

Notitie : **Tilburg, Onderbouwing
afhaalcentrum Hornbach**

Datum : 20 maart 2019

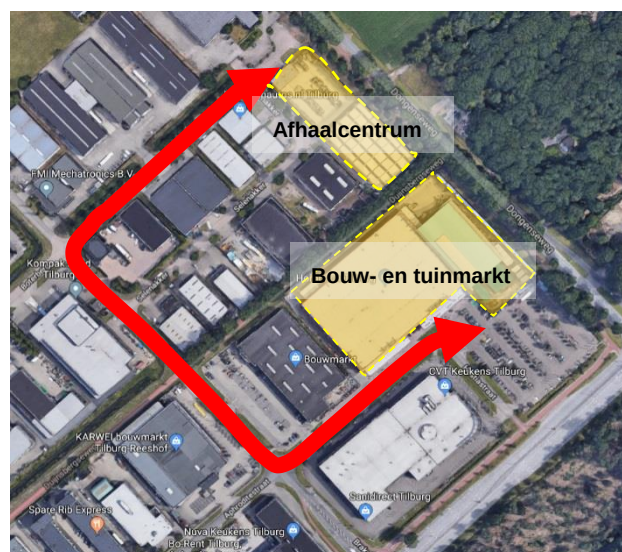
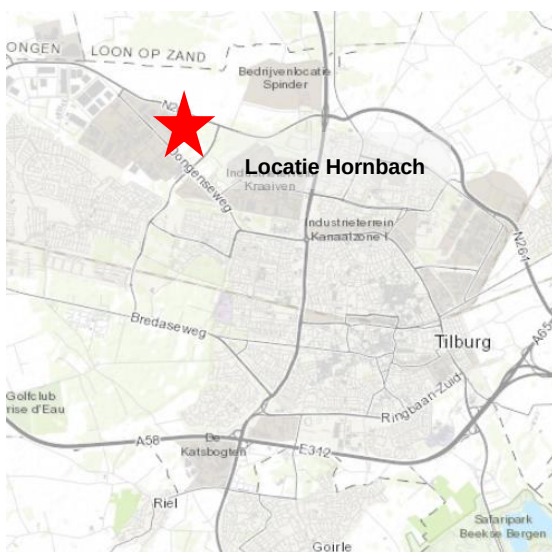
Opdrachtgever : Hornbach

Projectnummer : P00550

Opgesteld door : Geert Welten

A. Inleiding

Grootschalige bouw- en tuinmarkt Hornbach is sinds 1999 aanwezig in Tilburg. De winkel bestaat uit een bouwmarkt, een tuincentrum en een drive-in. De drive-in is in tegenstelling tot vele andere Hornbachvestigingen in Nederland niet op hetzelfde perceel als de bouwmarkt en het tuincentrum gevestigd, maar het bevindt zich aan de achterzijde met een separate entree. De reden hiervoor is dat de bouwmarkt onvoldoende groot was om de meest ideale situatie voor de bezoeker te creëren, namelijk de drive-in direct naast de bouwmarkt, vergelijkbaar met andere Hornbachvestigingen. In de praktijk betekent dit dat de bezoeker de auto moet pakken en via het bedrijventerrein naar de drive-in moet rijden om de meer volumineuze artikelen af te halen (zie navolgende figuur). De bezoeker kan niet zelfstandig producten uitzoeken en/of betalen in de drive in. Bezoekers moeten dus eerst de producten uitzoeken en betalen in de bouw- en tuinmarkt en de producten vervolgens in de drive-in ophalen. Met name dit laatste levert voor de bezoeker in de praktijk veel frustratie op en zorgt bovendien voor onnodige verkeersbewegingen op het bedrijventerrein. Hornbach is voornemens de drive-in van de Hornbach in Tilburg, conform het gebruik van de drive-ins bij andere vestigingen van Hornbach, te kunnen gebruiken op een wijze dat het voor de bezoekers is toegestaan ter plaatse producten uit te zoeken en af te rekenen.



Het vigerende bestemmingsplan staat 'zelfstandige' detailhandel ter plaatse van de drive-in niet toe. Omdat het initiatief kan worden opgevat als een functiewijziging en daarmee mogelijk ook als nieuwe stedelijke ontwikkeling, is het wenselijk deze ontwikkeling zekerheidshalve te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) (hierna: "ladder"). Per 1 juli 2017 luidt de tekst van de ladder 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."*

BRO is gevraagd het initiatief te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het resultaat van deze toetsing is vastgelegd in deze notitie.

B. Effecten

De wens om te voorzien in de mogelijkheid om ook producten uit te zoeken en af te rekenen in de drive-in van de Hornbach-vestiging aan Hestiastraat 1 in Tilburg is primair bedoeld om de frustratie bij de bezoekers aan Hornbach weg te nemen. De drive-in is integraal onderdeel van het Hornbach-concept en zal als gevolg daarvan feitelijk niet worden gewijzigd. Hoewel de drive-in momenteel bestemd is voor 'opslag' en daardoor zelfstandige detailhandel niet mogelijk is, zal de aard van de locatie en het bezoek-motief van de bezoekers met de toevoeging van kassa's niet veranderen. De drive-in wordt door de bezoekers vooral bezocht voor de meer volumineuze artikelen (en voor de online bestellingen) die direct in de aanhanger of bus kunnen worden geladen, zoals:

- bouwhout;
- dakbedekking;
- isolatie;
- mortels;
- binnen afbouw;
- sierbestrating;
- muurstenen;
- ruwbouw.

In de praktijk zijn het overwegend de particuliere consumenten die de artikelen selecteren in de bouw- en tuinmarkt, daar ook betalen en de artikelen vervolgens afhalen bij de drive-in. Het zijn vooral de zakelijke klanten die de producten direct afhalen in de drive-in, omdat deze veelal meer bekend zijn met het assortiment van de drive-in, meer behoefte hebben aan de meer volumineuze materialen en/of grotere hoeveelheden aanschaffen. Deze zakelijke bezoekers moeten echter momenteel eerst naar de bouw- en tuinmarkt rijden om daar af te rekenen. Dit is bij de beoogde gebruikswijziging van de drive-in niet meer nodig. Kortom, het assortiment en ook de klanten zullen niet veranderen als gevolg van deze wijziging; het zal primair gemak opleveren voor de (zakelijke) klant. Dit betekent concreet het volgende ten aanzien van de ruimtelijk relevante aspecten:

- **Effecten detailhandelsstructuur:** aangezien het assortiment niet wordt gewijzigd, zal er ook geen sprake zijn van een toenemende concurrentie met andere zaken in Tilburg en omgeving. Het concept en het assortiment van de drive-in is genoegzaam bekend bij de bezoekers. Door het bieden van de mogelijkheid om producten uit te kunnen zoeken en af te rekenen in de drive-in wordt de service aan de klanten verbeterd. Het assortiment blijft echter gelijk, waardoor als gevolg van deze ontwikkeling het karakter van de drive-in niet wezenlijk wijzigt. Om deze redenen zullen er geen extra bezoekers

worden aangetrokken, waardoor andere bouwmarkten geen effecten zullen ondervinden van de beoogde wijziging. Er zal dan ook geen sprake zijn van negatieve effecten op de detailhandelsstructuur.

- **Effecten verkeer en parkeren:** Als gevolg van het mogelijk maken van het uitzoeken en/of betalen van producten in de drive-in kunnen onnodige verkeersbewegingen worden beperkt, aangezien men niet meer heen en weer hoeft te rijden. Dit is positief ten aanzien van de verkeersbewegingen op het algehele bedrijventerrein. Een ander belangrijk positief effect is de ontlasting van de parkeerdruk voor de bouw- en tuinmarkt, want door het mogelijk maken van het uitzoeken en/of betalen van producten in de drive-in kan worden voorkomen dat bezoekers van de drive-in – met vaak aanhangers en busjes – de parkeerplaatsen bezet houden die voor de bezoekers van de bouw- en tuinmarkt bedoeld zijn. Daarnaast wordt de in- en uitrit bij Hornbach ontlast van verkeer. Per saldo zijn de effecten als gevolg van het toevoegen van kassa's in de drive-in op verkeer en parkeren daardoor positief.
- **Effecten consumentenverzorging:** zoals eerder aangegeven, wordt als gevolg van het mogelijk maken van het uitzoeken en/of betalen van producten in de drive-in primair ongemak voor de bezoeker weggenomen. Het mogelijk maken van het uitzoeken en/of betalen van producten in de drive-in levert voor de bezoeker gemak, comfort en efficiëntie op. Hierdoor kan de Hornbachvestiging als geheel beter functioneren, wat ook positief is voor de bezoeker. Per saldo is het effect op de consumentenverzorging daardoor positief.

C. Beleidsstoets

In het vigerende PDV-beleid van de gemeente Tilburg *“Aanvullende Detailhandelsvisie: Perifere en Grootschalige Detailhandel (PDV/GDV)”* is de locatie Vossenbergh (waar Hornbach gevestigd is) aangewezen als PDV-concentratiegebied. De huidige Hornbachvestiging inclusief de drive-in maakt hier deel van uit. Over de locatie wordt in het beleid het volgende gezegd: *“Door de huidige omvang is Vossenbergh een zeer onderscheidende locatie waar met 3 verschillende bouwmarkt-formules een stevige basis ligt voor een onderscheidend cluster. Winkels in keukens en sanitair passen bij het ‘doe-het-zelf’ profiel van dit cluster en zijn voor wat betreft branchering een aanvulling voor deze locatie. Uitbreiding van oppervlakte is niet wenselijk, gelet op de eerder genoemde marktontwikkelingen.”* (p. 4). Aanvullend hierop wordt in het beleidskader de kwaliteit van de concentraties benadrukt. Er bestaat een ambitie om de kwaliteit van de concentraties verder te versterken. Het initiatief voldoet aan het vigerende beleid, omdat er geen sprake is van een toename van het oppervlak. Het is zelfs zo dat in de nieuwe bestemmingsregeling de detailhandelsbestemming van het parkeerterrein van de Hornbach-vestiging zal vervallen. Dus per saldo nemen de mogelijkheden voor detailhandel af. Het initiatief zorgt er verder voor dat de kwaliteit en uniciteit van de PDV-concentratie in kwalitatieve zin verder wordt versterkt.

In het verlengde van het beleid kan worden beargumenteerd dat de artikelen die centraal staan in de drive-in veelal in perifere detailhandel op bedrijventerreinen aanwezig zijn, aangezien het (zeer) volumieuze artikelen betreft. Het is noodzakelijk dat bezoekers deze artikelen direct vanuit het schap in de auto of aanhanger kunnen laden. Bovendien is in de drive-in voldoende ruimte nodig voor eventuele heftrucks en ander materieel.

D. Conclusies ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking

Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat het initiatief voorziet in een behoefte en er geen (onaanvaardbare) effecten te verwachten zijn. Het onderstaande is bij deze conclusie van belang.

- Het bieden van de mogelijkheid om producten uit te kunnen zoeken en af te rekenen in de drive-in van de Hornbach-vestiging aan Hestiastraat 1 in Tilburg draagt positief bij aan de consumentenverzorging, omdat gemak, efficiëntie en comfort wordt bereikt. Dit is vanuit trends en ontwikkelingen essentieel voor goed functionerende en moderne bouw- en tuinmarkten.
- Van onaanvaardbare effecten op de detailhandelsstructuur zal geen sprake zijn, omdat het assortiment en het oppervlak van de drive-in ongewijzigd blijft. Door de beoogde ontwikkeling wordt de service aan de klanten verbeterd, maar het maakt niet een zodanig groot verschil dat het karakter van de drive-in er wezenlijk door wijzigt. Dit betekent dat er ook geen extra bezoekers zullen worden aangetrokken, wat daardoor ook niet ten koste zal gaan van andere zaken.
- Met de beoogde ontwikkeling worden onnodige en onwenselijke verkeers- en parkeerbewegingen beperkt, omdat bezoekers in de nieuwe situatie niet meer eerst naar de bouw- en tuinmarkt hoeven te rijden om de producten uit te zoeken en te betalen om deze vervolgens in de drive-in af te halen.
- Het vigerende beleidskader van de gemeente Tilburg staat het beoogde initiatief van Hornbach niet in de weg. Het planinitiatief voorziet in een beleidsmatige behoefte om de kwaliteit van de bestaande toekomstbestendige PDV-concentraties te versterken. De Hornbachlocatie is onderdeel van de toekomstbestendige PDV-concentratie Vossenbergh. Een verdere kwalitatieve versterking als gevolg van het planinitiatief is daardoor beleidsmatig wenselijk. Van belang daarbij is ook dat in de nieuwe bestemmingsregeling de detailhandelsbestemming van het parkeerterrein van de Hornbach-vestiging zal vervallen.