regio zijn geen alternatieve locaties voorhanden die eveneens voldoen aan de gestelde

eisen voor vestiging van een grote bouwmarkt/tuincentrum. Ook via herstructurering of transformatie is hierin niet te voorzien. Onderdeel van de ladder van BRO is een analyse van een 13-tal mogelijke locaties in Nijmegen en omgeving. Alleen de locatie Ressen blijkt geschikt te zijn voor vestiging. De meeste locaties vallen af omdat op het desbetreffende terrein geen kavels van voldoende omvang aanwezig zijn. Andere locaties vallen af omdat ze niet voldoen aan voorwaarden vanuit planologische haalbaarheid, bereikbaarheid of situering ten opzichte van bevolkingsconcentraties.

Effecten

Volgens de ladderonderbouwing van BRO zijn eventuele ruimtelijke effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bij deze conclusie zijn de volgende overwegingen van belang:

- Er is voldoende marktruimte voor ontwikkeling (kwantitatieve behoefte) in de doe-het-zelfbranche en tuincentra.
- Voor alle winkels in de doe-het-zelfbranche en tuincentra (incl. de beoogde grootschalige bouw-/tuinmarkt) blijft er dan ook voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.
- Leegstand als gevolg van de beoogde ontwikkeling is niet te verwachten. Er wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet structuurverstrend is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat binnen het marktgebied.
- Uit de regionale effectenanalyse volgt dat de effecten van de beoogde ontwikkeling van het bouwmarktdeel van de grootschalige bouw-/tuinmarkt op de buurgemeenten (Lingewaard en Overbetuwe) beperkt zijn. Het omzeteffect vertegenwoordigt omgerekend een oppervlak van 310 tot 330 m² wvo (afhankelijk van de gemeente). Bouwmarkten concurreren vooral met andere bouwmarkten. Een effect op de speciaalzaken in doe-het-zelf wordt dan ook niet verwacht. Te meer, omdat deze speciaalzaken nu reeds kunnen concurreren met bouwmarkten in de omgeving.
- Sluiting van één van de bouwmarkten (Praxis, Gamma of Formido) wordt niet verwacht, omdat deze allen fors groter zijn dan 310-330 m² wvo.
- Gezien de omvang van het markteffect, is het mogelijk dat een breedpakketzaak in de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe effect ondervindt. Het is echter de vraag of sluiting van een breedpakketzaak een direct gevolg is van de beoogde ontwikkeling. Het aanbod aan breedpakketzaken in Nederland neemt al decennia als gevolg van trends in consumentengedrag en/of pensionering van de eigenaren. Een eventuele sluiting van een winkel in het marktgebied zal daarom vooral het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, waar de beoogde ontwikkeling slechts een zijdelingse rol in speelt.
- Uit de regionale effectenanalyse volgt dat de effecten van de beoogde ontwikkeling van het tuincentrumdeel van de beoogde ontwikkeling op de gemeenten Lingewaard en Overbetuwe beperkt zijn (-3%). De kans op sluiting van een tuincentrum is dan ook nihil.

Advies

Het Intergemeentelijk Overleg Detailhandel adviseert positief over de realisatie van de bouwmarkt/tuincentrum Hornbach in Nijmegen-Noord (Vlek 14 Ressen). De ontwikkeling sluit aan bij de regionale visie op de detailhandelstructuur zoals vastgelegd in het RPD en de structuur die de gemeente Nijmegen nastreeft. Naar verwachting zal er een geen significant negatief effect op de regionale detailhandelsstructuur optreden op basis van de bovengenoemde argumenten. De ladderonderbouwing van BRO onderbouwt dit. Eveneens is duidelijk gemaakt dat er behoefte (marktruimte) is aan een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum op een

concentratie locatie in het Zuidelijk deel van de stadsregio en dat het nagenoeg onmogelijk is om op bestaande (winkel)locaties in dit gebied de benodigde schaalgrootte te kunnen realiseren.