Rotterdam, Afweging behoefte aan ontwikkeling bouwmarkten en tuincentra

Gemeente Rotterdam

Rotterdam, Afweging behoefte aan ontwikkeling bouwmarkten en tuincentra

Gemeente Rotterdam

Rapportnummer:	203X01499_3
Datum:	8 december 2017
Opdrachtgever:	gemeente Rotterdam
Contactpersoon opdrachtgever:	Evert-Jan Kleine
Projectteam BRO:	Geert Welten, Marjolein Dikmans
Trefwoorden:	behoefte-onderzoek, tuincentra, doe-het-zelf, regio Rotterdam, effecten
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	In opdracht van de gemeente Rotterdam heeft BRO een afweging gemaakt van de behoefte aan uitbreiding van het aanbod in de branches doe-het-zelf en tuincentra in de regio Rotterdam.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave pagina

1. INLEIDING **1**
1.1 Aanleiding en vraagstelling 1
1.2 Onderzoeksopzet 1
1.3 Leeswijzer 3

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN **4**

3. AANBODANALYSE **9**
3.1 Trends en ontwikkelingen 9
3.2 Aanbodsituatie verzorgingsgebied 13
3.2.1 Aanbod doe-het-zelf 13
3.2.2 Aanbod tuincentra 18
3.3 Beleidskaders 20
3.3.1 Provinciaal beleid Zuid-Holland 20
3.3.2 Regionaal beleid 21
3.3.3 Gemeentelijk beleid 22

4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE **24**
4.1 Uitgangspunten 24
4.2 Functioneren en marktruimte regio Rotterdam 26
4.3 Functioneren en marktruimte primair verzorgingsgebied (gemeente Rotterdam) 28
4.4 Kansen voor versterking in Rotterdam 30

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding
De gemeente Rotterdam wordt geconfronteerd met meerdere verzoeken voor de vestiging van grootschalige bouwmarkten (vaak met tuincentrumdeel en drive-in voor grove bouwmaterialen) van meer dan 10.000 m² wvo[1] (voor de bouwmarkt en het tuincentrumdeel samen). In de afgelopen jaren zijn in de omringende gemeenten rond Rotterdam reeds enkele van dergelijke grootschalige bouw-/tuinmarkten ontwikkeld. Rotterdam beschikt zelf over één gecombineerde bouw-/tuinmarkt, namelijk de Praxis & Tuin aan de Keileweg (8.662 m² wvo; Locatus, november 2017). In de gemeente speelt de vraag of er behoefte is uitbreiding van het aanbod in de doe-het-zelfbranche en tuincentra en welke gevolgen een eventuele uitbreiding kan hebben.

In dit verband vraagt de gemeente Rotterdam inzicht in de huidige omvang, samenstelling en functioneren van het in Rotterdam en omgeving aanwezige aanbod in de doe-het-zelfbranche en tuincentra. Daarnaast is een overzicht wenselijk van de kansen voor ontwikkeling in deze branches.

1.2 Onderzoeksopzet

Onderzoeksaspecten
De volgende aspecten worden in het onderzoek meegenomen:
- De huidige opbouw van de doe-het-zelfbranche en tuincentra naar omvang, samenstelling en spreiding in Rotterdam en omringende gemeenten opgebouwd (huidige stand van zaken) en in een vergelijking daarvan met het landelijke beeld.
- De distributieve mogelijkheden voor uitbreiding van detailhandel in de doe-het-zelf-branche en tuincentra in Rotterdam.
- De mogelijke effecten van de toevoeging van doe-het-zelfaanbod op de bestaande detailhandel in de doe-het-zelfbranche en tuincentra van de gemeente Rotterdam en omringende gemeenten.

Onderzochte branches
In de analyses in dit rapport wordt gebruik gemaakt van de kengetallen die zijn opgenomen in de notitie “Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek 2016 (Panteia, september 2017)”. De afbakening van de doe-het-zelfbranche en tuincentra is daarom afgestemd op deze notitie. Deze wijkt in beperkte mate af van de branche-afbakening die wordt gehanteerd door de Locatus. De volgende, door Locatus onderscheiden, subbranches worden in dit rapport gerekend tot de doe-het-zelfbranche:
- bouwmarkten;

[1] Wvo staat voor winkelvloeroppervlak: het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van de winkel (dus exclusief magazijn, kantoor, social en technische ruimten). Het wvo is doorgaans circa 80% van het totale bruto vloeroppervlak.

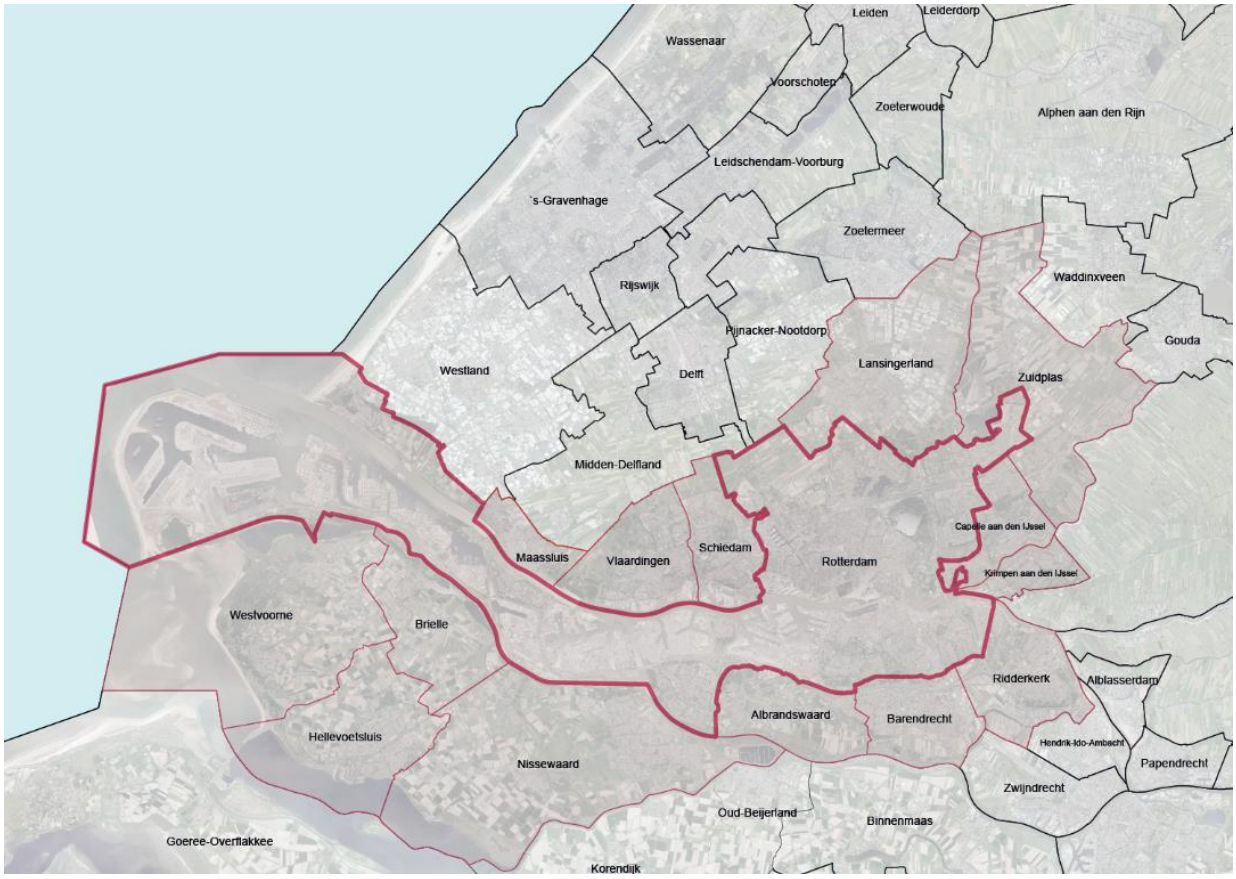
- winkels in grove bouwmaterialen;
- breedpakketzaken;
- winkels in deuren/kozijnen;
- winkels in hout;
- winkels in ijzerwaren & gereedschappen;
- winkels in verf/behang;

De branche tuincentra komt overeen met de subbranche tuincentra, zoals door Locatus afgebakend.

Afbakening onderzoeksgebied

Het primaire verzorgingsgebied van de doe-het-zelfbranche en tuincentra in de gemeente Rotterdam bestaat uit de gemeente Rotterdam. Het secundaire verzorgingsgebied omvat de overige gemeenten van de voormalige Stadsregio Rotterdam plus de gemeente Zuidplas (figuur 1.1). Tot het verzorgingsgebied worden de volgende gemeenten gerekend: Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Ridderkerk, Schiedam, Vlaardingen, Westvoorne en Zuidplas.

Figuur 1.1: Verzorgingsgebied doe-het-zelfbranche en tuicentra Rotterdam



1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk worden de conclusies van het onderzoek gegeven in de vorm van beantwoording van de onderzoeksvragen. De hoofdstukken daarna zijn de verantwoording voor de conclusies

Onderwerp van hoofdstuk drie is een aanbodanalyse. Hierbij wordt op de eerste plaats bekeken welke consumententrends en ontwikkelingen in het aanbod van invloed zijn op de toekomst van de doe-het-zelfbranche en tuincentra. Vervolgens wordt ingezoomd op de huidige structuur van het aanbod in de regio (omvang, samenstelling, spreiding en kwaliteiten).

In hoofdstuk vier is een benadering opgenomen van het huidig en toekomstig functioneren van de doe-het-zelfbranche en tuincentra in het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Daarbij komt de toekomstige uitbreidingsruimte aan bod met als basis de ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde.

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

De analyse van het aanbod uit hoofdstuk en de distributieplanologische analyse uit hoofdstuk 4 leidt tot onderstaande conclusies. De conclusies zijn uitgesplitst naar tuincentra en bouwmarkten. Tevens is er voor de ontwikkelingsmogelijkheden een splitsing gemaakt in Rotterdam ten noorden en ten zuiden van de Maas.

Tuincentra
Wanneer het aanbod wordt vergelijken met het aanbod in de Randstad en het Nederlandse gemiddelde, heeft zowel het verzorgingsgebied als geheel als de gemeente Rotterdam een beperkt aanbod (in m² wvo per 1.000 inwoners) aan tuincentra. Daarbij valt op dat het verzorgingsgebied een aantal plaatsen heeft zonder tuincentra. Verder varieert de schaalgrootte van tuincentra sterk in het verzorgingsgebied, waarbij meerdere gemeenten binnen het verzorgingsgebied zijn met een kleine gemiddelde omvang van de tuincentra. Dit is opmerkelijk, omdat uit de trends en ontwikkelingen volgt dat de tuin steeds belangrijker wordt voor de consumenten en dat de uitgaven aan tuinproducten almaar stijgen.

De achterblijvende omvang van het tuincentrumaanbod in het verzorgingsgebied leidt reeds bij de huidige koopstromen tot een forse marktruimte voor tuincentra in het verzorgingsgebied. De marktruimte heeft een omvang van circa 38.200 m² wvo die naar de toekomst toe groeit naar 41.700 tot 45.000 m² wvo. De grootste helft van deze marktruimte in tuincentra is aanwezig in de gemeente Rotterdam. Deze bedraagt momenteel 23.200 m² wvo, hetgeen nog groeit naar 24.900 - 26.000 m² wvo in 2025. Deze marktruimte ruime mogelijkheid om kansen te pakken voor de versterking van het aanbod met een of meerdere grootschalige tuincentra in het verzorgingsgebied in het algemeen en in Rotterdam in het bijzonder alsmede kansen voor de versterking van het huidige aanbod – al dan niet in combinatie met een (grootschalige) bouwmarkt.

Bouwmarkten
Door de aantrekkende economie en daarmee de aantrekkende woningmarkt maken de bestedingen aan doe-het-zelfproducten momenteel een sterke groei door. Dit biedt ruimte voor nieuwe investeringen in een sector die veel last heeft gehad van de afgelopen economische crisis.

De schaalgrootte van doe-het-zelfzaken varieert sterk in het secundaire verzorgingsgebied. Bouwmarkten maken ongeveer 80% van het oppervlak aan doe-het-zelfzaken uit, waarmee deze winkelvorm toonaangevend is voor de gehele branche. Binnen het secundaire verzorgingsgebied heeft een bouwmarkt een gemiddelde omvang van 3.600 m² wvo. Dit ligt boven het landelijke en het Randstedelijk gemiddelde. De bouwmarkten in de gemeente Rotterdam zijn met een gemiddelde omvang circa 3.900 m² wvo relatief groot. Dit ligt eveneens boven het landelijke gemiddelde en het gemiddelde van de Randstad. Het aantal grootschalige bouwmarkten (meer dan 7.500 m²) is echter beperkt. De gemeente Rotterdam telt een grootschalige bouwmarkt, namelijk Praxis & Tuin (8.660 m² wvo).

Reeds bij de huidige koopstromen is er sprake van een forse marktruimte in de doe-het-zelfbranche het verzorgingsgebied als geheel (9.700 m² wvo). Naar de toekomst toe zal de groei van het inwonertal zorgen voor een groei van de marktruimte naar 17.300 tot 21.500 m² wvo. In de huidige situatie is de omvang van de marktruimte in de gemeente Rotterdam à 16.000 m² wvo groter dan in het verzorgingsgebied als geheel. Uitbreiding van het doe-het-zelfaanbod op de korte termijn in Rotterdam tot 9.700 m² wvo betekent dat aangesloten wordt bij de regionale marktruimte. Als er in Rotterdam meer wordt toegevoegd kan dit tot gevolg hebben dat minder bestedingen vanuit Rotterdam naar de regio vloeien, hetgeen invloed kan hebben op het winkelaanbod in het secundair verzorgingsgebied.

Op de langere termijn (in 2025) is de regionaal aanwezige marktruimte eveneens vooral aanwezig in Rotterdam, want daar is na de groei van het inwonertal en een versterking van het doe-het-zelfaanbod circa 20.500 m² wvo marktruimte aanwezig is (versus max. 21.500 m² wvo in de regio als geheel). In 2025 liggen het beeld in Rotterdam en in de regio als geheel dicht bij elkaar, waardoor het inzetten van de marktruimte in Rotterdam geen onaanvaardbare invloed heeft op het functioneren van het winkelaanbod in de regio als geheel. Er blijft in dat geval namelijk voor alle doe-het-zelfaanbod in het gehele verzorgingsgebied in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren. Gezien deze omstandigheid, is de conclusie dat er een grootschalige bouw-/tuinmarkt van circa 10.000 m² wvo kan worden toegevoegd in de gemeente Rotterdam. En dat er tevens ruimte is voor nieuwvestiging en uitbreiding van regulier bouwmarktaanbod. Navolgende wordt overwogen waar dit het beste kan worden ingepast aan de hand van onder meer de informatie uit figuur 2.1 (op de volgende bladzijde).

Verzorgingsgebied ten noorden van de Maas

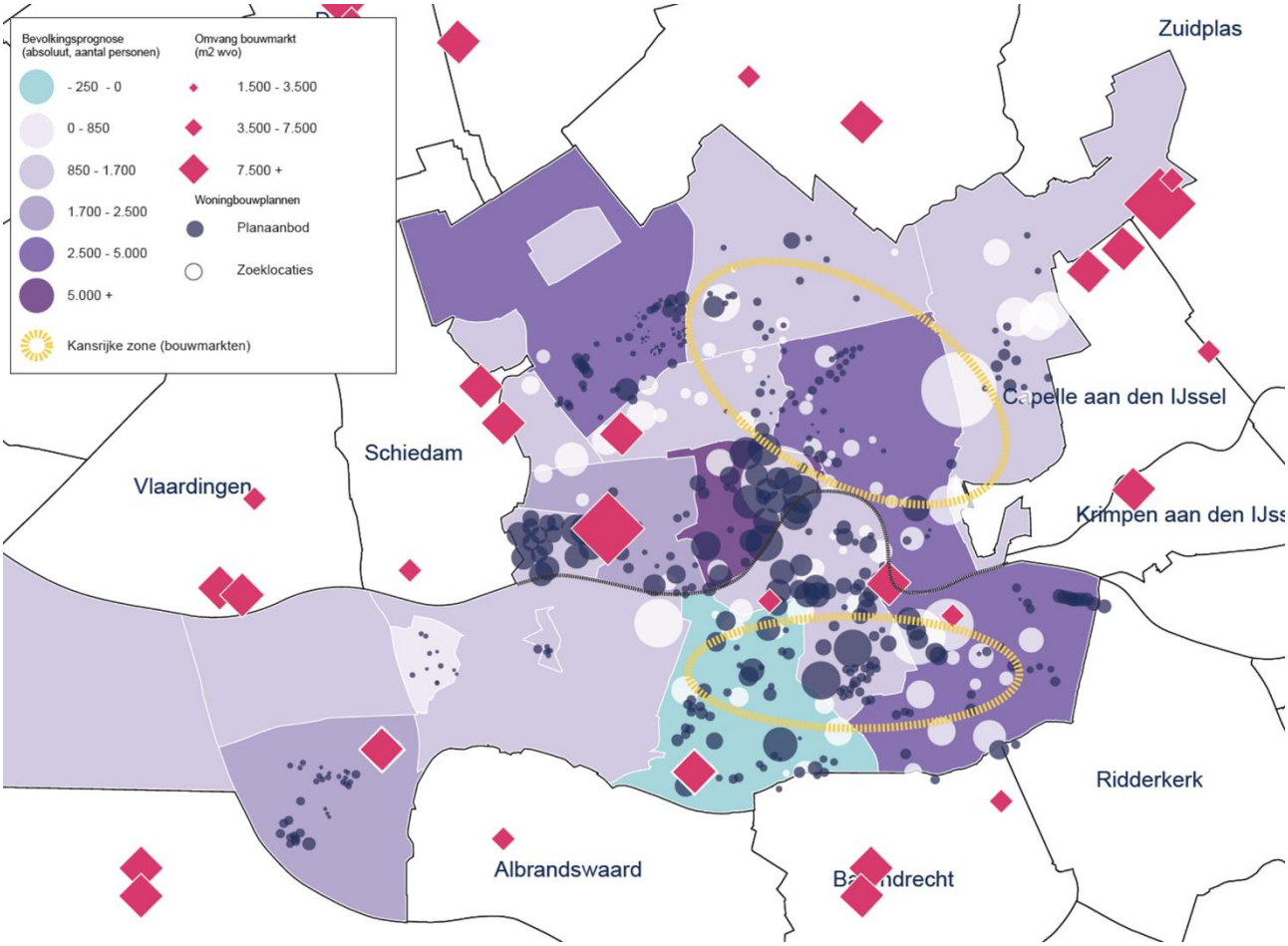
Woningbouw

In figuur 2.1 zijn de woningbouwlocaties (geschaald naar omvang) weergegeven in Rotterdam. Ook is per wijk de te verwachten bevolkingsontwikkeling weergegeven. Logischerwijs is op locaties waar veel nieuwe woningen worden gebouwd vraag naar producten voor afwerking en verfraaiing van de woning en eventueel de tuin/het balkon.

In het noordelijk deel van de gemeente zijn veel locaties aangewezen waar woningbouw is voorzien. Daarbij zijn er ook nog een aantal zoekgebieden die nog nader uitgewerkt moeten worden. Buiten de oude stadswijken zijn de woningbouwprojecten kleinschaliger, terwijl juist veel en ook grotere woningbouwprojecten te vinden zijn in het Stadscentrum en de omliggende oude stadswijken. De hoge dichtheid aan bebouwing in deze gebieden maakt inpassing van bouwmarkten en tuincentra er lastig. De bebouwing in de oude stadswijken is veelal gestapeld, waardoor inwoners van deze gebieden minder behoefte hebben aan doe-het-zelf- en tuinproducten. Tegelijk is de bevolkingsdichtheid zeer groot, hetgeen toch een zekere vraag naar doe-het-zelf- en tuinproducten oplevert. Voor dergelijke aankopen gaan inwoners van de oude stadswijken naar ‘stadswinkels’ in hun woonomgeving, maar voor grotere klussen wijken zij uit naar de omgeving.

De bevolkingsdichtheid, woningbouwplannen en bevolkingsprognoses zijn dan ook belangrijke aspecten bij de afweging waar kansen liggen voor nieuwe bouwmarkten.

Figuur 2.1: Kansrijke gebieden voor ontwikkeling bouwmarkten en tuincentra in Rotterdam



Grootschalige bouwmarkten

Figuur 2.1 laat zien dat het gebied ten noorden van de Maas – zowel in Rotterdam als daarbuiten – beschikt over meerdere grootschalige bouwmarkten (groter dan 7.500 m² wvo). Meer ten noorden van het verzorgingsgebied (rond Den Haag en bij Zoetermeer) bevinden zich eveneens verschillende grootschalige bouwmarkten (groter dan 7.500 m² wvo). Geconcludeerd wordt dat dit gebied redelijk voorzien is van dergelijk bouwmarktaanbod.

Reguliere bouwmarkten

Opvallend is dat het reguliere bouwmarktaanbod dun bezaaid is in de Rotterdamse wijken ten noorden van de Maas, want zowel lokaal verzorgende bouwmarkten (van 1.500 tot 3.500 m² wvo) als bovenlokaal verzorgende bouwmarkten (tussen 3.500 en 7.500 m² wvo) zijn slechts beperkt aanwezig. In het secundaire marktgebied ten noorden van de Maas zijn deze ruim(er) aanwezig met vaak meerdere bouwmarkten van verschillende omvang per gemeente (bijvoorbeeld in Vlaardingen, Schiedam, Lansingerland, Zuidplas en Capelle aan den IJssel).

Het beperkte bouwmarktaanbod in de Rotterdamse wijken ten noorden van de Maas heeft naar verwachting de volgende oorzaken:

- Gezien het bovenstaande, wordt verwacht dat de bouwmarkten even buiten van de gemeente
- grenzen ook de consumenten in Rotterdam bedienen.
- De woningen in de stadsdelen 'Rotterdam Centrum' en 'Kralingen-Crooswijk' betreffen vooral appartementen in gestapelde bouw. Het betreft ook voor een relatief groot aandeel huurwoningen. Hierdoor is de behoefte aan doe-het-zelfartikelen in deze stadsdelen lager. Daarbij is de fysieke ruimte voor inpassing van bouwmarkten relatief beperkt in dergelijke hoogstedelijke gebieden. Hierdoor is er hoofdzakelijk kleinschalige doe-het-zelfaanbod aanwezig in deze wijken.

Het bovenstaande is veel minder van toepassing op de wijken 'Hillegersberg-Schiebroek en 'Overschie', waar eveneens sprake is van een relatief beperkt doe-het-zelfaanbod (tot 25 m² wvo per 1.000 inwoners) bestaande uit uitsluitend kleinschalige aanbieders. Deze wijken kennen een veel ruimere opzet met een groter aandeel grondgebonden woningen en meer koopwoningen. Overigens geldt ditzelfde ook voor de wijk 'Prins Alexander', maar deze consumenten worden bediend door de bouwmarkten in de gemeenten Capelle aan den IJssel en Zuidplas.

Conclusie voor gebied ten noorden van de Maas

Uit de marktbenadering volgt dat in Rotterdam een forse marktruimte bestaat voor uitbreiding van het doe-het-zelfaanbod. Uit de nadere aanbodanalyse in deze paragraaf volgt dat er ten noorden van de Maas niet direct behoefte zal zijn aan een grootschalige bouw-/tuinmarkt, omdat het aanwezige aanbod in Rotterdam zelf, maar ook in de omgeving daarin reeds voorziet. Wel zal behoefte zijn aan versterking van het reguliere doe-het-zelfaanbod in dit deel van Rotterdam.

Met name in de wijken de wijken 'Hillegersberg-Schiebroek en 'Overschie' zijn er kansen voor toevoeging van regulier doe-het-zelfaanbod. In figuur 2.1 is hier indicatief een zoekgebied gearceerd, waar gezocht kan worden naar mogelijkheden voor inpassing van nieuwe doe-het-zelf- en tuinaanbod. Bij voorkeur heeft een nieuwe bouwmarkt dan een moderne omvang tussen 3.500 en 7.500 m² wvo. Gezien de omvang van de marktruimte is er potentieel ruimte voor één of hooguit twee van dergelijke bouwmarkten in het noorden van Rotterdam. Voor tuincentra is de marktruimte zeer ruim, waardoor inpassing van een (grootschalig) tuincentrum (> 7.500 m² wvo) passend is in dit gebied.

Verzorgingsgebied ten zuiden van de Maas

Woningbouw

Uit figuur 2.1 volgt dat in het zuiden van Rotterdam de woningbouwplannen ruim verspreid zijn over de zuidelijke wijken. Omdat deze plannen niet in alle gevallen leiden tot een geprognosticeerde bevolkingsgroei, wordt aangenomen dat het deels herontwikkeling/herstructurering van bestaande woningen betreft. Tegelijk hebben ook de inwoners van deze nieuwe woningen vraag naar producten voor afwerking en verfraaiing van de woning en eventueel de tuin/het balkon. Daarbij is het aandeel grondgebonden woningen binnen het totaal woningaanbod ten zuiden van de Maas fors groter dan de oude stadswijken. Bekend is dat bewoners van grondgebonden woningen relatief meer uitgeven aan doe-het-zelf- en tuinproducten.

Grootschalige bouwmarkten
In het verzorgingsgebied ten zuiden van de Maas – zowel in Rotterdam als in de buurgemeenten – ontbreekt aanbod aan grootschalige bouw-/tuinmarkten. Dit dichtstbijzijnde grootschalige bouw-/tuinmarkt voor consumenten uit dit gebied bevindt zich in de gemeente Alblasserdam – even ten oosten van het secundair verzorgingsgebied. Voor grote delen van Rotterdam en de buurgemeenten ligt deze aanbieder relatief ver weg. Geconcludeerd wordt dat er zeker kansen zijn voor een grootschalige bouw-/tuinmarkt in het zuiden van Rotterdam.

Reguliere bouwmarkten
In de woongebieden van de gemeente Rotterdam ten zuiden van de Maas zijn verschillende lokaal (2X) en bovenlokaal (3X) verzorgende bouwmarkten aanwezig. Dit leidt ertoe dat het totale doe-het-zelfaanbod per 1.000 inwoners redelijk op peil is in deze gebieden (behalve in stadsdeel 'Feijenoord'). Overigens is een doe-het-zelfaanbod van circa 160 m² wvo per 1.000 inwoners niet bijzonder groot, want het ligt nog steeds onder het gemiddelde van het gehele verzorgingsgebied (zie ook paragraaf 3.2.1). Geconcludeerd wordt dat er vanuit de consumentenverzorging niet direct aanleiding is om het reguliere bouwmarktaanbod uit te breiden met nieuwe aanbieders.

Conclusie voor gebied ten zuiden van de Maas
In de marktbenadering wordt geconcludeerd dat er ruimte is voor toevoeging van een *grootschalige* bouw-/tuinmarkt in de gemeente Rotterdam. Bovenstaand is geconcludeerd er geen directe aanleiding is deze ten noorden van de Maas in te passen. Ten zuiden van de Maas zou een eventuele grootschalige bouw-/tuinmarkt zeker bijdragen aan de consumentenverzorging in het gehele verzorgingsgebied ten zuiden van de Maas – zowel in de gemeente Rotterdam als in de buurgemeenten. Te meer, omdat het reguliere bouwmarktaanbod in dit gebied redelijk op peil is. Vanuit het oogpunt van een evenwichtige spreiding van het aanbod, is het wenselijk dergelijk aanbod in te passen op afstand van de overige bouwmarkten. Tegelijk moet ook een grootschalige bouwmarkt bij de consument gevestigd zijn, waarbij vooral in gebieden waar veel gebouwd wordt (en het inwonertal groeit) vraag naar doe-het-zelfproducten. Op basis hiervan is op figuur 2.1 indicatief een zoekgebied aangegeven, waar gezocht kan worden naar mogelijkheden voor inpassing van een grootschalige bouw-/tuinmarkt. Verder geldt ook hier dat de marktruimte voor tuincentra zeer ruim is, waardoor inpassing van een (grootschalig) tuincentrum (> 7.500 m² wvo) passend is in dit gebied.

3. AANBODANALYSE

In dit hoofdstuk is een analyse van het aanbod in de doe-het-zelfbranche en tuincentra aan de orde. Op basis hiervan wordt bekeken in hoeverre kwalitatieve behoefte bestaat aan uitbreiding en ontwikkeling deze branches in Rotterdam.

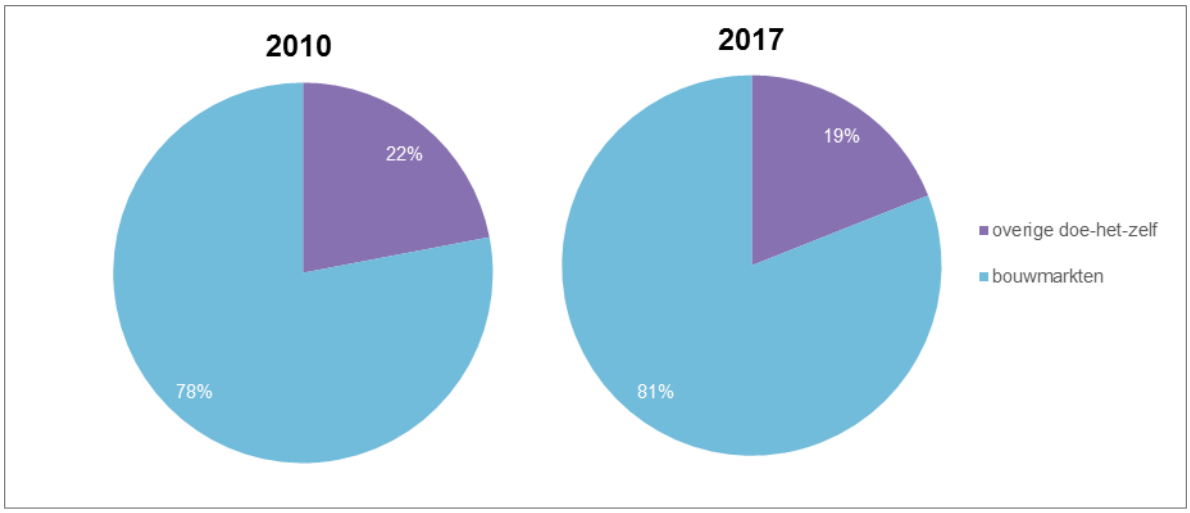
3.1 Trends en ontwikkelingen

De markt van doe-het-zelfzaken en tuincentra is volop in beweging. In het navolgende worden de relevante trends geschetst betreffende de ontwikkeling van beide branches in Nederland.

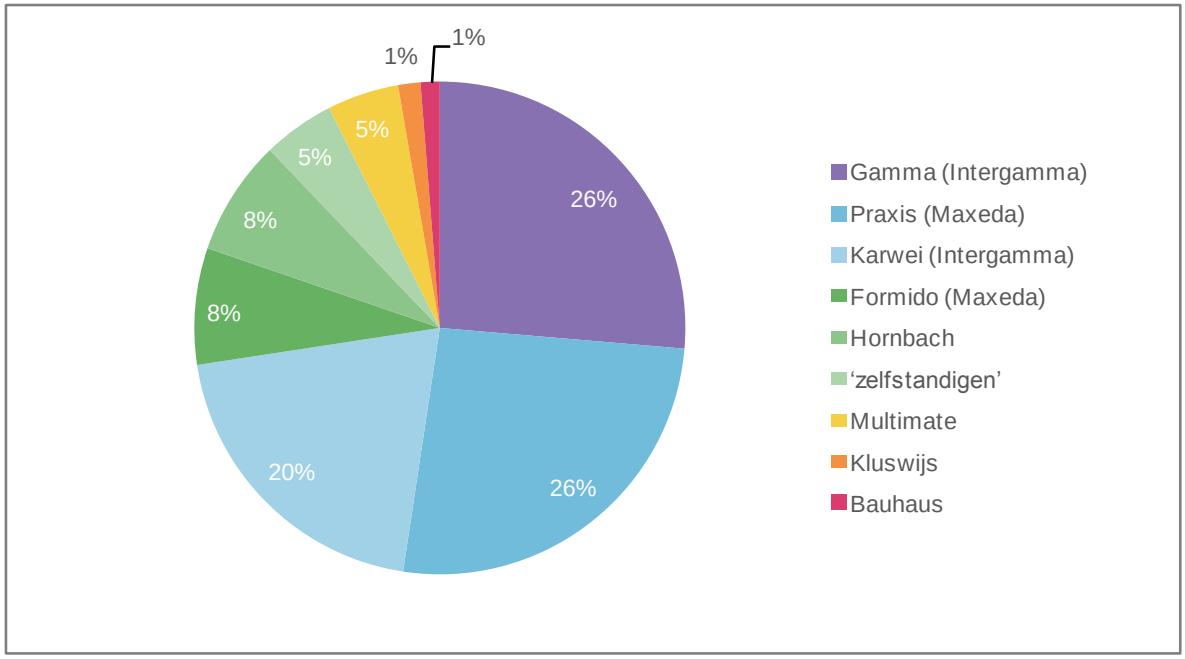
Doe-het-zelf

- Het verbeterde imago van zelfwerkzaamheid, de individualisering van de woonomgeving en de toenemende 'kluservaring' van de consument (geholpen door doe-het-zelf-tv-programma's) hebben de afgelopen decennia voor een groei van het doe-het-zelven en het bouwmarktenaanbod gezorgd. Ook vrouwen nemen steeds vaker het voortouw om te gaan klussen. Hierdoor is er in sommige doe-het-zelfzaken een trendverschuiving naar woondecoratie te zien.
- De schaalvergroting zet door: 3.000 tot 5.000 m² wvo is voor een bouwmarkt tegenwoordig gebruikelijk (Locatus, 2017). Daarnaast is er ook een toenemende druk vanuit de markt voor het vestigen van grootschalige vestigingen. De grootschalige bouw-/tuinmarkten vragen al gauw een oppervlak van meer dan 10.000 m² wvo voor een bouwmarkt, tuincentrum en drive-in onder één dak.
- Bouwmarkten zijn in oppervlak verreweg de grootste winkelvorm binnen de doe-het-zelfbranche (figuur 3.1 op de volgende bladzijde). Dit aandeel is ook gegroeid in de afgelopen periode (tussen 2010 en 2017), waarbij ook de gemiddelde omvang per bouwmarkt is gegroeid met meer dan 20%.
- De bouwmarkten zijn dan ook het toonaangevende onderdeel van de doe-het-zelfbranche. In Nederland als geheel wordt 80% van het oppervlak aan bouwmarkten (figuur 3.2 op de volgende bladzijde) vertegenwoordigd door twee bedrijven Intergamma (Gamma en Karwei) en Maxeda (Praxis en Formido).
- Mede gezien de concurrentie gaan bouwmarkten gaan zich segmenteren. De Intergamma-formule Karwei is zich bijvoorbeeld meer gaan richten op decoratieve artikelen, terwijl Gamma de constructieve formule blijft. Gamma en Praxis zijn daarnaast gestart met meer kleinschalige 'stadswinkels' in reguliere winkelcentra in stedelijke gebieden. Deze vormen voor een groot deel een hedendaagse voortzetting van de breedpakketzaken en ijzerwarenwinkels die van oudsher in stadscentra voorkwamen.

Figuur 3.1: Verdeling oppervlak bouwmarkten en overige doe-het-zelfwinkels in 2010 en 2017 (Locatus, november 2017)



Figuur 3.2: Verdeling oppervlakte bouwmarkten naar formule (Locatus, november 2017)



- Bouwmarkten maken een kwaliteitsslag door het introduceren van verschillende nieuwe producten en concepten. Voorbeelden zijn de opname en verhuur van gereedschap, shop-in-shops van Bosch en de verkoop van verschillende designproducten (o.a. Jan des Bouvrie voor Gamma en Marcel Wanders voor Karwei). Daarnaast gaat ook de beleving een grotere rol spelen. Dit uit zich in de vestiging van horecaformule La Place in een bouwmarkt in Amsterdam en productdemonstraties.

- Het onderscheid tussen professioneel toeleverende zaken en de reguliere detailhandel neemt af. Enerzijds richten bouwmarkten zich meer op levering aan aannemers en kleine zelfstandigen, terwijl anderzijds de professionele toeleveranciers hun assortiment verbreden, showrooms inrichten en aparte balies maken voor particulieren.
- De professionalisering en de uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van bouwmarkten gaat gepaard met verbreding en verdieping van het assortiment. Ook neemt de integratie van productgroepen toe. Het is echter een misvatting dat grootschalige bouw-/tuinmarkten een groot aandeel branchevreemde artikelen voeren. Van de firma's Bauhaus en Hornbach bestaat het winkelaanbod in Nederland uitsluitend uit grootschalige bouw-/tuinmarkten, maar bij beide bedrijven zijn branchevreemde artikelgroepen in het assortiment nagenoeg afwezig. Zoals te zien in tabel 3.1, is de samenstelling van het reguliere assortiment van deze bedrijven overeenkomstig met het reguliere assortiment van de grootste (in oppervlakte) bouwmarktformules in Nederland – Praxis, Karwei en Gamma (figuur 3.2). Belangrijk daarbij is dat alle bouwmarkten (en tuincentra) naast bouwmaterialen uiteenlopende artikelen verkopen voor de bouw en de verfraaiing van woning en tuin. Deze artikelgroepen zijn standaard onderdeel van bouwmarkten en zijn dan ook niet aan te merken als branchevreemd.

Tabel 3.1: Gevoerde artikelgroepen naar bouwmarkt (indicatie o.b.v. assortimentslijsten websites)

	Hornbach	Bauhaus	Praxis	Karwei	Gamma
Regulier ass. bouwmarkten (en tuincentra):					
Bouwstoffen, hout, ramen, deuren	✓	✓	✓	✓	✓
Machines, gereedschap, werkplaats	✓	✓	✓	✓	✓
Vloeren, tegels	✓	✓	✓	✓	✓
IJzerwaren	✓	✓	✓	✓	✓
Verf, behang	✓	✓	✓	✓	✓
Woondecoratie, lijstenmakerij	✓	✓	✓	✓	✓
Verwarmen, koelen, ventileren	✓	✓	✓	✓	✓
Keukens	✓	✓	✓	✓	✓
Badkamer, keukens, sanitair	✓	✓	✓	✓	✓
Verlichting, elektra	✓	✓	✓	✓	✓
Auto- en fietsaccessoires	✓	✓	✓	✓	✓
Tuin	✓	✓	✓	✓	✓
Dieren, aquaria	✓	✓	✓		
Nevenassortiment:					
Huishoudelijke artikelen	✓	✓	✓	✓	✓
Watersportartikelen		✓		✓	✓
Sportartikelen			✓	✓	✓
Speelgoed				✓	✓
Bruin- en witgoed				✓	✓

- Voor de doe-het-zelfbranche is het verder van belang dat de economische conjunctuur weer sterk aantrekt, waardoor ook de bestedingen in de doe-het-zelfbranche weer aantrekken. Diverse betrokken partijen geven aan dat er sprake is van een sterke opleving van de woningmarkt[2] (bronnen Rabobank, ABN AMRO Bank, NVM, CBS etc.). Mede als gevolg daarvan trekt ook de bouw en verbouw van woningen weer sterk aan. Zo bericht het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), dat de orderportefeuilles van aannemers op hetzelfde volume zitten als op het hoogtepunt van voor de crisis (AD, 15 juni 2017). De aantrekkende woningmarkt is positief voor de bestedingen aan doe-het-zelfartikelen. Het CBS meet dan ook een sterke omzetplus in de branchegroep doe-het-zelf en keukens. In de eerste helft van 2017 was de omzet 9% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar. De stijging ligt fors boven de omzetstijging van de non-foodsector als geheel (3% hoger dan in hetzelfde kwartaal vorig jaar).

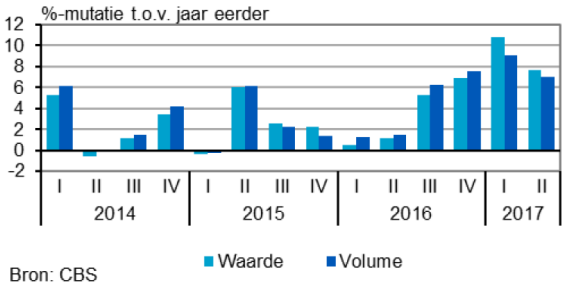
Figuur 3.3: Kwartaalbericht CBS met betrekking tot de branchegroep doe-het-zelf en keukens (CBS Kwartaalmonitor Detailhandel, Tweede kwartaal 2017, 4 september 2017)

Doe-het-zelfzaken en keukenwinkels zien omzet groeien

In het tweede kwartaal van 2017 is de omzet van winkels in doe-het-zelfartikelen en keukens opnieuw toegenomen. Deze nam met 7,6 procent toe ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. De verkopen groeiden ongeveer even hard (7 procent).

In het eerste halfjaar van 2017 heeft de doe-het-zelf en keukenbranche bijna 9 procent meer omgezet dan een jaar eerder en ook de verkopen namen met bijna 8 procent toe. Sinds het derde kwartaal van 2016 profiteert de branche van de opgebloeide huizenmarkt; in het eerste halfjaar van 2016 groeide de omzet nog met 1 procent.

Omzetontwikkeling winkels in doe-het-zelfartikelen



Bron: CBS

- Een gunstige bijkomstigheid is dat negatieve omzeteffecten van e-commerce relatief beperkt blijven in de doe-het-zelfbranche. In de Randstad verloopt slecht circa 3% van de omzet in de doe-het-zelfbranche via online verkoop (Koopstromenonderzoek Randstad 2016, I&O, februari 2017). Van belang is dat een behoorlijk deel van deze omzet via *multichannel*-verkoop tot stand komt. Daarbij worden producten online gekocht/gereserveerd en in de winkel afgehaald.

Tuincentra

- Op de eerste plaats profiteren tuincentra eveneens van de aantrekkende economie (zie bovenstaande), maar hoe dan ook is de belangstelling van consumenten voor de tuin de laatste jaren gegroeid en blijft groot. Tuincentra spelen in op deze toenemende belangstelling door zich steeds breder en vernieuwend te presenteren. Tuincentra hebben bijvoorbeeld steeds vaker een uitgebreid assortiment aan kerst- en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoen afhankelijkheid te verminderen.
- De onderlinge concurrentie tussen de tuincentra neemt toe. In Nederland zijn de laatste jaren verschillende tuincentraformules opgekomen, waarvan Intratuin en GroenRijk de grootste zijn met

[2] 'Nog nooit zoveel woningen verkocht in een kwartaal', Nu.nl, 07-07

meer dan 40 vestigingen. Ook is er een aantal kleinere tuincentraketens met meer dan 10 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht en Ranzijn[3]. Verder zijn er nog enkele kleinere tuincentraformules.

- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach, Bauhaus en Praxis & Tuin een tuinafdeling van 2.500 - 4.000 m² wvo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinaarde, tuinhout en perkgoed. Verder is bij IKEA het aanbod in de branche plant & dier in het nieuwe winkelconcept nog prominenter neergezet. Maar ook kwekerijen en tuinderijen (in het buitengebied) gaan steeds vaker hun producten direct aan de consument verkopen.
- Naast de concurrentie met bouwmarkten wordt ook de concurrentie met agri-formules steeds scherper. Deze winkels leveren een totaalassortiment op het gebied van het buitenleven: tuin, dier, functionele werk- en buitenkleding, kampeerartikelen, doe-het-zelfartikelen voor de buitenklus en seizoenartikelen. Verder zijn er ook meerdere grootschalige winkels die zich specifiek op tuinmeubelen richten (bijvoorbeeld Kees Smit in Amersfoort en Apeldoorn) en zijn er de tuinmachine-speciaalzaken (met Van Cranenbroek als bijzondere speler).
- Tuincentra met een moderne schaalgrootte (indicatief rond 10.000 m² wvo binnenruimte) zijn niet alleen lokaal verzorgend, maar trekken ook klanten van verder weg. De ondernemingen geven minder dan voorheen de voorkeur aan een solitaire vestiging. Een antwoord op de verwachte verdere expansie van met name de bouw-/tuin-markten kan dan ook gevonden worden in samenwerking in de vorm van vestiging van bouwmarkten nabij een tuincentrum of andersom. Uit de praktijk blijkt dat deze winkeltypen elkaar kunnen versterken: beiden zijn gericht op aankopen voor ‘in-en-om-het-huis’. Tuincentra richten zich daarbij meer op vrouwen en bouwmarkten meer op mannen. Daar waar beide winkels bij elkaar liggen, kan het koopmoment van beide partijen gecombineerd worden.

3.2 Aanbodsituatie verzorgingsgebied

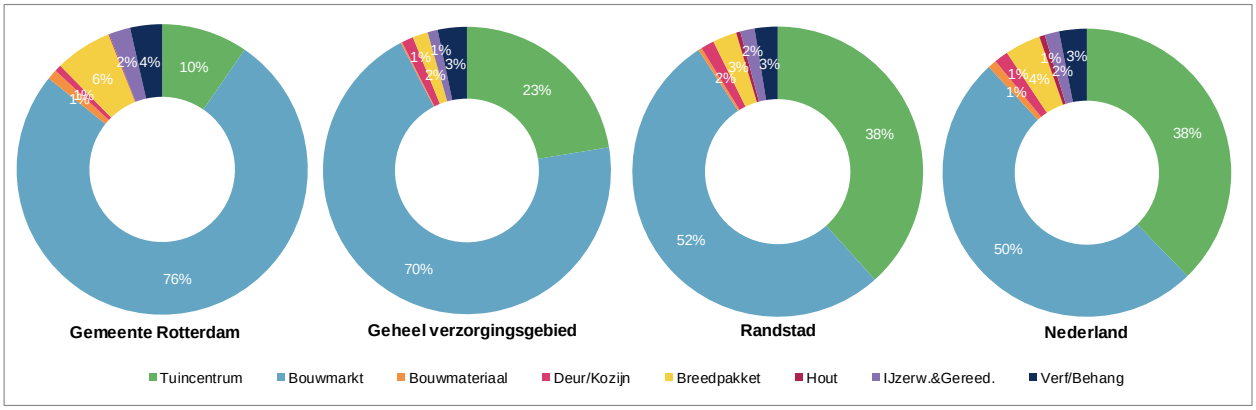
3.2.1 Aanbod doe-het-zelf

Op basis van de aanbodanalyse kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

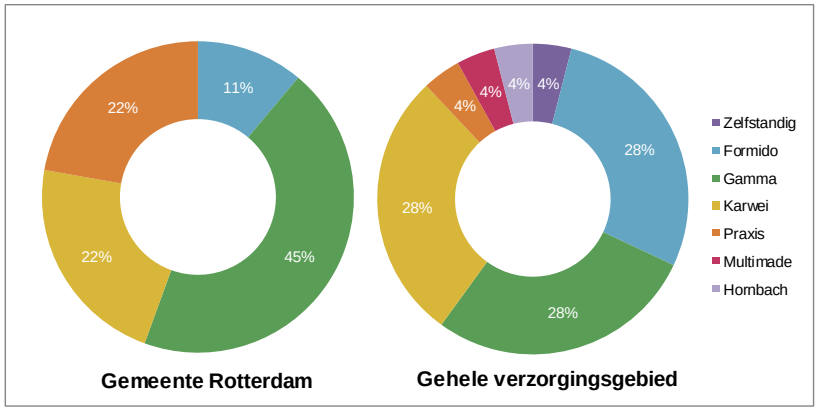
- Het aandeel aan bouwmarkten is het grootste binnen de branche doe-het-zelf in de gemeente Rotterdam (primair verzorgingsgebied) en in het secundaire verzorgingsgebied. Dit is overeenkomstig met het landelijke beeld (figuur 3.3).
- In vergelijking met de omliggende gemeenten binnen het secundaire verzorgingsgebied heeft het doe-het-zelfaanbod in de gemeente Rotterdam een beperkte omvang (in m² wvo per 1.000 inwoners). Ook wanneer het aanbod wordt vergelijken met het aanbod in de Randstad en het Nederlandse gemiddelde (figuur 3.5). Dit geldt ook voor de vergelijking van de omvang van het aanbod aan bouwmarkten (in m² wvo per 1.000 inwoners). Ook hierbij heeft de gemeente Rotterdam een beduidend kleiner aanbod per inwoner dan de omliggende gemeenten, de Randstad en het landelijke gemiddelde (figuur 3.8).

[3] Locatus, november 2017

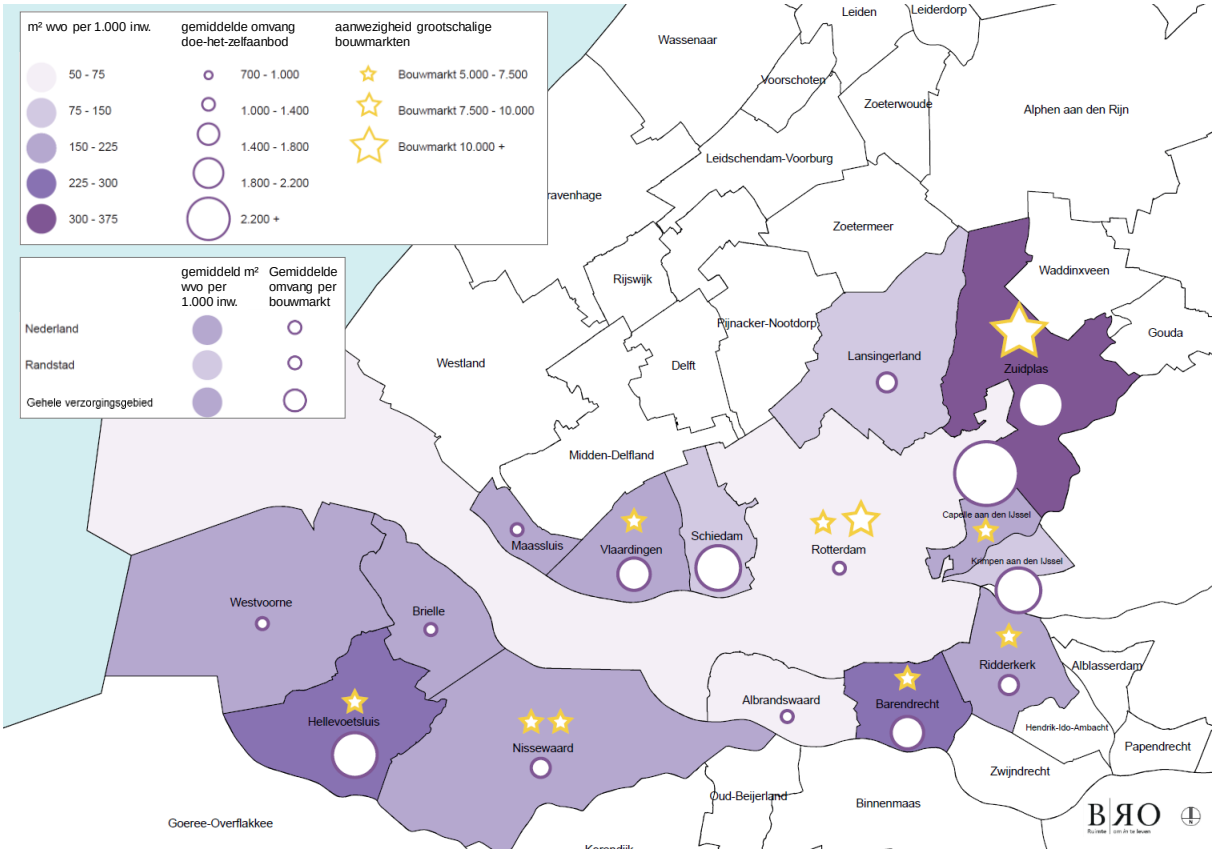
Figuur 3.3: Verdeling aanbod (m² wvo) doe-het-zelf en tuincentra (bron: Locatus, november 2017)



Figuur 3.4: Verdeling aanbod bouwmarkten per formule (m² wvo) (bron: Locatus, november 2017)

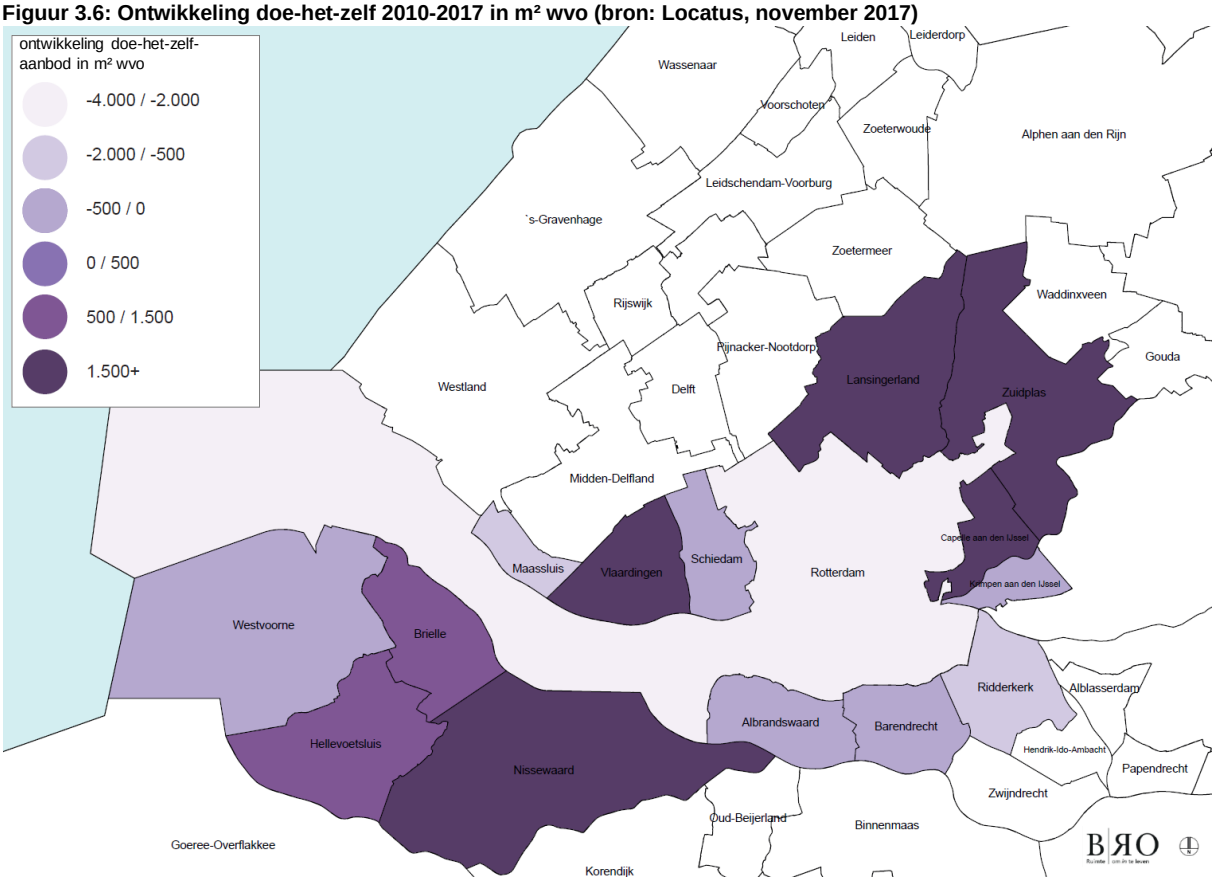


Figuur 3.5: Schematische weergave spreiding doe-het-zelfaanbod (bron: Locatus, november 2017; bewerking BRO)

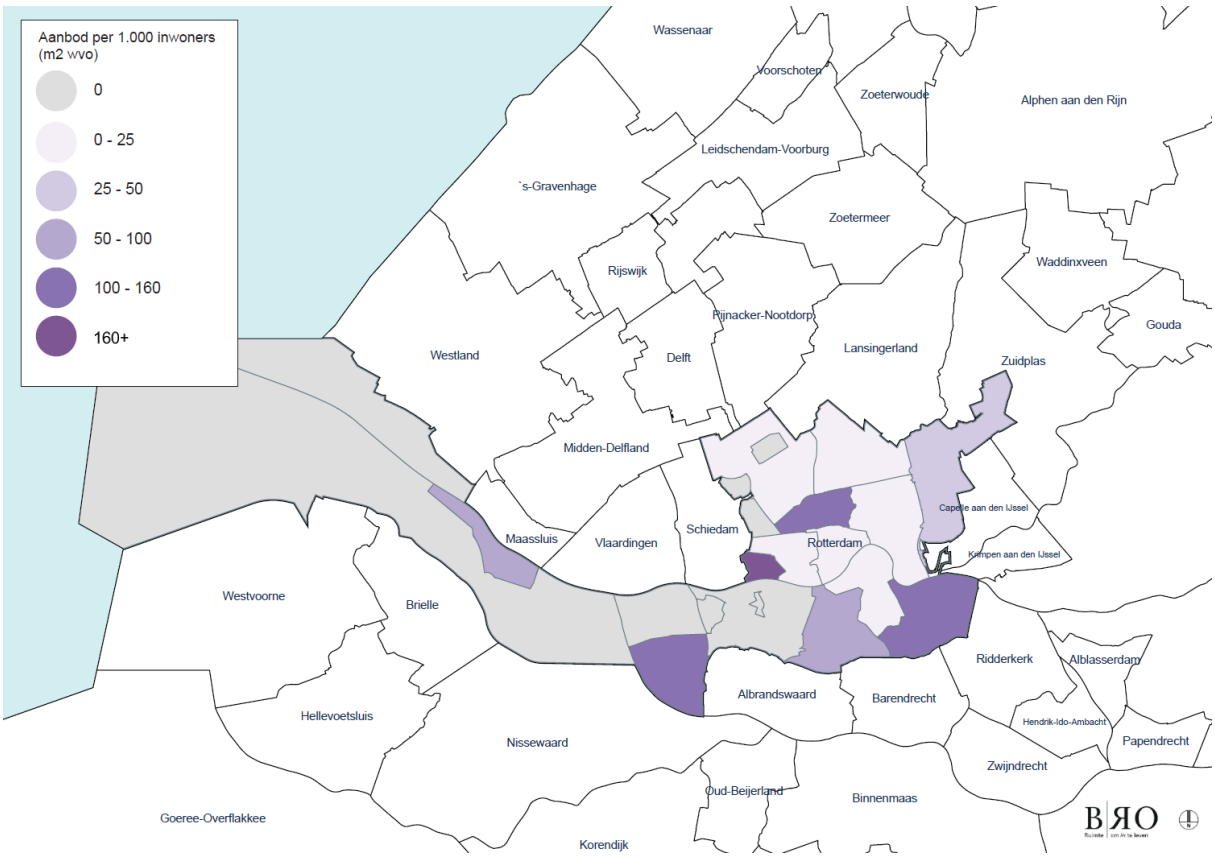


- De schaalgrootte van doe-het-zelfzaken varieert sterk in het secundaire verzorgingsgebied. De gemiddelde schaalgrootte in de gemeente Rotterdam ligt daarbij aan de ondergrens. Dit betekent dat Rotterdam over het algemeen vrij kleine doe-het-zelfzaken kent (figuur 3.5). Het aanbod aan bouwmarkten laat echter een ander beeld zien:
  - Binnen het secundaire verzorgingsgebied is de variatie in gemiddelde omvang van een bouwmarkt minder groot. Gemiddeld heeft een bouwmarkt in het secundaire verzorgingsgebied een omvang van 3.600 m² wvo. Dit ligt boven het landelijke en het Randstedelijk gemiddelde.
  - De bouwmarkten in de gemeente Rotterdam zijn met een gemiddelde omvang circa 3.900 m² wvo relatief groot (figuur 3.8). Dit ligt eveneens boven het landelijke gemiddelde en het gemiddelde van de Randstad.
- Het aantal grootschalige bouwmarkten (meer dan 7.500 m²) is beperkt. In de gemeente Zuidplas is een grootschalige Hornbach van circa 10.000 m² wvo aanwezig. De gemeente Rotterdam telt een grootschalige bouwmarkt, namelijk Praxis & Tuin (8.660 m² wvo) (figuur 3.5).
- In relatie tot de bouwmarkten telt de gemeente Rotterdam geen zelfstandige ondernemers. De markt bestaat voornamelijk uit formules van Intergamma (Gamma en Karwei). In het secundaire verzorgingsgebied is 6% van het aanbod van zelfstandige ondernemers. Ook hierbij is Intergamma een sterke speler (figuur 3.4).
- In de periode 2010 – 2017 is in iedere gemeente binnen het secundaire verzorgingsgebied het aantal doe-het-zelfzaken afgenomen, met uitzonderlijk van de gemeente Barendrecht waarbij het aantal doe-het-zelfzaken is toegenomen met 1. In Rotterdam is de afname van het aantal zaken het grootste geweest (minus 41 zaken). Dit geldt ook voor het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak (minus 4.000 m² wvo). Het betreft vooral kleinere zaken die gesloten. In een deel van de gevallen waren dit specialisten in doe-het-zelf die door gebrek aan opvolging de winkel hebben gesloten. In een beperkt aantal gevallen zijn kleinere winkels opgeheven en bijgevoegd bij / samengevoegd tot een grotere bouwmarkt.
- In relatie tot de omvang van het winkelvloeroppervlak hebben er in een aantal gemeenten grote ontwikkelingen plaatsgevonden. Zo is er in de gemeenten Lansingerland, Nissewaard (voormalige gemeenten Bruinisse en Spijkenisse), Vlaardingen en Zuidplas tussen de 3.500 en 6.000 m² wvo doe-het-zelfaanbod toegevoegd (figuur 3.6).

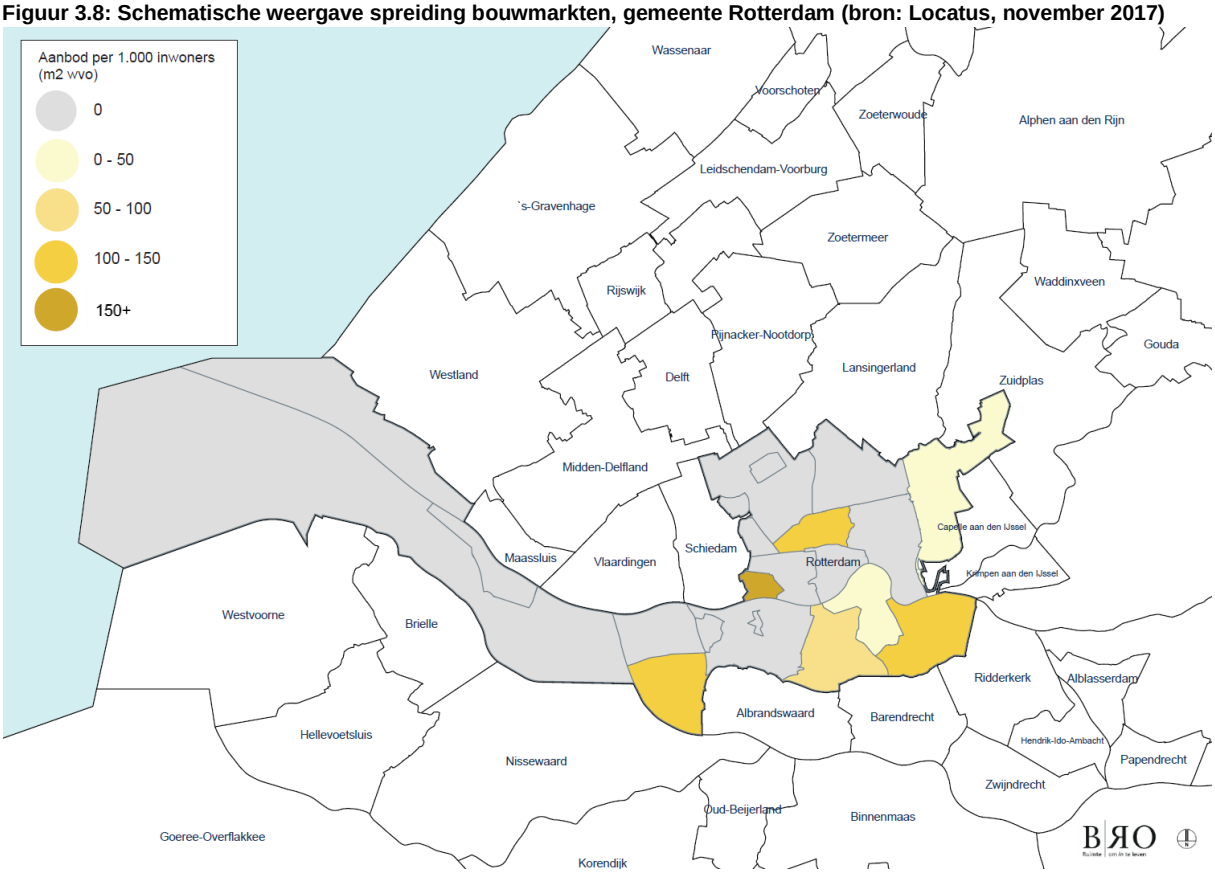
Figuur 3.6: Ontwikkeling doe-het-zelf 2010-2017 in m² wvo (bron: Locatus, november 2017)



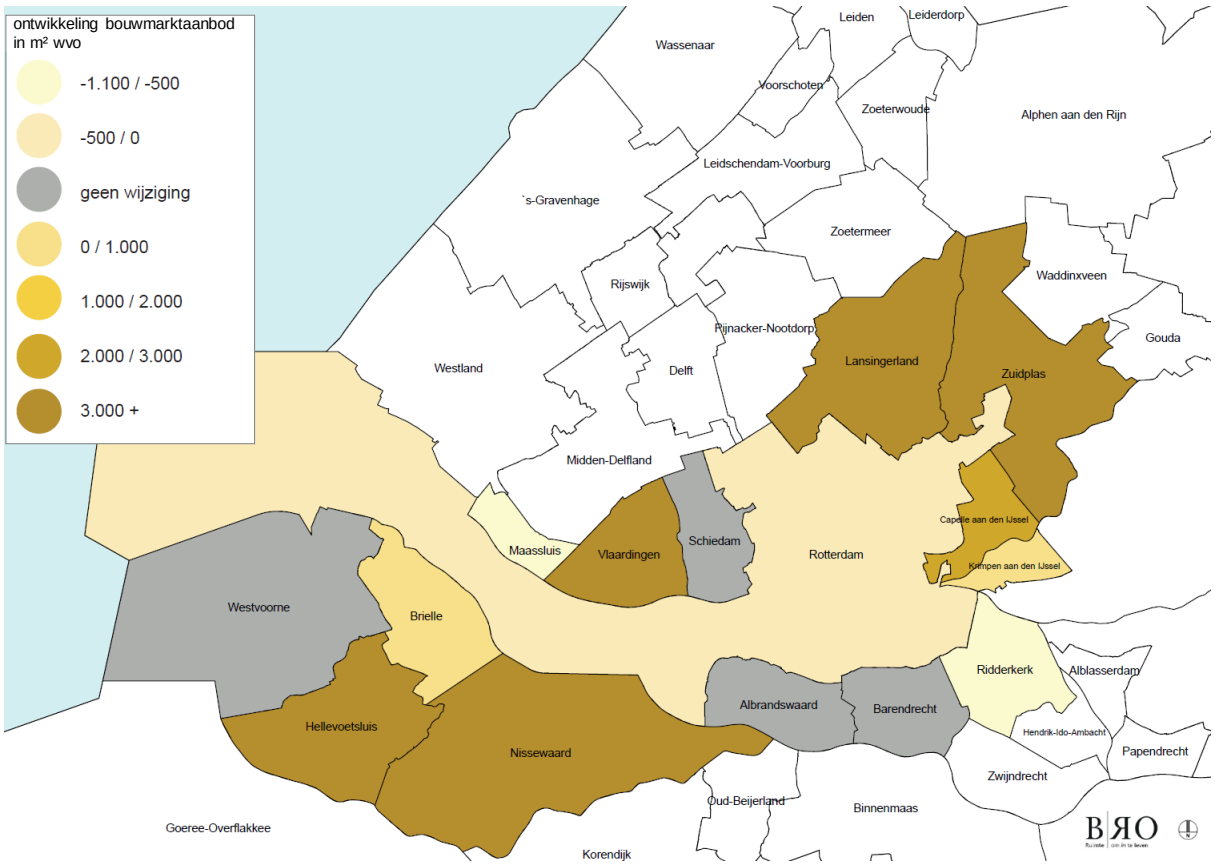
Figuur 3.7: Schematische weergave spreiding doe-het-zelf, gemeente Rotterdam (bron: Locatus, november 2017)



Figuur 3.8: Schematische weergave spreiding bouwmarkten, gemeente Rotterdam (bron: Locatus, november 2017)



Figuur 3.9: Saldo van de ontwikkeling in bouwmarkten 2010-2017 in m² wvo (bron: Locatus, november 2017)

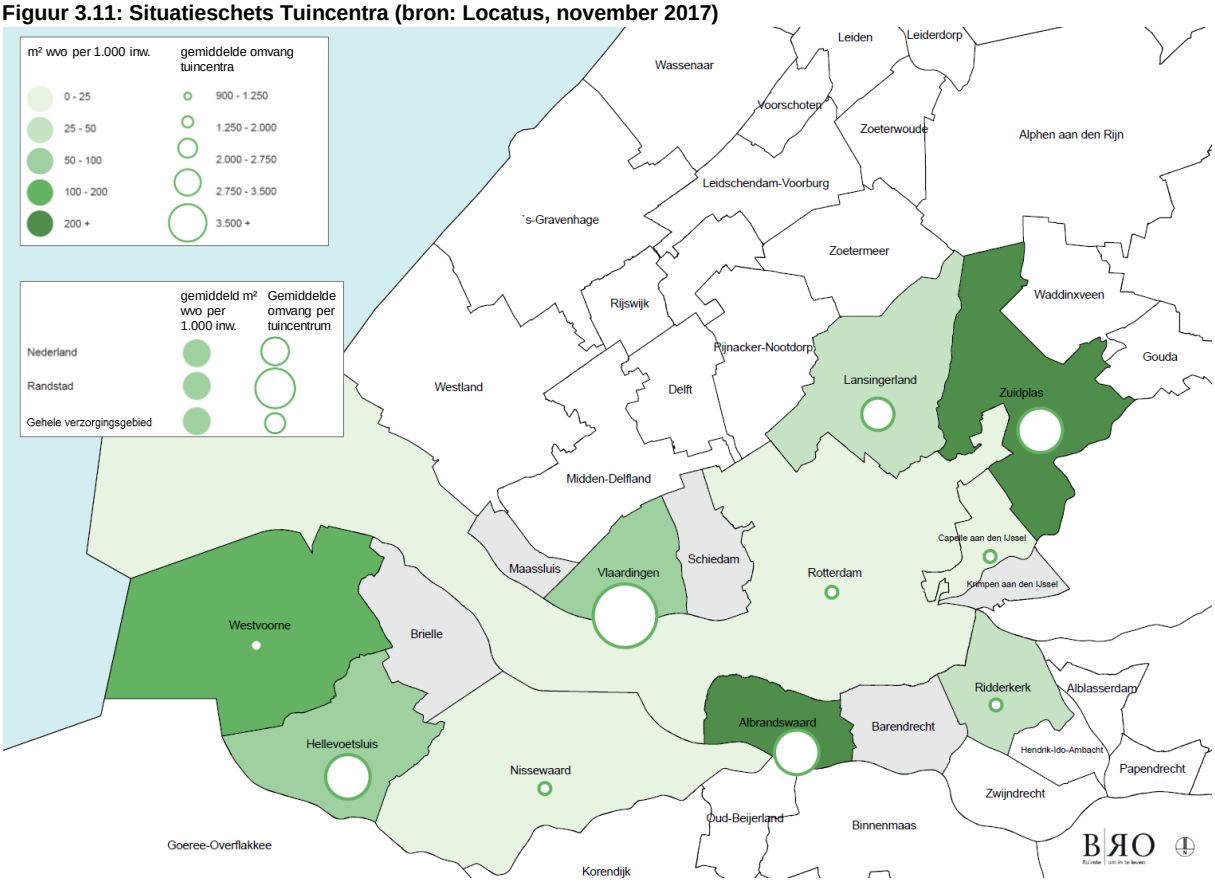


- Op het gebied van bouwmarkten is er in de meeste gemeente binnen het secundaire verzorgingsgebied sprake van stabiliteit of groei, behalve voor de gemeenten Maassluis, Ridderkerk en Rotterdam. Hier is het aanbod afgenomen (figuur 3.9)
- De verdeling van het doe-het-zelfaanbod binnen de gemeente Rotterdam, op wijkniveau is divers. Met name de wijk Nieuw Mathenesse valt op door de aanwezigheid van een ruim aanbod aan bouwmarkten en een beperkt aantal woningen en inwoners. Het aanbod ligt in andere wijken, zowel qua doe-het-zelf aanbod als het aanbod aan bouwmarkten, zeer laag (figuur 3.7 en 3.8).

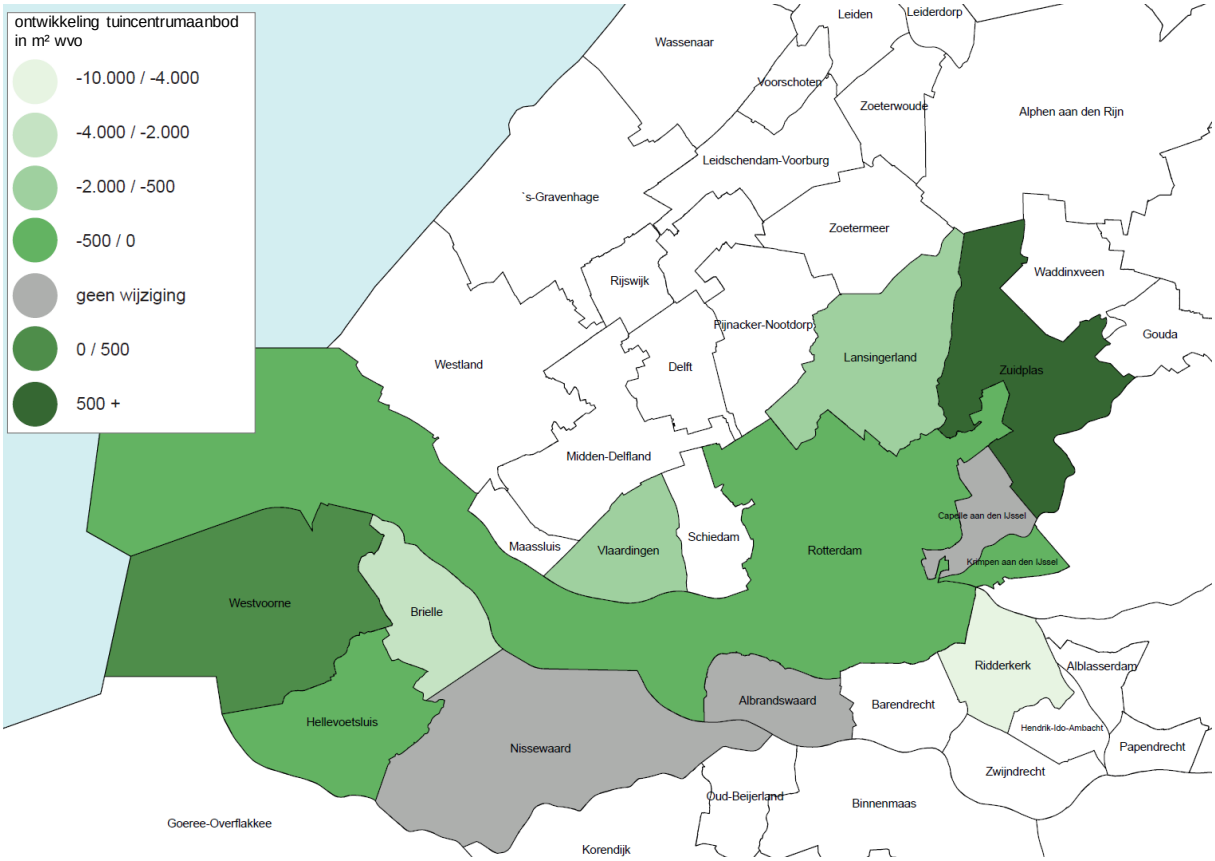
3.2.2 Aanbod tuincentra

- In de gemeente Rotterdam wordt slechts een beperkt deel van de detailhandel ingevuld door tuincentra (10% van totale m² doe-het-zelf en tuincentra samen).
- In vergelijking met het gemiddelde van secundaire verzorgingsgebied heeft de gemeente Rotterdam een beperkt aanbod (in m² wvo per 1.000 inwoners). Ook wanneer het aanbod wordt vergelijken met het aanbod in de Randstad en het Nederlandse gemiddelde (figuur 3.11).
- Verder valt op dat het secundair verzorgingsgebied een aantal plaatsen heeft zonder tuincentra (Schiedam, Maassluis, Krimpen aan den Ijssel, Brielle en Barendrecht).
- De schaalgrootte van tuincentra varieert sterk in het secundaire verzorgingsgebied. Gemiddeld heeft een tuincentrum in het secundaire verzorgingsgebied een omvang van 2.200 m² wvo. Dit ligt onder het landelijke gemiddelde (2.800 m² wvo). De gemeente Rotterdam ligt daarbij met 1.100 m² wvo ver onder het landelijke gemiddelde. Opvallend is dat er meerdere gemeenten binnen het secundaire verzorgingsgebied een kleine gemiddelde omvang van de tuincentra hebben (figuur 3.11).
- Ongeveer 75% van de tuincentra in gemeente Rotterdam wordt gerund door zelfstandige ondernemers.
- In de periode 2010 – 2017 zijn er in veel gemeenten binnen het secundaire verzorgingsgebied geen veranderingen opgetreden. In Ridderkerk is de grootste verandering opgetreden, namelijk de afname van het aanbod met 10.000 m² wvo. In de gemeente Zuidplas is het aanbod met ruim 7.500 m² wvo toegenomen. In de gemeente Rotterdam is het aanbod afgenomen met 400 m² wvo (figuur 3.12).
- Het aanbod aan tuincentra is binnen de gemeente Rotterdam beperkt. Het aanbod bevindt zich voornamelijk aan de oostzijde van de gemeente (figuur 3.13).

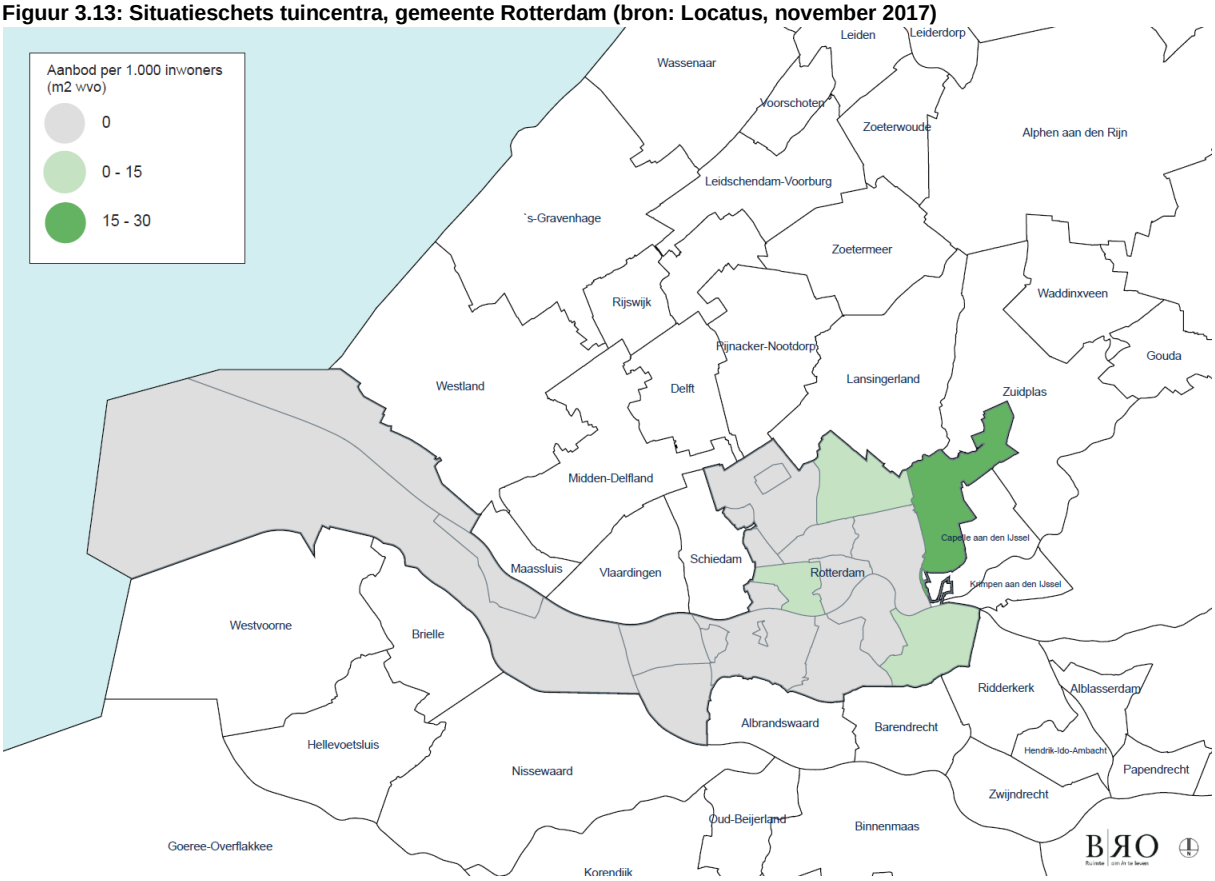
Figuur 3.11: Situatieschets Tuincentra (bron: Locatus, november 2017)



Figuur 3.12: Ontwikkeling tuincentra 2010-2017 in m² wvo (bron: Locatus, november 2017)



Figuur 3.13: Situatieschets tuincentra, gemeente Rotterdam (bron: Locatus, november 2017)



3.3 Beleidskaders

3.3.1 Provinciaal beleid Zuid-Holland

Notitie detailhandel Zuid-Holland
De notitie detailhandel Zuid-Holland is in 2017 opgesteld als opvolger van de notitie uit 2012. Bij het opstellen van de notitie is rekening gehouden met het nieuwe koopstromenonderzoek uit 2016 en het Hoofdlijnenakkoord 2015-2019 van de provincie Zuid-Holland.

Het doel van de provincie Zuid-Holland is om krachtige, levendige en goed bereikbare stedelijke en dorpscentra te creëren waarbij kantoren, horeca, woningen, cultuur en detailhandel elkaar versterken. Door een goede voorzieningenstructuur op te bouwen moet er een sterk vestigingsklimaat ontstaan in de dorpen en centra. Daarnaast staat de provincie vestiging buiten winkelcentra slechts toe aan een beperkt aantal branches, die niet in centra zijn in te passen. Deze winkels vormen een uitzondering op de regel dat winkels in winkelcentra thuishoren. De ladder voor duurzame verstedelijking is leidend bij de accommodatie van de ruimtevraag. De provincie maakt een uitzondering voor branches die niet of niet goed inpasbaar zijn in de bestaande winkelcentra zoals de perifere detailhandel.

In het vorig beleid is gekozen voor een driedeling in de hoofdwinkelstructuur:

- Ruimtelijk faciliteren van een beperkt aantal te ontwikkelen centra (volume uitbreiding volgens het 'ja-mits-principe');
- Ruimtelijk restrictief beleid ten aanzien van te optimaliseren centra (volume uitbreiding volgens het 'nee-tenzij-principe');
- Beleid gericht op herstructurering van overige aankoopplaatsen (buiten de hoofdstructuur).

De provincie staat op hoofdlijnen nog steeds achter het gevoerde beleid en vindt dat de duidelijkheid en structuur nog steeds gewenst is. Er moet extra ingezet gaan worden op versterking binnen centra en op afbouw en transitie op gebieden daarbuiten.

Perifere detailhandel
De provincie Zuid-Holland legt de prioriteiten van het detailhandelsbeleid bij de centra. Zij willen de detailhandel zoveel mogelijk bundelen om de centra zo aantrekkelijk mogelijk te houden voor bezoekers. Daarom zijn in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen buiten bestaande gebieden gewenst. De provincie maakt een uitzondering voor branches die niet of niet goed inpasbaar zijn in de bestaande winkelcentra zoals de perifere detailhandel. Het gaat om detailhandel in volumineuze goederen, tuincentra, bouwmarkten.

Belangrijk verschil met het beleid van de provincie uit 2012 is dat het matig functioneren van de PDV-locaties geen probleem hoeft te zijn. Omdat deze gebieden vaak op bedrijventerreinen liggen is verloedering vaak een minder groot maatschappelijk probleem. Er is op dit moment geen behoefte aan nieuwe PDV- of GDV-locaties.

Tuincentra en bouwmarkten mogen ook buiten PDV-locaties worden toegestaan, om te zorgen voor spreiding van deze voorzieningen. De provincie Zuid-Holland geeft hierbij aan dat er per geval gekeken moet worden naar of er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is en of de nieuwe locatie van toegevoegde waarde is op de voorzieningenstructuur voor de consument.

Visie ruimte en mobiliteit (12 januari 2017), provincie Zuid-Holland
Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen. De provincie streeft naar het terugbrengen van het winkelvloeroppervlak en de planvoorraad op die locaties waar ruimtelijk gezien de minste vraag is. Ook wordt er vanuit de provincie ingezet op het terugbrengen van het perifere detailhandelsvestigingen (PDV-locaties) die ondermaats functioneren.

3.3.2 Regionaal beleid

Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021
De beleidsrichtlijnen in de metropool regio zijn tot stand gekomen door het analyseren en samenvoegen van de beleidsrichtlijnen van voormalig stadsregio Rotterdam en het voormalig stadsgewest Haaglanden. Afspraak is dat wanneer er initiatieven zijn van meer dan 2000m² in de stadscentra of meer dan 1000m² in de periferie de gemeente gezamenlijk afstemmen over deze initiatieven.

De geformuleerde beleidsrichtlijn is onder andere het in stand houden van de bestaande structuur en het streven naar optimale verzorging. Andere richtlijnen zijn het clusteren van de detailhandel, het levendig houden van kleine kernen en buurten, ook op wijkniveau en op het stimuleren van regionaal verzorgende centra.

PDV-beleid
De PDV-locaties bieden ruimte voor complementaire, aanvullend aanbod ten opzichte van de centrumgebieden. Op de PDV-locaties worden de volgende branches toegestaan: keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi's. Uitbreiding van dit aanbod naar bijvoorbeeld wit- en bruingoed is niet gewenst. In tegenstelling tot het provinciaal beleid is de Metropoolregio van mening dat kleinere winkels in de woninginrichting branche (<1000 m² bvo) wel op de PDV-locaties mogen zitten. Voor de woonzaken zet de regio in op verdere concentratie op de bestaande PDV-locaties. Wanneer op de bestaande detailhandels-bestemmingen binnen deze centra geen ruimte is voor een toevoeging, waarvan de behoefte is aangetoond, wordt er positief geadviseerd over het fysiek vergroten van deze centra. Alleen wanneer ook dat niet mogelijk is zal een perifere vestiging, op basis van behoefte, buiten de PDV-centra worden overwogen. In principe worden woonzaken niet solitair toegestaan.

Tuincentra en bouwmarkten
Voor deze branches geldt dat vestiging buiten de aangewezen gebieden bespreekbaar is. Uitganspunt van het beleid is echter wel om zoveel mogelijk te clusteren waar mogelijk is. Het al dan niet toestaan van een nieuwe bouwmarkt of tuincentrum moet worden getoetst aan de consumentenverzorging in het verzorgingsgebied.

GDV-beleid
Voor de grootschalige detailhandelsvestigingen gelden de branchebeperkingen van het PDV-beleid niet. De MRDH kent op dit moment twee GDV-centra: Megastores in Den Haag en Alexandrium Megastores in Rotterdam. Nieuwe initiatieven voor grootschalige detailhandelsvestigingen worden getoetst aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3.3 Gemeentelijk beleid

Detailhandelsnota gemeente Rotterdam
De geformuleerde doelstelling op het gebied van detailhandel zijn onder andere het streven naar een evenwichtige, krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur. In de winkelstructuur moet de consument centraal staan. De consument centraal laten staan wil de gemeente bereiken door aandacht te schenken aan het koopgedrag van de consument en het winkelaanbod. Uit de detailhandelsnota komt naar voren dat de gemeente duidelijke keuzes maakt in de verschillende winkelgebieden waarbij er duidelijke gebiedskoersen zijn gemaakt voor de detailhandel. Het streven naar een evenwichtige detailhandelsstructuur zorgt ervoor dat de gemeente Rotterdam niet meewerkt aan plannen die niet passen binnen het stedelijk kader of de uitgangspunten in de geformuleerde winkelgebiedskoersen.

Perifere concentraties
Algemeen geldt ten aanzien van perifere winkelconcentraties het gedachtegoed van het PDV-/ GDV-beleid zoals door de provincie is vastgesteld. In stadsregionaal verband is afgesproken dat verbreding

van het aanbod niet gewenst is. In Rotterdam zijn er drie perifere detailhandelsconcentraties: Alexandrium Woonmall, Bigshops Parkboulevard en Stadionweg/Veranda, en één grootschalige detailhandelsconcentratie Alexandrium megastores. Er is op dit moment geen behoefte aan nieuwe perifere locaties.

Tuincentra en bouwmarkten
Tuincentra en bouwmarkten krijgen een bijzondere positie binnen de detailhandelsstructuur van gemeente Rotterdam. Deze vestigingen zijn buiten de geformuleerde winkelgebiedskoersen wel bespreekbaar. Het uitganspunten in deze is het efficiënt gebruik maken van de ruimte en zoveel mogelijk aansluiten bij andere voorzieningen. Bij het toestaan van een nieuw tuincentrum of bouwmarkt wordt er gekeken naar de consumentenverzorging in het gebied.

4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het huidig en mogelijk toekomstig functioneren van de doe-het-zelfbranche en tuincentra in het primaire verzorgingsgebied en het verzorgingsgebied als geheel (primair + secundair) Begonnen wordt echter met het aangeven van de uitgangspunten voor de berekeningen.

4.1 Uitgangspunten

Tabel 4.1: Variabelen in de economische analyse

variabele	waarde	toelichting en/of bron
inwonertal	gemeente Rotterdam • 2017: 634.660 inwoners • 2025: 667.793 inwoners • 2030: 687.684 inwoners geheel verzorgingsgebied • 2017: 653.474 inwoners • 2025: 675.872 inwoners • 2030: 684.880 inwoners	Bron: Aantal inwoners: CBS Statline Bron: prognoses van Primos
bestedingen	Gemeente Rotterdam • Doe-het-zelf: € 166,- • Tuincentrum: € 58,- geheel verzorgingsgebied • Doe-het-zelf: € 208,- • Tuincentrum: € 73,-	In het primaire verzorgingsgebied moeten de bestedingen door het hoge aandeel huurwoningen, gestapelde woningen en woningen zonder tuin gecorrigeerd worden (dhz- en tuinindex). Specifieke cijfers zijn echter niet voorhanden. BRO schat in dat de bestedingen in de dhz- en tuinsector in het primaire verzorgingsgebied circa 20% lager liggen. Voor het secundaire verzorgingsgebied wordt het landelijke gemiddelde hanteert. Dit gebied bestaat zowel uit sterk stedelijk gemeenten (dus een bestedingscijfer vergelijkbaar met Rotterdam), zoals Schiedam en Vlaardingen, en meer landelijke gemeenten, zoals Bernisse en Hellevoetsluis (waar het bestedingscijfer hoger ligt). Dit zorgt uiteindelijk voor een gemiddelde dat overeenkomstig is met het landelijke gemiddelde.

variabele	waarde	toelichting en/of bron
internet	• Geen correctie voor toekomstige bestedingen.	In de huidige bestedingscijfers zijn de internetbestedingen verwerkt. De groei van internetbestedingen is slechts beperkt van invloed op de te hanteren bestedingscijfers. De bestedingen in 2030 houden we gelijk aan de huidige situatie.
koopstromen gemeente Rotterdam	**Doe-het-zelf** 2017 • Koopkrachtbinding: 84% • Koopkrachttoevloeiing: 5% **Tuincentra** 2017 • Koopkrachtbinding 'tuin': 61% → koopkrachtbinding tuincentra: 50% • Koopkrachttoevloeiing 'tuin': 6% → koopkrachttoevloeiing tuincentra: 10%	In het KSO Randstad 2016 is de branche 'doe-het-zelf' meegenomen. De branche-afbakening van doe-het-zelf in het KSO komt grotendeels overeen met de afbakening in dit rapport. In het KSO Randstad 2016 is de branche 'tuin' meegenomen. De branche is een combinatie van de branches tuincentra en bloemenwinkels en overige tuinartikelen. Dit is een ruimere afbakening dan in dit rapport wordt gehanteerd. De koopstromen uit het KSO worden daarom vertaald naar de situatie voor uitsluitend tuincentra, waarbij wordt aangenomen dat consumenten bereid zijn verder te reizen voor een tuincentrum. Dit betekent dat de binding lager zal zijn en de toevloeiing hoger dan voor de branche 'tuin' uit het KSO.
koopstromen geheel verzorgingsgebied	**Doe-het-zelf** 2017 • Koopkrachtbinding: 90% • Koopkrachttoevloeiing: 12,5% **Tuincentra** 2017 • Koopkrachtbinding: 55 % • Koopkrachttoevloeiing: 10 %	Het KSO Randstad 2016 geeft geen koopstromen op het niveau van het verzorgingsgebied als geheel. • Doe-het-zelf: Uit het KSO kan afgeleid worden dat de afzonderlijke gemeenten 85% van het eigen bestedingspotentieel binden, maar er is tevens sprake van binding op de gemeenten onderling. Dit wordt op circa 5% ingeschat, waarmee de koopkrachtbinding voor het gehele verzorgingsgebied uitkomt op 90%. De toevloeiing wordt geraamd op circa 12,5% van de omzet. • Tuincentra: Uit het KSO kan afgeleid worden dat de afzonderlijke gemeenten 60% van het eigen bestedingspotentieel in de branche 'tuin' binden. Verwacht wordt dat dit voor tuincentra lager zal liggen en uitkomt op circa 55%. Hierbij is rekening gehouden met de binding op de gemeenten onderling. De toevloeiing wordt geraamd op circa 10%, omdat het gebied relatief gezien (t.o.v. de omliggende regio) weinig tuincentrumaanbod heeft.
vloerproductiviteit: gemiddelde omzet per m² wvo	• Doe-het-zelf: € 1.575,- per m² wvo • Tuincentrum: €737,- per m² wvo	Er wordt gerekend met het landelijke gemiddelde. Bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek 2016 (Panteia, september 2017)

variabele	waarde	toelichting en/of bron
aanbod m² wvo	• Gemeente Rotterdam: Doe-het-zelf: 43.230 m² wvo Tuin: 4.413 m² wvo • Secundair verzorgingsgebied: Doe-het-zelf: 121.929 m² wvo Tuin: 35.230 m² wvo	Bron: Locatus, november 2017

4.2 Functioneren en marktruimte regio Rotterdam

Doe-het-zelf

In tabel 4.2 is op basis van bovenstaande uitgangspunten een benadering gemaakt van het economisch functioneren van de doe-het-zelfbranche in het totale verzorgingsgebied, zijnde de gemeente Rotterdam (primair) plus de omliggende gemeenten (secundair). Daarbij zijn voor de huidige situatie de actuele koopstromen overgenomen. Voor de toekomstige situatie is de een bandbreedte in de koopstromen weergegeven. Enerzijds zijn de huidige koopstromen overgenomen. Anderzijds is de situatie weergegeven waarbij het doe-het-zelfaanbod in het verzorgingsgebied substantieel wordt versterkt. Vanwege de grote omvang van het verzorgingsgebied is het procentuele effect relatief klein. Verwacht wordt dat de koopkrachtbinding en -toevloeiing beiden nog met circa 1 procentpunt zouden kunnen stijgen.

Tabel 4.2: Benadering huidig economisch functioneren branche doe-het-zelf totaal verzorgingsgebied (primair + secundair)

	2017	2025
Aantal inwoners	1.288.134	1.343.665
Bestedingen per hoofd (doe-het-zelf)	€ 208	€ 208
Totale bestedingspotentieel	€ 267,9 mln.	€ 279,5 mln.
Koopkrachtbinding	90%	90% - 91%
Gebonden bestedingen	€ 241,1 mln.	€ 251,6 mln. - € 254,3 mln.
Koopkrachttoevloeiing aandeel van de omzet	12,5%	12,5% - 13,5%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 34,4 mln.	€ 35,9 mln. - € 39,7 mln.
Totale besteding	€ 275,5 mln.	€ 287,5 mln. - € 294,0 mln.
Gem. landelijke vloerproductiviteit (per m² wvo)	1.575	1.575
Haalbare omvang totale dhz-branche (m² wvo)	174.900	182.500 - 186.700
Omvang aanwezig aanbod (m² wvo)	165.159	165.159
Ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	**9.700**	**17.300 – 21.500**

Reeds bij de huidige koopstromen is er sprake van een forse marktruimte in de doe-het-zelfbranche het verzorgingsgebied als geheel. Omgerekend naar m² wvo is de ruimte circa 9.700 m² wvo. Naar de toekomst toe zal de groei van het inwonertal zorgen voor een groei van de marktruimte naar 17.300 m² wvo. Onder invloed van een eventuele substantiële versterking van het doe-het-zelfaanbod kan de

marktruimte nog groeien naar circa 21.500 m² wvo. Op zichzelf biedt deze marktruimte voldoende mogelijkheid voor het inpassen van een grootschalige bouw-/tuinmarkt van circa 10.000 m² wvo, waarbij voldoende ruimte overblijft om het reguliere doe-het-zelfaanbod te versterken.

Tuincentra

In tabel 4.3 is op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 4.1 een benadering gemaakt van het economisch functioneren van de tuincentra in het totale verzorgingsgebied. Daarbij zijn voor de huidige situatie de huidige koopstromen overgenomen. Voor de toekomstige situatie is de een bandbreedte in de koopstromen weergegeven. Enerzijds zijn de huidige koopstromen overgenomen. Anderzijds is de situatie weergegeven waarbij het tuincentrumaanbod in het verzorgingsgebied substantieel wordt versterkt. Vanwege de grote omvang van het verzorgingsgebied is het procentuele effect relatief klein. Verwacht wordt dat de koopkrachtbinding nog met circa 1 procentpunt zou kunnen stijgen. Omdat consumenten bereid zijn verder te reizen voor tuincentra is het procentuele effect op de toevloeiing groter, waarbij aangenomen wordt dat deze nog met circa 2 procentpunt kan toenemen.

Tabel 4.3: Benadering huidig economisch functioneren tuincentra totaal verzorgingsgebied (primair + secundair)

	2017	2025
Aantal inwoners	1.288.134	1.343.665
Bestedingen per hoofd (tuincentra)	€ 73	€ 73
Totale bestedingspotentieel	€ 94,0 mln.	€ 98,1 mln.
Koopkrachtbinding	55%	55% - 56%
Gebonden bestedingen	€ 51,7 mln.	€ 54,0 mln. - € 54,9 mln.
Koopkrachttoevloeiing aandeel van de omzet	10%	10% - 12%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 5,7 mln.	€ 6,0 mln. - € 7,5 mln.
Totale besteding	€ 57,4 mln.	€ 60,0 mln. - € 62,4 mln.
Gem. landelijke vloerproductiviteit (per m² wvo)	738	738
Haalbare omvang totale tuincentra (m² wvo)	77.800	81.300 - 84.600
Omvang aanwezig aanbod (m² wvo)	39.643	39.643
Ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	**38.200**	**41.700 - 45.000**

De achterblijvende omvang van het tuincentrumaanbod in het verzorgingsgebied als geheel (zie paragraaf 3.2.2.) leidt reeds bij de huidige koopstromen tot een forse marktruimte voor tuincentra in het verzorgingsgebied als geheel. Omgerekend naar m² wvo is de ruimte circa 38.200 m² wvo. Naar de toekomst toe zal de groei van het inwonertal zorgen voor een groei van de marktruimte naar 41.700 m² wvo. Onder invloed van een eventuele substantiële versterking van het aanbod aan tuincentra kan de marktruimte nog groeien naar circa 45.000 m² wvo. Op zichzelf biedt deze marktruimte voldoende mogelijkheid voor het inpassen van het tuincentrumdeel van een grootschalige bouw-/tuinmarkt van circa 2.500 m² wvo. Er blijft dan nog voldoende ruimte voor versterking van het aanbod met een of meerdere grootschalige tuincentra in het verzorgingsgebied alsmede de versterking van het huidige aanbod.

4.3 Functioneren en marktruimte primair verzorgingsgebied (gemeente Rotterdam)

Doe-het-zelf

In tabel 4.4 is op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 4.1 een benadering gemaakt van het economisch functioneren van de doe-het-zelfbranche in de gemeente Rotterdam (het primair verzorgingsgebied). Daarbij zijn voor de huidige situatie de actuele koopstromen overgenomen. Voor de toekomstige situatie is de een bandbreedte in de koopstromen weergegeven. Enerzijds zijn de huidige koopstromen overgenomen. Anderzijds is de situatie weergegeven waarbij het doe-het-zelfaanbod in de gemeente Rotterdam substantieel wordt versterkt. Vanwege de achterblijvende positie van Rotterdam ten opzichte van de regio (zie paragraaf 3.2.1) is het procentuele effect relatief klein. Verwacht wordt dat de koopkrachtbinding en -toevloeiing beiden nog met circa 1 procentpunt zouden kunnen stijgen.

Tabel 4.4: Benadering huidig economisch functioneren branche doe-het-zelf primair verzorgingsgebied

	2017	2025
Aantal inwoners gemeente Rotterdam	634.660	667.793
Bestedingen per hoofd (doe-het-zelf)	€ 166	€ 166
Totale bestedingspotentieel	€ 105,4	€ 110,9 mln.
Koopkrachtbinding	84%	84% - 85%
Gebonden bestedingen	€ 88,5	€ 93,2 mln. - € 94,3 mln.
Koopkrachttoevloeiing aandeel van de omzet	5%	5% - 6%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 4,7	€ 4,9 mln. - € 6,0 mln.
Totale besteding	€ 93,2	€ 98,1 mln. - € 100,3 mln.
Gem. landelijke vloerproductiviteit (per m² wvo)	41.650	1.575
Haalbare omvang totale dhz-branche (m² wvo)	€ 1.575	62.300 - 63.700
Omvang aanwezig aanbod (m² wvo)	43.230	43.230
Ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	**16.000**	**19.100 - 20.500**

In de huidige situatie is de omvang van de marktruimte in de gemeente Rotterdam op zich groter dan in het verzorgingsgebied als geheel: 16.000 m² wvo in Rotterdam versus 9.700 m² wvo in het verzorgingsgebied als geheel. Dit geeft aan dat inwoners van Rotterdam voor een deel van hun doe-het-zelfaankopen uitwijken naar het winkelaanbod de omliggende gemeenten. Uitbreiding van het doe-het-zelfaanbod op de korte termijn in Rotterdam tot 9.700 m² wvo betekent dat aangesloten wordt bij de regionale marktruimte. Als er in Rotterdam meer wordt toegevoegd kan dit tot gevolg hebben dat minder bestedingen vanuit Rotterdam naar de regio vloeien, hetgeen invloed kan hebben op het winkelaanbod in het secundair verzorgingsgebied.

Op de langere termijn (in 2025) is de regionaal aanwezige marktruimte (max. 21.500; zie tabel 4.2) eveneens vooral aanwezig in Rotterdam, want daar is na de groei van het inwonertal en een versterking van het doe-het-zelfaanbod circa 20.500 m² wvo marktruimte aanwezig is. In 2025 liggen het beeld in Rotterdam en in de regio als geheel dicht bij elkaar, waardoor het inzetten van de marktruimte

in Rotterdam geen onaanvaardbare invloed heeft op het functioneren van het winkelaanbod in de regio als geheel. Er blijft in dat geval namelijk voor alle doe-het-zelfaanbod in het gehele verzorgingsgebied in beginsel voldoende omzet te behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

Gezien het bovenstaande, is de conclusie uit paragraaf 4.2, dat er onder meer een grootschalige bouw-/tuinmarkt van circa 10.000 m² wvo kan worden toegevoegd, vooral van toepassing op de gemeente Rotterdam. In paragraaf 4.4 wordt bekeken waar deze het beste kan worden ingepast en welke kansen er nog meer zijn binnen het doe-het-zelfaanbod in de gemeente.

Tuincentra

In tabel 4.5 is op basis van de uitgangspunten uit paragraaf 4.1 een benadering gemaakt van het economisch functioneren van de tuincentra in de gemeente Rotterdam (het primair verzorgingsgebied). Daarbij zijn voor de huidige situatie de huidige koopstromen overgenomen. Voor de toekomstige situatie is de een bandbreedte in de koopstromen weergegeven. Enerzijds zijn de huidige koopstromen overgenomen. Anderzijds is de situatie weergegeven waarbij het tuincentrumaanbod in de gemeente wordt versterkt. Vanwege de achterblijvende positie van het tuincentrumaanbod in Rotterdam ten opzichte van de regio (zie paragraaf 3.2.2) is het procentuele effect relatief klein. Verwacht wordt dat de koopkrachtbinding nog met circa 1 procentpunt zou kunnen stijgen. Omdat consumenten bereid zijn verder te reizen voor tuincentra is het procentuele effect op de toevloeiing groter, waarbij aangenomen wordt dat deze nog met circa 2 procentpunt kan toenemen.

Uit tabel 4.5 volgt dat de grootste helft van de marktruimte in tuincentra in het verzorgingsgebied als geheel (max. 45.000; zie tabel 4.3) aanwezig is in de gemeente Rotterdam. Deze ruimte is van voldoende omvang om mogelijkheden te bieden voor inpassing van het tuincentrumdeel van een grootschalige bouw-/tuinmarkt van circa 2.500 m² wvo. Er blijft dan nog voldoende ruimte voor versterking van het aanbod met een grootschalig tuincentrum in het verzorgingsgebied alsmede de versterking van het huidige aanbod.

Tabel 4.5: Benadering huidig economisch functioneren tuincentra primair verzorgingsgebied

	2017	2025
Aantal inwoners gemeente Rotterdam	634.660	667.793
Bestedingen per hoofd (tuincentra)	€ 58	€ 58
Totale bestedingspotentieel	€ 36,8 mln.	€ 38,7 mln.
Koopkrachtbinding	50%	50% - 51%
Gebonden bestedingen	€ 18,4 mln.	€ 19,4 mln. - € 19,7 mln.
Koopkrachttoevloeiing aandeel van de omzet	10%	10% - 12%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 2,0 mln.	€ 2,2 mln. - € 2,7 mln.
Totale besteding	€ 20,4 mln.	€ 21,6 mln. - € 22,4 mln.
Gem. landelijke vloerproductiviteit (per m² wvo)	738	738
Haalbare omvang totale tuincentra (m² wvo)	27.600	29.300 - 30.400
Omvang aanwezig aanbod (m² wvo)	4.413	4.413
Ruimte voor ontwikkeling (m² wvo)	**23.200**	**24.900 - 26.000**

4.4 Kansen voor versterking in Rotterdam

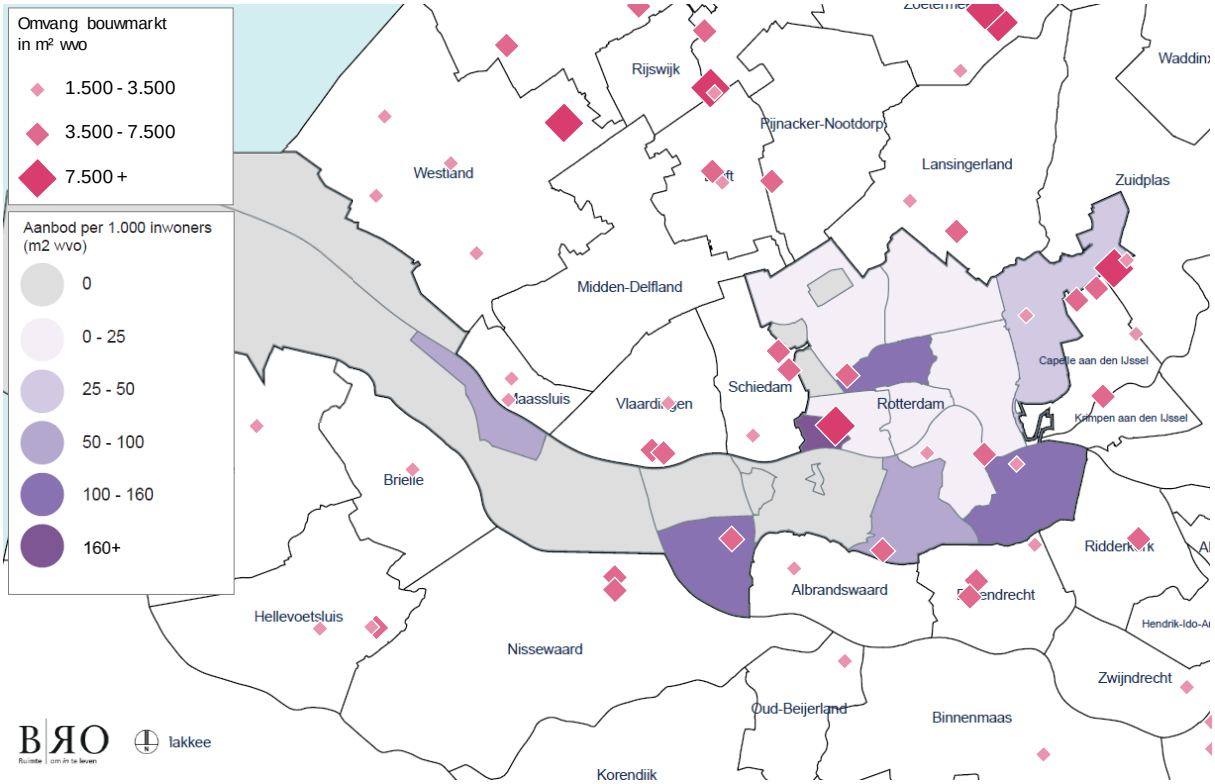
In figuur 4.1 is de ligging van het bovenlokaal / regioverzorgend bouwmarktaanbod (groter dan 1.500 m² wvo) weergegeven in Rotterdam en omgeving. Navolgend wordt bekeken wat deze spreiding betekent voor de inzet van de marktruimte die in de voorgaande paragraaf is geconstateerd.

Verzorgingsgebied ten noorden van de Maas

Grootschalige bouwmarkten

Te zien is dat het gebied ten noorden van de Maas – zowel in Rotterdam als daarbuiten – beschikt over meerdere grootschalige bouwmarkten (groter dan 7.500 m² wvo). In Rotterdam betreft dit de Praxis & Tuin aan de Keileweg. In het secundair marktgebied betreft het de Hornbach in de gemeente Zuidplas (bij Nieuwerkerk aan den IJssel). Meer ten noorden van het verzorgingsgebied (rond Den Haag en bij Zoetermeer) bevinden zich eveneens verschillende grootschalige bouwmarkten (groter dan 7.500 m² wvo). Geconcludeerd wordt dat dit gebied redelijk voorzien is van dergelijk bouwmarktaanbod.

Figuur 4.1: Relatieve omvang doe-het-zelfaanbod Rotterdam en ligging en omvang bouwmarkten Rotterdam en omgeving (Locatus, november 2017)



Reguliere bouwmarkten
Opvallend is dat het reguliere bouwmarktaanbod dun bezaaid is in de Rotterdamse wijken ten noorden van de Maas, want zowel lokaal verzorgende bouwmarkten (van 1.500 tot 3.500 m² wvo) als bovenlokaal verzorgende bouwmarkten (tussen 3.500 en 7.500 m² wvo) zijn slechts beperkt aanwezig. In het secundaire marktgebied ten noorden van de Maas zijn deze ruim(er) aanwezig met vaak meerdere bouwmarkten van verschillende omvang per gemeente (bijvoorbeeld in Vlaardingen, Schiedam, Lansingerland, Zuidplas en Capelle aan den IJssel).

Het beperkte bouwmarktaanbod in de Rotterdamse wijken ten noorden van de Maas heeft naar verwachting de volgende oorzaken:

- Gezien het bovenstaande, wordt verwacht dat de bouwmarkten even buiten van de gemeentegrenzen ook de consumenten in Rotterdam bedienen.
- De woningen in de stadsdelen 'Rotterdam Centrum' en 'Kralingen-Crooswijk' betreffen vooral appartementen in gestapelde bouw. Het betreft ook voor een relatief groot aandeel huurwoningen. Hierdoor is de behoefte aan doe-het-zelfartikelen in deze stadsdelen lager. Daarbij is de fysieke ruimte voor inpassing van bouwmarkten relatief beperkt in dergelijke hoogstedelijke gebieden. Hierdoor is er hoofdzakelijk kleinschalige doe-het-zelfaanbod aanwezig in deze wijken.

Het bovenstaande is veel minder van toepassing op de wijken 'Hillegersberg-Schiebroek en 'Overschie', waar eveneens sprake is van een relatief beperkt doe-het-zelfaanbod (tot 25 m² wvo per 1.000 inwoners) bestaande uit uitsluitend kleinschalige aanbieders. Deze wijken kennen een veel ruimere opzet met een groter aandeel grondgebonden woningen en meer koopwoningen. Overigens geldt ditzelfde ook voor de wijk 'Prins Alexander', maar deze consumenten worden bediend door de bouwmarkten in de gemeenten Capelle aan den IJssel en Zuidplas.

Conclusie voor gebied ten noorden van de Maas
Uit de marktbenadering uit paragraaf 4.3 volgt dat in Rotterdam een forse marktruimte bestaat voor uitbreiding van het doe-het-zelfaanbod. Uit de nadere aanbodanalyse in deze paragraaf volgt dat er ten noorden van de Maas niet direct behoefte zal zijn aan een grootschalige bouw-/tuinmarkt, omdat het aanwezige aanbod in Rotterdam zelf, maar ook in de omgeving daarin reeds voorziet. Wel zal behoefte zijn aan versterking van het reguliere doe-het-zelfaanbod in dit deel van Rotterdam.

Met name in de wijken de wijken 'Hillegersberg-Schiebroek en 'Overschie' zijn er kansen voor toevoeging van regulier doe-het-zelfaanbod. Bij voorkeur heeft dergelijk aanbod een moderne omvang tussen 3.500 en 7.500 m² wvo. Gezien de omvang van de marktruimte is er potentieel ruimte voor één of hooguit twee van dergelijke bouwmarkten in het noorden van Rotterdam.

Verzorgingsgebied ten zuiden van de Maas
Grootschalige bouwmarkten
In het verzorgingsgebied ten zuiden van de Maas – zowel in Rotterdam als in de buurgemeenten – ontbreekt aanbod aan grootschalige bouw-/tuinmarkten. Dit dichtstbijzijnde grootschalige bouw-/tuinmarkt voor consumenten uit dit gebied bevindt zich in de gemeente Alblasserdam – even ten oosten van het secundair verzorgingsgebied. Voor grote delen van Rotterdam en de buurgemeenten ligt deze

aanbieder relatief ver weg. Geconcludeerd wordt dat er zeker kansen zijn voor een grootschalige bouw-/tuinmarkt in het zuiden van Rotterdam.

Reguliere bouwmarkten
In de woongebieden van de gemeente Rotterdam ten zuiden van de Maas zijn verschillende lokaal (2X) en bovenlokaal (3X) verzorgende bouwmarkten aanwezig. Dit leidt ertoe dat het totale doe-het-zelfaanbod per 1.000 inwoners redelijk op peil is in deze gebieden (behalve in stadsdeel 'Feijenoord'). Overigens is een doe-het-zelfaanbod van circa 160 m² wvo per 1.000 inwoners niet bijzonder groot, want het ligt nog steeds onder het gemiddelde van het gehele verzorgingsgebied (zie ook paragraaf 3.2.1). Geconcludeerd wordt dat er vanuit de consumentenverzorging niet direct aanleiding is om het reguliere bouwmarktaanbod uit te breiden met nieuwe aanbieders.

Conclusie voor gebied ten zuiden van de Maas
In de marktbenadering in paragraaf 4.3 wordt geconcludeerd dat er ruimte is voor toevoeging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in de gemeente Rotterdam. Bovenstaand is geconcludeerd er geen directe aanleiding is deze ten noorden van de Maas in te passen. Ten zuiden van de Maas zou een eventuele grootschalige bouw-/tuinmarkt zeker bijdragen aan de consumentenverzorging in het gehele verzorgingsgebied ten zuiden van de Maas – zowel in de gemeente Rotterdam als in de buurgemeenten. Te meer, omdat het reguliere bouwmarktaanbod in dit gebied redelijk op peil is.