

# Almelo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Hornbach

Gemeente Almelo



**B** | **V** | **A** | **O**  
Ruimte | om in te leven

# Almelo, Ruimtelijk-functionele effectenanalyse Hornbach

**Gemeente Almelo**

Rapportnummer: P01340\_6

Datum: 15 juni 2020

Projectteam BRO: RvL, DB

Trefwoorden: Doe-het-zelf, bouwmarkt, tuin, ladder voor duurzame  
verstedelijking, actualisering

Bron foto kaft: BRO

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

Inhoudsopgave	pagina
<b>SAMENVATTING EN CONCLUSIES</b>	<b>2</b>
Inleiding	2
Conclusies onderzoeksvragen	2
<b>1. INLEIDING</b>	<b>12</b>
1.1 Aanleiding en vraagstelling	12
1.2 Opzet onderzoek	14
<b>2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>16</b>
2.1 Trends en ontwikkelingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche	16
<b>3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE</b>	<b>19</b>
3.1 Ruimtelijk relevante verzorgingsgebied	19
3.2 Draagvlak verzorgingsgebied	20
3.3 Aanbodanalyse verzorgingsgebied	20
3.4 Leegstandsanalyse verzorgingsgebied	21
3.5 Koopstromen verzorgingsgebied	22
3.6 Economisch functioneren doe-het-zelfbranche en tuincentra Almelo	23
3.7 Effectanalyse doe-het-zelfbranche verzorgingsgebied	23
3.8 Effectanalyse tuincentra	26
3.9 Effectanalyse horeca	27
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Uitgangspunten analyses en berekeningen	
Bijlage 2: Berekening autonome theoretische uitbreidingsruimte doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod gemeente Almelo	
Bijlage 3: Berekening effecten doe-het-zelf gemeente Almelo	
Bijlage 4: Berekening effecten doe-het-zelf overig verzorgingsgebied	
Bijlage 5: Berekening effecten tuincentra gemeente Almelo	
Bijlage 6: Berekening effecten tuincentra regio	
Bijlage 7: Kooporiëntatie niet-dagelijks aanbod overloop gemeenten	
Bijlage 8: Ontwikkeling doe-het-zelfaanbod na vestiging grootschalige bouw en tuinmarkt	
Bijlage 9: Effecten doe-het-zelf per gemeente nader uitgewerkt	
Bijlage 10: De formule Hornbach	
Bijlage 11: Beleidsanalyse	

# SAMENVATTING EN CONCLUSIES

## Inleiding

Het doel van dit onderzoek is om de behoefte aan en ruimtelijk-functionele effecten van de komst van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo in beeld te brengen binnen het verzorgingsgebied (gemeente Almelo én diverse omliggende gemeenten). In dit onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, aangezien de ontwikkeling moet worden beschouwd als nieuwe stedelijke ontwikkeling. De volgende onderzoeksvragen staan centraal in het onderzoek:

1. Wat is het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van Hornbach Almelo?
2. Bestaat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de vestiging van Hornbach in Almelo?
3. Leidt de vestiging van Hornbach in Almelo tot een toename van leegstand in Almelo en/of in andere gemeenten van het verzorgingsgebied?
4. Leidt de vestiging van Hornbach in Almelo tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoeften van inwoners in Almelo en/of andere gemeenten van het verzorgingsgebied?

Dit betreft een geactualiseerd rapport ten opzichte van het rapport dat ter inzage heeft gelegen. De aanpassingen hebben vooral betrekking op de koopstromen. De nieuwste cijfers uit KSO Oost-Nederland 2019 (I&O Research) zijn opgenomen.

## Conclusies onderzoeksvragen

### 1. Wat is het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van Hornbach Almelo?

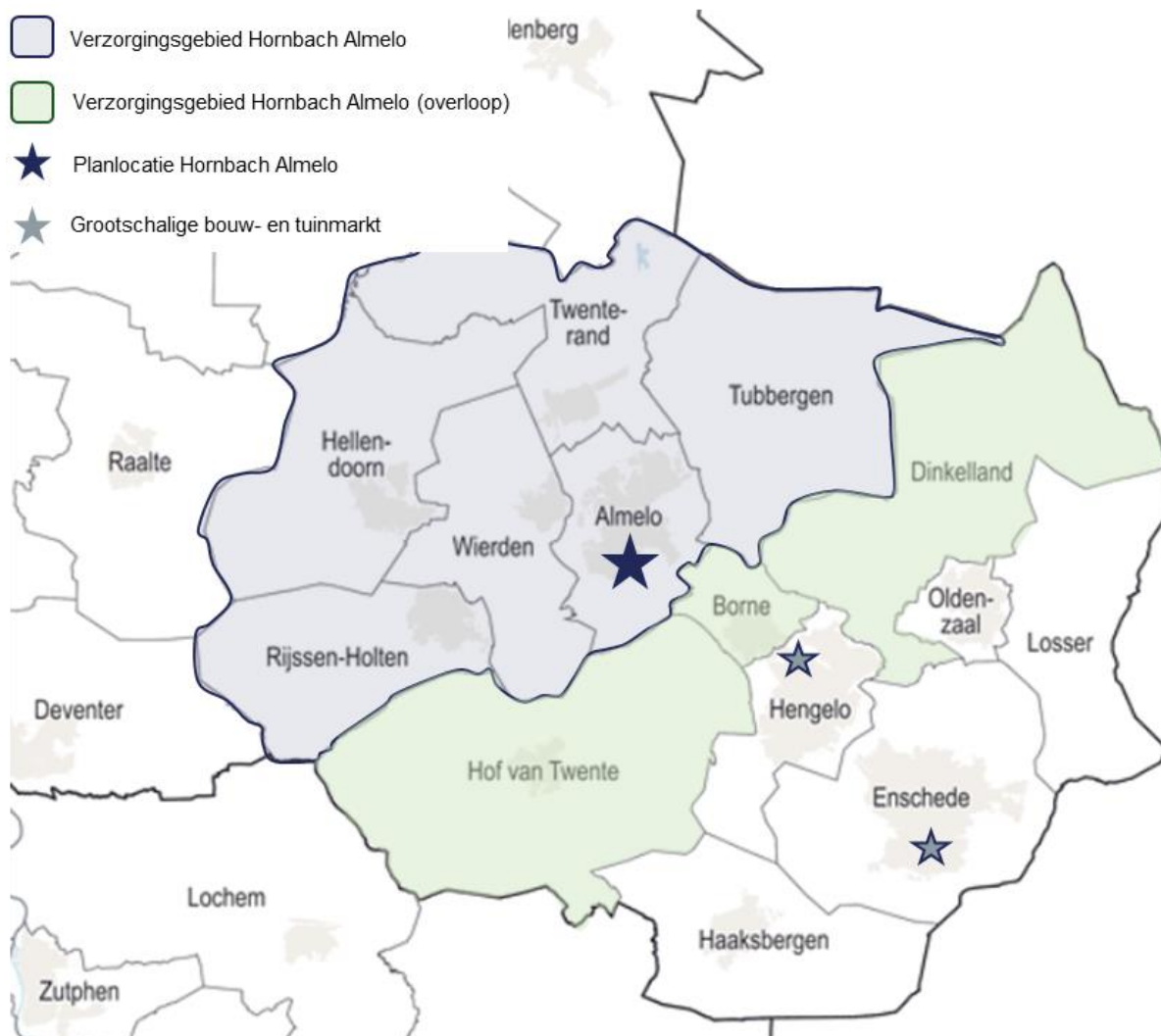
- De behoefte dient te worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de detailhandelsontwikkeling<sup>1</sup>. Het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo, en daarmee het onderzoeksgebied voor dit onderzoek, is zorgvuldig bepaald op basis van koopstromen uit het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (zie bijlage 7), ervaringsgegevens van de omzetherkomst van Hornbachwinkels elders in Nederland en de adviezen van prof. dr. Verhoef<sup>2</sup>. Op basis hiervan bestaat het verzorgingsgebied uit de gemeenten Almelo, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand, Wierden, Borne, Dinkelland en Hof van Twente (zie navolgend kaartbeeld).
- Opgemerkt dient te worden dat in het kaartbeeld onderscheid is gemaakt tussen gemeenten, waarbij Borne, Dinkelland en Hof van Twente zijn benoemd als 'overloopgebied'. De achterliggende reden hiervan is dat in eerdere rapporten van BRO, prof. dr. Verhoef, Seinpost en STEC diverse discussies hebben plaatsgevonden over het te hanteren verzorgingsgebied. BRO heeft mede op basis van deze discussies gekozen om het relevante verzorgingsgebied voor Hornbach Almelo uit te breiden met de gemeenten die zijn benoemd als 'overloopgebied', om ook de be-

<sup>1</sup> Bron: Kenniscentrum InfoMil, Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking, onderdeel winkels.

<sup>2</sup> Bron: Vergelijking Rapporten Hornbach Vestiging Almelo voor de Provincie Overijssel, 18 september 2018.

hoeft en effecten binnen deze gemeenten in beeld te brengen. In de praktijk zijn deze gemeenten (op basis van huidige koopstromen en reisafstand) meer op Hengelo georiënteerd dan op Almelo. Het is waarschijnlijk dat deze inwoners daardoor vooral naar de Bauhaus in Hengelo gaan, maar wellicht ook (voor een deel) naar Hornbach Almelo. Hierdoor is feitelijk sprake van enige 'overloop' in verzorgingsgebieden tussen Hornbach Almelo en Bauhaus Hengelo.

**Figuur 0.1: Afbakening verzorgingsgebied Hornbach Almelo**



## 2. Bestaat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de vestiging van Hornbach in Almelo?

*Het plan voorziet duidelijk in een **kwalitatieve behoefte** en deels in een **kwantitatieve behoefte**. In hoofdstuk 2 en 3 staan de achtergronden bij de onderstaande conclusies.*

### *Kwalitatieve behoefte*

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen nadrukkelijk in de kwalitatieve behoefte van de consument.

- Momenteel is sprake van een sterke opleving van de woningmarkt (bronnen Rabobank, ABN AMRO Bank, NVM, CBS etc.) en dat betekent dat mensen gaan klussen. Dit blijkt ook uit de sterke omzetplus in de doe-het-zelf- en tuinbranche. Dit betekent dat er behoefte is aan moderne grootschalige bouw- en tuinmarkten die de consument integraal kunnen helpen in de volledige 'klus'-beleving. Dit vraagt onder andere om een diep assortiment met veel keuzemogelijkheden, een hoge mate van service en advies, een scherpe prijs/kwaliteit verhouding en meer winkelcomfort (ruime gangpaden, lage schappen, fraaie productpresentatie). Hornbach Almelo zal in deze behoefte voorzien.
- In het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo is momenteel geen grootschalige bouw-/tuinmarkt, zoals Hornbach aanwezig die in de beschreven kwalitatieve behoefte kan voorzien. Hornbach is immers een zeer grootschalige bouw-/tuinmarkt en bestaat uit de combinatie van een bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. Het huidige aanbod bestaat in de gemeente Almelo en omgeving vooral uit reguliere en/of kleinschalige bouwmarkten en doe-het-zelfspeciaalzaken. De grootschalige bouw-/tuinmarkten onderscheiden zich ten opzichte van andere bouwmarkten, naast de eerdergenoemde aspecten in de eerste bullet, verder in het aanbieden van productdemonstraties en een hoge mate van doe-het-zelfbeleving aan de consument. De komst van Hornbach in Almelo resulteert er in dat met name inwoners in het verzorgingsgebied binnen aanvaardbare afstand toegang krijgen tot een grootschalige bouw-/tuinmarkt. Dit is positief voor de consumentenverzorging, omdat de keuzemogelijkheden toenemen.
- De verwachting is dat de komst van Hornbach in Almelo – met een zeer ruim assortiment en een aantrekkelijke prijsstelling – zal zorgen voor een opleving van het doe-het-zelf in het verzorgingsgebied. Hierbij kopen consumenten de 'bulk' bij de bouwmarkt en voor specialistisch productaanbod en specialistische service (waaronder installatie) zal een deel van de consumenten de speciaalzaak (vaak om de hoek) bezoeken<sup>3</sup>, waardoor de gehele sector kan profiteren van de vernieuwing in de markt door de komst van de nieuwe aanbieder.
- Het feit dat er een vergelijkbare grootschalige bouw-/tuinmarkt in Hengelo is gevestigd (Bauhaus) en er een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Enschede wordt voorzien, betekent niet dat geen kwalitatieve behoefte bestaat aan een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo. Ook inwoners uit het verzorgingsgebied van de grootschalige bouw-/tuinmarkt Almelo hebben behoefte aan een dergelijke winkel in de nabije omgeving. De Bauhaus in Hengelo ligt immers voor inwoners uit Almelo gemiddeld op 13 kilometer afstand. Voor inwoners uit bijvoorbeeld Twenterand of Hellendoorn is dit al snel 25 tot 30 kilometer. Daarnaast moet benadrukt worden dat inwoners uit Almelo en het

<sup>3</sup> Hoewel Hornbach een hoge mate van service biedt voor alle klussen, kan een speciaalzaak (in een niche) zich toch onderscheiden in serviceniveau en advies van Hornbach.

overige deel van het verzorgingsgebied momenteel en van oudsher sterk op Almelo georiënteerd zijn voor niet-dagelijkse en doe-het-zelf- en tuinaankopen<sup>4</sup>. Dit onderstreept ook de regiofunctie van Almelo.

- Het toevoegen van ondersteunende horeca speelt in op beleving in de winkel. Op basis van trends en ontwikkelingen verwacht de consument ondersteunende horeca bij zeer grootschalige winkels en/of winkelgebieden, zoals Hornbach. De zeer beperkte horecacomponent voorziet daarvoor eveneens in een behoefte.

#### *Kwantitatieve behoefte*

De beoogde ontwikkeling voorziet om de volgende redenen deels in de kwantitatieve behoefte.

- De distributieve uitbreidingsruimte voor doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod is primair berekend op niveau van de gemeente Almelo (zie bijlage 2). De achterliggende motivering is de verwachting dat circa de helft van de omzet van Hornbach Almelo uit de eigen gemeente komt. Voor de gemeenten in het overige deel van het verzorgingsgebied zijn de omzeteffecten zorgvuldig berekend en beschreven (bijlagen 3, 4, 5, 6 en 9).
- Uit de berekeningen blijkt dat er binnen de gemeente Almelo in de toekomst tot 2030 theoretisch circa 2.500 m<sup>2</sup> vwo distributieve uitbreidingsruimte berekend kan worden binnen de doe-het-zelf-branche. Deze kwantitatieve behoefte aan nieuw doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo kan primair worden verklaard door de sterke oriëntatie van inwoners uit Almelo op het eigen doe-het-zelfaanbod én de oriëntatie van inwoners uit het verzorgingsgebied op Almelo<sup>5</sup>. Dergelijk consumentengedrag sluit aan op de trends en ontwikkelingen in deze branche, waarbij centrale plaatsen met een regiofunctie (zoals Almelo) belangrijker worden voor kleinere steden en dorpen in de omgeving.
- In de tuincentrumbranche kan in de toekomst tot 2030 theoretisch enige distributieve uitbreidingsruimte berekend worden van circa 650 m<sup>2</sup> vwo. Het tuincentrumaanbod in Almelo functioneert momenteel iets boven het landelijk gemiddelde. De beperkte distributieve uitbreidingsruimte leidt echter naar verwachting niet tot verdringing van bestaand aanbod (zie paragraaf 3.8).
- De beoogde ontwikkeling van Hornbach Almelo overschrijdt de theoretisch berekende distributieve uitbreidingsruimte. Een overschrijding van de theoretisch berekende uitbreidingsruimte betekent niet per definitie dat er geen behoefte kan worden aangetoond<sup>6</sup>, behoefte wordt namelijk afgewogen op zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. De theoretische overschrijding is in dit geval goed te rechtvaardigen vanwege de sterk aanwezige kwalitatieve behoefte.
- In het geval een kwantitatieve behoefte niet kan worden aangetoond, en er mogelijk effecten ontstaan, moet de aanvaardbaarheid van deze (leegstands)effecten overwogen worden. Uit dit onderzoek blijkt dat effecten op leegstand niet uit te sluiten zijn. In het geval er leegstand zou ontstaan als gevolg van de vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo, is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening echter aanvaardbaar (zie onderzoeksvraag 3).
- In het verlengde van het voorgaande benadrukken wij bovendien dat distributieve berekeningen zijn gebaseerd op meerdere aannames en dat de uitkomsten hiervan daardoor indicatief benaderd

<sup>4</sup> Met uitzondering van Hof van Twente, Borne en Dinkelland. Inwoners uit deze gemeente zijn van oudsher meer op Hengelo georiënteerd, zoals blijkt uit Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019 (zie ook bijlage 7).

<sup>5</sup> Hierbij geldt dat inwoners uit de gemeenten in het 'overloopgebied' meer op Hengelo zijn georiënteerd.

<sup>6</sup> ABRvS 10 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3283, punt 4.7.

moeten worden. Conclusies omtrent de kwantitatieve behoefte zijn daardoor per definitie eveneens indicatief. Hierdoor wordt in de conclusies ten aanzien van de ladder meer waarde gehecht aan de kwalitatieve behoefte en de aanvaardbaarheid van de ruimtelijk-functionele effecten<sup>7</sup>.

### 3. Leidt de vestiging van Hornbach in Almelo tot een toename van leegstand in Almelo en/of in andere gemeenten van het verzorgingsgebied?

*Uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse (zowel kwantitatief als kwalitatief) blijkt dat de kans op leegstand in Almelo klein is. Desalniettemin is dit niet volledig uit te sluiten. Indien een doe-het-zelf-winkel in Almelo verdwijnt en er leegstand ontstaat is dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. De kans op leegstand in de meeste andere gemeenten van het verzorgingsgebied is eveneens klein. In enkele gemeenten ligt een (beperkte) toename van de leegstand wel voor de hand. Naar oordeel van BRO is ook deze **leegstand** vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening **aanvaardbaar**.*

- Uit het ruimtelijk-functioneel onderzoek (zie paragrafen 3.7 en 3.8) volgt dat de beoogde ontwikkeling mogelijk omzetteffekten heeft op de winkels in de doe-het-zelf- en tuincentrumbranche in het verzorgingsgebied. De kans op leegstand is relatief klein. Op basis van de analyses kan een toename van de leegstand in het verzorgingsgebied echter niet worden uitgesloten. De leegstand die mogelijk ontstaat in het verzorgingsgebied is echter niet onaanvaardbaar, omdat:
  - De eventuele leegstand in de meest negatieve scenario's per gemeente relatief beperkt zal blijven. De effecten spreiden zich immers over meerdere gemeenten en aanbieders.
  - De eventuele leegstand niet van dien aard zal zijn dat herinvulling en/of transformatie niet meer mogelijk is. Dit heeft primair te maken met de efficiënte dozenbouw van veel met name bouwmarkten en de ruime bestemmingen op dergelijke locaties.
  - De eventuele leegstand primair zal ontstaan buiten de aangewezen (beleidsmatige) detailhandelsstructuur en de effecten van deze leegstand op de omgeving zullen beperkt zijn. Het overgrote deel van het doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod ligt immers op solitaire en verspreide locaties.
- Navolgend zijn de effecten op leegstand binnen de gemeente Almelo en voor de overige gemeenten in het verzorgingsgebied nader uiteengezet.

#### Analyse effect doe-het-zelfbranche gemeente Almelo

- In bijlage 3 zijn de berekeningen opgenomen die het effect van de komst van Hornbach te Almelo in beeld brengen op het bestaande doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo. Op basis hiervan wordt niet verwacht dat dit zal leiden tot sluiting van één van beide bouwmarkten in Almelo. Ook voor de overige doe-het-zelf(speciaal)zaken in Almelo wordt niet verwacht dat deze verdwijnen. Het is waarschijnlijk dat het omzetteffect zich zal uitspreiden over de drie toekomstige bouwmarkten in Almelo (Gamma, Praxis én Hornbach), waardoor het effect per winkel gering is.

<sup>7</sup> ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:743 (Son en Breugel), van 18 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1295 (Zevenaar), 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2580 (Venlo) en van 21 december 2016, ECLI:NL:RVS:2016:3386 (Leeuwarden).



- Het eventueel verdwijnen van één bouwmarkt of ander bestaand doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo als gevolg van Hornbach is echter niet volledig uit te sluiten. De eventuele leegstand die zou ontstaan is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar om de volgende redenen:
  - Indien een bestaande bouwmarkt (op de Woonboulevard in Almelo) verdwijnt, is het aannemelijk dat de vrijkomende winkelruimte kan worden heringevuld met andere detailhandelsbranches of assortimenten. De bouwmarkten bevinden zich namelijk op het 'succesvolle' westelijke deel van de Woonboulevard waar momenteel nauwelijks leegstand is (zie ook bijlage 1). Ook zal het beleid tot verruiming van de branchering de kansen voor herinvulling sterk vergroten. De bouwmarkten hebben nu reeds een gesloten gevel, waardoor de uitstraling van het geheel bij een mogelijke sluiting niet ingrijpend en zichtbaar wijzigt, en verder zijn de winkelruimtes 'naar achter' gesitueerd – achter de overige winkelruimten. Gezien deze kenmerken zullen de effecten beperkt zijn. Er is dus geen sprake van onaanvaardbare leegstand met een ruimtelijke relevantie<sup>8</sup>.
  - De overige doe-het-zelfzaken in Almelo liggen hoofdzakelijk op perifere en solitaire locaties. Ook hier geldt dat leegstand heringevuld kan worden vanwege de aard van het vastgoed en de vaak ruime bestemmingen.
- In het verlengde van het voorgaande moet opgemerkt worden dat effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur eveneens niet onaanvaardbaar zullen zijn in het geval er toch (beperkt) doe-het-zelfaanbod in Almelo zou verdwijnen. Per saldo ontstaat immers vernieuwing door de komst van een veel grootschaligere bouw- en tuinmarkt met een dieper assortiment dan bestaande doe-het-zelfzaken in het verzorgingsgebied en doe-het-zelfaanbod is hoofdzakelijk buiten de aangewezen detailhandelsstructuur aanwezig (solitair, met uitzondering van de bouwmarkten in Almelo die op de Woonboulevard aanwezig zijn).
- Uit onderzoek van BRO (zie bijlage 8) blijkt dat vestigingen van grootschalige bouw-/tuinmarkten in Nederland in de praktijk nauwelijks leiden tot het verdwijnen van bestaand doe-het-zelfaanbod in dezelfde plaats van vestiging en regio. Specifiek geeft de situatie in de stad Groningen, waar zowel Bauhaus en Hornbach met grootschalige zaken aanwezig zijn, aan dat beide formules goed naast elkaar kunnen functioneren, zonder dat er wezenlijke verschuivingen in het overige doe-het-zelfaanbod hebben plaatsgevonden<sup>9</sup>.

#### Analyse effect doe-het-zelfbranche overig verzorgingsgebied

- Op basis van de resultaten van de omzeteffectenanalyse (bijlage 4) en kwalitatieve effectenanalyse per gemeente (bijlage 9) kan worden geconcludeerd dat er een omzeteffect (meer afvloeiing naar Hornbach Almelo) van enige omvang mogelijk is in het verzorgingsgebied. Het omzeteffect van Hornbach Almelo op de gemeenten in het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo (excl. gemeente Almelo), vertegenwoordigt een oppervlak van circa 2.400 m<sup>2</sup> wvo.

<sup>8</sup> ABRvS 5 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1813, punt 5.6.

<sup>9</sup> De gemeente Groningen telde voor de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2019 circa 202.800 inwoners, en de ring van aangrenzende gemeenten nog eens circa 177.600 inwoners, in totaal circa 380.400 inwoners. Ter vergelijking, Almelo, Hengelo en omgeving telde anno 2018 circa 422.750 inwoners. Bovendien heeft de regio Groningen (93.200 m<sup>2</sup> wvo) een aanzienlijk groter doe-het-zelfaanbod dan de regio's Almelo en Hengelo gezamenlijk (78.000 m<sup>2</sup> wvo).

- Het omzeteffect zal zich spreiden over de verschillende gemeenten en verschillende aanbieders (zie bijlage 4). In bepaalde mate zal het bestaande aanbod omzeteffecten kunnen dragen, wat beschouwd moet worden als ondernemersrisico. Alleen in het geval het omzeteffect op gemeenteniveau buitenproportioneel wordt, is de kans op leegstand reëel. De impact en de kans op leegstand verschilt per gemeente, zoals is uitgewerkt in bijlage 9. Met name in Wierden is het effect in meters relatief groot ten opzichte van het huidige aanbod, waardoor de kans op leegstand in deze gemeente niet uit te sluiten is. In andere gemeenten blijft het effect relatief beperkt, waardoor de kans op leegstand klein is.
- De (beperkte) leegstand die eventueel ontstaat in sommige gemeenten als gevolg van Hornbach Almelo is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Vanwege bouwkundige aspecten (efficiënte 'dozenbouw') van een bouwmarkt (of breedpakketzaak) is over het algemeen herinvulling met andersoortige perifere detailhandel of herontwikkeling naar een bedrijf goed mogelijk. Ook hebben de locaties van bouwmarkten en andere doe-het-zelfwinkels doorgaans een ruime bestemming, waar naast doe-het-zelf ook andersoortige (perifere) detailhandel en/of andersoortige bedrijvigheid is toegestaan. Het is daarom niet te verwachten dat de leegkomende bouwmarkt(en) en/of andere doe-het-zelfzaken structureel leeg blijft/blijven staan. Daarbij zullen eventuele leegstandseffecten verspreid over de gemeenten in de relevante regio plaatsvinden, waardoor de toename van de leegstand voor de lokale situatie beperkt blijft.
- Op de voorgaande conclusies zijn nog enkele nuances relevant:
  - Benadrukt moet worden dat de theoretische en modelmatige berekeningen slechts een indicatie afgeven. Uit eerder flankerend onderzoek, waarin is onderzocht wat het feitelijke gevolg is van de vestiging van meerdere grootschalige bouw- en tuinmarkten in een plaats op het bestaande aanbod in de regio, bleek dat het aanbod nauwelijks is afgenomen (bijlage 8).
  - Mogelijk heeft het omzeteffect een uitwerking op enkele breedpakketzaken<sup>10</sup> in het verzorgingsgebied, omdat breedpakketzaken min of meer op te vatten zijn als een kleine bouwmarkt. Het is echter de vraag of sluiting van een breedpakketzaak een direct gevolg is van de beoogde Hornbach-ontwikkeling, omdat het aanbod aan breedpakketzaken in Nederland al decennia afneemt als gevolg van trends in consumentengedrag (zie paragraaf 2.1). Een eventuele sluiting van een breedpakketzaak in het verzorgingsgebied zal daarom vooral het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling slechts een zijdelingse rol in speelt.
  - Zelfs bij sluiting van een bouwmarkt (of breedpakketzaak) verbetert het voorzieningenniveau in de doe-het-zelfbranche, omdat op regionaal niveau een reguliere bouwmarkt wordt 'vervangen' door een aantrekkelijke, nieuwe grootschalige bouw-/ tuinmarkt – een winkelvorm die nog niet aanwezig is in het verzorgingsgebied.
  - Koopstromenonderzoek (Oost-Nederland 2015, 2019) laat zien dat ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo er in de regio geen sprake is geweest van forse (extra) afvloeiing naar Hengelo (behalve in de gemeente Borne). Er blijkt in de gemeenten van het relevante verzorgingsgebied van Hornbach Almelo juist sprake te zijn van een daling van de afvloeiing (stijging van de binding). Ook blijkt het aanbod in diverse gemeenten juist te zijn versterkt.

---

<sup>10</sup> Breedpakketzaken zijn in feite kleinschalige bouwmarkten tot een omvang van maximaal 799 m<sup>2</sup> wvo (Bron: Locatus).

#### Analyse effect tuincentrumbranche gemeente Almelo

- In bijlage 5 zijn de berekeningen opgenomen die het effect van de komst van Hornbach te Almelo in beeld brengen op het bestaande tuincentrumaanbod in Almelo. Hieruit blijkt dat er theoretisch per saldo geen distributieve uitbreidingsruimte kan worden berekend. De kans op leegstand wordt bijzonder klein geacht en in het geval er toch leegstand zou ontstaan is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.
- De volgende overwegingen zijn hierbij relevant:
  - Het tuincentrum van Hornbach voorziet in een andere behoefte dan Intratuin. Intratuin is veel grootschaliger, heeft een breder en dieper assortiment en heeft een ruim aanbod in woninginrichting. Bovendien heeft het tuincentrum van Intratuin een zeer hoge mate van beleving, terwijl die van grootschalige bouw-/tuinmarkten meer efficiënt is ingericht.
  - Het overige tuincentrumaanbod in Almelo betreft specialisten, waarbij het tuincentrum slechts een deel van de activiteiten vormt. Het brede scala aan bedrijfsactiviteiten maakt de bedrijven minder gevoelig voor veranderingen in de concurrentieverhoudingen. Indien een zaak onverhoopt toch zou verdwijnen als gevolg van Hornbach, dan heeft dit geen onaanvaardbaar effect, omdat de consumentenverzorging per saldo gelijk blijft, de detailhandelsstructuur niet wordt aangetast (solitaire ligging) en de leegstand niet van dien aard zal zijn dat herinvulling niet meer mogelijk is.
  - Het is niet gebruikelijk om in distributieplanologisch onderzoek effecten te berekenen naar assortimenten. Dit heeft primair te maken met het feit dat alle kengetallen (meters, omzet per hoofd en vloerproductiviteit) zijn gebaseerd op winkels en niet op artikelgroepen. In feite is al het branchevreemde winkelaanbod daardoor meegenomen in de analyse. Specifiek voor het gevoerde dierenaanbod in het tuincentrum van Hornbach wordt niet verwacht dat dit onaanvaardbare effecten zal hebben op de bestaande dierenwinkels. Bestaande dierenwinkels in het verzorgingsgebied functioneren primair als aanvulling op het boodschappen doen en concurreren nu al met bijvoorbeeld dierenassortiment in supermarkten. Dierenwinkels onderscheiden zich bovendien ten opzichte van Hornbach door het specifieke aanbod.
  - Hetzelfde geldt voor kleinschalige bloemen- en plantenwinkels in de buurt- en wijkcentra. Deze zaken hebben een ander bezoekmotief en worden vanuit een andere motivatie bezocht, bijvoorbeeld in het verlengde van de boodschappen en voor een 'bloemetje'.

#### Analyse effect tuincentrumbranche overig verzorgingsgebied

- Op basis van de resultaten van de omzeteffectenanalyse (bijlage 6) kan worden geconcludeerd dat er een zeer beperkt omzeteffect (meer afvloeiing naar Hornbach Almelo) mogelijk is in de overige gemeenten in het verzorgingsgebied. Het omzeteffect à € 240.000 vertegenwoordigt een oppervlak van 360 m<sup>2</sup> wvo.
- Als het totale effect à 360 m<sup>2</sup> wvo zich concentreert op één tuincentrum is het mogelijk dat één van de kleinschalige tuincentra (< 1.000 m<sup>2</sup> wvo) in de relevante regio (buiten Almelo) sluit. Welk kleinschalig tuincentrum het zal zijn, is op voorhand niet te voorspellen. Overigens is het waarschijnlijker dat het effect zich verdeelt over alle tuincentra in de relevante regio, waardoor het effect per vestiging beperkt blijft en geen van de winkels hoeft te sluiten. Te meer, omdat de klein-

schalige tuincentra doorgaans specialisten zijn die zich richten op een specifiek deel van de tuinrichting, bijvoorbeeld bomen/hagen, vijvers, vaste planten, bestrating. Door dit specialisme kunnen zij concurreren met de 'generalisten', zoals het tuincentrumdeel van Hornbach.

- Er worden geen ruimtelijke effecten verwacht op het aanbod aan reguliere tuincentra (> 1.000 m<sup>2</sup> wvo) in de relevante regio, omdat de omvang van deze tuincentra fors groter is dan het geconstateerde effect in m<sup>2</sup> wvo. Er wordt dan ook niet verwacht dat het omzeteffect tot sluiting van een regulier tuincentrum zal leiden. Te meer, omdat deze tuincentra een breed en diep assortiment hebben met onder meer een (ruim) aanbod in woninginrichting.
- Zelfs bij sluiting van een kleinschalig tuincentrum verbetert het voorzieningenniveau in de tuincentra, omdat op regionaal niveau een kleinschalig tuincentrum wordt 'vervangen' door een aantrekkelijke, nieuwe grootschalige bouwmarkt met tuincentrum en drive-in – een winkelvorm die nog niet aanwezig is in de relevante regio.
- Tot slot moet benadrukt worden dat tuincentra in het verzorgingsgebied primair buiten de detailhandelsstructuur gelegen zijn op solitaire locaties. Eventuele leegstand heeft daardoor geen negatieve invloed op de omgeving.

#### Effecten horeca verzorgingsgebied

- Vanwege de zeer beperkte omvang en ondergeschikte aard van de horecacomponent van Hornbach, zijn geen onaanvaardbare effecten op het bestaande aanbod te verwachten. De horeca bij Hornbach wordt uitsluitend complementair aan het bezoek aan Hornbach bezocht en heeft geen zelfstandige functie. Dit betekent dat zelfstandige horeca in bijvoorbeeld het centrum van Almelo of andere centra in het verzorgingsgebied geen effecten zal ondervinden.
- Indien er toch effecten zouden ontstaan als gevolg van het toevoegen van 100 m<sup>2</sup> bvo horeca, dan zullen de effecten zich spreiden over vele aanbieders, waardoor het effect per saldo zeer beperkt blijft. De kans dat bestaande horeca verdwijnt als gevolg van Hornbach Almelo is nihil.

#### **4. Leidt de vestiging van Hornbach in Almelo tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoeften van inwoners in Almelo en/of andere gemeenten van het verzorgingsgebied?**

De vestiging van Hornbach zorgt niet voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoeften van inwoners in het verzorgingsgebied. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag:

- Doe-het-zelf- en tuinartikelen kunnen niet worden beschouwd als noodzakelijk voor de eerste levensbehoefte<sup>11</sup>. Met de eerste levensbehoeften worden primair dagelijkse artikelen bedoeld, zoals verkocht in bijvoorbeeld supermarkten of levensmiddelen speciaalzaken. Doe-het-zelfzaken en tuincentra concurreren niet met winkels in de dagelijkse sector, vanwege het andere bezoekmotief en assortiment. Er is in het kader van doe-het-zelf- en tuinartikelen daardoor per definitie geen sprake van een duurzame ontwrichting.
- Verder blijven inwoners in Almelo en omgeving ook bij het eventueel verdwijnen van bestaand aanbod voldoende voorzien in doe-het-zelf- en tuinartikelen. Per saldo verwachten wij juist dat de

<sup>11</sup> ABRvS 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1192

keuzemogelijkheden toenemen, omdat er ook een nieuwe grootschalige bouw-/tuinmarkt bijkomt. Dit zorgt voor meer keuzemogelijkheden voor de inwoners in Almelo en omgeving.

### **Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking**

Op basis van het voorgaande moet geconcludeerd worden dat de vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo primair voorziet in een kwalitatieve behoefte en deels in een kwantitatieve behoefte. De effecten op leegstand zijn vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Die vestiging leidt niet tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoeften.

#### **Beoogde ontwikkeling in relatie tot de initiatieven in Twente**

- In totaal is binnen Twente de komst van drie grootschalige bouw-/tuinmarkten beoogd:
  1. In Enschede, waarvoor recent de vergunning onherroepelijk is verklaard.
  2. In Hengelo, reeds een Bauhaus gevestigd.
  3. In Almelo, waarvoor nu de procedure wordt doorlopen.
- Op de eerste plaats bedienen die drie initiatieven alle een eigen deel van Twente. Daarbij bevinden de drie initiatieven zich in de drie grote steden van Twente, respectievelijk Almelo, Hengelo en Enschede, waardoor een groot deel van het draagvlak voor elk initiatief verzekerd is in de vorm van de inwoners van de eigen vestigingsplaats.
- Tegelijk is de verwachting dat de komst van drie grootschalige bouw-/tuinmarkten effect kan hebben op de doe-het-zelfmarkt in Twente (voor de tuinmarkt wordt geen substantieel effect verwacht vanwege het unieke, deels grootschalige aanbod in Twente).
- Uit koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 en 2019 blijkt dat zowel Hornbach Almelo als Bauhaus Hengelo slechts een beperkte overlap in verzorgingsgebied hebben. Sommige gemeenten zijn van oudsher sterk op Almelo georiënteerd en andere meer op Hengelo. Dit zal ook na vestiging van Hornbach Almelo zo blijven.
- Het verdwijnen van enkele bouwmarkten en/of doe-het-zelf(speciaal)zaken is niet uit te sluiten. In dat geval, zijn de effecten op leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, om de volgende redenen:
  - Bouwkundige aspecten (efficiënte 'dozenbouw') van een bouwmarkt of doe-het-zelfzaak staat herinvulling met andersoortige perifere detailhandel of herontwikkeling naar een bedrijf in beginsel niet in de weg. Het is dan ook niet te verwachten dat leegkomende doe-het-zelfzaken structureel leeg blijven staan. Daarbij zullen eventuele leegstandseffecten verspreid over Twente plaatsvinden, waardoor de toename van de leegstand voor de lokale situatie beperkt blijft.
  - Door de drie initiatieven in Twente concentreert het aanbod zich steeds meer in de grootste steden binnen dit gebied. Dit sluit aan bij de trends en ontwikkelingen in de detailhandel, waarbij de consument bereid is verder te reizen voor beter winkelaanbod / meer keuzevrijheid.

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

### Aanleiding

De verandering in de sociaaleconomische structuur van Almelo is gaande en maakt van Almelo een andere stad. Het XL-businesspark dat volop in aanbouw is, de bouw en vernieuwing van woonwijken, de transformatie van de binnenstad en de transformatie van de Woonboulevard naar een Lifestyleboulevard zijn opgaven waar de gemeente samen met initiatiefnemers aan werkt. Dynamiek en vernieuwing voor toekomstbestendige detailhandel staat daardoor centraal in de gemeente Almelo.

Hornbach is voornemens een grootschalige bouw-/tuinmarkt (inclusief drive-in) te realiseren in Almelo. Aangezien het beoogde initiatief een bestemmingsplanherziening vereist en er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 1.2), moet de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden. In maart 2017 heeft BRO een ruimtelijk-functionele effectenanalyse inclusief ladder-toets opgesteld over de beoogde vestiging van Hornbach in Almelo, waarbij de conclusie was dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat de effecten aanvaardbaar zijn.

In opdracht van de provincie Overijssel is door prof. dr. Verhoef van de Rijksuniversiteit Groningen gereageerd op het effectenonderzoek van BRO<sup>12</sup>. Mede naar aanleiding hiervan en vanwege de actualiteit (nieuwe cijfers), heeft de gemeente Almelo BRO verzocht een nieuw onderzoek uit te voeren met aandacht voor de adviezen van prof. dr. Verhoef. Het onderhavige rapport is hiervan het resultaat.

### Initiatief

Het ten behoeve van de door Hornbach beoogde ontwikkeling opgestelde bestemmingsplan voorziet in een bouw-/tuinmarkt met drive-in (bvo) bestaande uit:

- Een **bouwmart** met een oppervlakte van maximaal 10.850 m<sup>2</sup> bvo<sup>13</sup>. In dit rapport is aansluiting gezocht bij het werkelijke winkelvloeroppervlakte en wordt gerekend met 9.600 m<sup>2</sup> wvo. (verwarmbaar en vrij van weersinvloeden<sup>14</sup>);
- Een **tuincentrum** met een oppervlakte van maximaal 5.500 m<sup>2</sup>, waarvan maximaal 2.500 m<sup>2</sup> wvo (verwarmbaar en vrij van weersinvloeden).
- Een met de bouwmart/tuincentrum functioneel verbonden **drive-in**, met een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>.
- **Horeca** in categorie 6 met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> bvo.

<sup>12</sup> Bron: Vergelijking Rapporten Hornbach Vestiging Almelo voor de Provincie Overijssel, 18 september 2018.

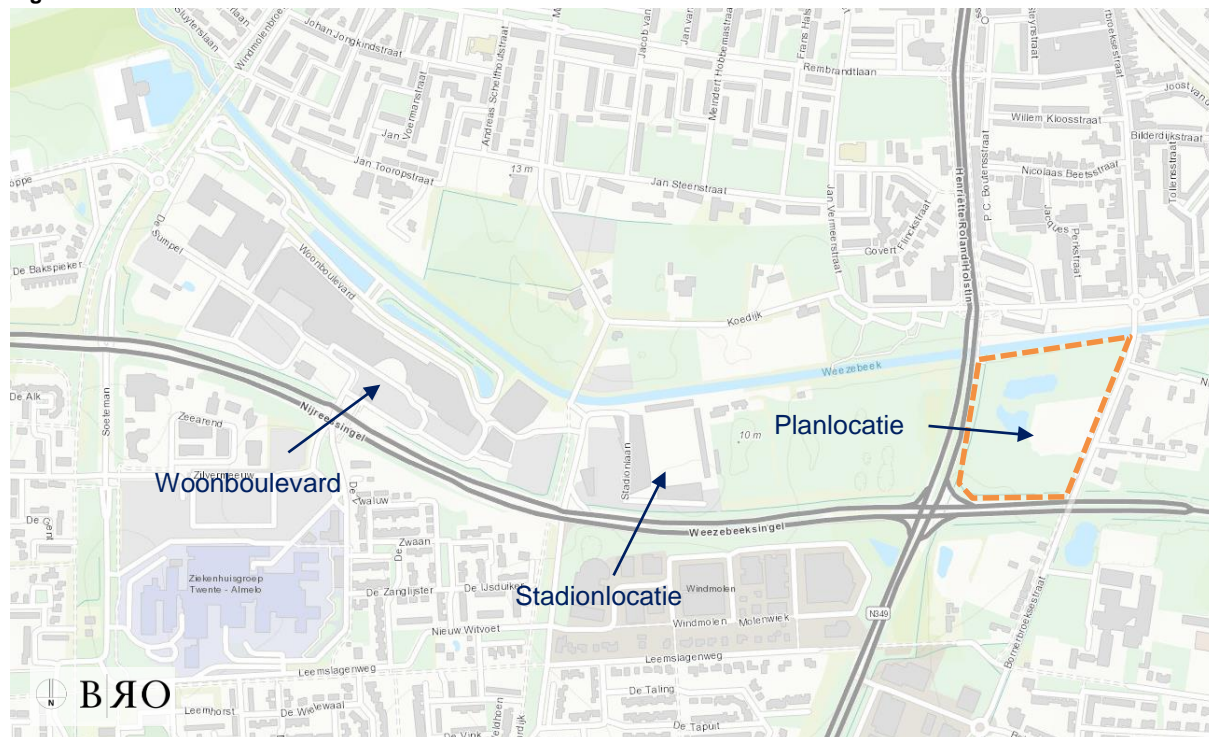
<sup>13</sup> Bruto vloeroppervlak (bvo): het vloeroppervlak van gebouwen, zowel op de begane grond als op de verdieping.

<sup>14</sup> Het winkelvloeroppervlak (wvo), zoals gehanteerd in dit rapport, is het voor consumenten toegankelijke/zichtbare deel van het bruto vloeroppervlak van de winkel dat verwarmbaar is en vrij van weersinvloeden. De buitenruimte van alle detailhandel – dus ook van bouwmartten en tuincentra – wordt niet meegeteld bij het winkelvloeroppervlak. Ook winkeldataleverancier Locatus hanteert deze definitie. Zodoende wordt er een eenduidig uitgangspunt voor het oppervlak van een winkel gehanteerd, waardoor winkels onderling goed vergelijkbaar zijn. De eventuele omzet die wordt behaald op de producten die buiten uitgesteld staan wordt meegerekend bij de omzet van de binnenruimte. In de omzet per m<sup>2</sup> wvo die in de analyses wordt gehanteerd is dan ook altijd de omzet van de buitenruimte verdisconteerd.

## Locatie

Hornbach wil zich vestigen op de Rhijnbeeklocatie, op de hoek Henriëtte Roland Holstlaan/Weezebeeksingel. Op deze locatie was de voormalige ROC-school Van Rhijn gevestigd. De planlocatie ligt nabij de Woonboulevard Almelo en het Heracles Almelo stadion (figuur 1.1). De locatie is uitstekend bereikbaar voor zowel de inwoners uit Almelo als de regiobezoeker. De belangrijkste uitvalsweg is de Almelose ring (Weezebeeksingel). Op korte afstand ligt de A35 die een snelle autoverbinding mogelijk maakt met Borne, Hengelo en Nijverdal.

**Figuur 1.1: Planlocatie Hornbach Almelo**



## Vraagstelling

Aangezien het beoogde initiatief een bestemmingsplanherziening vereist en er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 1.2), moet de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden. Op basis hiervan wordt de centrale vraagstelling als volgt geformuleerd:

*Voorziet de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Almelo in een behoefte binnen het verzorgingsgebied en zijn de te verwachten effecten op de leegstand van gebouwen en het voorzieningsniveau ten aanzien van de eerste levensbehoeften ervan aanvaardbaar?*

In het verlengde van de voorgaande centrale vraagstelling zijn er vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking en de relevante lokale en provinciale beleidskaders nog enkele deelvragen te benoemen:

1. Wat is het ruimtelijk relevante verzorgingsgebied van Hornbach Almelo?
2. Bestaat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de vestiging van Hornbach in Almelo?

3. Leidt de vestiging van Hornbach in Almelo tot een toename van leegstand in Almelo en/of in andere gemeenten van het verzorgingsgebied?
4. Leidt de vestiging van Hornbach in Almelo tot een duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau ten aanzien van de eerste levensbehoeften van inwoners in Almelo en/of andere gemeenten van het verzorgingsgebied?

## 1.2 Opzet onderzoek

### Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij enerzijds de kwalitatieve en de kwantitatieve behoefte voor de ontwikkeling in de doe-het-zelfbranche en tuincentrumbranche wordt onderzocht<sup>15</sup>. Anderzijds zijn in dit onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de ladder voor duurzame verstedelijking ('ladder') doorlopen. Om de leesbaarheid van het rapport te verbeteren is een groot deel van de analyses verplaatst naar de bijlagen.

### Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6 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."* De locatie van de beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. De motivering is daarom geconcentreerd op de behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied.

### Verwerken en verwijzen opmerkingen prof. dr. Verhoef

Zoals eerder aangegeven is in deze actualisatie van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse bijzondere aandacht besteed aan de opmerkingen uit het rapport van prof. dr. Verhoef. Op hoofdlijnen passen wij concreet het volgende toe:

- *Vergroten relevante verzorgingsgebied Hornbach Almelo:* prof. dr. Verhoef pleit voor een regiobebanding en geeft aan dat het verstandig is het verzorgingsgebied van Hornbach te vergroten<sup>16</sup>, met name voor het toevoegen van de gemeenten in de directe nabijheid van Almelo, namelijk Borne, Dinkelland en Hof van Twente. Deze gemeenten zijn nu integraal meegenomen in de analyses. En behoren nu tot het toegepaste verzorgingsgebied.

<sup>15</sup> Het is bij ruimtelijk-functioneel onderzoek voor grootschalige bouw- en tuinmarkten gebruikelijk het onderzoek toe te spitsen op de branches doe-het-zelf- en tuincentra. We bekijken de gehele doe-het-zelfbranche, omdat de effecten ook mogelijk plaatsvinden binnen deze branche. Hetzelfde geldt voor tuincentra. Bovendien hebben de omzetkengetallen betrekking op de omzet in winkels en niet op artikelen/assortimenten. Dit betekent dat omzet/bestedingen naar artikelgroepen die verkocht worden als ondergeschikt in de doe-het-zelf- en tuincentrumbranche, zoals woonartikelen, ook zijn meegenomen.

<sup>16</sup> Eerder ging BRO uit van een verzorgingsgebied van Hornbach Almelo bestaande uit de gemeenten Almelo, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden. Deze regio werd benoemd als Noordwest Twente.



- *Rekening houden met uitwisseling koopstromen:* prof. dr. Verhoef gaf in zijn rapport aan dat er in beperkte mate sprake zal zijn van koopkrachtuitwisseling tussen de verzorgingsgebieden van Hornbach Almelo en Bauhaus Hengelo. Ook BRO concludeerde eerder dat deze uitwisseling in koopstromen naar verwachting beperkt zal zijn. Om de effectenanalyse niet (nog) complexer te maken<sup>17</sup>, had BRO er voor gekozen deze onderlinge koopkrachtuitwisseling tegen elkaar weg te strepen. Dit uitgangspunt blijft gehandhaafd, maar er is in dit rapport meer aandacht aan besteed.
- *Terugrekenen effect per gemeente:* prof. dr. Verhoef heeft in zijn rapport het effect van de extra afvloeiing uit de regiogemeenten teruggerekend naar de gemeenten. Hier komt hij met nieuwe afvloeiingspercentages. BRO koos voor een (omzet)effectenbenadering op de totale regio, wederom om de effectenanalyse niet (nog) complexer te maken. Benadrukt moet worden dat prof. dr. Verhoef in zijn berekening van de effecten per gemeente geen rekening heeft gehouden met de toevloeiing in de totale omzet voor doe-het-zelfaanbod. BRO heeft in de actualisatie de omzeteffecten per gemeente berekend en bovendien ook het theoretisch modelmatige effect per gemeente geraamd, maar dan wel rekening houdend met de toevloeiing per gemeente. Daarnaast zijn mede op basis van de kwantitatieve modelmatige (effecten)berekeningen de ruimtelijk-functionele gevolgen beschreven op het bestaande doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod per gemeente in het verzorgingsgebied. Daarbij is aangegeven in hoeverre deze gevolgen aanvaardbaar zijn voor de detailhandelsstructuur, de consumentenverzorging, de leegstand en in het verlengde daarvan het woon-, leef- en ondernemersklimaat.
- *Overige adviezen:* op sommige plekken in het rapport wordt met kaders verwezen naar het rapport van prof. dr. Verhoef. Hierin worden ook keuzes van BRO nader toegelicht in relatie tot de adviezen van prof. dr. Verhoef.

---

<sup>17</sup> Met complex wordt bedoeld dat er grenzen zijn aan wat kwantitatief modelmatig nog betrouwbaar berekend kan worden. De reeds uitgevoerde (effecten)berekeningen zijn zeer uitgebreid en zorgvuldig opgesteld. Een (nog) verdere verfijning draagt niet bij aan de betrouwbaarheid van de berekeningen en zal bovendien geen invloed hebben op de conclusies.

## 2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk zijn de achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de kwalitatieve behoefte van de consument.

### 2.1 Trends en ontwikkelingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche

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. Daaruit zal duidelijk worden hoe de Hornbach-formule niet alleen tekenend is voor deze ontwikkelingen, maar daarin ook een trekkersrol vervult (zie ook bijlage 10).

#### 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-zelf en het bouwmarktenaanbod gezorgd. Ook vrouwen nemen steeds vaker het voortouw om te gaan klussen. Hierdoor is er in de bouwmarkten een trendverschuiving naar woondecoratie te zien.
- De omzetten in de doe-het-zelfbranche zijn in voorgaande jaren gedaald als gevolg van de woningmarkt- en de economische crisis. Nu de conjunctuur weer aantrekt, trekken ook de bestedingen in deze branche weer aan. Diverse betrokken partijen geven namelijk aan dat er sprake is van een sterke opleving van de woningmarkt<sup>18</sup> (bronnen Rabobank, ABN AMRO Bank, NVM, CBS etc.) en dat is positief voor de bestedingen aan doe-het-zelfartikelen. Het CBS meet een sterke omzetplus in de fysieke winkels van de doe-het-zelfbranche. Zowel in oktober als november 2018 was de omzet hoger dan in dezelfde maanden in 2017<sup>19</sup>. De stijging was respectievelijk +3,7% en +3,1%. Deze stijging ligt boven de omzetsijging van de non-foodsector als geheel. Bovendien behoren winkels met doe-het-zelfartikelen tot de zaken met de grootste omzetsijging in 2018 ten opzichte van 2017<sup>20</sup>.
- Gemiddeld verloopt 6,5% van de omzet in de doe-het-zelfbranche via multichannel. Dit betekent dat de consument bij bestaande fysieke winkels ook georiënteerd is op het online kanaal. Verwacht mag worden dat het aandeel pure online bestedingen (bestedingen die theoretisch 'ten koste' gaan van de fysieke winkels) nog zeer beperkt is voor doe-het-zelfaankopen<sup>21</sup>.
- De schaalvergroting zet door; 3.000 tot 5.000 m<sup>2</sup> wvo is voor een bouwmarkt tegenwoordig gebruikelijk.<sup>22</sup> Daarnaast is er ook een toenemende druk vanuit de markt voor het vestigen van groot-schalige vestigingen. De Hornbachformule die al gauw 10.000-20.000 m<sup>2</sup> wvo vraagt voor een

<sup>18</sup> 'CBS: recordaantal woningen verkocht' (NRC.nl, 22-01-2018)

<sup>19</sup> 'Detailhandel zet ruim 4 procent meer om in november' (CBS, 15-01-2019)

<sup>20</sup> 'Omzet detailhandel ruim 3 procent hoger in 2018' (CBS, 15-02-2019)

<sup>21</sup> Retailinsiders, retaildata dashboard 2019.

<sup>22</sup> Locatus, februari 2019.

bouwmarkt, tuincentrum en bedrijvservicepunt onder één dak is hier een voorbeeld van. Bauhaus heeft een vergelijkbare formule in Groningen, Hengelo en Venlo.

- De uitbreiding van het winkelvloeroppervlak gaat gepaard met verbreding en verdieping van het assortiment. Ook neemt de integratie van productgroepen toe. Het is echter een misvatting dat grootschalige bouw-/tuintmarkten een groot aandeel branchevreemde artikelen voeren. Bij Hornbach zijn branchevreemde artikelgroepen in het assortiment juist nagenoeg afwezig. Zoals te zien is in tabel 2.1, is de samenstelling van het reguliere assortiment van bijvoorbeeld Hornbach vergelijkbaar met het reguliere assortiment van de grootste bouwmarktformules in Nederland – Praxis, Karwei en Gamma. 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. Bij de grootschalige bouw-/tuintmarkten is dit assortiment echter zowel veel breder als dieper. Ten aanzien van het nevenassortiment geldt dat juist de reguliere bouwmarkten relatief veel aanvullende artikelgroepen voeren.

**Tabel 2.1: Gevoerde artikelgroepen naar bouwmarkt (indicatie o.b.v. assortimentslijsten websites)**

	Hornbach	Bauhaus	Praxis	Karwei	Gamma
<i><u>Regulier ass. bouwmarkten (en tuincentra):</u></i>					
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	✓	✓	✓		
<i><u>Nevenassortiment:</u></i>					
Huishoudelijke artikelen	✓	✓	✓	✓	✓
Watersportartikelen		✓		✓	✓
Sportartikelen			✓	✓	✓
Speelgoed				✓	✓
Bruin- en witgoed				✓	✓

- Ook de 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.
- 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.

### Tuincentra

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is 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 kersten en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoensafhankelijkheid 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 respectievelijk meer dan 50 en 30 vestigingen. Ook is er een aantal kleinere tuincentraketens met meer dan 10 vestigingen, zoals Overvecht en Ranzijn<sup>23</sup>. Verder zijn er nog enkele kleinere tuincentraformules.
- Tuinartikelen worden steeds vaker ook verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach, Bauhaus en Praxis XL een tuinafdeling van 2.500 - 4.000 m<sup>2</sup> 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-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen. Verder zijn er ook meerdere grootschalige winkels die zich specifiek op tuinmeubelen richten (bijvoorbeeld Kees Smit in Amersfoort en Almelo) en zijn er de tuinmachinespecialzaken (met Van Cranenbroek als bijzondere speler).
- Tuincentra met een moderne schaalgrootte (indicatief rond 10.000 m<sup>2</sup> 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 bouwmarkten-annex-tuincentra 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.

---

<sup>23</sup> Locatus, februari 2019.

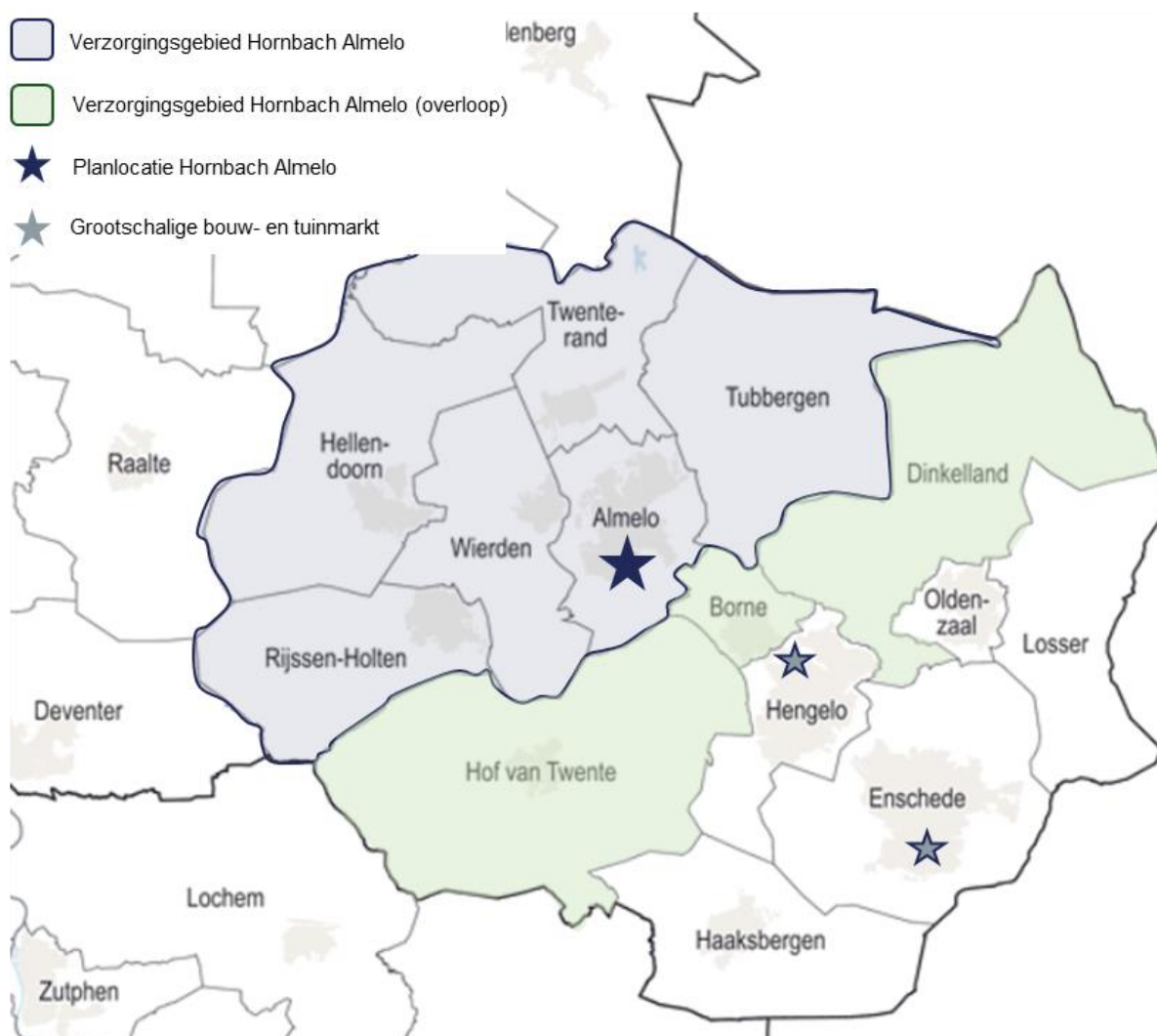
### 3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE ANALYSE

In dit hoofdstuk worden de achtergronden en overwegingen gegeven bij de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de behoefte in de relevante regio. Ook wordt ingegaan op de conclusie dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef en ondernemersklimaat.

#### 3.1 Ruimtelijk relevante verzorgingsgebied

In bijlage 1 is een onderbouwing van het gehanteerde ruimtelijk relevante verzorgingsgebied voor Hornbach Almelo opgenomen. Het resultaat is de volgende afbakening.

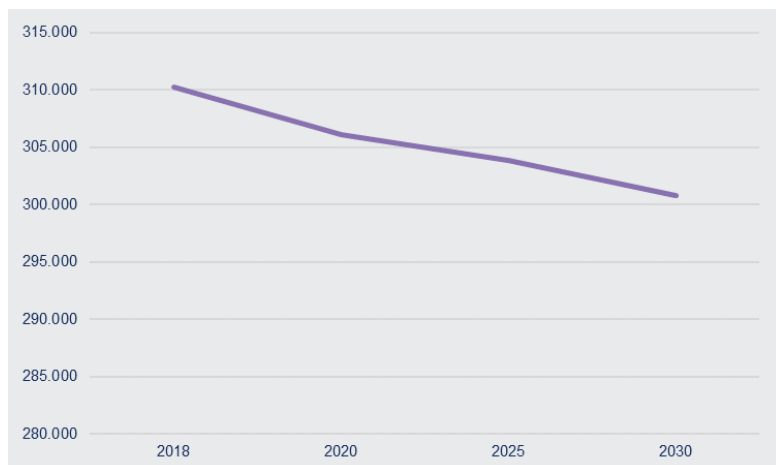
Figuur 3.1: Afbakening verzorgingsgebied Hornbach Almelo



### 3.2 Draagvlak verzorgingsgebied

In bijlage 1 is een nadere toelichting opgenomen over het draagvlak van het verzorgingsgebied. Belangrijkste conclusie is dat rekening moet worden gehouden met een krimp van de bevolking, wat betekent dat ook sprake is van een krimp van het economisch draagvlak voor doe-het-zelf- en tuincen-trumbestedingen in het verzorgingsgebied.

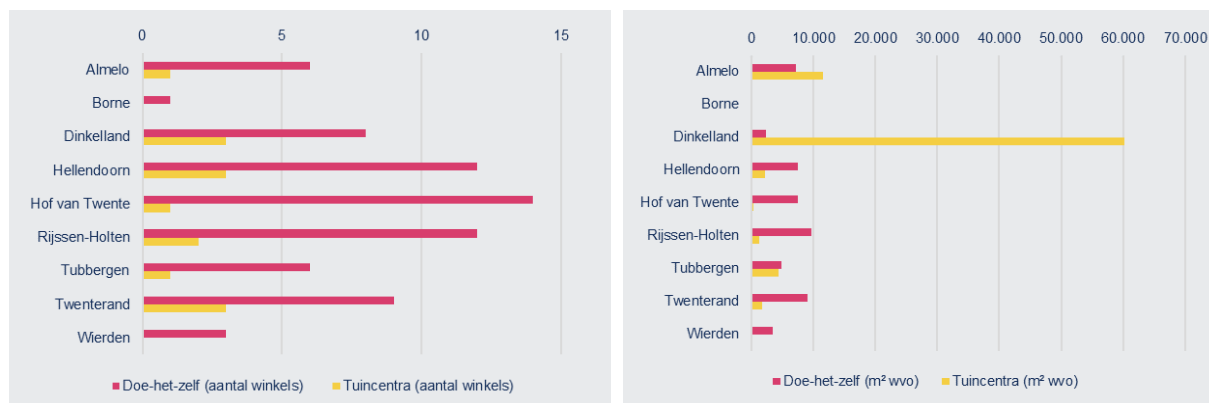
**Figuur 3.2: Huidige en toekomstige inwonertal relevant verzorgingsgebied (Primos, 2018)**



### 3.3 Aanbodanalyse verzorgingsgebied

In bijlage 1 is een nadere toelichting opgenomen over het doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod in het verzorgingsgebied.

**Figuur 3.3: Huidig aanbod branche doe-het-zelf en tuincentra verzorgingsgebied (Locatus, april 2020)**



- In het verzorgingsgebied zijn 71 doe-het-zelfwinkels aanwezig, met een totaal oppervlak van 51.504 m² wvo. Dit aanbod is redelijk goed verspreid over de verschillende gemeenten. In totaal is

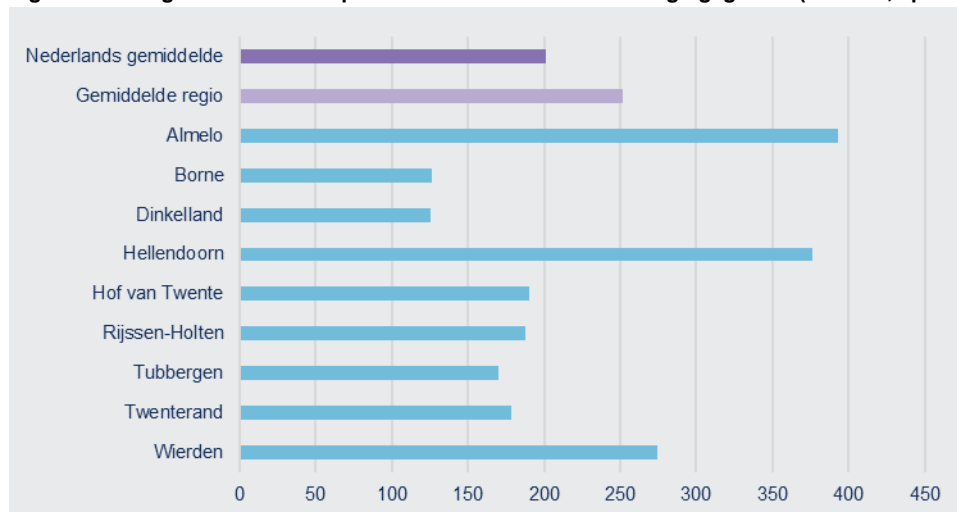
er in het relevante verzorgingsgebied 166 m<sup>2</sup> wvo doe-het-zelfaanbod per 1.000 inwoners aanwezig. De relatieve omvang van het aanbod ligt daarmee onder het landelijke gemiddelde van 179 m<sup>2</sup> wvo.

- In het verzorgingsgebied zijn 14 tuincentra aanwezig, met een totaal oppervlak van 81.794 m<sup>2</sup> wvo. Het merendeel van het aantal m<sup>2</sup> wvo in de tuincentrumbranche (74%) is aanwezig in de gemeente Dinkelland. Dit komt door de aanwezigheid van twee grootschalige tuincentra. Mede hierdoor is het tuincentrumaanbod per 1.000 inwoners met 264 m<sup>2</sup> wvo in het verzorgingsgebied relatief ruim ten opzichte van het landelijk gemiddelde van 147 m<sup>2</sup> wvo.

### 3.4 Leegstandsanalyse verzorgingsgebied

In bijlage 1 is een nadere toelichting opgenomen over de leegstand in het verzorgingsgebied.

**Figuur 3.4: Leegstand in m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners in het verzorgingsgebied (Locatus, april 2020)**

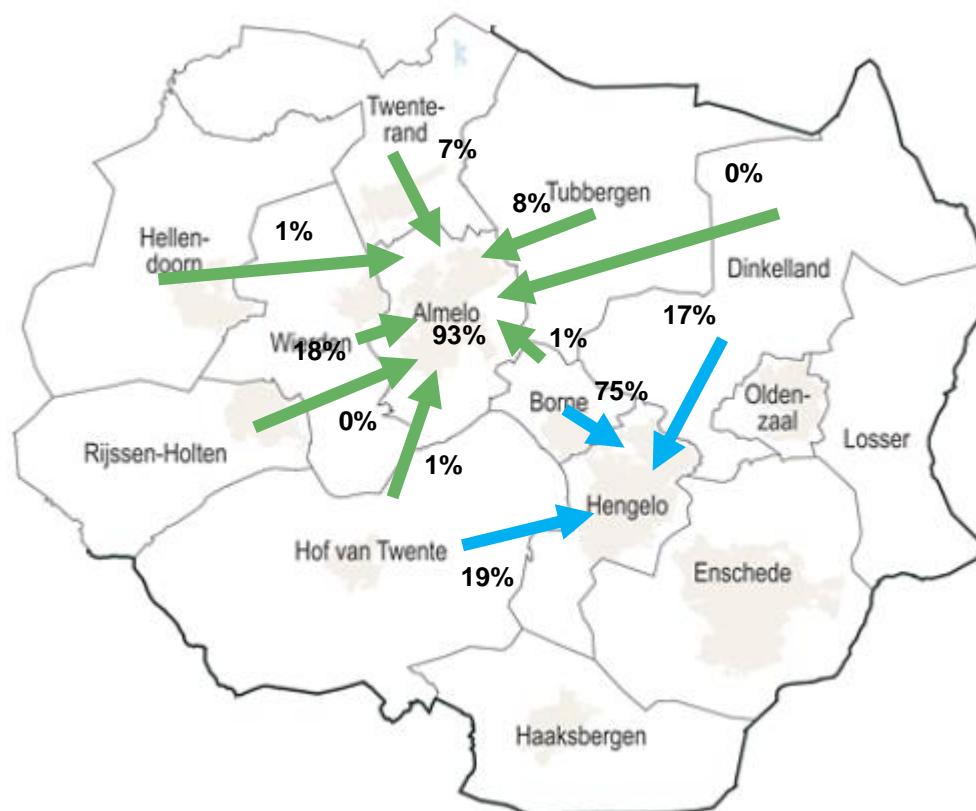


- In totaal staan in het relevante verzorgingsgebied 331 verkooppunten leeg, met een totale omvang van 78.255 m<sup>2</sup> wvo. Uitgedrukt in percentages bedraagt de leegstand 9,6% van het aantal verkooppunten en 9,6% van het aantal m<sup>2</sup> wvo. De leegstand in het verzorgingsgebied is enigszins bovengemiddeld, want landelijk staat 8,3% van het aantal verkooppunten en 8,5% van het aantal m<sup>2</sup> wvo leeg.
- Per gemeente bestaan wel grote verschillen. De omvang van de leegstand (m<sup>2</sup> wvo) per 1.000 inwoners is met name in Almelo, Hellendoorn en Wierden relatief fors. Hier ligt de leegstand ook boven het landelijk gemiddelde. In de andere gemeenten is de leegstand relatief beperkt en ligt het beneden het landelijk gemiddelde.
- Geen enkel bestaand leegstaand pand in het verzorgingsgebied kan de vestiging van een grootschalige bouw- en tuinmarkt zoals wordt beoogd in Almelo faciliteren. De panden zijn hoofdzakelijk kleinschalig van aard en zijn niet gesitueerd op locaties waar voldaan kan worden aan de locatie-eisen van een dergelijk initiatief.

### 3.5 Koopstromen verzorgingsgebied

In bijlage 1 is een nadere toelichting opgenomen over de gehanteerde koopstromen in het verzorgingsgebied. Aan de basis van alle effectenberekeningen liggen de meest actuele beschikbare koopstromen uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. De koopstromen voor de doe-het-zelf en tuinartikelen en plantenbranche zijn specifiek voor het verzorgingsgebied opgevraagd bij I&O Research (bron). Opgemerkt moet worden dat het koopstromenonderzoek geen specifiek inzicht geeft in specifiek tuincentra. Alleen de gehele tuinartikelen en plantenbranche is inzichtelijk. Hierdoor zijn op basis van de bestaande cijfers aannames gedaan over de koopstromen naar tuincentra. Navolgende figuur geeft inzicht in de kooporiëntatie van de inwoners in de gemeenten in het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo (doe-het-zelfartikelen). Let op: dit zijn gecorrigeerde koopstromen (excl. internetafvoeiing).

Figuur 3.5: Koopstromen doe-het-zelf verzorgingsgebied Hornbach Almelo (KSO 2019)



- Het doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo weet 93% van de koopkracht aan zich te binden. Inwoners uit diverse gemeenten zijn qua doe-het-zelf ook in meer of mindere mate op Almelo georiënteerd. De afvloeiing is vooral groot uit Wierden, Twenterand en Tubbergen. Inwoners in het overloopgebied (Borne, Hof van Twente en Dinkelland) zijn vooral op Hengelo georiënteerd.
- Als de afvloeiing per gemeente wordt uitgedrukt in het percentage toevloeiing (aandeel van de omzet van buiten) én rekening wordt gehouden met koopkracht van verder weg, haalt het doe-het-



zelfaanbod in de gemeente Almelo momenteel circa 16% van de omzet van buiten de gemeente (toevloeiing).

- Opgemerkt moet worden dat in deze cijfers de invloed van Bauhaus Hengelo zichtbaar is. Indien Hornbach Almelo zich vestigt, zal de huidige afvloeiing vanuit het relevante verzorgingsgebied richting Hengelo deels ombuigen naar de Hornbach. In dit geval liggen de koopstromen waarschijnlijk weer in de verhouding als 2015 (voor de vestiging van Bauhaus Hengelo).

### 3.6 Economisch functioneren doe-het-zelfbranche en tuincentra Almelo

In bijlage 2 en 5 zijn de distributieve berekeningen voor het huidig en toekomstig functioneren van het doe-het-zelf- en tuincentrumbranche in de gemeente Almelo opgenomen. Benadrukt moet worden dat de uitkomsten van deze berekeningen indicatief zijn, omdat noodzakelijk meerdere aannames zijn gedaan vanwege het gebrek aan actuele koopstroomgegevens en het feit dat een berekening is gemaakt voor de toekomst. Bovendien betreft het een zeer grofmazige en modelmatige weergave van de werkelijkheid. Het doel van deze berekeningen is om een indicatie te krijgen van de reeds aanwezige en toekomstige kwantitatieve behoefte. De volgende conclusies moeten worden getrokken:

- In de huidige situatie functioneert het doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo circa 38% boven het landelijk gemiddelde. Op basis hiervan is theoretisch circa **2.700 m<sup>2</sup> vwo distributieve uitbreidingsruimte** te berekenen. Indien we een berekening maken tot 2030 en rekening houden met een beperkte bevolkingskrimp, neemt de uitbreidingsruimte af tot 2.500 m<sup>2</sup> vwo.
- In de huidige situatie ligt de gemiddelde vloerproductiviteit van het tuincentrumaanbod in Almelo circa 9% boven het landelijk gemiddelde. Op basis hiervan is theoretisch circa **850 m<sup>2</sup> vwo distributieve uitbreidingsruimte** te berekenen.
- In de berekeningen is bewust (nog) geen rekening gehouden met de komst van een Hornbach in Almelo, om zuiver de autonome uitbreidingsruimte in beeld te brengen. De effecten op de omzet, koopstromen en vloerproductiviteit na vestiging van Hornbach Almelo zijn uitgewerkt in de navolgende effectenanalyses.

### 3.7 Effectanalyse doe-het-zelfbranche verzorgingsgebied

#### Analyse effect doe-het-zelfbranche gemeente Almelo

- In bijlage 3 zijn de berekeningen opgenomen die het effect van de komst van Hornbach te Almelo in beeld brengen op het bestaande doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo. Op basis hiervan wordt niet verwacht dat dit zal leiden tot sluiting van één van beide bouwmarkten in Almelo (Gamma of Praxis). Ook voor de overige doe-het-zelf(speciaal)zaken in Almelo wordt niet verwacht dat deze verdwijnen. Het is waarschijnlijk dat het omzeteffect zich zal uitspreiden over de drie toekomstige bouwmarkten in Almelo (Gamma, Praxis én Hornbach), waardoor het effect per winkel gering is.
- Het eventueel verdwijnen van bestaand doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo als gevolg van Hornbach is echter niet volledig uit te sluiten. De eventuele leegstand die zou ontstaan is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar om de volgende redenen:

- Indien een bestaande bouwmarkt (op de Woonboulevard in Almelo) verdwijnt, is het aanneemelijk dat de vrijkomende winkelruimte kan worden heringevuld met andere detailhandelsbranches of assortimenten. De bouwmarkten bevinden zich namelijk op het 'succesvolle' westelijke deel van de Woonboulevard waar momenteel nauwelijks leegstand is (zie ook paragraaf 3.4). Ook zal het beleid tot verruiming van de branchering de kansen voor herinvulling sterk verbeteren. De bouwmarkten hebben nu reeds een gesloten gevel, waardoor de uitstraling van het geheel bij een mogelijke sluiting niet ingrijpend en zichtbaar wijzigt, en verder zijn de winkelruimtes 'naar achter' gesitueerd – achter de overige winkelruimten. Gezien deze kenmerken zullen de effecten beperkt zijn. Er zal dus geen sprake zijn van onaanvaardbare leegstand met een ruimtelijke relevantie<sup>24</sup>.
- De overige doe-het-zelfzaken in Almelo liggen hoofdzakelijk op perifere en solitaire locaties. Ook hier geldt dat leegstand heringevuld kan worden vanwege de aard van het vastgoed en de vaak ruime bestemmingen.
- In het verlengde van het voorgaande moet opgemerkt worden dat effecten op de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur eveneens niet onaanvaardbaar zullen zijn in het geval er toch (beperkt) doe-het-zelfaanbod in Almelo zou verdwijnen. Per saldo ontstaat immers vernieuwing door de komst van een veel grootschaligere bouw- en tuinmarkt met een dieper assortiment dan bestaande doe-het-zelfzaken in het verzorgingsgebied en doe-het-zelfaanbod is hoofdzakelijk buiten de aangewezen detailhandelsstructuur aanwezig (solitair, met uitzondering van de bouwmarkten in Almelo die op de Woonboulevard aanwezig zijn).
- Uit onderzoek van BRO (zie bijlage 8) blijkt dat vestigingen van grootschalige bouw/tuinmarkten in Nederland in de praktijk nauwelijks leiden tot het verdwijnen van bestaand doe-het-zelfaanbod in dezelfde plaats van vestiging en regio. Specifiek geeft de situatie in de stad Groningen, waar zowel Bauhaus en Hornbach met grootschalige zaken aanwezig zijn, aan dat beide formules goed naast elkaar kunnen functioneren, zonder dat er wezenlijke verschuivingen in het overige doe-het-zelfaanbod hebben plaatsgevonden. De gemeente Groningen telde voor de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2019 circa 202.800 inwoners, en de ring van aangrenzende gemeenten nog eens circa 177.600 inwoners, in totaal circa 380.400 inwoners. Ter vergelijking, Almelo, Hengelo en omgeving telde anno 2018 circa 422.750 inwoners. Bovendien heeft de regio Groningen (93.200 m<sup>2</sup> wvo) een aanzienlijk groter doe-het-zelfaanbod dan de regio's Almelo en Hengelo gezamenlijk (78.000 m<sup>2</sup> wvo).

#### **Analyse effect doe-het-zelfbranche overig verzorgingsgebied**

- Op basis van de resultaten van de omzeteffectenanalyse (bijlage 4) en kwalitatieve effectenanalyse per gemeente (bijlage 9) kan worden geconcludeerd dat er een omzeteffect (meer afvloeiing naar Hornbach Almelo) van enige omvang mogelijk is in het verzorgingsgebied. Het omzeteffect van Hornbach Almelo op de gemeenten in het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo (excl. gemeente Almelo), vertegenwoordigt een oppervlak van circa 2.400 m<sup>2</sup> wvo.
- Het omzeteffect zal zich spreiden over de verschillende gemeenten en verschillende aanbieders (zie bijlage 4). In bepaalde mate zal het bestaande aanbod omzeteffecten kunnen dragen, zonder de vestiging te moeten staken. De impact en de kans op leegstand verschilt per gemeente, zoals is uitgewerkt in bijlage 9. Met name in Wierden is het effect in meters groot ten opzichte van het

<sup>24</sup> ABRvS 5 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1813, punt 5.6.

huidige aanbod, waardoor de kans op leegstand in deze gemeente niet uit te sluiten is. In andere gemeenten blijft het effect relatief beperkt, waardoor de kans op leegstand klein is.

- De (beperkte) leegstand die eventueel ontstaat in sommige gemeenten als gevolg van Hornbach Almelo is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Vanwege bouwkundige aspecten (efficiënte 'dozenbouw') van een bouwmarkt (of breedpakketzaak) is over het algemeen herinvulling met andersoortige perifere detailhandel of herontwikkeling naar een bedrijf goed mogelijk. Ook hebben de locaties van bouwmarkten en andere doe-het-zelfwinkels doorgaans een ruime bestemming, waar naast doe-het-zelf ook andersoortige (perifere) detailhandel en/of andersoortige bedrijvigheid is toegestaan. Het is daarom niet te verwachten dat de leegkomende bouwmarkt(en) en/of andere doe-het-zelfzaken structureel leeg blijft/blijven staan. Daarbij zullen eventuele leegstandseffecten verspreid over de gemeenten in de relevante regio plaatsvinden, waardoor de toename van de leegstand voor de lokale situatie beperkt blijft.
- Op de voorgaande conclusies zijn nog enkele nuances relevant:
  - Benadrukt moet worden dat de theoretische en modelmatige berekeningen slechts een indicatie afgeven. Uit eerder flankerend onderzoek, waarin is onderzocht wat het feitelijke gevolg is van de vestiging van meerdere grootschalige bouw- en tuinmarkten in een plaats op het bestaande aanbod in de regio, bleek dat het aanbod niet is afgenomen (bijlage 8).
  - Mogelijk heeft het omzeteffect een uitwerking op enkele breedpakketzaken<sup>25</sup> in het verzorgingsgebied, omdat breedpakketzaken min of meer op te vatten zijn als een kleine bouwmarkt. Het is echter de vraag of sluiting van een breedpakketzaak een direct gevolg is van de beoogde Hornbach-ontwikkeling, omdat het aanbod aan breedpakketzaken in Nederland al decennia afneemt als gevolg van trends in consumentengedrag (zie paragraaf 2.1). Een eventuele sluiting van een breedpakketzaak in het verzorgingsgebied zal daarom vooral het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling slechts een zijdelingse rol in speelt.
  - Zelfs bij sluiting van een bouwmarkt (of breedpakketzaak) verbetert het voorzieningenniveau in de doe-het-zelfbranche, omdat op regionaal niveau een reguliere bouwmarkt wordt 'vervangen' door een aantrekkelijke, nieuwe grootschalige bouw-/ tuinmarkt – een winkelvorm die nog niet aanwezig is in de relevante regio.
  - Koopstromenonderzoek (Oost-Nederland 2015, 2019) laat zien dat ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo er in de regio geen sprake is geweest van forse (extra) afvloeiing naar Hengelo (behalve in de gemeente Borne). Er blijkt in de gemeenten van het relevante verzorgingsgebied van Hornbach Almelo juist sprake te zijn van een daling van de afvloeiing (stijging van de binding). Ook blijkt het aanbod in diverse gemeenten juist te zijn versterkt.

---

<sup>25</sup> Breedpakketzaken zijn in feite kleinschalige bouwmarkten tot een omvang van maximaal 799 m<sup>2</sup> vwo (Bron: Locatus).

## 3.8 Effectanalyse tuincentra

### Analyse effect tuincentrumbranche gemeente Almelo

- In bijlage 5 zijn de berekeningen opgenomen die het effect van de komst van Hornbach te Almelo in beeld brengen op het bestaande tuincentrumaanbod in Almelo. Hieruit blijkt dat er theoretisch per saldo enige distributieve uitbreidingsruimte kan worden berekend. De kans op leegstand wordt bijzonder klein geacht en in het geval er toch leegstand zou ontstaan is deze vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. De volgende overwegingen zijn hierbij relevant:
  - Het tuincentrum van Hornbach voorziet in een andere behoefte dan Intratuin. Intratuin is veel grootschaliger, heeft een breder en dieper assortiment en heeft een ruim aanbod in woninginrichting. Bovendien heeft het tuincentrum van Intratuin een zeer hoge mate van beleving, terwijl die van grootschalige bouw-/tuinmarkten meer efficiënt is ingericht.
  - Het overige tuincentrumaanbod in Almelo betreft specialisten, waarbij het tuincentrum slechts een deel van de activiteiten vormt. Het brede scala aan bedrijfsactiviteiten maakt de bedrijven minder gevoelig voor veranderingen in de concurrentieverhoudingen. Indien een zaak onverhoopt toch zou verdwijnen als gevolg van Hornbach, dan heeft dit geen onaanvaardbaar effect, omdat de consumentenverzorging per saldo gelijk blijft, de detailhandelsstructuur niet wordt aangetast (solitaire ligging) en de leegstand niet van dien aard zal zijn dat herinvulling niet meer mogelijk is.
  - Het is niet gebruikelijk om in distributieplanologisch onderzoek effecten te berekenen naar assortimenten. Dit heeft primair te maken met het feit dat alle kengetallen (meters, omzet per hoofd en vloerproductiviteit) zijn gebaseerd op winkels en niet op artikelgroepen. In feite is al het branchevreemde winkelaanbod daardoor meegenomen in de analyse. Specifiek voor het gevoerde dierenaanbod in het tuincentrum van Hornbach wordt niet verwacht dat dit onaanvaardbare effecten zal hebben op de bestaande dierenwinkels. Bestaande dierenwinkels in het verzorgingsgebied functioneren primair als aanvulling op het boodschappen doen en concurreren nu al met bijvoorbeeld dierenassortiment in supermarkten. Dierenwinkels onderscheiden zich bovendien ten opzichte van Hornbach door het specifieke aanbod.
  - Hetzelfde geldt voor kleinschalige bloemen- en plantenwinkels in de buurt- en wijkcentra. Deze zaken hebben een ander bezoekmotief en worden vanuit een andere motivatie bezocht, bijvoorbeeld in het verlengde van de boodschappen en voor een 'bloemetje'.

### Analyse effect tuincentrumbranche overig verzorgingsgebied

- Op basis van de resultaten van de omzeteffectenanalyse (bijlage 6) kan worden geconcludeerd dat er een zeer beperkt omzeteffect (meer afvloeiing naar Hornbach Almelo) mogelijk is in de relevante regio. Het omzeteffect à € 240.000 vertegenwoordigt een oppervlak van 360 m<sup>2</sup> wvo.
- Als het totale effect à 360 m<sup>2</sup> wvo zich concentreert op één tuincentrum is het mogelijk dat één van de kleinschalige tuincentra (< 1.000 m<sup>2</sup> wvo) in de relevante regio (buiten Almelo) sluit. Welk kleinschalig tuincentrum het zal zijn, is op voorhand niet te voorspellen. Overigens is het waarschijnlijker dat het effect zich verdeelt over alle tuincentra in de relevante regio, waardoor het effect per vestiging beperkt blijft en geen van de winkels hoeft te sluiten. Te meer, omdat de klein-

schalige tuincentra doorgaans specialisten zijn die zich richten op een specifiek deel van de tuininrichting, bijvoorbeeld bomen/hagen, vijvers, vaste planten, bestrating. Door dit specialisme kunnen zij concurreren met de 'generalisten', zoals het tuincentrumdeel van Hornbach.

- Er worden geen ruimtelijke effecten verwacht op het aanbod aan reguliere tuincentra (> 1.000 m<sup>2</sup> wvo) in de relevante regio, omdat de omvang van deze tuincentra fors groter is dan het geconstateerde effect in m<sup>2</sup> wvo. Er wordt dan ook niet verwacht dat het omzeteffect tot sluiting van een regulier tuincentrum zal leiden. Te meer, omdat deze tuincentra een breed en diep assortiment hebben met onder meer een (ruim) aanbod in woninginrichting.
- Zelfs bij sluiting van een kleinschalig tuincentrum verbetert het voorzieningenniveau in de tuincentra, omdat op regionaal niveau een kleinschalig tuincentrum wordt 'vervangen' door een aantrekkelijke, nieuwe grootschalige bouwmarkt met tuincentrum en drive-in – een winkelvorm die nog niet aanwezig is in de relevante regio.
- Tot slot moet benadrukt worden dat tuincentra in het verzorgingsgebied primair buiten de detailhandelsstructuur gelegen zijn op solitaire locaties. Eventuele leegstand heeft daardoor geen negatieve invloed op de omgeving.

### **3.9 Effectanalyse horeca**

#### **Analyse effect horeca verzorgingsgebied**

- Vanwege de zeer beperkte omvang en ondergeschikte aard van de horecacomponent van Hornbach, zijn geen onaanvaardbare effecten op het bestaande aanbod te verwachten. De horeca bij Hornbach wordt uitsluitend complementair aan het bezoek aan Hornbach bezocht en heeft geen zelfstandige functie. Dit betekent dat zelfstandige horeca in bijvoorbeeld het centrum van Almelo of andere centra in het verzorgingsgebied geen effecten zal ondervinden.
- Indien er toch effecten zouden ontstaan als gevolg van het toevoegen van 100 m<sup>2</sup> bvo horeca, dan zullen de effecten zich spreiden over vele aanbieders, waardoor het effect per saldo zeer beperkt blijft. De kans dat bestaande horeca verdwijnt als gevolg van Hornbach Almelo is nihil.

## BIJLAGEN

## Bijlage 1: Uitgangspunten analyses en berekeningen

### A. Het relevante verzorgingsgebied

Grootschalige bouw-/tuinmarkten trekken door hun uniciteit doorgaans klanten uit een groot gebied. Uit koopstromenonderzoek blijkt dat Almelo met name een verzorgingsfunctie heeft voor de inwoners van Noordwest-Twente<sup>26</sup>, want 95% van de omzet in de doe-het-zelfbranche in Almelo is afkomstig uit de gemeenten Almelo, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden. Dit betekent dat het relevante verzorgingsgebied voor de beoogde ontwikkeling primair bestaat uit de gemeenten Almelo, Hellendoorn, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden<sup>27</sup>. Deze regionale verdeling van de koopstromen wordt nog versterkt door het feit dat er in Hengelo een andere grootschalige bouw-/tuinmarkt gerealiseerd is. Ook in Enschede is een initiatief voor een dergelijke bouwmarkt.

Vanuit de afstand in autominuten vanaf de planlocatie in Almelo zou het in eerste instantie voor de hand liggen om ook de gemeenten Borne en delen van Dinkelland en Hof van Twente tot het verzorgingsgebied te rekenen. Uit het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2015 en 2019, blijkt echter dat inwoners uit deze gemeenten vooral op Hengelo zijn georiënteerd voor doe-het-zelf- en andere niet-dagelijkse aankopen (zie bijlage 7). Dit geldt zowel voor als na de vestiging van Bauhaus. Wij verwachten daarmee dat ook na vestiging van de Hornbach in Almelo inwoners uit deze gemeenten voor doe-het-zelfaankopen primair op de eigen gemeente en Hengelo (Bauhaus) georiënteerd zullen zijn. Desalniettemin is op advies van prof. dr. Verhoef (zie kader) toch rekening gehouden met deze gemeenten in de analyse, ook al is het effect van het doorrekenen van de onderlinge (extra) koopkrachtuitwisseling zeer beperkt. De gemeenten zijn zekerheidshalve toch meegenomen in het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo, waardoor ook de effecten binnen deze gemeenten expliciet in beeld gebracht worden.

Prof. dr. Verhoef stelt dat na vestiging van de Hornbach in Almelo en Bauhaus in Hengelo de concurrentie in de regio zal toenemen. Dit zal, aldus prof. dr. Verhoef, leiden tot extra koopkrachtombuigingen in de regiogemeenten en daarmee afvloeiing. Hierover zegt hij het volgende: *“Dus specifiek zal gekeken moeten worden hoe dichtbij zijnde gebieden met overlap van bediening door de vestiging van de Hornbach in Almelo beïnvloed worden. In deze gebieden zal zeer waarschijnlijk een heftige concurrentie plaats vinden om klanten te werven en te behouden.”* (p.8). Verderop concludeert prof. dr. Verhoef echter zelf ook dat het effect van deze extra afvloeiing zeer beperkt is: *“De conclusie is dus, dat het rekening houden met een grotere concurrentie tussen de Bauhaus en de Hornbach maar een beperkte impact zal hebben op de afvloeiing. Resultaten op basis van het koopstromenonderzoek zijn dan ook relatief goed bruikbaar voor de schatting van mogelijke effecten”* (p.9).

Een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo zal ook koopkracht van buiten het verzorgingsgebied trekken. Naar verwachting komt 10% van de toekomstige omzet van Hornbach uit een gebied van verder weg. Dit komt vooral uit de Nederlandse gemeenten Hardenberg, Ommen en Raalte. Daarnaast zal er ook beperkt koopkracht uit de Duitse grensgemeenten worden getrokken. Uiteraard verschilt de mate van koopkrachttoevoering naar Almelo per gemeente. Voor de inwoners van de gemeenten Ommen en Raalte zijn bijvoorbeeld in Deventer en Zwolle ook alternatieve bouwmarkten en tuincentra.

<sup>26</sup> I&O Research (2020), Koopstromenonderzoek 2019 Oost-Nederland.

<sup>27</sup> Afstanden zijn berekend aan de hand van maps.google.nl. Steeds is uitgegaan van het middelpunt van de gemeente.

**Figuur 1A: Afbakening verzorgingsgebied Hornbach Almelo**



De marktruimtebenadering (zie paragraaf 3.6) is gebaseerd op het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo. De koopkrachtbinding heeft betrekking op de mate waarin de inwoners van het verzorgingsgebied aankopen doen bij de doe-het-zelfwinkels in het verzorgingsgebied. De koopkrachttoevloeiing heeft betrekking op de mate waarin de inwoners van buiten het verzorgingsgebied aankopen doen bij de doe-het-zelfwinkels in het verzorgingsgebied. In de bijlage is ook een marktruimtebenadering opgenomen voor specifiek de gemeente Almelo.



## B. Draagvlak verzorgingsgebied

### Aantal inwoners

Het verzorgingsgebied (inclusief overloopgebied) voor de beoogde Hornbach in Almelo heeft circa 310.000 inwoners (zie tabel 1B). De prognose wordt gegeven per vijfjaarsperiode (2020, 2025, 2030 etc.). Tot 2030 moet rekening worden gehouden met een afname van het aantal inwoners.

**Tabel 1B: Huidige en toekomstige inwonertal relevant verzorgingsgebied<sup>28</sup>**

	2018	2020	2025	2030
Almelo	72.629	72.288	72.093	71.672
Borne	23.124	21.749	21.602	21.673
Dinkelland	26.291	25.627	25.314	24.737
Hellendoorn	35.796	34.586	33.864	33.250
Hof van Twente	34.930	34.302	33.290	32.484
Rijssen-Holten	38.097	38.308	38.378	38.225
Tubbergen	21.213	21.294	21.463	21.385
Twenterand	33.903	34.300	34.277	34.114
Wierden	24.258	23.680	23.607	23.253
<b>Totaal</b>	<b>310.241</b>	<b>306.134</b>	<b>303.888</b>	<b>300.793</b>

### Bestedingen

Het gemiddeld persoonlijk inkomen per persoon in de gemeente Almelo bedraagt € 21.500,-<sup>29</sup>. Dit is 16% lager dan het landelijk gemiddelde van € 25.600,-. Een correctie op het landelijk bestedingscijfer voor de doe-het-zelfbranche en tuincentra is daardoor noodzakelijk. De inkomenselasticiteit van niet-dagelijkse artikelen is 0,7 wat betekent dat van iedere 1% meer/minder inkomen de bestedingen in 0,7% hoger/lager zijn. De landelijke netto omzet per hoofd van de bevolking bedraagt voor doe-het-zelfzaken € 223,- en voor tuincentra € 79,-<sup>30</sup>. Na correctie bedraagt het bestedingscijfer voor de doe-het-zelfbranche € 198,- per hoofd van de bevolking. Voor tuincentra is dit respectievelijk € 70,-.

#### *Internetbesteding*

In de doe-het-zelfbranche en tuinbranche is het aandeel aan internetverkoop vooralsnog relatief laag (zie paragraaf 2.1). Wel is ook in deze branche sprake van een ontwikkeling in e-commerce. Zo heeft Bol.com sinds 2013 ook een assortiment in (tuin)gereedschap. Tevens is een aantal bouwmarktorganisaties gestart met internetverkoop gecombineerd met afhaalpunten en/of thuisbezorgen. Voor de analyse is het van belang dat in beide relevante branches de internetverkoop wel toeneemt, maar dat het effect nog beperkt en naar de toekomst toe onzeker is. Ook van belang is dat de internetverkoop in de relevante branches voor een groot deel 'multichannel'-verkoop betreft, waar ook fysieke winkels van profiteren. Tegelijk zijn andere factoren van grotere invloed op beide branches, zoals het sterke herstel van de woningmarkt (zie paragraaf 2.1), als gevolg waarvan de bestedingen aan doe-het-zelf-

<sup>28</sup> ABF Research – Primos Prognose, Databank Provincie Overijssel.

<sup>29</sup> CBS, gemiddeld persoonlijk inkomen per gemeente, 2017.

<sup>30</sup> INretail, Panteia. Omzetkengetallen 2018 ten behoeve van ruimtelijk economisch onderzoek (oktober 2019).

en tuinartikelen toenemen. Om deze redenen past BRO per saldo geen correctie toe op de toekomstige toonbankbestedingen in de relevante branches. De huidige afvloeiing naar 'pure players' valt reeds buiten de gehanteerde bestedingscijfers.

### C. Aanbodanalyse verzorgingsgebied

#### Doe-het-zelfbranche verzorgingsgebied

In tabel 1C is het doe-het-zelfaanbod binnen het relevante verzorgingsgebied weergegeven. De doe-het-zelfbranche<sup>31</sup> in het verzorgingsgebied bestaat uit 71 winkels met een totaal oppervlak van 51.504 m<sup>2</sup> wvo. In totaal is er in het relevante verzorgingsgebied 166 m<sup>2</sup> wvo doe-het-zelfaanbod per 1.000 inwoners aanwezig. De relatieve omvang van het aanbod ligt daarmee onder het landelijke gemiddelde van 179 m<sup>2</sup> wvo.

**Tabel 1C: Huidige aanbod doe-het-zelfbranche en tuincentra verzorgingsgebied (Locatus, april 2020)**

Gemeente	Doe-het-zelfbranche		Tuincentra	
	Aantal	WVO	Aantal	WVO
Almelo	6	7.172	1	11.550
Borne	1	75	-	-
Dinkelland	8	2.307	3	60.234
Hellendoorn	12	7.583	3	2.230
Hof van Twente	14	7.466	1	350
Rijssen-Holten	12	9.632	2	1.336
Tubbergen	6	4.828	1	4.332
Twenterand	9	9.027	3	1.762
Wierden	3	3.414	-	-
<b>Totaal</b>	<b>71</b>	<b>51.504</b>	<b>14</b>	<b>81.794</b>

Het doe-het-zelfaanbod ligt verspreid over de verschillende gemeenten. De grootste aanbieders zijn de bouwmarkten: Praxis in Almelo (3.200 m<sup>2</sup> wvo), Gamma in Almelo (3.100 m<sup>2</sup> wvo) en Karwei in Rijssen-Holten (3.032 m<sup>2</sup> wvo). Overigens zijn de bouwmarkten in de relevante regio relatief kleinschalig. De voortdurende schaalvergroting maakt dat regio's tegenwoordig vaak beschikken over enkele bouwmarkten vanaf 5.000 m<sup>2</sup> wvo tot en met 10.000 m<sup>2</sup> wvo of meer (zoals de beoogde ontwikkeling). Dergelijke grotere aanbieders ontbreken in het verzorgingsgebied terwijl deze in zowel Hengelo als Enschede al wel aanwezig zijn.

Het grootste deel (80%) van het aantal m<sup>2</sup> wvo doe-het-zelf in het verzorgingsgebied is op verspreide locaties aanwezig. Circa 12% van het aantal m<sup>2</sup> wvo is op de woonboulevard in Almelo aanwezig. Er is dus nauwelijks doe-het-zelfaanbod in centrumgebieden aanwezig.

<sup>31</sup> Voor de analyse worden overeenkomstig detailhandel.info de volgende door Locatus onderscheiden subbranches tot de 'doe-het-zelfbranche' gerekend: bouwmarkt, bouw materiaal, deur/kozijn, breedpakket, ijzerwaren & gereedschappen, verf/behang, hout.

### *Beoordeling doe-het-zelfaanbod verzorgingsgebied*

Het doe-het-zelfaanbod in het verzorgingsgebied kenmerkt zich door het relatief hoge aandeel zelfstandige doe-het-zelfaanbieders. Het aantal zelfstandigen ligt in het verzorgingsgebied op 41% van het totaal aantal m<sup>2</sup> wvo doe-het-zelf ten opzichte van 17% landelijk. Daarnaast ligt het aantal doe-het-zelfspeciaalzaken<sup>32</sup> in het verzorgingsgebied met 25% van het aantal m<sup>2</sup> wvo hoger dan het landelijk gemiddelde van 16%.

Het doe-het-zelfaanbod in het verzorgingsgebied is verder sterk vermengd met agri-producten, zoals dier, tuin, tuingereedschappen en -machines, etc. De oorzaak hiervan is het landelijke karakter van de regio rond Almelo met veel zelfstandige ondernemers. Een zelfstandige doe-het-zelfondernemer kan gemakkelijker het doe-het-zelfassortiment verbreden met andere artikelen die niet primair tot de doe-het-zelfbranche behoren. De filialen van doe-het-zelfformules blijven doorgaans dicht bij het standaard assortiment dat gerelateerd is aan de formule.

In de toekomst is het te verwachten dat, bij een toename van de concurrentie in de doe-het-zelfbranche, meer ondernemers in het verzorgingsgebied het assortiment verbreden naar agri-producten of andere niet-doe-het-zelf-producten. Als vermeld is er tevens sprake van een gebrek aan opvolging onder zelfstandigen in de doe-het-zelfbranche, waardoor autonoom, door natuurlijk verloop het aantal doe-het-zelfzaken in het gebied naar verwachting zal afnemen.

### **Tuincentra relevant verzorgingsgebied**

Er zijn 14 tuincentra in het verzorgingsgebied aanwezig, met een totaal oppervlak van 81.794 m<sup>2</sup> wvo. Het merendeel van het aantal m<sup>2</sup> wvo in de tuincentrumbranche (74%) is aanwezig in de gemeente Dinkelland. Dit komt door de aanwezigheid van twee grootschalige tuincentra: Tuincentrum Oosterik in Denekamp (43.287 m<sup>2</sup> wvo)<sup>33</sup> en Tuincentrum Borghuis in Deurningen (16.887 m<sup>2</sup> wvo). Daarnaast is in Almelo een grootschalige Intratuin van 11.550 m<sup>2</sup> wvo aanwezig. In Geesteren in de gemeente Tubbergen is eveneens een relatief groot tuincentrum aanwezig, namelijk Heerdink van 4.332 m<sup>2</sup> wvo. De resterende tuincentra in de regio zijn kleinschaliger van aard (kleiner dan 4.000 m<sup>2</sup> wvo) en hebben een gemiddelde omvang van circa 574 m<sup>2</sup> wvo per zaak. Het tuincentrumaanbod per 1.000 inwoners ligt met 264 m<sup>2</sup> wvo ruim boven het landelijk gemiddelde van 147 m<sup>2</sup> wvo. Dit wordt met name veroorzaakt door het ruime aanbod in de gemeente Dinkelland.

## **D. Leegstandsanalyse**

### **Leegstand verzorgingsgebied**

In totaal staan in het relevante verzorgingsgebied 331 verkooppunten leeg, met een totale omvang van 78.255 m<sup>2</sup> wvo (tabel 1D). Uitgedrukt in percentages bedraagt de leegstand 9,6% van het aantal verkooppunten en 9,6% van het aantal m<sup>2</sup> wvo. De leegstand in het verzorgingsgebied is enigszins bovengemiddeld, want landelijk staat 8,3% van het aantal verkooppunten en 8,5% van het aantal m<sup>2</sup> wvo leeg. In de navolgende tabel is de leegstand naar gemeente opgenomen.

<sup>32</sup> Locatus branches bouw materiaal, deur/kozijn, hout, ijzerwaren en gereedschappen, verf/behang.

<sup>33</sup> Circa een derde van het winkelvloeroppervlak van tuincentrum Oosterik is gelegen op verdieping.

**Tabel 1D: Leegstand in het verzorgingsgebied (Locatus, april 2020)**

Gemeente	Leegstand			Nederland <sup>34</sup>
	Aantal	m <sup>2</sup> wvo	m <sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners	Leegstand t.o.v. landelijk
Almelo	106	28.571	393	bovengemiddeld
Borne	18	2.919	126	beperkt
Dinkelland	18	3.285	125	beperkt
Hellendoorn	50	13.452	376	bovengemiddeld
Hof van Twente	32	6.624	190	gemiddeld
Rijssen-Holten	40	7.145	188	gemiddeld
Tubbergen	17	3.604	170	beperkt
Twenterand	24	6.020	178	beperkt
Wierden	26	6.635	274	bovengemiddeld
<b>Totaal</b>	<b>331</b>	<b>78.255</b>	<b>252</b>	<b>bovengemiddeld</b>

In tabel 1E is de top-5 grootschalige leegstaande panden in het verzorgingsgebied opgenomen. Geen van de leegstaande panden is groot genoeg om het beoogde initiatief op te kunnen vangen.

**Tabel 1E: Top-5 leegstaande panden in verzorgingsgebied naar grootte (Locatus, april 2020)**

Woonplaats	Adres	m <sup>2</sup> wvo	Winkelgebied
Almelo	Woonboulevard 48	2.700	Woonboulevard Almelo
Almelo	Hagenborgh 217	2.554	Centrum Almelo
Almelo	Woonboulevard 44	2.250	Woonboulevard Almelo
Nijverdal	Beltmolenweg 1	2.059	Centrum Nijverdal
Vroomshoop	Afrikalaan 3	1.609	Bedrijventerrein

### Leegstand Almelo

In de gemeente Almelo staan in totaal 106 verkooppunten leeg, met een totale omvang van 28.571 m<sup>2</sup> wvo. Dit komt neer op 13,5% van het aantal verkooppunten en 15,5% van het totale winkelvloeroppervlak. De leegstand is in Almelo in vergelijking met plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal<sup>35</sup> relatief ruim, met name in omvang. In vergelijkbare plaatsen staat 11,1% van het aantal verkooppunten leeg en 10,9% van de winkelmeters. 57% van de leegstand (in m<sup>2</sup> wvo) concentreert zich in het centrum van Almelo en circa 29% van de leegstand (in m<sup>2</sup> wvo) bevindt zich op Woonboulevard Almelo. De overige leegstand is verdeeld over de overige reguliere winkelcentra (9%) of is verspreid aanwezig (5%).

#### Leegstand Almelo centrum

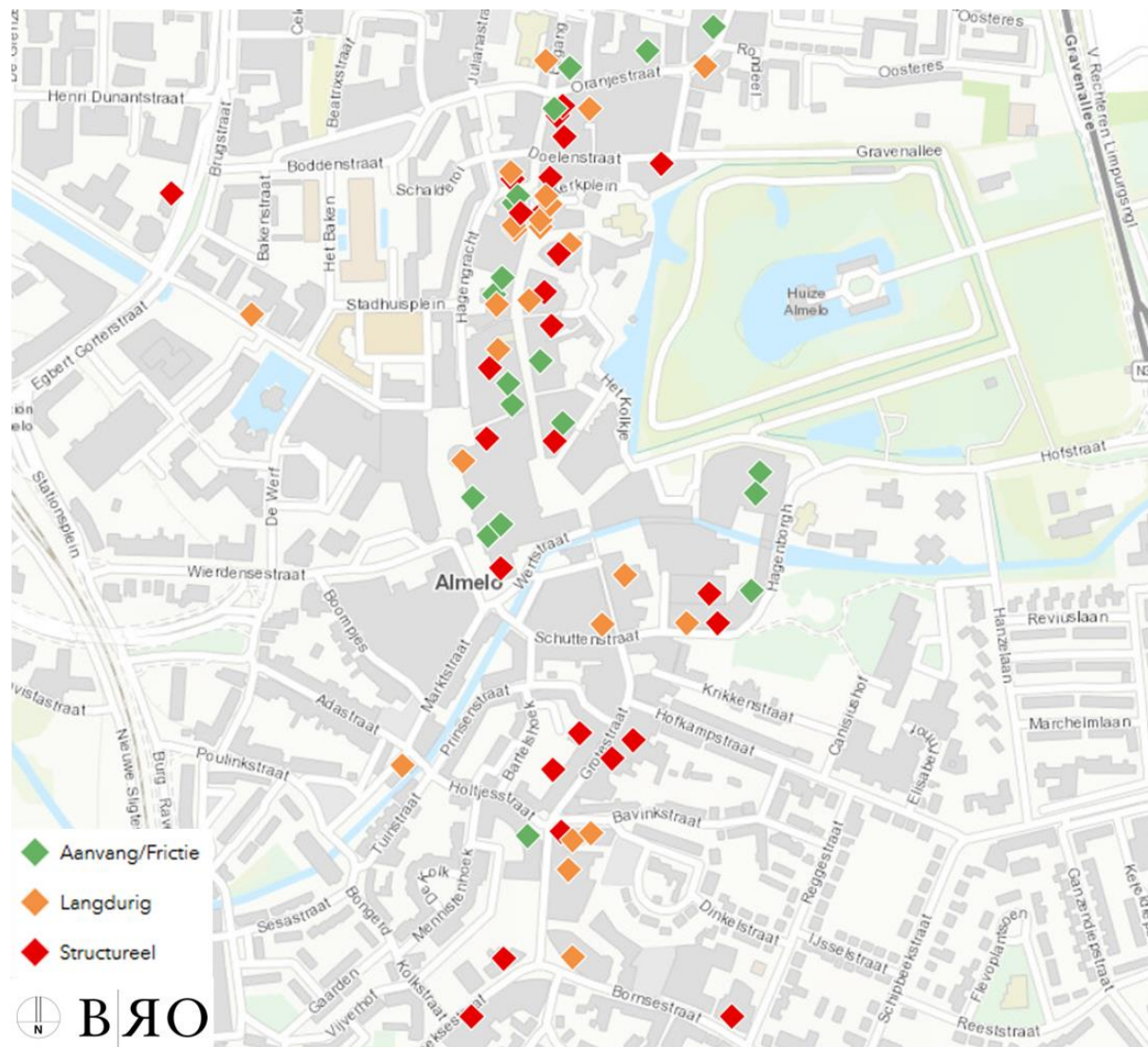
Om het beeld van de leegstand te verfijnen wordt ingezoomd op de situatie in het centrumgebied van Almelo (figuur F). De leegstand in het centrum van Almelo is relatief hoog, want 20,7% van de winkels

<sup>34</sup> In Nederland is de gemiddelde leegstand 201 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners (Locatus, april 2020).

<sup>35</sup> Afgezet tegenover het inwonertal van Almelo (72.629 inwoners).

en 27,9% van het winkeloppevlak staat leeg, tegenover respectievelijk 15,8% en 18,6% gemiddeld in centra van plaatsen met 50.000 tot 100.000 inwoners<sup>36</sup>.

**Figuur 1F: Spreiding leegstand Almelo centrum (Locatus, april 2020)**



<sup>36</sup> Afgezet tegenover het inwonertal van Almelo (72.629 inwoners).

- De leegstand in Almelo centrum concentreert zich binnen bepaalde gebieden. In de hoofdwinkelstraat Grotestraat is de leegstand relatief beperkt en het betreft vaker aanvangs-/frictieleegstand (< 1 jaar leeg). Meer richting de noordelijke uitloper van de Grotestraat krijgt de eventuele leegstand meer een langdurig (1-3 jaar leeg) tot structureel (> 3 jaar leeg) karakter. Circa 44% van de leegstand in m<sup>2</sup> vwo in het centrum van Almelo is structureel van aard.
- Voor de analyse is het nog relevant dat er in het centrumgebied geen winkels uit de doe-het-zelf-branchen en geen tuincentra aanwezig zijn<sup>37</sup>. Op voorhand wordt daarom geconcludeerd dat eventuele effecten (zie paragraaf 3.7) van de beoogde ontwikkeling niet zullen plaatsvinden in het centrumgebied.
- Opgemerkt moet worden dat de gemeente Almelo met de Koers van de binnenstad een beleid inzet dat gericht is op het verkleinen van het centrum en het transformeren van winkelruimte. De ambitie is dus te komen tot een compact winkelgebied en leegstand op te lossen.

#### *Leegstand Woonboulevard Almelo*

Op de woonboulevard in Almelo staan momenteel 6 panden leeg met een totale omvang van circa 8.231 m<sup>2</sup> vwo<sup>38</sup>. Dit is circa 19,4% van het aantal winkels en 22,0% van het winkeloppervlak. Vijf panden staan structureel leeg en één pand langdurig. Het leegstaande oppervlak is te klein om de beoogde ontwikkeling in te passen. Daarbij komt dat de leegstand op de Woonboulevard niet aaneengesloten ligt, maar wordt onderbroken door panden die in gebruik zijn als winkelpand, waardoor de leegstand niet één-op-één ingevuld kan worden door Hornbach. Tot slot is er de voorkeur bij grootschalige bouw-/tuinmarkten voor een zoveel mogelijk rechthoekige vorm van de winkelruimte met daarbij aansluitend ruimte voor buitenverkoop en ruimte voor een drive-in. Deze onderdelen van het beoogde programma zijn niet op een effectieve wijze te realiseren binnen de opzet van de Woonboulevard.

De leegstand op de Woonboulevard ligt opvallend genoeg vooral aan de oostzijde van het gebied; hoe verder oostelijk hoe langer de panden leegstaan (figuur G). Terwijl aan de westzijde slechts één pand leegstaat<sup>39</sup>. De oorzaak van deze concentratie is naar alle waarschijnlijkheid de routing van het autoverkeer op de woonboulevard die consumenten 'als vanzelf' naar de westelijke delen leidt. De gemeente ontwikkelt momenteel samen met de winkeliers en de pandeigenaren een plan van aanpak om de woonboulevard te versterken. Op basis van actueel onderzoek wordt daartoe door de gemeente momenteel gewerkt aan verbreding van de branchering en aan de wijziging van de entree en interne verkeerstructuur, zodat het oostelijke deel van de Woonboulevard goed bereikbaar wordt. De brancheverbreding is van belang om nog ontbrekende grootschalige trekkers te kunnen aantrekken. Hiermee worden de kansen voor winkelinfilling sterk vergroot. Wat in dit kader verder nog van belang is, is de nabijheid van de beoogde ontwikkeling van Hornbach. Deze ligt aan dezelfde doorgaande route min of meer in het zicht van de Woonboulevard. De grote aantrekkingskracht van de beoogde Hornbach vergroot de kansen voor de Woonboulevard verder.

<sup>37</sup> Locatus telt de verf-/behang-speciaalzaak Decokay tot het centrumaanbod, maar de Bornsestraat waar deze winkel ligt wordt door de gemeente niet tot het centrumgebied gerekend (Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018, 31 mei 2013).

<sup>38</sup> Let op: aanbodsituaties veranderen continu. Voor dit onderzoek is gekozen om ten tijde van het opstellen van het onderzoek de meest recente Locatus-cijfers te hanteren.

<sup>39</sup> Hiervan is bekend dat deze wordt ingevuld met een fietswinkel en mogelijk een dierenpeciaalzaak.

Voor de analyse is het nog relevant dat de Woonboulevard niet beschikt over tuincentrum-aanbod. Ook bevindt zich op de Woonboulevard geen overig, specialistisch doe-het-zelfaanbod. Wel bevinden de twee bouwmarkten van Almelo zich beide op de Woonboulevard (Gamma en Praxis). Deze liggen beide naast elkaar aan de noordwestzijde van de Woonboulevard.

**Figuur 1G: Spreiding doe-het-zelf-, tuincentrum- en overig voorzieningenaanbod\* en leegstand op de Woonboulevard Almelo (Locatus, april 2020)**



\* Detailhandel en horeca

## E. Koopstromen verzorgingsgebied

### Koopstromen verzorgingsgebied

Als vermeld, is in 2019 het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland uitgevoerd, als actualisatie van het Koopstromenonderzoek 2015. De belangrijkste bevindingen zijn in 2019 onveranderd ten opzichte van de resultaten in 2015:

- In de niet-dagelijkse sector spelen vooral de afgenomen consumentenbestedingen en de toegenomen afvloeiing naar internet een grote rol. Voor doe-het-zelfzaken en tuincentra is het aandeel van internet echter nog (steeds) zeer beperkt.
- De omzet in de niet-dagelijkse sector in Almelo komt met name uit het noordwestelijke deel van Twente. Almelo heeft daarmee een regiofunctie voor dit deel van Twente en beperkt daarbuiten. Verder zijn de inwoners van Almelo voor een deel van de niet-dagelijkse aankopen georiënteerd op onder andere Hengelo en Enschede.

## Koopstromenonderzoek in de doe-het-zelf- en tuinbranche

Voor het bepalen van de koopstromen wordt aangesloten bij de resultaten van het koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. Voor de toekomstige koopstromen wordt uitgegaan van het scenario dat de beoogde Hornbach zich in Almelo vestigt. Daarnaast wordt in de koopstromen en onderhavige rapportage rekening gehouden met een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Enschede.

De koopkrachtbinding van tuincentra is afgeleid van de koopstromen voor de sector 'Tuinartikelen en planten'<sup>40</sup>, zoals die in het koopstromenonderzoek wordt onderscheiden. Omdat Almelo met Intratuin (12.803 m<sup>2</sup> wvo), Denekamp met Oosterik (43.287 m<sup>2</sup> wvo) en Deurningen met Borghuis (16.887 m<sup>2</sup> wvo) over zeer grootschalige tuincentra beschikken (binnen het verzorgingsgebied), wordt ervan uitgegaan dat de toevloeiing specifiek voor de tuincentra hoger zal zijn dan het gemiddelde voor de gehele sector. Vanuit het perspectief van de gemeente Almelo zijn de grootschalige tuincentra in Denekamp en Deurningen van invloed op de koopkrachtafvoer.

De koopstromen<sup>41</sup> in de huidige situatie naar branche zijn weergegeven in tabel 1H. De koopstromen zijn als volgt uitgesplitst:

- De 'koopkrachtbinding' betreft het deel van de doe-het-zelf- en tuincentrumbestedingen van inwoners van Almelo dat zij uitgeven bij de doe-het-zelfwinkels en de tuincentra binnen de eigen gemeente.
- De 'regionale koopkrachttoevloeiing' betreft het deel van de omzet van de doe-het-zelfwinkels en de tuincentra in de gemeente Almelo dat afkomstig is van bestedingen van inwoners van de gemeenten Borne, Dinkelland, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holtten, Tubbergen, Twente-rand en Wierden.
- De 'bovenregionale koopkrachttoevloeiing' betreft het deel van de omzet van de doe-het-zelfwinkels en de tuincentra in de gemeente Almelo dat afkomstig is van bestedingen van consumenten van buiten de relevante regio.

**Tabel 1H: Actuele koopstromen in de doe-het-zelfbranche en tuincentra (Koopstromenonderzoek Oost-Nederland, 2019)**

	doe-het-zelf	tuincentra <sup>42</sup>
koopkrachtbinding	93%	81%
regionale koopkrachttoevloeiing	12%	35%
bovenregionale koopkrachttoevloeiing	4%	15%

## Kwaliteit boven kwantiteit

De uitgevoerde effectenanalyses zijn het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Deze aannames zijn actueel, herleidbaar en van verantwoording voorzien, maar beseft moet worden dat de effectanalyse ingaat op toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde

<sup>40</sup> In de sector 'tuinartikelen en planten' in de gemeente Almelo is de koopkrachtbinding 81% en de toevloeiing 45% (regionaal + bovenregionaal).

<sup>41</sup> De koopkrachtbinding uit het KSO Oost-Nederland is gecorrigeerd met de internetafvoer. BRO gaat in haar koopstromen uit van uitsluitend winkelaankopen. Het interneteffect is verdisconteerd in de bestedingen.

<sup>42</sup> Naar verwachting trekken de grootschalige tuincentra, waaronder Intratuin Almelo, veel bezoekers uit Duitsland. In het KSO is slechts de schil met grensgemeenten meegenomen. Op basis hiervan ligt de bovenregionale koopkrachttoevloeiing voor tuincentra daardoor in werkelijkheid nog vele malen hoger.



woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk stijgen of juist dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar slechts als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

## Bijlage 2: Berekening autonome theoretische uitbreidingsruimte doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod gemeente Almelo

### Huidige marktomstandigheden doe-het-zelfbranche gemeente Almelo

In tabel 2A is een marktbenadering gemaakt van de doe-het-zelfbranche in de gemeente Almelo. Het regionale krachtenveld binnen het relevante verzorgingsgebied komt daarin tot uiting in de vorm van de koopstromen, waarbij de regionale koopkrachttoevloeiing uitdrukt in hoeverre het winkelaanbod in Almelo 'trekt' uit de relevante regio.

In de marktbenadering wordt getoetst hoe de gehaalde omzet per m<sup>2</sup> in de relevante regio zich verhoudt tot 5-jaarsgemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in de doe-het-zelfbranche, zijnde € 1.617,- per jaar. Dit kengetal is afkomstig uit de Notitie Omzetkengetallen 2018 (detailhandel.info, 2019) die is opgesteld door de gezamenlijke ruimtelijk-economische adviesbureaus, waaronder BRO. Het landelijk gemiddelde kan in sommige gevallen worden gezien als een maatstaf voor goed functioneren. Tot op zekere hoogte kan van het landelijk gemiddelde worden afgeweken, omdat het landelijk gemiddelde niet altijd een goede maatstaf is voor goed functioneren, bijvoorbeeld als het aanbod in een gebied bijzonder grootschalig is (en daardoor vanwege extensief ruimtegebruik een lagere omzet per meter gerealiseerd kan worden) of als de huurprijzen lager liggen dan gemiddeld. In de omzetkengetallennotitie wordt op pagina 8 ook benoemd dat in de praktijk lokale omstandigheden om correcties kunnen vragen. Een te groot verschil met het landelijk gemiddelde zal er echter voor zorgen dat een deel van het winkelaanbod niet meer rendabel kan functioneren. In dit kader moet worden opgemerkt dat uit KSO Oost-Nederland 2019 blijkt dat winkelaanbod in Oost-Nederland gemiddeld 10% lager functioneren dan het landelijk gemiddelde. Op basis hiervan is geconcludeerd dat winkels in Oost-Nederland op een lager gemiddelde vloerproductiviteit ook nog goed kunnen functioneren.

Tabel 2A: Marktbenadering doe-het-zelfbranche gemeente Almelo

	Huidig functioneren	2030
Aantal inwoners	72.629	71.672
Bestedingen doe-het-zelf per hoofd (excl. BTW)	€ 198	€ 198
Totale bestedingspotentieel	€ 14,4 mln.	€ 14,2 mln.
Koopkrachtbinding	93%	93%
Gebonden bestedingen	€ 13,4 mln.	€ 13,2 mln.
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	16%	16%
Koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 2,5 mln.	€ 2,5 mln.
<b>Totale bestedingen</b>	<b>€ 15,9 mln.</b>	<b>€ 15,7 mln.</b>
Huidig oppervlak doe-het-zelfbranche (m <sup>2</sup> wvo)	7.172	7.172
Omzet per m <sup>2</sup> wvo doe-het-zelfbranche	€ 2.225	€ 2.200
Vergelijkbaar gemiddelde in € per m <sup>2</sup> wvo (excl. BTW)	€ 1.617	€ 1.617
Vershil in haalbare en gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo	+38%	+36%
<b>Uitbreidingsruimte (m<sup>2</sup> wvo)</b>	<b>2.700</b>	<b>2.500</b>

- In de huidige marktomstandigheden bedraagt de vloerproductiviteit in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Almelo circa € 2.225,- per m<sup>2</sup> wvo. Deze vloerproductiviteit ligt fors (+38%) boven

het landelijk 5-jaarsgemiddelde van € 1.617,- per m<sup>2</sup> wvo, hetgeen resulteert in theoretisch distributieve uitbreidingsruimte voor ontwikkeling van 2.700 m<sup>2</sup> wvo. De beperkte krimp van het inwonertal tot 2030 heeft een beperkte negatieve invloed op het economisch functioneren en de distributieve uitbreidingsruimte.

### Huidige marktomstandigheden tuincentra

Op eenzelfde manier als voorgaand, is navolgend een benadering gemaakt van het functioneren van de tuincentra (tabel 2B). De 5-jaarsgemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo in tuincentra is € 665,- per jaar (bron: Notitie Omzetkengetallen 2018, detailhandel.info, oktober 2019).

**Tabel 2B: Marktbenadering tuincentra gemeente Almelo**

	Huidig functioneren	2030
Aantal inwoners	72.629	71.672
Bestedingen in tuincentra per hoofd (excl. BTW)	€ 70	€ 70
Totale bestedingspotentieel	€ 5,1 mln.	€ 5,0 mln.
Koopkrachtbinding	81%	81%
Gebonden bestedingen	€ 4,1 mln.	€ 4,1 mln.
Regionale koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	35%	35%
Regionale koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 2,9 mln.	€ 2,9 mln.
Bovenregionale koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15%	15%
Bovenregionale koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 1,2 mln.	€ 1,2 mln.
<b>Totale besteding</b>	<b>€ 8,2 mln.</b>	<b>€ 8,1 mln.</b>
Huidig oppervlak tuincentra (m <sup>2</sup> wvo)	11.550	11.550
Omzet per m <sup>2</sup> wvo tuincentra	€ 725	€ 725
Vergelijkbaar gemiddelde in € per m <sup>2</sup> wvo (excl. BTW)	€ 665	€ 665
Vershil in haalbare en gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> wvo	+9%	+9%
<b>Uitbreidingsruimte (m<sup>2</sup> wvo)</b>	<b>850</b>	<b>650</b>

- In de huidige situatie bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit in het relevante verzorgingsgebied circa € 725,- per m<sup>2</sup> wvo. Dit ligt circa 9% boven het landelijk 5-jaarsgemiddelde. Naar de toekomst toe zal het economisch draagvlak iets afnemen als gevolg van een beperkte bevolkingskrimp. Dit betekent dat het aanbod in de toekomst toe naar verwachting nog steeds boven het landelijk gemiddelde zal functioneren.
- Aangezien het aanbod momenteel en in de toekomst iets boven het landelijk gemiddelde zal functioneren is er beperkt uitbreidingsruimte te berekenen van circa 650 m<sup>2</sup> wvo in 2030.

## Bijlage 3: Berekening effecten doe-het-zelf gemeente Almelo

### Uitgangspunten

De analyse van het effect op de doe-het-zelfbranche van de komst van Hornbach in Almelo is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Omdat detailhandel ontwikkeld wordt om langere tijd mee te gaan, wordt uitgegaan van het prognosticeerde inwonertal in 2030.
- Zoals vermeld bij de distributieve berekeningen, worden de bestedingen in de doe-het-zelfbranche in de komende periode gelijk gehouden. Weliswaar wordt er meer verkocht via internet, maar de groei betreft vooral *multichannel* verkoop die niet direct ten koste gaat van de fysieke winkels. Tegelijk zijn er andere factoren, zoals de aantrekkende woningmarkt, van veel grotere, positieve invloed op de bestedingen.
- De komst van de nog ontbrekende grootschalige bouw-/tuinmarkt kan zorgen voor een toename van de koopkrachtbinding binnen de gemeente Almelo. Er is voor inwoners van Almelo immers nog minder reden elders doe-het-zelfproducten te kopen. Echter, de aanwezigheid van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Hengelo én Enschede, zullen ook in de toekomst waarschijnlijk zorgen voor enige afvloeiing. Door deze omstandigheden blijft de toename van de koopkrachtbinding beperkt tot circa 2 procentpunt, waarmee de binding naar verwachting uitkomt op 95%.
- Wij achten deze toename reëel, omdat het KSO Oost-Nederland laat zien dat ondanks de komst van Bauhaus Hengelo, de koopkrachtbinding in de gemeente Almelo tussen 2015 en 2019 is gestegen van 89% naar 93%.
- Bekend is dat grootschalige bouw-/tuinmarkten consumenten aantrekken uit een relatief groot gebied. Een toename van toevloeiing vanuit de gemeenten in het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo (hoewel Borne, Dinkelland en Hof van Twente in mindere mate) is te verwachten. Te meer, omdat de inwoners van dit gebied Almelo reeds bezoeken voor doe-het-zelfaankopen. Hoewel er ook in Hengelo een grootschalige bouw-/tuinmarkt is gevestigd, zullen de consumenten in het verzorgingsgebied vooral Hornbach Almelo bezoeken (met uitzondering van inwoners uit Borne, Dinkelland en Hof van Twente), omdat zij deze grootschalige bouw-/tuinmarkt passeren op weg naar Hengelo, waardoor de Hornbach de koopstromen 'afvangt'.
- De inwoners in het overloopgebied (Borne, Dinkelland en Hof van Twente) zullen naar verwachting vooral op Hengelo georiënteerd zijn, maar enige koopkrachtoriëntatie op de Hornbach in Almelo is te verwachten.
- Verder is bekend dat grootschalige bouw-/tuinmarkten een relatief groot verzorgingsgebied hebben, waardoor ook bestedingen zullen worden aangetrokken van verder weg. Dit betreft bijvoorbeeld de gemeenten Hardenberg, Ommen en Raalte en de Duitse grensregio, omdat alternatieve grootschalige bouw-/tuinmarkten eveneens op grote afstand liggen voor consumenten uit deze gebieden.
- Bij het bepalen van de regionale koopstromen is het volgende van belang. Het bouwmarktdeel van de beoogde Hornbach krijgt een oppervlak van 9.600 m<sup>2</sup> wvo. De omzet per m<sup>2</sup> wvo van bouwmarkten is op basis van het 5-jaarsgemiddelde circa € 1.551,- (bron: Notitie Omzetkengetallen 2018, detailhandel.info, oktober 2019), wat betekent dat de totale te verwachten theoretische omzet van Hornbach € 14,9 mln. per jaar wordt. Enerzijds mag verwacht worden dat Hornbach door de kracht van de formule in staat is deze omzet te behalen. Anderzijds mag verwacht worden

dat in werkelijkheid de omzet van Hornbach Almelo lager uit zal komen vanwege de concurrerende doe-het-zelfmarkt in Twente. Bovendien mag verwacht worden dat een grootschalige bouw-/tuinmarkt zoals Hornbach vanwege de omvang en het extensieve ruimtegebruik een lagere omzetclaim zal behalen. In de onderstaande analyse wordt desalniettemin gerekend met de jaaromzet van € 14,9 mln. voor Hornbach voor het bouwmarktdeel, om de maximale omzeteffecten inzichtelijk te maken.

- De 'omzetclaim' van de beoogde Hornbach voor het bouwmarktdeel wordt naar verwachting als volgt behaald:
  - 50% van de omzet – € 7,5 mln. – uit de gemeente Almelo;
  - 40% van de omzet – € 5,9 mln. – uit het overige deel van de relevante regio inclusief de overloopgemeenten (de gemeenten Borne, Dinkelland, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden);
  - 10% van de omzet – € 1,5 mln. – van buiten de relevante regio (vooral de gemeenten Hardenberg, Ommen en Raalte, de rest van Twente en de Duitse grensregio).
- Bovenstaande omzetclaim wordt deels gehaald door ombuiging van bestaande koopstromen en deels door het aantrekken van nieuwe koopkracht. In bijlage 4 wordt hier dieper op ingegaan.
- De beoogde Hornbach (bouwmarktdeel) heeft een oppervlak van maximum 9.600 m<sup>2</sup> wvo, waarmee het totaal oppervlak in doe-het-zelfsector in de gemeente Almelo een omvang krijgt van 16.772 m<sup>2</sup> wvo.

### Marktbenadering toekomstige situatie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in tabel 3A een analyse gemaakt van de marktomstandigheden na de komst van Hornbach Almelo in de gemeente Almelo.

**Tabel 3A: Analyse markteffecten doe-het-zelfbranche na komst Hornbach Almelo (2030)**

	na komst Hornbach - 2030
Aantal inwoners	71.672
Bestedingen doe-het-zelf per hoofd (excl. BTW)	€ 198
Totale bestedingspotentieel	€ 14,2 mln.
Koopkrachtbinding	95%
Gebonden bestedingen	€ 13,5 mln.
Regionale koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	37,5%
Regionale koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 8,4 mln.
Bovenregionale koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	2,5%
Bovenregionale koopkrachttoevoeiing absoluut	€ 0,6 mln.
<b>Totale besteding</b>	<b>€ 22,5 mln.</b>
Huidig wvo (m <sup>2</sup> )	16.772
Omzet per m <sup>2</sup> wvo	€ 1.350
Vergelijkbaar gemiddelde (€ per m <sup>2</sup> wvo)	€ 1.617
<b>Verskil in haalbare en gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>-17%</b>

Na realisatie van de beoogde Hornbach zal de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in de doe-het-zelfbranche dalen tot circa 17% onder het landelijk 5-jaarsgemiddelde. Dit verschil met het gemiddelde hoeft er om

de volgende redenen niet direct toe te leiden dat de winkels in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Almelo niet meer economisch-duurzaam kunnen functioneren.

- Door de voortdurende schaalvergroting (zie trends en ontwikkelingen) in de doe-het-zelfbranche wordt dezelfde omzet over een steeds groter oppervlak verdeeld. Hierdoor neemt als vanzelf de omzet per m<sup>2</sup> af. Dit is desondanks acceptabel voor de winkels, omdat de totale omzet 'onder aan de streep' doorgaans toeneemt. In de berekening is de daling van de vloerproductiviteit voor een groot deel te verklaren door de Hornbach. Dit betekent dat het effect op de gemiddelde vloerproductiviteit vooral terecht komt bij Hornbach zelf.
- Winkels hebben verschillende methoden om voldoende winst te kunnen blijven maken bij veranderende marktomstandigheden. Hierbij moet gedacht worden aan inkoopbeleid, openingstijden, personeelsbeleid, specialisatie / verbreding / verschuiving in het assortiment, andere doelgroep (bijvoorbeeld professionals).
- Opgemerkt wordt dat in de analyse geen rekening is gehouden met het sterke herstel van de woningmarkt en inflatie (zie trends en ontwikkelingen), waardoor ook de bestedingen aan doe-het-zelf- en tuinproducten (zullen) stijgen.

### **Effecten als gevolg van Hornbach-ontwikkeling blijven beperkt in de gemeente Almelo**

Ondanks bovenstaande omstandigheden, kan het verschil in omzet per m<sup>2</sup> na de beoogde ontwikkelingen mogelijk effect hebben op de doe-het-zelfbranche in de gemeente Almelo. Van belang daarbij is het volgende:

- Een bepaalde mate van functioneren onder het landelijk gemiddelde (als dit ook een geschikte norm is voor goed functioneren) kan als acceptabel of ondernemersrisico worden beschouwd. Als het doe-het-zelfaanbod nog economisch-duurzaam kan functioneren bij een omzet die 10% onder het landelijke 5-jaarsgemiddelde ligt, komt de ondergrens van de benodigde vloerproductiviteit uit op € 1.455 per m<sup>2</sup> wvo. Als dit als 'kritische grens' kan worden beschouwd voor economisch-duurzaam functioneren van het bestaande aanbod, betekent dit dat er minimaal € 10,4 mln. omzet behaald moet worden.
- Hornbach Almelo heeft naar verwachting een maximale omzetclaim in de gemeente Almelo van € 7,5 mln. Tot 2030 zal er in de gemeente Almelo € 22,5 mln. omzet behaald kunnen worden (incl. Hornbach Almelo). Dit betekent dat € 15 mln. resteert voor het bestaande doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo. Dit is ruim voldoende voor het bestaande doe-het-zelfaanbod in de gemeente Almelo om economisch duurzaam te kunnen blijven functioneren.
- Op basis van het voorgaande wordt niet verwacht dat doe-het-zelf zal verdwijnen uit de gemeente Almelo als gevolg van de vestiging van Hornbach in Almelo.

## Bijlage 4: Berekening effecten doe-het-zelf overig verzorgingsgebied

### Uitgangspunten

- Er wordt verwacht dat de beoogde Hornbach een omzet krijgt van € 14,9 mln. per jaar (9.600 m<sup>2</sup> vwo maal € 1.551/m<sup>2</sup> vwo). Hiervan komt naar verwachting circa 40% uit het overige deel van het verzorgingsgebied (excl. gemeente Almelo). Dit betreft daardoor circa € 5,9 mln.
- Voor een deel betreft de toekomstige omzet van Hornbach 'ombuiging' van bestaande afvloeiing vanuit de gemeenten Hellendoorn, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden en in beperkte mate ook Borne, Dinkelland en Hof van Twente.

Op basis van de opmerkingen van prof. dr. Verhoef wordt in dit onderdeel extra rekening gehouden met het volgende.

- Er vindt een extra ombuiging van koopstromen plaats. Er dient meer rekening te worden gehouden met uitwisseling van koopstromen tussen Noordoost Twente en Noordwest Twente.
  - NW Twente: Er zal ook enige koopkracht naar Hengelo (Bauhaus) afvloeien, naast de afvloeiing naar Almelo (Hornbach). Totaal zal de afvloeiing in de regiogemeenten hoger zijn. Prof. dr. Verhoef gaat uit van 25% van de huidige afvloeiing naar elders. Wij gaan hier navolgend ook vanuit.
  - Twente Oost (met name Borne, Dinkelland en Hof van Twente): Er zal naast afvloeiing naar Hengelo (Bauhaus) ook beperkte afvloeiing zijn naar Almelo (Hornbach). Totaal leidt dit ook tot een hogere afvloeiing vanuit deze drie gemeenten. Deze gemeenten zijn navolgend meegenomen in de berekening.
- Door de extra afvloeiing bij de regiogemeenten naar Hengelo (Bauhaus) en Almelo (Hornbach) te berekenen en deze op te tellen bij de reeds bestaande afvloeiing, ontstaat een nieuw beeld wat de te verwachten afvloeiing zal zijn in deze gemeente. Indien ook rekening wordt gehouden met de toevloeiing, ontstaat een beeld van de totale bestedingen die in deze gemeenten overblijft na vestiging Bauhaus en Hornbach.
- Op basis van het voorgaande is de vraag in hoeverre de totale overgebleven bestedingen voldoende zijn voor het functioneren van het bestaande aanbod. Indien dit niet het geval is moet worden ingeschat wat de kansen zijn voor het verdwijnen van aanbod en de ruimtelijk relevante effecten hiervan.

### Berekening ombuiging bestaande afvloeiing als gevolg van Hornbach Almelo

In de navolgende tabel de bestaande afvloeiing van doe-het-zelfbestedingen per gemeente weergegeven op basis van de resultaten van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2019).

Tabel 4A: Huidige afvloeiing doe-het-zelfbestedingen binnen relevant verzorgingsgebied

Gemeente	Inwoners	Bestedingen*	Totale afvloeiing		Afvloeiing naar Almelo		Afvloeiing naar elders	
			%	€	%	€	%	€
Borne	23.124	€ 221	81%	€ 4.139.427	1%	€ 41.394	1%	€ 4.098.033
Dinkelland	26.291	€ 215	46%	€ 2.600.180	0%	€ 10.401	0%	€ 2.589.779
Hellendoorn	35.796	€ 208	18%	€ 1.340.202	1%	€ 12.062	1%	€ 1.328.140
Hof v. Twente	34.930	€ 218	32%	€ 2.436.717	1%	€ 17.057	1%	€ 2.419.660
Rijssen-Holten	38.097	€ 202	6%	€ 461.736	0%	€ 462	0%	€ 461.274
Tubbergen	21.213	€ 211	21%	€ 939.948	8%	€ 75.196	8%	€ 864.752
Twenterand	33.903	€ 194	13%	€ 855.034	7%	€ 61.562	7%	€ 793.471
Wierden	24.258	€ 217	59%	€ 3.105.752	18%	€ 555.930	18%	€ 2.549.822

\* De bestedingen zijn gecorrigeerd op basis van de inkomenselasticiteit.

- De te verwachten ombuiging van de bestaande koopstromen heeft betrekking op zowel de afvloeiing naar Almelo als op de afvloeiing naar elders. Er wordt verwacht dat Hornbach in staat zal zijn de huidige afvloeiing naar Almelo om te buigen, omdat deze consumenten reeds op Almelo gericht zijn voor hun doe-het-zelfbestedingen. Ook zal Hornbach een deel van de overige regionale afvloeiing kunnen ombuigen, met name de koopkracht die nu richting Bauhaus Hengelo gaat. De verwachtingen hieromtrent zijn weergegeven in tabel 4B. Hierbij wordt ervan uit gegaan dat de ombuiging uit het overloopgebied (Borne, Dinkelland en Hof van Twente) beperkter is dan de gemeenten het overige deel van het verzorgingsgebied. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de gemeenten in het overloopgebied nu al zeer beperkt op Almelo zijn georiënteerd en bovendien dichterbij de Bauhaus in Hengelo liggen.

**Tabel 4B: Te verwachten ombuiging afvloeiing door komst Hornbach Almelo**

Gemeente	Ombuiging van afvloeiing naar Almelo		Ombuiging van afvloeiing naar regio		Totale ombuiging door Hornbach
	%	€	%	€	€
Borne	10%	€ 4.139	5%	€ 204.902	€ 209.041
Dinkelland	10%	€ 1.040	5%	€ 129.489	€ 130.529
Hellendoorn	33%	€ 3.980	15%	€ 199.221	€ 203.201
Hof van Twente	10%	€ 1.706	5%	€ 120.983	€ 122.689
Rijssen-Holten	33%	€ 152	15%	€ 69.191	€ 69.343
Tubbergen	33%	€ 24.815	30%	€ 259.426	€ 284.240
Twenterand	33%	€ 20.316	30%	€ 238.041	€ 258.357
Wierden	33%	€ 183.457	30%	€ 764.947	€ 948.403
<b>Totaal</b>		<b>€ 239.605</b>		<b>€ 1.986.199</b>	<b>€ 2.225.804</b>

- Van de totale omzetclaim op de regio wordt ruim € 2,2 mln. bereikt door ombuiging van de bestaande koopstromen vanuit de regio. Het eventuele effect van deze ombuiging spreidt zich over meerdere bestaande doe-het-zelfzaken in de regio.
- Het overige deel van de omzetclaim van Hornbach uit het verzorgingsgebied (excl. gemeente Almelo), zijnde € 3,7 mln. (€ 5,9 mln. minus € 2,2 mln.), zal bereikt worden door het aantrekken van bestedingen die nu nog bij de doe-het-zelfaanbieders in de relevante gemeenten zelf worden gedaan. De omvang van dit effect per gemeente is weergegeven in tabel 4C, waarbij ervan uit wordt gegaan dat het aandeel in de omzetclaim per gemeente dezelfde procentuele omvang heeft als het aandeel per gemeente in de huidige omvang van de toevloeiing naar Almelo. Dit aandeel is gebaseerd op de resultaten van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2019).



**Tabel 4C: Effect per gemeente van extra afvloeiing naar Almelo door komst Hornbach**

Gemeente	Aandeel in toevloeiing	Aandeel in toevloeiing	Omzet vanuit ombuiging	Extra afvloeiing naar
	naar Almelo (%) <sup>43</sup>	naar Hornbach (€)	koopstromen (zie tabel 4B)	Almelo (€)
Borne	3%	€ 177.000	€ 209.041	€ -32.041
Dinkelland	1%	€ 59.000	€ 130.529	€ -71.529
Hellendoorn	3%	€ 177.000	€ 203.201	€ -26.201
Hof van Twente	2%	€ 118.000	€ 122.689	€ -4.689
Rijssen-Holten	0%	€ 17.700	€ 69.343	€ -51.643
Tubbergen	22%	€ 1.298.000	€ 284.240	€ 1.013.760
Twenterand	20%	€ 1.180.000	€ 258.357	€ 921.643
Wierden	49%	€ 2.891.000	€ 948.403	€ 1.942.597
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>€ 5.900.000</b>	<b>€ 2.225.804</b>	<b>€ 3.691.896</b>

Prof. Dr. Verhoef heeft in zijn rapport het effect van de extra afvloeiing door vertaald naar een nieuw afvloeiingspercentage per gemeente. Navolgend wordt het effect op de afvloeiing per gemeente weergegeven.

- Indien we de extra afvloeiing naar Almelo per gemeente optellen bij de bestaande afvloeiing per gemeente ontstaat een nieuw afvloeiingspercentage per gemeente. Dit is weergegeven in de navolgende tabel.

**Tabel 4D: Nieuw afvloeiingspercentage per gemeente na Hornbach Almelo**

Gemeente	Huidige afvloeiing	Huidige afvloeiing	Nieuwe afvloeiing na	Extra afvloeiing na
	(%)	totaal (€)	Hornbach Almelo (%)	Hornbach Almelo (€)
Borne	81%	€ 4.139.427	81%	€ -32.041
Dinkelland	46%	€ 2.600.180	46%	€ -71.529
Hellendoorn	18%	€ 1.340.202	18%	€ -26.201
Hof van Twente	32%	€ 2.436.717	32%	€ -4.689
Rijssen-Holten	6%	€ 461.736	6%	€ -51.643
Tubbergen	21%	€ 939.948	44%	€ 1.013.760
Twenterand	13%	€ 855.034	27%	€ 921.643
Wierden	59%	€ 3.105.752	96%	€ 1.942.597

- Zoals blijkt uit de voorgaande tabel zal de komst van Hornbach in Almelo zorgen voor een toename van de afvloeiing bij gemeenten in de regio. Dit effect is echter niet overal even sterk. Op basis van het berekende model is het effect van de extra afvloeiing in het overloopgebied (Borne, Dinkelland en Hof van Twente) zeer beperkt tot nihil. Dit kan extra onderbouwd worden door het

<sup>43</sup> Deze berekening is gemaakt op basis van het aandeel in de totale afvloeiing uit de regiogemeenten naar Almelo. Aangezien de extra afvloeiing modelmatig uit kan komen op een minbedrag, maar dit in de praktijk niet realistisch is, is gekozen de extra afvloeiing gelijk te houden aan de huidige situatie.

feit dat in Dinkelland en Hof van Twente ondanks de komst van Bauhaus Hengelo de koopkracht-afvloeiing voor doe-het-zelfaanbod tussen 2015 en 2019 is afgenomen. In Borne was de afvloeiing in deze periode wel fors toegenomen als gevolg van Bauhaus Hengelo.

- In de gemeente die momenteel al sterk op Almelo georiënteerd zijn, is dit effect wel relatief groot. In absolute en relatieve zin is het effect van Hornbach Almelo het grootst in Wierden. In Tubbergen en Twenterand moet ook rekening worden gehouden met een toename van de afvloeiing als gevolg van Hornbach Almelo. Opgemerkt moet worden dat de afvloeiing ook in deze gemeenten ondanks de komst van Bauhaus Hengelo tussen 2015 en 2019 is afgenomen.
- Door de komst van Hornbach Almelo zal de concurrentie en druk op de regiogemeenten toenemen. In de effectenanalyse is aangegeven welke effecten op het aanbod verwacht moeten worden op basis van de hierboven weergegeven effecten op de afvloeiing.

**Tabel 4E: Omzeteffect Hornbach Almelo uitgedrukt in m<sup>2</sup> wvo**

Gemeente	Extra afvloeiing naar Almelo (€)	Effect in meters (m <sup>2</sup> wvo)
Borne	€ 0	0
Dinkelland	€ 0	0
Hellendoorn	€ 0	0
Hof van Twente	€ 0	0
Rijssen-Holten	€ 0	0
Tubbergen	€ 1.013.760	627
Twenterand	€ 921.643	570
Wierden	€ 1.942.597	1.201
<b>Totaal</b>		<b>2.398</b>

- Indien het totale effect in meters (circa 2.400 m<sup>2</sup> wvo) wordt verdeeld over de gemeenten, blijkt dat het effect zich na rato verdeeld over de gemeenten. In diverse gemeenten wordt de omzetclaim van Hornbach volledig behaald uit ombuiging, waardoor geen 'extra' omzeteffect en daarmee een effect in meters verwacht wordt.
- Wel zijn er modelmatig enkele gemeenten aanwezig waar theoretisch de afvloeiing dermate sterk toeneemt, dat er effecten verwacht mogen worden. Met name in Wierden is het effect in meters groot ten opzichte van het huidige aanbod. Dit zou kunnen betekenen dat het risico op het verdwijnen van aanbod in deze gemeente aanwezig is. Het aanbod in deze gemeente is echter heel beperkt (zie bijlage 9).
- Ook in het geval dat zaken verdwijnen zijn de effecten niet onaanvaardbaar, omdat de inwoners in deze gemeenten binnen relatief korte afstand tot de eigen woning toegang houden tot modern en gevarieerd doe-het-zelfaanbod, met onder andere een Hornbach in Almelo en Bauhaus in Hengelo. Bovendien is de leegstand niet onaanvaardbaar, vanwege het feit dat het solitaire vestigingen zijn en de panden niet van dien aard zijn dat herinvulling niet mogelijk is. De effecten op de detailhandelsstructuur zijn eveneens niet onaanvaardbaar.
- Voor een nadere toelichting op de effecten per gemeente wordt verwezen naar bijlage 9.

## Bijlage 5: Berekening effecten tuincentra gemeente Almelo

### Uitgangspunten

De analyse van het effect op de tuincentra van de komst van Hornbach in Almelo is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Omdat detailhandel ontwikkeld wordt om langere tijd mee te gaan, wordt uitgegaan van het ge-prognoseerde inwonertal in 2030.
- Zoals vermeld in de trends en ontwikkelingen, worden de bestedingen in de tuincentra in de komende periode gelijk gehouden. Weliswaar wordt er meer verkocht via internet, maar de groei betreft vooral *multichannel* verkoop die niet direct ten koste gaat van de fysieke winkels. Tegelijk zijn er andere factoren, zoals de aantrekkende woningmarkt, van veel grotere, positieve invloed op de bestedingen.
- De komst van de nog ontbrekende grootschalige bouw-/tuinmarkt kan zorgen voor een toename van de koopkrachtbinding binnen de gemeente Almelo. Er is voor inwoners van Almelo immers nog minder reden elders tuinproducten te kopen. De toename van de koopkrachtbinding is naar verwachting circa 5 procentpunt, waarmee de binding uitkomt op 85%.
- Bekend is dat grootschalige bouw-/tuinmarkten consumenten aantrekken uit een relatief groot gebied. Een toename van toevloeiing vanuit de gemeenten in het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo (hoewel Borne, Dinkelland en Hof van Twente in mindere mate) is te verwachten. Te meer, omdat de inwoners van dit gebied Almelo reeds bezoeken voor tuinaankopen. Hoewel er ook in Hengelo een grootschalige bouw-/tuinmarkt is gevestigd, zullen de consumenten in het verzorgingsgebied vooral Hornbach Almelo bezoeken (met uitzondering van inwoners uit Borne, Dinkelland en Hof van Twente), omdat zij deze grootschalige bouw-/tuinmarkt passeren op weg naar Hengelo, waardoor de Hornbach de koopstromen 'afvangt'.
- De inwoners in het overloopgebied (Borne, Dinkelland en Hof van Twente) zullen naar verwachting vooral op Hengelo georiënteerd zijn, maar enige koopkrachtoriëntatie op de Hornbach in Almelo is te verwachten.
- Verder is bekend dat grootschalige bouw-/tuinmarkten een relatief groot verzorgingsgebied hebben, waardoor ook bestedingen zullen worden aangetrokken uit de gemeenten buiten het relevante verzorgingsgebied. Dit betreft bijvoorbeeld de gemeenten Hardenberg, Ommen en Raalte en de Duitse grensregio, omdat alternatieve grootschalige bouw-/tuinmarkten eveneens op grote afstand liggen voor consumenten uit deze gebieden.
- Bij het bepalen van de regionale koopstromen is het volgende van belang. Het tuincentrumdeel van de beoogde Hornbach krijgt een oppervlak van 2.500 m<sup>2</sup> wvo. De landelijke 5-jaarsgemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo van tuincentra is € 665,-, wat betekent dat de totale te verwachten omzet van Hornbach circa € 1,7 mln. per jaar wordt (tuincentrumdeel). Enerzijds mag verwacht worden dat Hornbach door de kracht van de formule in staat is deze omzet te behalen. Anderzijds mag verwacht worden dat in werkelijkheid de omzet van Hornbach Almelo lager uit zal komen vanwege de concurrerende tuinmarkt in Hengelo. In de onderstaande analyse wordt gerekend met de jaaromzet van € 1,7 mln. voor Hornbach (tuincentrumdeel).
- De 'omzetclaim' van de beoogde Hornbach voor het tuincentrumdeel wordt naar verwachting als volgt behaald:
  - 50% van de omzet – € 0,8 mln. – uit de gemeente Almelo;

- 40% van de omzet – € 0,7 mln. – uit het overige deel van de relevante regio inclusief de overloopgemeenten (de gemeenten Borne, Dinkelland, Hellendoorn, Hof van Twente, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden);
- 10% van de omzet – € 0,2 mln. – van buiten de relevante regio (vooral de gemeenten Hardenberg, Ommen en Raalte, de rest van Twente en de Duitse grensregio).
- Bovenstaande verdeling van de omzetclaim betekent dat de regionale koopkrachttoevloeiing 35% blijft en dat de bovenregionale koopkrachttoevloeiing 16% wordt.
- De beoogde Hornbach heeft een oppervlak van maximum 2.500 m<sup>2</sup> wvo, waarmee het totaal oppervlak in tuincentra in de gemeente Almelo een omvang krijgt van 14.050 m<sup>2</sup> wvo.

### Marktbenadering toekomstige situatie

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is in tabel 5A een analyse gemaakt van de marktomstandigheden na de komst van Hornbach Almelo.

**Tabel 5A: Analyse markteffecten tuincentra na komst Hornbach Almelo (2030)**

	<b>na komst Hornbach - 2030</b>
Aantal inwoners	71.672
Bestedingen in tuincentra per hoofd (excl. BTW)	€ 70
Totale bestedingspotentieel	€ 5,0 mln.
Koopkrachtbinding	85%
Gebonden bestedingen	€ 4,3 mln.
Regionale koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	35%
Regionale koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 3,0 mln.
Bovenregionale koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	16%
Bovenregionale koopkrachttoevloeiing absoluut	€ 1,4 mln.
<b>Totale besteding</b>	<b>€ 8,7 mln.</b>
Huidig oppervlak tuincentra (m <sup>2</sup> wvo)	14.050
Omzet per m <sup>2</sup> wvo tuincentra	€ 625
Vergelijkbaar gemiddelde in € per m <sup>2</sup> wvo (excl. BTW)	€ 665
<b>Vershil in haalbare en gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo</b>	<b>-6%</b>

Na realisatie van de beoogde Hornbach zal de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in de tuincentra dalen tot circa 6% onder het landelijk gemiddelde. Momenteel ligt de vloerproductiviteit van tuincentra in Almelo iets boven het landelijk gemiddelde. Een dergelijk omzeteffect hoeft er om de volgende redenen niet direct toe te leiden dat de tuincentra in de gemeente Almelo niet meer economisch-duurzaam kunnen functioneren.

- Door de voortdurende schaalvergroting (zie trends en ontwikkelingen) in de tuincentra wordt dezelfde omzet over een steeds groter oppervlak verdeeld. Hierdoor neemt als vanzelf de omzet per m<sup>2</sup> in regio's af. Dit is desondanks acceptabel voor de winkels, omdat de totale omzet 'onder aan de streep' doorgaans toeneemt.
- Winkels hebben verschillende methoden om voldoende winst te kunnen blijven maken bij veranderende marktomstandigheden. Hierbij moet gedacht worden aan inkoopbeleid, openingstijden, personeelsbeleid, specialisatie / verbreding / verschuiving in het assortiment.

- Opgemerkt wordt dat in de analyse geen rekening is gehouden met het sterke herstel van de woningmarkt en inflatie (zie trends en ontwikkelingen), waardoor ook de bestedingen aan tuinproducten (zullen) stijgen.
- Tot slot wordt vermeld, dat er reden is te werken met lagere gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> wvo in de tuinentra, omdat dan sprake is van continuïteit in de kengetallen ten opzichte van voorgaande jaren. Bij het hanteren van deze 'realistische' omzet per m<sup>2</sup> wvo wordt verwacht dat de gehele tuinentra in het marktgebied ook na de beoogde ontwikkeling economisch-duurzaam kan blijven functioneren.

### **Effecten als gevolg van Hornbach-ontwikkeling blijven beperkt in de gemeente Almelo**

Ondanks bovenstaande omstandigheden, kan het verschil in omzet per m<sup>2</sup> na de beoogde ontwikkelingen mogelijk effect hebben op het bestaande tuinentrumaanbod in de gemeente Almelo. Van belang daarbij is het volgende:

- Een bepaalde mate van functioneren onder het landelijk gemiddelde (als dit ook een geschikte norm is voor goed functioneren) kan als acceptabel of ondernemersrisico worden beschouwd. Als het tuinentrumaanbod nog economisch-duurzaam kan functioneren bij een omzet die 10% onder het landelijke 5-jaarsgemiddelde ligt, komt de ondergrens van de benodigde vloerproductiviteit uit op € 599 per m<sup>2</sup> wvo. Als dit als 'kritische grens' kan worden beschouwd voor economisch-duurzaam functioneren van het bestaande aanbod, betekent dit dat er minimaal € 6,9 mln. omzet behaald moet worden.
- Hornbach Almelo heeft naar verwachting een maximale omzetclaim in de gemeente Almelo van € 0,8 mln. Tot 2030 zal er in de gemeente Almelo € 8,7 mln. omzet behaald kunnen worden (incl. Hornbach Almelo). Dit betekent dat € 7,9 mln. resteert voor het bestaande tuinentrumaanbod in de gemeente Almelo. Dit is voldoende voor het bestaande tuinentrumaanbod in de gemeente Almelo om economisch-duurzaam te kunnen blijven functioneren.
- Op basis van het voorgaande wordt niet verwacht dat tuinentrumaanbod zal verdwijnen uit de gemeente Almelo als gevolg van de vestiging van Hornbach in Almelo.

## Bijlage 6: Berekening effecten tuincentra regio

### Uitgangspunten

- Er wordt verwacht dat de beoogde Hornbach een omzet krijgt van € 1,7 mln. per jaar (2.500 m<sup>2</sup> wvo maal € 665/m<sup>2</sup> wvo). Hiervan komt naar verwachting circa 40% uit de relevante regio, zijnde € 0,7 mln.
- Voor een deel betreft de toekomstige omzet van Hornbach 'ombuiging' van bestaande afvloeiing vanuit de gemeenten Hellendoorn, Rijssen-Holten, Tubbergen, Twenterand en Wierden en in beperkte mate ook Borne, Dinkelland en Hof van Twente. Het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2019) geeft geen specifieke koopstromen voor tuincentra, maar het onderzoek geeft wel inzicht in de koopstromen voor de totale sector 'tuinartikelen en planten'. Vanuit de kennis en ervaring van BRO, kan hiervan de koopkrachtafvloeiing voor de relevante gemeenten worden afgeleid, rekening houdend met de omvang en samenstelling van het winkelaanbod in deze gemeente.
- In tabel 6A is de bestaande afvloeiing van bestedingen in tuincentra per gemeente weergegeven op basis van de resultaten van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (2019).

**Tabel 6A: Huidige afvloeiing bestedingen in tuincentra binnen relevant verzorgingsgebied**

Gemeente	Inwoners	Bestedingen*	Totale afvloeiing		Afvloeiing naar Almelo		Afvloeiing naar
			%	€	%	€	overig regio
Borne	23.124	69	75%	€ 1.196.667	7%	€ 83.767	€ 1.112.900
Dinkelland	26.291	66	21%	€ 380.957	1%	€ 3.429	€ 377.528
Hellendoorn	35.796	65	44%	€ 1.086.767	21%	€ 232.568	€ 854.199
Hof van Twente	34.930	67	44%	€ 1.060.475	1%	€ 14.847	€ 1.045.628
Rijssen-Holten	38.097	65	32%	€ 841.182	12%	€ 102.624	€ 738.558
Tubbergen	21.213	65	36%	€ 526.931	12%	€ 61.651	€ 465.280
Twenterand	33.903	63	32%	€ 748.578	20%	€ 145.973	€ 602.605
Wierden	24.258	68	73%	€ 1.221.875	51%	€ 623.156	€ 598.719

\* De bestedingen zijn gecorrigeerd op basis van de inkomenselasticiteit.

- De te verwachten ombuiging van de bestaande koopstromen heeft betrekking op zowel de huidige afvloeiing naar Almelo als op de afvloeiing naar elders in de regio. Er wordt verwacht dat Hornbach vooral in staat zal zijn de huidige afvloeiing naar Almelo om te buigen, omdat deze consumenten reeds op Almelo gericht zijn voor hun bestedingen in tuincentra. In beperktere mate zal ook de overige regionale afvloeiing omgebogen kunnen worden. Tegelijk heeft het tuincentrumdeel van Hornbach minder regionale trekkracht dan het bouwmarktdeel. Ook bevindt de sterke trekker Intratuin zich in Almelo. De procentuele ombuiging van de regionale koopstromen is in de tuinbranche daarom beperkter dan in de doe-het-zelfbranche. De verwachtingen hieromtrent zijn weergegeven in tabel 6B.

**Tabel 6B: Te verwachten ombuiging afvloeiing (zie tabel 6A) door komst Hornbach Almelo**

Gemeente	Ombuiging van afvloeiing naar Almelo		Ombuiging van afvloeiing naar regio		Totale ombuiging door Hornbach
	%	€	%	€	€
Borne	5%	€ 4.188	1%	€ 11.129	€ 15.317
Dinkelland	5%	€ 171	1%	€ 3.775	€ 3.947
Hellendoorn	15%	€ 34.885	5%	€ 42.710	€ 77.595
Hof van Twente	5%	€ 742	1%	€ 10.456	€ 11.199
Rijssen-Holten	15%	€ 15.394	5%	€ 36.928	€ 52.322
Tubbergen	15%	€ 9.248	5%	€ 23.264	€ 32.512
Twenterand	15%	€ 21.896	5%	€ 30.130	€ 52.026
Wierden	25%	€ 155.789	10%	€ 59.872	€ 215.661
<b>Totaal</b>		<b>€ 242.314</b>		<b>€ 218.265</b>	<b>€ 460.578</b>

- Van de totale omzetclaim op de regio zal € 460.000 bereikt worden door ombuiging van de bestaande koopstromen vanuit de regio. Het eventuele effect van deze ombuiging komt vooral terecht in de gemeente Almelo. Voor de omvang en de te verwachten effecten in Almelo wordt verwezen naar bijlage 5.
- Het overige deel van de omzetclaim, zijnde € 240.000 (€ 700.000 minus € 460.000) zal bereikt worden door het aantrekken van bestedingen die nu nog bij de tuincentra in de relevante gemeenten zelf worden gedaan. De omvang van het omzeteffect per gemeente is weergegeven in tabel 6C, waarbij ervan uit wordt gegaan dat het aandeel in de omzetclaim per gemeente dezelfde procentuele omvang heeft als het aandeel per gemeente in de huidige omvang van de toevloeiing naar Almelo.
- Op basis van de resultaten van de effectanalyse kan worden geconcludeerd dat er een omzeteffect van enige omvang mogelijk is in de gemeenten in de relevante regio. Dat er enige omzeteffecten te verwachten is, hoeft echter niet te betekenen dat de tuincentra in deze gemeenten niet meer economisch-duurzaam kunnen functioneren. De volgende omstandigheden maken namelijk dat deze bedrijven tot op zekere hoogte bestand zullen zijn tegen omzeteffecten in de tuincentra.
  - Als vermeld, bestaat het tuincentrumaanbod in de regio voor een groot deel uit zelfstandigen. Deze beschikken doorgaans al geruime tijd over een eigen pand en hebben daardoor relatief lage huisvestingslasten.
  - Ook kunnen zelfstandigen gemakkelijker de brancheverbreding of niches opzoeken, waardoor de omzet van de winkel niet meer geheel leunt op de tuinartikelen. Dit onderscheid wordt door winkeldataleverancier Locatus niet gemaakt, waardoor de oppervlaktes van deze winkels geheel tot de tuincentra gerekend zouden moeten worden. Het volledig toekennen van de oppervlaktes van deze winkels tot de tuincentra geeft daardoor een enigszins vertekend beeld.
  - Onder zelfstandige ondernemers is enige sprake van vergrijzing. Een deel van de winkels betreft ondernemers die 'de zaken afbouwen' in afwachting van opvolging. Er worden daarbij kosten bespaard op bijvoorbeeld inkoop, personeel, investering, waardoor bij een lagere omzet nog voldoende winst gemaakt kan worden.

**Tabel 6C: Effect per gemeente van extra afvloeiing naar Almelo door komst Hornbach**

Gemeente	Aandeel in toevloeiing		Omzet vanuit ombuiging	Extra afvloeiing naar Almelo (€)
	naar Almelo (%)	Aandeel in toevloeiing naar Hornbach (€)	koopstromen (zie tabel 6B)	
Borne	6%	€ 39.200	€ 15.317	€ 23.883
Dinkelland	1%	€ 5.600	€ 3.947	€ 1.653
Hellendoorn	17%	€ 117.600	€ 77.595	€ 40.005
Hof van Twente	1%	€ 5.600	€ 11.199	€ -5.599
Rijssen-Holten	10%	€ 67.200	€ 52.322	€ 14.878
Tubbergen	10%	€ 67.200	€ 32.512	€ 34.688
Twenterand	16%	€ 112.000	€ 52.026	€ 59.974
Wierden	41%	€ 285.600	€ 215.661	€ 69.939
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>€ 700.000</b>	<b>€ 460.578</b>	<b>€ 239.422</b>

- Ondanks bovenstaande omstandigheden is het mogelijk dat de beoogde Hornbach-ontwikkeling effect heeft op het tuincentrumaanbod in de gemeenten in de relevante regio. Het omzeteffect à € 240.000 vertegenwoordigt een oppervlak van 360 m<sup>2</sup> wvo (€ 240.000 gedeeld door € 665/m<sup>2</sup> wvo).
- Als het totale effect à 360 m<sup>2</sup> wvo zich concentreert op één tuincentrum is het mogelijk dat één van de kleinschalige tuincentra (< 1.000 m<sup>2</sup> wvo) in de relevante regio (buiten Almelo) sluit. Welk kleinschalig tuincentrum het zal zijn, is op voorhand niet te voorspellen. Overigens is het waarschijnlijker dat het effect zich uitspreidt over alle tuincentra in de relevante regio, waardoor het effect per vestiging beperkt blijft en geen van de winkels hoeft te sluiten. Te meer, omdat de kleinschalige tuincentra doorgaans specialisten zijn die zich richten op een specifiek deel van de tuininrichting, bijvoorbeeld bomen/hagen, vijvers, vaste planten, bestrating. Door dit specialisme kunnen zij concurreren met de 'generalisten', zoals het tuincentrumdeel van Hornbach.
- Er worden geen ruimtelijke effecten verwacht op het aanbod aan reguliere tuincentra (> 1.000 m<sup>2</sup> wvo) in de relevante regio, omdat de omvang van deze tuincentra fors groter is dan het geconstateerde effect in m<sup>2</sup> wvo. Er wordt dan ook niet verwacht dat het omzeteffect tot sluiting van een regulier tuincentrum zal leiden. Te meer, omdat deze tuincentra een breed en diep assortiment hebben met onder meer een (ruim) aanbod in woninginrichting.
- Zelfs bij sluiting van een kleinschalig tuincentrum verbetert het voorzieningenniveau in de tuincentra, omdat op regionaal niveau een kleinschalig tuincentrum wordt 'vervangen' door een aantrekkelijke, nieuwe grootschalige bouwmarkt met tuincentrum en drive-in – een winkelvorm die nog niet aanwezig is in de relevante regio.

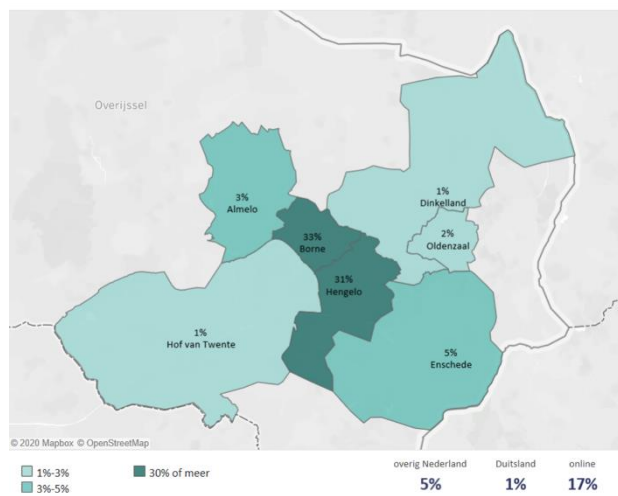


## Bijlage 7: Kooporiëntatie niet-dagelijks aanbod overloop gemeenten

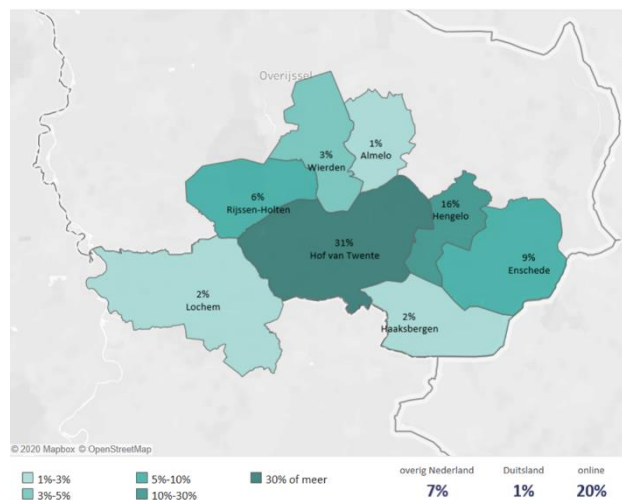
### Inleiding

In deze bijlage is de kooporiëntatie van inwoners uit de gemeenten Borne, Hof van Twente en Dinkelland in beeld gebracht, op basis van het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2019. Hieruit blijkt dat inwoners in deze gemeenten voor niet-dagelijkse aankopen primair op Hengelo zijn georiënteerd en niet tot nauwelijks op Almelo. Inwoners in deze gemeenten gaan na Hengelo zelfs nog meer naar Enschede dan naar Almelo.

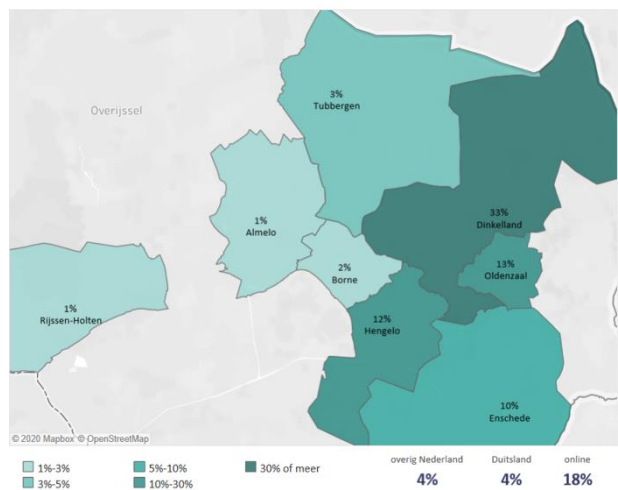
#### Kooporiëntatie gemeente Borne



#### Kooporiëntatie gemeente Hof van Twente



#### Kooporiëntatie gemeente Dinkelland



## Bijlage 8: Ontwikkeling doe-het-zelfaanbod na vestiging grootschalige bouw en tuinmarkt

In deze bijlage wordt inzicht gegeven in de daadwerkelijke ontwikkeling van de doe-het-zelfbranche in verzorgingsgebieden waar een grootschalige bouw-/tuinmarkt is gevestigd. Hiermee kunnen de resultaten van de modelmatige effectenanalyses in perspectief worden geplaatst. Voor een zo volledig mogelijk beeld wordt navolgend weergegeven hoe enerzijds het bouwmarktaanbod en anderzijds het overige doe-het-zelfaanbod zich heeft ontwikkeld in verzorgingsgebieden waar grootschalige bouw-/tuinmarkten reeds zijn gevestigd. Ook wordt weergegeven hoe de aanbodontwikkeling is geweest in plaatsen waar een bouw-/tuinmarkt voornemens is zich te gaan vestigen. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2016.

### B8.1 Bepaling verzorgingsgebieden met grootschalige bouwmarkt

Nederland kent in 2016 16 grootschalige (groter dan 10.000 m<sup>2</sup> wvo) bouw-/tuinmarkten. Navolgend overzicht geeft weer welke formules en verzorgingsgebieden het betreft. De verzorgingsgebieden zijn bepaald op basis van een draagvlak van minimaal 200.000 inwoners binnen circa 20 minuten reisafstand per auto.

Tabel B8.1: Formules en verzorgingsgebied grootschalige bouwmarkten Nederland

Plaats	Verzorgingsgebied (gemeenten)	Formule en omvang (m <sup>2</sup> wvo)	Aanwezig sinds
Amsterdam	Regio Amsterdam: Amsterdam	Praxis & Tuin (13.800)	voor 2007
		Praxis & Tuin (11.200)	voor 2007
Best	Regio Best: Best, Oirschot, Boxtel, Sint-Oedenrode, Son en Breugel, Eindhoven (uitsluitend wijken Stadsdeel Woensel-Zuid, Stadsdeel Woensel-Noord, Stadsdeel Strijp)	Hornbach (16.000)	2015
Beverwijk	Regio Beverwijk: Beverwijk, Heemskerk, Velsen, Uitgeest, Castricum, Zaandam (uitsluitend wijken Assendelft-Zuid, wijk, Assendelft-Noord, Westzaan, Krommenie-Oost en Krommenie-West)	Praxis & Tuin (10.300)	voor 2007
Breda	Regio Breda: Breda, Dongen, Drimmelen, Etten-Leur, Oosterhout en Moerdijk (uitsluitend Zevenbergen)	Hornbach (17.600)	2010
Eindhoven	Regio Eindhoven: Eindhoven	Praxis & Tuin (13.600)	voor 2007
Geleen	Regio Geleen: Sittard-Geleen, Echt-Susteren, Stein, Beek, Schinnen, Onderbanken	Hornbach (11.800)	2015 <sup>44</sup>
Groningen	Regio Groningen: Groningen, Ten Boer, Bedum, Winsum	Hornbach (11.900)	2002
		Bauhaus (16.900)	2015
Kerkrade	Regio Kerkrade: Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld, Voerendaal	Hornbach (11.800)	1999

<sup>44</sup> Hornbach Tuin (4.200 m<sup>2</sup> wvo) is sinds 2007 gevestigd in Geleen, in 2015 is de vestiging vergroot tot een bouw-/tuinmarkt van 11.800 m<sup>2</sup> wvo

Plaats	Verzorgingsgebied (gemeenten)	Formule en omvang (m <sup>2</sup> wvo)	Aanwezig sinds
Nieuwegein	Regio Nieuwegein: Nieuwegein, Bunnik, Houten, IJsselstein, Vianen, Utrecht (uitsluitend buurten Bedrijvengebied Kanaleneiland, Bedrijvengebied Papendorp, Bokkenbuurt, Dichterswijk, Kanaleneiland Noord, Kanaleneiland Zuid, Leidseweg en Omgeving, Lunetten Noord, Lunetten Zuid, Nieuw-Hooggraven Zuid, Oud-Hooggraven Noord, Oud-Hooggraven Zuid, Transwijk Noord, Transwijk Zuid)	Praxis & Tuin (11.200) Hornbach (11.300)	voor 2007 2003
Nieuwerkerk	Regio Nieuwerkerk: Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Krimpenerwaard (sinds 2015), Lansingerland, Zuidplas (sinds 2010) en Rotterdam (uitsluitend wijk Alexander)	Hornbach (11.000)	2013 <sup>45</sup>
Zaandam	Regio Zaandam: gemeente Zaanstad, Landsmeer, Oostzaan en Amsterdam (uitsluitend relevante stadsdelen Westpoort en Noord)	Hornbach (17.600)	1997
Zoetermeer	Regio Zoetermeer: Zoetermeer, Zoeterwoude, Lansingerland, Alphen a/d Rijn (uitsluitend wijken Benthuisen, Hazerswoude-Dorp) en Zuidplas (Moerkapelle en Zevenhuizen)	Bouwhof (15.400) Praxis & Tuin (11.100)	1999 <sup>46</sup> 2015 <sup>47</sup>

## B8.2 Ontwikkeling aanbod in verzorgingsgebieden met grootschalige bouwmarkt

Om het effect van de realisatie van een grootschalige bouwmarkt op het bestaande doe-het-zelfaanbod te kunnen analyseren is een uitsplitsing gemaakt voor specifiek het bouwmarktaanbod en het overige doe-het-zelfaanbod<sup>48</sup>. Eenduidige gegevens zijn beschikbaar vanaf 2007, waardoor de ontwikkeling in bijna de gehele afgelopen tien jaar kan worden weergegeven<sup>49</sup>. Navolgende figuren geven de ontwikkeling weer van de bouwmarkten afzonderlijk en van de doe-het-zelfbranche zonder bouwmarkten in de geselecteerde verzorgingsgebieden.

<sup>45</sup> Hornbach (7.500 m<sup>2</sup> wvo) is sinds 2007 gevestigd in Nieuwerkerk, in 2013 is de vestiging vergroot tot 11.000 m<sup>2</sup> wvo

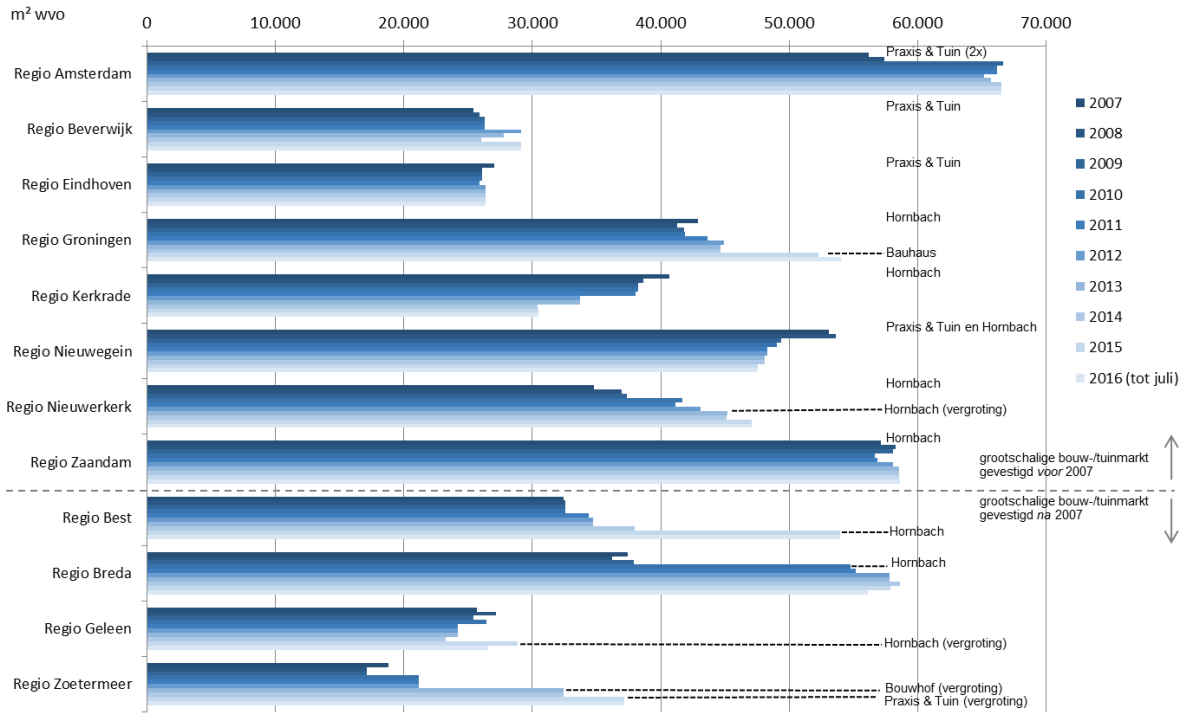
<sup>46</sup> Bouwhof (4.000 m<sup>2</sup> wvo) is sinds 1999 gevestigd in Zoeterhage, in 2013 is de vestiging vergroot tot 15.400 m<sup>2</sup> wvo

<sup>47</sup> Praxis & Tuin (6.400 m<sup>2</sup> wvo) is voor 2007 gevestigd in Zoeterhage, in 2015 is de vestiging vergroot tot 11.000 m<sup>2</sup> wvo

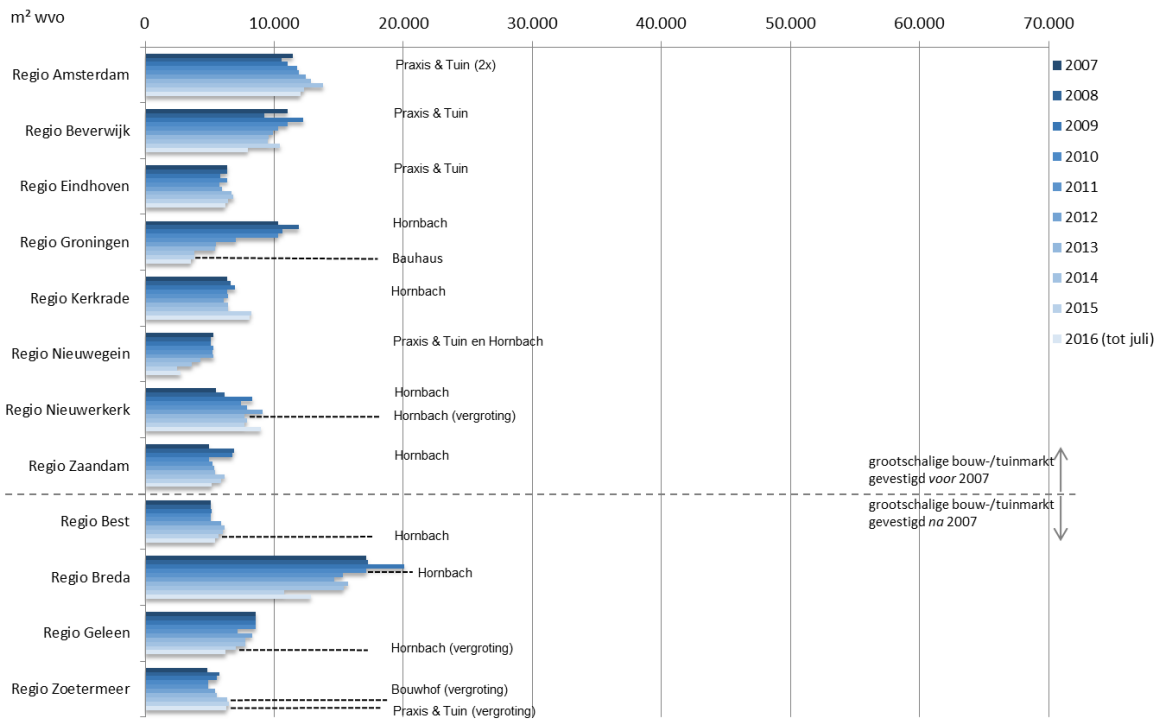
<sup>48</sup> Het betreft het doe-het-zelf aanbod exclusief bouwmarkten en zwembad en sauna. De branches bouw materiaal, deur/kozijn, breedpakket, hout, ijzerwaren en gereedschap, sanitair en verf & behang behoren wel tot het doe-het-zelf aanbod.

<sup>49</sup> De uitkomsten van de analyses zijn betrouwbaar, ook als het een vestiging van vóór 2007 betreft.

**Figuur B8.1: Ontwikkeling bouwmarktaanbod in regio's met vestiging grootschalige bouw-/tuinmarkt**



**Figuur B8.2: Ontwikkeling doe-het-zelfaanbod in regio's met vestiging grootschalige bouw-/tuinmarkt**



## **Ontwikkeling bouwmarkten**

*Hoofdzakelijk groei bouwmarktaanbod in verzorgingsgebieden met al langere tijd grootschalige bouw-/tuinmarkt(en)*

In de 8 verzorgingsgebieden<sup>50</sup> waar de grootschalige bouw-/tuinmarkten al langere tijd zijn gevestigd, groeit of stabiliseert het bouwmarktaanbod. In 4 van de 8 verzorgingsgebieden is de omvang van het aanbod in de tussentijd toegenomen, in 2 verzorgingsgebieden is de omvang van het aanbod redelijk stabiel gebleven (regio's Eindhoven en Zaandam) en in twee gebieden is de omvang van het aanbod afgenomen (verzorgingsgebieden Kerkrade en Nieuwegein).

- In Kerkrade zal de afname van de omvang van het aanbod vooral het gevolg zijn van de algehele afname van het draagvlak in deze krimpregio.
- In Nieuwegein is de afname hoofdzakelijk het gevolg van een 'administratieve wijziging': één winkel is zich na 2008 meer op de verkoop van bouwmaterialen (aan niet-particulieren) gaan richten, waardoor Locatus deze niet meer tot de bouwmarkten rekent.

*Met name groei waar grootschalige bouw-/tuinmarkten recent zijn gevestigd*

Kijken we naar de ontwikkeling van het aanbod waar grootschalige bouw-/tuinmarkten zich meer recent (vanaf 2010) hebben gevestigd of hun vestiging hebben vergroot<sup>51</sup>, valt op dat het aanbod tot het jaar van vestiging of vergroting in drie van de vier verzorgingsgebieden is toegenomen. Bovendien blijkt de groei ook door te zetten na vestiging of vergroting tot grootschalige bouw-/tuinmarkt. Met uitzondering van regio Geleen is het aanbod per saldo groter dan ten tijde van de opening.

*Conclusie ontwikkeling bouwmarkten*

Gezien het bovenstaande, kunnen we concluderen dat de aanwezigheid van grootschalige bouw-/tuinmarkten past in een gezonde winkelmarkt voor bouwmarkten, waar ruimte is voor investeringen.

## **Ontwikkeling overige doe-het-zelfaanbod (exclusief bouwmarkten)**

*Passend in algemeen beeld: afname overig doe-het-zelfaanbod in verzorgingsgebieden met al langere tijd grootschalige bouw-/tuinmarkten*

De ontwikkeling van het doe-het-zelfaanbod laat een ander beeld zien dan de ontwikkeling van bouwmarkten. In de helft van de verzorgingsgebieden waar al geruime tijd een grootschalige bouw-/tuinmarkt is gevestigd neemt de omvang van het doe-het-zelfaanbod af, 2 gebieden (Amsterdam en Zaandam) hebben een stabiele of schommelende omvang van het aanbod en in 2 gebieden (Nieuwerkerk en Kerkrade) is de omvang van het aanbod gegroeid. Opvallend is dat de groei zich manifesteert in krimpregio Kerkrade, omdat daar juist het bouwmarktaanbod in omvang afneemt.

*Passend in algemeen beeld: afname overig doe-het-zelfaanbod in verzorgingsgebieden waar grootschalige bouw-/tuinmarkten recent zijn gevestigd*

Van de vier regio's waar een grootschalige bouw-/tuinmarkt zich recent heeft gevestigd blijkt de omvang van het overig doe-het-zelfaanbod in 2 regio's af te nemen, in 1 regio (Best) te stabiliseren en in 1 regio (Zoetermeer) te groeien.

<sup>50</sup> Betreft regio Amsterdam, regio Beverwijk, regio Eindhoven, regio Groningen, regio Kerkrade, regio Nieuwegein, regio Nieuwerkerk en regio Zaandam.

<sup>51</sup> Betreft regio Best, regio Breda, regio Geleen, regio Zoetermeer.

### *Conclusie ontwikkeling overig doe-het-zelfaanbod*

Uit de ontwikkeling van het aanbod over de afgelopen jaren blijkt dat de omvang van het overige doe-het-zelfaanbod hoofdzakelijk afneemt dan wel stabiliseert. Opvallend daarbij is wel dat deze afname ook doorzet in verzorgingsgebieden waar al geruime tijd een grootschalige bouw-/tuinmarkt is gevestigd. In deze regio's heeft de afname van dit aanbod in beginsel geen relatie meer met de komst van een specifieke grootschalige bouw-/tuinmarkt. Deze afname zal dan ook andere, autonome oorzaken kennen, waarvan gebrek aan opvolging en veranderend consumentengedrag de voornaamste zijn.

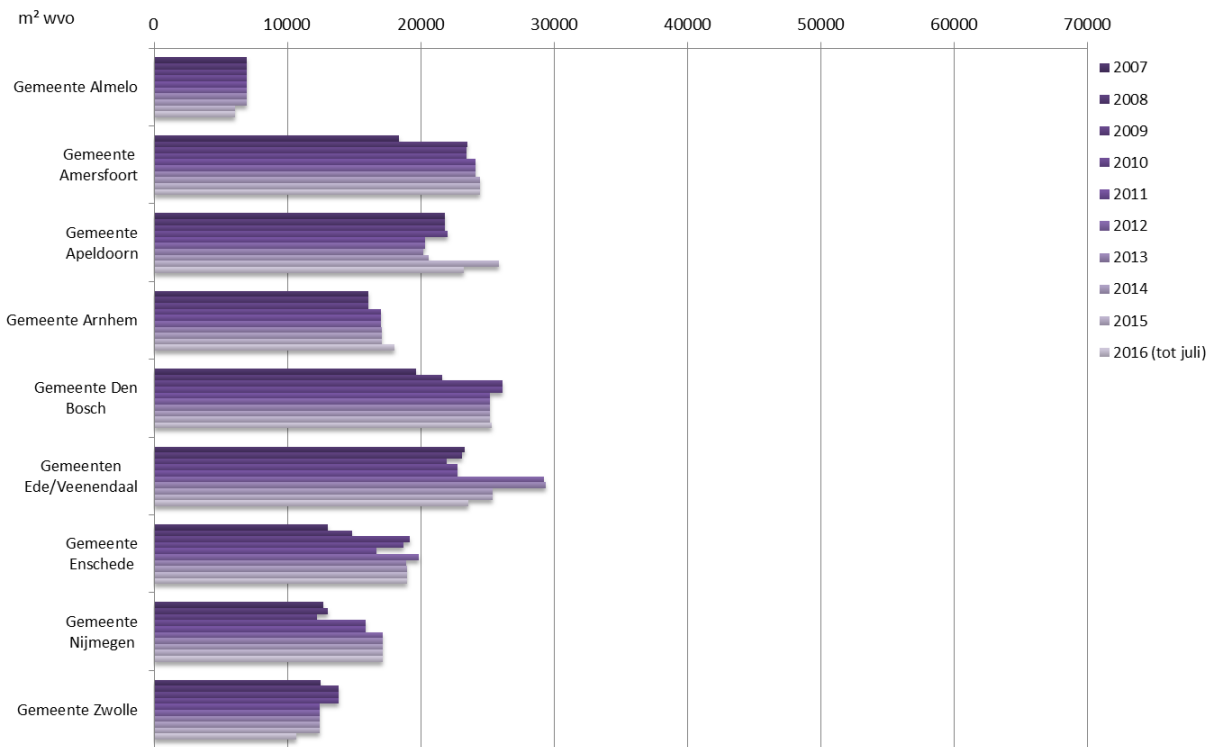
Uit het navolgende (paragraaf B1.3) blijkt dat de afname van de omvang van het overig doe-het-zelfaanbod in de omschreven regio's overeenkomt met de algemene ontwikkeling. Deze ontwikkeling vindt namelijk op dezelfde wijze plaats in kernen waar nog geen grootschalige bouw-/tuinmarkt is gevestigd.

### **B8.3 Aanbodontwikkeling aanbod in hoofdplaatsen van gemeenten met voornemen grootschalige bouwmarkt**

Om bovenstaande resultaten in perspectief te plaatsen is een aanvullende analyse gemaakt voor de acht gemeenten waar grootschalige bouw-/tuinmarkten (van Bauhaus en Hornbach) voornemens zijn zich te vestigen. Er is gekozen om te vergelijken met gemeenten waar de grootschalige formules zich voornemens zijn te vestigen, omdat dan de vergelijking met de situatie in Almelo goed gemaakt kan worden. Overigens bevindt de planvorming van deze initiatieven zich in uiteenlopende stadia: van eerste verkenning tot onherroepelijk bestemmingsplan.

Als gezegd wordt in de analyse uitgegaan van de gemeenten waar een grootschalige bouw-/tuinmarkt voornemens is zich te vestigen. Uitsluitend voor de regio Ede/Veenendaal is uitgegaan van de optelsom van het aanbod in de beide plaatsen, omdat deze vrijwel aan elkaar gegroeid zijn en daarom beiden gelden als belangrijkste verzorgingsgebied voor een grootschalige bouw-/tuinmarkt. De volgende twee figuren geven de ontwikkeling van zowel de bouwmarkt- als het doe-het-zelfaanbod (uitgezonderd bouwmarkten) weer teneinde de autonome ontwikkeling te kunnen analyseren.

**Figuur B8.3: Ontwikkeling bouwmarktaanbod in regio's voornemen vestiging grootschalige bouwmarkt**



**Figuur B8.4: Ontwikkeling doe-het-zelf aanbod in regio's voornemen vestiging grootschalige bouwmarkt**



#### *Ontwikkeling gelijk aan verzorgingsgebieden mét grootschalige bouw-/tuinmarkten*

Het merendeel van de omschreven verzorgingsgebieden, waar een grootschalige bouw-/tuintmarkt voornemens is te vestigen, kent een groei van het bouwmarktaanbod in de afgelopen periode. In drie gemeenten schommelt de omvang van het aanbod, maar is het aanbod anno 2016 nog altijd groter dan in 2007. Opvallend is dat het aanbod niet of nauwelijks afneemt. Deze ontwikkeling geeft eveneens duidelijk weer dat de bouwmarktsector een gezonde groeimarkt betreft. Wellicht kan hieruit ook geconcludeerd worden dat bouwmarktformules gaan investeren om te anticiperen op de komst van een nieuwe, grootschalige concurrent. Hetgeen betekent dat een dergelijke vernieuwing in de branche goed is voor de marktwerking en daarmee aantrekkelijk is voor de consument.

De omvang van het overig doe-het-zelfaanbod blijkt in 5 van de 9 gemeenten te zijn afgenomen. Deze ontwikkeling is vergelijkbaar met de plaatsen waar recent een grootschalige bouw-/tuintmarkt is gevestigd. Mogelijk kan zelfs geconcludeerd worden dat de afname van het overig doe-het-zelfaanbod minder sterk is in plaatsen met een grootschalige bouw-/tuintmarkt omdat daar slechts in 50% van de regio's afname plaatsvindt ten opzichte van afname in 55% van de plaatsen zónder grootschalige bouw-/tuintmarkt.

In drie gemeenten is sprake van een groei van het overig doe-het-zelfaanbod, waaronder de gemeente 's-Hertogenbosch. Ook in de regio Ede/Veenendaal heeft een recent een sterke groei van het overig doe-het-zelfaanbod plaatsgevonden (na een periode van afname).

## **B8.4 Conclusie**

We kunnen concluderen dat de ontwikkeling van zowel de bouwmarkten als het doe-het-zelfaanbod in verzorgingsgebieden mét en zonder grootschalige bouw-/tuintmarkten een gelijk beeld geeft.

- In plaatsen met en zonder een grootschalige bouw-/tuintmarkt is over het algemeen ruimte voor groei en ontwikkeling van de reguliere bouwmarkten.
- De afname van het overig doe-het-zelfaanbod (niet zijnde bouwmarkten) blijkt een autonome ontwikkeling die niet sterker plaatsvindt in plaatsen waar een grootschalige bouw-/tuintmarkt is gevestigd dan in plaatsen zonder een dergelijke winkel. Deze afname zal dan ook andere, autonome oorzaken kennen, waarvan gebrek aan opvolging en veranderend consumentengedrag de voornaamste zijn.

Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van grootschalige bouw-/tuintmarkten past in een gezonde winkelmarkt, waar ruimte is voor investeringen. Daarbij wordt de voorzichtige conclusie getrokken dat bouwmarktformules gaan investeren om te anticiperen op de komst van een nieuwe, grootschalige concurrent. Hetgeen betekent dat een dergelijke vernieuwing in de branche goed is voor de marktwerking en daarmee aantrekkelijk is voor de consument.



## Bijlage 9: Effecten doe-het-zelf per gemeente nader uitgewerkt

### Inleiding

In bijlage 3 t/m 6 zijn de kwantitatieve omzeteffecten in het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo per gemeente berekend. In deze bijlage is per gemeente<sup>52</sup> het maximale scenario geschetst als gevolg van het omzeteffecten. Er wordt aangegeven in hoeverre de effecten aanvaardbaar zijn voor de consumentenverzorging, de detailhandelsstructuur, de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat per gemeente. Deze bijlage kan daardoor worden beschouwd als een nadere uitwerking van de effectenanalyse zoals wordt bedoeld door prof. dr. Verhoef.

**Tabel 9A: Omzeteffect uitgedrukt in m<sup>2</sup> winkelruimte van Hornbach Almelo**

Gemeente	Effect in meters doe-het-zelf (m <sup>2</sup> vvo)
Borne	0
Dinkelland	0
Hellendoorn	0
Hof van Twente	0
Rijssen-Holten	0
Tubbergen	627
Twenterand	570
Wierden	1.201
<b>Effect in m<sup>2</sup> vvo</b>	<b>2.398</b>

### Gemeente Borne

Volgens Locatus is er in de gemeente Borne slechts 1 kleinschalige (verf)speciaalzaken van circa 75 m<sup>2</sup> vvo aanwezig binnen de doe-het-zelfbranche. Op basis van de theoretische en modelmatige berekeningen zal er naar alle waarschijnlijkheid geen aanbod verdwijnen als gevolg van de komst van Hornbach Almelo. De winkel ligt buiten het kernwinkelgebied van Borne. Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van deze zaak vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit Borne wordt per saldo beter. Inwoners uit Borne zijn voor doe-het-zelfaankopen momenteel al zeer sterk georiënteerd op met name Hengelo (Bauhaus). Met de komst van Hornbach Almelo ontstaan op korte afstand nog meer keuzemogelijkheden.
- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkel buiten het kernwinkelgebied ligt (solitair) en geen synergiewerking heeft met het centrumgebied. De zaak wordt vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht. Van combinatiebezoek met het centrum is nauwelijks tot geen sprake.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat het een solitaire unit betreft die geen bijdrage levert aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het centrumgebied. Bovendien is het pand niet van

<sup>52</sup> De gemeente Almelo is niet opgenomen in deze bijlage, omdat de effecten binnen de gemeente Almelo al zeer uitgebreid zijn beschreven in bijlage 3 en 5.

dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook biedt de huidige bestemming voldoende ruimte voor alternatieve invullingen en/of transformatie.

- De omvang van de leegstand in de gemeente Borne is momenteel relatief beperkt (126 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Opgemerkt moet worden dat de leegstand momenteel echter wel hoofdzakelijk in het centrum van Borne aanwezig is.
- Indien er effecten zijn in Borne, zal dit vooral te verklaren zijn door de aanwezigheid van Bauhaus Hengelo en niet door Hornbach Almelo, vanwege de sterke kooporiëntatie op Hengelo.

### **Gemeente Dinkelland**

Volgens Locatus zijn er in Dinkelland 8 doe-het-zelfzaken aanwezig, met een totale omvang van 2.307 m<sup>2</sup> wvo. Het betreft één lokale bouwmarkt van bijna 1.000 m<sup>2</sup> wvo, 2 breedpakketzaken van beide ruim 400 m<sup>2</sup> wvo en diverse doe-het-zelfspeciaalzaken. Op basis van de theoretische en modelmatige berekeningen zal naar alle waarschijnlijkheid geen aanbod verdwijnen als gevolg van Hornbach Almelo. Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit de gemeente Dinkelland wordt per saldo niet slechter. Er blijft altijd lokaal doe-het-zelfaanbod in de gemeente aanwezig. Daarnaast zijn er in met name Hengelo (en ook in Almelo en Enschede) veel keuzemogelijkheden (met ook groot-schalige bouw-/tuinmarkten). Inwoners uit Dinkelland zijn voor de grotere winkels bereid een langere afstand af te leggen, wat aansluit op landelijke trends en ontwikkelingen.
- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkels vooral buiten de winkelgebieden liggen (solitair) en nauwelijks synergiewerking hebben met de centrumgebieden. De zaken worden vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat de doe-het-zelfzaken primair solitair liggen en geen bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de centrumgebieden. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook hebben de locaties ruimere bestemmingen, waardoor transformatie en/of herinvulling goed mogelijk is.
- De omvang van de leegstand in de gemeente Dinkelland is momenteel relatief beperkt (125 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Opgemerkt moet worden dat de leegstand momenteel vooral in de centra van Denekamp en Ootmarsum aanwezig is.
- Zelfs de vestiging van Bauhaus Hengelo heeft niet geleid tot een toename van de koopkrachtaf-vloeiing. Het aanbod is de laatste jaren ook stabiel gebleven.

### **Gemeente Hellendoorn**

Volgens Locatus zijn er in Hellendoorn 12 doe-het-zelfzaken aanwezig, met een totale omvang van 7.583 m<sup>2</sup> wvo. Het betreft 3 bouwmarkten (één van bijna 2.000 m<sup>2</sup> wvo, één van 2.650 m<sup>2</sup> wvo en één van bijna 1.000 m<sup>2</sup> wvo), 4 breedpakketzaken en enkele speciaalzaken. Het berekende omzeteffect (in meters) is nihil en naar alle waarschijnlijkheid zal geen aanbod verdwijnen. Het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod is echter niet volledig uit te sluiten. In het meest maximale scenario verdwijnt er mogelijk één breedpakketzaak en/of kleinschalige doe-het-zelfspeciaalzaak. Om eerdergenoemde redenen wordt niet verwacht dat de bestaande bouwmarkten zullen verdwijnen.

Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit de gemeente Hellendoorn wordt per saldo beter. Als er één breedpakketzaak en/of speciaalzaak verdwijnt, blijven er binnen de gemeente voldoende keuzemogelijkheden over in de doe-het-zelfbranche. Bovendien krijgen inwoners toegang tot een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo.
- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkels vooral buiten de winkelgebieden liggen (solitair) en nauwelijks synergiewerking hebben met de centrumgebieden. De zaken worden vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat de doe-het-zelfzaken primair solitair liggen en geen bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de centrumgebieden. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook hebben de locaties ruimere bestemmingen, waardoor transformatie en/of herinvulling goed mogelijk is.
- De omvang van de leegstand in de gemeente Hellendoorn is momenteel zeer fors (376 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Het grootste deel staat ook langdurig of structureel leeg (langer dan 1 jaar). Een groot deel van deze leegstand is aanwezig in het centrum van Nijverdal.
- Ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo is de afvloeiing naar doe-het-zelfaanbod afgenomen. Ook heeft de afgelopen jaren een versterking van het eigen aanbod plaatsgevonden, wat mogelijk een gevolg is van de lokale concurrentiepositie en vraagstructuur.

### **Gemeente Hof van Twente**

Volgens Locatus zijn er in Hof van Twente 14 doe-het-zelfzaken aanwezig, met een totale omvang van 7.466 m<sup>2</sup> wvo. Het betreft 3 bouwmarkten (één van 1.150 m<sup>2</sup> wvo, één van 1.380 m<sup>2</sup> wvo en één van 2.644 m<sup>2</sup> wvo), 4 breedpakketzaken en diverse speciaalzaken. Het berekende omzetteffect (in meters) is nagenoeg nul. Naar alle waarschijnlijk zal geen aanbod verdwijnen. Het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod is echter niet volledig uit te sluiten. Om eerdergenoemde redenen wordt niet verwacht dat de bestaande bouwmarkten zullen verdwijnen. Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit de gemeente Hof van Twente wordt per saldo beter. Als er één breedpakketzaak en/of speciaalzaak verdwijnt, blijven er binnen de gemeente voldoende keuzemogelijkheden over in de doe-het-zelfbranche. Bovendien krijgen inwoners toegang tot een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo.
- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkels vooral buiten de winkelgebieden liggen (solitair) en nauwelijks synergiewerking hebben met de centrumgebieden. De zaken worden vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat de doe-het-zelfzaken primair solitair liggen en geen bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de centrumgebieden. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook hebben de locaties ruimere bestemmingen, waardoor transformatie en/of herinvulling goed mogelijk is.
- De omvang van de leegstand in de gemeente Hof van Twente is momenteel relatief beperkt (190 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Het grootste deel van de leegstand bevindt zich in de centrumgebieden van met name Delden en Goor.

- Ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo is de afvloeiing in de gemeente afgenomen. Ook is het doe-het-zelfaanbod sinds 2015 per saldo niet afgenomen.

### **Gemeente Rijssen-Holten**

Volgens Locatus zijn er in Rijssen-Holten 12 doe-het-zelfzaken aanwezig, met een totale omvang van 9.632 m<sup>2</sup> wvo. Het betreft drie bouwmarkten (één van 3.032 m<sup>2</sup> wvo, één van 2.864 m<sup>2</sup> wvo en één van 1.038 m<sup>2</sup> wvo), 1 breedpakketzaak en diverse speciaalzaken. Het berekende omzeteffect (in meters) is nihil. Naar alle waarschijnlijkheid zal geen aanbod verdwijnen. Het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod is echter niet volledig uit te sluiten. Om eerdergenoemde redenen wordt niet verwacht dat de bestaande bouwmarkten zullen verdwijnen. Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit de gemeente Rijssen-Holten wordt per saldo beter. Als er één speciaalzaak verdwijnt, blijven er binnen de gemeente voldoende keuzemogelijkheden over in de doe-het-zelfbranche. Bovendien krijgen inwoners toegang tot een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo.
- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkels vooral buiten de winkelgebieden liggen (solitair) en nauwelijks synergiewerking hebben met de centrumgebieden. De zaken worden vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat de doe-het-zelfzaken primair solitair liggen en geen bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de centrumgebieden. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook hebben de locaties ruimere bestemmingen, waardoor transformatie en/of herinvulling goed mogelijk is.
- De omvang van de leegstand in de gemeente Rijssen-Holten is momenteel beperkt (188 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Opgemerkt moet worden dat de leegstand momenteel vooral in het centrum van Rijssen en in beperktere mate in het centrum van Holten aanwezig is.
- Ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo is de afvloeiing in de gemeente afgenomen. Per saldo is de afgelopen jaren zelfs sprake geweest van een versterking van het doe-het-zelfaanbod.

### **Gemeente Tubbergen**

Volgens Locatus zijn er in Tubbergen 6 doe-het-zelfzaken aanwezig, met een totale omvang van 4.828 m<sup>2</sup> wvo. Het betreft één bouwmarkt van 2.605 m<sup>2</sup> wvo, één breedpakketzaak en diverse speciaalzaken. Het berekende omzeteffect (in meters) is slechts 8% van het bestaand doe-het-zelfaanbod. Naar alle waarschijnlijkheid zal het omzeteffect zich spreiden over de verschillende doe-het-zelfaanbieders in de gemeente. Het is vanwege de omvang en ligging van de bouwmarkt niet te verwachten dat deze verdwijnt. Het is echter niet uit te sluiten dat een breedpakketzaak en/of doe-het-zelfspeciaalzaak verdwijnt. Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit de gemeente Tubbergen wordt per saldo beter. Als er één of enkele zaken verdwijnen, blijven er binnen de gemeente voldoende keuzemogelijkheden over in de doe-het-zelfbranche. Bovendien krijgen inwoners toegang tot een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo.

- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkels vooral buiten de winkelgebieden liggen (solitair) en nauwelijks synergiewerking hebben met de centrumgebieden. De zaken worden vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat de doe-het-zelfzaken primair solitair liggen en geen bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de centrumgebieden. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook hebben de locaties ruimere bestemmingen, waardoor transformatie en/of herinvulling goed mogelijk is.
- De omvang van de leegstand in de gemeente Tubbergen is momenteel relatief beperkt (170 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Ten opzichte van het aanbod is de leegstand in de centra relatief beperkt.
- Ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo is de afvloeiing in de gemeente afgenomen.

### **Gemeente Twenterand**

Volgens Locatus zijn er in Twenterand 9 doe-het-zelfzaken aanwezig, met een totale omvang van 9.027 m<sup>2</sup> wvo. Het betreft 3 bouwmarkten (één van 2.385 m<sup>2</sup> wvo, één van 1.550 m<sup>2</sup> wvo en één van 1.523 m<sup>2</sup> wvo) en diverse speciaalzaken. Het berekende omzeteffect (in meters) is slechts 6% van het bestaande doe-het-zelfaanbod. Naar alle waarschijnlijkheid zal het omzeteffect zich spreiden over de verschillende doe-het-zelfaanbieders in de gemeente. Het is vanwege de omvang en ligging van de drie aanwezige bouwmarkten niet te verwachten dat deze verdwijnen. Er zijn in Twenterand echter ook enkele meer grootschalige speciaalzaken aanwezig tussen circa 400 en 1.400 m<sup>2</sup> wvo. Het is niet uit te sluiten dat er doe-het-zelfaanbod zal verdwijnen. Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit de gemeente Twenterand wordt per saldo beter. Als er één of enkele zaken verdwijnen, blijven er binnen de gemeente voldoende keuzemogelijkheden over in de doe-het-zelfbranche. Bovendien krijgen inwoners toegang tot een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Almelo.
- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkels vooral buiten de winkelgebieden liggen (solitair) en nauwelijks synergiewerking hebben met de centrumgebieden. De zaken worden vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat de doe-het-zelfzaken primair solitair liggen en geen bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de centrumgebieden. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook hebben de locaties ruimere bestemmingen, waardoor transformatie en/of herinvulling goed mogelijk is.
- De omvang van de leegstand in de gemeente Twenterand is momenteel relatief beperkt (178 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). Er is enige leegstand in met name de centra van Vriezenveen en Vroomshoop aanwezig. De grootschalige leegstand is vooral op verspreide locaties aanwezig.
- Ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo is de afvloeiing in de gemeente afgenomen. Per saldo is de afgelopen jaren zelfs sprake geweest van een versterking van het doe-het-zelfaanbod in omvang van de winkelruimte.

### **Gemeente Wierden**

Volgens Locatus zijn er in Wierden 3 doe-het-zelfzaken aanwezig, met een totale omvang van 3.414 m<sup>2</sup> wvo. Dit betreft één bouwmarkt van 1.035 m<sup>2</sup> wvo, één breedpakketzaak en één speciaalzaak. Op

basis van de theoretische en modelmatige berekeningen is niet uit te sluiten dat een van deze winkels zal verdwijnen als gevolg van onder andere de komst van Hornbach Almelo. De winkels liggen buiten het centrumgebied en moeten worden beschouwd als solitaire winkels. Op basis van de volgende overwegingen is het eventueel verdwijnen van doe-het-zelfaanbod vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet onaanvaardbaar:

- De consumentenverzorging voor de inwoners uit Wierden wordt per saldo beter. Inwoners uit Wierden zijn voor doe-het-zelfaankopen momenteel al zeer sterk georiënteerd op Almelo. Met de komst van Hornbach Almelo ontstaan op korte afstand meer keuzemogelijkheden.
- De detailhandelsstructuur ondervindt geen onaanvaardbare effecten omdat de winkels buiten het kernwinkelgebied liggen (solitair) en geen synergiewerking hebben met het centrumgebied. De zaken worden vanwege de ligging en type vooral doelgericht bezocht. Van combinatiebezoek met het centrum is geen sprake.
- De leegstand is niet onaanvaardbaar, omdat het solitaire units betreft die geen bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van het centrumgebied. Bovendien zijn de panden niet van dien aard dat herinvulling niet mogelijk is. Ook biedt de huidige bestemming voldoende ruimte voor alternatieve invullingen en/of transformatie.
- De omvang van de leegstand in de gemeente Wierden is momenteel relatief fors (274 m<sup>2</sup> wvo per 1.000 inwoners). De leegstand concentreert zich primair in de centra van Enter en Wierden.
- Ondanks de vestiging van Bauhaus Hengelo is de afvloeiing in de gemeente afgenomen. Per saldo is de afgelopen jaren zelfs sprake geweest van een versterking van het doe-het-zelfaanbod in omvang van de winkelruimte.

## Bijlage 10: De formule Hornbach

### Formule in grootschalige bouwmarkten

Een deel van de markt reageert op consumententrends door schaalvergroting. De allergrootste bouwmarkten in Nederland hebben een omvang van 10.000 tot 20.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. Hornbach is de grootste binnen dit segment met 14 vestigingen in Nederland, waarvan 10 groter dan 10.000 m<sup>2</sup> wvo (de bouwmarkt en het overdekte deel van het tuincentrum samen). Een goede tweede is Praxis met 6 vestigingen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> wvo (de bouwmarkt en het overdekte deel van het tuincentrum samen), waarvan 4 vestigingen tot de formule 'Praxis & Tuin' behoren. Bovendien heeft Bauhaus 3 vestigingen in Nederland, waarvan 2 vestigingen groter dan 10.000 m<sup>2</sup> wvo (de bouwmarkt en het overdekte deel van het tuincentrum samen).<sup>53</sup> De grootschalige oppervlakte is nodig om de gevoerde artikelen optimaal te kunnen presenteren. Het assortiment van Hornbach omvat circa 60.000 artikelen in de winkel (en circa 120.000 artikelen te bestellen). Ter vergelijking: een traditionele bouwmarkt voert een assortiment van zo'n 15.000 artikelen.

### Onderscheidend vermogen Hornbach

Niet alleen door middel van schaalvergroting, maar ook met de volgende aspecten probeert Hornbach zich te onderscheiden binnen de markt.

- Het onderscheidend vermogen van een Hornbach formule ten opzichte van andere bouwmarkten in Nederland zit mede in het aanbieden van extra service aan de consument. Er zijn onder andere 10 servicebalies voor de verschillende productgroepen aanwezig, waar de consument zich uitgebreid kan laten voorlichten over de artikelen. Elke informatiebalie wordt bemand door deskundig personeel. Door middel van een intensieve in-company opleiding (de zogenaamde 'Hornbach-academie') wordt ongeveer 20% van het personeel van elke vestiging getraind als vraagbaak.
- Tevens wordt het servicepersoneel geschoold in bemiddeling van de cliënt richting aannemers voor het laten installeren van de gekochte artikelen. Deze bemiddelingsrol is een typische activiteit van de nieuwe generatie bouwmarkten; hierdoor ontstaat een nieuwe onderlinge verbondenheid tussen het nationale filiaalbedrijf (voor de artikelen) en het regionale midden- en kleinbedrijf (voor de installatie).
- Voorts worden door Hornbach wekelijks productdemonstraties gegeven. Voor deze demonstraties beschikt Hornbach in elke vestiging over een eigen 'leslokaal' waar de consument gratis informatie krijgt over het klussen in huis en tuin.
- Niet alleen qua omvang en assortiment is Hornbach onderscheidend ten opzichte van haar concurrenten, ook in de prijsstelling is dat het geval. Een onderzoek van de Consumentenbond.nl<sup>54</sup> heeft uitgewezen dat Hornbach verreweg de voordeligste bouwmarkt is. Hornbach hanteert de 'laagste prijsgarantie' niet alleen voor de fysieke aankopen in de winkel, maar ook ten opzichte van de internetaankopen. De prijzen van doe-het-zelfartikelen bij Hornbach zijn circa 13% goedkoper dan bij andere bouwmarkten. Daarmee is Hornbach veruit de goedkoopste bouwmarkt.
- De nieuwste vestigingen van Hornbach beschikken over een drive-in, waar de klanten met hun auto of busje het gewenste schap in de drive-in kunnen bereiken, de materialen op een inkooplijst noteren, direct in het voertuig plaatsen en alles in een keer kunnen afrekenen. De drive-in biedt

<sup>53</sup> Locatus, februari 2019.

<sup>54</sup> Consumentengids, april 2018, Consumentenbond.nl.

gemak en veel tijdwinst voor zowel de consument als de professional. Het is de bedoeling dat op termijn aan alle Hornbach vestigingen in Nederland een drive-in wordt toegevoegd.

- Hornbach werft voor elke vestiging, deels in overleg met het UWV, meer dan 150 nieuwe personeelsleden. Daarbij gaat de voorkeur uit naar personeel uit de eigen regio, om beter te kunnen inspelen op de specifieke smaakvoorkeuren van het eigen publiek. Bijzondere aandacht wordt hierbij ook besteed aan mensen die ver van de arbeidsmarkt af staan. In overleg met de gemeente worden hiervoor speciale programma's opgesteld.
- Hornbach heeft niet alleen een positieve invloed op de lokale werkgelegenheid, maar stimuleert ook lokale bedrijven omdat Hornbach deze inschakelt bij de realisatie van de bouwmarkt. De hieruit voortkomende indirecte werkgelegenheid levert nog eens 150 arbeidsplaatsen op (niet alleen installatieservice maar ook beveiliging, catering, schoonmaak, enz.).
- Op basis van ervaringen met Hornbach vestigingen elders in Nederland, blijkt dat deze een vrij sterke regionale verzorgingsfunctie hebben en bovendien sterk bijdragen aan het imago van de betreffende gemeente. Ook de omzet komt daarmee uit een grotere regio. Naarmate het netwerk van grote bouwmarkten fijnmaziger wordt (en dat is met de schaalvergroting de laatste jaren het geval) neemt het verzorgingsbereik wel iets af.

Gezien het bovenstaande, wordt geconcludeerd dat Hornbach onderscheidend is binnen de markt, dat de formule past in de trends en dat de beoogde ontwikkeling in beginsel aansluit bij de kwalitatieve behoefte van consumenten.

### **Bouwmarkten en breedpakketzaken**

Hornbach zal met name concurreren met de andere bouwmarkten, die door hun profilering, ligging en ruime aanbod hetzelfde marktsegment bedienen. In iets mindere mate zal Hornbach concurreren met de breedpakketzaken. Deze zaken hebben weliswaar een soortgelijk assortiment (fors kleiner), maar kunnen door hun ligging (nabijheid voor de klant) en persoonlijke aandacht wel degelijk onderscheidend blijven ten opzichte van de grootschalige bouwmarkten. Overigens heeft de komst van Hornbach in geen van de marktgebieden tot gevolg gehad dat de markt voor bouwmarkten verstoord werd. In alle marktgebieden waar Hornbach is gevestigd, is dan ook sprake van gezonde markverhoudingen met ruimte voor investeringen. In bijlage 8 is dit nader uiteengezet.

Voor de breedpakketzaken geldt verder dat hun aantal in Nederland sterk is teruggelopen. Deze ontwikkeling is vooral het gevolg geweest van autonome marktontwikkelingen en veranderend consumentengedrag (zie bovenstaande), welke zich naar verwachting ook in de komende periode voortzetten, ook zonder de komst van Hornbach.

### **Overige doe-het-zelf zaken**

De beoogde Hornbach zal om de volgende redenen slechts beperkt concurreren met overige speciaalzaken in doe-het-zelf (houthandels, verf-/behangzaken, ijzerwaren winkels, installatiebedrijven met detailhandel).

- Deze winkels zijn en blijven op het gebied van nabijheid van de klanten, persoonlijke service, specialistisch productaanbod/-kennis en aanvullende diensten (installatie, reparatie) grotendeels complementair aan bouwmarkten.



- Het productaanbod van een grootschalige bouwmarkt is weliswaar fors groter dan van een reguliere bouwmarkt, maar de grootschalige omvang van de winkel werkt als een drempel voor de consument die op zoek is naar een specifiek product en/of specifieke, persoonlijke service.
- Verder wordt opgemerkt dat de afname van het aantal speciaalzaken in de doe-het-zelfsector hoofdzakelijk een autonoom proces is. Dit proces wordt voor een groot deel aangestuurd door twee factoren:
  - De populatie ondernemers in de speciaalzaken vergrijsst. Deze ondernemers hebben te maken met een gebrek aan opvolging, waardoor de speciaalzaak wordt gesloten en niet wordt voortgezet na pensionering van de ondernemer. Zeker voor het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo is dit het geval, omdat het aandeel zelfstandigen en speciaalzaken groter is dan gemiddeld.
  - Een aantal ondernemers specialiseert zich in de verkoop aan professionals, waarbij de particuliere verkoop ondergeschikt wordt. Dat genereert een stabielere inkomstenbron, omdat de professional – door ervaringen in de dagelijkse praktijk – de kwaliteit van het specialistische productaanbod beter op waarde weet te schatten. Specifiek voor het verzorgingsgebied van Hornbach Almelo geldt, dat ook de verbreding naar agri-producten een prominente rol speelt. Eventueel kan de komst van een nieuwe bouwmarkt in een marktgebied het bovenstaande autonome proces enigszins versnellen, maar feit blijft dat de onderliggende oorzaken dieper liggen en dat de ontwikkelingen in bouwmarkten daar slechts een zijdelingse factor in zijn.
- Tot slot wordt opgemerkt dat de komst van een nieuwe grootschalige bouw-/tuinmarkt – met een zeer ruim assortiment en een aantrekkelijke prijsstelling – kan zorgen voor een opleving van het doe-het-zelfen in een regio. Hierbij kopen consumenten de ‘bulk’ bij de bouwmarkt, maar voor specialistisch productaanbod en service zal een deel van de consumenten uitwijken naar de speciaalzaak (vaak om-de-hoek), waardoor de speciaalzaak profiteert van de vernieuwing in de markt door de komst van een grootschalige bouw-/tuinmarkt.

## Bijlage 11: Beleidsanalyse

### Provinciaal beleid

*Omgevingsvisie Overijssel, geconsolideerd 26-09-2018*

De detailhandel in de provincie Overijssel wordt als een belangrijke motor van de lokale economie gezien en biedt veel werkgelegenheid. De provincie stuurt op concentratie van detailhandel in kernwinkelgebieden. Daarom zijn detailhandelsvestigingen buiten de bestaande kernwinkelgebieden alleen bij uitzondering en onder voorwaarden toegestaan. Volumineuze detailhandel kan worden toegelaten op bedrijventerreinen als daarvoor geen ruimte gevonden kan worden in of aansluitend aan het kernwinkelgebied. Grootchalige detailhandel kan alleen buiten de kernwinkelgebieden worden toegestaan in de steden binnen de stedelijke netwerken Twente, Zwolle-Kampen en Deventer-Stedendriehoek, mits vooraf regionaal is afgestemd. Weidewinkels zijn niet toegestaan.

*Omgevingsverordening Overijssel, geconsolideerd 26-09-2018*

In de provinciale omgevingsverordening is de omgevingsvisie verder uitgewerkt. De omgevingsverordening geeft vast kaders ten aanzien van detailhandel op perifere locaties. Navolgend zijn de belangrijkste artikelen uit de verordening opgenomen ten aanzien van volumineuze detailhandel (PDV) en grootchalige detailhandel (GDV).

#### Artikel 2.4.3 Volumineuze detailhandel

1. Bestemmingsplannen voorzien niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in kernwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 1 kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra (Hardenberg en Steenwijk) en stedelijke centra (de kernen Almelo, Borne, Enschede, Hengelo, Oldenzaal, Deventer, Zwolle en Kampen) de mogelijkheid geboden worden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling. Voorwaarde daarbij is dat met een ruimtelijke onderbouwing:
  - a. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
  - b. aangetoond is dat de vestiging niet leidt toe een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
  - c. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.

#### Artikel 2.4.4 Grootchalige detailhandel

1. Bestemmingsplannen voorzien uitsluitend in nieuwe grootchalige detailhandelsvestigingen op locaties in of aansluitend op bestaande kernwinkelgebieden.
2. Grootchalige detailhandelsvestigingen met een regionale uitstraling mogen uitsluitend worden toegelaten in de bestaande kernwinkelgebieden van de stedelijke centra (de kernen Almelo, Borne, Enschede, Hengelo, Oldenzaal, Deventer, Zwolle en Kampen), nadat met een ruimtelijke onderbouwing:

- d. de behoefte aannemelijk is gemaakt;
  - e. aangetoond is dat de vestiging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen;
  - f. aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.
3. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan op bedrijventerreinen binnen de stedelijke centra met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel op bedrijventerreinen binnen de stedelijke centra waarvoor in de bestaande kernwinkelgebieden geen ruimte gevonden kan worden. De aanvraag omgevingsvergunning moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing die voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 2 onder a, b en c.
  4. In afwijking van het bepaalde in lid 2 kan met een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van de vestiging van grootschalige detailhandel op locaties elders binnen de stedelijke centra in geval de grootschalige detailhandel thematisch aan deze perifere locatie is gebonden en op basis van een ruimtelijke onderbouwing die voldoet aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 2 onder a, b en c.

## **Lokaal beleid**

### *Detailhandelsstructuurvisie Almelo 2013-2018*

In de detailhandelsstructuurvisie zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Een compacter kernwinkelgebied met een aantrekkelijk winkelvestigingsklimaat in een aantrekkelijke binnenstad met sfeer en beleving.
- Een sterke en duurzame winkelstructuur met een zo compleet mogelijk aanbod voor inwoners van de gemeente Almelo en omliggende kernen (goed voorzieningenniveau).
- Een gezond ondernemersklimaat waar marktpartijen kunnen en willen investeren (ontwikkelingsgericht).

Voor de gemeente Almelo leiden bovenstaande ambities ertoe dat de gemeente inzet op een aantrekkelijke binnenstad met een compact en zo compleet mogelijk recreatief winkelaanbod en daarnaast behoud van de woonboulevard als het PDV-cluster in de gemeente met grootschalig aanbod in volumeuze branches.

In algemene zin worden buiten de gewenste winkelstructuur nieuwe winkelontwikkelingen niet toegestaan. Op perifere locaties wordt enkel toegestaan wat al mag. Met het oog op de beoogde Hornbach noemt de detailhandelsstructuurvisie dat deze bouwmarkt individueel zijn publiek zal trekken en als uitgangspunt geldt voor onderhavige detailhandelsstructuur.

