



Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderzoek naar de behoefte en locatiekeuze
van het tuincentrum en de bouwmarkt

projectnummer 0416839.00
definitief
11 december 2017

Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderzoek naar de behoefte en locatiekeuze van het tuincentrum en de bouwmarkt

projectnummer 0416839.00

definitief revisie 03
11 december 2017

Auteurs

M.L. Kornet

Opdrachtgever

BOMA Vastgoed B.V.
Gageldijk 180
3566 MJ Utrecht

datum vrijgave 11-12-17	beschrijving revisie 03 definitief
----------------------------	---------------------------------------

goedkeuring G. La Rose

vrijgave P.F.G.M. Kennes

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Wettelijk kader	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Toepassing van de ladder	3
3	De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling	5
3.1	Vraag en aanbod in de regio	5
3.2	Effecten op de markt	6
4	Ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied	7
4.1	Noodzaak van verplaatsing van de bouwmarkt	7
4.2	Het nut van de nieuwe locatie	8
4.3	Mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied	8
5	Conclusie	10

Bijlage 1: DPO Gamma Tilburg Bundersestraat

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Rugdijk 2 in Tilburg bevindt zich op dit moment een verouderd tuincentrum, dat toe is aan vernieuwing. Tegelijk met de herontwikkeling van het tuincentrum zal er ook ruimte gemaakt worden voor de vestiging van een bouwmarkt, die op dit moment op een ongeschikte locatie in Tilburg-Noord gevestigd is. Om dit mogelijk te maken wordt door de gemeente Tilburg een nieuw bestemmingsplan voor de locatie aan de Rugdijk opgesteld.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van de locatie van het tuincentrum en de toekomstige bouwmarkt

Op de nieuwe locatie wordt de planologische mogelijkheid voor detailhandel uitgebreid. In dit rapport wordt deze ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierbij wordt allereerst onderzocht of de ladder van toepassing is bij dit plan. Als dit het geval is wordt er gekeken of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling en wat de mogelijkheden zijn om in deze behoefte te voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

1.2 Wettelijk kader

In juli 2013 is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de toets aan de ladder wil de overheid zorgen voor een goede verdeling van de schaarse ruimte in Nederland en bouw voor de leegstand tegengaan. Het is een vervolg op de SER-ladder. Per 1 juli 2017 is de toets aan de ladder herzien, waarbij de vele jurisprudentie van de afgelopen jaren gebruikt is om de ladder op sommige punten aan te passen en nader toe te lichten. Het tweede lid van artikel 3.1.6 van het Bro luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In deze rapportage wordt onderzocht of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en zo ja, of er behoefte is aan deze nieuwe ontwikkeling. Doordat een deel van het plangebied op dit moment een agrarische bestemming heeft, is er geen sprake van bestaand stedelijk gebied. Er zal daarom ook een verantwoording van de locatiekeuze gegeven moeten worden.

1.3 Leeswijzer

In dit rapport wordt allereerst ingegaan op de toepassing van de ladder voor deze ontwikkeling. Is hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? In het derde hoofdstuk is vervolgens de behoefte aan deze ontwikkeling onderbouwd. Hoofdstuk 4 gaat in op de locatiekeuze en de mogelijkheden die er binnen het bestaand stedelijk gebied zijn om te voorzien in deze behoefte. Het laatste hoofdstuk bevat de conclusie.

2 Toepassing van de ladder

Bij de introductie van de ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd dat dit instrument toegepast moet worden bij bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Dit betekent dat de ladder van toepassing is op het moment dat er sprake is van:

- **ontwikkeling:** Het plan moet een bepaalde verandering ten opzichte van de huidige (planologische) situatie mogelijk maken.
- **verstedelijking:** De ontwikkeling moet een verstedelijking betreffen. Het ontwikkelen van een natuurgebied is dat bijvoorbeeld niet.
- **nieuw:** De ontwikkeling moet nieuw zijn, dat wil zeggen: er moet een wezenlijk verschil zijn tussen de oude en nieuwe mogelijkheden in het plan.

Nadat de ladder in werking is getreden hebben diverse beroepszaken geleid tot uitspraken van de Raad van State, die de interpretatie van deze begrippen steeds duidelijker gemaakt hebben. Deze jurisprudentie heeft niet geleid tot een wijziging van de omschrijving bij de herziening van de ladder, maar is in de toelichting wel uitgebreid omschreven. Voor deze ontwikkeling wordt aangesloten bij deze toelichting.

Ontwikkeling

De ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, bestaat in feite uit twee delen. Allereerst is er het tuincentrum dat toe is aan vernieuwing. Daarnaast wordt er een agrarische perceel aangekocht en bestemd voor detailhandel om de vestiging van de bouwmarkt mogelijk te maken. Er is bij dit plan daarom sprake van een ontwikkeling.

Stedelijk

Doordat voor de vestiging van de bouwmarkt een agrarisch perceel aangekocht wordt en omgezet wordt naar een detailhandelsbestemming is hier sprake van een stedelijke ontwikkeling. De agrarische grond zal in de toekomst bebouwd worden. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit gebied ook onderdeel uitmaken van het bestaand stedelijk gebied. Onderstaande figuur toont een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.



Figuur 2.1 Uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl van het plangebied binnen het bestemmingsplan Lobelia-Spinder-Rugdijk

Nieuw

Op de uitsnede van het bestemmingsplan Lobelia-Spinder-Rugdijk (figuur 2.1) is te zien dat alleen het perceel van het huidige tuincentrum de bestemming detailhandel heeft. Het huidige pand is als bestaand gebouw toegestaan binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, maar er is geen bouwvlak opgenomen voor het oprichten van een nieuw hoofdgebouw. Het perceel voor de bouwmarkt heeft eveneens geen bouwvlak en bovendien is daar de functie van een bouwmarkt uitgesloten. Met het nieuwe bestemmingsplan worden nieuwe bouw- en functiemogelijkheden gecreëerd die het huidige bestemmingsplan niet heeft, waardoor hier ook sprake is van een nieuwe ontwikkeling.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals dat opgenomen is in artikel 3.1.6 van het Bro. De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking dient daarom doorlopen te worden.

3 De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

De eerste stap bij de toets aan de ladder vraagt om het aantonen van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Voor detailhandel betekent dit dat er gekeken moet worden naar het bestaande aanbod en het verzorgingsgebied. Aandacht voor winkelleegstand is hierbij noodzakelijk. Bij deze onderbouwing wordt aangesloten bij het distributie planologisch onderzoek (dpo) dat door Intergamma in juni 2017 uitgevoerd is. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

3.1 Vraag en aanbod in de regio

In en rond Tilburg zijn diverse bouwmarkten aanwezig. De bouwmarkten zijn gelegen aan de randen van de stad of in de omliggende kernen. In totaal betreft de omvang van het winkelvloeroppervlak (wvo) binnen Tilburg ruim 31.000 m². Dit komt vrijwel overeen met het landelijk gemiddelde van 148 m² per 1.000 inwoners. Tilburg heeft echter een centrumfunctie binnen de regio, wat betekent dat deze voorzieningen ook mensen van buiten de stad aantrekken. Dit blijkt ook uit het feit dat het de omvang van het wvo (119 m² wvo per 1.000 inwoners) onder het landelijk gemiddelde ligt, als ook het aanbod en de inwoners van de omliggende gemeenten meegenomen worden. Het aanbod binnen de kleinere gemeenten zoals Haaren en Loon op Zand is maar beperkt.



Uit het dpo blijkt dat er op basis van de inwoneraantallen, het bestedingsniveau en de vergelijking met het landelijk gemiddelde zelfs na realisatie van dit plan nog marktruimte resteert voor tuincentra of bouwmarkten. De afname door de verplaatsing van de Karwei en het sluiten van de GAMMA is hierin nog niet meegerekend. Na realisatie van dit plan zal het aanbod in de regio nog verder onder het landelijk gemiddelde liggen, dan in het dpo is berekend.

Figuur 3.1 Verplaatsing van de Karwei aan de Von Suppéstraat naar de locatie aan de Rugdijk

Bij de berekening van het wvo in de regio is ook de Karwei aan de Von Suppéstraat meegenomen en de voormalige GAMMA in Tilburg Oost. De GAMMA in Tilburg Oost is enige tijd geleden gesloten, vanwege de beperkingen op de betreffende locatie en met het idee om zich in de toekomst op de onderhavige locatie te vestigen. Op de locatie van de GAMMA is op dit moment een kringloopwinkel gevestigd en bestaat nog steeds de planologische mogelijkheid voor de vestiging van een bouwmarkt en daarom gezien wordt als aanbod van bouwmarkten.

De planologische mogelijkheid voor de vestiging van (perifere) detailhandel op de oude locatie van de Karwei (Von Suppéstraat) zal wel verdwijnen. Het perceel aan de Von Suppéstraat valt binnen het *bestemmingsplan Heikant 2007* en kent de bestemming Binnenwijken Bedrijventerrein (BB) met o.a. de aanduiding “p”. Deze aanduiding maakt perifere detailhandel mogelijk op het perceel, zowel in de vorm van een tuincentrum als een bouwmarkt. Het perceel heeft een oppervlakte van 7.584 m² en bebouwingspercentage van 80%. Dit betekent dat er op de locatie op dit moment een vestiging van maximaal 6.067 m² bvo aan perifere detailhandel wordt toegestaan.

Aan de Rugdijk is op dit moment binnen het *bestemmingsplan Lobelia-Spinder-Rugdijk* een tuincentrum toegestaan met een maximaal oppervlakte van 3.300 m² bvo.

Nieuwe planologische regeling Rugdijk

Binnen het nieuwe bestemmingsplan Rugdijk wordt geen uitbreiding van het totale aanbod aan tuincentrum of bouwmarkt mogelijk gemaakt. Aangezien de mogelijkheid voor perifere detailhandel aan de Von Suppéstraat komt te vervallen, worden de planologische mogelijkheden voor de Rugdijk én de Von Suppéstraat meegenomen naar het nieuwe plan:

	Von Suppéstraat	Rugdijk	Totaal	Nieuw Bp
Tuincentrum	6.067 m ² bvo	3.300 m ² bvo	9.367 m ² bvo	Max. 9.300 m ² bvo
Bouwmarkt	6.067 m ² bvo	0 m ² bvo	6.067 m ² bvo	Max. 6.000 m ² bvo

Tabel 3.1 Planologische mogelijkheden voor een tuincentrum en bouwmarkt.

Binnen het bestemmingsplan Rugdijk wordt de maximaal toegestane oppervlakte (bvo) voor een bouwmarkt en een tuincentrum vastgelegd (zie tabel 3.1), gebaseerd op de huidige planologische regeling.

Het bestaande aanbod aan bouwmarkten en tuincentra in de regio zal met de voorgenomen ontwikkeling daarom niet toenemen.

3.2 Effecten op de markt

Doordat er geen sprake is van toename van het aanbod aan perifere detailhandel zijn de effecten op de overige tuincentra en bouwmarkten nihil. Bovendien ligt binnen de regio het aanbod aan bouwmarkten reeds onder het landelijke gemiddelde waardoor er geen toename van de leegstand te verwachten is. Een duurzame ontwikrichting van de voorzieningenstructuur als gevolg van deze ontwikkeling is hierdoor uitgesloten.

Met dit bestemmingsplan wordt ook de herontwikkeling van het bestaande tuincentrum aan de Rugdijk mogelijk gemaakt. Het pand is erg verouderd en is dringend toe aan vernieuwing. Met de herontwikkeling krijgt het pand weer een representatieve uitstraling, waarmee het plan bijdraagt aan de verbetering van de stadsrandzone en de versterking van de stad-landverbinding. Voor (de directe omgeving van) het plangebied heeft de voorgenomen ontwikkeling hierdoor positieve effecten.

4 Ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied

Nu de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling aangetoond is, moet er gekeken worden naar de mogelijkheden om de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

4.1 Noodzaak van verplaatsing van de bouwmarkt

Zoals al eerder in deze rapportage is aangegeven, is de bouwmarkt op dit moment gevestigd aan de Von Suppéstraat in het noorden van Tilburg. In onderstaande figuur is huidige locatie van de Karwei op een luchtfoto weergegeven.



Figuur 4.1 Huidige locatie van de Karwei-vestiging in Tilburg Noord

Zoals op de luchtfoto te zien is, ligt de huidige vestiging omsloten door voornamelijk woningen en maatschappelijke voorzieningen. Dit maakt de locatie niet ideaal voor een detailhandelsvoorziening in de vorm van een bouwmarkt. De parkeerruimte op het terrein van de bouwmarkt is beperkt, waardoor er veelvuldig in de omgeving geparkeerd wordt. Dit heeft negatieve effecten op de klantenstroom van de bouwmarkt en zorgt voor hinder in de omgeving. Indirect zorgt de grote verkeersaantrekkende werking van de bouwmarkt ook voor drukke wegen met verkeerslawaaai in de directe omgeving. Zowel vanuit het oogpunt van de ondernemer als de omgeving is verplaatsing van de bouwmarkt gewenst.

Een geschikte locatie voor de vestiging van een bouwmarkt en/of tuincentrum bevat de volgende kenmerken:

- **Bereikbaarheid:** aansluiting met het stedelijk gebied (de klanten);
- **Ontsluiting:** De aard en omvang van de producten vereist een goede ontsluiting voor het wegverkeer;
- **Zichtbaarheid:** Voor detailhandel is zichtbaarheid en uitstraling een belangrijk aspect van de marketing.

In de volgende paragraaf wordt de beoogde locatie beoordeeld op onder andere deze aspecten.

4.2 Het nut van de nieuwe locatie

De bovengenoemde redenen zijn de aanleiding geweest dat jaren geleden al besloten is onderscheid te maken tussen detailhandelsvoorzieningen die goed in te passen zijn in woonwijken of centrumgebieden en voorzieningen die beter buiten of aan de rand van het stedelijk gebied geplaatst kunnen worden. Voor deze laatste categorie zijn in de afgelopen jaren veel locaties aan de rand van het stedelijk gebied ontwikkeld (periferie). Deze locaties zijn uitermate geschikt voor deze voorzieningen vanwege de goede bereikbaarheid over de weg en de aansluiting met het stedelijk gebied (het verzorgingsgebied). De nabijheid van een grote weg zorgt daarnaast voor een goede zichtbaarheid, wat belangrijk is voor detailhandelsbedrijven. Deze bedrijven zijn dan ook vaak gelegen aan de randen van bedrijventerreinen, aan de kant van de grote wegen.

De locatie van het onderhavig plangebied aan de Rugdijk is ook aan te merken als een geschikte perifere locatie. Het plangebied is via de Bundersestraat vrijwel direct aangesloten op de randweg, waarmee de bereikbaarheid vanuit de stad Tilburg en het buitengebied zeer goed is. Overlast van het verkeer wordt vermeden, doordat de wegen vanuit de woonwijken in Tilburg Noord niet meer aansluiten op het plangebied. Sluipverkeer richting de stad is hierdoor ook uitgesloten.

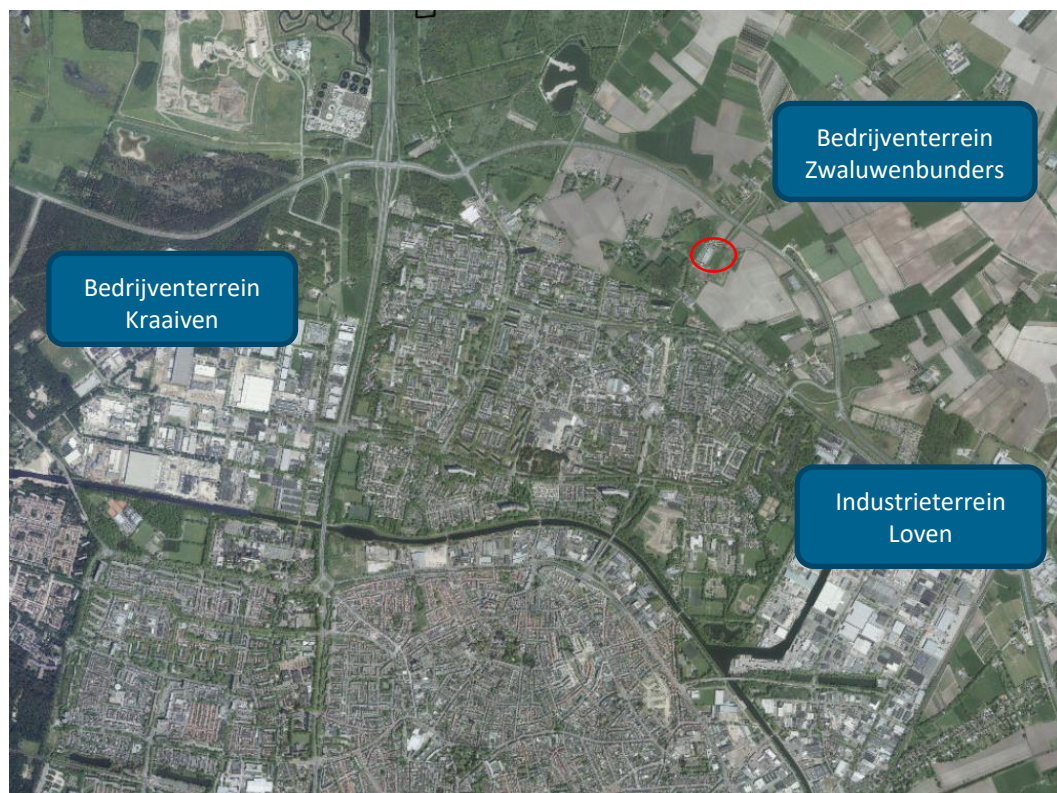
Al eerder is aangegeven dat een tuincentrum en een bouwmarkt kunnen profiteren van elkaars aanwezigheid. Op de nieuwe locatie is al een tuincentrum gevestigd en de komst van de bouwmarkt is voor deze onderneming een goede gelegenheid de vestiging te vernieuwen en uit te breiden. Aan de andere zijde van de randweg zal in de toekomst ook een nieuw bedrijventerrein ontwikkeld worden, dat zich met name richt op bedrijven in de transportsector. Hiermee wordt het plangebied aan meerdere zijden omsloten door bebouwing (stedelijk gebied).

4.3 Mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied

Doordat een deel van het plangebied op dit moment agrarisch bestemd is, kan er niet gesproken worden van een bestaand stedelijk gebied. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het bestaand stedelijk gebied uitgebreid. Volgens artikel 3.1.6 van het Bro dient daarom onderzocht te worden of er voor deze ontwikkeling geen beschikbare ruimte is binnen het bestaand stedelijk gebied.

Voor de bouwmarkt moet er gekeken worden naar het verzorgingsgebied van de voorzieningen. In en rond Tilburg zijn meerdere bouwmarkten gevestigd, die verspreid zijn over de stad en de omliggende gemeenten. De huidige vestiging van de Karwei is gevestigd in Tilburg Noord en richt zich met name op dit deel van de stad en de kernen ten noorden van de stad. De voormalige vestiging van de GAMMA had ongeveer hetzelfde verzorgingsgebied. Om niet binnen de verzorgingsgebieden van de andere bouwmarkten te komen en het gebied in en rond Tilburg Noord te blijven verzorgen, is er gezocht naar een locatie in de buurt van de huidige vestiging.

De mogelijkheden op de bedrijventerreinen ten oosten en westen van Tilburg Noord, de industrie/bedrijventerreinen Kraaiven en Loven, is niet voldoende ruimte beschikbaar voor deze ontwikkeling. De oostzijde van het bedrijventerrein Kraaiven is bestemd voor perifere detailhandelsbedrijven, maar heeft geen beschikbare ruimte voor nieuwvestiging. Op het bedrijventerrein Loven zijn enkele kleine detailhandelsvoorzieningen aanwezig, maar op de goede zichtlocaties is nauwelijks ruimte beschikbaar. De (voorziene) bedrijventerreinen die verder van de stad gelegen zijn, zijn met name bestemd voor logistieke bedrijven en zwaardere bedrijvigheid. Bij de zoektocht naar een geschikte locatie is dit toekomstige bedrijventerrein een van de opties geweest, maar de gemeente heeft aangegeven dat dit bedrijventerrein in eerste plaats ten dienste van logistieke functies moet staan. Vanwege de afstand tot het stedelijk gebied is het bedrijventerrein Zwaluwenbunders ook minder geschikt in vergelijking met het plangebied.



Figuur 4.2 Overzicht omliggende bedrijven- en industrieterreinen (rode contour betreft het plangebied).

In het beleidshoofdstuk van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt nog ingegaan op de gemeentelijke en provinciale visie op het plangebied. Hierin wordt ook aandacht besteed aan de huidige status van het plangebied en de omgeving en de mogelijkheid tot verstedelijking.

5 Conclusie

In deze rapportage is onderzoek gedaan naar de behoefte van de voorgenomen ontwikkeling en de keuze voor de locatie in een (gedeeltelijk) agrarisch gebied. Dit onderzoek is opgesteld naar aanleiding van de bepalingen in artikel 3.1.6 van het Bro, waarin gesteld wordt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De conclusie bestaat uit twee delen:

- Doordat er sprake is van een verplaatsing van een voorziening binnen het verzorgingsgebied en er geen sprake is van een toename van het aantal vierkante meters wvo voor perifere detailhandel, is de behoefte hiermee aangetoond en zijn negatieve effecten op de markt en het voorzieningenniveau uitgesloten.
- De beoogde locatie is de meest geschikte locatie binnen het verzorgingsgebied voor zowel de ondernemer als de omgeving.

Het plan voldoet hiermee aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Bijlage 1: DPO Gamma Tilburg Bundersestraat

Distributie Planologisch Onderzoek GAMMA Tilburg Bundersestraat

Intergamma

Datum: 26 juni 2017

Projectteam: M. Duffhues, J. Beemsterboer

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en vraagstelling	4
1.2 Planinitiatief	5
2. Marktmogelijkheden en effecten.....	9
3. Trends en ontwikkelingen in de Doe-Het-Zelfbranche	14
4. Draagvlak en functioneren gemeente Tilburg.....	16
5. Conclusie	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

EMVE Oisterwijk B.V. is voornemens op de hoek van de Rugdijk en de Bundersestraat te Tilburg de vestiging van een GAMMA-bouwmarkt te faciliteren. Ter onderbouwing van dit plan is Intergamma gevraagd onderzoek te doen naar de distributieve haalbaarheid en effecten van het initiatief.

Voor dit onderzoek hebben wij de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

- In hoeverre is er nu en in de nabije toekomst distributieve ruimte voor realisatie van een bouwmarkt in Tilburg?
- Wat zijn de mogelijke effecten van realisatie van de voorgenomen plannen op de bestaande locatie, op de lokale en regionale detailhandelsstructuur?

Naast de berekening van de distributieve ruimte, worden eventuele effecten op de detailhandelsstructuur ingeschat.

1.2 Planinitiatief

Over GAMMA

GAMMA is een formule van Intergamma, een franchiseorganisatie waarbij zelfstandige ondernemers zijn aangesloten. Intergamma stelt voor haar franchisenemers het assortiment samen en zorgt voor verkoopbegeleiding en publiciteit. De franchisegever verzorgt verder opleidingen en levert diensten op het gebied van automatisering en logistiek. Het personeel van de bouwmarkten wordt regionaal geworven. Een gemiddelde GAMMA biedt werkgelegenheid aan circa 20 fte's.

Intergamma streeft naar verantwoord ondernemen, op een respectvolle manier voor de mens en haar omgeving. Daarom wordt in de GAMMA-bouwmarkten onder andere een ruime selectie producten aan met het Klus Bewust Label en geeft GAMMA online tips om bewust te klussen. GAMMA werkt samen met Milieu Centraal, Stichting Consument en Veiligheid en Wecycle/Stibat.

GAMMA is met 166 vestigingen landelijk marktleider in de doe-het-zelfmarkt. De vestigingen van GAMMA variëren in omvang, van de kleinste vestiging met 525 m² wvo (centrum Wassenaar) tot de grootste vestiging met 8.300 m² wvo (Amsterdam-Zuidoost). De gemiddelde grootte van een GAMMA in Nederland is circa 3.300 m² wvo. Een gemiddelde GAMMA heeft een bovenlokale of regionale functie.

De formule GAMMA is sterk in beweging. Recentelijk is het nieuwe concept *Focus* ontwikkeld, en inmiddels al geïmplementeerd bij de GAMMA-bouwmarkten in Bergen op Zoom, Leiden-Noord, en (vanaf begin juli) De Meern. Het nieuwe concept omvat wijzigingen in assortiment en positionering. De winkel is volledig vernieuwd, en toegerust op omnichannel dienstverlening. Om de klant zo goed mogelijk te kunnen helpen bij het vinden van het gewenste product, zijn de Focus-bouwmarkten ingericht in verschillende kluswerelden: Badkamer & Toilet; Buiten Zijn; Gereedschap; Slim Wonen; en Wonen & Bouwen. Tevens is er extra aandacht voor assortiment gericht op senioren.

Om de klanten in binnensteden en kleine dorpen optimaal te kunnen bedienen, is het concept *GAMMA Compact* ontwikkeld, een kleinere GAMMA met een kleiner assortiment, toegespitst op een klein verzorgingsgebied. GAMMA Compact is momenteel aanwezig in Amsterdam en in Wassenaar.

Sinds 2013 kunnen klanten ook online bij GAMMA terecht. In de webshop hebben klanten de keuze uit meer dan 30.000 producten. Er wordt voortdurend gewerkt aan verdere verbetering van de omnichannel marketing, waarbij de verschillende verkoopkanalen naadloos op elkaar aansluiten.

Achtergrond

De locatie van de KARWEI-bouwmarkt in Tilburg-Noord voldoet niet meer voor een bouwmarkt. De klandizie is onvoldoende, een rendabele exploitatie blijkt hier niet meer mogelijk. Intergamma ziet geen mogelijkheden om op deze locatie een bouwmarkt met een goed toekomstperspectief te (her-)ontwikkelen, en accepteert hier geen voortzetting van de bouwmarkt. EMVE Oisterwijk beheer B.V., eigenaar van de KARWEI-bouwmarkt in Tilburg-Noord, heeft het initiatief genomen om op een goede locatie een nieuwe bouwmarkt te ontwikkelen. Door combinatie van een moderne bouwmarkt met een tuincentrum wordt op de beoogde nieuwe locatie een voor de consument aantrekkelijk nieuw winkelcluster gecreëerd.

Vanuit Intergamma bestaat de wens om de nieuwe bouwmarkt als GAMMA te heropenen. Deze komt voort uit een proces van herverkaveling dat na de crisis door Intergamma is geïnitieerd. De voor Tilburg beoogde herverkaveling behelst de sluiting van twee bouwmarkten op locaties met onvoldoende perspectief, in plaats waarvan één bouwmarkt terugkomt op een perspectiefrijke locatie, waarbij tegelijkertijd een juiste verdeling van formules over Tilburg, alsmede een vermindering van het aantal vierkante meters wordt bewerkstelligd.

Uit het oogpunt van structuurverbetering is de GAMMA-bouwmarkt in Tilburg-Oost inmiddels gesloten. De kleine en sterk verouderde GAMMA-bouwmarkt in Tilburg-Oost voldeed qua pand en winkelbeeld niet meer aan de eisen van de huidige consument. De specifieke locatie was ongeschikt om de bestaande oude bouwmarkt te vervangen door een succesvolle moderne bouwmarkt.

Realisatie van een nieuwe bouwmarkt op de beoogde locatie betekent dat ook de KARWEI-bouwmarkt in Tilburg-Noord wordt gesloten. Per saldo neemt het aantal m² wvo af ten opzichte van de situatie zoals die was.

Omvang beoogde vestiging

Voor de beoogde nieuwe GAMMA in Tilburg is een iets kleiner wvo voorzien dan gemiddeld: 3.000 m² wvo. Toenemende verkopen via internet maken dat er op de winkelvloer wat minder meters benodigd zijn dan in het verleden. Gelet op de omvang van het verzorgingsgebied, is een wvo van 3.000 m² echter wel een minimale vereiste om de klant een aantrekkelijk winkel met voldoende keuzemogelijkheden en aantrekkelijke presentaties binnen de verschillende kluswerelden te bieden. Een wvo van 3.000 m² is niet meer dan ca. 1.200 m² wvo extra ten opzichte van het wvo waarop KARWEI Tilburg-Noord momenteel actief is. Een wvo van 3.000 m² is bovendien beduidend minder dan het totaal van de als bouwmarkt bestemde aantal m² wvo (ca. 4.000) die bij sluiting van de KARWEI in Tilburg-Noord wordt achtergelaten, en de 2.020 m² wvo van de inmiddels gesloten GAMMA in Tilburg-Oost

Locatieschets beoogde vestiging

De locatie van de huidige, solitair gelegen KARWEI in Tilburg-Noord voldoet niet aan de eisen van de hedendaagse consument. Pand en uitstraling zijn sterk verouderd. De locatie ligt niet aan een grotere doorgaande weg. De bereikbaarheid vanuit het grootste deel van de stad Tilburg en de kernen buiten Tilburg is slecht. De locatie biedt naar de toekomst toe onvoldoende perspectief.

De beoogde locatie van de nieuwe GAMMA ligt op de hoek van de Bundersestraat en de Rugdijk. Door een te realiseren ontsluiting van de Burgemeester Bechtweg aan de Bundersestraat heeft de beoogde locatie een goede bereikbaarheid vanuit een groot deel van Tilburg en omliggende kernen. De Burgemeester Bechtweg is een belangrijke verkeersader in Tilburg. Vanuit noordoostelijke richting is de beoogde locatie goed bereikbaar via de Quirijnstokstraat/Rugdijk.

Op de beoogde locatie is tevens heropening van een modern tuincentrum voorzien. De combinatie bouwmarkt/tuincentrum vormt een voor de klant aantrekkelijke onderlinge aanvulling. In het buitenland genoot de combinatie lange tijd meer bekendheid dan in Nederland. Met de komst van formules als Hornbach, Praxis Mega + Tuin, met beide functies onder één dak, is daar verandering in gekomen. In het verlengde hiervan zijn clusters met zowel bouwmarkt als tuincentrum, zoals o.a. in Venlo, Groningen en Roermond, succesvol. Met de aanwezigheid van een modern tuincentrum is de attractie van de locatie groter dan in een situatie waarin GAMMA alleen op de locatie zit.

Binnen Tilburg is momenteel geen betere locatie beschikbaar. Tilburg kent anno 2016 een leegstand van 178 panden. In Tilburg staan op locaties die zowel vanuit Tilburg als de aangrenzende regio goed bereikbaar zijn echter geen panden leeg die geschikt zijn om de gewenste combinatie van bouwmarkt en tuincentrum te kunnen huisvesten.



2. Marktmogelijkheden en effecten

Aanbod en functioneren bouwmarkten Tilburg

Als uitgangspunt wordt genomen de DHZ-branche zoals gedefinieerd door het internationale marktbureau GfK. Deze definitie omvat bouwmarkten, verf- en behangspeciaalzaken en overige doe-het-zelfwinkels (breedpakket en ijzerwaren). Winkels in louter bouwmaterialen, tegels, sauna's, zwembaden, deuren, kozijnen, sanitair en hout, alsmede *pure web players* vallen buiten deze definitie. GfK is een internationaal toonaangevend marktbureau. Dit bureau ontvangt omzetcijfers direct uit de kassasystemen van de grote bouwmarktformules in Nederland, waaronder Hornbach, GAMMA, Praxis, KARWEI en Formido.

De gemeente Tilburg telt momenteel acht bouwmarkten.

In het westen van Tilburg bevinden zich dicht bij elkaar, maar niet optimaal geclusterd, Hornbach (ca. 14.000 m² wvo), Praxis (ca. 3.300 m² wvo) en KARWEI (3.200 m² wvo). De overige bouwmarkten in Tilburg zijn veel kleiner. Hoewel dit gebied, met name door de omvang van Hornbach, een zekere functie voor de hele stad vervult, ligt in deze functie een nadruk op het westelijk deel van Tilburg, waarbij de Ringbaan-West als scheidslijn fungeert.

KARWEI Tilburg-Noord ligt solitair op een geïsoleerde locatie in het noordoosten van de stad. Deze bouwmarkt meet 1.785 m² wvo. De bouwmarkt is door zijn specifieke ligging en de slechte bereikbaarheid te sterk aangewezen op zijn directe omgeving. Vanuit de gebieden ten zuiden van het kanaal, en vanuit de kernen buiten Tilburg doet men hier niet voldoende aankopen. In 2013 is de bouwmarkt met 1.845 m² wvo verkleind.

In het oosten is Praxis (Lovense Kanaaldijk) gevestigd. Deze bouwmarkt is verouderd, en naar huidige maatstaven klein (ca. 2.600 m² wvo). De parkeersituatie is matig.

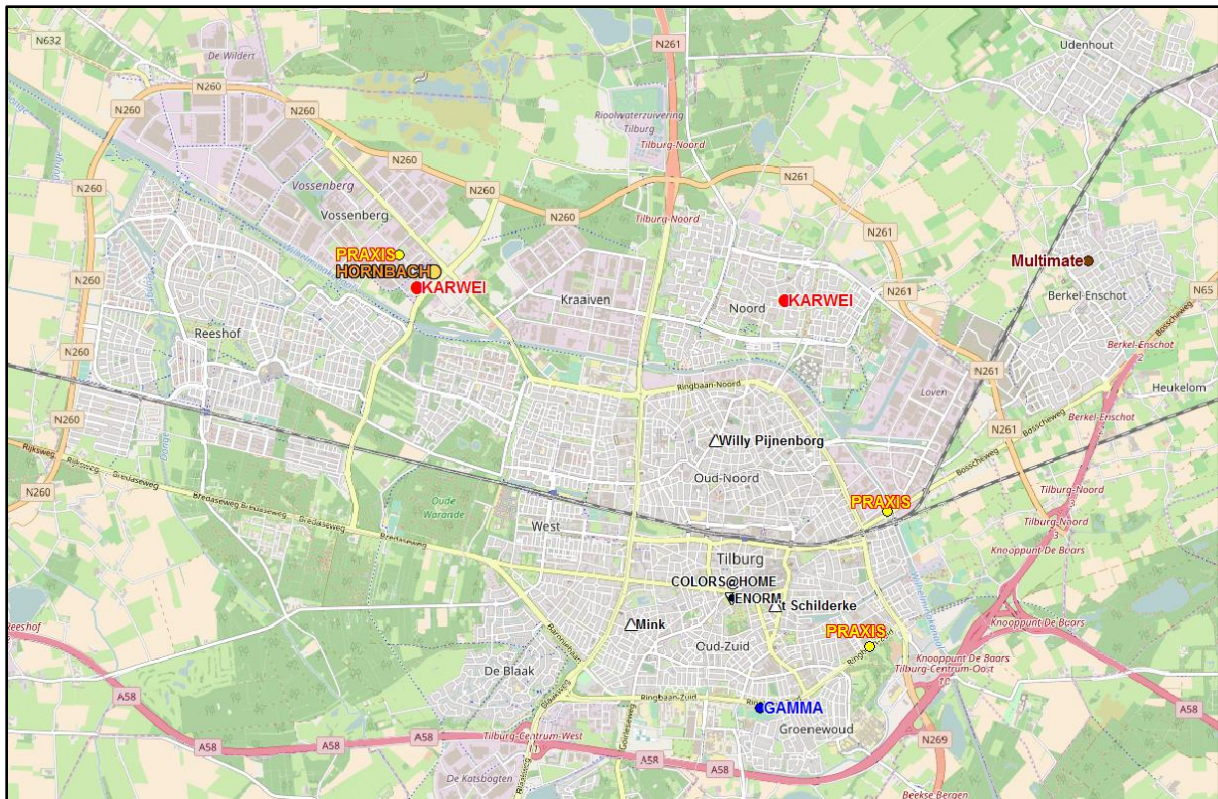
In het zuiden van de stad zijn GAMMA (1.750 m² wvo) en Praxis (ca. 1.900 m² wvo) gevestigd, beide aan de Ringbaan-Zuid, echter op enige afstand van elkaar. Er is sprake van een gedateerd PDV-winkelgebied. Beide bouwmarkten zijn verouderd, en naar huidige maatstaven zeer klein.

Berkel-Enschot beschikt over een Multimate met een omvang van 1.400 m² wvo. Dit is de kleinste bouwmarkt in de gemeente, met een oppervlak dat nog niet de helft van de gemiddelde bouwmarkt omvat. Dit betekent er slechts een relatief beperkt assortiment kan worden gevoerd.

De vorig jaar gesloten GAMMA Tilburg-Oost had een wvo van 2.020 m². Deze bouwmarkt was zeer sterk verouderd, en qua omvang en beleving onvoldoende toegesneden op de toekomst. Achterliggend idee bij de sluiting was om een toekomstige heropening van GAMMA op de beoogde locatie mogelijk te maken. Handhaving zou hebben betekend dat de oude en de beoogde GAMMA door de beperkte afstand in elkaars vaarwater zouden zitten.

In 2016 had de gemiddelde bouwmarkt een omvang van 3.200 m² wvo. In Tilburg zijn alleen in het westen bouwmarkten met een moderne omvang aanwezig. Het grootste deel van de bouwmarkten in Tilburg, qua inwoners de zesde gemeente van Nederland, is klein tot zeer klein, en veelal verouderd. Een groot deel van de inwoners wordt nu met het huidige bouwmarktaanbod niet adequaat bediend.

Het aantal kleinschalige winkels in de gemeente Tilburg bedraagt vijf. Hiervan is Enorm (ca. 900 m² wvo) veruit de grootste. Het totale wvo van deze aanbieders is relatief beperkt.



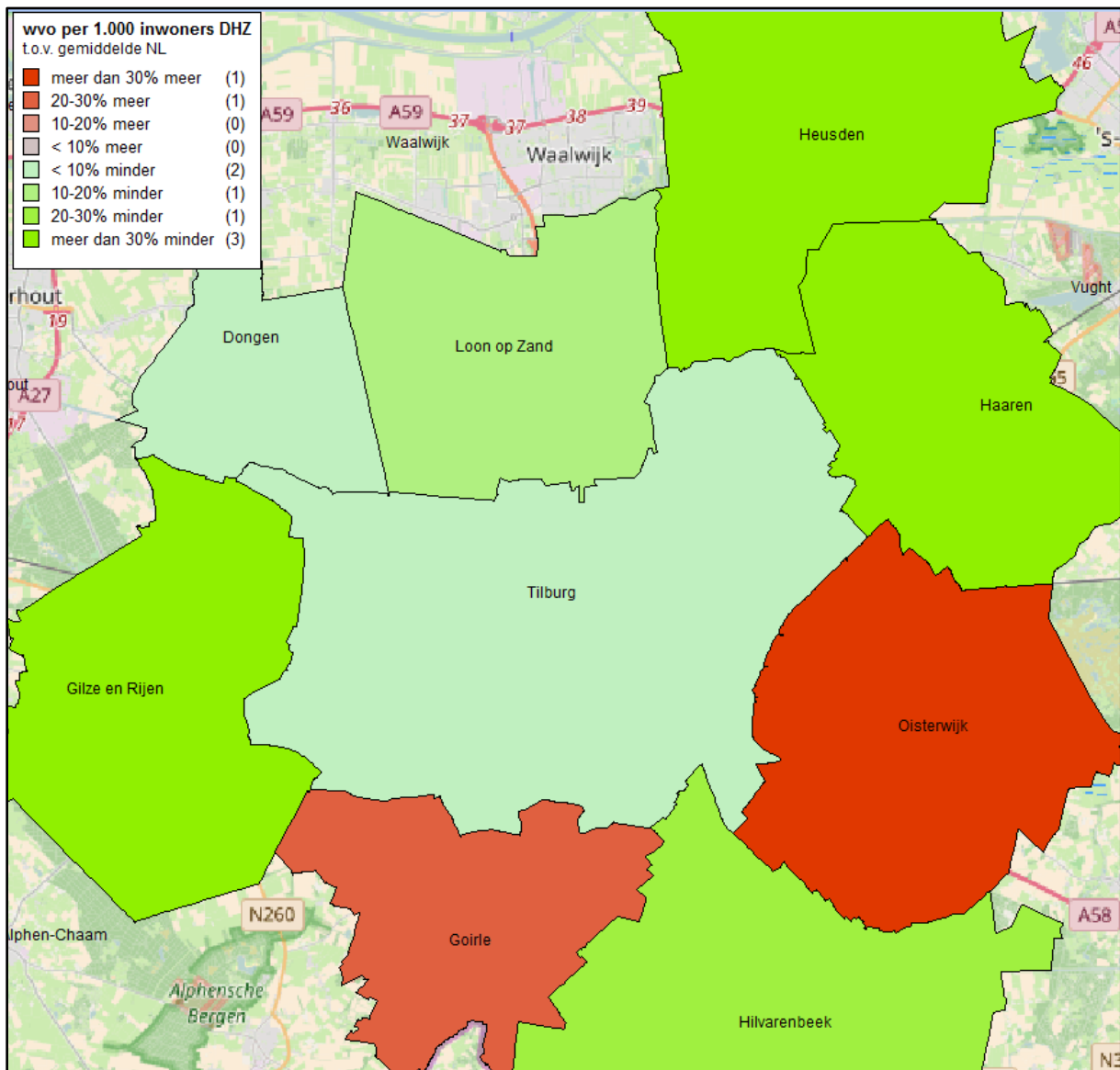
Huidig DHZ-aanbod gemeente Tilburg

Huidig DHZ-aanbod gemeente Tilburg

Kern	Type	Formule	Shop	VVO m2
TILBURG	BOUWMARKT	KARWEI	KARWEI Tilburg-Noord	1.785
TILBURG	BOUWMARKT	PRAXIS	Praxis Tilburg Lovense Kanaaldijk	2.634
TILBURG	BOUWMARKT	PRAXIS	Praxis Tilburg Ringbaan Zuid	1.910
TILBURG	BOUWMARKT	GAMMA	GAMMA Tilburg-Zuid	1.750
TILBURG	VERF/BEHANG	ZELFSTANDIG	Verf/Behang Mink	139
TILBURG	OVERIG DHZ	ENORM	CVT /Enorm Van Tilburg Interieur	920
TILBURG	VERF/BEHANG	COLORS@HOME	Colors@Home Koppelmans	220
TILBURG	VERF/BEHANG	ZELFSTANDIG	Verf/Behang 't Schilderke	50
TILBURG	VERF/BEHANG	ZELFSTANDIG	Verf/Behang Willy Pijnenborg	115
TILBURG	BOUWMARKT	Hornbach	Hornbach Tilburg	14.179
TILBURG	BOUWMARKT	KARWEI	KARWEI Tilburg-Reeshof	3.175
TILBURG	BOUWMARKT	PRAXIS	Praxis Tilburg Reeshof	3.331
BERKEL-ENSCHOT	BOUWMARKT	MULTIMATE	Multimate Berkel-Enschot	1.400
Totaal				31.608

Het totale wvo van de doe-het-zelfbranche in Tilburg bedraagt ruim 31.000 m². Per 1.000 inwoners ligt het wvo van winkels in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Tilburg daarmee praktisch op het landelijk gemiddelde van 148 m². In gemeenten met een centrumfunctie is de toevloeiing doorgaans hoger dan de afvloeiing, waardoor dergelijke gemeenten normaal gesproken over meer dan gemiddeld wvo per 1.000 inwoners beschikken.

In de gemeenten die aan Tilburg grenzen, blijft het wvo van de doe-het-zelfbranche per 1.000 inwoners ruim achter bij het landelijk gemiddelde. Dit bedraagt per saldo 119 m², 19% onder het landelijk gemiddelde niveau. Alleen Oisterwijk en Goirle beschikken per 1.000 inwoners over een bovengemiddelde hoeveelheid wvo in de doe-het-zelfbranche. In de overige aangrenzende gemeenten is per 1.000 inwoners de hoeveelheid wvo in de doe-het-zelfbranche lager dan gemiddeld. Deze invulling betekent dat er kwantitatief sprake is van een regionale behoefte.



Van de zes bouwmarkten in de omliggende gemeenten heeft alleen Praxis Oisterwijk (3.000 m² wvo) een omvang die in de buurt komt van een landelijk gemiddelde bouwmarkt omvang. De overige bouwmarkten (Formido Rijen, KARWEI Dongen, Praxis Drunen, KARWEI Goirle en KARWEI Oisterwijk) zijn alle duidelijk kleiner tot veel kleiner dan gemiddeld. Deze kunnen daarmee de klant qua assortiment minder dan gemiddeld bedienen.

Met de verkleining van KARWEI Tilburg-Noord en de sluiting van GAMMA Tilburg-Oost is door Intergamma 3.885 m² wvo uit de markt gehaald. Dit is meer dan het wvo van de beoogde nieuwe GAMMA.

Marktmogelijkheden

In de gemeente Tilburg is gegeven het huidige aanbod, inclusief de bestaande KARWEI Tilburg-Noord een uitbreidingsruimte van circa 3.600 m² wvo aan te geven. Na sluiting van KARWEI Tilburg-Noord neemt de totale ruimte toe tot ruim 5.300 m² wvo. De gevraagde 3.000 m² wvo voor de beoogde locatie valt ruimschoots binnen deze marge. Na realisatie van de beoogde GAMMA bestaat er nog altijd een ruimte van ruim 2.300 m² wvo.

Effecten detailhandelsstructuur

Gelet op de beperkte omvang en de veroudering van een groot deel van het bouwmarktaanbod in Tilburg, betekent opening van een moderne GAMMA van 3.000 m² wvo op de beoogde locatie een kwalitatieve versterking van het bouwmarktaanbod in Tilburg. Omdat Tilburg momenteel niet over een moderne GAMMA van voldoende omvang beschikt, draagt opening van een GAMMA op de beoogde locatie tevens bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument.

Opening van een GAMMA op de beoogde locatie zal niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur. Er blijft ruimte aanwezig in de markt. Oude meters (van KARWEI Tilburg-Noord en van GAMMA Tilburg-Oost) worden bovendien vervangen door nieuwe meters, waarbij opgemerkt dat de voor de beoogde locatie gevraagde 3.000 m² wvo ruim 20% minder is dan het totaal van de bestaande KARWEI in Tilburg-Noord en de voormalige GAMMA in Tilburg-Oost à 3.795 m². Hierin is zelfs de verkleining van KARWEI Tilburg-Noord in 2013 buiten beschouwing gelaten. Destijds is de bouwmarkt met 1.865 m² wvo verkleind. Indien dit verschil aan vierkante meters wordt meegeteld, heeft de beoogde nieuwe GAMMA een wvo dat niet meer dan ongeveer de helft bedraagt van het oude wvo van KARWEI Tilburg-Noord en de voormalige GAMMA Tilburg-Oost. Per saldo betekent dit een forse afname van het aantal m² wvo.

Het begrip duurzame ontwrichting heeft betrekking op de effecten op de structuur in zijn totaliteit, het geheel van de winkelveorzieningen. Een verslechterde concurrentiepositie voor individuele winkels betekent in beginsel dus nog geen duurzame ontwrichting, en wordt niet gezien als ruimtelijk relevant argument. Eerst indien het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een initiatief een onevenredige aantasting van de distributieve voorzieningen tot gevolg heeft, is er sprake van duurzame ontwrichting. In dat geval zal er sprake moeten zijn van een onaanvaardbare afname van de in een verzorgingsgebied aanwezige variatie in het aanbod van een bepaalde branche. Essentieel is dat de consument moet blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand.

Van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenaanbod in Tilburg zal evenwel geen sprake zijn. Tilburg biedt kwantitatief voldoende ruimte om de beoogde GAMMA te faciliteren. Bovendien blijft het aantal winkels gelijk aan nu, en neemt de ruimte voor andere doe-het-zelfwinkels bij opening van een GAMMA op de beoogde locatie niet af ten opzichte van de oude situatie voor sluiting van GAMMA Tilburg-Oost. Integendeel: het aantal m² wvo in de beoogde nieuwe situatie is kleiner dan in de oude situatie. Concurrenten kunnen dus profiteren van de afname van het aantal m² wvo in de doe-het-zelfbranche. Mocht de concurrentiepositie van individuele concurrenten desondanks toch verminderen, dan liggen daar kwalitatieve factoren aan ten grondslag. Met opening van de beoogde GAMMA wordt een moderniseringsslag gemaakt. Als consumenten ervoor kiezen om te winkelen bij de beoogde nieuwe GAMMA in plaats van bij andere bouwmarkten, dan is de beoogde GAMMA kennelijk een aanwinst voor de structuur.

Regionaal zullen de effecten beperkt zijn, aangezien nu zowel in Tilburg als in omliggende gemeenten sprake is van een aanbod dat achter blijft bij de vraag. Bovendien geldt ook hiervoor dat er effectief geen vierkante meters worden toegevoegd ten opzichte van de oude situatie.

De plannen passen binnen de actuele trends en ontwikkelingen in de sector. Toevoeging van een moderne bouwmarkt in dit deel van de gemeente draagt bij aan dynamiek en vernieuwing in de branche.

3. Trends en ontwikkelingen in de Doe-Het-Zelfbranche

Uit verschillende rapportages van onderzoeksbureaus als BSP en BRO, alsmede aan brancheschetsen van Rabobank en ABN-Amro kunnen de volgende relevante trends en ontwikkelingen worden gedestilleerd.

- De economische crisis laat zijn sporen nog altijd stevig na in de doe-het-zelfbranche. Ten opzichte van 2007 liggen de verkoopvolumes van de bouwmarkten in 2016 nog altijd een kwart lager. In 2016 was voor het eerst sinds het uitbreken van de crisis weer sprake van een substantiële groei, met circa 5%. ABN-Amro verwacht voor 2017 een groei van 5% van transacties in de woningmarkt, met groei voor bouwmarkten tot gevolg, zij het in een lager tempo dan in 2016.
- Jongere generaties hebben minder affiniteit met klussen. Oudere generaties hebben juist wel affiniteit met klussen. Senioren hebben echter minder koopdrang; ze hoeven interieur niet zo nodig meer te vervangen. Een gevolg is dat de tijd die een consument gemiddeld aan klussen besteedt, afneemt.
- De consument heeft na een verhuisbeweging minder geld over om te besteden aan een verbouwing. Sinds 2012 kan de consument nog maximaal 106% van de waarde van een woning financieren bij het sluiten van een hypotheek. Elk jaar wordt dit met een procentpunt verlaagd, totdat deze in 2018 de 100% bereikt. Een eventuele verbouwing moet de consument dan geheel uit eigen zak betalen.
- De consument heeft een toenemende behoefte aan advies, gemak, service en beleving. De vraag naar domotica, gebruiksvriendelijke en drempelverlagende producten en services neemt toe (eenpersoonshuishoudens, 50-plussers, vrouwen).
- Er is sprake van een toenemende branchevervaging, concurrentie van en met woonzaken, tuincentra, online aanbieders, en formules als Action, Hema, POCO, en zelfs supermarkten.
- De trend 'van bezit naar gebruik' is in opkomst. Leenplatform Peerby Go speelt in op deze deeleconomie, waarbij consumenten spullen verhuren aan elkaar. In 2016 gebruikte 20% van Nederlanders een deelplatform. In 2013 was dit nog maar 6%.
- Het aantal grootschalige of hyperbouwmarkten neemt landelijk toe. Grootschalige bouwmarkten variëren in oppervlak van ca. 10.000 m² tot ca. 20.000 m² winkelvloeroppervlak. Tilburg was in deze trend een voorloper, en beschikt met Hornbach al over een grootschalige bouwmarkt. De ruimtelijke effecten van de toevoeging van nieuwe grootschalige bouwmarkten zijn in het algemeen groot. Dit resulteert o.a. in sluitingen (zoals onlangs in Sittard, waar Formido de deuren moest sluiten na opening van Hornbach Geleen) en onvoldoende ruimte bij overblijvende bouwmarkten om nog voldoende te kunnen investeren in noodzakelijke vernieuwing.
- Internetwinkelen neemt toe in belang. Het percentage Nederlanders dat ooit een aankoop via internet heeft gedaan is gegroeid van ongeveer 45% in 2005 naar ruim 70% in 2016. Het online aanbod in doe-het-zelfartikelen is de laatste jaren (flink) uitgebreid, ook door branchevreemde

aanbieders. Een van de grootste Nederlandse webwinkels Bol.com heeft in 2013 het assortiment uitgebreid met doe-het-zelf (momenteel 150.000 artikelen), tuin (momenteel 50.000 artikelen) en wonen (momenteel 450.000 artikelen). De 'fysieke' retailers zitten echter niet stil. Ook zij hebben internet ontdekt en integreren dat in hun bedrijfsvoering (omnichannel retailing).

- Omnichannel retailing wordt vanzelfsprekend, ook voor doe-het-zelfzaken. Bij omnichannel retailing gaan offline en online aanwezigheid naadloos in elkaar over. De consument beslist zelf via welk kanaal hij zich oriënteert en aankoopt. De bouwmarkt moet een inhaalslag maken op het gebied van online retailen. Alle grote aanbieders investeren fors in hun omnichannel aanpak.
- Bouwmarkten maken een kwaliteitsslag. De traditionele winkels veranderen van karakter: van plaatsen waar het tonen en de transactie van goederen centraal stond naar plaatsen van beleving en 'experience'. GAMMA speelt hierop in door o.a. creatie van verschillende kluswerelden in de bouwmarkt, en extra aandacht voor assortiment gericht op senioren en slim wonen (domotica).
- Bouwmarkten gaan zich meer profileren. De formule KARWEI is zich bijvoorbeeld meer gaan richten op vrouwelijke consumenten en decoratieve artikelen. GAMMA is juist een constructieve formule; in het nieuwe concept is dit profiel versterkt, en is daar bovendien een nadruk op trends als omnichannel winkelen en slim wonen aan toegevoegd. GAMMA en Praxis zijn daarnaast gestart met kleinschalige winkels in de drie grote steden. Een formule als Hornbach richt zich ook op levering aan bedrijven en kleine zelfstandigen.

De conclusie is evident. Zoals Rabobank stelt: Het speelveld voor de verschillende spelers in de DHZ-markt verandert fundamenteel. Formules dienen zich te onderscheiden, met afstemming van vestiging en assortiment op de doelgroep. Kleinere winkellocaties en locaties die te weinig onderscheidend zijn, zullen steeds minder in staat zijn om aan het hoge verwachtingspatroon van de consument te voldoen. Voor de KARWEI in Tilburg-Noord is relocatie en herprofilering (als GAMMA conform het nieuwste concept) noodzakelijk om aan de verwachting en vraag van de hedendaagse consument te kunnen voldoen.

4. Draagvlak en functioneren gemeente Tilburg

Tilburg is de zesde stad van Nederland. Op 1 januari 2017 had de gemeente Tilburg 213.801 inwoners. Voor toekomstige bevolkingsgroei bestaan verschillende prognoses. Duidelijk is dat er groei wordt verwacht. De bevolkingsprognose van de Gemeente Tilburg voorziet in een groei van het aantal inwoners naar ruim 223.000 inwoners in 2025, en een doorgroei naar ruim 226.000 inwoners in 2030. Het CBS voorziet een grotere toename (ruim 237.000 inwoners in 2030), de Provincie Noord-Brabant voorziet 228.000 inwoners in 2030, waarbij het aantal 55-plussers toeneemt naar ca. 32%, tegen 28% in 2016.

Tilburg heeft een regionaal verzorgende functie en staat bovenaan de regionale hiërarchie. Tilburg heeft primair een functie voor de inwoners van de eigen gemeente, maar heeft daarnaast een functie voor de hele regio.

De aangrenzende omliggende gemeenten zijn goed voor ruim 196.000 inwoners (cijfers CBS). CBS en Provincie Noord-Brabant voorzien hier geen, respectievelijk nauwelijks groei voor de periode tot en met 2030.

Per saldo zijn Tilburg en aangrenzende gemeenten in 2016 goed voor ca. 410.000 inwoners.

Bevolking gemeente Tilburg, en prognose daarvan (Gemeente Tilburg)

	2016	2020	2025	2030
Tilburg	213.801	222.300	223.291	226.532

Bevolking aangrenzende gemeenten, en prognose daarvan (CBS)

	2016	2020	2025	2030
Dongen	25.509	25.800	26.100	26.200
Gilze en Rijen	26.220	26.800	26.700	26.700
Goirle	23.317	23.400	23.400	23.600
Haaren	13.912	13.600	13.500	13.300
Heusden	43.516	43.600	44.100	44.900
Hilvarenbeek	15.283	15.200	15.000	14.700
Loon op Zand	23.093	23.400	23.400	23.300
Oisterwijk	25.936	26.000	25.600	25.200
Totaal	196.786	197.800	197.800	197.900

Bestedingen

Gemiddeld is in de doe-het-zelfbranche in Nederland per inwoner exclusief BTW € 167 uitgegeven (op basis van totale bestedingen conform GfK, aantal inwoners conform CBS).

In de gemeente Tilburg ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner met € 14.000 7% onder het landelijk gemiddelde niveau van € 15.100. De inkomenselasticiteit van niet-dagelijkse artikelen is 0,5, wat betekent dat van iedere 1% meer/minder inkomen de bestedingen in 0,5% hoger/lager zijn. Voor de analyse wordt daarom de gemiddelde besteding per inwoner van de gemeente Tilburg met 3,5% naar beneden bijgesteld naar € 161.

Inwoners van de gemeente Tilburg besteden daarmee jaarlijks € 34,4 miljoen in de doe-het-zelfbranche.

Hoewel de bevolking de komende jaren toeneemt, en de economie zich nu goed ontwikkelt, mag er niet van uit worden gegaan dat de bestedingen van de bevolking in de doe-het-zelfbranche ook zullen toenemen. Een toenemende concurrentie via andere kanalen (internet, branchevervaging, deeleconomie) maken een dergelijke premisse te voorbarig.

In de aangrenzende gemeenten bedraagt het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner per saldo € 15.500, dit is bijna 3% boven het landelijk gemiddelde niveau van € 15.100. De gemiddelde besteding per inwoner van de gemeente Tilburg met 1,3% naar boven bijgesteld naar € 169. Inwoners van de aangrenzende gemeenten besteden daarmee jaarlijks € 33,2 miljoen in de doe-het-zelfbranche.

Koopkrachtbinding

Pintransactiegegevens van de Rabobank (2014) duiden er voor de niet-dagelijkse sector in de gemeente Tilburg op dat een binding van 74% van de totale bestedingen door eigen inwoners in de eigen gemeente terechtkomt, en dat 25% van de totale bestedingen in de gemeente Tilburg van buiten de gemeente komt¹.

Koopstromenonderzoek uit 2007 duidt erop dat in het segment DHZ en Tuin slechts 5% van de totale bestedingen in de gemeente Tilburg van buiten de gemeente komt². Op basis van de klantenherkomstonderzoeken die Intergamma jaarlijks bij alle GAMMA- en KARWEI-bouwmarkten uitvoert, alsmede gelet op de regionale positie van Tilburg, en de aanwezigheid van de hyperbouwmarkt Hornbach, achten wij een dergelijk (laag) percentage niet realistisch. Onze inschatting van de toevloeiing komt overeen met het percentage dat door Rabobank is aangegeven voor het totaal aan niet-dagelijkse artikelen: circa 25%.

Op basis van onze klantenherkomstonderzoeken, de functie en het aanbod van Tilburg, en op basis van het beeld bij vergelijkbare grote gemeenten, schatten wij de binding van bestedingen door inwoners van de gemeente Tilburg echter hoger in dan het percentage dat Rabobank aangeeft voor het totaal aan niet-dagelijkse artikelen. Wij gaan voor de doe-het-zelfbranche uit van een haalbare binding van 85 à 90%.

¹ Bron: Regionale detailhandelsfoto Hart van Brabant 2017 (BRO).

² Midden-Brabant Koopstromenonderzoek 2007 (BRO).

Marktruimte

Op basis van voorgaande is gegeven de huidige aanbodsituatie in Tilburg een distributieve marktruimte aan te geven van 3.600 m² wvo. Aangezien met opening van de beoogde GAMMA de bestaande KARWEI in Tilburg-Noord uit de markt wordt genomen, bedraagt de reële uitbreidingsruimte ruim 5.300 m² wvo. De gevraagde 3.000 m² wvo is minder dan de totaal aanwezige marktruimte. Er resteert een ruimte van circa 2.300 m² wvo.

Het totale wvo van de door Intergamma gevoerde formules is met de beoogde nieuwe ontwikkeling ruim 2.600 m² minder dan in de oude situatie met een grotere KARWEI en de GAMMA in Tilburg-Oost.

Marktruimteberekening	2016
Inwoners gemeente Tilburg	213.801
Besteding per inwoner NL 2016 DHZ-branche	161
Totale bestedingen inwoners Tilburg € mln	34,4
Binding %	87,5%
besteed door Tilburgers binnen eigen gemeente € mln	30,1
Toevloeiing % totale omzet	25%
Totale omzet in Tilburg € mln	40,1
wvo DHZ gemeente Tilburg m2	31.608
winkelomzet per m2 VVO (GfK)	1.140
Omzetclaim DHZ gemeente Tilburg € mln	36,0
Omzetruimte € mln	4,1
Ruimte m2 wvo, huidige aanbodstructuur	3.602
Huidige omvang KARWEI Tilburg-Noord	1.785
ruimte m2 wvo na exit huidige meters KARWEI Tilburg-Noord	5.387
gevraagde ruimte m2	3.000
resterende ruimte m2	2.387

	wvo m2
Omvang beoogde nieuwe GAMMA	3.000
Afgelopen jaren uit de markt gehaald	
verkleining KARWEI Tilburg-Noord	1.865
sluiting GAMMA Tilburg-Oost	2.020
<u>Totaal</u>	<u>3.885</u>
Uit de markt na opening beoogde GAMMA	
sluiting KARWEI Tilburg-Noord	1.785
Totaal uit de markt	5.670
Totale afname bouwmarktoppervlak Intergamma	2.670

5. Conclusie

Opening van een nieuwe GAMMA op de beoogde locatie draagt bij aan vernieuwing en verbetering van de winkelstructuur in Tilburg. Tilburg biedt voldoende marktruimte om de gevraagde vierkante meters te faciliteren. Het aantal bouwmarkten blijft gelijk aan de huidige situatie. Na opening van de beoogde GAMMA resteert geringe ruimte in de markt. De gevraagde extra vierkante meters zijn veel minder dan het wvo dat nu al uit de markt is gehaald door sluiting van GAMMA Tilburg-Oost en verkleining van KARWEI Tilburg-Noord. Van een ontwrichting van de bestaande structuur zal geen sprake zijn.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 0651256040

www.anteagroup.nl

Copyright © 2017

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.