

Regionale afstemming Hornbach Enschede – gebundelde documenten
 Bijlage bij toelichting bestemmingplan Hornbach Enschede
 Versie 16 oktober 2017

INHOUDSOPGAVE

pagina	Beschrijving stuk	Datum
2	Brief van B&W Enschede aan Colleges van B&W van Almelo, Borne, Hengelo, Oldenzaal, Haaksbergen, Losser	4 feb 2014
4	Reactie gemeente Oldenzaal op BRO rapport	1 dec 2016
5	Uitnodiging aan gemeente Borne – bespreken BRO rapport	15 dec 2016
7	Reactie gemeente Borne op BRO rapport	19 dec 2016
8	Uitnodiging gemeente Hof van Twente – bespreken BRO rapport	15 dec 2016
10	Uitnodiging gemeente Hengelo – bespreken BRO rapport	15 dec 2016
12	Gespreksleidraad regionale afstemming met Haaksbergen, Hengelo, Hof van Twente, Losser, Provincie en BRO	11 jan 2017
13	Verslag bijeenkomst vestiging Hornbach in Enschede 11 januari	13 jan 2017
15	Mailwisseling gemeente Hof van Twente, aanvullend onderzoek BRO	17 jan 2017
17	Aanvullend onderzoek BRO voor gemeente Haaksbergen	7 feb 2017
25	Aanvullend onderzoek BRO voor gemeente Hengelo	7 feb 2017
32	Aanvullend onderzoek BRO voor gemeente Hof van Twente	7 feb 2017
38	Aanvullend onderzoek BRO voor gemeente Losser	7 feb 2017
46	Toelichting BRO op verschillen actuele effectenanalyse en economisch onderzoek uit 2013	7 feb 2017
55	DTNP onderzoek in opdracht van Provincie: “Beoordeling rapport Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach Enschede”	21 dec 2016
61	BRO: notitie “Verantwoording cijfermatige uitgangspunten Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede.” De reactie van BRO op het rapport van DTNP van 21 dec 2016.	3 feb 2017
70	Verzendmail aan gemeentes aanvullende BRO onderzoeken	7 feb 2017
71	Reactie gemeente Hof van Twente n.a.v. aanvullend BRO onderzoek	13 feb 2017
73	Reactie gemeente Haaksbergen n.a.v. aanvullend BRO onderzoek	16 feb 2017
75	Reactie gemeente Losser n.a.v. aanvullend BRO onderzoek	15 feb 2017
77	Reactie gemeente Hengelo n.a.v. aanvullend BRO onderzoek	16 feb 2017
79	GS Nota; Nota t.b.v. Gedeputeerde Staten over Voorontwerp Bestemmingsplan “Hornbach” te Enschede t.b.v. GS vergadering 21 maart 2017	15 maart 2017
82	Openbare besluitenlijst vergadering GS van Overijssel	18 april 2017
86	Reactie Provincie Overijssel aan gemeente Enschede inzake bestemmingsplan Hornbach	24 maart 2017

POSTADRES
Postbus 20
7500 AA Enschede

BEZOEKADRES
Hengelosestraat 51

College Burgemeester en Wethouders
van de gemeenten Almelo, Borne, Hengelo,
Oldenzaal, Haaksbergen, Losser

TELEFOON
14 0 53

DATUM
4 februari 2014

ONS KENMERK
1400010108

BEHANDELD DOOR
J.M. Geerdink

UW BRIEF VAN

UW KENMERK

DOORKIESNUMMER
(053) 481 51 15

ONDERWERP
Hornbach

Geachte Colleges,

Middels deze brief informeren wij u over de actuele ontwikkelingen rondom de eventuele komst van Hornbach naar Enschede. Al sinds 2006 zijn de gemeente Enschede en Hornbach met elkaar in gesprek over een vestiging van een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum in Enschede. Over ontwikkelingen hieromtrent hebben wij u meerdere keren in het BO-REG of tijdens andere overleggen geïnformeerd.

De komst van Hornbach is kansrijk voor de sociaaleconomische ontwikkeling van Enschede, mede door de inspanningen die Hornbach wil leveren om mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te werk te stellen. Een grootschalige bouwmarkt past in het detailhandelsbeleid van Enschede.

Om e.e.a. mogelijk te maken op de beoogde locatie is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. Het college van de gemeente Enschede is voornemens haar medewerking hieraan te verlenen in de aanname dat :

- a. Er een vergelijkbare Hornbach vestiging zal komen in Almelo
- b. Dat er een vestiging van Bauhaus zal komen in Hengelo
- c. Dat Hornbach zich niet zal vestigen in Hengelo op de Seahorse-locatie en er momenteel geen andere plannen zijn voor vestiging van een grootschalige bouwmarkt op die locatie
- d. De provincie akkoord gaat met voornoemde ontwikkeling

Om tot dit besluit te komen heeft de gemeente Enschede een economisch onderzoek laten uitvoeren naar marktruimte. Hieruit blijkt dat er bij vestiging van Hornbach in Enschede in het primaire verzorgingsgebied van Enschede wel een overaanbod in de doe-het-zelfbranche ontstaat, maar dat de effecten van de ontwikkeling op de leegstand in het verzorgingsgebied niet onaanvaardbaar zullen zijn voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat, noch -voor zover van belang- tot een duurzame verstoring van de detailhandelsstructuur in Enschede en de Regio zal leiden.

1

DATUM
4 februari 2014

ONS KENMERK
1400010108

PAGINA
2/2

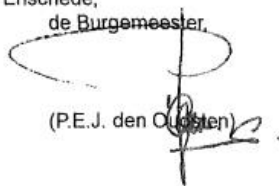
Inmiddels hebben ook gesprekken met de provincie plaatsgevonden over het voornemen van de gemeente Enschede.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de Secretaris,


(M.J.M. Meijs)


de Burgemeester,
(P.E.J. den Ouden)

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@oldenzaal.nl]

Verzonden: donderdag 1 december 2016 11:45

Aan: [redacted]. (ENS-EWO-SB)

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Ruimtelijk functionele effectenanalyse vestiging Hornbach in Enschede

Geachte [redacted],

Wij hebben verder geen opmerkingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | beleidsmedewerker Beleid en Ontwikkeling

Gemeente Oldenzaal | Ganzenmarkt 1 | Postbus 354 | 7570 AJ Oldenzaal
T (0541) [redacted] | www.oldenzaal.nl | twitter @stadoldenzaal

Van: [redacted] (ENS-EWO-SB) [mailto:[redacted]@enschede.nl]

Verzonden: maandag 21 november 2016 14:30

Aan: [redacted]

Onderwerp: Ruimtelijk functionele effectenanalyse vestiging Hornbach in Enschede

Geachte [redacted]

Zoals zojuist telefonisch met de [redacted] besproken stuur ik hierbij de ruimtelijk functionele effectenanalyse van de vestiging van bouwmarkt Hornbach in Enschede. Het onderzoek is in opdracht van de gemeente Enschede uitgevoerd door BRO.

In het kader van de regionale afstemming wil ik u vragen of u zich kan vinden in de bevindingen van het rapport. Graag uw reactie binnen 14 dagen naar mij retour.

Mocht u tijdens het lezen vragen of opmerkingen hebben dan kunt u mij via onderstaande gegevens bereiken

Met vriendelijke groet,

[redacted]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

| Gemeente Enschede | Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid |
| Stads kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede | Postbus 20, 7500 AA Enschede |

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

Dit e-mailbericht, inclusief eventueel toegevoegde bijlage(n), is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n).

Openbaarmaking, vermenigvuldiging en of verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Indien u dit e-mailbericht ten onrechte hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender hiervan te informeren en het bericht te verwijderen.

Van: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)
Verzonden: donderdag 15 december 2016 09:02
Aan: [REDACTED]@borne.nl'
Onderwerp: FW: ruimtelijke functionele effectenanalyse vestiging Hornbach in Enschede

Dag [REDACTED],

Ik heb van u nog geen reactie op het rapport van BRO gehad.

Wij hebben ook andere gemeenten gevraagd om een reactie te geven op het rapport van BRO. Er komen bij ons vragen binnen voor een inhoudelijke toelichting of er zijn onduidelijkheden.

Daarom hebben we BRO gevraagd om het rapport toe te komen lichten en betrokken gemeenten de gelegenheid te geven vragen te stellen.

Deze bijeenkomst 11 januari van 12.00 – 14.00 in Enschede op het stadhuis. Ook u bent bij deze van harte uitgenodigd.

Graag reactie of u wel of niet aanwezig zult zijn.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

| Gemeente Enschede | Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid |
| Stads Kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede | Postbus 20, 7500 AA Enschede |

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

Van: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)
Verzonden: donderdag 24 november 2016 10:55
Aan: [REDACTED]@borne.nl'
Onderwerp: FW: ruimtelijke functionele effectenanalyse vestiging Hornbach in Enschede

Dag [REDACTED],

Ik had u zojuist aan de telefoon. Zie hier onder de mail waar in aan refereerde in ons telefoongesprek.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

| Gemeente Enschede | Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid |
| Stads Kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede | Postbus 20, 7500 AA Enschede |

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

Van: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)

Verzonden: maandag 21 november 2016 14:47

Aan: [REDACTED]@borne.nl

Onderwerp: ruimtelijke functionele effectenanalyse vestiging Hornbach in Enschede

Geachte [REDACTED],

Ik heb uw naam doorgekregen als functionaris detailhandel. Daarom richt ik me in eerste instantie tot u.

Bijgevoegd heb ik de laatste ruimtelijk functionele effectenanalyse van de vestiging van bouwmarkt Hornbach in Enschede. Het onderzoek is in opdracht van de gemeente Enschede uitgevoerd door BRO.

De vestiging van Hornbach is zowel al ambtelijk als bestuurlijk in Netwerkstad besproken. Ik weet niet zeker of u of een andere collega bij dit proces is (was) betrokken.

Voor een zorgvuldige regionale afstemming wil ik u vragen of u zich kan vinden in de bevindingen van het rapport. Graag uw reactie binnen 14 dagen naar mijn retour.

Mocht u tijdens het lezen vragen of opmerkingen hebben dan kunt u mij via onderstaande gegevens bereiken. Ik bel in ieder geval deze week voor een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

| Gemeente Enschede | Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid |
| Stads Kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede | Postbus 20, 7500 AA Enschede |

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

3.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 19 december 2016 12:00
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]

tk

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 19 december 2016 11:28
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Hornbach

Dag meneer [REDACTED]

Bij deze de reactie van de gemeente Borne: Naar onze verwachting zal de vestiging van een Hornbach niet veel effect zal hebben op het lokale voorzieningenniveau in Borne. De afstand tot Enschede is te ver. De inwoners van de gemeente Borne gaan voor een bouwmarkt naar Almelo of Hengelo toe.

Wij zullen dan ook geen gebruik maken van uw uitnodiging.

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)
Verzonden: donderdag 15 december 2016 08:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach

Beste [REDACTED],

Allereerst nogmaals dat voor uw reactie.

Wij hebben ook andere gemeenten gevraagd om een reactie te geven op het rapport van BRO. Er komen bij ons vragen binnen voor een inhoudelijke toelichting of er zijn onduidelijkheden.

Daarom hebben we BRO gevraagd om het rapport toe te komen lichten en betrokken gemeenten de gelegenheid te geven vragen te stellen.

Deze bijeenkomst 11 januari van 12.00 – 14.00 in Enschede op het stadhuis. Ook u bent bij deze van harte uitgenodigd.

Graag reactie of u wel of niet aanwezig zult zijn.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

! Gemeente Enschede ! Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid !
! Stads Kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede ! Postbus 20, 7500 AA Enschede !
[REDACTED]

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

Van: [REDACTED] [[mailto:\[REDACTED\]@hofvantwente.nl](mailto:[REDACTED]@hofvantwente.nl)]
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 11:22
Aan: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)
CC: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)
Onderwerp: RE: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach

Beste [REDACTED],

Zoals vorige week al even kort telefonisch besproken:

Hof van Twente is geen onderdeel van Netwerkstad en wij kunnen ons niet vinden in de conclusies van het rapport.

Doordat Bauhaus reeds aan het bouwen is in Hengelo, Almelo ook plannen heeft voor een gelijkwaardig concept en Enschede nu ook deze stap wil zetten zal dit zeker gevolgen hebben voor de detailhandelsstructuur in Hof van Twente.

Voor ons zit binnen 25km reeds Hengelo. Almelo en Enschede eraan toevoegen is voor ons geen optie.

Met vriendelijke groet,

██████████
Programmamanager Economie (telnr. ██████████)
Afdeling Ontwikkeling



Gemeente Hof van Twente
De Hölte 7, 7471 DK GOOR
Postbus 54, 7470 AB GOOR
☎ ██████████
🌐 www.hofvantwente.nl

Van: ██████████ (ENS-EWO-SB) [██████████]
Verzonden: maandag 21 november 2016 14:38
Aan: ██████████
Onderwerp: Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach

Geachte heer ██████████,

Zojuist heb ik u gebeld, maar ik kon u helaas niet bereiken.

Bijgevoegd heb ik de laatste ruimtelijk functionele effectenanalyse van de vestiging van bouwmarkt Hornbach in Enschede. Het onderzoek is in opdracht van de gemeente Enschede uitgevoerd door BRO.

De vestiging van Hornbach is zowel al ambtelijk als bestuurlijk in Netwerkstad besproken. Ik weet niet zeker of u of een andere collega bij dit proces is (was) betrokken. Voor een zorgvuldige regionale afstemming wil ik u vragen of u zich kan vinden in de bevindingen van het rapport. Graag uw reactie binnen 14 dagen naar mijn retour.

Mocht u tijdens het lezen vragen of opmerkingen hebben dan kunt u mij via onderstaande gegevens bereiken. Ik bel in ieder geval deze week voor een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

██████████
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

! Gemeente Enschede ! Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid !
! Stadskantoor, Hengelosestraat 51, Enschede ! Postbus 20, 7500 AA Enschede !
██

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

Van: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)
Verzonden: donderdag 15 december 2016 09:05
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: ruimtelijke effectenanalyse Hornbach

Hoi [REDACTED],

Allereerst natuurlijk nog dank voor je reactie.

Wij hebben ook andere gemeenten gevraagd om een reactie te geven op het rapport van BRO. Er komen bij ons vragen binnen voor een inhoudelijke toelichting of er zijn onduidelijkheden.

Daarom hebben we BRO gevraagd om het rapport toe te komen lichten en betrokken gemeenten de gelegenheid te geven vragen te stellen.

Deze bijeenkomst 11 januari van 12.00 – 14.00 in Enschede op het stadhuis. Ook jij bent bij deze van harte uitgenodigd.

Graag reactie of je wel of niet aanwezig zult zijn.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

| Gemeente Enschede | Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid |
| Stadskantoor, Hengelsestraat 51, Enschede | Postbus 20, 7500 AA Enschede |

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

Van: [REDACTED] [[mailto:\[REDACTED\]@hengelo.nl](mailto:[REDACTED]@hengelo.nl)]
Verzonden: maandag 5 december 2016 14:59
Aan: [REDACTED] (ENS-EWO-SB)
CC: [REDACTED]
Onderwerp: ruimtelijke effectenanalyse Hornbach

Geachte [REDACTED],

Op 17 november stuurde u ons een de ruimtelijke effectenanalyse voor de vestiging van Hornbach in Enschede.

In uw mail schrijft u:

- Dat de vestiging van Hornbach zowel al ambtelijk als bestuurlijk in Netwerkstad is besproken.
- Of wij ons kunnen vinden in de bevindingen van het rapport in het kader van een zorgvuldige regionale afstemming wil ik u vragen of u zich kan vinden in de bevindingen van het rapport.
- Dat u onze reactie binnen 14 dagen retour wenst.

Vooraf merk ik op dat wij uw vraag zien als een verzoek om een ambtelijke reactie. U vraagt in dit stadium niet om een formele zienswijze van het college bijvoorbeeld in het kader van een bestemmingsplan procedure, of een ander vooroverleg dat een wettelijke grondslag kent. Als uw vraag wel moet worden gezien als een formele reactie, dan is de door u gestelde termijn te kort om te komen tot een bestuurlijke reactie.

U geeft aan dat de vestiging van Hornbach zowel ambtelijk als bestuurlijk in Netwerkstad is besproken. In Netwerkstadverband is op bestuurlijk niveau gedeeld dat zich mogelijk 3 grote bouwmarkten willen vestigen in de drie grote steden. Er is geen sprake van instemming of overeenstemming op bestuurlijk niveau.

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan Hogeland-Zuid, Varvik en Diekman. De beoogde locatie heeft de bestemming 'bedrijf'. Ter plaatse is detailhandel uitgesloten (strijdig gebruik). Om vestiging van Hornbach mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De vestiging van Hornbach op deze locatie betekent een uitbreiding van het aantal vierkante meters detailhandel.

Recent heeft de provincie de omgevingsvisie en verordening ter inzage gelegd. Daaruit maken wij op dat er in de regio reeds sprake is van een overaanbod aan winkelmeters in onze regio. Het toevoegen van nieuwe winkelmeters is strijdig met het beleid van de provincie. Wij zijn erg benieuwd op welke wijze u invulling geeft aan het beleid van de provincie, teneinde een toename van winkelmeters te voorkomen.

De gemeente Enschede heeft de retaildeal niet ondertekend, maar wij vragen u te handelen in de geest van de retaildeal, in het belang van een gezond winkelaanbod in onze gezamenlijk regio.

Op basis van de door u verstrekte informatie kunnen wij op dit moment geen positieve zienswijze afgeven op de door u voorgestelde ontwikkeling en graag horen wij van u of uw bestuur of –en wanneer- uw bestuur een formele reactie van ons college wenst.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Sector Fysiek, afdeling Ruimtelijke en Economische Ontwikkelingen, [Redacted]
Contactgegevens (ma t/m vr):

adres: **Gemeente Hengelo** - postbus 18 - 7550 AA - Hengelo

[Redacted address line]

internet: www.hengelo.nl

internet: www.kavelsinhengelo.nl

Op dit bericht is onze disclaimer van kracht.

Zie hiervoor www.hengelo.nl/disclaimer.

4.

Gespreksleidraad regionale afstemming Hornbach Enschede – BRO rapportage

Woensdag 11 januari 2017 12.00 tot 14.00 uur

Enschede, STADHUIS (!!!) kamer 077A (dus niet stadskantoor)

Genodigd:

- Gemeente Haaksbergen
- Gemeente Hengelo
- Gemeente Hof van Twente
- Gemeente Losser
- Gemeente Enschede (gastheer / voorzitter)
- Provincie Overijssel
- BRO

Aanleiding en doel van de bijeenkomst:

Aanleiding is de vestiging van een Hornbach in Enschede. Voor de wijziging van het bestemmingsplan is door BRO een ruimtelijk functionele effectenanalyse opgesteld. Mede in het kader van regionale afstemming is deze rapportage gedeeld met de omliggende (buur)gemeenten. Bij een aantal (buur)gemeenten is er een zorg over de leefbaarheid in de eigen gemeente als gevolg van de vestiging van een Hornbach in Enschede.

Doel van deze bijeenkomst is deze zorg te delen en - zo mogelijk - weg te nemen.

Bespreekvolgorde:

1. Kennismaking / introductie
2. Waar staan we in het proces
3. Presentatie door BRO van de kern van het rapport
4. Vragen n.a.v. presentatie
5. Bespreken van de zorgpunten – gevolgen v.d. leefbaarheid voor eigen gemeente
6. Terugkoppeling naar Provincie

MEMO

Datum : 13 januari 2017

Aan : [redacted] (Losser), [redacted] (Losser), [redacted]
[redacted] (Haaksbergen), [redacted] (Hengelo), [redacted]
[redacted] (BRO), [redacted] (Enschede), [redacted]
(Enschede), [redacted] (provincie Overijssel), [redacted]
[redacted] (provincie Overijssel)

Van : [redacted]

Onderwerp : Verslag bijeenkomst vestiging Hornbach in Enschede 11 januari

1. Na een voorstelronde geeft [redacted] (projectleider) de reden van dit overleg weer. De gemeenten Borne en Hof van Twente zijn ook uitgenodigd, maar zijn niet aanwezig. Gemeente Borne heeft geen commentaar op het rapport. Gemeente Hof van Twente is het niet eens met de conclusies van het rapport. Afgesproken is dat de Gemeente Hof van Twente het verslag krijgt gemaild.
2. [redacted] geeft een presentatie over stand van zaken m.b.t. vestiging Hornbach in Enschede (bijgevoegd).
3. [redacted] van BRO geeft een presentatie over de belangrijkste resultaten van het onderzoek "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach" (bijgevoegd).
4. Gelegenheid tot nadere toelichting en vragen:
 - Allen: Gemeenten moeten voldoende uitleg kunnen geven aan hun bestuurders. Het huidige rapport van BRO geeft onvoldoende onderbouwing van de resultaten en conclusies. Daardoor niet uit te leggen aan bestuur.
 - Losser: betere onderbouwing van de huidige en de toekomstige afvloeiing naar de verschillende gemeenten. Wat is invloed komst Hornbach?
 - Haaksbergen: Een vorig rapport van BRO uit 2013 geeft andere conclusies dan het huidige rapport van BRO. (2013 geeft een hoger overaanbod weer dan het huidige rapport).
 - Hengelo: Gevolgen voor Hengelo voor vestiging van Hornbach in Enschede moet ook inzichtelijk worden gemaakt.
 - Hengelo: betekent vestiging van Hornbach in Enschede dat Enschede ergens ander m2 detailhandel inlevert?

Acties:

- BRO maakt een opzet voor nieuwe, aanvullende onderzoeksvragen om vragen gemeenten te beantwoorden. Deze zijn toegespitst op leefbaarheid/detailhandelstructuur gemeenten Hengelo, Haaksbergen en Losser. (BRO)

- Deze worden ter beoordeling aan de verschillende gemeenten gemaaild. ()
- Verschil met resultaten onderzoek 2013 en huidig onderzoek wordt inzichtelijk gemaakt en verklaard. (BRO)
- Laatste cijfers over regionale koopstromen worden opgevraagd. ()
- Aandachtspunt is vraag over inlevering m2 detailhandel gemeente Enschede bij komst Hornbach. ()

Verslag gesprek Provincie Overijssel: en :

- Belangrijk om een zorgvuldige regionale afstemming te hebben, met name vanwege de rol die de provincie zich aanmeet in de provinciale retaildeal.
- Opmerkingen rapport: eens met opmerkingen gemeenten. Onderbouwing van conclusies is mager.
- Vraag: Zijn de uitgangspunten van het actuele onderzoek correct, actueel en herleidbaar en zijn de aannames voldoende gemotiveerd?

Actie: de laatste vraag wordt meegenomen in nader onderzoek BRO.

6.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 16:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Onderzoeksvragen BRO Hornbach

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 16:32
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Onderzoeksvragen BRO Hornbach

Dag [REDACTED]

Heel graag, dat is inderdaad wel de essentie van ons bezwaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Afdeling Ontwikkeling



Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7, 7471 DK GOOR
Postbus 54, 7470 AB GOOR
☎ 06 [REDACTED]
🌐 www.hofvantwente.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 januari 2017 15:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Onderzoeksvragen BRO Hornbach

Hoi [REDACTED]

Vorige week hadden we zoals je weet een bijeenkomst met BRO en de gemeenten Haaksbergen, Losser en Hengelo over de vestiging van Hornbach in Enschede. Genoemde gemeenten hadden een aantal nadere vragen over de gevolgen voor detailhandelstructuur en leefbaarheid. Zie onderliggende mail. Wil je dat we Hof van Twente ook meenemen?

Gr,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 12 januari 2017 16:54
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Onderzoeksvragen BRO Hornbach

Beste mensen,

6.

Gisteren hebben we afgesproken dat ik jullie de onderzoeksvragen zou sturen waar BRO nadere uitsluitsel over geeft.

Ik heb van [REDACTED] van BRO de volgende vragen gekregen:

We hebben afgesproken vier afzonderlijke notities op te stellen. Deze kunnen desgewenst bijgevoegd worden als bijlage bij het hoofdrapport. In de notities worden afzonderlijk de volgende vragen beantwoord:

1. *Welk effect heeft de beoogde realisatie van Hornbach Enschede op de detailhandelsstructuur en leefbaarheid van de gemeente Losser?*
2. *Welk effect heeft de beoogde realisatie van Hornbach Enschede op de detailhandelsstructuur en leefbaarheid van de gemeente Haaksbergen?*
3. *Welk effect heeft de beoogde realisatie van Hornbach Enschede op de detailhandelsstructuur en leefbaarheid van de gemeente Hengelo?*
4. *Hoe verhouden de resultaten van de actuele analyse zich tot de resultaten van het Economisch onderzoek Hornbach, gemeente Enschede (BRO, 27 november 2013)?*

Graag jullie reactie!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling

I Gemeente Enschede I Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid I
I Stadskantoor, Hengelosestraat 51, Enschede I Postbus 20, 7500 AA Enschede I
[REDACTED]

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

7.



Notitie : **Analyse effecten ontwikkeling
Hornbach Enschede op gemeente
Haaksbergen**

Datum : 7 februari 2017
Opdrachtgever : gemeente Enschede
Ter attentie van : [REDACTED]
Projectnummer : 203X01348

Opgesteld door : [REDACTED]

1. Inleiding

Voor de onderbouwing van de beoogde vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt (met drive-in) van Hornbach op de locatie Zuiderval in Enschede is het de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" (hierna: effectenanalyse) uitgevoerd. Hierin wordt inzicht gegeven in de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de te verwachten effecten op de detailhandelsstructuur, waarbij geconcludeerd wordt dat de eventuele effecten zich vooral voordoen op de detailhandelsstructuur in Enschede zelf. Er is ook een analyse uitgevoerd op het niveau van geheel Twente, waarbij de drie initiatieven voor grootschalige bouw-/tuinmarkten binnen Twente zijn meegenomen. Ook in die analyse wordt geconcludeerd dat er weliswaar effecten mogelijk zijn, maar dat deze zich zullen voordoen binnen de plaatsen (Enschede, Hengelo, Almelo) waar de grootschalige bouw-/tuinmarkten zijn beoogd. Op de detailhandelsstructuur in de buurgemeenten worden geen substantiële effecten verwacht, daarom is in de effectenanalyse geen uitwerking gegeven op gemeenteniveau. In het kader van de regionale afstemming is deze uitwerking wenselijk, daarom wordt in deze notitie een analyse gemaakt van de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede op de detailhandel in de gemeente Haaksbergen.

2. Doe-het-zelf

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het bouwmarktdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 10.000 m² wvo. De gemiddelde omzet per m² wvo van bouwmarkten is € 1.460,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 14,6 mln. per jaar. Overigens zal Hornbach in de concurrerende markt mogelijk genoeg moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo, maar voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach deze omzet per m² wvo zal halen. Deze omzet is zowel afkomstig uit Enschede en als uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de doe-het-zelfaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend, zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk

uit de rest van Twente, waaronder de gemeente Haaksbergen. Rekening houdend met het inwonertal en de omvang en samenstelling van het doe-het-zelfaanbod in deze gemeente wordt verwacht dat circa 5% van de toekomstige omzet van Hornbach afkomstig is uit de gemeente Haaksbergen. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Haaksbergen : 5%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Losser, Hengelo, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 5% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 730.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente Haaksbergen afvloeien. Een deel hiervan gaat nu al naar de doe-het-zelfwinkels in Enschede en een deel gaat naar andere doe-het-zelfwinkels in de regio. Het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) geeft geen specifieke koopstromen van de gemeente Haaksbergen, maar het onderzoek geeft wel inzicht in de gemiddelde koopstromen voor kernen binnen dezelfde inwonerscategorie als Haaksbergen. Vanuit de kennis en ervaring van BRO, kan hiervan de koopkrachtafvoer voor de gemeente Haaksbergen worden afgeleid, rekening houdend met de omvang en samenstelling van het winkelaanbod in deze gemeente. Er wordt van uitgegaan dat circa 15% van de doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 750.000 per jaar (zie tabel 1).

Tabel 1: Bepaling afvloeiing in Euro doe-het-zelfbranche (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	24.332	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 206	Detailhandel.info; inkomenscorrectie niet nodig wegens beperkte (<5%) afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente
Totale bestedingspotentieel	€ 5.010.000	
Afvoer van bestedingen (%)	15%	Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande
Afvoer van bestedingen (€)	€ 750.000	

De toevoer naar Enschede kan wel worden herleidt uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015). Daaruit volgt dat in de huidige situatie al € 310.000,- aan doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente Haaksbergen naar Enschede vloeit. Dit is 6 procentpunt van de totale afvoer van 15%. De overige 9 procentpunt vloeit af naar elders in de regio, zijnde € 440.000 per jaar. Er wordt vanuit gegaan dat de beoogde Hornbach in Enschede op de volgende wijze in staat zal zijn een deel van deze huidige afvoer om te buigen.

- Van de huidige afvoer vanuit de gemeente Haaksbergen naar Enschede zal circa 50% naar verwachting naar de beoogde Hornbach gaan, zijnde circa € 160.000 (€ 310.000 X 50%).
- Van de huidige afvoer vanuit de gemeente Haaksbergen naar elders in de regio zal circa 25% naar verwachting naar de beoogde Hornbach gaan, zijnde circa € 110.000 (€ 440.000 X 25%).

Effect op de winkelomzet in de gemeente Haaksbergen

De omzet van circa € 730.000 van Hornbach die afkomstig is van bestedingen van inwoners van de gemeente Haaksbergen bestaat voor € 270.000 uit ombuiging van bestaande afvoer. Het overig deel – zijnde € 460.000 per jaar – zal niet meer terecht komen bij de doe-het-zelfwinkels in Haaksbergen zelf.

Effectanalyse

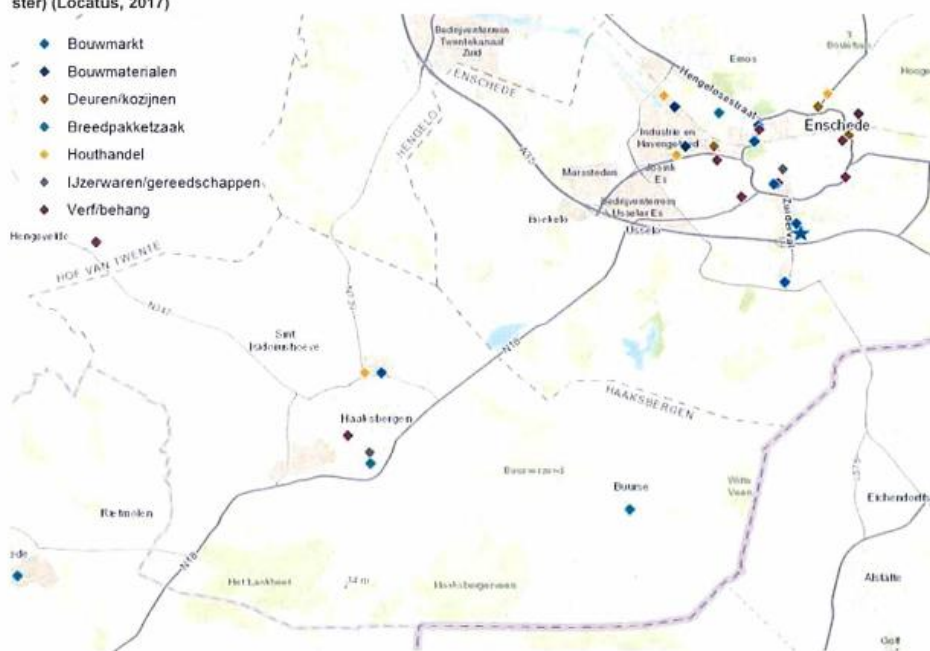
In het voorgaande is bepaald dat de beoogde Hornbach een omzeteffect op de doe-het-zelfwinkels in de gemeente Haaksbergen kan hebben van € 460.000. Uitgaande van de gemiddelde omzet per m² wvo¹ vertegenwoordigt dit een oppervlak van 300 - 330 m² wvo in de doe-het-zelfbranche.

Het doe-het-zelfaanbod (tabel 2) in de gemeente Haaksbergen bestaat uit een bouwmarkt, twee breedpakketzaken en drie speciaalzaken (hout, ijzerwaren, verf/behang). Vijf van de zes doe-het-zelfzaken bevinden zich in de kern Haaksbergen (figuur 1) en een bevindt zich in de kern Buurse (een breedpakketzaak).

Tabel 2: Doe-het-zelfaanbod gemeente Haaksbergen naar aantal en oppervlak (Locatus, 2016)

branche	aantal	oppervlak (m ² wvo)
bouwmarkt	1	2.384
breedpakketzaak	2	519
houthandel	1	350
ijzerwaren/gereedschappen	1	695
verf/behang	1	600
totaal	6	4.548

Figuur 1: Spreiding doe-het-zelfaanbod gemeente Haaksbergen en omgeving (ontwikkellocatie Hornbach Enschede: ster) (Locatus, 2017)



¹ In de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" is een bandbreedte gehanteerd voor de omzet per m² wvo die ligt tussen: € 1.536 en € 1.380.

In de effectenanalyse is onderbouwd dat bouwmarkten (zoals Hornbach) vooral concurreren met andere bouwmarkten, omdat de speciaalzaken namelijk kunnen concurreren op hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.

De bouwmarkt in Haaksbergen heeft een omvang van bijna 2.400 m² vwo. Dit is fors groter dan het markteffect van 300 - 330 m² vwo, waardoor niet verwacht wordt dat het economisch-duurzaam functioneren van deze winkel in gevaar komt als gevolg van de Hornbach-ontwikkeling.

Er bestaat een kans dat het markteffect een van de twee breedpakketzaken in de gemeente treft, omdat de omvang van de afzonderlijke zaken rond de omvang van het markteffect ligt en breedpakketzaken min of meer op te vatten zijn als kleine bouwmarkten. Daarbij zou de kans het grootst zijn dat de breedpakketzaak in Haaksbergen wordt getroffen, omdat deze zich nu al in een concurrerende omgeving bevindt met aan de ene kant een veel grotere bouwmarkt en aan de andere kant drie doe-het-zelfzaken met een eigen specialisme. Overigens neemt het aanbod aan breedpakketzaken in Nederland als decennia af als gevolg van trends in consumentengedrag (zie ook de effectenanalyse). Een eventuele sluiting van een breedpakketzaak in de gemeente zal daarom vooral het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling slechts een zijdelingse rol in speelt.

Verder wordt opgemerkt dat het geconstateerde markteffect zich naar verwachting zal spreiden over alle doe-het-zelfzaken in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt zal blijven. Als gevolg hiervan wordt van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede geen effect verwacht op de omvang en samenstelling van de detailhandelsstructuur in de gemeente Haaksbergen.

Tot slot wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² vwo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote concurrentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² vwo. Dit betekent dat de hierboven geschetste omzeteffecten ook lager zullen uitvallen.

3. Tuincentra

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het tuincentrumdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 2.500 m² vwo. De gemiddelde omzet per m² vwo van tuincentra is € 675,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 1,7 mln. per jaar. Voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach Enschede deze omzet per m² vwo zal halen. Deze omzet is deels afkomstig uit Enschede en deels uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Net als bij de omzet van het bouwmarktdeel, zal ook de omzet van het tuincentrumdeel voortkomen uit ombuiging van een deel van de bestaande koopstromen van de regio naar Enschede. Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de tuinaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend, zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk uit de rest van Twente,

waaronder de gemeente Haaksbergen. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan naar verwachting als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Haaksbergen : 5%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Losser, Hengelo, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 5% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 85.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds tuinbestedingen van inwoners van de gemeente Haaksbergen afvloeien. Een deel hiervan gaat nu al naar de tuincentra in Enschede en een deel gaat naar andere tuincentra in de regio. Het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) geeft geen specifieke koopstromen van de gemeente Haaksbergen noch van tuincentra, maar het onderzoek geeft wel inzicht in de koopstromen voor de totale sector 'bloemen, planten, tuinartikelen' en de gemiddelde koopstromen voor kernen binnen dezelfde inwonerscategorie als Haaksbergen. Vanuit de kennis en ervaring van BRO, kan hiervan de koopkrachtafvloeiing voor de gemeente Haaksbergen worden afgeleid, rekening houdend met de omvang en samenstelling van het winkelaanbod in deze gemeente. Er wordt van uitgegaan dat circa 40% van de bestedingen in tuincentra van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 670.000 per jaar (zie tabel 3).

Tabel 3: Bepaling afvloeiing in Euro branche tuincentra (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	24.332	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 69	<i>Detailhandel.info; inkomenscorrectie niet nodig wegens beperkte (<5%) afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente</i>
Totale bestedingspotentieel	€ 1.680.000	
Afvloeiing van bestedingen (%)	40%	<i>Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande</i>
Afvloeiing van bestedingen (€)	€ 670.000	

De toevloeiing naar Enschede voor de totale sector 'bloemen, planten, tuinartikelen' kan worden herleidt uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015). Er wordt aangenomen dat de regionale koopstromen vooral terecht komen bij de (grootschalige) tuincentra, omdat deze een grote aantrekkingskracht hebben op consumenten. In de gemeente Enschede liggen twee van dergelijke tuincentra: Groenrijk (3.024 m² wvo) en Intratuin (10.140 m² wvo). Uit het Koopstromenonderzoek volgt dat in de huidige situatie al € 170.000 aan bestedingen van inwoners van de gemeente Haaksbergen naar de tuincentra Enschede vloeit. Dit is 10 procentpunt van de totale afvloeiing van 40%.

Gezien de grote mate van afvloeiing (€ 670.000) in de huidige situatie wordt verwacht dat het grootste deel (75%) van de tuincentrumomzet van Hornbach (à € 85.000) voortkomt uit ombuiging van de bestaande afvloeiing vanuit Haaksbergen. Omdat het ombuiging van bestaande afvloeiing betreft, heeft dit geen invloed op de omzet van de tuincentra in de gemeente Haaksbergen zelf.

Effect op de winkelomzet in de gemeente Haaksbergen

In het bovenstaande is bepaald dat naar verwachting circa 5% van de omzet van € 1,7 mln. afkomstig zal zijn uit de gemeente Haaksbergen. Dit vertegenwoordigt circa € 85.000 aan bestedingen bij tuincentra per jaar. Daarbij wordt verwacht dat circa 75% van € 85.000 wordt gehaald door ombuiging van

bestaande koopstromen van de gemeente Haaksbergen naar Enschede. Het overig deel – zijnde circa € 20.000 per jaar – zal niet meer terecht komen bij de tuincentra in Haaksbergen zelf.

Effectanalyse

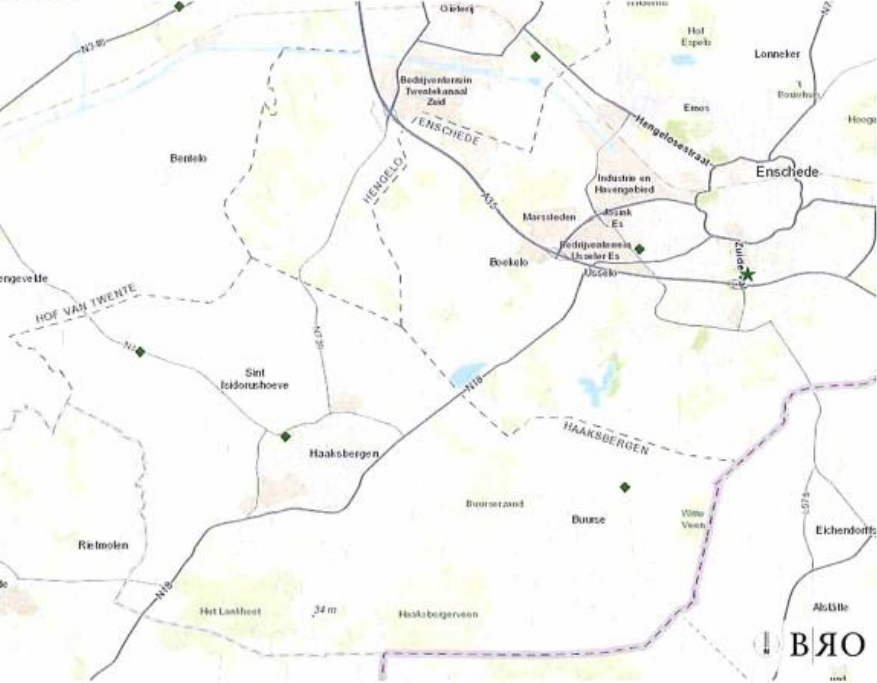
In het voorgaande is bepaald dat de beoogde Hornbach een omzeteffect op de tuincentra in de gemeente Haaksbergen kan hebben van € 20.000. Uitgaande van de gemiddelde omzet van € 675,- per m² wvo vertegenwoordigt dit een oppervlak van 30 m² wvo in de tuincentrumbranche. In deze paragraaf wordt bekeken wat hiervan de effecten kunnen zijn op de detailhandelsstructuur in de gemeente Haaksbergen.

Het aanbod aan tuincentra (tabel 4) in de gemeente Haaksbergen bestaat uit twee relatief kleine tuincentra (van 900 m² wvo en van 437 m² wvo) en een tuincentrum van reguliere omvang van een landelijke formule (Groenrijk; 3.948 m² wvo). Het reguliere tuincentrum bevindt zich aan de rand van de kern Haaksbergen en de twee kleinere zaken bevinden zich in het buitengebied (figuur 2).

Tabel 4: Aanbod tuincentra gemeente Haaksbergen naar aantal en oppervlak (Locatus, 2016)

soort tuincentrum	aantal	oppervlak	
		(m² wvo)	
kleinschalig tuincentrum	2	1.337	
regulier tuincentrum	1	3.948	
totaal	3	5.285	

Figuur 2: Spreiding tuincentra gemeente Haaksbergen en omgeving (ontwikkellocatie Hornbach Enschede: ster) (Locatus, 2017)



Alle tuincentra in de gemeente Haaksbergen zijn fors groter dan het markteffect van 30 m² wvo, waardoor niet verwacht wordt dat het economisch-duurzaam functioneren van deze winkels in gevaar komt als gevolg van de Hornbach-ontwikkeling. Daarbij wordt verwacht dat het geconstateerde markteffect zich zal spreiden over alle tuincentra in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt zal blijven. Als gevolg hiervan wordt van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede geen effect verwacht op de omvang en samenstelling van de detailhandelsstructuur in de gemeente Haaksbergen.

Tot slot wordt gewezen op de omstandigheid dat de kleinschalige tuincentra nu al kunnen concurreren met de reguliere en de (soms zeer) grootschalige tuincentra in de regio Twente. De komst van een extra, regulier tuincentrum in de vorm van Hornbach in Enschede verandert niet veel aan deze markt-omstandigheden. Verwacht wordt dat de specialisatie en/of de lokale binding ervoor zorgt dat deze tuincentra ook in de toekomst voldoende omzet kunnen blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

4. Conclusie

In de effectenanalyse is geconstateerd dat de ontwikkeling van Hornbach vooral effect heeft op het winkelaanbod in Enschede zelf. Door ombuiging van bestaande koopstromen in/naar Enschede zal een groot deel van de omzet van de toekomstige Hornbach gehaald worden. Uit de nadere analyse in deze notitie blijkt dat de beoogde Hornbach-ontwikkeling een omzeteffect per jaar van € 460.000,- in de doe-het-zelfbranche en van € 20.000,- in de tuincentrumbranche in de gemeente Haaksbergen kan hebben. Dit effect is om te rekenen naar een effect van 300 - 330 m² wvo in de doe-het-zelfbranche en 30 m² wvo in tuincentra.

Gezien de geringe omvang van het effect op de tuincentrumbranche, is er geen effect op de tuincentra in de gemeente te verwachten.

Ook op het winkelaanbod in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Haaksbergen wordt in beginsel geen onaanvaardbaar effect verwacht. Naast de nabijheid van het eigen draagvlak, zijnde de inwoners van gemeente, is hierbij het volgende van belang:

- Naar verwachting zal het geconstateerde omzeteffect zich uitspreiden over alle doe-het-zelfaanbieders in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt blijft.
- De bouwmarkt in Haaksbergen is veel groter dan het te verwachten effect in m² wvo, waardoor deze voldoende omzet kan blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.
- De doe-het-zelfspecialzaken kunnen blijven concurreren met hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.
- Mogelijk kan er effect zijn op een van de twee breedpakketzaken in de gemeente, maar de sluiting van een van deze zaken is vooral het gevolg het van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling slechts een zijdelingse rol in speelt.
- Verder wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² wvo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote concurrentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo. Dit betekent dat de hierboven geschetste omzeteffecten op de gemeente Haaksbergen ook lager zullen uitvallen, danwel geheel zullen uitblijven.

In deze notitie is de focus gelegd op het te verwachten effect van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede op het winkelaanbod in de gemeente Haaksbergen. Voor de conclusies is het van belang dat ook in Hengelo een grootschalige bouw-/tuinmarkt wordt gevestigd. Omdat de beoogde

Hornbach dicht bij de gemeente Haaksbergen komt te liggen (dan de ontwikkeling in Hengelo) zullen inwoners van deze gemeente vooral de grootschalige bouw-/tuinmarkt in Enschede gaan bezoeken. Maar als de Hornbach in Enschede onverwacht niet door kan gaan, zullen bovengenoemde markteffecten evengoed plaatsvinden vanwege de ontwikkeling van de grootschalige bouw-/tuinmarkt in Hengelo.

8.



**Notitie : Analyse effecten ontwikkeling
Hornbach Enschede op gemeente
Hengelo**

Datum : 7 februari 2017
Opdrachtgever : gemeente Enschede
Ter attentie van : [REDACTED]
Projectnummer : 203X01348

Opgesteld door : [REDACTED]

1. Inleiding

Voor de onderbouwing van de beoogde vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt (met drive-in) van Hornbach op de locatie Zuiderval in Enschede is het de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" (hierna: effectenanalyse) uitgevoerd. Hierin wordt inzicht gegeven in de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de te verwachten effecten op de detailhandelsstructuur, waarbij geconcludeerd wordt dat de eventuele effecten zich vooral voordoen op de detailhandelsstructuur in Enschede zelf. Er is ook een analyse uitgevoerd op het niveau van geheel Twente, waarbij de drie initiatieven voor grootschalige bouw-/tuinmarkten binnen Twente zijn meegenomen. Ook in die analyse wordt geconcludeerd dat er weliswaar effecten mogelijk zijn, maar dat deze zich zullen voordoen binnen de plaatsen (Enschede, Hengelo, Almelo) waar de grootschalige bouw-/tuinmarkten zijn beoogd. Op de detailhandelsstructuur in de buurgemeenten worden geen substantiële effecten verwacht, daarom is in de effectenanalyse geen uitwerking gegeven op gemeenteniveau. In het kader van de regionale afstemming is deze uitwerking wenselijk, daarom wordt in deze notitie een analyse gemaakt van de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede op de detailhandel in de gemeente Hengelo. Voor deze analyse is van belang dat Hengelo de beschikking krijgt over een 'eigen' grootschalige bouw-/tuinmarkt. Door de aantrekkingskracht van beide grootschalige zaken (in Hengelo en in Enschede) zal er weliswaar uitwisseling van bestedingen zijn tussen de beide plaatsen, maar tegelijk zal het effect beperkt zijn omdat consumenten bij gelijkwaardig aanbod doorgaans kiezen voor de dichtstbijzijnde winkel.

2. Doe-het-zelf

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het bouwmarktdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 10.000 m² wvo. De gemiddelde omzet per m² wvo van bouwmarkten is € 1.460,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 14,6 mln. per jaar. Overigens zal Hornbach in de concurrerende markt mogelijk genoeg moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo, maar voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach Enschede deze omzet per m² wvo zal halen. Deze omzet is deels afkomstig uit Enschede en deels uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de doe-het-zelfaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk uit de rest van Twente, waaronder de gemeente Hengelo. Rekening houdend met het inwonertal en de omvang en samenstelling van het doe-het-zelfaanbod in deze gemeente wordt verwacht dat circa 5% van de toekomstige omzet van Hornbach afkomstig is uit de gemeente Hengelo. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Hengelo : 5%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Haaksbergen, Losser, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 5% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 730.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente Hengelo afvloeien. Een deel hiervan gaat nu al naar de doe-het-zelfwinkels in Enschede en een deel gaat naar andere doe-het-zelfwinkels in de regio. Uit de resultaten van het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) volgt dat circa 7% van de doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 1,17 mln. per jaar (zie tabel 1).

Tabel 1: Bepaling afvloeiing in Euro doe-het-zelfbranche (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	81.075	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 206	Detailhandel.info; inkomenscorrectie niet nodig wegens beperkte (<5%) afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente
Totale bestedingspotentieel	€ 16.700.000	
Afvloeiing van bestedingen (%)	7%	Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande
Afvloeiing van bestedingen (€)	€ 1.170.000	

In de huidige situatie bedraagt de afvloeiing van doe-het-zelfbestedingen naar Enschede € 150.000,- (Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015)). Dit is 1 procentpunt van de totale afvloeiing van 7%. De overige 6 procentpunt vloeit af naar elders in de regio, zijnde € 1,02 mln. per jaar. Er wordt vanuit gegaan dat de beoogde Hornbach in Enschede op de volgende wijze in staat zal zijn een deel van deze huidige afvloeiing om te buigen.

- Van de huidige afvloeiing vanuit de gemeente Hengelo naar Enschede zal circa 50% naar verwachting naar de beoogde Hornbach gaan, zijnde circa € 80.000 (€ 150.000 X 50%).
- Van de huidige afvloeiing vanuit de gemeente Hengelo naar elders in de regio zal circa 25% naar verwachting naar de beoogde Hornbach gaan, zijnde circa € 260.000 (€ 1.020.000 X 25%).

Effect op de winkelomzet in de gemeente Hengelo

De omzet van circa € 730.000 van Hornbach die afkomstig is van bestedingen van inwoners van de gemeente Hengelo bestaat voor € 340.000 uit ombuiging van bestaande afvloeiing. Het overig deel – zijnde € 390.000 per jaar – zal niet meer terecht komen bij de doe-het-zelfwinkels in Hengelo zelf.

Effectanalyse

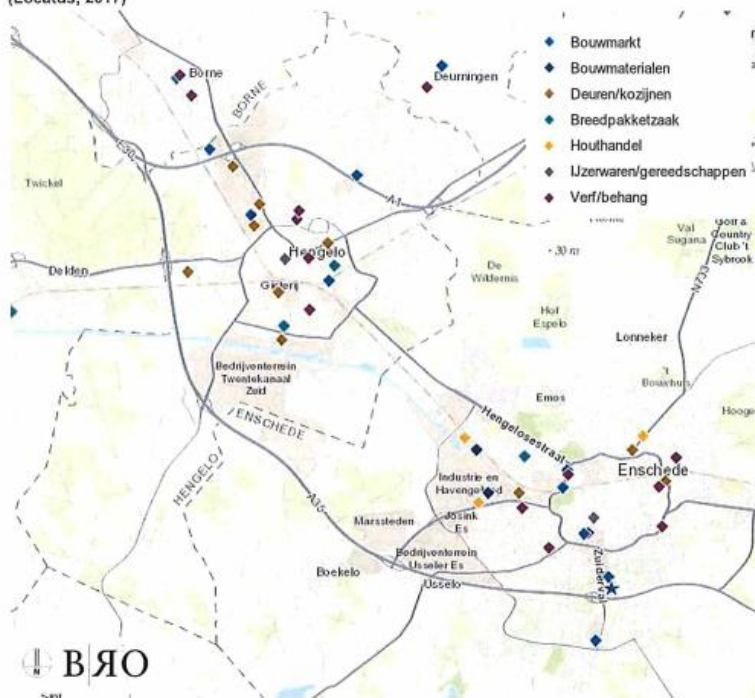
In het voorgaande is bepaald dat de beoogde Hornbach een omzeteffect op de doe-het-zelfwinkels in de gemeente Hengelo kan hebben van € 390.000. Uitgaande van de gemiddelde omzet per m² wvo¹ vertegenwoordigt dit een oppervlak van 250 - 280 m² wvo in de doe-het-zelfbranche.

Het doe-het-zelfaanbod bevindt zich verspreid over Hengelo (figuur 1) en het bestaat uit vier bouwmarkten, twee breedpakketzaken en elf speciaalzaken, waaronder zes zaken in deuren/kozijnen en vier zaken in verf/behang. In toekomst zal daar nog een grootschalige bouw-/tuinmarkt bijkomen, welke wordt gerealiseerd op Plein Westermaat tussen de kernen Hengelo en Borne, nabij de A1.

Tabel 2: Doe-het-zelfaanbod gemeente Hengelo naar aantal en oppervlak (Locatus, 2016)

branche	aantal	oppervlak (m ² wvo)
bouwmarkt	4	13.999
breedpakketzaak	2	1.563
deuren/kozijnen	6	781
ijzerwaren/gereedschappen	1	50
verf/behang	4	477
totaal	17	16.870

Figuur 1: Spreiding doe-het-zelfaanbod gemeente Hengelo en omgeving (ontwikkellocatie Hornbach Enschede: ster) (Locatus, 2017)



¹ In de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" is een bandbreedte gehanteerd voor de omzet per m² wvo die ligt tussen: € 1.536 en € 1.380.

In de effectenanalyse is onderbouwd dat bouwmarkten (zoals Hornbach) vooral concurreren met andere bouwmarkten, omdat de speciaalzaken namelijk kunnen concurreren op hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.

De bouwmarkten in Hengelo zijn allen fors groter dan het markteffect van 250 - 280 m² wvo, waardoor niet verwacht wordt dat het economisch-duurzaam functioneren van deze winkels in gevaar komt als gevolg van de Hornbach-ontwikkeling.

Er bestaat een kleine kans dat het markteffect een van de twee breedpakketzaken in de gemeente treft, omdat breedpakketzaken min of meer op te vatten zijn als kleine bouwmarkten. Maar beide breedpakketzaken (beide Hubo) zijn groter dan het geconstateerde markteffect en daarbij kunnen deze winkels al concurreren met de vier reguliere bouwmarkten in Hengelo. Overigens neemt het aanbod aan breedpakketzaken in Nederland als decennia af als gevolg van trends in consumentengedrag (zie ook de effectenanalyse). Een eventuele sluiting van een breedpakketzaak in de gemeente zal daarom vooral het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling slechts een zijdelingse rol in speelt.

Verder wordt opgemerkt dat het geconstateerde markteffect zich naar verwachting zal spreiden over alle doe-het-zelfzaken in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt zal blijven. Als gevolg hiervan wordt van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede geen effect verwacht op de omvang en samenstelling van de detailhandelsstructuur in de gemeente Hengelo.

Tot slot wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² wvo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote concurrentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo. Dit betekent dat de hierboven geschetste omzeteffecten ook lager zullen uitvallen.

3. Tuincentra

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het tuincentrumdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 2.500 m² wvo. De gemiddelde omzet per m² wvo van tuincentra is € 675,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 1,7 mln. per jaar. Voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach Enschede deze omzet per m² wvo zal halen. Deze omzet is deels afkomstig uit Enschede en deels uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Net als bij de omzet van het bouwmarktdeel, zal ook de omzet van het tuincentrumdeel voortkomen uit ombuiging van een deel van de bestaande koopstromen van de regio naar Enschede. Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de tuinaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk uit de rest van Twente,

waaronder de gemeente Hengelo. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan naar verwachting als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Hengelo : 5%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Haaksbergen, Losser, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 5% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 85.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds tuinbestedingen van inwoners van de gemeente Hengelo afvloeien. Een deel hiervan gaat nu al naar de tuincentra in Enschede en een deel gaat naar andere tuincentra in de regio. Het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) geeft geen specifieke koopstromen van tuincentra, maar het onderzoek geeft wel inzicht in de koopstromen voor de totale sector 'bloemen, planten, tuinartikelen'. Vanuit de kennis en ervaring van BRO, kan hiervan de koopkrachtafvoer voor de gemeente Hengelo worden afgeleid, rekening houdend met de omvang en samenstelling van het winkelaanbod in deze gemeente. De gemeente Hengelo beschikt momenteel slechts over een kleinschalig tuincentrum, waardoor verwacht wordt dat circa 80% van de bestedingen in tuincentra van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 4,47 mln. per jaar (zie tabel 3).

Tabel 3: Bepaling afvloeiing in Euro branche tuincentra (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	81.075	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 69	<i>Detailhandel.info; inkomenscorrectie niet nodig wegens beperkte (<5%) afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente</i>
Totale bestedingspotentieel	€ 5.590.000	
Afvoer van bestedingen (%)	80%	<i>Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande</i>
Afvoer van bestedingen (€)	€ 4.470.000	

De toevoer naar Enschede voor de totale sector 'bloemen, planten, tuinartikelen' kan worden herleidt uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015). Er wordt aangenomen dat de regionale koopstromen vooral terecht komen bij de (grootschalige) tuincentra, omdat deze een grote aantrekkingskracht hebben op consumenten. In de gemeente Enschede liggen twee van dergelijke tuincentra: Groenrijk (3.024 m² wvo) en Intratuin (10.140 m² wvo). Uit het Koopstromenonderzoek volgt dat in de huidige situatie al circa € 170.000 aan bestedingen van inwoners van de gemeente Hengelo naar de tuincentra Enschede vloeit. Dit is 3 procentpunt van de totale afvoer van 80%.

Gezien de grote mate van afvoer (€ 4,47 mln.) in de huidige situatie wordt verwacht dat het grootste deel (75%) van de tuincentrumomzet van Hornbach (à € 85.000) voortkomt uit ombuiging van de bestaande afvoer vanuit Hengelo. Omdat het ombuiging van bestaande afvoer betreft, heeft dit geen invloed op de omzet van de tuincentra in de gemeente Hengelo zelf.

Effect op de winkelomzet in de gemeente Hengelo

In het bovenstaande is bepaald dat naar verwachting circa 5% van de omzet van € 1,7 mln. afkomstig zal zijn uit de gemeente Hengelo. Dit vertegenwoordigt circa € 85.000 aan bestedingen bij tuincentra per jaar. Daarbij wordt verwacht dat circa 75% van € 85.000 wordt gehaald door ombuiging van be-

staande koopstromen van de gemeente Hengelo naar Enschede. Het overig deel – zijnde circa € 20.000 per jaar – zal niet meer terecht komen bij de tuincentra in Hengelo zelf.

Effectanalyse

In het voorgaande is bepaald dat de beoogde Hornbach een omzeteffect op de tuincentra in de gemeente Hengelo kan hebben van € 20.000. Uitgaande van de gemiddelde omzet van € 675,- per m² wvo vertegenwoordigt dit een oppervlak van 30 m² wvo in de tuincentrumbranche.

Het aanbod aan tuincentra in de gemeente Hengelo bestaat uit een relatief klein tuincentrum (200 m² wvo). Dit tuincentrum bevindt zich aan de rand van Hengelo. Het bedrijf is gespecialiseerd in bomen, heesters en vaste tuinplanten. Door dit specialisme moet het bedrijf goed in staat zijn te concurreren met het tuincentrum van Hornbach met een algemeen groenassortiment en een groot aandeel in niet-levende tuinartikelen. Daarbij wordt gewezen op de omstandigheid dat de kleinschalige tuincentra nu al kunnen concurreren met de reguliere en de (soms zeer) grootschalige tuincentra in de regio Twente. De komst van een extra, regulier tuincentrum in de vorm van Hornbach in Enschede verandert niet veel aan deze marktomstandigheden. Verwacht wordt dat de specialisatie en/of de lokale binding ervoor zorgt dat deze tuincentra ook in de toekomst voldoende omzet kunnen blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

4. Conclusie

In de effectenanalyse is geconstateerd dat de ontwikkeling van Hornbach vooral effect heeft op het winkelaanbod in Enschede zelf. Door ombuiging van bestaande koopstromen in/naar Enschede zal een groot deel van de omzet van de toekomstige Hornbach gehaald worden. Uit de nadere analyse in deze notitie blijkt dat de beoogde Hornbach-ontwikkeling een omzeteffect per jaar van € 390.000,- in de doe-het-zelfbranche en van € 20.000,- in de tuincentrumbranche in de gemeente Hengelo kan hebben. Dit effect is om te rekenen naar een effect van 250 - 280 m² wvo in de doe-het-zelfbranche en 30 m² wvo in tuincentra.

Gezien de geringe omvang van het effect op de tuincentrumbranche, is er geen effect op de tuincentra in de gemeente te verwachten. Het kleinschalige tuincentrum in de gemeente kan vanwege de specialisatie voldoende omzet blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

Ook op het winkelaanbod in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Hengelo wordt geen effect verwacht. Naast de nabijheid van het eigen draagvlak, zijnde de inwoners van gemeente, is hierbij het volgende van belang:

- Naar verwachting zal het geconstateerde omzeteffect zich uitspreiden over alle doe-het-zelfaanbieders in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt blijft.
- De bouwmarkten zijn veel groter dan het te verwachten effect in m² wvo, waardoor deze voldoende omzet kan blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.
- De doe-het-zelfspeciaalzaken kunnen blijven concurreren met hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.
- In een uiterste geval kan er effect zijn op een van de twee breedpakketzaken in de gemeente, maar de sluiting van een van deze zaken is vooral het gevolg het van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling slechts een zijdelingse rol in speelt.
- Tot slot wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² wvo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote con-

currentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo. Dit betekent dat de hierboven geschetste omzeteffecten ook lager zullen uitvallen, dan wel zullen uitblijven.

9.



Notitie : **Analyse effecten ontwikkeling
Hornbach Enschede op gemeente
Hof van Twente**

Datum : 7 februari 2017
Opdrachtgever : gemeente Enschede
Ter attentie van : [REDACTED]
Projectnummer : 203X01348

Opgesteld door : [REDACTED]

1. Inleiding

Voor de onderbouwing van de beoogde vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt (met drive-in) van Hornbach op de locatie Zuiderval in Enschede is het de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" (hierna: effectenanalyse) uitgevoerd. Hierin wordt inzicht gegeven in de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de te verwachten effecten op de detailhandelsstructuur, waarbij geconcludeerd wordt dat de eventuele effecten zich vooral voordoen op de detailhandelsstructuur in Enschede zelf. Er is ook een analyse uitgevoerd op het niveau van geheel Twente, waarbij de drie initiatieven voor grootschalige bouw-/tuinmarkten binnen Twente zijn meegenomen. Ook in die analyse wordt geconcludeerd dat er weliswaar effecten mogelijk zijn, maar dat deze zich zullen voordoen binnen de plaatsen (Enschede, Hengelo, Almelo) waar de grootschalige bouw-/tuinmarkten zijn beoogd. Op de detailhandelsstructuur in de buurgemeenten worden geen substantiële effecten verwacht, daarom is in de effectenanalyse geen uitwerking gegeven op gemeenteniveau. In het kader van de regionale afstemming is deze uitwerking wenselijk, daarom wordt in deze notitie een analyse gemaakt van de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede op de detailhandel in de gemeente Hof van Twente.

2. Doe-het-zelf

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het bouwmarktdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 10.000 m² wvo. De gemiddelde omzet per m² wvo van bouwmarkten is € 1.460,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 14,6 mln. per jaar. Overigens zal Hornbach in de concurrerende markt mogelijk genoeg moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo, maar voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach Enschede deze omzet per m² wvo zal halen. Deze omzet is deels afkomstig uit Enschede en deels uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de doe-het-zelfaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend, zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de

omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk uit de rest van Twente, waaronder de gemeente Hof van Twente. Rekening houdend met het inwonertal, de omvang en samenstelling van het doe-het-zelfaanbod in deze gemeente en de afstand tot Enschede wordt verwacht dat hooguit 1% van de toekomstige omzet van Hornbach afkomstig is uit de gemeente Hof van Twente. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Hof van Twente : 1%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Haaksbergen, Losser, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 1% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 150.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente Hof van Twente afvloeien naar doe-het-zelfwinkels buiten de gemeente. Uit de resultaten van het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) wordt afgeleid dat circa 10% van de doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 720.000 per jaar (zie tabel 1). Overigens is in de huidige situatie de afvloeiing van doe-het-zelfbestedingen vanuit de gemeente Hof van Twente naar Enschede nihil (Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015)).

Tabel 1: Bepaling afvloeiing in Euro doe-het-zelfbranche (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	34.881	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 206	<i>Detailhandel.info; inkomenscorrectie niet nodig wegens beperkte (<5%) afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente</i>
Totale bestedingspotentieel	€ 7.200.000	
Afvloeiing van bestedingen (%)	10%	<i>Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande</i>
Afvloeiing van bestedingen (€)	€ 720.000	

Er wordt vanuit gegaan dat de beoogde Hornbach in Enschede in staat zal zijn een deel van deze huidige afvloeiing om te buigen, waardoor van de huidige afvloeiing vanuit de gemeente Hof van Twente naar de regio naar verwachting circa 10% naar de beoogde Hornbach zal gaan, zijnde circa € 70.000 (€ 720.000 X 10%).

Effect op de winkeldomzet in de gemeente Hof van Twente

De omzet van circa € 150.000 van Hornbach die afkomstig is van bestedingen van inwoners van de gemeente Hof van Twente bestaat voor € 70.000 uit ombuiging van bestaande afvloeiing. Het overig deel – zijnde € 80.000 per jaar – zal niet meer terecht komen bij de doe-het-zelfwinkels in Hof van Twente zelf.

Effectanalyse

In het voorgaande is bepaald dat de beoogde Hornbach een omzeteffect op de doe-het-zelfwinkels in de gemeente Hof van Twente kan hebben van € 80.000. Uitgaande van de gemiddelde omzet per m² wvo¹ vertegenwoordigt dit een oppervlak van 50 - 60 m² wvo in de doe-het-zelfbranche.

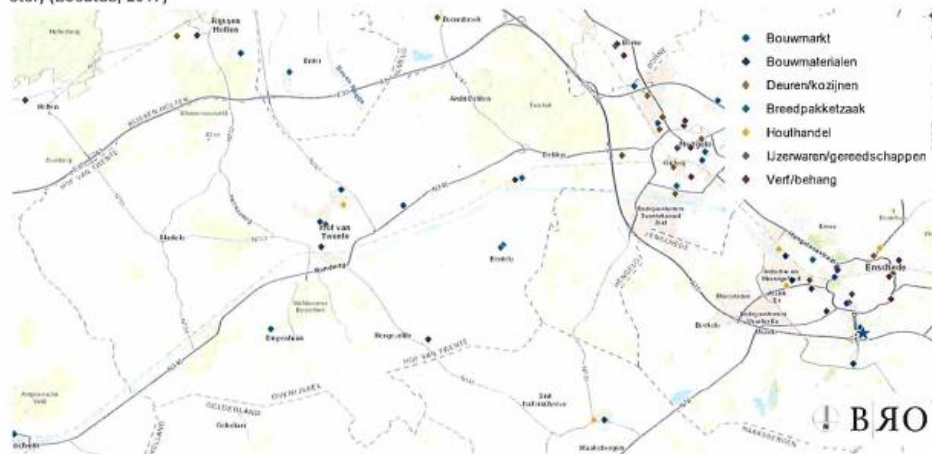
¹ In de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" is een bandbreedte gehanteerd voor de omzet per m² wvo die ligt tussen: € 1.536 en € 1.380.

Het doe-het-zelfaanbod (tabel 2) in de gemeente Hof van Twente bestaat uit twee bouwmarkten, vijf breedpakketzaken en vijf speciaalzaken (hout, ijzerwaren, 3X verf/behang). Het doe-het-zelfaanbod bevindt zich verspreid over de gemeente Hof van Twente (figuur 1), met enige concentratie van het aanbod in de 'hoofdplaats' van de gemeente, Goor. In en om Goor bevinden zich in ieder geval de drie bouwmarkten van de gemeente.

Tabel 2: Doe-het-zelfaanbod gemeente Hof van Twente naar aantal en oppervlak (Locatus, 2016)

branche	aantal	oppervlak (m² wvo)
bouwmarkt	2	3.673
breedpakketzaak	5	2.233
houthandel	1	20
ijzerwaren/gereedschappen	1	256
verf/behang	3	869
totaal	12	7.051

Figuur 1: Spreiding doe-het-zelfaanbod gemeente Hof van Twente en omgeving (ontwikkellocatie Hornbach Enschede: ster) (Locatus, 2017)



In de effectenanalyse is onderbouwd dat bouwmarkten (zoals Hornbach) vooral concurreren met andere bouwmarkten, omdat de speciaalzaken namelijk kunnen concurreren op hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.

De bouwmarkten in Hof van Twente (946 m² wvo 2.727 m² wvo) en zijn beiden is fors groter dan het markteffect van 50 - 60 m² wvo, waardoor niet verwacht wordt dat het economisch-duurzaam functioneren van deze winkels in gevaar komt als gevolg van de Hornbach-ontwikkeling.

Er bestaat een kleine kans dat het markteffect een van de vijf breedpakketzaken in de gemeente treft, omdat de omvang van sommige zaken relatief kleinschalig is en breedpakketzaken min of meer op te vatten zijn als kleine bouwmarkten. Overigens neemt het aanbod aan breedpakketzaken in Nederland als decennia af als gevolg van trends in consumentengedrag (zie ook de effectenanalyse). Een even-

tuele sluiting van een breedpakketzaak in de gemeente zal daarom vooral het gevolg zijn van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling nagenoeg geen rol in speelt.

Verder wordt opgemerkt dat het geconstateerde markteffect zich naar verwachting zal spreiden over alle doe-het-zelfzaken in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt zal blijven. Als gevolg hiervan wordt van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede geen effect verwacht op de omvang en samenstelling van de detailhandelsstructuur in de gemeente Hof van Twente.

Tot slot wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² wvo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote concurrentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo. Dit betekent dat de hierboven geschetste omzeteffecten ook lager zullen uitvallen.

3. Tuincentra

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het tuincentrumdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 2.500 m² wvo. De gemiddelde omzet per m² wvo van tuincentra is € 675,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 1,7 mln. per jaar. Voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach Enschede deze omzet per m² wvo zal halen. Deze omzet is deels afkomstig uit Enschede en deels uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Net als bij de omzet van het bouwmarktdeel, zal ook de omzet van het tuincentrumdeel voortkomen uit ombuiging van een deel van de bestaande koopstromen van de regio naar Enschede. Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de tuinaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend, zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk uit de rest van Twente, waaronder de gemeente Hof van Twente. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan naar verwachting als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Hof van Twente : 1%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Haaksbergen, Losser, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 1% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 17.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds tuinbestedingen van inwoners van de gemeente Hof van Twente afvloeien naar andere tuincentra in de regio. Het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) geeft geen specifieke koopstromen van tuincentra, maar het onderzoek geeft wel inzicht in de koopstromen voor de totale sector 'bloemen,

planten, tuinartikelen'. Vanuit de kennis en ervaring van BRO, kan hiervan de koopkrachtafvoer voor de gemeente Hof van Twente worden afgeleid, rekening houdend met de omvang en samenstelling van het winkelaanbod in deze gemeente. De gemeente Hof van Twente beschikt momenteel slechts over een kleinschalig tuincentrum, waardoor verwacht wordt dat circa 80% van de bestedingen in tuincentra van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 1,93 mln. per jaar (zie tabel 3). Overigens is in de huidige situatie de afvoer van tuinbestedingen vanuit de gemeente Hof van Twente naar Enschede nihil (Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015)).

Tabel 3: Bepaling afvoer in Euro branche tuincentra (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	34.881	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 69	<i>Detailhandel.info; inkomenscorrectie niet nodig wegens beperkte (<5%) afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente</i>
Totale bestedingspotentieel	€ 2.410.000	
Afvoer van bestedingen (%)	80,0%	<i>Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande</i>
Afvoer van bestedingen (€)	€ 1.930.000	

Gezien de grote mate van afvoer (€ 1,93 mln.) in de huidige situatie wordt verwacht dat nagenoeg alle tuincentrumomzet van Hornbach (à € 17.000) voortkomt uit omkering van de bestaande afvoer vanuit Hof van Twente. Omdat het omkering van bestaande afvoer betreft, heeft dit geen invloed op de omzet van de tuincentra in de gemeente Hof van Twente zelf.

In aanvulling op het bovenstaande, wordt erop gewezen dat het aanbod in de tuincentrumbranche in de gemeente Hof van Twente bestaat uit een relatief klein tuincentrum (350 m² wvo). Dit tuincentrum bevindt zich in het buitengebied nabij de kern Delden, waarmee het zich op afstand van de Hornbach-ontwikkeling bevindt en het min of meer verzekerd blijft van eigen draagvlak in de omgeving. Daarbij is dit bedrijf naast tuincentrum ook een hoveniersbedrijf en bloemisterij. Daarnaast worden er workshops gegeven. Door deze specialismen moet het bedrijf goed in staat zijn te concurreren met het tuincentrum van Hornbach met een algemeen groenassortiment en een groot aandeel in niet-levende tuinartikelen. Daarbij wordt gewezen op de omstandigheid dat de kleinschalige tuincentra nu al kunnen concurreren met de reguliere en de (soms zeer) grootschalige tuincentra in de regio Twente. De komst van een extra, regulier tuincentrum in de vorm van Hornbach in Enschede verandert niet veel aan deze marktomstandigheden. Verwacht wordt dat de specialisatie en/of de lokale binding ervoor zorgt dat deze tuincentra ook in de toekomst voldoende omzet kunnen blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

4. Conclusie

In de effectenanalyse is geconstateerd dat de ontwikkeling van Hornbach vooral effect heeft op het winkelaanbod in Enschede zelf. Door omkering van bestaande koopstromen in/naar Enschede zal een groot deel van de omzet van de toekomstige Hornbach gehaald worden. Uit de nadere analyse in deze notitie blijkt dat de beoogde Hornbach-ontwikkeling een omzeteffect per jaar van € 80.000,- in de doe-het-zelfbranche. Dit effect is om te rekenen naar een effect van 50 - 60 m² wvo in de doe-het-zelfbranche. Gezien de huidige hoge mate van afvoer van bestedingen, wordt in de tuincentrumbranche geen omzeteffect verwacht op het huidige aanbod aan tuincentra in de gemeente Hof van Twente.

Op het winkelaanbod in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Hof van Twente wordt geen effect verwacht. Naast de nabijheid van het eigen draagvlak, zijnde de inwoners van gemeente, is hierbij het volgende van belang:

- Naar verwachting zal het geconstateerde omzeteffect zich uitspreiden over alle doe-het-zelfaanbieders in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt blijft.
- De bouwmarkten zijn veel groter dan het te verwachten effect in m² wvo, waardoor deze voldoende omzet kan blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.
- De doe-het-zelfspeciaalzaken kunnen blijven concurreren met hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.
- In een uiterste geval kan er effect zijn op een van de vijf breedpakketzaken in de gemeente, maar de sluiting van een van deze zaken is vooral het gevolg het van autonome ontwikkelingen, waar de Hornbach-ontwikkeling nagenoeg geen rol in speelt.
- Tot slot wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² wvo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote concurrentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo. Dit betekent dat de hierboven geschetste omzeteffecten ook lager zullen uitvallen, danwel zullen uitblijven.

In deze notitie is de focus gelegd op het te verwachten effect van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede op het winkelaanbod in de gemeente Hof van Twente. Voor de conclusies is het van belang dat ook in Hengelo een grootschalige bouw-/tuinmarkt wordt gevestigd. Deze ontwikkeling komt dichterbij de gemeente Hof van Twente komt te liggen (dan de ontwikkeling in Enschede), waardoor inwoners van deze gemeente vooral de grootschalige bouw-/tuinmarkt in Hengelo zullen gaan bezoeken. De ontwikkeling in Hengelo heeft dan ook een veel grotere invloed op de marktomstandigheden in de gemeente Hof van Twente dan de beoogde ontwikkeling in Enschede.

10.



**Notitie : Analyse effecten ontwikkeling
Hornbach Enschede op gemeente
Losser**

Datum : 7 februari 2017
Opdrachtgever : gemeente Enschede
Ter attentie van : [REDACTED]
Projectnummer : 203X01348

Opgesteld door : [REDACTED]

1. Inleiding

Voor de onderbouwing van de beoogde vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt (met drive-in) van Hornbach op de locatie Zuiderval in Enschede is het de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" (hierna: effectenanalyse) uitgevoerd. Hierin wordt inzicht gegeven in de behoefte aan de beoogde ontwikkeling en de te verwachten effecten op de detailhandelsstructuur, waarbij geconcludeerd wordt dat de eventuele effecten zich vooral voordoen op de detailhandelsstructuur in Enschede zelf. Er is ook een analyse uitgevoerd op het niveau van geheel Twente, waarbij de drie initiatieven voor grootschalige bouw-/tuinmarkten binnen Twente zijn meegenomen. Ook in die analyse wordt geconcludeerd dat er weliswaar effecten mogelijk zijn, maar dat deze zich zullen voordoen binnen de plaatsen (Enschede, Hengelo, Almelo) waar de grootschalige bouw-/tuinmarkten zijn beoogd. Op de detailhandelsstructuur in de buurgemeenten worden geen substantiële effecten verwacht, daarom is in de effectenanalyse geen uitwerking gegeven op gemeenteniveau. In het kader van de regionale afstemming is deze uitwerking wenselijk, daarom wordt in deze notitie een analyse gemaakt van de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede op de detailhandel in de gemeente Losser.

2. Doe-het-zelf

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het bouwmarktdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 10.000 m² wvo. De gemiddelde omzet per m² wvo van bouwmarkten is € 1.460,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 14,6 mln. per jaar. Overigens zal Hornbach in de concurrerende markt mogelijk genoeg moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo, maar voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach Enschede deze omzet per m² wvo zal halen. Deze omzet is deels afkomstig uit Enschede en deels uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de doe-het-zelfaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend, zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de

omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk uit de rest van Twente, waaronder de gemeente Losser. Rekening houdend met het inwonertal en de omvang en samenstelling van het doe-het-zelfaanbod in deze gemeente wordt verwacht dat circa 5% van de toekomstige omzet van Hornbach afkomstig is uit de gemeente Losser. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Losser : 5%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Haaksbergen, Hengelo, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 5% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 730.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente Losser afvloeien. Een deel hiervan gaat nu al naar de doe-het-zelfwinkels in Enschede en een deel gaat naar andere doe-het-zelfwinkels in de regio. Het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) geeft geen specifieke koopstromen van de gemeente Losser, maar het onderzoek geeft wel inzicht in de gemiddelde koopstromen voor kernen binnen dezelfde inwonerscategorie als Losser. Vanuit de kennis en ervaring van BRO, kan hiervan de koopkrachtafvoer voor de gemeente Losser worden afgeleid, rekening houdend met de omvang en samenstelling van het winkelaanbod in deze gemeente. Er wordt van uitgegaan dat circa 35% van de doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 1,56 mln. per jaar (zie tabel 1).

Tabel 1: Bepaling afvloeiing in Euro doe-het-zelfbranche (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	22.444	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 198	Detailhandel.info; inkomenscorrectie toegepast op basis van afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente (CBS, 2016)
Totale bestedingspotentieel	€ 4.460.000	
Afvoer van bestedingen (%)	35%	Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande
Afvoer van bestedingen (€)	€ 1.560.000	

De toevoer naar Enschede kan wel worden herleidt uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015). Daaruit volgt dat in de huidige situatie al € 630.000,- aan doe-het-zelfbestedingen van inwoners van de gemeente Losser naar Enschede vloeit. Dit is 14 procentpunt van de totale afvoer van 40%. De overige 21 procentpunt vloeit af naar elders in de regio, zijnde € 930.000 per jaar. Er wordt vanuit gegaan dat de beoogde Hornbach in Enschede op de volgende wijze in staat zal zijn een deel van deze huidige afvoer om te buigen.

- Van de huidige afvoer vanuit de gemeente Losser naar Enschede zal circa 50% naar verwachting naar de beoogde Hornbach gaan, zijnde circa € 320.000 (€ 630.000 X 50%).
- Van de huidige afvoer vanuit de gemeente Losser naar elders in de regio zal circa 25% naar verwachting naar de beoogde Hornbach gaan, zijnde circa € 230.000 (€ 930.000 X 25%).

Effect op de winkelomzet in de gemeente Losser

De omzet van circa € 730.000 van Hornbach die afkomstig is van bestedingen van inwoners van de gemeente Losser bestaat voor € 550.000 uit ombuiging van bestaande afvoer. Het overig deel – zijnde € 180.000 per jaar – zal niet meer terecht komen bij de doe-het-zelfwinkels in Losser zelf.

Effectanalyse

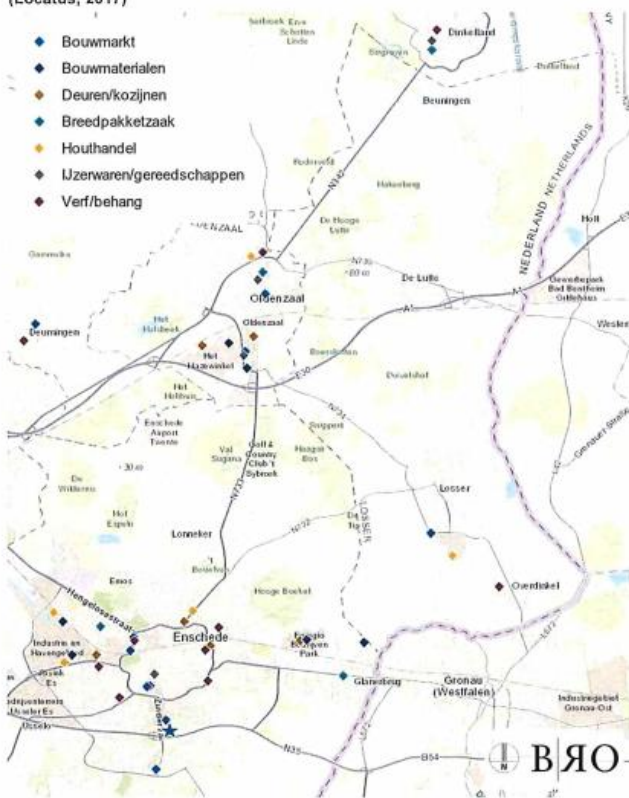
In het voorgaande is bepaald dat de beoogde Hornbach een omzeteffect op de doe-het-zelfwinkels in de gemeente Losser kan hebben van € 180.000. Uitgaande van de gemiddelde omzet per m² wvo¹ vertegenwoordigt dit een oppervlak van 120 - 130 m² wvo in de doe-het-zelfbranche.

Het doe-het-zelfaanbod (tabel 2) in de gemeente Losser bestaat uit een bouwmarkt en twee speciaalzaken (hout, verf/behang). De bouwmarkt en de houthandel bevinden zich in de kern Losser (figuur 1) en de verf-/behangzaak bevindt zich in Overdinkel.

Tabel 2: Doe-het-zelfaanbod gemeente Losser naar aantal en oppervlak (Locatus, 2016)

branche	aantal	oppervlak (m ² wvo)
bouwmarkt	1	1.846
houthandel	1	300
verf/behang	1	40
totaal	3	2.186

Figuur 1: Spreiding doe-het-zelfaanbod gemeente Losser en omgeving (ontwikkellocatie Hornbach Enschede: ster) (Locatus, 2017)



¹ In de "ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)" is een bandbreedte gehanteerd voor de omzet per m² wvo die ligt tussen: € 1.536 en € 1.380.

In de effectenanalyse is onderbouwd dat bouwmarkten (zoals Hornbach) vooral concurreren met andere bouwmarkten, omdat de speciaalzaken namelijk kunnen concurreren op hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.

De bouwmarkt in Losser heeft een omvang van circa 1.800 m² wvo. Dit is fors groter dan het markteffect van 120 - 130 m² wvo, waardoor niet verwacht wordt dat het economisch-duurzaam functioneren van deze winkel in gevaar komt als gevolg van de Hornbach-ontwikkeling.

Verder wordt opgemerkt dat het geconstateerde markteffect zich naar verwachting zal spreiden over alle doe-het-zelfzaken in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt zal blijven. Als gevolg hiervan wordt van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede geen effect verwacht op de omvang en samenstelling van de detailhandelsstructuur in de gemeente Losser.

Tot slot wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² wvo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote concurrentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo. Dit betekent dat de hierboven geschetste omzeteffecten ook lager zullen uitvallen.

3. Tuincentra

Uitgangspunten

De effectanalyse is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

Te verwachten omzet Hornbach

Het tuincentrumdeel van Hornbach krijgt een omvang van circa 2.500 m² wvo. De gemiddelde omzet per m² wvo van tuincentra is € 675,-. Dit geeft een totale te verwachten omzet van circa € 1,7 mln. per jaar. Voor de analyse wordt ervan uitgegaan dat Hornbach Enschede deze omzet per m² wvo zal halen. Deze omzet is deels afkomstig uit Enschede en deels uit de omgeving.

Herkomst omzet Hornbach Enschede

Net als bij de omzet van het bouwmarktaandeel, zal ook de omzet van het tuincentrumdeel voortkomen uit omhuizing van een deel van de bestaande koopstromen van de regio naar Enschede. Uit ervaringen elders in Nederland is bekend dat Hornbach een sterke regionale verzorgingsfunctie heeft. Tegelijk is bekend dat een groot deel van de consumenten de tuinaankopen in de eigen woonomgeving doet. Hiermee rekening houdend, zal naar verwachting circa 50% van de omzet van Hornbach afkomstig zijn uit Enschede zelf. Vanwege de nabijheid zal een substantieel deel van de omzet – naar verwachting circa 20% – afkomstig zijn uit Duitsland. Het overig deel komt hoofdzakelijk uit de rest van Twente, waaronder de gemeente Losser. De verdeling van de omzetherkomst wordt dan naar verwachting als volgt:

- Gemeente Enschede : 50%
- Duitsland : 20%
- Gemeente Losser : 5%
- Overig Twente en omgeving: 25% (dit betreft vooral de gemeenten Haaksbergen, Hengelo, Dinkelland en Oldenzaal)

De bovengenoemde 5% omzet vertegenwoordigt een bedrag van € 85.000 per jaar.

Deels ombuiging bestaande afvloeiing naar Enschede / naar regio

Om te komen tot een effectanalyse is het van belang dat in de huidige situatie reeds tuinbestedingen van inwoners van de gemeente Losser afvloeien. Een deel hiervan gaat nu al naar de tuincentra in Enschede en een deel gaat naar andere tuincentra in de regio. Het recente Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015) geeft geen specifieke koopstromen van de gemeente Losser noch van tuincentra, maar het onderzoek geeft wel inzicht in de koopstromen voor de totale sector 'bloemen, planten, tuinartikelen' en de gemiddelde koopstromen voor kernen binnen dezelfde inwonerscategorie als Losser. Vanuit de kennis en ervaring van BRO, kan hiervan de koopkrachtafvoer voor de gemeente Losser worden afgeleid, rekening houdend met de omvang en samenstelling van het winkel-aanbod in deze gemeente. Er wordt van uitgegaan dat circa 40% van de bestedingen in tuincentra van inwoners van de gemeente afvloeien naar de regio, zijnde € 600.000 per jaar (zie tabel 3).

Tabel 3: Bepaling afvloeiing in Euro branche tuincentra (2016)

	huidig	Verantwoording kengetal
Aantal inwoners	22.444	CBS, 2016
Bestedingen per hoofd	€ 66	Detailhandel.info; inkomenscorrectie toegepast op basis van afwijking in gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner in gemeente (CBS, 2016)
Totale bestedingspotentieel	€ 1.490.000	
Afvoer van bestedingen (%)	40%	Afgeleid van KSO Oost-Nederland (I&O, 2015); zie bovenstaande
Afvoer van bestedingen (€)	€ 600.000	

De toevoer naar Enschede voor de totale sector 'bloemen, planten, tuinartikelen' kan worden herleidt uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland (I&O, 2015). Er wordt aangenomen dat de regionale koopstromen vooral terecht komen bij de (grootschalige) tuincentra, omdat deze een grote aantrekkingskracht hebben op consumenten. In de gemeente Enschede liggen twee van dergelijke tuincentra: Groenrijk (3.024 m² vwo) en Intratuin (10.140 m² vwo). Uit het Koopstromenonderzoek volgt dat in de huidige situatie al € 500.000 aan bestedingen van inwoners van de gemeente Losser naar de tuincentra Enschede vloeit. Dit is 34 procentpunt van de totale afvoer van 40%. Gezien de grote mate van afvoer naar Enschede in de huidige situatie wordt verwacht dat het grootste deel (75%) van de tuincentrumomzet van Hornbach voortkomt uit ombuiging van de bestaande koopstroom van Losser naar Enschede. Omdat het ombuiging van bestaande afvoer betreft, heeft dit geen invloed op de omzet van de tuincentra in de gemeente Losser zelf.

Effect op de winkelomzet in de gemeente Losser

In het bovenstaande is bepaald dat naar verwachting circa 5% van de omzet van € 1,7 mln. afkomstig zal zijn uit de gemeente Losser. Dit vertegenwoordigt circa € 85.000 aan bestedingen bij tuincentra per jaar. Daarbij wordt verwacht dat circa 75% van € 85.000 wordt gehaald door ombuiging van bestaande koopstromen van de gemeente Losser naar Enschede. Het overig deel – zijnde circa € 20.000 per jaar – zal niet meer terecht komen bij de tuincentra in Losser zelf.

Effectanalyse

In het voorgaande is bepaald dat de beoogde Hornbach een omzeteffect op de tuincentra in de gemeente Losser kan hebben van € 20.000. Uitgaande van de gemiddelde omzet van € 675,- per m² vwo vertegenwoordigt dit een oppervlak van 30 m² vwo in de tuincentrumbranche. In deze paragraaf wordt bekeken wat hiervan de effecten kunnen zijn op de detailhandelsstructuur in de gemeente Losser.

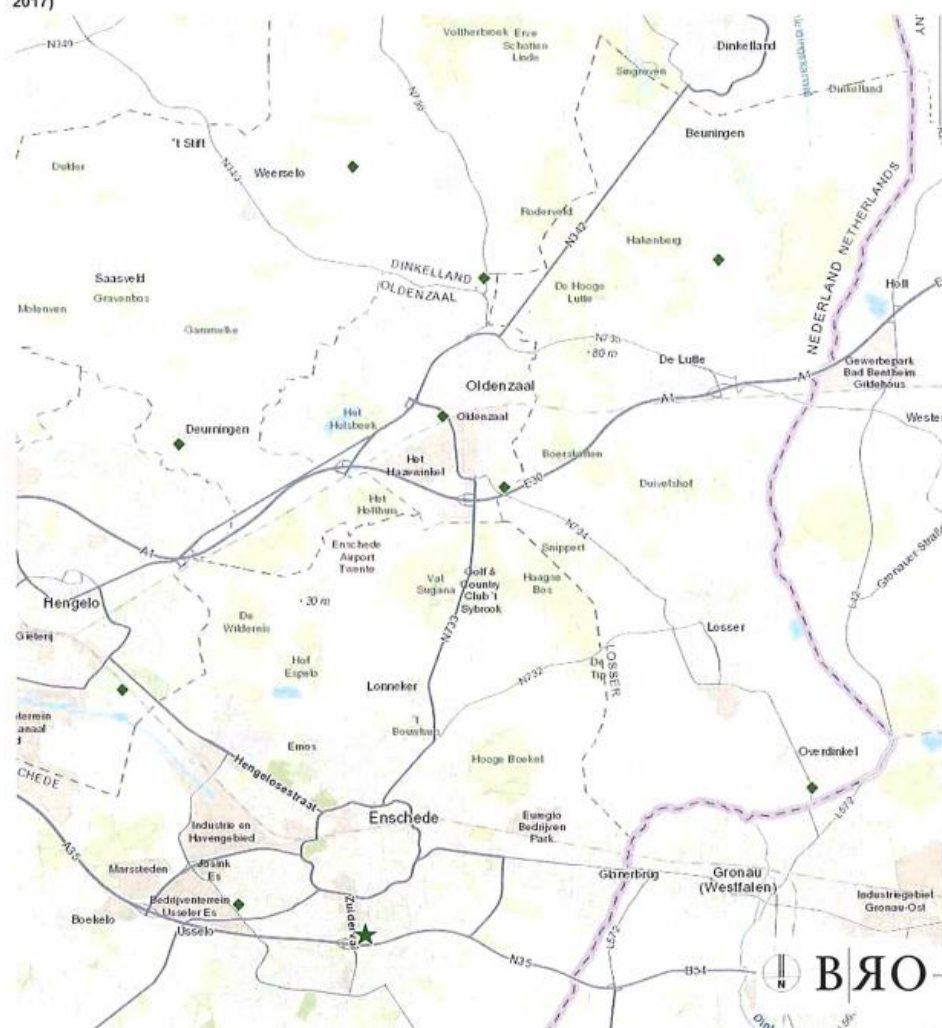
Het aanbod aan tuincentra (tabel 4) in de gemeente Losser bestaat uit een relatief klein tuincentrum (75 m² vwo) en een grootschalig tuincentrum (12.304 m² vwo). Het grootschalige tuincentrum bevindt

zich pal aan de Duitse grens nabij de kern Overdinkel en het kleinere tuincentrum bevindt zich in het buitengebied in de noordelijke helft van de gemeente (figuur 2).

Tabel 4: Aanbod tuincentra gemeente Losser naar aantal en oppervlak (Locatus, 2016)

soort tuincentrum	aantal	oppervlak (m ² vvo)
kleinschalig tuincentrum	1	75
grootschalig tuincentrum	1	12.304
totaal	2	12.379

Figuur 2: Spreiding tuincentra gemeente Losser en omgeving (ontwikkellocatie Hornbach Enschede: ster) (Locatus, 2017)



Het grootschalige tuincentrum in de gemeente Losser is fors groter dan het markteffect van 30 m² wvo, waardoor niet verwacht wordt dat het economisch-duurzaam functioneren van deze winkel in gevaar komt als gevolg van de Hornbach-ontwikkeling.

Het kleinschalige tuincentrum in de gemeente bevindt zich op afstand van de Hornbach-ontwikkeling, waardoor het min of meer verzekerd blijft van eigen draagvlak in de omgeving. Daarbij is dit tuincentrum gespecialiseerd in groene bomen, planten en heesters, waardoor het goed in staat moet zijn te concurreren met het tuincentrum van Hornbach met een algemeen groenassortiment en een groot aandeel in niet-levende tuinartikelen. Daarbij wordt gewezen op de omstandigheid dat de kleinschalige tuincentra nu al kunnen concurreren met de reguliere en de (soms zeer) grootschalige tuincentra in de regio Twente. De komst van een extra, regulier tuincentrum in de vorm van Hornbach in Enschede verandert niet veel aan deze marktomstandigheden. Verwacht wordt dat de specialisatie en/of de lokale binding ervoor zorgt dat deze tuincentra ook in de toekomst voldoende omzet kunnen blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

4. Conclusie

In de effectenanalyse is geconstateerd dat de ontwikkeling van Hornbach vooral effect heeft op het winkelaanbod in Enschede zelf. Door ombuiging van bestaande koopstromen in/naar Enschede zal een groot deel van de omzet van de toekomstige Hornbach gehaald worden. Uit de nadere analyse in deze notitie blijkt dat de beoogde Hornbach-ontwikkeling een omzeteffect per jaar van € 180.000,- in de doe-het-zelfbranche en van € 20.000,- in de tuincentrumbranche in de gemeente Losser kan hebben. Dit effect is om te rekenen naar een effect van 120 - 130 m² wvo in de doe-het-zelfbranche en 30 m² wvo in tuincentra.

Gezien de geringe omvang van het effect op de tuincentrumbranche, is er geen effect op de tuincentra in de gemeente te verwachten. Het kleinschalige tuincentrum in de gemeente kan vanwege de afstand tot Hornbach-ontwikkeling en vanwege de specialisatie voldoende omzet blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.

Ook op het winkelaanbod in de doe-het-zelfbranche in de gemeente Losser wordt geen effect verwacht. Naast de nabijheid van het eigen draagvlak, zijnde de inwoners van gemeente, is hierbij het volgende van belang:

- Naar verwachting zal het geconstateerde omzeteffect zich uitspreiden over alle doe-het-zelfaanbieders in de gemeente, waardoor het effect per winkel beperkt blijft.
- De bouwmarkt is veel groter dan het te verwachten effect in m² wvo, waardoor deze voldoende omzet kan blijven behalen voor economisch-duurzaam functioneren.
- De doe-het-zelfspeciaalzaken kunnen blijven concurreren met hun specialisme/specialistisch assortiment en op specifieke kennis en service.
- Tot slot wordt erop gewezen dat in de analyse ervan uitgegaan is dat Hornbach de gemiddelde omzet per m² wvo voor bouwmarkten zal gaan halen in Enschede, maar door de relatief grote concurrentie in Enschede en in de regio is het te verwachten dat (ook) Hornbach genoeg zal moeten nemen met een lagere omzet per m² wvo. Dit betekent dat de hierboven geschatte omzeteffecten ook lager zullen uitvallen, dan wel zullen uitblijven.

In deze notitie is de focus gelegd op het te verwachten effect van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede op het winkelaanbod in de gemeente Losser. Voor de conclusies is het van belang dat ook in Hengelo een grootschalige bouw-/tuinmarkt wordt gevestigd. Omdat de beoogde Hornbach

dichter bij de gemeente Losser komt te liggen (dan de ontwikkeling in Hengelo) zullen inwoners van deze gemeente vooral de grootschalige bouw-/tuinmarkt in Enschede gaan bezoeken. Maar als de Hornbach in Enschede onverwacht niet door kan gaan, zullen bovengenoemde markteffecten even-
goed plaatsvinden vanwege de ontwikkeling van de grootschalige bouw-/tuinmarkt in Hengelo.

**Notitie : Toelichting op verschillen actuele
effectenanalyse en economisch on-
derzoek uit 2013**



Datum : 7 februari 2017
Opdrachtgever : gemeente Enschede
Ter attentie van : [REDACTED]
Projectnummer : 203X01348

Opgesteld door : [REDACTED]

1. Aanleiding

In deze notitie worden de uitgangspunten en conclusies vergeleken tussen de recent uitgevoerde 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)' (hierna: de effectenanalyse) en het eerder uitgevoerde 'Economisch onderzoek Hornbach (BRO, 27 november 2013)' (hierna: het economisch onderzoek). Deze toelichting is gewenst, omdat in het laatstgenoemde onderzoek de onderzoeksresultaten op een andere wijze zijn gepresenteerd waardoor een vergelijking tussen beide onderzoek lastig is.

2. Toelichting op verschillen effectenanalyse en economisch onderzoek

In deze paragraaf wordt op de volgende aspecten een toelichting gegeven:

- De aanleiding voor het opstellen van de rapporten.
- De uitgangspunten
- De conclusies

Aanleiding voor rapporten

Met de volgende aanleiding zijn de rapporten opgesteld:

- Het economisch onderzoek (2013): omstreeks 2013 is het duidelijk geworden dat in Twente drie soortgelijke initiatieven spelen voor de vestiging van een grootschalige bouw-/tuinmarkt (in Almelo, Enschede en Hengelo). Het economisch onderzoek is in opdracht van de gemeente Enschede opgesteld om de mogelijke effecten te onderzoeken van deze vestigingen op het doe-het-zelf- en tuincentrumaanbod en de marktruimte daarvoor in de gemeente Enschede en de omliggende gemeenten.
- De effectenanalyse (2016): de effectenanalyse is opgesteld in het kader van de ruimtelijke procedure om de behoefte en de te verwachten ruimtelijke effecten te toetsen van de beoogde ontwikkeling van Hornbach Enschede. In dat kader is in de effectenanalyse ook de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6, lid 2 Bro) doorlopen.

Beide rapporten kennen een verschillende insteek, want het economisch onderzoek is op te vatten als een vooronderzoek, terwijl de effectenanalyse een toets is in het kader van een concrete ruimtelijke procedure. Dit verschil in insteek heeft invloed op de reikwijdte van de analyse en de wijze waarop de uitkomsten worden gepresenteerd, zoals blijkt uit het onderstaande.

Uitgangspunten

In onderstaande tabellen zijn de variabelen weergegeven die als uitgangspunt dienen in de kwantitatieve analyse van de beoogde ontwikkeling. Hierbij is per variabele de waarde vergeleken die gehanteerd is in de beide onderzoeken. Er is een tabel voor zowel de doe-het-zelfbranche als voor de tuincentra.

Tabel 1: Vergelijking uitgangspunten kwantitatieve analyses doe-het-zelfbranche

Variabele	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Afbakening verzorgingsgebied	Het primaire verzorgingsgebied is het gebied dat bereikbaar is binnen maximaal circa 20 a 25 autominuten vanaf de vestiging. Dit bereik zal echter niet gehaald worden gegeven het feit dat zowel in Almelo als in Hengelo eveneens grootschalige bouwmarkten gerealiseerd zullen worden. Dit betekent dat het primaire verzorgingsgebied begrensd is tot de gemeenten: Enschede, Haaksbergen en Losser en de Duitse gemeenten Gronau, Ahaus, Ochtrup en Heek.	Het relevante verzorgingsgebied is het gebied dat bereikbaar is binnen circa 25 autominuten vanaf de vestiging. Dit bereik zal echter niet gehaald worden gegeven het feit dat zowel in Almelo als in Hengelo eveneens grootschalige bouwmarkten gerealiseerd zullen worden. Dit betekent dat het primaire verzorgingsgebied begrensd is tot de gemeenten: Enschede, Haaksbergen en Losser en de Duitse gemeenten Gronau, Ahaus, Ochtrup en Heek.	De gehanteerde verzorgingsgebieden zijn gelijk
Huidig inwonertal (jaar)	317.205 inwoners (2013)	316.831 inwoners (2016)	Het inwonertal in 2016 ligt 0,1% lager dan in 2013.
Prognose (jaar)	324.931 inwoners (2030)	320.698 inwoners (2030)	De actuele prognose gaat uit van een kleinere groei van het inwonertal.
Bestedingen doe-het-zelf	€ 200,- per persoon in 2013 € 229,- per persoon in 2020	€ 194,- per persoon Deze bestedingen worden gelijk gehouden voor de komende periode.	Als gevolg van de economische crisis is de omvang van de bestedingen afgenomen sinds 2013. Ook is de branche-afbakening gewijzigd, waardoor de bestedingen anders uitkomen.
Koopkrachtbinding (%) - huidig	Koopkrachtbinding per gemeente in het Nederlandse deel van het verzorgingsgebied: - Enschede: 94% - Haaksbergen: 87% - Losser: 60% In totaal zijn de gebonden bestedingen voor drie gemeenten samen: € 36,8 mln.	Koopkrachtbinding voor het Nederlandse deel van het verzorgingsgebied: 92,6% Geldt voor de gemeenten Enschede, Haaksbergen en Losser samen. In totaal zijn de gebonden bestedingen in dit gebied: € 36,8 mln.	De koopstromen worden op een andere wijze benaderd. Ondanks de verschillende benaderingswijze, blijkt dezelfde omvang van de gebonden bestedingen uit beide analyses.
Koopkrachtbinding - toekomstig	In het economisch onderzoek is de toekomstige koopkrachtbinding gelijk gehouden	In de effectenanalyse is de toekomstige koopkrachtbinding gelijk gehouden.	In beide analyses is hetzelfde uitgangspunt gehanteerd.

Variabele	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Koopkrachtoevloeiing - huidig	Koopkrachtoevloeiing per gemeente: • Enschede: 4% • Haaksbergen: 23% • Losser: 30%	Koopkrachtoevloeiing voor het Nederlandse deel van verzorgingsgebied: 22,5% Geldt voor de gemeenten Enschede, Haaksbergen en Losser samen.	<i>De koopstromen worden op een andere wijze benaderd. Verder wordt naar verwachting de toevloeiing vanuit Duitsland onderschat in het economisch onderzoek (2013), omdat deze toevloeiing slecht naar voren komt uit de Koopstromenonderzoeken (uitgevoerd in respectievelijk 2010 en 2015). Overigens is in het Koopstromenonderzoek geconstateerd dat de toevloeiing van de (doe-het-zelf)bestedingen naar Enschede is gegroeid in de afgelopen periode, onder meer door groei van de toevloeiing vanuit Duitsland. Om deze redenen is voor de effectenanalyse (2016) uitgegaan van een hogere toevloeiing.</i>
Koopkrachtoevloeiing - toekomstig	In het economisch onderzoek is de toekomstige koopkrachtoevloeiing niet in procenten weergegeven, maar omgerekend groeit de toevloeiing naar de gemeente Enschede met 7 procentpunt. Dit komt neer op een groei van de toevloeiing met € 3,6 mln. per jaar.	Koopkrachtoevloeiing voor het Nederlandse deel van verzorgingsgebied groeit met 5 procentpunt. Dit komt neer op een groei van de toevloeiing met € 3,6 mln. per jaar.	<i>In beide analyses is uitgegaan van min of meer dezelfde groei van de koopkrachtoevloeiing.</i>
Omvang winkelaanbod	34.048 m² wvo	30.650 m² wvo	<i>Door een wijziging in de afbakening van branches komt in 2016 de omvang van het winkelaanbod iets anders uit. De 'Locatus-branches' sanitairmaterialen en sauna/zwembad worden in de actuele bestedings-/omzetfiguren niet tot de doe-het-zelfbranche gerekend.</i>

Variabele	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 1.390,-	€ 1.380,- tot € 1.536,-	In de effectenanalyse (2016) is een bandbreedte toegepast, omdat winkels nog steeds economisch-duurzaam kunnen functioneren bij een omzet die tot 10% onder het gemiddelde ligt. Ook wordt zodoende het kentel meegenomen in de analyse dat voorheen gebruikelijk was, zoals in het economisch onderzoek uit 2013.

Tabel 2: Vergelijking uitgangspunten kwantitatieve analyses tuincentra

Variabele	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Afbakening verzorgingsgebied	Het primaire verzorgingsgebied is het gebied dat bereikbaar is binnen maximaal circa 20 a 25 autominuten vanaf de vestiging. Dit bereik zal echter niet gehaald worden gegeven het feit dat zowel in Almelo als in Hengelo eveneens grootschalige bouwmarkten gerealiseerd zullen worden. Dit betekent dat het primaire verzorgingsgebied begrensd is tot de gemeenten: Enschede, Haaksbergen en Losser en de Duitse gemeenten Gronau, Ahaus, Ochtrup en Heek.	Het relevante verzorgingsgebied is het gebied dat bereikbaar is binnen circa 25 autominuten vanaf de vestiging. Dit bereik zal echter niet gehaald worden gegeven het feit dat zowel in Almelo als in Hengelo eveneens grootschalige bouwmarkten gerealiseerd zullen worden. Dit betekent dat het primaire verzorgingsgebied begrensd is tot de gemeenten: Enschede, Haaksbergen en Losser en de Duitse gemeenten Gronau, Ahaus, Ochtrup en Heek.	De gehanteerde verzorgingsgebieden zijn gelijk
Huidig inwonertal (jaar)	317.205 inwoners (2013)	316.831 inwoners (2016)	Het inwonertal in 2016 ligt 0,1% lager dan in 2013.
Prognose (jaar)	324.931 inwoners (2030)	320.698 inwoners (2030)	De actuele prognose gaat uit van een kleinere groei van het inwonertal
Bestedingen doe-het-zelf	• € 65,- per persoon in 2013 • € 70,- per persoon in 2020	€ 65,- per persoon Deze bestedingen worden gelijk gehouden voor de komende periode.	In beide analyses is hetzelfde uitgangspunt gehanteerd.
Koopkrachtbinding (%) - huidig	Koopkrachtbinding per gemeente in het Nederlandse deel van het verzorgingsgebied: • Enschede: 80% • Haaksbergen: 80% • Losser: 51% In totaal zijn de gebonden bestedingen voor drie gemeenten samen: € 11,4 mln.	Koopkrachtbinding voor het Nederlandse deel van het verzorgingsgebied: 85% Geldt voor de gemeenten Enschede, Haaksbergen en Losser samen. In totaal zijn de gebonden bestedingen in dit gebied: € 11,3 mln.	De koopstromen worden op een andere wijze benaderd. Ondanks de verschillende benaderingswijze, blijkt nagenoeg dezelfde omvang (in €) van de gebonden bestedingen uit beide analyses.

Variabele	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Koopkrachtbinding - toekomstig	In het economisch onderzoek is de toekomstige koopkrachtbinding gelijk gehouden	In de effectenanalyse is de toekomstige koopkrachtbinding gelijk gehouden.	In beide analyses is hetzelfde uitgangspunt gehanteerd.
Koopkrachttoevoeling - huidig	Koopkrachttoevoeling per gemeente: • Enschede: 12% • Haaksbergen: 17% • Losser: 38%	Koopkrachttoevoeling voor het Nederlandse deel van verzorgingsgebied: 35%. Dit geldt voor de gemeenten Enschede, Haaksbergen en Losser samen.	De koopstromen worden op een andere wijze benaderd. Verder wordt naar verwachting de toevoeling vanuit Duitsland onderschat in het economisch onderzoek (2016), omdat deze toevoeling slecht naar voren komt uit de Koopstromenonderzoeken (uitgevoerd in respectievelijk 2010 en 2015). Overigens is in het Koopstromenonderzoek geconstateerd dat de toevoeling van de bestedingen vanuit Duitsland naar Enschede gegroeid is in de afgelopen periode. Om deze redenen is voor de effectenanalyse (2016) uitgegaan van een hogere toevoeling.
Koopkrachttoevoeling - toekomstig	In het economisch onderzoek is de toekomstige koopkrachttoevoeling niet in procenten weergegeven, maar omgerekend groeit de toevoeling naar de gemeente Enschede met 4 procentpunt. Dit komt neer op een groei van de toevoeling met € 0,8 mln. per jaar.	Koopkrachttoevoeling voor het Nederlandse deel van verzorgingsgebied groeit met 3 procentpunt. Dit komt neer op een groei van de toevoeling met € 0,9 mln. per jaar.	In beide analyses is uitgegaan van min of meer dezelfde groei van de koopkrachttoevoeling.
Omvang winkelaanbod	30.289 m² wvo	30.828 m² wvo	De omvang van het aanbod aan huiscentra is beperkt gegroeid in de afgelopen periode.
Gemiddelde omzet per m² wvo	€ 520,-	€ 520,- tot € 675,-	In de effectenanalyse (2016) is een bandbreedte toegepast, omdat zodoende het kentetal wordt meegenomen in de analyse dat voorheen gebruikelijk was, zoals in het economisch onderzoek uit 2013.

Op basis van de informatie wordt geconcludeerd dat in het economisch onderzoek (2013) en in de effectenanalyse (2016) grotendeels dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd. De verklaring voor de beperkte verschillen is als volgt.

- De consumentenbestedingen en de omvang van het aanbod in de doe-het-zelfbranche verschillen door een wijziging in de branche-afbakening.

- De omvang van de koopkrachtoevloeiing in zowel de doe-het-zelfbranche als de tuincentra verschilt tussen beide onderzoeken, omdat de Duitse consumenten voor een groter aandeel zijn meegenomen in het actuele onderzoek. Enerzijds vanwege een waarschijnlijke onderschatting in 2013 en anderzijds vanwege de groei van de toevloeiing vanuit Duitsland in de afgelopen periode.

Navolgend wordt bekeken wat hiervan de gevolgen zijn voor de conclusies.

Tabel 3: Vergelijking conclusies kwantitatieve analyses

Conclusie	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Doe-het-zelf – Enschede	Resultaat kwantitatieve analyse: • Omzetverschuiving door de beoogde ontwikkeling: € 6,5 mln. • Na de beoogde ontwikkeling is in Enschede het aanbod circa 6.800 m² wvo groter dan verwacht wordt op basis van de gemiddelde omzet (à € 1.390,- per m² wvo per jaar). • Door autonome ontwikkelingen in de doe-het-zelfbranche neemt dit overaanbod af tot 5.000 m² wvo. Eindconclusie: • Wanneer naar de omvang van de bouwmarkten gekeken wordt, blijkt dat vooral de Praxis Schuttersveld (circa 2.100 m² wvo), de Multimate aan de Buurserstraat (2.500 m² wvo) en de Fixet in Glanerbrug (550 m² wvo) zich in de gevarenzone bevinden. Van belang is hierbij dat dit het gevolg is van een autonome ontwikkeling die is ingegeven door de vraag in de markt naar schaalvergroting en concentratie, waaraan deze bouwmarkten in mindere mate kunnen voldoen. Dit autonome effect zal door de ontwikkeling van Hornbach op Zuiderval wel kunnen worden versneld, maar wordt daardoor niet veroorzaakt.	Resultaat kwantitatieve analyse: • Na de beoogde ontwikkeling is in Enschede het aanbod circa 7.100 m² wvo groter dan verwacht wordt op basis van de gemiddelde omzet (à € 1.536,- per m² wvo per jaar). • Echter, bouwmarkten kunnen nog steeds economisch-duurzaam functioneren bij een omzet die 10% lager ligt dan het gemiddelde (zijnde € 1.380,- per m² wvo per jaar). Dit geeft een overaanbod van 3.300 m² wvo per jaar. Eindconclusie: • Gelet op de omvang, de ligging en de detailhandelsstructuur zal het omzeteffect zich in het worst case scenario vooral kunnen voordoen bij de Gamma (4.650 m² wvo) aan de Slijpsteen en de Multimate (2.533 m² wvo) aan de Buurserstraat. Mogelijk kan in het worst case scenario één van beide bouwmarkten de toegenomen concurrentie niet aan en moet deze de deuren sluiten.	Door verschillen in de benaderingswijze worden de resultaten anders weergegeven in beide onderzoeken. Maar de conclusie in beide onderzoeken is gelijk: de komst van Hornbach heeft mogelijk effect heeft op een van de bouwmarkten in Enschede.

Conclusie	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Doe-het-zelf – buurgemeenten	Resultaat kwantitatieve analyse: • Omzetverschuiving in Haaksbergen door de beoogde ontwikkeling: minus € 1,0 mln. • Na de beoogde ontwikkeling is in Haaksbergen het aanbod circa 600 m² wvo groter dan verwacht wordt op basis van het gemiddelde. • Omzetverschuiving in Losser door de beoogde ontwikkeling: minus € 0,9 mln. • Na de beoogde ontwikkeling is in Losser het aanbod eveneens circa 600 m² wvo groter dan verwacht wordt op basis van het gemiddelde. Eindconclusie: De bouwmarkten in Haaksbergen en Losser hebben een belangrijke verzorgingsfunctie voor de lokale bevolking. We gaan er daarom van uit dat deze bouwmarkten niet in hun voortbestaan bedreigd zullen worden door de komst van Hornbach in Enschede.	Resultaat kwantitatieve analyse: • In de effectenanalyse is de omzetverschuiving als gevolg van de beoogde ontwikkeling vanuit Haaksbergen en Losser niet afzonderlijk bepaald. • Uit de toelichting bij het bovenstaande punt ("Doe-het-zelf – Enschede") blijkt evenwel dat er geen substantiële omzetverschuiving in Haaksbergen en Losser wordt verwacht, omdat de omzetteffecten zich vooral voordoen in Enschede zelf. • Tevens is in de effectenanalyse een analyse uitgevoerd op het niveau van geheel Twente, waarin geconcludeerd werd dat er kans is op sluiting van een of enkele bouwmarkten, maar dat die kans zich hoofdzakelijk voordoet in de hoofdkernen (Hengelo, Enschede, Almelo). Eindconclusie: Voor de buurgemeente is het van belang dat voor de daar gelegen bouwmarkten het 'eigen verzorgingsgebied' blijft behouden, waardoor deze verzekerd blijven van draagvlak in de omgeving. Om deze reden wordt geen substantieel effect verwacht op de bouwmarkt in Haaksbergen en de bouwmarkt in Losser, omdat deze voor de inwoners van deze kernen de bouwmarkt-om-de-hoek blijven (deze situatie gaat ook op voor 'breedpakket-zaak' Fixet in Glanerbrug).	De conclusie in beide onderzoeken is gelijk. Behalve dat in de actuele analyse wordt verwacht dat de Fixet in Glanerbrug niet direct met sluiting wordt bedreigd.
Tuin – Enschede	Resultaat kwantitatieve analyse: • Omzetverschuiving door de beoogde ontwikkeling: € 1,1 mln. • Na de beoogde ontwikkeling is in Enschede het aanbod circa 500 m² wvo groter dan verwacht wordt op basis van het gemiddelde. Eindconclusie: • In Enschede zal de realisatie van Hornbach nauwelijks effect hebben op andere tuincentra.	Resultaat kwantitatieve analyse: • Door de beoogde ontwikkeling blijft de gemiddelde omzet per m² wvo in de tuincentra in het relevante verzorgingsgebied na de komst van de beoogde Hornbach min of meer gelijk aan de huidige markt-omstandigheden. Eindconclusie: • Het effect van de vestiging van Hornbach op de aanwezige tuincentra zal tamelijk beperkt zijn, aangezien er geen aanzienlijk omzetteffect wordt verwacht. Verder wordt opgemerkt dat het een relatief beperkte uitbreiding van het aanbod betreft, waardoor ook het effect eveneens beperkt is.	Hoewel de modelmatige benadering verschilt, is de eindconclusie in beide onderzoeken gelijk.

Conclusie	Gehanteerde waarde economisch onderzoek (2013)	Gehanteerde waarde effectenanalyse (2016)	Conclusie
Tuin – buurmeenten	Resultaat kwantitatieve analyse: • Omzetverschuiving in Haaksbergen door de beoogde ontwikkeling: € 0,15 mln. • Omzetverschuiving in Losser door de beoogde ontwikkeling: € 0,15 mln. Eindconclusie: • Het effect van de vestiging van Hornbach op de aanwezige tuincentra in de buurmeenten is niet afzonderlijk bepaald in het economisch onderzoek. Naar verwachting komt dit door de beperkte omzetverschuiving van circa anderhalve ton per jaar.	Resultaat kwantitatieve analyse: • Door de beoogde ontwikkeling blijft de gemiddelde omzet per m² wvo in de tuincentra in het relevante verzorgingsgebied na de komst van de beoogde Hornbach min of meer gelijk aan de huidige markt-omstandigheden. Eindconclusie: • Het effect van de vestiging van Hornbach op de aanwezige tuincentra zal tamelijk beperkt zijn, aangezien er geen aanzienlijk omzeteffect wordt verwacht. Verder wordt opgemerkt dat het een relatief beperkte uitbreiding van het aanbod betreft, waardoor ook het effect, mocht dit er al zijn, eveneens beperkt is.	De conclusie in beide onderzoeken is gelijk.
Eindconclusie	De eindconclusie van het economisch onderzoek is dat er na de beoogde ontwikkeling mogelijk bouwmarkten kunnen sluiten in de gemeente Enschede, maar dat er geen sprake is van kans op sluiting in Haaksbergen en Losser. Verder wordt geconcludeerd dat de komst van Hornbach eerder leidt tot een versnelling van leegstandsontwikkelingen, dan dat zij zelf daarvan de oorzaak is. De effecten van de komst van Hornbach zijn derhalve niet zodanig dat deze als onaanvaardbaar voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in Enschede en de regio beschouwd mogen worden. Tot slot wordt in de economische analyse gewezen op een onderzoek naar de aanbodontwikkeling in de doe-het-zelfbranche in de regio's Nieuwegein, Alblassterdam en Westland, waaruit naar voren is gekomen dat in geen van deze regio's de vestiging van Hornbach geleid heeft tot een versturende werking op de detailhandelsstructuur. Wel wordt geconstateerd dat het aantal breedpakketzaken en speciaalzaken terugliep, doch dat is een landelijke tendens die niet veroorzaakt wordt door de komst van Hornbach.	De eindconclusie van de effectenanalyse is dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling mogelijk een bouwmarkt kan sluiten in de kern Enschede, maar dat er geen sprake is van kans op sluiting in Haaksbergen en Losser. Ook in de gemeente in de rest van de omgeving (zoals Oldenzaal, Dinkelland, Hengelo en Hof van Twente) wordt geen effect verwacht als gevolg van de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede. Tot slot is in de bijlage bij de effectenanalyse de ontwikkeling van het bouwmarktaanbod weergegeven in negen regio's waar Hornbach is gevestigd. Hieruit blijkt dat de komst van Hornbach in geen van de marktgebieden tot gevolg heeft gehad dat de markt voor bouwmarkten verstoord werd. Er is te zien dat er doorgaans juist geïnvesteerd wordt door bouwmarkten in een regio om de concurrentie met Hornbach aan te gaan. Terwijl bij de overige ontwikkelingen van Hornbach in Nederland eveneens het ontstaan van overaanbod / negatieve marktruimte werd berekend in de voorafgaande analyses. Net als in het onderhavige geval, heeft deze uitkomst dus slechts gezonde concurrentie betekent en geen verstoring van de markt.	De conclusie in beide onderzoeken is gelijk.

3. Conclusie

Uit de vergelijking van het economisch onderzoek (2013) en de effectenanalyse (2016) volgt dat de benaderingswijze van de analyse van de effecten onderling enigszins verschilt. Een groot deel van de uitgangspunten, echter, is gelijk, waardoor ook de conclusie van beide analyses gelijk is. Deze conclusie luidt: de eventuele effecten van ontwikkeling van Hornbach Enschede op de detailhandelsstructuur zijn aanvaardbaar, waarbij deze effecten zich vooral voordoen in Enschede zelf en niet zozeer binnen de buurgemeenten (zoals Haaksbergen, Losser, Oldenzaal, Dinkelland, Hengelo en Hof van Twente).



Beoordeling rapport Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach Enschede

datum: 21-12-2016
projectnummer: 1780.1016

Aanleiding en doel

De gemeente Enschede is bezig met een voorontwerp bestemmingsplan waarin voorzien wordt in de ontwikkeling van een grootschalige bouwmarkt met tuincentrum op de locatie Zuiderval. Op grond van het beleid van de provincie Overijssel mag volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling vestigen op bedrijventerreinen in de stedelijke centra, wanneer ruimtelijk onderbouwd is dat er behoefte aan de ontwikkeling is en deze ontwikkeling niet leidt tot onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de regio, en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de kernen.

Het voorontwerp bestemmingsplan is voorzien van de rapportage "Enschede, ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach" van BRO (d.d.10 november 2016). Deze rapportage gaat in op de mogelijkheden en effecten van de beoogde ontwikkeling.

Om te kunnen beoordelen of de behoefte aan en de verwachte effecten van deze nieuwe ontwikkeling zorgvuldig zijn onderzocht en de conclusies op juiste gronden zijn getrokken, heeft de provincie Overijssel DTNP gevraagd een onafhankelijke beoordeling op de geleverde rapportage te maken. Aan DTNP is niet gevraagd een eigen analyse of afweging te maken.

In deze beoordeling gaan we in op:

- Het gebruikte cijfermateriaal
- De gehanteerde methodiek en afbakening van het (primaire) verzorgingsgebied
- De gehanteerde overige uitgangspunten en/of aannames
- De gepresenteerde onderbouwing van de marktruimte, zowel kwantitatief als kwalitatief
- De gepresenteerde verwachte effecten op de aanbodstructuur, de leegstand en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in het verzorgingsgebied
- De volledigheid van het behoefte- en effectenonderzoek.

Opzet onderzoek en gehanteerde methodiek

Hoofdvraag in het BRO-rapport is: "Voorziet de beoogde ontwikkeling van Hornbach in Enschede in een behoefte binnen het relevante verzorgingsgebied en zijn de te verwachten effecten ervan aanvaardbaar?"

Om deze vraag te beantwoorden is gekeken naar de kwalitatieve (aard van het aanbod en de verzorging) en kwantitatieve (distributieve marktruimte) behoefte van het initiatief, en naar de te verwachten effecten voor de voorzieningenstructuur en de leegstand. Deze methodiek volgt de systematiek van de Ladder voor duurzame verstedelijking (met name stap 1), en is gebruikelijk bij de onderbouwing van dergelijke nieuwe (winkel)ontwikkelingen.

Graafseweg 109 6512 BS Nijmegen
T 024 379 20 83 E info@dtnp.nl W www.dtnp.nl
IBAN NL37 RABO 0382 8793 41 BTW NL8215.37.738.B01 KVK 09209490

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte wordt onderbouwd aan de hand van trends en ontwikkelingen in de doe-het-zelf- en tuinbranche. Hierbij zijn de volgende opmerkingen te plaatsen:

- DTNP onderschrijft de landelijke trends in deze sectoren (paragraaf 2.1) als het gaat om de beperkte invloed van internet, de schaalvergroting en branchevervaging, en de toegenomen concurrentie door verkoop van tuin- en doe-het-zelfproducten bij andere aanbieders. Deze trends zorgen er, in combinatie met vergrijzing onder ondernemers, voor dat kleinschalige doe-het-zelfspeciaalzaken in aantal afnemen (autonoom proces). Wel kan de komst van een grootschalige aanbieder het proces versnellen.
- Het toevoegen van een grootschalige aanbieder in een marktgebied sluit aan op de landelijke trends en daarmee op consumentenvoorkeuren. Een grootschalige bouwmarkt vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument, mits de bestaande aanbodstructuur niet onaanvaardbaar wordt aangetast (zie kopje verwachte effecten).
- BRO gaat in paragraaf 2.2 in op (het onderscheidende van) de formule Hornbach. Vraag is of dat in dit geval relevant is: wordt planologisch-juridisch (in het bestemmingsplan) ruimte geboden voor een (grootschalige) bouwmarkt of specifiek voor een Hornbach?
- BRO constateert (op p. 13) terecht dat de bestedingen in de doe-het-zelfbranche weer toenemen, onder meer als gevolg van de aantrekkende conjunctuur. De afgelopen jaren zijn de omzetten in deze branche echter fors gedaald (20% tussen 2007 en 2012), terwijl het aanbod min of meer gelijk is gebleven. Dit heeft landelijk geresulteerd in overaanbod en een lage gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo). In 2012 bedroeg de gemiddelde vloerproductiviteit in de doe-het-zelfsector € 1.334¹. Anno 2016 lijkt de gemiddelde vloerproductiviteit zich weer naar het niveau van voor de crisis te ontwikkelen (circa € 1.540). Dit leidt tot een herstel in deze sector naar een gezonde marktsituatie, waarin bedrijven weer economisch duurzaam kunnen gaan functioneren. Dit betekent echter niet direct dat er ook ruimte/behoefte is voor uitbreiding van het aanbod.
- DTNP stelt vraagtekens bij de conclusie dat de komst van een nieuwe grootschalige bouw-/tuinmarkt kan zorgen voor een opleving van het doe-het-zelfen in de regio en daarmee een positieve impuls kan geven aan de sector als geheel (p. 19). Meer aanbod genereert niet automatisch meer vraag.

Afbakening verzorgingsgebied

Op basis van ervaringen met Hornbach-vestigingen in Nederland (75% van de omzet is afkomstig uit gebied binnen 25 autominuten) is het relevante verzorgingsgebied voor Hornbach Enschede bepaald (paragraaf 3.1). Hierbij is een aantal kanttekeningen te plaatsen:

- In algemene zin zijn consumenten voor gerichte aankopen (zoals doe-het-zelf- en tuinartikelen) gericht op de dichtstbijzijnde aanbieder waar hij of zij verwacht te kunnen slagen. De afstand/reistijd die men bereid is af te leggen, is dus mede afhankelijk van aanwezig aanbod. Met de komst van steeds meer grotere bouwmarkten (als gevolg van de schaalvergrotingstendens) neemt het verzorgingsbereik per aanbieder af (zie ook

¹ Bron: HBD en CBS (2012)

BRO-rapport p. 17). De gekozen afbakening op basis van 25 autominuten moet dan ook als absoluut maximum worden beschouwd.

- In Hengelo wordt op dit moment een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum (Bauhaus) ontwikkeld. Ook in Almelo zijn plannen voor een dergelijke grootschalige aanbieder. BRO concludeert op basis hiervan dat het relevante verzorgingsgebied van Hornbach Enschede kleiner is: consumenten uit Hengelo, Oldenzaal, Hof van Twente en Borne zullen kiezen voor meer nabij gelegen grootschalige aanbieders. DTNP onderschrijft het feit dat consumenten uit deze gemeenten eerder zullen kiezen voor de grootschalige bouwmarkt in Hengelo. Dit betekent echter niet dat het relevante verzorgingsgebied (is de invloedssfeer van het initiatief) automatisch kleiner wordt.
- De komst van een (nieuwe) grootschalige aanbieder in Enschede leidt tot een verschuiving van koopstromen. Consumenten uit Enschede, Losser en Haaksbergen zullen in grotere getalen gaan kiezen voor de dichterbij gelegen grootschalige aanbieder in Enschede, in plaats van de aanbieders in Hengelo. Zo heeft de komst van een nieuwe grootschalige aanbieder in Enschede dus effecten op het aanbod in (met name) Hengelo. Deze effecten zijn in het onderzoek van BRO niet meegenomen, omdat dit deel van het relevante verzorgingsgebied buiten beschouwing is gelaten.
- In bijlage 3 wordt een analyse gemaakt van effecten binnen de regio Twente (waarbij Hengelo dus wel wordt meegenomen). Op dezelfde wijze als in het hoofdrapport wordt een berekening gemaakt van het huidig en toekomstig functioneren van de doe-het-zelf- en tuinbranche. Voor de doe-het-zelfbranche wordt voor 2025 een gemiddelde omzet per m² wvo in Twente berekend, die 12,9% à 21,2% onder het huidige landelijke gemiddelde ligt. De wijze van berekenen en de conclusies over de effecten zijn vergelijkbaar met die in het hoofdrapport. Onze hierna volgende opmerkingen over het hoofdrapport gelden dus ook voor de conclusies in de bijlage over het gebied Twente.

Gehanteerde cijfers, uitgangspunten en aannames

Afgezien van de opmerkingen over de afbakening van het relevante verzorgingsgebied zijn bij de kwantitatieve analyse (hoofdstuk 3) de volgende kanttekeningen te plaatsen:

- Bij gebrek aan koopstroomgegevens voor het gekozen verzorgingsgebied maakt BRO inschattingen van de koopkrachtbinding en -toevloeiing, in de huidige en toekomstige situatie. Met name de toevloeiing, zowel bij de doe-het-zelf- als bij de tuinbranche is zeer hoog ingeschat. Een heldere onderbouwing of uitleg hiervoor ontbreekt.
- BRO verwacht een huidige toevloeiing in de doe-het-zelfbranche van 22,5%, oftewel € 10,7 miljoen. Omgerekend komt dit neer op circa 51.940 consumenten (uitgaande van de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van € 206). Ter vergelijking: in de Duitse gemeenten in het relevante verzorgingsgebied wonen in totaal circa 112.000 inwoners. Ervan uitgaande dat het grootste deel van de toevloeiing hier vandaan komt, zou bijna de helft van de bestedingen van inwoners in dit gebied naar Enschede afvloeien. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een nog hogere toevloeiing van € 14,2 miljoen, oftewel circa 68.930 consumenten. DTNP acht deze inschattingen aan de hoge kant.
- Ook in de tuinbranche gaat BRO uit van zeer hoge kooporiëntatiecijfers. De koopkrachtbinding van 85% binnen het primaire verzorgingsgebied is relatief hoog. Met name inwoners uit de gemeente Losser hebben (op kortere afstand) de beschikking over een aantal grote aanbieders net buiten het verzorgingsgebied (Borne, Oldenzaal,

Dinkelland). Ook de toevloeiing van 35% in de huidige situatie is zeer hoog ingeschat. Omgerekend komt dit neer op circa 88.400 consumenten. In de toekomstige situatie neemt de (absolute) toevloeiing volgens BRO nog verder toe, ondanks het gegeven dat het tuingedeelte van Hornbach relatief klein is (en dus naar verwachting niet leidt tot grotere aantrekkingskracht van buiten het verzorgingsgebied).

- BRO zet vraagtekens bij de landelijk gehanteerde kengetallen ten aanzien van de omzet per m² wvo (kader op p. 27/28). Dit is vreemd, met name omdat deze kengetallen in onderling overleg tussen een groot aantal adviesbureaus (waaronder BRO) zijn afgesproken en afgestemd. Er is dan ook geen aanleiding deze landelijk gehanteerde kengetallen in dit geval (naar beneden) bij te stellen.
- BRO stelt (op p. 29) dat de berekende lage gemiddelde omzet per m² wvo in de tuinbranche in deze regio niet erg is, omdat hier een aantal zeer grootschalige tuincentra aanwezig is. Niet duidelijk wordt of en waarom deze aanbieders met een relatief lage omzet per m² wvo genoegen kunnen nemen. Het feit dat ze meer assortimenten dan alleen tuinartikelen voeren, kan ook juist een hogere gemiddelde omzet per m² wvo betekenen.
- Opvallend is dat bij tabel 3.7 (marktbenadering tuincentra) de conclusies ten aanzien van uitbreidingsruimte (m² wvo) en verschil met gemiddelde omzet per m² wvo ontbreken (in vergelijking met tabel 3.6). Juist deze gegevens geven veel inzicht in het functioneren en de marktmogelijkheden binnen de branche. In onderstaande tabel hebben wij deze (vetgedrukt) toegevoegd.

Aanvulling op tabel 3.7: Marktbenadering tuincentra relevante verzorgingsgebied

	Huidig functioneren	2025
Aantal inwoners	205.127	208.198
Bestedingen per hoofd	€ 65	€ 65
Totale bestedingspotentieel	€ 13.300.000	€ 13.500.000
Koopkrachtbinding	85%	85%
Gebonden bestedingen	€ 11.300.000	€ 11.500.000
Koopkrachtoevloeiing (%)	35%	38%
Koopkrachtoevloeiing (absoluut)	€ 6.100.000	€ 7.000.000
Totale besteding	€ 17.400.000	€ 18.500.000
Huidig/toekomstig wvo (m ²)	30.828	33.328
Omzet per m ² wvo	€ 560	€ 560
Vergelijkbaar gemiddelde	€ 675	€ 675
Vershil met gemiddelde omzet per m² wvo	-17%	-17%
Haalbaar wvo (m²)	25.778	24.407
Uitbreidingsruimte (m² wvo)	-5.050	-5.920

- Zelfs met relatief hoge koopstroomcijfers (met name voor toevloeiing) berekent BRO voor de toekomstige situatie (na ontwikkeling van Hornbach) een zeer lage omzet per m² wvo (circa 17% onder het landelijk gemiddelde) en een negatieve uitbreidingsruimte (-3.500 m² wvo in doe-het-zelfbranche, -5.900 m² wvo in tuinbranche).

Verwachte effecten

In paragraaf 3.7 wordt ingegaan op de effecten van de vestiging van Hornbach.

- Allereerst merken wij op dat hier alleen ingegaan wordt op de effecten binnen het (beperkte) verzorgingsgebied. De effecten op de aanbodstructuur in de omliggende gemeenten/regio (waaronder Hengelo) worden niet meegenomen, terwijl dit wel relevant is (zie onder kopje afbakening verzorgingsgebied).
- Voor tuinentra wordt geconcludeerd dat er nauwelijks effecten zijn, aangezien er geen aanzienlijk omzeteffect wordt verwacht. Sterker nog, gesteld wordt dat het meest nabij gelegen tuinentra (Groenrijk) kan profiteren van de nabijheid van Hornbach. Niet meegenomen wordt het feit dat de tuinbranche in dit gebied al sterk ondergemiddeld functioneert (17% onder landelijk gemiddelde) en dat er dus geen aanleiding is voor uitbreiding van het winkelloppervlak.
- Voor de doe-het-zelfsector (in het onderzoeksgebied zijnde gemeenten Enschede, Losser en Haaksbergen) wordt op p. 27 voor 2025 een gemiddelde omzet per m² wvo berekend, die 17,3% onder het landelijk gemiddelde ligt.
- BRO stelt vervolgens dat het feit dat de omzet per m² wvo in de doe-het-zelfbranche in het verzorgingsgebied zal dalen tot onder het landelijk gemiddelde niet direct hoeft te betekenen dat de winkels in de doe-het-zelfbranche niet meer economisch-duurzaam kunnen functioneren. DTNP stelt vraagtekens bij de hierbij genoemde argumenten. Voor veel (kleine) aanbieders in de sector is een lagere omzet per m² wvo niet acceptabel, zij hebben vaak ook niet (meer) de mogelijkheid te besparen op (vaste) kosten.
- BRO stelt vervolgens terecht dat het verdwijnen van een speciaalzaak in deze situatie niet leidt tot een aantasting van de detailhandelsstructuur. De meeste doe-het-zelfspeciaalzaken in Enschede zijn niet gevestigd in een winkelgebied. Het (eventueel) verdwijnen van verspreid gelegen aanbieders sluit aan op het gemeentelijk beleid (concentratie in centra).
- BRO stelt op p. 32 dat bij een situatie waarbij de omzet per m² wvo meer dan 10% onder het landelijk gemiddelde ligt, er waarschijnlijk sprake is van overaanbod. DTNP is niet bekend met deze zogenaamde 'ondergrens'. In de landelijk gemiddelde omzet per m² wvo zijn zowel goed functionerende aanbieders als ondermaats functionerende winkelmeters meegenomen. Een situatie waarbij het aanbod minder dan 10% onder dit landelijk gemiddelde functioneert, betekent dus niet automatisch dat dit aanbod economisch-duurzaam kan blijven functioneren.
- BRO trekt op basis van het economisch functioneren, en een berekening van het overaanbod conclusies over de effecten voor de bouwmarktbranche. Terecht stelt BRO dat zwakke (kleine) en ruimtelijk minder gunstig gesitueerde aanbieders het grootste risico lopen om te moeten sluiten.
- Vervolgens concludeert BRO op basis van voorgaande analyses dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Deze conclusie kan wat ons betreft niet getrokken worden op basis van dit effectenonder-

zoek. Of de daling van de omzet per m² wvo tot (ver) onder het landelijk gemiddelde (-17%), en het eventueel verdwijnen van bestaande aanbieders, aanvaardbaar is, is een afweging die de gemeente zelf (in overleg met de regio) moet maken. Deze is afhankelijk van de nagestreefde spreiding van (in dit geval) doe-het-zelfwinkels en tuincentra.

- Ten slotte merken wij op dat de algemene conclusie dat de komst van een Hornbach eerder zorgt voor versterking van de sector in een marktgebied discutabel is. De onderbouwing hiervan (bijlage 2) is beperkt en onvolledig: alleen de ontwikkeling van het totale aanbod in bouwmarkten in de periode vanaf 2007 is onderzocht (en niet het aantal en de spreiding ervan). Bovendien is slechts een deel van het relevante aanbod meegenomen (alleen bouwmarkten, en niet de overige doe-het-zelfbranche en tuinartikelen). Tenslotte geeft het onderzoek weinig inzicht in de achterliggende gegevens en specifieke situaties.

Conclusie: Te verwachten effecten groter, conclusies over aanvaardbaarheid effecten voorbarig

Samenvattend komen wij tot de volgende conclusies:

1. De te verwachten effecten op de aanbodstructuur zijn groter dan in het BRO-rapport is berekend, omdat diverse uitgangspunten en aannames in de berekeningen van de marktruimte te positief zijn ingeschat (met name ten aanzien van de afbakening van het relevante verzorgingsgebied).
2. Zowel voor de doe-het-zelf- als de tuinbranche wordt een gemiddelde vloerproductiviteit berekend die flink onder het landelijk gemiddelde ligt (-17%). De te verwachten effecten hiervan zullen zich in de eerste plaats en vooral op lokaal niveau (gemeente Enschede) voordoen. Of de effecten aanvaardbaar zijn en daarmee de ontwikkeling van Hornbach gewenst is, is een gemeentelijke afweging (op basis van ruimtelijk beleid).
3. De te verwachten effecten doen zich naar verwachting ook op regionaal niveau voor. In dit effectenonderzoek zijn de regionale effecten echter onvoldoende meegenomen (onder meer effecten voor de aanbodstructuur in de gemeente Hengelo). Bij een dergelijke grootschalige ontwikkeling is regionale afstemming noodzakelijk.

Notitie : Verantwoording cijfermatige uitgangspunten 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10-11-2016)'



Datum : 3 februari 2017
 Opdrachtgever : gemeente Enschede
 Ter attentie van : [REDACTED]
 Projectnummer : 203X01348

Opgesteld door : Geert Welten

1. Aanleiding

In deze notitie wordt een verantwoording gegeven op de uitgangspunten die zijn gebruikt in het onderzoek 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach, Enschede (BRO, 10 november 2016)' (hierna: de ruimtelijk-functionele effectenanalyse). Deze verantwoording is gewenst, omdat in een beoordeling van dit onderzoek in opdracht van de provincie Overijssel 'Beoordeling rapport Ruimtelijk-functionele effectenanalyse vestiging Hornbach Enschede (DTNP, 21-12-2016)' (hierna: de beoordeling) wordt geoordeeld dat diverse uitgangspunten en aannames in de berekeningen van de marktruimte te positief zijn ingeschat.

2. Reactie op beoordeling in opdracht van provincie

In deze paragraaf wordt een reactie gegeven op de beoordeling van de actuele ruimtelijk-functionele effectenanalyse. Steeds wordt daarbij een relevant tekstcitaat gegeven in blauw met daarbij het paginanummer vermeld.

Hornbach in het bestemmingsplan

- 1) Blz. 2: DTNP onderschrijft de landelijke trends in deze sectoren (paragraaf 2.1) als het gaat om de beperkte invloed van internet, de schaalvergroting en brancheervaging, en de toegenomen concurrentie door verkoop van tuin- en doe-het-zelfproducten bij andere aanbieders. Deze trends zorgen er, in combinatie met vergrijzing onder ondernemers, voor dat kleinschalige doe-het-zelfspeciaalzaken in aantal afnemen (autonoom proces). Wel kan de komst van een grootschalige aanbieder het proces versnellen. Het toevoegen van een grootschalige aanbieder in een marktgebied sluit aan op de landelijke trends en daarmee op consumentenvoorkeuren. Een grootschalige bouwmarkt vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument, mits de bestaande aanbodstructuur niet onaanvaardbaar wordt aangetast (zie kopje verwachte effecten).
- De bovenstaande kwalitatieve aspecten zijn evenzeer van belang bij de beoordeling van een ontwikkeling als de kwantitatieve aspecten. Hierin is overeenstemming tussen DTNP en BRO. In de conclusie van de beoordeling komt dit echter niet terug.
 Bij de beoordeling van de effecten zijn autonome ontwikkelingen eveneens van belang, zoals de autonome afname van de kleinschalige doe-het-zelfspeciaalzaken. In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is dit aspect in overweging genomen, maar in de beoordeling komt dit aspect later niet meer terug.

- 2) Blz. 2: BRO gaat in paragraaf 2.2 in op (het onderscheidende van) de formule Hornbach. Vraag is of dat in dit geval relevant is: wordt planologisch-juridisch (in het bestemmingsplan) ruimte geboden voor een (grootschalige) bouwmarkt of specifiek voor een Hornbach?
- De regels in het bestemmingsplan zijn afgestemd op de grootschalige bouw-/tuinmarkt, zoals door Hornbach beoogd. Omdat er ook een koopovereenkomst is gesloten met Hornbach en omdat er sprake is van een gecoördineerd besluit, waarbij het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor bouwen gelijk-tijdig worden vastgesteld, kan ervan uit worden gegaan dat Hornbach de locatie zal invullen.
- 3) Blz. 2: BRO constateert (op p. 13) terecht dat de bestedingen in de doe-het-zelfbranche weer toenemen, onder meer als gevolg van de aantrekkende conjunctuur. De afgelopen jaren zijn de omzetten in deze branche echter fors gedaald (20% tussen 2007 en 2012), terwijl het aanbod min of meer gelijk is gebleven. Dit heeft landelijk geresulteerd in overaanbod en een lage gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m² wvo). In 2012 bedroeg de gemiddelde vloerproductiviteit in de doe-het-zelfsector € 1.334. Anno 2016 lijkt de gemiddelde vloerproductiviteit zich weer naar het niveau van voor de crisis te ontwikkelen (circa € 1.540). Dit leidt tot een herstel in deze sector naar een gezonde marktsituatie, waarin bedrijven weer economisch duurzaam kunnen gaan functioneren. Dit betekent echter niet direct dat er ook ruimte/behoefte is voor uitbreiding van het aanbod.
- BRO gaat niet op voorhand uit van ruimte/behoefte voor uitbreiding van het aanbod. Deze conclusie wordt pas aan het einde van de uitvoerige analyse getrokken op basis van meerdere invalshoeken. De constatering van DTNP dat de "vloerproductiviteit zich weer naar het niveau van voor de crisis lijkt te ontwikkelen" is niet geheel terecht. De bestedingen in de doe-het-zelfbranche zijn namelijk nog steeds laag, zoals ook DTNP aangeeft: gemiddeld € 206 per persoon nu tegenover € 230 per persoon voor de crisis. Terwijl de omvang van "het aanbod min of meer gelijk is gebleven". Pas als de bestedingen herstellen kunnen ook de omzetten (per m²) in de branche herstellen. Bovendien is een omzetniveau van "circa € 1.540" nimmer voorgekomen voor de crisis.
- Tot slot wordt erop gewezen dat – ondanks de gemiddelde omzet per m² wvo van circa € 1.334 – de omvang van "het aanbod min of meer gelijk is gebleven" in de afgelopen vijf jaar. Blijkbaar kan de doe-het-zelfbranche goed functioneren bij deze omzet per m², want het heeft gedurende de periode van (meer dan) vijf jaar niet geleid tot substantiële afname van de omvang van het doe-het-zelfaanbod. Een periode van vijf jaar is te lang om volledig toe te schrijven aan het 'interen op de reserves'.
- 4) Blz. 2: DTNP stelt vraagtekens bij de conclusie dat de komst van een nieuwe grootschalige bouw- / tuinmarkt kan zorgen voor een opleving van het doe-het-zelfen in de regio en daarmee een positieve impuls kan geven aan de sector als geheel (p. 19). Meer aanbod genereert niet automatisch meer vraag.
- Deze opmerking uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is illustratief bedoeld, want het genoemde effect is niet op cijfermatige wijze meegenomen in de analyse. De omvang van het effect laat zich ook lastig voorspellen, maar BRO blijft op het standpunt dat Hornbach nog ontbrekend aanbod toevoegt aan de markt, waarbij de consument de beschikking krijgt over een zeer ruim (breed en diep) assortiment. Dit wordt ook gesteld door DTNP (zie het citaat bij punt 2: "Een grootschalige bouwmarkt vergroot de keuzemogelijkheden voor de consument"). Het genoemde effect is ook gebleken uit de praktijk, omdat overal waar Hornbach zich vestigde de doe-het-zelfbranche een impuls kreeg. Dit is ook aangetoond in de bijlage bij de ruimtelijk-functionele analyse, waarin de (positieve) ontwikkeling van bouwmarkten in de marktgebieden met een Hornbach is weergegeven over de afgelopen tien jaar.
- 5) Blz. 2 en 3: In algemene zin zijn consumenten voor gerichte aankopen (zoals doe-het-zelf- en tuinartikelen) gericht op de dichtstbijzijnde aanbieder waar hij of zij verwacht te kunnen slagen. De afstand/reistijd die men bereid is af te leggen, is dus mede afhankelijk van aanwezig aanbod. Met de komst van steeds meer grotere bouwmarkten (als gevolg van de schaalvergrotingstendens) neemt het verzorgingsbereik per aanbieder af (zie ook BRO-rapport p. 17). De gekozen afbakening op basis van 25 autominuten moet dan ook als absoluut maximum worden beschouwd.
- In aansluiting op bovenstaande constatering uit de beoordeling, is door BRO het maximum van 25 minuten verkleind vanwege de lokale omstandigheden. Het is verkleind om zodoende het effect van de komst van meerdere grootschalige bouw-/tuinmarkten in Twente te verwerken in de analyse.

- 6) Blz. 3: In Hengelo wordt op dit moment een grootschalige bouwmarkt/tuincentrum (Bauhaus) ontwikkeld. Ook in Almelo zijn plannen voor een dergelijke grootschalige aanbieder. BRO concludeert op basis hiervan dat het relevante verzorgingsgebied van Hornbach Enschede kleiner is: consumenten uit Hengelo, Oldenzaal, Hof van Twente en Borne zullen kiezen voor meer nabij gelegen grootschalige aanbieders. DTNP onderschrijft het feit dat consumenten uit deze gemeenten eerder zullen kiezen voor de grootschalige bouwmarkt in Hengelo. Dit betekent echter niet dat het relevante verzorgingsgebied (is de invloedssfeer van het initiatief) automatisch kleiner wordt.
- De komst van een (nieuwe) grootschalige aanbieder in Enschede leidt tot een verschuiving van koopstromen. Consumenten uit Enschede, Losser en Haaksbergen zullen in grotere getalen gaan kiezen voor de dichterbij gelegen grootschalige aanbieder in Enschede, in plaats van de aanbieders in Hengelo. Zo heeft de komst van een nieuwe grootschalige aanbieder in Enschede dus effecten op het aanbod in (met name) Hengelo. Deze effecten zijn in het onderzoek van BRO niet meegenomen, omdat dit deel van het relevante verzorgingsgebied buiten beschouwing is gelaten.
- Uit de Handreiking voor de ladder voor de duurzame verstedelijking volgt dat het verzorgingsgebied van een detailhandelsvoorziening als relevante regio voor de toets aan de ladder moet worden beschouwd. Omdat Hengelo binnenkort over een 'eigen' grootschalige bouw-/tuinmarkt zal beschikken, behoort deze plaats en het gebied ten westen daarvan niet tot het voornaamste verzorgingsgebied van Hornbach. Het is opvallend dat in de beoordeling aan de ene kant wordt gewezen op de komst van een grootschalige bouw-/tuinmarkt naar Hengelo zonder daar conclusies aan te verbinden ten aanzien van de koopstromen. Aan de andere kant wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling van een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Enschede, waarvan vervolgens wél substantiële invloed op de koopstromen wordt gemeld. DTNP gaat er aan voorbij dat in de huidige situatie consumenten uit het oosten van Twente reeds de bouwmarkten in zowel Enschede als Hengelo bezoeken. Dit gedrag zullen deze consumenten blijven vertonen ook als zowel Hengelo als Enschede de beschikking krijgen over een 'eigen' grootschalige bouw-/tuinmarkt. Per saldo kan het effect op de koopstromen van beide ontwikkelingen dan ook tegen elkaar 'worden weggestreept', want de ontwikkeling in Hengelo zal consumenten uit Enschede en omgeving aantrekken en de ontwikkeling in Enschede zal consumenten uit Hengelo en omgeving aantrekken; net zoals het huidige doe-het-zelfaanbod in beide plaatsen zal doen. Dit betekent dat de opbouw van het winkelaanbod in beide plaatsen ten opzichte van elkaar vergelijkbaar blijft, waarmee ook de onderlinge koopstromen gelijk blijven. Overigens zal de grootschalige bouw-/tuinmarkt in Hengelo naar alle waarschijnlijkheid eerder openen dan de Hornbach in Enschede, waardoor deze (tijdelijk) consumenten zal aantrekken. Het analysemodel heeft echter betrekking op de situatie in 2030, waarbij ervan uit wordt gegaan dat dan beide grootschalige bouw-/tuinmarkten (in Hengelo en in Enschede) open zullen zijn. Dit alles heeft geleid tot de keuze van BRO om in de modelmatige benadering – die gebruikelijk is in dit soort onderzoek – het verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling aan de westzijde te begrenzen.
- Verder is in de bijlage bij de ruimtelijk-functionele effectenanalyse ook een analyse gemaakt van het effect van de beoogde ontwikkeling van de drie grootschalige bouw-/tuinmarkten (Hengelo, Enschede, Almelo) op geheel Twente, waarmee de effecten "op de aanbodstructuur in de omliggende gemeenten/regio (waaronder Hengelo)" wel degelijk zijn beoordeeld in een integrale afweging.
- 7) Blz. 3: Bij gebrek aan koopstroomgegevens voor het gekozen verzorgingsgebied maakt BRO inschattingen van de koopkrachtbinding en -toevloeiing, in de huidige en toekomstige situatie. Met name de toevloeiing, zowel bij de doe-het-zelf- als bij de tuinbranche is zeer hoog ingeschat. Een heldere onderbouwing of uitleg hiervoor ontbreekt.
- BRO verwacht een huidige toevloeiing in de doe-het-zelfbranche van 22,5%, oftewel € 10,7 miljoen. Omgerekend komt dit neer op circa 51.940 consumenten (uitgaande van de landelijk gemiddelde besteding per hoofd van € 206). Ter vergelijking: in de Duitse gemeenten in het relevante verzorgingsgebied wonen in totaal circa 112.000 inwoners. Ervan uitgaande dat het grootste deel van de toevloeiing hier vandaan komt, zou bijna de helft van de bestedingen van inwoners in dit gebied naar Enschede afvloeien. Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een nog hogere toevloeiing van € 14,2 miljoen, oftewel circa 68.930 consumenten. DTNP acht deze inschattingen aan de hoge kant.
- In paragraaf 3.5 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse zijn de koopstromen onderbouwd, waarmee de onderbouwing dan ook aanwezig is. Uit het omrekenen van de toevloeiing volgt inderdaad dat deze circa 51.940 consumenten vertegenwoordigt, maar deze komen niet alleen uit de Duitse grensregio. Ver-

meld is namelijk dat de toevloeiing – naast het verzorgingsgebied in Duitsland – ook bestaat uit consumenten uit de rest van Twente, het gebied ten zuiden daarvan en uit overige delen van Duitsland die niet zijn opgenomen in het afgebakende verzorgingsgebied (zie paragraaf 3.1 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse voor de afbakening van dit gebied). Hoewel een relatief beperkt deel van de consumenten uit deze gebieden in Enschede doe-het-zelfaankopen zal doen, vertegenwoordigt het in totaliteit wel de genoemde toevloeiing. Enschede is aantrekkelijk voor regionale consumenten op zoek naar doe-het-zelfaankopen door de aanwezigheid van doe-het-zelfzaken en bouwmarkten van verschillende grootte, opzet en specialisatie; een grootschalige bouw-/tuinmarkt ontbreekt evenwel.

Sowieso is Enschede in trek bij het Duitse winkelend publiek, want op zaterdag, de belangrijkste winkeldag, van de week ligt het aandeel Duitse bezoekers in Enschede centrum op 41 procent¹. Daarbij ligt de beoogde locatie van Hornbach aan de belangrijkste aanrijroute vanuit Duitsland naar Enschede (de A35/N35). Gezien deze omstandigheden, is een behoorlijke toevloeiing vanuit Duitsland dan ook te verwachten.

- 8) Blz. 3 en 4: Ook in de tuinbranche gaat BRO uit van zeer hoge kooporiëntatiecijfers. De koopkrachtbinding van 85% binnen het primaire verzorgingsgebied is relatief hoog. Met name inwoners uit de gemeente Losser hebben (op kortere afstand) de beschikking over een aantal grote aanbieders net buiten het verzorgingsgebied (Borne, Oldenzaal, Dinkelland). Ook de toevloeiing van 35% in de huidige situatie is zeer hoog ingeschat. Omgerekend komt dit neer op circa 88.400 consumenten. In de toekomstige situatie neemt de (absolute) toevloeiing volgens BRO nog verder toe, ondanks het gegeven dat het tuingedeelte van Hornbach relatief klein is (en dus naar verwachting niet leidt tot grotere aantrekkingskracht van buiten het verzorgingsgebied).
- Algemeen bekend is dat consumenten voor de aanschaf van tuinproducten bereid zijn relatief ver te reizen. De relevante regio beschikt over twee grootschalige tuincentra met beide een bovenregionale aantrekkingskracht. Daarbij is tevens bekend dat Duitse consumenten graag in Nederland tuinproducten aanschaffen, vandaar de aanwezigheid van relatief veel (zeer) grootschalige tuincentra in Twente – met name in de buurt van de Duitse grens. Terwijl het tuincentrumaanbod in Duitsland juist beperkt is. Dit maakt dat de relatief hoge binding aan het eigen aanbod en de relatief hoge toevloeiing goed te verklaren zijn. Deze omstandigheden zijn in de beoordeling in het geheel niet in overweging genomen.
- Voor de beperkte ontwikkeling in de koopkrachtoevloeiing is het van belang dat het tuincentrumdeel van Hornbach vaak in combinatie met het bouwmarktdeel wordt bezocht, waardoor de sterke regionale aantrekkingskracht van het bouwmarktdeel ook effect heeft op het aantal bezoekers uit de regio aan het tuincentrum.
- 9) Blz. 4: BRO zet vraagtekens bij de landelijk gehanteerde kengetallen ten aanzien van de omzet per m² wvo (kader op p. 27/28). Dit is vreemd, met name omdat deze kengetallen in onderling overleg tussen een groot aantal adviesbureaus (waaronder BRO) zijn afgesproken en afgestemd. Er is dan ook geen aanleiding deze landelijk gehanteerde kengetallen in dit geval (naar beneden) bij te stellen.
- Op de eerste plaats wordt benadrukt dat BRO in de gehele analyse de landelijk gehanteerde kengetallen heeft gebruikt. Benadrukt wordt tevens dat de conclusies ten aanzien van de markteffecten op de doe-het-zelfbranche in Enschede/de relevante regio zijn gebaseerd op de landelijk gehanteerde kengetallen. Om de conclusies gebaseerd op de landelijk gehanteerde kengetallen in perspectief te plaatsen heeft BRO tevens een analyse uitgevoerd gebaseerd op het kengetal voor de omzet per m² dat gedurende de afgelopen zeven jaar landelijk gehanteerd werd. Hier is in het tekstkader in paragraaf 3.6 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse een uitgebreide onderbouwing bij gegeven. In de beoordeling is geheel niet op deze onderbouwing ingegaan. De onderbouwing van het gebruik van het alternatieve kengetal voor de omzet per m² uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is als volgt:
 - In de afgelopen jaren zijn de bestedingen aan doe-het-zelfproducten in Nederland door de crisis inderdaad afgenomen met 7% (van gemiddeld € 220 in 2011 naar gemiddeld € 206/persoon/jaar in 2015). Deze situatie wordt ook geconstateerd door DTNP op blz. 2 van de beoordeling.

¹ "Zaterdags meer Duitsers dan Enschedeërs in binnenstad Enschede (Tubantia, 31 december 2016)".

- De totale omvang van de doe-het-zelfbranche is tussen 2011 en 2015 juist gegroeid met 1,3%. Deze situatie wordt ook geconstateerd op blz. 2 van de beoordeling, waarbij DTNP oordeelt dat de omvang van het "[doe-het-zelf]aanbod min of meer gelijk is gebleven".
- Het logisch gevolg van het bovenstaande (minder omzet – meer meters) zou moeten zijn dat de gemiddelde omzet per m² wvo in de branche afneemt. In de beoordeling (blz. 2) is geconstateerd dat dit inderdaad heeft geleid tot een lagere omzet per m².
- Blijkens de actuele kengetallen, echter, is de omzet per m² wvo in de doe-het-zelfbranche juist sterk toegenomen (van € 1.390/m² wvo naar € 1.536/m² wvo; een toename van 10,5%).

Gezien het bovenstaande, hetgeen ook in de beoordeling is geconstateerd, is het onduidelijk waaruit volgt dat "de markt zich weer naar het niveau van voor de crisis" ontwikkelt. Ook betekent het bovenstaande dat er wel degelijk aanleiding is om het kengetal voor de omzet per m² wvo kritisch te beschouwen. Het gebruik van zowel het landelijk gehanteerde kengetal *a/s* het kengetal dat voorheen gehanteerd werd in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is dan ook goed te verantwoorden.

Tot slot wordt opgemerkt dat ook andere adviesbureau in ruimtelijk-functioneel onderzoek – die eveneens hebben meegewerkt aan het samenstellen van de kengetallen – hebben bemerkt dat er een onverklaarbare trendbreuk te constateren is in de omzet per m² wvo in de doe-het-zelfbranche.

- 10) Blz. 4: BRO stelt (op p. 29) dat de berekende lage gemiddelde omzet per m² wvo in de tuinbranche in deze regio niet erg is, omdat hier een aantal zeer grootschalige tuincentra aanwezig is. Niet duidelijk wordt of en waarom deze aanbieders met een relatief lage omzet per m² wvo genoeg kunnen nemen. Het feit dat ze meer assortimenten dan alleen tuinartikelen voeren, kan ook juist een hogere gemiddelde omzet per m² wvo betekenen.
- ➔ Het is algemeen bekend dat relatief grote winkels een relatief lage omzet per m² hebben. In de ruim opgezette winkels is namelijk meer ruimte voor brede gangpaden, ruime productpresentatie en -demonstratie, lagere schappen, belevingselementen en dergelijke. Al deze zaken maken een winkel aantrekkelijker, waardoor klanten worden aangetrokken. De keerzijde is dat de omzet per m² winkel lager wordt, omdat er minder producten per m² uitgestald staan. 'Onderaan de streep' echter zal de totale omzet wel hoger zijn. Twente beschikt over relatief veel (zeer) grootschalige tuincentra, waardoor daar in algemene zin sprake zal zijn van een lagere omzet per m².
- Verder is van belang, zoals toegelicht in paragraaf 3.5 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse, dat de grootschalige tuincentra relatief vaak meer assortimenten voeren dan uitsluitend tuinartikelen – ook de verkoop van bijvoorbeeld woonartikelen en/of de bestedingen in de koffiecorner zullen bijdragen aan de omzet. De oppervlaktes van deze winkeldelen worden *wel* meegenomen terwijl de bestedingen aan deze producten *niet* worden meegenomen in de analyse. Dit geeft een enigszins vertekend beeld, hetgeen tot uitdrukking komt in de relatief lage omzet per m² wvo specifiek voor de tuinbranche in de regio. Zouden die omzetten en bestedingen wel meegenomen worden dan volgt voor de winkels als geheel ook een hogere omzet per m² wvo uit het model.
- 11) Blz. 4: Opvallend is dat bij tabel 3.7 (marktbenadering tuincentra) de conclusies ten aanzien van uitbreidingsruimte (m² wvo) en verschil met gemiddelde omzet per m² wvo ontbreken (in vergelijking met tabel 3.6). Juist deze gegevens geven veel inzicht in het functioneren en de marktmogelijkheden binnen de branche.
- Zelfs met relatief hoge koopstroomcijfers (met name voor toevloeiing) berekent BRO voor de toekomstige situatie (na ontwikkeling van Hornbach) een zeer lage omzet per m² wvo (circa 17% onder het landelijk gemiddelde) en een negatieve uitbreidingsruimte (-3.500 m² wvo in doe-het-zelfbranche, -5.900 m² wvo in tuinbranche).
- ➔ Ondanks de bewering uit de beoordeling, is voor de doe-het-zelfbranche de berekening naar m² wvo wel degelijk gemaakt. Een groot deel van paragraaf 3.7 is gewijd aan de effecten uitgedrukt in m² wvo op de doe-het-zelfmarkt in de relevante regio.
- Voor de tuinbranche is de berekening niet gemaakt, omdat er geen verschil is tussen de huidige en de toekomstige omzet per m². Anders gezegd: de ontwikkeling van Hornbach heeft geen/nauwelijks effect op de mogelijkheden van tuincentra in de relevante regio om omzet te behalen. Dat in de huidige situatie de

omzet per m² wvo in de tuinbranche reeds onder het landelijke gemiddelde ligt, is toegelicht in paragraaf 3.6 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse (zie ook bovenstaande reactie op punt 10). Op dit alles wordt in de beoordeling niet inhoudelijk op ingegaan.

- 12) Blz. 5: Allereerst merken wij op dat [in paragraaf 3.7] alleen ingegaan wordt op de effecten binnen het (beperkte) verzorgingsgebied. De effecten op de aanbodstructuur in de omliggende gemeenten/regio (waaronder Hengelo) worden niet meegenomen, terwijl dit wel relevant is (zie onder kopje afbakening verzorgingsgebied).
- In reactie op dit punt wordt herhaald wat genoemd is bij punt 6) in deze paragraaf, hetgeen erop neer komt dat de toekomstige aanwezigheid van zowel een grootschalige bouw-/tuinmarkt in Hengelo als in Enschede maakt dat de onderlinge koopstromen niet zullen wijzigen ten opzichte van de huidige situatie, omdat ook de opbouw en samenstelling van het doe-het-zelfaanbod onderling vergelijkbaar blijft. Op Hengelo zijn daarom geen substantiële effecten te verwachten van de ontwikkeling Enschede. Verder is in de bijlage bij de ruimtelijk-functionele effectenanalyse ook een analyse gemaakt van het effect van de beoogde ontwikkeling van de drie grootschalige bouw-/tuinmarkten (Hengelo, Enschede, Almelo) op geheel Twente, waarmee de effecten "op de aanbodstructuur in de omliggende gemeenten/regio (waaronder Hengelo)" wel degelijk zijn beoordeeld in een integrale afweging.
- 13) Blz. 5: Voor tuincentra wordt geconcludeerd dat er nauwelijks effecten zijn, aangezien er geen aanzienlijk omzeteffect wordt verwacht. Sterker nog, gesteld wordt dat het meest nabij gelegen tuincentrum (Groenrijk) kan profiteren van de nabijheid van Hornbach. Niet meegenomen wordt het feit dat de tuinbranche in dit gebied al sterk ondergemiddeld functioneert (17% onder landelijk gemiddelde) en dat er dus geen aanleiding is vooruitbreiding van het winkeloppervlak.
- In reactie op dit punt wordt herhaald wat genoemd is bij punt 10) en punt 11) in deze paragraaf. Verder wordt opgemerkt dat de behoefte niet alleen kwantitatief, maar zeker ook kwalitatief moet worden beoordeeld. In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is daarbij geconstateerd dat een gecombineerd bouw-/tuinmarkt met een grootschalige oppervlak en een drive-in niet voorkomt in de relevante regio, terwijl deze wel aansluit bij de behoefte van consumenten, zoals ook wordt geconstateerd op blz. 2 van de beoordeling. Het tuincentrumdeel is een onlosmakelijk onderdeel van het totale concept. Verder is de behoefte aan uitbreiding van het winkeloppervlak geen onderwerp van paragraaf 3.7 "Effecten Hornbach relevante regio", want dit is al eerder in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitvoerig behandeld.
- 14) Blz. 5: Voor de doe-het-zelfsector (in het onderzoeksgebied zijnde gemeenten Enschede, Losser en Haaksbergen) wordt op p. 27 voor 2025 een gemiddelde omzet per m² wvo berekend, die 17,3% onder het landelijk gemiddelde ligt. BRO stelt vervolgens dat het feit dat de omzet per m² wvo in de doe-het-zelfbranche in het verzorgingsgebied zal dalen tot onder het landelijk gemiddelde niet direct hoeft te betekenen dat de winkels in de doe-het-zelfbranche niet meer economisch-duurzaam kunnen functioneren. DTNP stelt vraagtekens bij de hierbij genoemde argumenten. Voor veel (kleine) aanbieders in de sector is een lagere omzet per m² wvo niet acceptabel, zij hebben vaak ook niet (meer) de mogelijkheid te besparen op (vaste) kosten. BRO stelt vervolgens terecht dat het verdwijnen van een speciaalzaak in deze situatie niet leidt tot een aantasting van de detailhandelsstructuur. De meeste doe-het-zelfspeciaalzaken in Enschede zijn niet gevestigd in een winkelgebied. Het (eventueel) verdwijnen van verspreid gelegen aanbieders sluit aan op het gemeentelijk beleid (concentratie in centra).
- Het is onduidelijk waarop de constatering dat "veel (kleine) aanbieders in de sector" niet meer kunnen besparen op de kosten is gebaseerd. Te meer, omdat in de beoordeling bij het volgende punt is gesteld dat in een markt altijd "zowel goed functionerende aanbieders als ondermaats functionerende" detailhandel aanwezig is. Daarbij wordt erop gewezen dat in de beoordeling uitgebreid ingegaan wordt op dit aspect, maar dat vervolgens de conclusie van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse wordt overgenomen dat de eventuele sluiting van een speciaalzaak niet zal leiden tot een aantasting van de detailhandelsstructuur.

Tot slot wordt nog gewezen op de reactie bij punt 3) van deze notitie, waarbij is geconcludeerd dat doe-het-zelfbranche wel degelijk kan functioneren bij een omzet per m² wvo (à € 1.380) die circa 10% lager ligt dan het gemiddelde (à € 1.536), omdat de doe-het-zelfbranche de afgelopen vijf jaar heeft gefunctioneerd met een dergelijke omzet per m² wvo (zijnde circa € 1.334) zonder dat dit heeft geleid tot een (substantiële) afname van de omvang van het winkelaanbod in deze branche.

- 15) Blz. 5: BRO stelt op p. 32 dat bij een situatie waarbij de omzet per m² wvo meer dan 10% onder het landelijk gemiddelde ligt, er waarschijnlijk sprake is van overaanbod. DTNP is niet bekend met deze zogenaamde 'ondergrens'. In de landelijk gemiddelde omzet per m² wvo zijn zowel goed functionerende aanbieders als ondermaats functionerende winkelmeters meegenomen. Een situatie waarbij het aanbod minder dan 10% onder dit landelijk gemiddelde functioneert, betekent dus niet automatisch dat dit aanbod economisch-duurzaam kan blijven functioneren.
- De gehanteerd grens in de modelmatige analyse is in paragraaf 3.7 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse toegelicht, waarbij wordt gesteld dat een precieze grenswaarde niet te geven is, maar dat voor de analyse de grens is gesteld op 10%. Inhoudelijk wordt in de beoordeling niet op de motivering ingegaan. Verder is het gebruikelijk in ruimtelijk-functionele/economische analyse aan te nemen dat detailhandel ook kan functioneren bij een waarde die onder het landelijke gemiddelde ligt. Het ontstaan van een verschil tussen de lokale situatie en het landelijke gemiddelde – *omgerekend naar m² wvo 'overaanbod'* – hoeft niet te betekenen dat al het berekende overaanbod direct failliet zal gaan. Zie ook de reacties bij punt 3) en punt 14) van deze notitie, waarbij is onderbouwd dat de doe-het-zelfbranche de afgelopen vijf jaar heeft gefunctioneerd met een circa 10% lagere omzet per m² wvo zonder dat dit heeft geleid tot een (substantiële) afname van de omvang van het winkelaanbod in deze branche. Overigens is in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse wel degelijk meegenomen dat een te groot verschil met de gemiddelde omzet per m² niet zonder gevolgen kan blijven. De eventuele gevolgen ervan zijn uitgebreid behandeld in paragraaf 3.7. Op deze effectenanalyse wordt in de beoordeling niet inhoudelijk ingegaan.
- 16) Blz. 5: BRO trekt op basis van het economisch functioneren, en een berekening van het overaanbod conclusies over de effecten voor de bouwmarktbranche. Terecht stelt BRO dat zwakke (kleine) en ruimtelijk minder gunstig gesitueerde aanbieders het grootste risico lopen om te moeten sluiten.
- In de beoordeling wordt de conclusie van de effectenanalyse beaamd.
- 17) Blz. 5 en 6: Vervolgens concludeert BRO op basis van voorgaande analyses dat de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Deze conclusie kan wat ons betreft niet getrokken worden op basis van dit effectenonderzoek. Of de daling van de omzet per m² wvo tot (ver) onder het landelijk gemiddelde (-17%), en het eventueel verdwijnen van bestaande aanbieders, aanvaardbaar is, is een afweging die de gemeente zelf (in overleg met de regio) moet maken. Deze is afhankelijk van de nagestreefde spreiding van (in dit geval) doe-het-zelfwinkels en tuincentra.
- Vooropgesteld, een adviesbureau in de ruimtelijke ordening, zoals BRO, is bij uitstek in staat een afweging van de aanvaardbaarheid van een detailhandelsontwikkeling te maken binnen de context van de ruimtelijke ordening en meer precies de ladder voor duurzame verstedelijking. Dat is namelijk de context waarbinnen de ruimtelijk-functionele effectenanalyse gelezen moet worden. Het is vervolgens inderdaad aan de gemeente Enschede hoe wordt omgegaan met het oordeel van BRO.
- Verder is juist in paragraaf 3.6 en paragraaf 3.7 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse uitgebreid ingegaan op de te verwachten effecten van de ontwikkeling als gevolg van de veranderende omzet per m² in de relevante regio. Op basis van deze effectenanalyse wordt een oordeel geveld over de aanvaardbaarheid van de te verwachten effecten. Inhoudelijk wordt in de beoordeling niet op de constateringen van deze analyse ingegaan, waardoor onduidelijk is waar DTNP baseert dat de effecten van de ontwikkeling anders zouden zijn dan in de ruimtelijk-functionele effectenanalyse bepaald. Te meer, omdat bij de punten 1), 14) en 16) van deze notitie de conclusies van BRO worden beaamd door DTNP.
- 18) Blz 6.: Ten slotte merken wij op dat de algemene conclusie dat de komst van een Hornbach eerder zorgt voor versterking van de sector in een marktgebied discutabel is. De onderbouwing hiervan (bijlage 2) is beperkt en onvolledig: alleen de ontwikkeling van het totale aanbod in bouwmarkten in de periode vanaf

2007 is onderzocht (en niet het aantal en de spreiding ervan). Bovendien is slechts een deel van het relevante aanbod meegenomen (alleen bouwmarkten, en niet de overige doe-het-zelfbranche en tuinartikelen). Tenslotte geeft het onderzoek weinig inzicht in de achterliggende gegevens en specifieke situaties.

- In de bijlage 2 van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is de ontwikkeling weergegeven van de omvang van het bouwmarktaanbod in de regio's waar Hornbach reeds is gevestigd.
- Deze regio's zijn beschreven en van context voorzien.
 - Er is gekozen voor het weergeven van de bouwmarkten, omdat uit de trends en ontwikkeling volgt dat vooral dit deel van de doe-het-zelfsector een toekomstbestendige ontwikkeling doormaakt, omdat consumenten meer en meer de bouwmarkten bezoeken voor hun doe-het-zelfproducten.
 - Tegelijk is niet het aantal bedrijven meegenomen, omdat dit minder relevant is. Bouwmarktbedrijven kiezen er namelijk soms voor kleine vestigingen samen te voegen tot een nieuwe vestiging die een groter oppervlak heeft dan de voorgaande vestigingen samen, waarmee de consumentenverzorging er per saldo op vooruit gaat. Te meer, omdat consumenten bereid zijn verder te reizen voor een bouwmarkt die aan hun wensen voldoet.

Vervolgens kunnen uit de weergegeven resultaten in bijlage 2 geen andere conclusies worden getrokken. Daarbij is in de beoordeling geen alternatieve analyse uitgevoerd op basis waarvan andere conclusies getrokken kunnen worden, waardoor de opmerking van DTNP dat de conclusie uit de ruimtelijk-functionele analyse "discutabel is" niet met feiten is onderbouwd.

19) Blz. 6: Samenvattend komen wij tot de volgende conclusies:

1. De te verwachten effecten op de aanbodstructuur zijn groter dan in het BRO-rapport is berekend, omdat diverse uitgangspunten en aannames in de berekeningen van de marktruimte te positief zijn ingeschat (met name ten aanzien van de afbakening van het relevante verzorgingsgebied).
2. Zowel voor de doe-het-zelf- als de tuinbranche wordt een gemiddelde vloerproductiviteit berekend die flink onder het landelijk gemiddelde ligt (-17%). De te verwachten effecten hiervan zullen zich in de eerste plaats en vooral op lokaal niveau (gemeente Enschede) voordoen. Of de effecten aanvaardbaar zijn en daarmee de ontwikkeling van Hornbach gewenst is, is een gemeentelijke afweging (op basis van ruimtelijk beleid).
3. De te verwachten effecten doen zich naar verwachting ook op regionaal niveau voor. In dit effectenonderzoek zijn de regionale effecten echter onvoldoende meegenomen (onder meer effecten voor de aanbodstructuur in de gemeente Hengelo). Bij een dergelijke grootschalige ontwikkeling is regionale afstemming noodzakelijk.

- Deze samenvattende conclusie van de beoordeling is incompleet. De zaken waarin DTNP tot dezelfde conclusie komt als BRO (zie de punten 1), 14) en 16) van deze notitie) zijn namelijk in deze conclusie niet vermeld, terwijl deze relevant zijn voor een eindoordeel over de ruimtelijk-functionele effectenanalyse. Ook wordt nergens de juridisch-planologische context waarin de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is geschreven vermeld.

Zoals uit deze notitie blijkt, is geen van de "uitgangspunten en aannames" uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse te positief ingeschat. Bovendien is consequent het landelijk gehanteerde kengetal in de effectenanalyse gebruikt. De resultaten van de effectenanalyse zijn daarom betrouwbaar.

In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is de conclusie getrokken dat de effecten zich inderdaad vooral op lokaal niveau (gemeente Enschede) voordoen, zoals ook in de beoordeling wordt geconstateerd. Wat met het genoemde onder het bovenstaande punt 2 wordt bedoeld is dan ook onduidelijk. Ook BRO beseft dat het finale oordeel over de aanvaardbaarheid aan de gemeente Enschede is.

In de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is onderbouwd waarom de effecten zich vooral lokaal voordoen en niet zozeer regionaal. Verder is onderbouwd dat er geen substantiële markteffecten te verwachten zijn op de detailhandel in Hengelo. Op deze onderbouwing is inhoudelijk niet ingegaan in de beoordeling, waarmee de conclusie dat de regionale context onvoldoende is meegenomen onterecht is.

De regionale afstemming vindt plaats buiten de context van de ruimtelijk-functionele effectenanalyse.

3. Conclusie

Uit de beoordeling volgt een onvolledig beeld van zowel de bevindingen van BRO, als de bevindingen van DTNP zelf. Bij deze conclusie is het volgende van belang:

- Aspecten waar DTNP tot hetzelfde oordeel komt als BRO komen in de conclusie van de beoordeling niet terug. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedoeld op de duidelijk aanwezige kwalitatieve behoefte aan de beoogde ontwikkeling en op de conclusie (van zowel DTNP als BRO) dat de eventuele effecten zich vooral voordoen in Enschede zelf – en dan vooral bij de ruimtelijk minder gunstig gesitueerde aanbieders.
- In de beoordeling worden conclusies uit de ruimtelijk-functionele effectenanalyse herhaalt zonder deze te voorzien van de bijbehorende context en zonder hiervan een beoordeling te geven. Ook wordt geregeld niet inhoudelijk ingegaan op de onderbouwing van aannames uit de ruimtelijk-functionele analyse.
- Verder wordt in de beoordeling op verschillende plaatsen vermeld dat DTNP het oneens is met de uitgangspunten en aannames. Er wordt echter niet aangegeven / onderbouwd wat dan het uitgangspunt/aanname zou moeten zijn.
- In de beoordeling wordt geconcludeerd dat de te verwachten effecten op de aanbodstructuur groter zijn dan in het BRO-rapport is berekend. Er wordt in de beoordeling echter niet duidelijk gemaakt wat de omvang van de effecten dan zou zijn en of dit onaanvaardbaar zou zijn.
- In de beoordeling is de juridisch-planologische context waarin de ruimtelijk-functionele effectenanalyse is uitgevoerd niet meegenomen. Zo is niet meegenomen dat de coördinatieregeling wordt toegepast en er een overeenkomst met Hornbach is gesloten. Verder wordt niet meegenomen dat het toetsen van de aanvaardbaarheid van effecten van de ontwikkeling onderdeel is van de ruimtelijke procedure. De ruimtelijk-functionele effectenanalyse is namelijk bedoeld als onderdeel van de toelichting op het bestemmingsplan. Daarin moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen en een aspect daarvan is de aanvaardbaarheid van de effecten van de ontwikkeling binnen de context van de ladder.
- Verder is BRO van mening dat een adviesbureau in de ruimtelijke ordening bij uitstek in staat is een oordeel over te geven of over de aanvaardbaarheid binnen de context van de ladder. Het is uiteraard aan de gemeente Enschede hoe zij met dit oordeel wil omgaan.

Gezien het bovenstaande geeft de beoordeling geen aanleiding om de ruimtelijk-functionele effectenanalyse aan te passen, want in de beoordeling is een onderbouwing voor alternatieve uitgangspunten/aannames niet gegeven en ook de overige kritiekpunten uit de beoordeling kunnen alle worden weerlegd (zie onderstaande).

12

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 10:12
Aan: [REDACTED]
 [REDACTED]

Onderwerp: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede
Bijlagen: Notitie effect Hornbach op Haaksbergen.pdf; Notitie effect Hornbach op Hengelo.pdf; Notitie effect Hornbach op Hof van Twente.pdf; Notitie effect Hornbach op Losser.pdf; Notitie vergelijk onderzoek 2013 Hornbach Enschede_2.pdf

Beste mensen,

Tijdens ons overleg van 11 januari jl. over de vestiging van Hornbach in Enschede is de afspraak gemaakt dat BRO een aantal aanvullende notities zou gaan schrijven. Deze gaan over de invloed van de vestiging van Hornbach op de leefbaarheid/detailhandelstructuur op de gemeenten Hengelo, Haaksbergen, Losser en Hof van Twente. Deze notities zijn bijgevoegd.

Daarnaast is bijgevoegd een notitie die een verklaring geeft voor de verschillen tussen de rapportages van BRO uit 2013 en het recente rapport.

Vragen aan jullie:

- Geven deze notities voor jullie voldoende onderbouwing om uitleg te geven aan jullie bestuurders?
- Zijn er eventueel andere opmerkingen / vragen ?

Graag jullie reacties uiterlijk volgende week maandag 13 februari naar mij mailen.

Mochten jullie nog andere vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 sr. adviseur Economische Ontwikkeling

I Gemeente Enschede I Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid I
 I Stads kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede I Postbus 20, 7500 AA Enschede I

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

13

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 13 februari 2017 12:29
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

[REDACTED]

Verzonden: maandag 13 februari 2017 12:23
Onderwerp: RE: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Beste [REDACTED]

Wij hebben genoeg aan de onderbouwing van deze rapporten en verwacht geen aanvullende vragen vanuit ons college.
Succes met de procedure!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Afdeling Ontwikkeling



Gemeente Hof van Twente
De Höfte 7, 7471 DK GOOR
Postbus 54, 7470 AB GOOR

[REDACTED] h

[REDACTED]

Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 10:12

[REDACTED]

Onderwerp: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Beste mensen,

Tijdens ons overleg van 11 januari jl. over de vestiging van Hornbach in Enschede is de afspraak gemaakt dat BRO een aantal aanvullende notities zou gaan schrijven. Deze gaan over de invloed van de vestiging van Hornbach op de leefbaarheid/detailhandelstructuur op de gemeenten Hengelo, Haaksbergen, Losser en Hof van Twente. Deze notities zijn bijgevoegd.

Daarnaast is bijgevoegd een notitie die een verklaring geeft voor de verschillen tussen de rapportages van BRO uit 2013 en het recente rapport.

Vragen aan jullie:

- Geven deze notities voor jullie voldoende onderbouwing om uitleg te geven aan jullie bestuurders?

- Zijn er eventueel andere opmerkingen / vragen ?

Graag jullie reacties uiterlijk volgende week maandag 13 februari naar mij mailen.

Mochten jullie nog andere vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

sr. adviseur Economische Ontwikkeling

I Gemeente Enschede I Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid I
I Stads Kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede I Postbus 20, 7500 AA Enschede I

[Redacted contact information]

*'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid
doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos*

14

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 16 februari 2017 08:17
Aan: [REDACTED] de

[REDACTED]
-----Oorspronkelijk bericht-----
[REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 22:21
[REDACTED]
[REDACTED] ach in Enschede

Dag Harry,

Wij sluiten ons aan bij de reactie van Monique.
De aanvullingen zijn vooralsnog voldoende zoals gevraagd. Een second opinion door een ander bureau zou nog mooier zijn geweest. [REDACTED]

Groet [REDACTED]

[REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 15:24
A [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Ik heb van jullie nog geen reactie gehad. Komt dat nog of zijn jullie akkoord?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
I Gemeente Enschede | Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid | I Stads Kantoor, Hengelosestraat 51,
[REDACTED]

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos <<http://www.enschede.nl/grenzenlos>>

[REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 10:12

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Beste mensen,

Tijdens ons overleg van 11 januari jl. over de vestiging van Hornbach in Enschede is de afspraak gemaakt dat BRO een aantal aanvullende notities zou gaan schrijven. Deze gaan over de invloed van de vestiging van Hornbach op de leefbaarheid/detailhandelstructuur op de gemeenten Hengelo, Haaksbergen, Losser en Hof van Twente. Deze notities zijn bijgevoegd.

Daarnaast is bijgevoegd een notitie die een verklaring geeft voor de verschillen tussen de rapportages van BRO uit 2013 en het recente rapport.

Vragen aan jullie:

- Geven deze notities voor jullie voldoende onderbouwing om uitleg te geven aan jullie bestuurders?
- Zijn er eventueel andere opmerkingen / vragen ?

Graag jullie reacties uiterlijk volgende week maandag 13 februari naar mij mailen.

Mochten jullie nog andere vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
sr. adviseur Economische Ontwikkeling
| Gemeente Enschede | Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid | | Stads Kantoor, Hengelosestraat 51,
[Redacted]
[Redacted]

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos<<http://www.enschede.nl/grenzenlos>>

15

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 12:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 12:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Dag [REDACTED]

Op dit moment kunnen wij ambtelijk akkoord gaan met de aanvullende rapportage.
Wij behouden ons wel het recht voor om te zijner tijd tijdens de planologische procedures eventueel een zienswijze in te dienen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Losser 

[REDACTED]

Afdeling Beleid, Strategie en Projecten

Postbus 90 - 7580 AB - LOSSER

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 10:12
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Beste mensen,

Tijdens ons overleg van 11 januari jl. over de vestiging van Hornbach in Enschede is de afspraak gemaakt dat BRO een aantal aanvullende notities zou gaan schrijven. Deze gaan over de invloed van de vestiging van Hornbach op de leefbaarheid/detailhandelstructuur op de gemeenten Hengelo, Haaksbergen, Losser en Hof van Twente. Deze notities zijn bijgevoegd.

Daarnaast is bijgevoegd een notitie die een verklaring geeft voor de verschillen tussen de rapportages van BRO uit 2013 en het recente rapport.

Vragen aan jullie:

- Geven deze notities voor jullie voldoende onderbouwing om uitleg te geven aan jullie bestuurders?
- Zijn er eventueel andere opmerkingen / vragen ?

Graag jullie reacties uiterlijk volgende week maandag 13 februari naar mij mailen.

Mochten jullie nog andere vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,


sr. adviseur Economische Ontwikkeling

I Gemeente Enschede I Economie, Werk & Onderwijs – Strategie en Beleid I
I Stadskantoor, Hengelsestraat 51, Enschede I Postbus 20, 7500 AA Enschede I


'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee: www.enschede.nl/grenzenlos

16

[REDACTED]
[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 16 februari 2017 16:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

[REDACTED]
[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: 16-2-2017 16:04
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Dag,

Hoewel het nog niet gelukt is een en ander terug te koppelen sluiten ook wij ons bij de andere reacties.

Groet [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 22:21
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Dag [REDACTED]

Wij sluiten ons aan bij de reactie van [REDACTED]
De aanvullingen zijn voornamelijk voldoende zoals gevraagd. Een second opinion door een ander bureau zou nog mooier zijn geweest. Z [REDACTED]

Groeten [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 15 februari 2017 15:24
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Dag [REDACTED]

Ik heb van jullie nog geen reactie gehad. Komt dat nog of zijn jullie akkoord?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] | I Stads Kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede I
Postbus 20, 7500 AA Enschede I I [REDACTED]

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee:
www.enschede.nl/grenzeloos >

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 februari 2017 10:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Notities BRO vestiging Hornbach in Enschede

Beste mensen,

Tijdens ons overleg van 11 januari jl. over de vestiging van Hornbach in Enschede is de afspraak gemaakt dat BRO een aantal aanvullende notities zou gaan schrijven. Deze gaan over de invloed van de vestiging van Hornbach op de leefbaarheid/detailhandelstructuur op de gemeenten Hengelo, Haaksbergen, Losser en Hof van Twente. Deze notities zijn bijgevoegd.

Daarnaast is bijgevoegd een notitie die een verklaring geeft voor de verschillen tussen de rapportages van BRO uit 2013 en het recente rapport.

Vragen aan jullie:

- Geven deze notities voor jullie voldoende onderbouwing om uitleg te geven aan jullie bestuurders?
- Zijn er eventueel andere opmerkingen / vragen ?

Graag jullie reacties uiterlijk volgende week maandag 13 februari naar mij mailen.

Mochten jullie nog andere vragen of opmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
I Gemeente Enschede I Economie, Werk & Onderwijs - Strategie en Beleid I I Stads Kantoor, Hengelosestraat 51, Enschede I
Postbus 20, 7500 AA Enschede I I [REDACTED]

'Grenzeloos Enschede' ziet kansen over de grens voor een sterke EUREGIO. Ondernemers, onderwijs en overheid doen mee:
www.enschede.nl/grenzenlos >

Op dit bericht is onze disclaimer van kracht.
Zie hiervoor www.hengelo.nl/disclaimer.

GS-nota

15.03.2017

Nummer	Portefeuillehouder/	Eenheid/	Kenmerk	Vertrouwelijk	Auteur	Toestel	GS	VO
	BOG	programma	2017/0080044					
	M. van Haaf	RB		Nee		82 58	21.03.2017	N.v.t.

Onderwerp Voorontwerp bestemmingsplan 'Hornbach' te Enschede

Besproken met PH op 06.03.2017

Conclusies GS-nota GS besluiten:

1. Dat het voorontwerp bestemmingsplan 'Hornbach' te Enschede in overeenstemming is met het provinciale beleid;
2. Gemeente Enschede via een ambtelijke reactie in kennis te stellen van het provinciale standpunt op grond van het vooroverleg.

Samenvatting t.b.v. Gedeputeerde Staten (GS) constateren dat de Omgevingsverordening ruimte biedt voor de openbare besluitenlijst de vestiging van een bouwmarkt met tuincentrum in Enschede.

Inleiding

Gemeente Enschede heeft de provincie gevraagd om een reactie te geven op het voorontwerp bestemmingsplan 'Hornbach' te Enschede. Dit plan voorziet in de vestiging van een Hornbach in Enschede. De provinciale vooroverlegreactie op voorontwerpbestemmingsplannen worden normaliter ambtelijk afgedaan. Gelet op de aard van dit dossier wordt het bestemmingsplan in deze vooroverlegfase in dit geval aan uw college voorgelegd.

Het plan

Het voorontwerp bestemmingsplan gaat over de realisering van een Hornbach op de locatie Zuiderval/Kuipersdijk/Spaansland te Enschede, direct langs de A35. Deze Hornbachvestiging omvat circa 10.000 m2 winkelvloeroppervlak (wvo) voor een bouwmarkt en circa 2.500 m2 wvo voor een tuincentrum.

Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en -verordening

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen in streekcentra en stedelijke centra ruimte worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling, mits met een ruimtelijke onderbouwing:

- de behoefte aannemelijk is gemaakt;
- 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;
- aangetoond is dat er regionale afstemming heeft plaatsgevonden over de voorgenomen vestiging met de buurgemeenten en Gedeputeerde Staten.

Volumineuze detailhandel betreft winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals showrooms voor auto's, boten en caravans, bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken etc.

Argumenten**1.1 Het betreft volumineuze detailhandel**

De provinciale Omgevingsverordening biedt ruimte voor de realisering van volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen. Bouwmarkten en tuincentra zijn vormen van volumineuze detailhandel.

Vestiging van deze vormen van detailhandel is toegestaan op bedrijventerreinen, omdat de aard en omvang van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben waarvoor in de binnensteden geen ruimte gevonden kan worden.

1.2 Het betreft de vestiging in een stedelijk centrum (Netwerkstad)

Vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling, zoals het nu voorgelegde plan voor de Hornbach, is alleen toegestaan in de streekcentra en stedelijke centra. De vestiging van de

Deze versie besproken met eenheid/programma/naam

EC ()

Kopie nota verzonden aan eenheid/programma/naam

EC ()

Pagina 1/3

Hornbach in Enschede voldoet daaraan.

1.3 De behoefte, kwantitatief en kwalitatief, is regionaal onderbouwd

Volgens de onderbouwing van het bestemmingsplan is er voor de bouwmarkt een kwantitatieve uitbreidingsruimte tussen de 2.900 m² wvo en 6.500 m² wvo in de betreffende marktregio. Voor de toevoeging van een tuincentrum is er kwantitatief geen aanleiding, maar de toevoeging heeft geen/nauwelijks effect op de marktmogelijkheden van andere tuincentra in de marktregio. Dit blijkt uit het rapport 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse' van bureau BRO. Dat rapport hoort bij de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Uit dit rapport blijkt verder dat de realisering van de Hornbach tot een kwalitatieve toevoeging aan de markt leidt. Een grootschalige bouwmarkt met tuincentrum vergroot namelijk de keuzemogelijkheden voor de consument door een breed en diep assortiment en sluit daarmee aan op consumentenvoorkeuren. Grootschalige bouw-/tuinmarkten onderscheiden zich ten opzichte van andere bouwmarkten verder in het aanbieden van productdemonstraties en extra service aan de consument. De formule van Hornbach is daarom onderscheidend binnen de markt.

Het ontstaan van meer bouwmarktaanbod in m² wvo dan waaraan behoefte is, hoeft niet te betekenen dat al het berekende 'overaanbod' direct failliet zal gaan en leeg komt te staan. Wel heeft het aanbod invloed op de omzet per m² wvo, waarbij de vloerproductiviteit volgens BRO tussen de 8% en ca. 17% onder het landelijk gemiddelde komt te liggen.

1.4 Sturen op marktruimte (concurrentie) gaat de provincie niet over

Op basis van Europees beleid is er sprake van een vrije interne markt. Daarmee kunnen bedrijven die tot de markt willen toetreden niet geweigerd worden als er onvoldoende marktruimte is door bestaand aanbod. Vrije marktwerking betekent dat er ruimte moet zijn voor nieuwe toetreders om nieuwe concepten op de markt te brengen. Op die manier vindt economische ontwikkeling plaats. Verder vindt vernieuwing van de markt plaats, aansluitend bij consumentenvoorkeuren. Ingrijpen in de markt is wel mogelijk wanneer 'een goede ruimtelijke ordening' zich tegen vestiging verzet, zie Ad. 1.5.

1.5 De te verwachten effecten vinden plaats binnen dezelfde branche (bouwmarkten) op perifere locaties en daarmee niet in de binnenstad. Ook leidt het tegengaan van deze ontwikkeling niet tot het oplossen van leegstand in de binnenstad.

In het worst case scenario uit de 'Ruimtelijk-functionele effectenanalyse' van bureau BRO is het mogelijk dat 1 bouwmarkt niet meer rendabel is en de deuren moet sluiten. Er zijn 2 bouwmarkten waarbij het risico bestaat dat 1 van deze 2 bouwmarkten zal moeten sluiten. De 2 bouwmarkten waar het om gaat bevinden zich op perifere locaties in Enschede. Die locaties kennen bestemmingsplanmatig en bouwkundig brede mogelijkheden voor herinvulling. Omdat er in de directe nabijheid van de panden geen leegstand is, leidt het eventueel leegkomen van 1 pand in het worst case scenario in deze gebieden, niet tot een leegstand die in ruimtelijke zin onaanvaardbaar is. Zelfs als zou sprake zijn van de sluiting van 2 bouwmarkten – wat zelfs in het worst case scenario niet is te verwachten – dan is van een onevenredige leegstand die in ruimtelijke zin onaanvaardbaar is ook geen sprake.

Het gaat bij bouwmarkten en tuincentra om andere branches dan het winkelaanbod in de binnenstad. Het tegengaan van deze ontwikkeling betekent dus niet dat de leegstand in de binnenstad wordt opgelost.

1.6 Voor de realisering van de Hornbach wordt een bestaande en bebouwde bedrijfslocatie herontwikkeld. Er is dus sprake van transformatie waarmee (toekomstige) leegstand wordt opgelost.

Er is bij de realisering van de Hornbach geen sprake van nieuwe stadsuitleg in de groene omgeving, maar van de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Op grond van het geldende bestemmingsplan, is het terrein waar Hornbach is beoogd nu bestemd voor "Bedrijf" en "Groen". De bestemming "bedrijf" in het geldende bestemmingsplan heeft een omvang van circa 30.500 m², waarvan 21.350 m² bebouwd mag worden. Op dit moment is circa 12.500 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, deze bebouwing wordt gesloopt.

1.7 Het plan is afgestemd met buurgemeenten, geen van de buurgemeenten heeft zich tegen het plan uitgesproken.

Op basis van voorkantsamenwerking hebben wij bij de gemeente Enschede aangedrongen op nader onderzoek om de regionale effecten scherper in beeld te krijgen en hierover het overleg met de buurgemeenten aan te gaan. Mede naar aanleiding hiervan heeft de gemeente Enschede BRO verzocht de effecten op de omliggende gemeenten nader te onderzoeken. Het gaat hierbij om de gemeenten Hengelo, Haaksbergen, Hof van Twente en Losser. De afstemming met de gemeenten heeft afgelopen december en januari plaatsgevonden op basis van die aanvullende onderzoeksresultaten. De betreffende gemeenten hebben naar aanleiding van de uitkomsten van dit

nader onderzoek te kennen gegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen over het plan.

Conclusie argument 1:

Wanneer aan de afzonderlijke punten, met uitzondering van 1.4 en 1.6, niet wordt voldaan is het plan in strijd met het provinciale beleid. Nu aan alle punten is voldaan is het plan in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.1 Het betreft ambtelijk vooroverleg en vraagt geen formeel besluit van uw college

Er is geen sprake van een afwijking van het beleid. Het gaat om een informatieve reactie aan de gemeente, namelijk uitleg van de Omgevingsverordening.

Kanttekeningen

1.3 Deskundigen van 2 bureaus zijn niet eens over de mogelijke effecten

Bureau BRO heeft in opdracht van gemeente Enschede de 'ruimtelijk-functionele effectenanalyse' opgesteld. Als provincie hebben wij bij wijze van second opinion door bureau DTNP een beoordeling van het rapport van BRO laten uitvoeren. BRO en DTNP doen een aantal verschillende aannames. Bureau DTNP plaatst kanttekeningen bij een aantal cijfers die BRO hanteert en komt tot de conclusie dat de effecten op de aanbodstructuur wellicht groter zijn dan in het BRO-rapport is berekend. Wel constateren beide bureaus dat de te verwachten effecten zich in de eerste plaats en vooral op lokaal niveau (gemeente Enschede) zullen voordoen. BRO heeft hierop een nadere verantwoording opgesteld van de cijfermatige onderbouwing van hun rapport. Met deze nadere verantwoording blijven de conclusies van de onderbouwing gehandhaafd.

1.7 Afstemming buurgemeenten

De betreffende gemeenten waarmee is afgestemd hebben aangegeven zich het recht voor te behouden tijdens de formele planprocedure alsnog een zienswijze in te dienen. Gemeente Enschede heeft aan de afstemmingsvereisten voldaan, omdat de gemeenten waarmee is afgestemd voldoende in de gelegenheid zijn geweest om eventuele bezwaren op het plan vooraf kenbaar te maken.

Bouwmarktplannen in de provincie Gelderland

Onlangs verscheen er een bericht in de media, dat Gelderland een aantal plannen voor bedrijventerreinen en bouwmarkten gaat schrappen. Aanleiding voor dit bericht is het concept 'Regionaal Programma Werklocaties' (RPW) van de Regio Arnhem-Nijmegen. Dit concept RPW is samen met de provincie Gelderland tot stand gekomen. Definitieve besluitvorming over het RPW en verdere uitwerking moet nog plaatsvinden, het gaat hier dus nog niet om vastgesteld beleid.

Het RPW van de regio Arnhem-Nijmegen biedt ruimte voor nieuwe perifere detailhandel. Wel zal die nieuwvestiging dan op de daarvoor geschikte grotere en kwalitatief goede locaties moeten plaatsvinden. Daarnaast moet het overaanbod aan perifere detailhandel teruggedrongen worden. Er moet dus ook (harde) bestemmingsplancapaciteit geschrapt worden op ongewenste locaties.

Financiële/personele aspecten

Geen.

Standpunt portefeuillehouder

Conform.

Vervolg en uitvoering

Nadat het vooroverleg is afgerond, wordt het bestemmingsplan door gemeenten Enschede formeel als een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Tijdens die formele ter inzage legging mag eenieder zienswijzen indienen. Vervolgens is het voor belanghebbenden mogelijk om tegen het bestemmingsplan beroep in te stellen bij de Raad van State.

Voorstel over externe communicatie

Gemeente Enschede wordt ambtelijk geïnformeerd over de provinciale vooroverlegreactie. Met gemeente Enschede wordt een moment van publicatie gekozen van dit besluit op de openbare besluitenlijst. Die is afhankelijk van de datum van publicatie van gemeente Enschede van het ontwerp bestemmingsplan.

Voorstel over actieve informatie aan PS

Geen.

Besluitenlijst

Van 18 april 2017

Vergadering Gedeputeerde Staten van Overijssel

Onderwerp: Inspectiebezoek gemeentearchief Hengelo
(GM-beslissing d.d. 12-04-2017)

Kenmerk: 2017/0124281

GS hebben kennis genomen van het verslag van het inspectiebezoek aan het gemeentearchief Hengelo d.d. 21 februari 2017. Zij constateren dat de zorg voor en het beheer van het gemeentearchief op orde zijn. Aandachtspunt is wel de opstelling van een calamiteitenplan voor het oud-archief dat zich bevindt in het pand van de voormalige bibliotheek aan de Vondelstraat. De opslag in dit gebouw wordt gedoogd, waarbij B&W verantwoordelijk blijven voor zo goed mogelijke bewaarcondities. De documenten die ten grondslag liggen aan informatie- en archiefbeheer zijn van recente datum en/of geactualiseerd: Archiefverordening, Besluit Informatiebeheer en Handboek Vervanging archiefbescheiden.

Onderwerp: Verkoop woning Natuurmonumenten te Wanneperveen.
(GM-beslissing d.d. 13-04-2017)

Kenmerk: 2017/0130316

De Vereniging Natuurmonumenten heeft gevraagd om een woning te mogen verkopen die in het verleden met een aankoopsubsidie van de provincie is aangekocht. Gedeputeerde Staten gaan daarmee akkoord en vorderen een deel van de oorspronkelijke aankoopsubsidie na de verkoop terug.

Onderwerp: Subsidieverlening Natura Docet Wonderrijck Twente
2017-2020 (GM-beslissing d.d. 18-04-2017)

Kenmerk: 2017/0120955

Gedeputeerde Staten hebben besloten aan Natura Docet Wonderrijck Twente voor de periode 2017-2020 een subsidie te verlenen van € 969.076,-- . Hiermee kan het belevingsmuseum verder worden ontwikkeld en de positie van het landschapscentrum in Noordoost Twente worden versterkt. NDWT vormt samen met een aantal andere culturele instellingen de basis van het culturele aanbod in de periode 2017-2020.

Onderwerp: "Samen voor goed bestuur" Kwaliteit openbaar bestuur in
Overijssel (brief & activiteitenschema)
(GM-beslissing d.d. 18-04-2017)

Kenmerk: 2017/0136235

GS besluiten via de brief "Samen voor goed bestuur" en bijbehorende activiteitenschema de Overijsselse gemeenten, waterschappen en regio's te informeren over de aanpak en acties die de provincie Overijssel de komende periode op het gebied van kwaliteit van het openbaar bestuur voor ogen heeft. Daarbij staat de gezamenlijkheid voorop. Vanuit de insteek "samen bepalen we de kwaliteit van het openbaar bestuur in Overijssel" wil provincie Overijssel stimuleren dat er op allerlei manier actief wordt gewerkt aan goed bestuur in Overijssel. Daar hebben we elkaar voor nodig. Vandaar de expliciete uitnodiging in de brief om mee te denken en te doen.

Onderwerp: Bestuurlijke adviescommissie Mobiliteit d.d. 20 april 2017
(GM-beslissing d.d. 19-04-2017)

Kenmerk: 2017/0142825

Op 20 april 2017 vergadert de IPO - bestuurlijke adviescommissie Mobiliteit. Op de agenda staan ter bespreking stand van zaken investeringsagenda en Kabinetsformatie, ongevallenregistratie, beleidsindicatoren mobiliteit en marktordening spoor. Gedeputeerde Staten hebben hun standpunten bepaald ten aanzien van de onderwerpen op de agenda. In verband met verhindering gedeputeerde Boerman worden de standpunten schriftelijk aan het IPO kenbaar gemaakt.

Onderwerp: Totaalbeelden interbestuurlijk toezicht 2017

Kenmerk: 2017/0035533

Gedeputeerde Staten hebben de rapportages van het interbestuurlijk toezicht 2017 voor gemeenten vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeenten – naar het oordeel van de provincie – diverse taken op vijf domeinen uitvoeren, en welke mate van toezicht de provincie toepast. Het gaat hierbij om financiën, bouwen, milieu, ruimtelijke ordening, informatie- en archiefbeheer en huisvesting van asielzoekers met een verblijfsvergunning.

Onderwerp: Beantwoording statenvragen over veehouderij en volksgezondheid

Kenmerk: 2017/0095126

Gedeputeerde Staten beantwoorden statenvragen van mevrouw Wissink-Berkers van de PvdA-statenfractie over de relatie veehouderij en de gezondheid van omwonenden in Overijssel.

Onderwerp: Beantwoording Statenvragen ex art 59 over persbericht IenM gevaarlijke stoffen over het spoor.

Kenmerk: 2017/0099808

Gedeputeerde Staten beantwoorden de schriftelijke vragen ex art. 59 over vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor door Overijssel van de heer G. Van Hofwegen van D66. Gedeputeerde Staten antwoorden in hoofdlijnen dat er in 2015 en 2016 inderdaad forse overschrijdingen van het aantal gevaarlijke stoffen (met name brandbare gassen) op spoorlijnen in Overijssel hebben plaatsgevonden. De staatssecretaris Infrastructuur en Milieu (die hier voor verantwoordelijk is) heeft een aantal maatregelen getroffen en bereidt nog een routeringsbesluit voor juni 2017 voor. Uit de recent bekend gemaakte cijfers (zie www.infomil.nl) komt naar voren dat het aantal treinen met gevaarlijke stoffen in het vierde kwartaal weliswaar fors is gedaald, maar nog steeds naar mening van Gedeputeerde Staten veel te hoog is. Gedeputeerde Staten van Overijssel zal, in overleg met de provincie Gelderland, de aanliggende spoorgemeenten en veiligheidsregio's het Rijk vragen hier op te reageren en indien nodig aanvullende maatregelen te treffen.

Onderwerp: Beantwoording statenvragen inzake schaapskuddes

Kenmerk: 2017/0093275

De statenleden mevrouw Wissink van de Partij van de Arbeid en de heer Hof van de ChristenUnie hebben vragen gesteld over een structurele oplossing voor gescheperde schaapskuddes in Overijssel. In de beantwoording geven GS aan het beheer van natuurgebieden door schaapskuddes met herder belangrijk te vinden en dat daar nu ook al middelen voor beschikbaar zijn. Ook geven GS aan dat de verantwoordelijkheid voor het juiste beheer bij de terreinbeheerders ligt.

Onderwerp: Voorontwerp bestemmingsplan 'Hornbach' te Enschede

Kenmerk: 2017/0080044

Gedeputeerde Staten (GS) constateren dat de Omgevingsverordening ruimte biedt voor de vestiging van een bouwmarkt met tuincentrum in Enschede.

Onderwerp: Vaststelling portefeuilles en vervanging Cdk

Kenmerk: 2017/0135050

GS heeft na de benoeming van mevrouw Traag als gedeputeerde de betreffende portefeuille opnieuw vastgesteld.

Onderwerp: procesvoorstel herijking ontwikkelstrategie Technology Base

Kenmerk: 2017/0136092

Gedeputeerde Staten stemmen in het met procesvoorstel van het Dagelijks Bestuur van ADT over de wijze om tot een herijking van de ontwikkelstrategie te komen voor Technology Base. Een afschrift van dit voorstel wordt verstuurd naar Provinciale Staten.

Onderwerp: Eerste wijziging Beleidsregel Natuur, Hoofdstuk 2 gebiedsbescherming (reparatie)

Kenmerk: 2017/0117725

GS hebben in de Beleidsregel Natuur voor de toepassing van de nieuwe emissienormen uit het Besluit emissiearme huisvesting overgangsrecht geregeld. Hierdoor worden aanvragen die voor 1 januari 2017 en bezwaarschriften die betrekking hebben op aanvragen van voor 1 januari 2017 niet getoetst aan deze nieuwe emissienormen.

Onderwerp: Consultatiereactie voor de toekomst van het Europees
Gemeenschappelijk Landbouwbeleid na 2020 Kenmerk: 2017/0124540

Gedeputeerde Staten hebben hun reactie op de consultatie van de Europese Commissie over het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid na 2020 vastgesteld. Overijssel zet overeenkomstig haar beleid in op een verdere verduurzaming van de agro&food-ketens in Overijssel. Deze reactie is een gezamenlijk (nationaal) standpunt van provincies en rijk om zo als lidstaat Nederland een krachtig signaal naar de Europese Commissie af te geven. De questionnaire met toelichting dienen zij voor 1 mei 2017 bij de Europese Commissie in.

Onderwerp: Besluit start Planuitwerking N2000-gebied Wieden
Weerribben Kenmerk: 2017/0132112

Voor het Natura2000-gebied Wieden Weerribben is onder verantwoordelijkheid van "Samen werkt beter" een Verkenning uitgevoerd naar de wijze waarop de maatregelen voor Natura2000 en de PAS kunnen worden uitgevoerd. Overeenkomstig die Verkenning zal de Provincie Overijssel zelf trekker zijn van de planuitwerking. In deze planuitwerkingsfase wordt samen met de betrokken partijen en belanghebbenden invulling gegeven aan de inrichtingsplannen die voortvloeien uit de N2000/PAS opgave.

Onderwerp: Mede vaststellen ontwerp-beheerplan Rijntakken Kenmerk: 2017/0133753

Gedeputeerde Staten hebben het ontwerp-beheerplan Rijntakken mede vastgesteld. Omdat het grootste gedeelte van het Natura2000 gebied Rijntakken in Gelderland ligt heeft deze provincie het ontwerp-plan voorbereid en vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Overijssel zijn medebevoegd gezag voor het deelgebied Uiterwaarden IJssel dat in Overijssel ligt. Dit ontwerp-plan bevat de maatregelen die nodig zijn voor het realiseren van de door het Rijk vastgestelde natuurdoelen. Het plan geeft tevens duidelijkheid over de continuering en ontwikkeling van bestaande (economische) activiteiten in de gebieden. Waar mogelijk zijn bestaande activiteiten vergunningvrij opgenomen waarmee administratieve lasten voor initiatiefnemers worden beperkt. Provincie Gelderland organiseert de terinzagelegging. Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen gedurende de inspraak periode.

Onderwerp: Ontwerpplan in Hoofdlijnen N344 Deventer-Holten "Oude
Molen". Kenmerk: 2017/0091024

Gedeputeerde Staten stellen het Ontwerpplan in Hoofdlijnen voor de N344 Deventer-Holten "Oude Molen" vast. De Voorkeursvariant is een rotonde op kruispunt Oude molen binnen de bebouwde kom. Op het plan dat vanaf 1 mei 2017 voor een periode van 6 weken ter inzage ligt, kunnen zienswijzen worden ingediend.

Onderwerp: Aanbieding Provinciale Staten jaarstukken/begroting RBT Kenmerk: 2017/0133031

De provincie Overijssel is naast de gemeenten Almelo, Hengelo, Borne en Enschede één van de partners in het samenwerkingsverband Regionaal Bedrijventerrein Twente. Gedeputeerde Staten hebben zich een oordeel gevormd over de jaarstukken 2016, de grondexploitatie per 01.01.2017, de (herziene) begroting 2017, de begroting 2018 en de meerjarenbegroting 2019-2021. Provinciale Staten worden geïnformeerd met het oog op de mogelijkheid hun gevoelens en bezwaren kenbaar te maken.

Onderwerp: Gemeenschappelijke Regeling ter instelling van de
Omgevingsdienst Twente

Kenmerk: 2017/0134996

Gedeputeerde Staten besluiten in te stemmen met de Gemeenschappelijke Regeling van de Omgevingsdienst Twente. Op 11 april jl. hebben de bestuurders van de betrokken gemeenten en de provincie in de bestuursvergadering van de netwerk-RUD Twente (ook wel Portefeuillehoudersoverleg-VTH Twente genaamd) besloten tot oprichting van de Omgevingsdienst Twente over te gaan, de Gemeenschappelijke Regeling daartoe vast te stellen en de benodigde procedure daartoe te gaan doorlopen. Het Concept Bedrijfsplan Omgevingsdienst is een toelichtende bijlage bij de Gemeenschappelijke Regeling; het is een levend document dat nog nader uitgewerkt wordt.
De oprichtingsvergadering van de Omgevingsdienst Twente is gepland op 23 juni 2017.

Nadere inlichtingen m.b.t. de in de lijst omschreven besluiten kunt u verkrijgen via het team Communicatie van de provincie Overijssel, telefoon 038 499 92 00.

17.

Van: [REDACTED]
 Verzonden: vrijdag 24 maart 2017 09:40
 Aan: [REDACTED]
 CC: [REDACTED]
 [REDACTED] bestemmingsplan Hornbach

Geachte heer [REDACTED]

Uw college heeft het voorontwerpbestemmingsplan Hornbach aan de provinciale eenheid Ruimte en Bereikbaarheid voorgelegd in het kader van het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bouwmarkt met tuincentrum (Hornbach) op de locatie Zuiderval/Kuipersdijk/Spaansland te Enschede, direct langs de A35. Deze Hornbach omvat circa 10.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) voor een bouwmarkt en circa 2.500 m² wvo voor een tuincentrum. Ten behoeve van de realisering van de Hornbach wordt een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied herontwikkeld. Deze locatie heeft momenteel een bedrijfsbestemming, waarvan circa 21.000 m² bebouwd mag worden. De nu aanwezige bedrijfsbebouwing, circa 12.500 m², wordt gesloopt.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening kan in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen ruimte worden geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel. Daaraan zijn een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn mede afhankelijk van de regionale uitstraling.

Met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Hornbach constateren wij het volgende:

- Er is sprake van volumineuze detailhandel; bouwmarkten en tuincentra zijn vormen van volumineuze detailhandel. Vestiging van volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling, zoals het nu voorgelegde plan voor de Hornbach, is alleen toegestaan in de streekcentra en stedelijke centra. De vestiging van de Hornbach in Enschede voldoet daaraan.
- We merken allereerst op dat het provinciale beleid niet stuurt op economische marktruimte (concurrentiepositie) gelet op Europees beleid. We gaan wel in op de behoefte, omdat de ontwikkeling niet mag leiden tot onevenredige effecten met het oog op het belang van een goede ruimtelijke ordening. De behoefte is aannemelijk gemaakt en de vestiging leidt niet tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau in de betreffende regio en het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de betreffende kernen. In de onderbouwing van het plan is er een beperkte kwantitatieve uitbreidingsruimte berekend voor de bouwmarkt. Voor de toevoeging van een tuincentrum is er kwantitatief geen aanleiding, maar de toevoeging heeft geen/nauwelijks effect op de marktmogelijkheden van andere tuincentra in de marktregio. Verder is in het plan onderbouwd dat de vestiging leidt tot een kwalitatieve toevoeging aan de markt. Uit de onderbouwing van het plan blijkt dat de vestiging niet leidt tot een mogelijke leegstand die in ruimtelijke zin onaanvaardbaar is.
- Het plan is afgestemd met buurgemeenten. Geen van de buurgemeenten heeft zich in het kader van het vooroverleg tegen het plan uitgesproken.

Wij constateren dat het plan niet in strijd is met ons provinciaal beleid.

Hiermee is, voor zover het de provinciale diensten betreft, voldaan aan het ambtelijke vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 provincie Overijssel
 eenheid Ruimte en Bereikbaarheid
 team Beleidsimplementatie
 [REDACTED]

www.overijssel.nl

Het is mogelijk dat er tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen.

Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Indien er sprake is van een besluit zal de vastgestelde versie per post aan u worden toegezonden.

Indien er sprake is van overige mededelingen adviseren wij u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen.
