

memo

Postbus 150, 3000 AD Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rboi.nl

Aan: Gemeente Alblasserdam

Onderwerp: Verkeer en parkeren uitbreiding Hornbach

Datum: 13 april 2012

Referte: drs. Hans van Riet/mr. S. Lamkadmi

De ontwikkeling

Op 24 april 2012 is door de gemeenteraad het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Werkgebied geagendeerd. Het raadsvoorstel is het huidige hoofdgebouw van Hornbach en het daaraan verbonden buitenterrein te bestemmen voor perifere detailhandelsdoeleinden.

Concreet gaat het om:

- Het hoofdgebouw met een oppervlakte van 9.938 m² bvo, waarvan circa 550 m² in gebruik is voor personeelsruimten en expeditie;
- De daaraan grenzende Groene Golf (bestaande bebouwing, onderdeel van het hoofdgebouw). Dit gebouw zal voor een groter deel als verkoopvloeroppervlak voor het tuincentrum in gebruik worden genomen. Het verkoopvloeroppervlak van de Groene Golf wordt uitgebreid met 1.000 m² bvo;
- Twee aan de Groene Golf grenzende buitenterreinen: een van 2.037 m² die in gebruik worden genomen als tuincentrum en een van 1.137 m² voor de verkoop van bouwmaterialen.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij de kengetallen van het CROW (publicatie 272 en www.verkeersgeneratie.nl). Voor de verkeersgeneratie van tuincentra wordt aangesloten bij de kengetallen voor middelgrote tuincentra gelegen in 'rest bebouwde kom'¹. Op basis van de kengetallen van het CROW bedraagt de verkeersgeneratie 13,8 mvt/etmaal per 100 m² bvo voor een gemiddelde weekdag. Uitgaande van een uitbreiding² met 4.174 m² bvo (1.000 + 2.037 + 1.137) leidt dit tot 576 mvt/etmaal.

De totale verkeersgeneratie van de uitbreiding omvat op werkdagen gemiddeld dus 576 mvt/etmaal. Op werkdagen bedraagt de verkeersgeneratie 564 mvt/etmaal. De zaterdag is het drukst met 1.209 mvt/etmaal. Om de verkeersafwikkeling te waarborgen geldt op de ontsluitende route naar de Edisonweg een parkeer- en stopverbod (behoudens zondagen). Zo wordt voorkomen dat geparkeerde voertuigen de verkeersafwikkeling belemmeren. Een toename van 576 mvt/etmaal op werkdagen leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen.

Op zaterdagen ligt de verkeersintensiteit op de ontsluitende wegen aanzienlijk lager als gevolg van het feit dat de bedrijvigheid op het bedrijventerrein Vinkenwaard beperkt is. Ook op zaterdagen is de verkeersafwikkeling voldoende gewaarborgd.

1 Rest bebouwde kom = buiten het centrum en de centrumschil.

2 De CROW kencijfers gaan uit van bvo metrages. Gegeven de NEN 2580 en de omvang van het bouwplan in 2005 moet er voor wat betreft de verkeersgeneratie van worden uitgegaan dat bij de vergunningverlening in 2005 rekening is gehouden met het gehele brutovloeroppervlak van 14.112 m². Er is geen sprake van een uitbreiding van dat bruto oppervlak van het bouwplan. In de berekening is niettemin zekerheidshalve uitgegaan van een fictieve uitbreiding ter grootte van de wijziging van bestaand brutovloeroppervlak (volgens de vergunning van 2005) in verkoopvloeroppervlak alsof dat oppervlak nieuw zou worden gerealiseerd. De fictieve toevoeging is dan 4.174 m².

Parkeren

Op grond van artikel 2.5.30 van de Bouwverordening Alblasserdam dient voor voldoende parkeerplaatsen te worden gezorgd, indien de aard en omvang van een gebouw daartoe aanleiding geeft. De gemeente Alblasserdam volgt in haar parkeerbeleid de richtlijnen van de ASVV. Ter beoordeling van de benodigde parkeervoorziening dient te worden aangesloten bij de parkeerkencijfers van het CROW. Op grond van de CROW publicatie "Parkeerkencijfers – Basis voor Parkeernormering" van september 2008 – geldt gegeven de regionale verzorgingsfunctie en de verstedelijking van het gebied voor een bouwmarkt/tuincentrum minimaal 2,2 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² (bvo). De Hornbach vestiging heeft een bvo van 14.112 m². Als het gehele bvo – ook dat van de gebruikswijzigingen van de Groene golf en de twee aan de Groene Golf grenzende buitenterreinen – wordt meegenomen in de toe te passen CROW-ASVV norm van 2008 zijn ter voldoening aan de eisen van art. 2.5.30 Bouwverordening minimaal 310 parkeerplaatsen nodig, en maximaal 381 parkeerplaatsen. In het bouwplan zijn 415 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het overaanbod is tot redelijke proportie beperkt, de norm wordt ruimschoots gehaald.

Conclusie

Verkeer en parkeren staat de ingebruikname van de terreinen niet in de weg.

Aan: Gemeente Alblasserdam

Onderwerp: Effect uitbreiding Hornbach op regionale detailhandelsstructuur

Datum: 12 april 2012

Referte: drs. G. Welten/mr. S. Lamkadmi

Aanleiding

Hornbach is voornemens de bestaande Hornbach-vestiging in Alblasserdam uit te breiden met de verkoop van tuinartikelen, à 3.037 m² bruto vloeroppervlak (bvo), en de verkoop van bouwmaterialen met een oppervlak van 1.137 m² bvo. Beide delen worden volledig ingezet voor verkoop, waardoor het bruto vloeroppervlak volledig wordt opgevat als winkelvloeroppervlak (wvo). De verkoop van tuinartikelen valt binnen de sector plant & dier en de verkoop van bouwmaterialen binnen de branche doe-het-zelf.

De provinciale regeling zoals verwoord in artikel 9 van de Verordening Ruimte houdt in dat voor uitbreidingen van het bestaande areaal perifere detailhandel met meer dan 1.000 m² bvo behoudens bepaalde uitzonderingsgevallen moet worden onderzocht of er sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau als gevolg van de betrokken uitbreiding. Ofschoon de uitbreiding van Hornbach lijkt te vallen onder de uitzondering van art. 9 lid 2 sub b van de verordening is het onderzoek naar het risico van duurzame ontwrichting toch uitgevoerd. Bij de vraagstelling is niet van belang of er overaanbod ontstaat/of concurrenten de deuren moeten sluiten, maar van doorslaggevend belang is juist of inwoners van een gebied op aanvaardbare afstand hun inkopen in de betreffende branche kunnen blijven doen.

Opzet

In deze memo wordt de vraag beantwoord of door de beoogde uitbreiding van Hornbach sprake is van duurzame ontwrichting van de voorzieningenstructuur.

Uit gegevens van Hornbach is bekend dat consumenten bereid zijn circa 15 tot 20 minuten te rijden voor het bezoek aan een vestiging van Hornbach – afhankelijk van de dichtheid aan bouwmarkten/tuincentra in de omgeving. Vanwege de relatief hoge dichtheid aan bouwmarkten en tuincentra in de Drechtsteden en Rotterdam is voor de ondergrens van de bandbreedte gekozen. Deze 15 autominuten komen grofweg overeen met een gebied met een straal van 15 kilometer. Het effect van de uitbreiding van Hornbach doet zich voor binnen dit gebied.

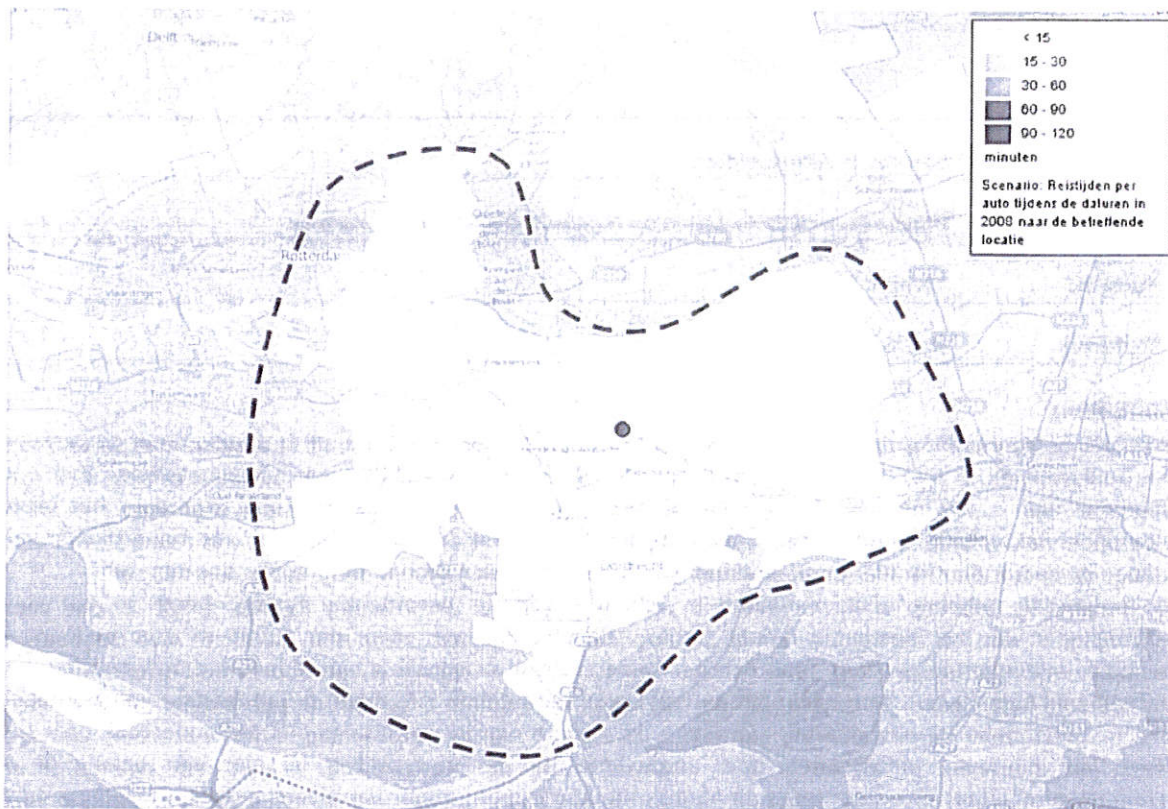
In het navolgende wordt onderzocht of de inwoners van dit 15-autominutengebied na uitbreiding van Hornbach nog steeds op aanvaardbare afstand over voldoende aanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf beschikken.

Analyse

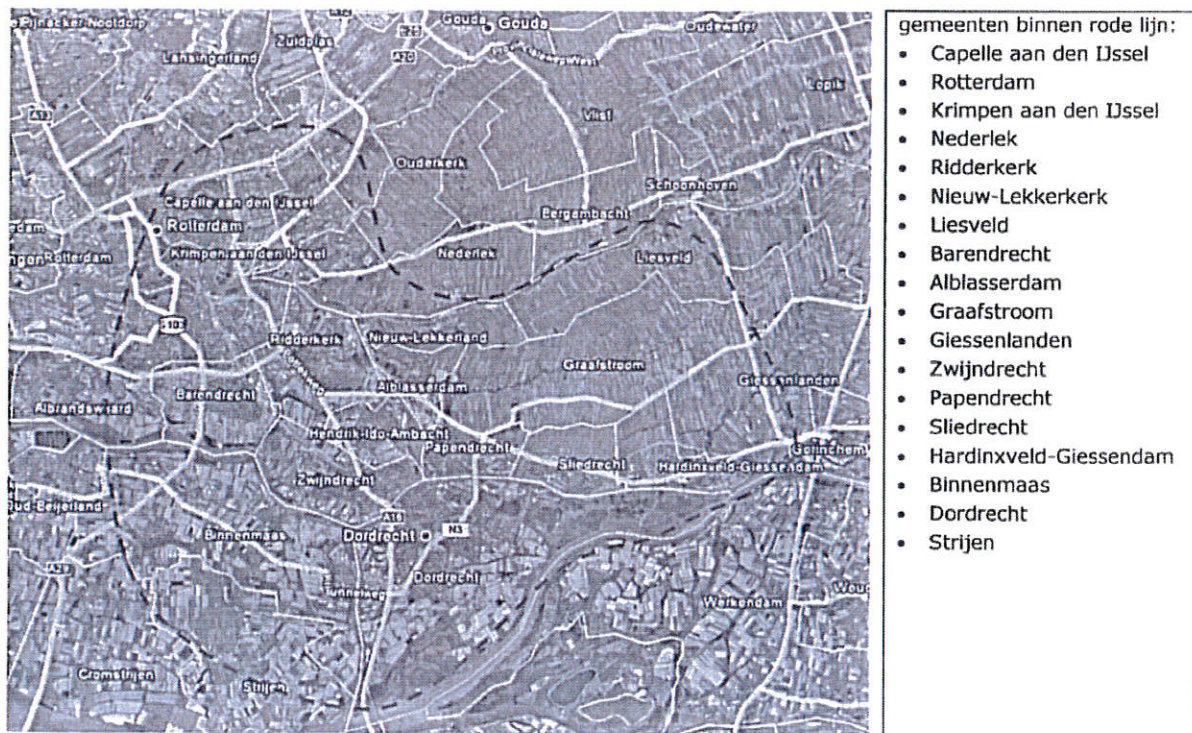
Het 15-autominutengebied

Het effect van de uitbreiding van Hornbach doet zich voor binnen een straal van 15 autominuten rond de beoogde locatie van de ontwikkeling. De ligging van Alblasserdam tussen twee rivieren maakt dat dit gebied een specifieke vorm heeft. In figuur 1 is het gebied weergegeven dat bereikbaar is in circa 15 minuten vanaf de locatie van Hornbach. Tot het marktgebied van Hornbach wordt ook gemeente Strijen (linksonder binnen de contour in figuur 1) meegenomen, omdat inwoners van dergelijke landelijke gebieden bereid zijn langer/verder te rijden voor een bouwmarkt/tuincentrum.

In figuur 2 is weergegeven welke gemeentes binnen het marktgebied liggen. Het effect van de beoogde uitbreiding van de verkooppriimte van deze vestiging concentreert zich binnen dit marktgebied van de Hornbach in Alblasserdam.



Figuur 1 Reistijden per auto naar Hornbach Alblasserdam (www.nationalebereikbaarheidskaart.nl)



Figuur 2 Luchtfoto met gemeenten en marktgebied (rode lijn) weergegeven

Effect op winkelaanbod binnen marktgebied

Totale omvang winkelaanbod naar branche binnen marktgebied Hornbach Alblasserdam

De verdeling van het totale winkelaanbod in de gemeentes die zijn opgesomd in figuur 2 is als volgt:

- 135.122 m² wvo detailhandel in de branche doe-het-zelf;
- 88.135 m² wvo detailhandel in de branche plant & dier.

In tabel 1 is de verdeling van het winkelaanbod per gemeente opgenomen.

Bij een omvang per winkel van meer dan 1.500 m² wvo wordt van een grootschalige winkelomvang gesproken. Niet iedere gemeente in het marktgebied beschikt over een grootschalige bouwmarkt en/of grootschalig tuincentrum. Vooral de meer landelijke gemeenten (zoals Liesveld, Strijen, Graafstroom) beschikken slechts over kleinschalig aanbod.

Tabel 1 Omvang aanbod in branches plant & dier en doe-het-zelf binnen marktgebied (Locatus, april 2012)

gemeente	plant & dier	doe-het-zelf
Alblasserdam	1.496	11.137
Barendrecht	2.671	12.905
Binnenmaas	3.748	3.504
Capelle aan den IJssel	5.328	13.236
Dordrecht	15.956	10.702
Giessenlanden	1.554	946
Graafstroom	1.102	459
Hardinxveld-Giessendam	252	800
Krimpen aan den IJssel	744	4.428
Liesveld	1.308	242
Nederlek	3.050	2.844
Nieuw-Lekkerland	3.643	1.652
Papendrecht	5.246	5.715
Ridderkerk	5.623	8.958
Rotterdam*	20.969	38.899
Sliedrecht	10.689	5.468
Strijen	1.101	525
Zwijndrecht	1.233	5.753
Totaal	85.713	128.173

* Gemeente Rotterdam is exclusief: Botlek, Europoort, Hoek van Holland, Hoogvliet, Maasvlakte, Pernis en Rozenburg

Omvang beoogde uitbreiding ten opzichte van de omvang van het winkelaanbod in het marktgebied

De beoogde uitbreiding van Hornbach Alblasserdam heeft de volgende samenstelling:

- 3.037 m² wvo in de branche plant & dier;
- 1.137 m² wvo in de branche doe-het-zelf.

Binnen het marktgebied is deze uitbreiding relatief gering, waardoor deze slechts een beperkt procentueel effect heeft op het totale winkelaanbod in beide sectoren. In de branche plant & dier is sprake van een uitbreiding met 3,5% en in de branche doe-het-zelf is de uitbreiding 0,9%. Geconcludeerd wordt dat hiervan binnen het marktgebied geen structuurverstorende effecten te verwachten zijn. Inwoners van het marktgebied kunnen dan ook op dezelfde, aanvaardbare afstand hun inkopen in de branches plant & dier en doe-het-zelf blijven doen.

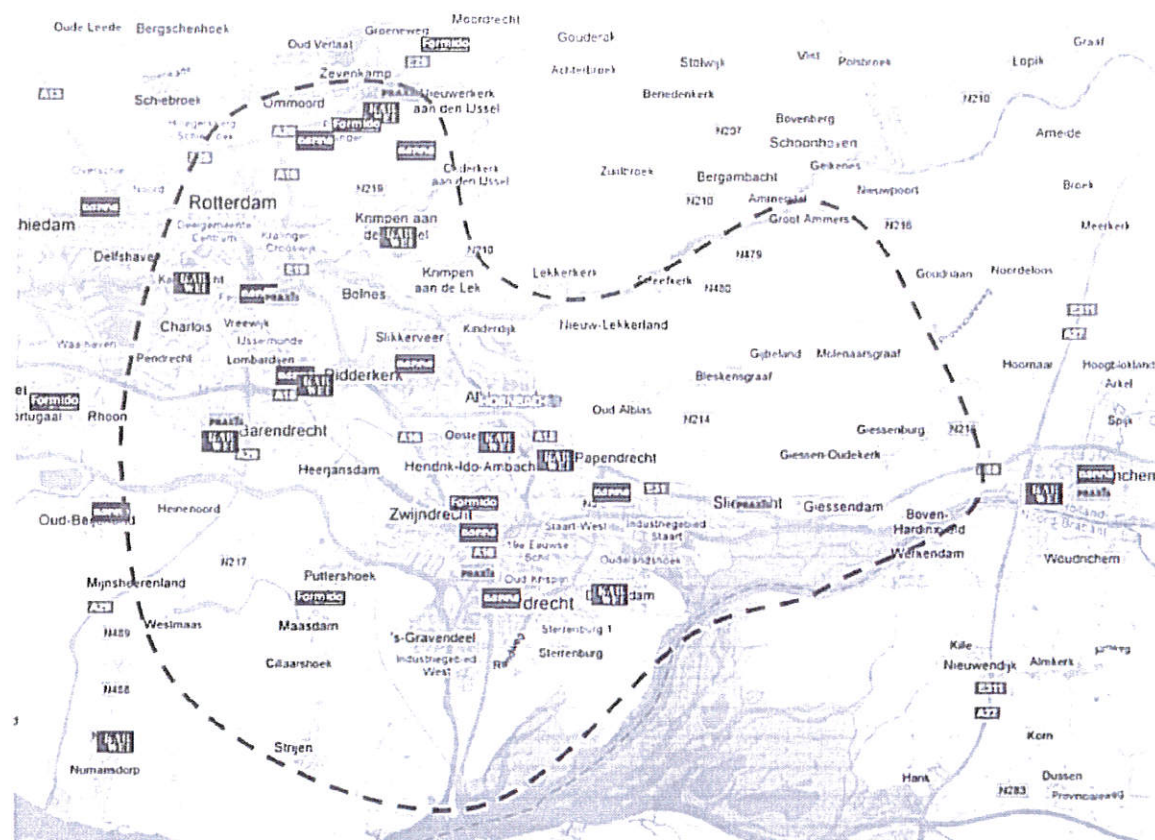
Tabel 2 Procentueel effect uitbreiding Hornbach Alblasserdam

	plant & dier	doe-het-zelf
totale omvang aanbod in marktgebied	85.713	128.173
omvang uitbreiding Hornbach	3.037	1.137
procentuele groei van het aanbod	3,5%	0,9%

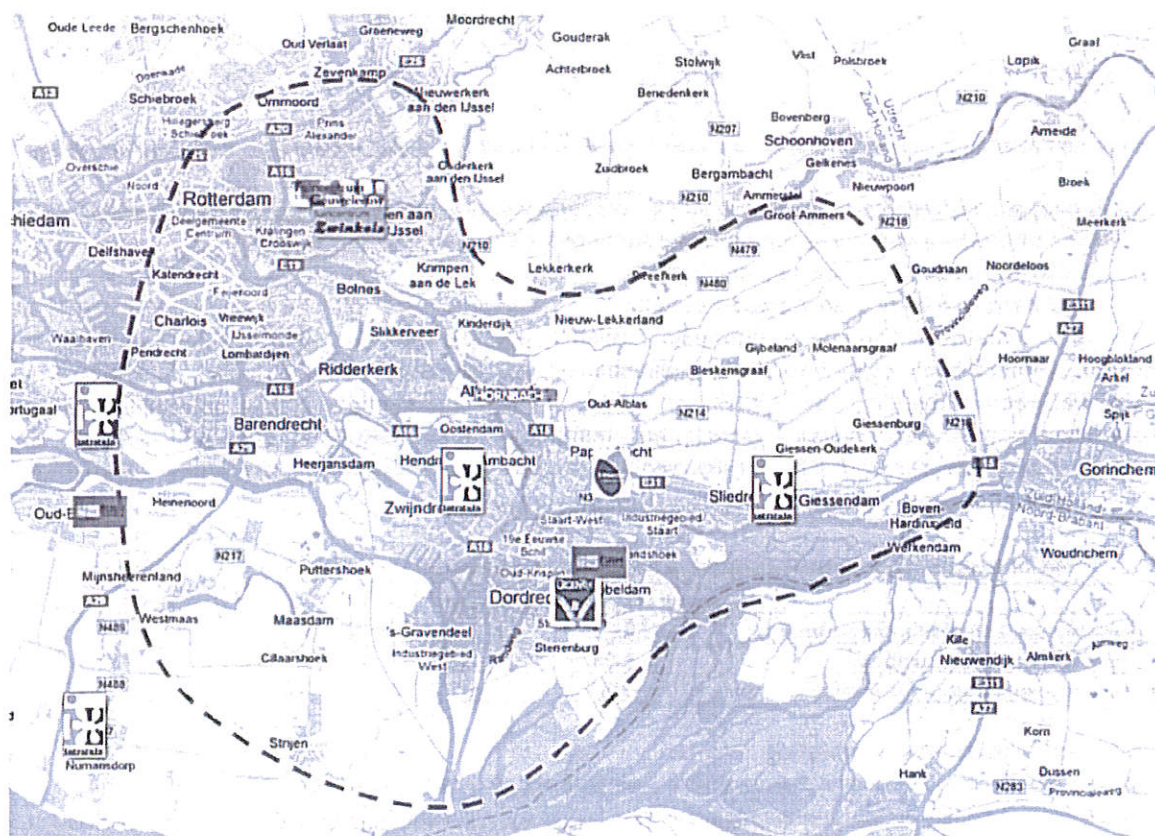
Effect op winkels directe omgeving

Grootschalig aanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf in het marktgebied

Naast Hornbach beschikt de gemeente Alblasserdam niet over grootschalige winkels (> 1.500 m² wvo) in de branches plant & dier en doe-het-zelf (figuur 3 en figuur 4).



Figuur 3 Grootschalige bouwmarkten (> 1.500 m² wvo) naar formule in/om het marktgebied



Figuur 4 Grootschalige tuincentra ($> 1.500 \text{ m}^2$ vwo) naar formule in/om het marktgebied

Van de buurgemeenten van Alblasserdam beschikken alleen de overige Drechtsteden over 'eigen' grootschalige winkels in de doe-het-zelfbranche. Opvallend is dat Ridderkerk en Barendrecht niet beschikken over grootschalige tuincentra. Inwoners van de meer landelijke gemeenten zullen voor grootschalige bouwmarkten en tuincentra moeten uitwijken naar de omliggende gemeenten, hetgeen een belangrijke aanvulling is op het omzetspotentieel van deze winkels.

Geconcludeerd wordt dat er geen reden is om te verwachten dat de uitbreiding van de Hornbach in Alblasserdam een structuurverstorende invloed zal hebben op de overige grootschalige bouwmarkten/tuincentra in de omgeving. Dit omdat ook de overige grootschalige aanbieders over voldoende draagvlak in de directe omgeving beschikken – de eigen kern aangevuld met inwoners van de landelijk gelegen gemeenten.

Winkelaanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf in Alblasserdam

Het winkelaanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf bevindt zich in Alblasserdam vooral buiten het centrum. Ook betreft het vooral winkeloppervlak in de doe-het-zelfbranche. Uit tabel 4 valt af te leiden dat dit oppervlak voor een groot deel bezet wordt door de vestiging van Hornbach.

Tabel 3 Winkelaanbod in de branches plant & dier en doe-het-zelf in Alblasserdam (Locatus, april 2012)

	centraal		verspreid gelegen		totaal	
	aantal	oppervlak (m ² wvo)	aantal	oppervlak (m ² wvo)	aantal	oppervlak (m ² wvo)
plant & dier	4	498	1	998	5	1.496
doe-het-zelf	1	125	5	11.012	6	11.137
totaal	5	623	6	12.010	11	12.633

In Alblasserdam is Hornbach de enige grootschalige winkel in de branche(s) doe-het-zelf (en plant & dier) (tabel 4). Daarnaast beschikt Alblasserdam over twee relatief omvangrijke winkels in deze branches. Dit betreft tuincentrum/woonwinkel Zijdeveld en de breedpakketzaak (doe-het-zelfbranche) Kluswijs.

Tabel 4 De relatief omvangrijke winkels in de branches plant & dier en doe-het-zelf in Alblasserdam (Locatus, april 2012)

	plant & dier		doe-het-zelf	
Zijdeveld	-	-	1	998
Hornbach	-	-	1	9.285
Kluswijs	1	1.215	-	-

Tuincentrum/woonwinkel Zijdeveld heeft een specifiek aanbod in planten, meubels en accessoires gericht op de decoratie/inrichting van de tuin en de woning. Het assortiment van Hornbach richt juist zich vooral op materialen voor de aanleg en verbouw van woning en tuin. Het assortiment van beide winkels is daarom grotendeels complementair, waardoor de uitbreiding van Hornbach slechts beperkt invloed heeft op het functioneren van tuincentrum/woonwinkel Zijdeveld.

Door de kleinschaliger opzet van de breedpakketzaak Kluswijs weet deze winkel met persoonlijke service te concurreren met Hornbach. Ook heeft een bezoek aan deze kleinere winkel een ander karakter dan een bezoek aan de grootschalige Hornbach. De consument zal voor grote volumes waarschijnlijk eerder kiezen voor Hornbach, terwijl voor specifieke artikelen de Kluswijs bezocht wordt. De uitbreiding van Hornbach met de verkoop van bouwmaterialen maakt ook dat de concurrentie vooral toeneemt in het 'volumineuze' marktsegment dat minder gedekt wordt door Kluswijs. Voor het overige weet deze winkel nu reeds te concurreren met de bestaande vestiging van Hornbach.

Geconcludeerd wordt dat de marktomstandigheden in Alblasserdam niet zodanig wijzigen dat een structuurverstorend effect te verwachten is. Inwoners van de gemeente kunnen dan ook op dezelfde, aanvaardbare afstand aankopen blijven doen in de branches plant & dier en doe-het-zelf.

