

Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning Herziening Westermaat Plein, fase III met toepassing van de coördinatieregeling

I INLEIDING

Na voorafgaande publicatie op internet, het Hengelo's Weekblad en de Staatscourant hebben het ontwerp bestemmingsplan Herziening Westermaat Plein, fase III en de ontwerp omgevingsvergunning met toepassing van de coördinatieregeling (artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) van 20 november t/m 31 december 2013 ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging zijn zeven schriftelijke zienswijzen ingediend door:

- 1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19,9700 MA Groningen;**
- 2. St. Wijkcomité Wensink- Zuid, Oude Hengeloweg 114,7622 HZ Borne;**
- 3. Stibbe advocaten en notarissen, namens Praxis Vastgoed B.V.;**
- 4. J.G.M. Braakhuis en M.J.Braakhuis-Ekkelboom, Van Speykplein 5, 7622 HA Borne;**
- 5. G.H.M. Huls en M.E.A. Huls-Westerik, Oude Hengeloseweg 135, 7622 Hs Borne;**
- 6. Lexence advocaten en notarissen, namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V., Postbus 75999, 1076 DA Amsterdam;**
- 7. Loyens Loeff, Namens Coöperatie Plein Westermaat, Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam;**

Naar aanleiding van de zienswijzen is, gelet op de inhoud hiervan, geconstateerd dat kennelijk verwarring is ontstaan over de aard en omvang van de beoogde herziening van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat met het ter inzage gelegde ontwerp-bestemmingsplan Westermaat Plein, fase III. Derhalve wordt er waarde aan gehecht om, alvorens de afzonderlijke zienswijzen te bespreken, eerst hier een nadere verduidelijking op te geven.

Ingevolge het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat, welk plan medio 2011 in werking is getreden, is in fasen I, II en III (de onderhavige locatie) in totaal ca. 60.000 m² bvo GDV/PDV toegestaan. Toegestaan binnen de bestemming Plein fase III zijn vormen van perifere detailhandel, welke in verband met de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben. Er is voor gekozen hieronder tevens bouwmarkten en tuincentra te scharen¹. Het maximaal aantal toegestane vierkante meters is niet op zichzelf in de planregels vastgelegd, maar verdisconteerd op de verbeelding middels bouwvlak en bouwhoogte, welke met elkaar in balans zijn. De in 2009 verleende bouwvergunning (met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO) is opgenomen in het bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat. Echter is in dit bestemmingsplan geen restrictie gegeven ten aanzien van het maximale aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo). Feitelijk is er hierdoor bij maximalisatie van de bouwmogelijkheden een invulling mogelijk bestaande uit perifere detailhandel van meer vierkante meters dan de destijds vergunde 21.000 m².

Op 17 oktober 2013 is namens initiatiefnemer een omgevingsvergunning voor bouwen voor een bouwmarkt met tuincentrum (Bauhaus-formule) aangevraagd. Dit bouwplan past qua functie en ruimtevrage binnen het vigerende bestemmingsplan. Het enige dat niet paste, was het bouwvlak. Bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat was eerder rekening gehouden met een bouwplan over drie bouwlagen en een kleiner bouwvlak. Het onderhavige bouwplan ziet op één bouwlaag met een groter bouwvlak. Daarnaast is er een ondergrondse parkeergarage. Gelet hierop was het enkel nodig, de verbeelding aan te passen alsmede relevante bouwregels. Echter vanwege de hierna genoemde redenen, zijn ook (reeds bestaande) regels toegevoegd. Het bouwplan is met de aangepaste verbeelding en bijbehorende set planregels, gecoördineerd ter inzage gelegd.

Beoogd is de concrete vestiging van Bauhaus te faciliteren. Er is nooit beoogd het gebruik te herbevestigen of conserverend vast te leggen.

¹ Onder meer blijkt het detailhandelsbeleid geldt, dat niet-volumineuze goederen die verkocht worden in (bijvoorbeeld) een bouwmarkt qua aard van het product een duidelijke relatie hebben met volumineuze artikelen die in de bouwmarkt (gelegen op een perifere locatie) worden verkocht. Mutatis mutandis geldt hetzelfde voor een tuincentrum.

Immers, zoals ook meermaals in het ontwerp aangegeven, is het bouwplan op zichzelf qua functie of programma niet afwijkend van het moederplan. Vanwege de reeds in 2010 gekozen systematiek van bestemmen (programma is vastgelegd in bouwhoogte en bouwvlak en niet in de planregels) wordt de raad, gelet op de het benodigd bouwvlak voor de ontwikkeling, echter 'gedwongen' om de bouwhoogte aan te passen én de gebruiksruimte te maximaleren door het opnemen van een maximalisatie van het aantal m² bvo, zodat de indruk kan worden gewekt alsof de functie en het aantal meters ook opnieuw is bestemd. Niets is minder waar. Daarbij komt, dat zonder maximalisering op de verbeelding – gezien de toegestane maximale bouwhoogte – in de toekomst wellicht mogelijk toch meer dan het maximaal aantal – namelijk het dubbele aantal – toegestane meters zou kunnen worden gebouwd, want een verbod tot het maken van tussenvloeren was niet opgenomen in het moederplan en dus ook niet in dit plan. Om dit te voorkomen is op de verbeelding middels een aanduiding een maximaal aantal toegestane meters opgenomen, met een uitleg van die aanduiding in de bouwregels. Zonder die uitleg in de bouwregels, had de aanduiding op zichzelf een onduidelijke betekenis.

Dat de bijbehorende set planregels integraal ter visie is gelegd, ook al wordt slechts partieel afgeweken van de bouwregels, heeft meerdere redenen. Enerzijds was het vigerende bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat het eerste plan waarbij geanticipeerd is op de inwerkingtreding van de Wabo. De wijze waarop dit is gedaan, behoeft inmiddels actualisatie waardoor er meer dan alleen de bouwregels zijn opgenomen in de voorliggende partiële herziening Westermaat Plein Fase III. Ten tweede verplichten de digitale standaarden het om bij een bestemmingsplan de verbeelding te koppelen aan een volledige set regels en een volledige toelichting. Hierbij is de inhoud tevens aangepast op de verplicht voorgeschreven begrippen en de wijze van meten uit de SVBP2012. Indien dit niet juist gebeurt, bestaat het risico dat het plan niet gepubliceerd kan worden op de landelijke voorziening RO-Online. In dat geval voldoet het plan niet aan de wettelijke verplichting daartoe. Ten derde is ervoor gekozen om de regeling, zij het op bepaalde punten geactualiseerd, opnieuw in zijn geheel op te nemen teneinde een volledig en inzichtelijk bestemmingsplan te hebben wat de raadpleging daarvan vergemakkelijkt. Kortom: niet beoogd is om voor wat betreft het gebruik, het plot fase III conserverend te bestemmen. Voor zover deze indruk onbedoeld wordt gewekt, is dit het gevolg van plansystematiek en technische maatregelen. Slechts beoogd is om af te wijken van de verbeelding qua bouwvlak.

Met dit als uitgangspunt – verandering bouwvlak en bouwhoogte – heeft waar nodig een herijking van de onderzoeken plaatsgevonden welke ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat. Omdat het bouwplan niet in strijd is met functie of programma van laatstgenoemd bestemmingsplan is het naar de mening van de raad niet noodzakelijk om (opnieuw) onderzoek te doen naar de aanvaardbaarheid hiervan. De mate waarin onderzoek is verricht, is naar het oordeel van de raad in balans de mate waarin sprake is van een inbreuk op het bestaande planologisch regime.

Overigens is onaannemelijk dat de bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat toegestane gebruik heden zal leiden tot onaantvaardbare effecten op het woon-, leef- of ondernemersklimaat. Geheel ten overvloede wordt in dit verband een nadere rapportage van BRO van 15 januari 2014 bijgevoegd. Hieruit volgt dat sprake is van een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte. Immers onder meer hiermee wordt nut en noodzaak van de functie alsmede een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan nader inzichtelijk gemaakt. Voorts wordt opgemerkt dat de Minister voornemens is een wijziging op het Besluit ruimtelijke ordening door te voeren op grond waarvan het onderzoek naar de actuele regionale behoefte bij vestiging van een dienstenactiviteit, geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvrage of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen (IEMS/BSK-2014/5349).

II SAMENVATTING VAN EN REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19,9700 MA Groningen

1. Appellant geeft aan dat de aardtransportleiding met nummer N-528-70 langs het plangebied loopt en dat de belemmeringsstrook aan weerszijden van de leiding niet overeenkomstig de gegevens van appellant zijn opgenomen. Appellant verzoekt dan ook om de leiding met de bijbehorende belemmeringsstrook op te nemen op de verbeelding. Daarnaast verzoekt appellant om conform artikel 14 Besluit externe veiligheid en

buisleidingen een aangepast artikel 'Leiding – Gas' op te nemen. Appellant heeft daartoe een tekstvoorstel meegestuurd.

Reactie

1. Hetgeen appellant stelt, is juist. Per abuis is de belemmeringsstrook behorende bij de aardtransportleiding niet juist op de plankaart opgenomen. Dit zal worden aangepast. Ook worden de bijbehorende regels zoals deze door appellant zijn aangeleverd, toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2. St. Wijkcomité Wensink- Zuid, Oude Hengeloweg 114,7622 HZ Borne

1. Appellanten geven aan dat het wijkcomité en de Milieuraad met de gemeente Hengelo en de gemeente Borne partij zijn in het convenant Westermaat Plein van 14 augustus 2001 en het groenconvenant Westermaat Plein van 8 juli. Appellanten constateren met tevredenheid dat de kaart behorende bij het groenconvenant van 2008 opgenomen is in het ontwerpbestemmingsplan en dat onder 3.3.3. verwezen wordt naar dit convenant. Met de realisatie van onderhavig plan zal de invulling van Westermaat Plein voltooid zijn en de definitieve realisatie van beide convenanten zijn beslag moeten hebben gekregen.
2. Het eerste convenant is tot stand gekomen na de intrekking van bezwaren tegen de bouw van IKEA en de invulling van Fase II. De bedoeling van het eerste convenant was om door middel van aantrekkelijk en toegankelijk groen enige compensatie te bieden voor het verlies aan groen en ruimte in het gebied tussen Wensink-Zuid en de A1. Latere aanpassingen van het convenant leidden tot het groenconvenant van 2008 dat met enige aanpassingen in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is overgenomen. Appellanten zijn van mening dat deze aanpassingen niet mogen leiden tot een vermindering van het groen dat is overeengekomen via het convenant. Mocht dat wel het geval zijn, verzoeken appellanten in overleg met de betrokken partijen een bijgesteld groenplan te laten maken en dat aan de convenantpartijen voor te leggen.
3. Appellanten verwijzen ten aanzien van de groene zone tussen Amerikalaan en A1 naar het beplantingsplan in de groenconvenantskaart van 2008. Appellanten zien graag dat afwijkingen van dit beplantingsplan na overleg met de convenantpartijen plaatsvinden en dat, indien in belangrijke mate afwijkingen nodig zijn, overleg en instemming van de convenantpartijen is vereist.
4. Appellanten wijzen erop dat het gebied in eigendom is van verschillende partijen. Appellanten vragen het gemeentebestuur een coördinerende rol op zich te nemen ten aanzien van de inrichting en het onderhoud van het gebied en van Plein Westermaat in zijn totaliteit
5. Appellanten zijn van mening dat de toegankelijkheid van het gebied onder druk staat door de aanleg van de Amerikalaan. Appellanten pleiten voor een effectieve en in de omgeving passende voorziening aan de kant van de Amerikalaan en aan de kant van de verbindingsweg Fase II - Fase III die het voetgangers mogelijk maakt veilig over te steken, door het gebied te wandelen en ook naar de diverse delen van het Plein te gaan. Appellanten zijn van mening dat deze voorziening zodanig moet zijn dat het fietspendelaars tussen b.v. McDonalds en Borne onmogelijk wordt gemaakt deze route te nemen. Appellanten stellen voor met betrokken partijen te bezien hoe rekening wordt gehouden met (groeiend?) verkeer van fietsers.
6. Appellanten wijzen op de nota Stadsrandzones. Appellanten pleiten ervoor dat de basisprincipes die in die nota zijn verwoord tot uitgangspunt van beleid worden beschouwd, ook voor de zone tussen Borne en Hengelo. Appellanten roepen de gemeente op om samen met de gemeente Borne concrete invulling te geven aan wat in de nota Stadsrandzones wordt bepleit.

Reactie

1. Opmerking van appellant wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Het is de convenantpartners bekend dat aanpassingen in het groenplan buiten de plangrenzen van voorliggend bestemmingsplan vallen. Derhalve hebben ze geen consequenties voor deze ruimtelijke procedure.
3. Ten overvloede wordt opgemerkt dat op 12 december 2013 een afspraak heeft plaatsgevonden over het groenconvenant. Aanwezig waren vertegenwoordigers van de convenantpartners Wijkcomité Wensink-Zuid, Natuur- en Milieuraad Hengelo, KondorWessels en gemeente Hengelo. Op het moment van het gesprek was onduidelijk op welke wijze de inrichting van het buitenterrein van onderhavig plan precies vorm zou

krijgen en of dit in overeenstemming zou zijn met het bestaande groenconvenant. Naar aanleiding van hetgeen is besproken, is met de ontwikkelaar KondorWessels afgesproken dat zij een inrichtingsplan van het gebied zal opstellen en vervolgens presenteert aan de overige convenantpartners. Indien dit plan afwijkt van bestaande afspraken in het groenconvenant zal met convenantpartners bekeken worden of en zo ja hoe deze afwijkingen gecompenseerd moeten worden met andere aspecten binnen het groenconvenant.

4. In het eerder aangehaalde gesprek is ook dit punt van appellant besproken. Afgesproken is dat de gemeente Hengelo in kaart zal brengen wie eigenaar is van de verschillende percelen en opstallen in dit middengebied. Vervolgens zullen de onderhoudsafspraken voor dit gebied in beeld worden gebracht.
In het vervolgoverleg over het groenconvenant zal met de convenantpartners overleg plaatsvinden over deze onderhoudsafspraken. Daarnaast kan in dat gesprek afgesproken worden op welke wijze de coördinatie hierop het beste plaats kan vinden.
De gemeente Hengelo wil op dit moment de coördinerende rol nog niet op zich nemen, wat niet wegneemt dat de gemeente Hengelo de afspraken uit het groenconvenant respecteert.
5. Voor fietsers zijn er aan Bornse zijde twee mogelijkheden om Plein Westermaat (Fase II) veilig te bereiken en te verlaten. Ten eerst via het westelijk gelegen conflictvrije viaduct Amerikalaan - Fietssnelweg F35 en ten tweede via de oostelijk gelegen met een VRI (Verkeer Regel Installatie) geregelde oversteek ter hoogte van de Praxis. De oversteek Amerikalaan - Oude Hengeloseweg en het betreffende wegvakgedeelte Oude Hengeloseweg is nu deels afgewaardeerd en uitsluitend bedoeld voor voetgangers. Vanuit zuidelijke richting bezien hebben fietsers een goede bereikbaarheid van Plein Westermaat via Lemerijweg en een separate fietsdoorsteek naar het toekomstige Bauhaus-terrein. De infrastructuur is inderdaad primair gericht op gemotoriseerd verkeer. Deze groep heeft verreweg ook het grootste aandeel van alle bezoekers. Desalniettemin heeft het faciliteren van de groep langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) zeker in toenemende mate de aandacht.
6. Appellanten refereren aan de nota Stadsranden Netwerkstad Twente uit augustus 2011. Deze stadsranden maken zelf geen onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan, noch van voorliggende partiële herziening Westermaat Plein, Fase III maar van de omliggende stadsranden. De gemeente heeft hierover contact met de gemeente Borne en dit zal in de toekomst ook zo blijven. Zouden hieruit directe acties voortkomen, worden appellanten hierbij betrokken.

3. Stibbe advocaten en notarissen, namens Praxis Vastgoed B.V.

1. Appellant geeft aan dat uit de website van de gemeente alsmede de website van ruimtelijke plannen blijkt dat een aantal onderzoeken niet (compleet) ter inzage is gelegd. Het onderzoek naar externe veiligheid en het onderzoek naar luchtkwaliteit lijken incompleet. Volgens appellant lijkt onvoldoende onderzoek te zijn gedaan naar externe veiligheid en naar luchtkwaliteit. Appellant stelt dat het niet mogelijk is om het ontwerpbestemmingsplan te beoordelen met betrekking tot de aspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit.
2. Appellant is van mening dat het Groenconvenant dat als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, niet overeenstemt met het bouwplan. Daarom is onduidelijk of het Groenconvenant wel zorgvuldig tot stand is gekomen.
3. Onderzoek naar de aspecten flora en fauna en archeologie is volgens appellant niet ter inzage gelegd.
Naar het oordeel van appellant is er, gelet op het vorenstaande, sprake van strijd met artikel 3:2 Awb dan wel met artikel 3:11 Awb.
4. Appellant geeft artikel 3 van de regels van de bestemming 'Detailhandel-Perifeer' gedeeltelijk weer. Volgens appellant is het onduidelijk of de twee drive-in arena's, kantoorruimte en zagerij waar het bouwplan in voorziet, gelet op de doeleindenomschrijving, wel binnen de bestemming passen.
5. Appellanten zijn van oordeel dat het toekennen van de bestemming "Detailhandel - Perifeer" aan de gronden waarop de realisatie van de Bauhaus is voorzien, niet zorgvuldig is onderzocht. Dat licht appellant toe aan de hand van het door BRO uitgevoerde onderzoek van 24 april 2012 naar aanleiding van plannen voor vestiging van een bouwmarkt en tuincentrum op het bedrijventerrein De Veldkamp te Borne. Uit het rapport van BRO blijkt volgens appellant dat in de regio Twente geen uitbreidingsruimte beschikbaar is voor tuincentra en dat er slechts beperkte ruimte is voor de komst van een nieuwe bouwmarkt. Voor zover er nog distributieve ruimte is, is deze volgens appellant beperkt en onvoldoende voor de toevoeging van een bouwmarkt/tuincentrum als voorzien is op het bedrijventerrein De Veldkamp (totaal 22.000 m² bvo) en de toevoeging die mogelijk wordt gemaakt met

het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning voor Bauhaus (totaal 15.500 m² bvo). Appellant geeft aan dat er meer plannen zouden zijn in de regio Hengelo, zoals plannen voor de vestiging van een Hornbach in Enschede en/of Almelo en het ontwerpbestemmingsplan Woolder Es 2012 dat ook de mogelijkheid biedt voor de vestiging van een nieuwe bouwmarkt en/of tuincentrum in Hengelo (op het bedrijventerrein Seahorse). Voor al deze ontwikkelingen samen zal er volgens appellant onvoldoende distributieve ruimte zijn.

6. Volgens appellant zou het voor de hand hebben gelegen voor dit ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning op regionaal niveau de voorgenomen ontwikkelingen en planologische mogelijkheden ter zake van bouwmarkten en/of tuincentra in andere gemeenten af te stemmen en te onderzoeken of er nog wel distributieve ruimte is binnen de gemeente Hengelo voor een nieuwe bouwmarkt en/of tuincentrum als die welke nu voorzien is met de Bauhaus. Volgens appellanten blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan niet dat onderzoek is gedaan naar de beschikbare distributieve ruimte en effecten van de realisatie van Bauhaus. Dit is volgens appellant ook niet in overeenstemming met de Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016 (geactualiseerd in 2012). Daarnaast is volgens appellant voorbij gegaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking van art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening omdat geen onderzoek naar de actuele regionale behoefte aan een bouwmarkt en tuincentrum is gedaan.
7. Artikel 8.1.1 van het ontwerp-bestemmingsplan bepaalt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone-weg" niet bebouwd mogen worden teneinde een eventuele aanpassing van de Rijksweg zo min mogelijk te belemmeren. Appellant stelt dat Artikel 8.1.2 bepaalt dat ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone - weg" geen bouwwerken zijn toegestaan, tenzij bij bouwvlak anders is bepaald. Volgens appellant is het onduidelijk wat deze bepaling precies inhoudt, hoe deze bepaling zich verhoudt tot het verbod dat is neergelegd in artikel 8.1.1 en om welke redenen het bouwvlak deels met de aanduiding "Vrijwaringszone-weg" samenvalt.
8. Appellant geeft aan dat er een verschil bestaat in het aantal motorvoertuigen dat in paragraaf 4.4.3. van de plantoelichting ter zake van wegverkeerslawaaï wordt vermeld, en het aantal ritten per etmaal dat in paragraaf 2.2 van de plantoelichting ter zake van verkeer en parkeren wordt vermeld. Volgens appellant is niet duidelijk hoe dit verschil kan worden verklaard en of er voldoende onderzoek is gedaan naar de verkeerseffecten van realisatie van Bauhaus. Daar lijkt volgens appellant wel aanleiding voor te zijn doordat volgens appellant uit paragraaf 2.2. van de plantoelichting blijkt dat de afwikkeling van het verkeer op de (eerste) rotonde Plein Westermaat in de toekomst enigszins onder druk zal komen te staan en dat deze rotonde bij de komst van Bauhaus op de bijzondere koop(piek)dagen en/of speciale actiedagen van bijvoorbeeld IKEA en/of Mediamarkt, zijn maximale verwerkingscapaciteit zal naderen.
9. Appellant geeft aan dat de toelichting in paragraaf 2.2 concludeert dat het plan met in totaal 360 parkeerplaatsen goed realiseerbaar is. Daarbij is uitgegaan van een totaal aantal bvo van 14.598 m² (bestaande uit de bouwmarkt, het tuincentrum en de drive-in arena's) en een parkeernorm in de Nota Autoparkeren Hengelo van 2,45 parkeerplaatsen per 100 m² bvo, hetgeen neerkomt op een parkeerbehoefte van in totaal 358 parkeerplaatsen. De toelichting motiveert volgens appellant niet duidelijk om welke reden voor de lage parkeernorm uit de Nota Autoparkeren Hengelo is gekozen en waarom dat in vergelijking tot de Bauhaus in Groningen tot de conclusie zou leiden dat een aantal van 360 parkeerplaatsen voldoende is voor de beoogde Bauhaus op Westermaat.
10. Volgens appellant is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet, of onvoldoende, zeker gesteld. Appellant wijst er op dat de ontwikkeling volgens de plantoelichting een particulier initiatief betreft en dat kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen, hetgeen is vastgelegd in een overeenkomst. Volgens appellant is niet duidelijk om wat voor overeenkomst het gaat. Uit de plantoelichting blijkt volgens appellant niet of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. Appellant wijst erop dat hiertoe ingevolge artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening de verplichting bestaat ook als er voor de gemeente geen kosten verbonden zijn aan het bestemmingsplan.
11. Appellant is van mening vanwege de aangevoerde argumenten over onzorgvuldigheden van het ontwerp-bestemmingsplan, ook de ontwerp- omgevingsvergunning gebrekkig is. Verder lijkt de ontwerp-omgevingsvergunning volgens appellant vanwege de kantoorruimte, twee drive-in arena's en zagerij niet in overeenstemming te zijn met het ontwerpbestemmingsplan.
12. Appellant verzoekt om de zienswijze bij het besluit over het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning te betrekken dan wel af te zien van het toekennen van de bestemming "Detailhandel - Perifeer" aan de gronden waarop de realisatie van de Bauhaus is voorzien alsmede van het verlenen van een omgevingsvergunning hiervoor.

Reactie

1. Paragraaf 4.4.4 van de toelichting betreft de paragraaf over externe veiligheid. Bij het toevoegen van het pdf bestand als bijlage is per abuis wat mis gegaan waardoor enkel de laatste pagina van het betreffende rapport is opgenomen. Het gaat hier om de berekeningen van het plaatsgebonden risico van de gasleiding. Echter is de uitkomst van deze berekening in de toelichting beschreven. Naar onze mening hebben appellanten dan ook een oordeel kunnen vormen of er belemmeringen zijn vanuit externe veiligheid. De conclusie/samenvatting van het rapport is immers opgenomen in paragraaf 4.4.4. Bij de vaststelling zal het volledige rapport worden toegevoegd. Dit zal verder niets afdoen aan de conclusies welke zijn beschreven in paragraaf 4.4.4 van de toelichting.
Op grond van artikel 5.16 van de wet milieubeheer dienen bestuursorganen aannemelijk te maken dat de partiële herziening niet leidt tot overschrijdingen van de in bijlage 2 van de wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om dit aan te tonen zijn berekeningen uitgevoerd met CAR II versie 12. CAR is een web-based rekenprogramma waarmee de luchtkwaliteit langs wegen kan worden berekend. Aan de hand van de ingevoerde verkeersintensiteiten, weg- en omgevingskenmerken worden door het programma de concentraties fijn stof en stikstofdioxide berekend. Zowel de invoervariabelen als de resultaten zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarden niet worden overschreden. Om e.e.a. duidelijker te omschrijven, is de paragraaf luchtkwaliteit aangepast.
2. Het groenconvenant is opgesteld ten tijde van de procedure van het retailpark. Het bouwvlak op de kaart van het vigerende bestemmingsplan is de voetprint van het destijds vergunde bouwplan. Echter gaat het groenconvenant over het inrichten van het groen rondom het bouwplan (omgeving beek en wadi). Een ander bouwvlak doet geen afbreuk aan het feit dat aan het groenconvenant dient te worden voldaan. Daarnaast blijft overleg plaatsvinden met de ondergetekenden van het groenconvenant zoals hierin is afgesproken. De uitgangspunten uit het groenconvenant blijven gelden en zijn zorgvuldig tot stand gekomen.
3. De Flora- en Faunawet richt zich op de bescherming van planten en dieren tegen negatieve invloeden. Dit betekent dat beschermde inheemse dieren en plantensoorten, alsmede nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten niet mogen worden verstoord, vernield, gevangen, beschadigd of gedood. In de Flora- en Faunawet wordt onderscheid gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. De categorie 1 soorten betreffen de algemeen beschermde soorten. De categorie 3 soorten zijn de strikt beschermde soorten. In tabel 2 staan de overige beschermde soorten. Voor de verstoring van tabel 1 soorten, bij de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen, geldt een algemene vrijstelling. Voor de strikter en strikt beschermde soorten (tabel 2 en tabel 3) geldt deze vrijstelling niet.
Voor de voorgenomen ontwikkeling op de genoemde locatie is een veldbezoek uitgevoerd. Tevens is een bureauanalyse uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van gemeentelijke verspreidingsinformatie van soorten (o.a. planten, dagvlinders, amfibieën, reptielen, vogels en zoogdieren). Daarbij is tevens bekeken of de locatie onderdeel uitmaakt van de gemeentelijk hoofdgroenstructuur. Op basis van het veldbezoek en de bureauanalyse is de inschatting gemaakt dat strikter en strikt beschermde soorten niet voorkomen in het gebied. Door het ontbreken van geschikte habitatseisen is ook de inschatting gemaakt dat het gebied geen (potentieel) onderdeel vormt het functionele leefgebied van strikter en strikt beschermde soorten (categorie 2 en 3). Derhalve is een Quickscan Flora en Fauna niet noodzakelijk geacht. Er is dan ook geen uitgebreid onderzoeksrapport Flora- en Fauna opgesteld. Van het veldbezoek en de bureauanalyse zijn alleen de conclusies opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.
In de Flora- en Faunawet is tevens de zorgplicht opgenomen. De zorgplicht geldt voor alle soorten (dus niet alleen de beschermde soorten). In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een soort fatsoenseis en houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht genomen wordt om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen. De initiatiefnemer zal hier dus te allen tijde aan moeten voldoen.
Voor de in het verleden gevoerde vrijstelling ten behoeve van het retailpark is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is, zoals in paragraaf 4.3.2.3 van de toelichting omschreven, gebleken dat het plangebied grotendeels een verstoord bodemprofiel heeft. Om deze reden is destijds het plangebied door het Oversticht op de archeologische verwachtingskaart aangeduid als een onderzocht en vrijgegeven gebied. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat had het gebied ook al geen

dubbelbestemming meer, het betreft immers een vrijgegeven gebied. In de toelichting wordt kort geschetst waardoor het gebied vanuit het verleden is vrijgegeven voor archeologisch onderzoek. Ten aanzien van gebieden met lage archeologische waarden, of gebieden waar de bodem diep verstoord is geldt geen onderzoeksverplichting. Het heeft dan ook geen toegevoegde waarde en is zeker niet noodzakelijk om het archeologisch onderzoek als bijlage toe te voegen. Er is immers geen onderzoeksverplichting meer. Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat er geen strijd is met artikel 3:2 Awb dan wel artikel 3:11 Awb.

4. De door appelland genoemde functies zijn onlosmakelijk verbonden aan de perifere detailhandelsfunctie en betreffen géén zelfstandige activiteiten zonder relatie met de perifere detailhandelsfunctie (Bauhaus) en vloeien aldus voort uit de hoofdactiviteit. Deze functies zijn derhalve passend in het bestemmingsplan. Los van voorgaande dient vermeld te worden dat de toelichting kennelijk een omissie bevat; het bouwplan voorziet slechts in de realisatie van één drive-in arena, geen twee, zoals appelland vermeldt.
5. Appelland stelt dat de distributieve ruimte voor een bouwmarkt met tuincentrum in Hengelo onvoldoende is en refereert hiervoor aan verschillende initiatieven, waaronder de locatie Seahorseterrein. Het ontwerpbestemmingsplan Woolder Es 2012 voorzagt inderdaad in de mogelijke realisatie van perifere detailhandel op dit terrein. Een invulling van dit terrein met perifere detailhandel staat op dit moment echter ter discussie; naar verwachting zal het bestemmingsplan Woolder Es 2012 worden vastgesteld zonder dat het terrein deel van het plan uitmaakt. Op dit moment is een situatie ontstaan waarin geen concreet zicht is op de ontwikkeling van het Seahorseterrein. Dit betekent dat nader gekeken moet worden naar de invulling van het terrein en daarmee naar de bestemming. Hierbij zal overleg plaatsvinden met de huidige eigenaar van het terrein. Ten aanzien van de overige plannen die appelland aanhaalt, gaat het om plannen die op dit moment nog onvoldoende concreet zijn. Voor de verwijzing naar de ontwikkeling van de Hornbach te Almelo in het bestemmingsplan Rhijnbeek, geldt dat de gemeente Hengelo van mening is dat Hengelo niet behoort tot het verzorgingsgebied van de in plan Rhijnbeek voorgestane ontwikkeling. Ten aanzien van de stelling dat voorliggend bestemmingsplan een toevoeging van in totaal 15.500 m² bvo mogelijk maakt, zij het volgende gezegd. De in 2009 verleende bouwvergunning (met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO) is opgenomen in het bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat. Echter is in dit bestemmingsplan geen restrictie gegeven ten aanzien van het maximale aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo). Feitelijk is er hierdoor bij maximalisatie van de bouw mogelijkheden een invulling bestaande uit perifere detailhandel van meer vierkante meters mogelijk dan de destijds vergunde 21.000 m².
6. De stelling van appelland dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt weersproken. Op 10 november 2010 heeft de gemeenteraad van Hengelo het bestemmingsplan Bedrijventerrein Westermaat vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzagt al een invulling van het plangebied met perifere detailhandel. (zie beantwoording onder nummer 5). Voorliggend plan voorziet slechts in een wijziging van het bouwvlak en de bouwhoogte ten opzichte van het vastgestelde plan ten behoeve van een concreet bouwplan. Wij zijn van mening dat onderhavig plan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Geheel ten overvloede is in dit verband een nadere rapportage van BRO van 15 januari 2014 bijgevoegd als bijlage bij deze nota zienswijze.

BRO heeft voor initiatiefnemer onderzocht hoe de markt voor doe-het-zelf- en tuincentra zich verhoudt. Voor initiatiefnemer is het van belang te bepalen of vestiging voor hem rendabel kan zijn. Gelet op de inhoud van de ingebrachte zienswijzen zullen wij –ten overvloede- naar de conclusies van dit BRO-rapport verwijzen.

BRO ziet in haar rapportage de formule van Bauhaus als volgt:

Bauhaus is een van oorsprong Duitse bouwmarktformule en behoort tot de grootste doe-het-zelfketens van Europa. De combinatie van een bouwmarkt met tuincentrum met een zeer breed en diep assortiment kenmerkt Bauhaus. Het artikelenaanbod is niet alleen bedoeld voor de particuliere klant, maar ook in ondergeschikte mate voor de professionele sector. De bouwmarkt omvat het reguliere assortiment van bouwmarkten, maar met een relatief breed en diep assortiment. Het tuincentrumgedeelte bestaat deels uit kassen en deels uit een buitenverkoopplaats. Wel is de omvang t.o.v. reguliere, moderne Nederlandse tuincentra relatief klein.

Grote bouwmarkten van Duitse origine bieden ook een 'drive-in' waar klanten direct de veelal volumineuze artikelen in hun auto kunnen laden.

Bouwmarkt

In de regio Twente-Oost (regio gebaseerd op conclusies uit het koopstromenonderzoek Overijssel 2010) is momenteel enige theoretisch distributieve ruimte (2.450-4.450 m² vvo)

beschikbaar. Op lokaal niveau, voor de gezamenlijke gemeenten Hengelo en Borne, is eveneens marktruimte aan te geven, omdat een nieuwe grootschalige nieuwe aanbieder van een nieuwe formule relatief veel consumenten en daarmee omzet van buiten deze beide gemeenten zal trekken. De theoretisch beschikbare distributieve ruimte is echter niet geheel voldoende voor de beoogde bouwmarkt (circa 7.300 m² vvo).

De aangegeven distributieve uitbreidingsruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er per saldo op vooruitgegaan. Omdat de beoogde formule Bauhaus niet in Oost Nederland gevestigd is, draagt de formule bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument en een kwalitatieve versterking (bv schaalvergroting, service, efficiëntie) van het aanbod in de Oost-Twente en Twente als geheel.

Tuincentrum

Bestaande tuincentra zullen enige extra concurrentie ondervinden, maar de regionale verzorgingsstructuur komt niet in gevaar. Dit laatste mede door de omvang en de kwaliteit van het bestaande aanbod en het grote aandeel bovenregionale (Duitse) bezoekers bij verschillende tuincentra in Oost Twente. Dit komt voort uit de opvallend sterke combinatie tussen product (de winkel) en marketing (de ondernemer) in deze regio. Bovendien is de omvang van het Bauhaus-tuincentrumgedeelte relatief beperkt (2.650 m² vvo). De regionale aantrekkingskracht van deze winkel komt voort uit de combinatie met de bouwmarkt, niet enkel door het tuincentrum.

Voor de tuinbranche geldt dat op lokaal niveau (Hengelo-Borne) de aanbodstructuur versterkt wordt (extra aanbieder, marktruimte aanwezig (10.940 m² vvo). Ondanks het ontbreken van voldoende theoretische marktruimte op regionaal niveau, zijn er geen negatieve effecten op de aanwezige tuincentra te verwachten: zij worden gezien de eerder benoemde sterke uitgangspositie in ieder geval niet in hun bestaan bedreigd door het Bauhaus tuincentrumgedeelte.

Effecten komst bouwmarkt en tuincentrum

De vestiging van een nieuwe, nog niet aanwezige bouw- & tuinmarktformule betekent dat de consument in Hengelo-Borne en het omliggende achterland meer keuzemogelijkheden gaat krijgen.

Door de veranderende concurrentieverhoudingen zijn effecten op een deel van de bestaande aanbieders niet uit te sluiten. Naar verwachting zullen binnen Hengelo en Borne met name de breedpakketzaken de meeste concurrentie ondervinden: zij bieden de klant veel minder keuzemogelijkheden dan de al aanwezige grotere bouwmarkten en de nieuwe vestiging. Uiteraard zullen ook de beide gevestigde grote bouwmarkten extra concurrentie ervaren, maar hun uitgangspositie is veel sterker (moderne, grootschalige zaken). Voor de op Westermaat Plein gelegen zaak geldt bovendien dat bij vestiging van de nieuwe zaak op deze locatie men ook kan profiteren van de trekkracht van de nieuwe winkel (kijken en vergelijken door de specifiek op het bouwmarktenassortiment gerichte consument). Elders is gebleken dat bouwmarkten niet alleen solitair, maar ook goed in elkaars nabijheid kunnen functioneren. Tilburg is hier een voorbeeld (aanwezigheid op korte afstand van elkaar van Hornbach, Praxis en Karwei).

De komst van Bauhaus zal niet resulteren in een aantasting van de voorzieningenstructuur: er blijven nog veel keuzemogelijkheden voor de consument over, mede omdat er een nieuwe aanbieder bij gekomen is. Bovendien zijn doe-het-zelfwinkels en tuincentra niet essentieel voor de eerste levensbehoeften en is duurzame ontwrichting derhalve niet aan de orde. BRO verwijst er in dit verband ten overvloede ook op dat bouwmarkten evenals tuincentra overwegend per auto bezocht worden, en dat de afstand tot de directe woonomgeving er daarom minder toe doet dan bij bijvoorbeeld supermarkten. Naar verwachting van BRO zullen de effecten op het aanbod in de onderscheiden regio Twente-Oost beperkt zijn. De daar aanwezige zaken hebben vooral een lokaal en beperkt-regionaal-verzorgende functie en het koopgedrag ten aanzien van de doe-het-zelf- en tuinartikelen is over het algemeen sterk op het lokale aanbod gericht. Door de aard en uniciteit van een zeer grootschalige winkel als Bauhaus zullen waarschijnlijk wel relatief veel klanten uit verder weg gelegen gebieden getrokken worden. Het gaat hierbij echter vooral om incidenteel bezoek en deze bezoekers zullen het gros van hun doe-het-zelf- en tuinaankopen in de eigen omgeving blijven doen. De effecten zullen zich ook over een

groot gebied en dus veel aanbieders spreiden. De kans dat er daar direct als gevolg van de vestiging van de bouw- & tuinmarkt bestaand aanbod verdwijnt, is klein.

Geconcludeerd wordt dat de vestiging van Bauhaus op Westermaat Plein positief is voor de positie en het perspectief van dit winkelgebied en de regionaal-verzorgende functie van de gemeente Hengelo. Per saldo zal de consumentenverzorging op het gebied van doe-het-zelf- en tuinartikelen er ook op vooruit gaan. In kwalitatieve zin is er daarmee sprake van een toegevoegde waarde. In kwantitatief opzicht is er niet (geheel) voldoende markruimte aan te geven, en daarmee bestaat er een kans dat bestaand aanbod in met name de doe-het-zelfbranche (versneld) verdwijnt. Mede omdat de effecten zich spreiden over een groot gebied met veel aanbieders, zullen de gevolgen hiervan voor de consumentenverzorging en de leefomgeving gering zijn.

Brief Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Naast de verwijzing naar de BRO-rapportage willen wij opmerken dat de Minister voornemens is een wijziging op het Besluit ruimtelijke ordening door te voeren op grond waarvan het onderzoek naar de actuele regionale behoefte bij vestiging van een dienstactiviteit, geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen (BSK-2014/5349).

Het nieuwe vierde lid van artikel 3.1.6, dat zich richt op de toelichting van een ruimtelijk besluit, kan gezien worden als een aanvulling op artikel 1.1.2, dat ziet op de ruimtelijke besluiten zelf en toegevoegd is via het Aanpassingsbesluit dienstenrichtlijn (Stb. 2009, 500) om buiten twijfel te stellen dat aan het stellen van regels in onder andere een bestemmingsplan slechts ruimtelijke ordeningsmotieven ten grondslag mogen liggen. Uit de rapportage van BRO volgt dat sprake is van een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte. Immers onder meer hiermee wordt nut en noodzaak van de functie alsmede een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan nader inzichtelijk gemaakt.

7. Artikel 8.1.2 bepaalt dat er indien een bouwvlak binnen de gebiedsaanduiding "Vrijwaringszone – Weg" valt, binnen dit bouwvlak wel mag worden gebouwd. Artikel 8.1.2 is een uitzonderingsbepaling op de algemene verbodsbepaling in artikel 8.1.1. Van een onduidelijkheid zoals appellant deze schetst, is volgens de gemeente Hengelo geen sprake. Ten aanzien van de eventuele beperkende werking van het bouwvlak voor de Rijksweg is er overleg geweest met Rijkswaterstaat over het ontwerp bestemmingsplan met een positief resultaat tot gevolg. Dit blijkt ook uit paragraaf 5.5.1 van de toelichting. Daarbij heeft Rijkswaterstaat aangegeven geen bezwaar tegen de kleine overschrijding van de vrijwaringszone door het bouwblok. Echter de beschermingszone van 50 meter wel dient te worden opgenomen.
8. Het verschil is ontstaan omdat de akoestisch adviseur die het onderwerp industrielaawai heeft onderzocht geen onderscheid heeft gemaakt tussen de functies bouwmarkt, tuincentrum en drive-in. In het onderzoek is alleen de omrekenfactor voor bouwmarkten gebruikt voor het totaal aan bvo's . In het onderzoek en de verdere uitwerking daarvan, is dus een overschatting gemaakt van de werkelijke situatie. Omdat er sprake is van een overschatting blijven de conclusies in het rapport, de plantoelichting en de motivering onveranderd van kracht. De werkelijke geluidbelasting zal in de praktijk echter lager uitkomen wat alleen maar positief is. Het verschil in beide verkeersgeneraties lijkt vrij fors, maar is feitelijk gezien relatief klein. Deze fluctuatie is verklaarbaar omdat er naast de verkeerstellingen zowel gewerkt wordt met uitkomsten van modelberekeningen uit grote regionale databases, alsmede de verkeersgeneratiekencijfers zoals die beschikbaar zijn in CROW publicatie nr. 317. De verkeersgeneratie kencijfers van het CROW zijn wel het meest concreet. Appellant wekt de suggestie dat er aanvullend onderzoek nodig zou naar de effecten voor deze functie, maar dit is niet het geval op basis van het uitgevoerde gemeentelijke onderzoek. Er is in alle planvorming altijd al rekening gehouden met de realisatie van dergelijke functies op deze locatie. Aanvullend verkeersonderzoek heeft derhalve geen meerwaarde (zie voor verdere onderbouwing zie de gemeentelijke reactie onder nummer 9).
9. Die enkele zeer speciale piekmomenten waarbij de verschillende grote detailhandelsbedrijven tegelijkertijd speciale acties hebben met bijbehorende verkeersaantrekkende werking, zijn niet maatgevend voor de gemiddelde verkeerssituatie gedurende het gehele jaar. De inzet van verkeersregelaars vanuit het kooppiekszenario op die paar uitzonderlijke momenten per jaar, heeft enkel tot doel de doorstroming op eigen terrein verder te verbeteren, te geleiden en dus soepel te laten plaatsvinden. Deze inzet van verkeersregelaars wordt bepaald door de ondernemers van Plein Westermaat zelf, niet door de wegbeheerders zoals gemeente of provincie. Desalniettemin hebben we op basis

van een zeer recente verkeerstelling van vrijdag 27 december 2013 een capaciteitsberekening gemaakt voor de rotonde inclusief de toekomstige verkeersgeneratie van Bauhaus. Deze capaciteitsberekening wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Tevens wordt de onderbouwing in paragraaf 2.2 van de toelichting toegevoegd. Blijkens de gelogde tellingen van de verkeersregelininstallatie op het kruispunt Amerikalaan - Plein Westermaat betrof het aantal motorvoertuigen dat via de rotonde en de desbetreffende verkeersregelininstallatie Plein Westermaat verliet op deze dag op het drukste uur 1200 motorvoertuigen per uur. Ter vergelijking onderstaande gegevens van het drukste uur op enkele andere zaterdagen.

- Zaterdag 30 november 2013: 1.027 motorvoertuigen per uur;
- Zaterdag 7 december 2013: 1.029 motorvoertuigen per uur;
- Zaterdag 14 december 2013: 927 motorvoertuigen per uur;
- Zaterdag 21 december 2013: 1.103 motorvoertuigen per uur;
- Zaterdag 28 december 2013: 595 motorvoertuigen per uur;

Tevens zijn de verkeerstellingen onderzocht op overige drukke dagen, zoals koopzondagen en de dagen rond de feestdagen. Op deze momenten bleek er echter minder verkeersaanbod te zijn dan op vrijdag 27 december 2013. Deze datum is daarom maatgevend in de capaciteitsberekening van de rotonde. Uit deze berekening blijkt dat er op het drukste moment van het jaar sinds de ingebruikname van de openbare gratis parkeergarage naast IKEA nog voldoende restcapaciteit aanwezig is op deze rotonde. Tot slot dient nog opgemerkt te worden dat vanaf 2014 elke zondag koopzondag is op Plein Westermaat. De verwachting is dat bezoekers- of kooppeken hierdoor significant zullen worden afgevlakt en er een meer evenwichtige spreiding zal ontstaan. De werkelijke restcapaciteit van de rotonde zal hierdoor groter zijn dan de percentages zoals deze in de bijlage zijn weergegeven en berekend volgens de capaciteitsformule van Bovy (een formule die in Nederland op grote schaal wordt toegepast voor het bepalen van de capaciteit van rotondes). De conclusie is dan ook dat hier sprake is van een infrastructureel duurzame verkeerskundige oplossing.

De kern van dit parkeervraagstuk gaat over de beoordeling en categorisering van functies en ruimtes zoals bouwmarkt versus grootschalige detailhandel, drive-in arena's, overdekte versus niet overdekte buitenruimten en de overdekte stadstuin. Deze differentiatie heeft als doel te komen tot de realistische parkeervraag op de representatieve of maatgevende momenten zonder een overschatting of onderschatting van die parkeervraag.

In algemene zin kan men stellen dat aanpalende buitenruimten en stadstuinen een lagere parkeervraag genereren dan het overdekte hoofdgebouw. De drive-in arena van Bauhaus zijn laad- en losgebieden waar bezoekers hun goederen van grote omvang en/of gewicht kunnen afrekenen en inladen. Deze drive-in arena (één ingang en twee uitgangen) genereert in beginsel geen enkele parkeervraag. Onder deze bezoekers kunnen ook aannemers, bouwvakkers, tuinbedrijven en zzp-ers zitten. Deze professionals hebben meestal een 'afwijkend voertuigenpark' in de vorm van busjes en/of personenwagens met aanhanger. De drive-in arena van Bauhaus is gedimensioneerd op dit type voertuigen. Tijdens de laadhandelingen en het afrekenen aan de kassa wordt het parkeerterrein op dat moment niet belast met dit type voertuigen. Dit laatste is gunstig voor de beschikbaarheid van dichtbij de hoofdentree gelegen parkeerplaatsen en het algehele aanzien van het parkeerterrein.

De gemeente Hengelo is van mening dat er een significante overschatting van de parkeerbehoefte ontstaat als de gemeentelijke parkeernorm van 6,5 parkeerplaats /100m² bvo voor de functie grootschalige detailhandel wordt berekend ten aanzien van het winkelpand Bauhaus (7.145 m²) of zelfs het totale terrein binnen de contouren van de voetprint (14.598m²). In het laatste geval genereert dit zelfs een theoretische parkeerbehoefte van 949 parkeerplaatsen waarvoor een parkeeroppervlakte benodigd is van ongeveer 19.360 m² (op basis van de parkeereenheid 20,4 m² /auto). Dit is buitenproportioneel en bovendien weinig realistisch. Er is geen gemeente in Nederland welke deze hoge parkeernorm en rekenmethodiek hanteert voor de beoordeling en toetsing van een Bauhaus, Hornbach, of vergelijkbare functies binnen haar eigen (perifere) gemeente grenzen. De beschikbare ervaringscijfers uit andere steden waar een vergelijkbaar parkeervraagstuk speelt of speelde hebben we derhalve niet gebruikt als norm, referentie of boven- of ondergrens, maar meer als vergelijkingsmateriaal. .

Daarnaast zijn wij van mening dat een functie als die van de Bauhaus (bouwmarkt met tuincentrum) logischerwijs valt onder de gemeentelijke parkeernorm die is bedoeld voor Bouwmarkten en tuincentra (2,45 parkeerplaats/100m² bvo).

Aan de andere kant vindt de gemeente Hengelo het toepassen van de gemeentelijke parkeernorm van 2,45 parkeerplaats / 100m² bvo ten aanzien van uitsluitend het

winkelpand of overdekte hoofdgebouw gedeelte van Bauhaus (7.145 m²) niet robuust genoeg. Deze benadering voor alleen het hoofdgebouw genereert 175 parkeerplaatsen. De functies 'overdekte en niet overdekte buitenruimten' of stadstuin' staan niet vermeld in Bijlage 3 Parkeernormen van de Nota Autoparkeren Hengelo. Voor deze functies is daarom CROW publicatie nr. 317 geraadpleegd. De kencijfers geven hierbij aan voor tuincentrum of groencentrum (inclusief buitenruimte) minimaal 2,30 en maximaal 2,80 pp/100m² bvo. De gemeentelijke parkeernorm van 2,45 pp/100m² bvo voor de functie bouwmarkt / tuincentrum ligt binnen de bandbreedte van dit CROW parkeerkencijfer. Voor de functie of ruimte 'drive-in arena' (totaal 3.386 m²) zijn logischerwijs geen parkeerkencijfers beschikbaar. Deze ruimtes zijn eigenlijk te definiëren als arbeidsextensief alsmede bezoekersextensief.

Om noch een overschatting noch een onderschatting van de totale parkeerbehoefte te creëren ten behoeve van de functie Bauhaus, is uiteindelijk gerekend met twee heldere principes. Ten eerste; zie de totale voetprint van Bauhaus van 14.598 m² als één geheel. Ten tweede; gebruik door de raad vastgestelde meest logische parkeernorm van 2,45 pp/100m² bvo voor de functie bouwmarkt / tuincentrum voor deze totale voetprint. Deze aanpak genereert een totale parkeerbehoefte van 358 pp. Op basis van het gemeentelijk advies is door Bauhaus toegezegd dat er 360 parkeerplaatsen zullen worden aangelegd (=2.47pp /100m² bvo). Dit aantal worden gerealiseerd op maaiveld en in de parkeerkelder onder het hoofdgebouw. Als we deze 360 parkeerplaatsen toedelen aan het voetprint hoofdgebouw Bauhaus (7.145 m²), ontstaat omgerekend een theoretische parkeernorm van 5,0 pp/100m² bvo. Als we deze 360 parkeerplaatsen toedelen aan het winkelpand Bauhaus (7.145 m²) inclusief overdekte en niet overdekte stadstuinen / buitenruimte (4.067m²), ontstaat omgerekend een parkeernorm van 3,21 pp/100m² bvo. Dit komt in vergelijking met de andere negen Hornbach bouwmarkt winkelvestigingen¹ in Nederland redelijk overeen met een gemiddelde parkeernormen welke liggen tussen de 3,077 en 3,940 pp/100 m² bvo. Het toepassen van de term 'lage parkeernorm' uit de Nota autoparkeren voor een bouwmarkt/tuincentrum van 2,45 pp /100m² bvo verdient daarom ook nuancering.

¹ Het gaat hierbij om de Hornbach vestigingen in de gemeenten Nieuwegein, Alblisserdam, Wateringen, Kerkrade, Tilburg, Zaandam, Groningen, Breda en Best. Informatie vanuit deze vestigingen zelf toont aan dat er geen parkeertekorten zijn geconstateerd.

10. Appellant stelt dat de financieel-economische uitvoerbaarheid onvoldoende zeker is gesteld. Zoals in de toelichting is vermeld onder paragraaf 4.5, is er door de gemeente Hengelo een overeenkomst met initiatiefnemer gesloten teneinde kostenverhaal te borgen. Er zijn daarbij afspraken gemaakt over de kosten van de bestemmingsplanprocedure, alsmede de uitvoering daarvan. Tevens is overeengekomen dat de kosten van eventuele planschades voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het betreft daarbij een zogeheten anterieure exploitatieovereenkomst. Dit is inderdaad niet in de toelichting vermeld, zoals appellant stelt. Ongeacht of dit vermeld had geweest, staat ten aanzien van de financieel-economische uitvoerbaarheid duidelijk in de toelichting vermeld dat het kostenverhaal anderszins geborgd is en dat derhalve geen exploitatieplan dient te hoeven worden vastgesteld. De stelling van appellant dat zij de uitvoerbaarheid van dit aspect in twijfel trekken, wordt door de gemeente weersproken. Appellant onderbouwt de twijfel niet met concrete argumenten. Op dit moment is er een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning waarvan de gemeente voornemens is om deze te honoreren. Er bestaat geen enkele reden waarom de gemeente op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd binnen een periode van in beginsel tien jaar.
11. De stelling van appellant wordt niet onderschreven gelet op voorgaande reacties.
12. Opmerking van appellant wordt ter kennisgeving aangenomen.

4. J.G.M. Braakhuis en M.J.Braakhuis-Ekkelboom, Van Speykplein 5, 7622 HA Borne;

1. Appellanten zijn van mening dat als gevolg van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onaanvaardbare lichthinder ontstaat.

Reactie

1. Onduidelijk is waarom appellanten van mening zijn dat zij van de nieuwbouw lichthinder zullen ondervinden. Vanwege de aard van de inrichting(bouwmarkt) en de afstand (ruim 250m) tussen de woning van appellanten en de inrichting valt geen onaanvaardbare lichthinder te verwachten. Mocht echter blijken dat er toch sprake is van lichthinder dan kan hiertegen worden opgetreden op grond van artikel 2.1 van het activiteitenbesluit milieubeheer.

- 5. G.H.M. Huls en M.E.A. Huls-Westerik, Oude Hengeloseweg 135, 7622 HS Borne;**
1. Appellanten zijn woonachtig aan de Oude Hengeloseweg 135 te Borne, nabij de grens tussen Borne en Hengelo. Appellanten geven aan dat ze hinder ondervinden van de hoeveelheid licht die afkomstig is van de nieuwe parkeergarage van de IKEA en appellanten verwachten een verdere toename van licht als de nieuwbouwtoeren bij de oude Expo hallen voltooid is.
 2. Appellanten hebben begrepen dat de gemeente een toren vol licht bij gaat bouwen. Appellanten zijn van mening dat er onaanvaardbare lichthinder voor mens en dier ontstaat als deze plannen doorgaan. Appellanten protesteren tegen de nieuwe plannen en willen hierover graag van gedachten wisselen.

Reactie

1. De overlast die appellanten ervaren hebben geen betrekking op dit plangebied maar op gebouwen dan wel bouwwerken buiten dit plangebied. De opmerking wordt dan ook ter kennisgeving aangenomen.
2. Onduidelijk is wat appellanten met een toren vol licht bedoelen. Zie verder de gemeentelijke reactie op zienswijze 4 nummer 1.

6. Lexence advocaten en notarissen, namens Van Neerbos Bouwmarkten B.V., Postbus 75999, 1076 DA Amsterdam;

1. Appellant exploiteert in Hengelo een Gamma bouwmarkt en een Karwei bouwmarkt en in Almelo een Gamma bouwmarkt. Appellant geeft aan als concurrent actief te zijn binnen hetzelfde verzorgingsgebied en marktsegment en vreest voor een toenemende leegstand in Hengelo en haar directe omgeving.
2. Appellant geeft aan te constateren dat de (actuele) ruimtelijke en distributieplanologische aanvaardbaarheid van het ontwerpplan niet is onderzocht. Volgens appellant is er sprake van een evidente overprogrammering voor wat betreft het planologisch toelaten van bouwmarkten in de regio, hetgeen strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Dat er sprake is van een regionale overprogrammering blijkt volgens appellant uit het feit dat in Almelo onlangs een postzegelplan voor de vestiging van een Hornbach-bouwmarkt is vastgesteld (bestemmingsplan 'Rhijnbeek', 16.150 m² extra bruto vloeroppervlak) en in Hengelo het 'Seahorseterrein' in het ontwerpbestemmingsplan 'Woolder Es' als perifere detailhandelslocatie is bestemd. Appellant stelt dat mede gelet op met betrekking tot die ontwikkelingen uitgevoerde onderzoeken en een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State daaromtrent met het bestemmingsplan ten onrechte nog een bouwmarkt aan de regionale voorraad wordt toegevoegd.
3. Appellant is van mening dat sprake is van een min of meer conserverend bestemmingsplan, maar dat dit niet afdoet aan de onderzoeks- en motiveringsplicht. In dit verband is volgens appellant relevant dat ten opzichte van de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan ruim drie jaar is verstreken en sindsdien de (markt)omstandigheden met betrekking tot (de behoefte aan) PDV en bouwmarktlocaties zijn gewijzigd. Appellant geeft aan dat dit volgt uit de ontwikkeling in Almelo (Rhijnbeek) en openbare cijfers van het CBS waaruit volgens appellant volgt dat de omzet van doe-het-zelfwinkels in 2012 met 6,6% was gekrompen ten opzichte van het jaar ervoor en in het eerste kwartaal van 2013 ten opzichte van het eerste kwartaal van 2012 met 13,7 %. Aan deze ontwikkeling is naar de mening van appellant in het ontwerpplan ten onrecht geen aandacht besteed.
Appellant geeft verder aan dat als gewijzigde omstandigheid ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan geldt dat vanaf 1 oktober 2012 artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening in werking is getreden. Appellant is van mening dat de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan volstaat met het slechts aanstippen van deze wetgeving, waarna wordt verwezen naar de reeds bestaande mogelijkheden. Volgens appellant dient de realisatie van een Bauhaus als stedelijke ontwikkeling te worden beschouwd en is de in het Bro bedoelde (ruimtelijke) motiveringsplicht duidelijk. Volgens appellant moet in het bestemmingsplan worden bezien en toegelicht of de bestemming/stedelijke functie voorziet in een actuele regionale behoefte, zeker nu 65% van de bezoekers van bedrijventerrein Westermaat uit de regio komt. Of sprake is van een actuele behoefte moet volgens appellant worden bezien aan de hand van de kwantitatieve behoefte (aantal vierkante meters) en de kwalitatieve behoefte. Appellant is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan van een dergelijke afweging geen blijk geeft en in zoverre onzorgvuldig is voorbereid.

4. Appellant stelt dat de bestaande leegstand van detailhandel, blijkens de plantoelichting ten onrechte niet bij de besluitvorming is betrokken. Volgens appellant ligt verdere verslechtering van woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat in Hengelo door de komst van Bauhaus in de lijn der verwachtingen (leegstand, verloedering e.d.). Appellant verwijst naar onderzoek waaruit volgens hem blijkt dat de (winkel) leegstand in Hengelo al fors is en hard stijgt. Volgens appellant is sinds de vaststelling van het vorige bestemmingsplan de leegstand in Hengelo nog nooit zo hoog geweest. Ter onderbouwing hiervan verwijst appellant naar onderzoek van de Centrummonitor van eind 2012 waarin is vastgesteld dat het totale leegstandspercentage in Hengelo is gestegen naar 10,7% en in totaal 66 panden leeg stonden. Daarbij gaat het volgens appellant onder meer om winkels in ijzerwaren, verf, behang, tuinartikelen, plant & dier, wonen, sanitair, verlichting, keukens, electro, raamdecoratie, etc. In de plantoelichting is deze ontwikkeling volgens appellant niet onderkend. Uit de Centrummonitor blijkt volgt volgens appellant ook dat het Bedrijventerrein Westermaat voor deze leegstand verantwoordelijk is. De komst van Bauhaus zal hier naar mening van appellant een enorme schep bovenop doen. Een oplopende leegstand raakt ook de panden van appellant en zal volgens appellant tevens tot verdere leegstand in het stadscentrum leiden. Met name de ondernemingen in de branches waar Bauhaus zelf actief is, zullen volgens appellant het veld moeten ruimen, met alle gevolgen (voor de ruimtelijke omgeving) van dien. Appellant vreest een negatieve ruimtelijke uitstraling op haar panden, te meer nu ook zijn directe burens binnen hetzelfde marktsegment opereren. De volgens appellant actuele (en ernstige) leegstand had bij de besluitvorming betrokken moeten worden evenals de negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat voor de bestaande detailhandel. Appellant is van mening dat dit ten onrechte is nagelaten en dat het bestemmingsplan in zoverre onzorgvuldig is voorbereid.
5. Blijkens de plantoelichting behoort het plangebied tot het ontwikkelingsperspectief 'Bedrijventerrein', zoals omschreven in de provinciale Omgevingsvisie en wordt Bauhaus aangemerkt als meubelboulevard. Volgens appellant kan een Bauhaus zich echter niet als zodanig kwalificeren. Een Bauhaus is volgens appellant een bouwmarkt met tuincentrum en drive-in, hetgeen volgens hem niet passend is blijkens de omschrijving van het ontwikkelingsperspectief in de Provinciale Omgevingsvisie. Het bestemmingsplan is volgens appellant verder in strijd met de, in de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening verankerde, SER-ladder. Uitgangspunt van deze ladder is immers dat er eerst naar vestigingsmogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving wordt gekeken. De plantoelichting geeft er volgens appellant geen blijk van dat eerst naar vestigingsmogelijkheden in bestaand bebouwde omgeving is gekeken, hetgeen volgens appellant gezien de aanscherping van het provinciale beleid inzake detailhandel op bedrijventerreinen bezwaarlijk is.
6. Appellant is van mening dat het bestemmingsplan haaks staat op de provinciale beleidsaanscherping inzake detailhandel, die sinds 20 november 2013 ter inzage ligt. Het is volgens appellant gelet op de datum van ter inzage legging van dit nieuwe beleid begrijpelijk dat het bestreden besluit hier nog geen rekening mee heeft gehouden, maar dit geldt niet voor het vaststellingsbesluit. Volgens appellant is de vestiging van nieuwe grootschalige en volumineuze detailhandel met een regionale uitstraling, waaronder bouwmarkten/tuincentra als Bauhaus, op bedrijventerreinen in het nieuwe beleid van de provincie niet langer acceptabel. Appellant verwijst naar artikel 2.4.2 van de nieuwe verordening waarin staat dat bestemmingsplannen niet voorzien in de nieuwe mogelijkheid om (volumineuze) detailhandel uit te oefenen op bedrijventerreinen. Een uitzondering hierop is volumineuze detailhandel voor de lokale behoefte waarvoor in binnensteden en in wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden. Volgens appellant is hiervan geen sprake. Dat de uitzonderingsgrond die hiervoor is opgenomen in het provinciale beleid van toepassing is, is volgens appellant niet aannemelijk gemaakt. Volgens appellant is niet aangetoond dat de komst van Bauhaus niet leidt tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau en het woon-, leef en ondernemersklimaat waardoor aan de beleidsaanscherping van de provincie volgens appellant voorbij wordt gegaan.
7. Appellant is van mening dat het plan niet voorziet in voldoende parkeerplaatsen, althans dat de parkeerbehoefte ondeugdelijk is onderbouwd. Appellant is van mening dat om verschillende redenen deze onderbouwing echter geen stand kan houden. Appellant geeft aan dat in de verschillende benchmark's van parkeerscenario's in de plantoelichting geen rekening is gehouden met de parkeerbehoefte vanwege de drive-in terwijl volgens appellant in de plantoelichting wordt opgemerkt dat dit wel gerechtvaardigd is. Appellant is van mening dat dit betekent dat bij alle parkeerscenario's 83 parkeerplaatsen moeten worden opgeteld in verband met de drive-ins. Alsdan blijkt volgens appellant dat alle scenario's uitwijzen dat het realiseren van 358 parkeerplaatsen onvoldoende is.

8. Volgens appelland is in de berekening voor parkeerplaatsen in geen enkel opzicht rekening gehouden met de (boven)regionale aantrekkingskracht van de winkels op Plein Westermaat en de grote parkeerbehoefte die hieruit voortvloeit. De combinatie van winkels met een (boven)regionale aantrekkingskracht rechtvaardigt volgens appelland een hogere parkeernorm. Appelland stelt dat een parkeernorm van 2,45 pp/100 m² onvoldoende is. Hierbij geeft appelland aan dat dit ook blijkt uit de gemiddelde norm die voor een Hornbach vestiging wordt gehanteerd (3,94 pp/100 m²).
9. Appelland geeft aan dat het parkeerterrein van de beoogde Bauhaus aan de zijde van de overige winkels op Plein Westermaat is gelegen. Dit maakt het volgens appelland zeer aannemelijk dat bezoekers van de andere winkels hun auto parkeren bij Bauhaus, ondanks dat er elders op het Plein Westermaat misschien ook nog wel plek is. Met deze overloop is volgens appelland in de berekening en ruimtelijke onderbouwing geen rekening gehouden.
10. Appelland meent dat het bouwplan niet voldoet aan het (nieuwe) welstandsbeleid van de gemeente Hengelo. Voor het betrokken perceel geldt volgens appelland in de Welstandsnota 2013 het ambitieniveau 'hoog' waarbij het bouwplan moet worden getoetst op materiaalkeuze, kleurgebruik en detaillering en de verschillende onderdelen van het gebouw in architectonische zin een samenhangend geheel moeten vormen en de architectuur moet harmoniëren met de omgeving. Daarnaast mag het kleurgebruik niet contrasteren met de directe omgeving en mogen er geen blinde gevels aan de straatzijde worden toegepast. Volgens appelland voldoet het 'standaard Bauhaus bouwplan' niet aan voornoemde criteria. Het (fel)rode gebouw steekt volgens appelland scherp af tegen de (gebouwde) omgeving, heeft juist de blinde gevels richting de straatzijde en de 'Bauhaus-pilaar' hangt volgens appelland niet samen met de rest van de bebouwing. De welstandstoets is, ondanks het hoge welstandsambitieniveau, volgens appelland niet gemotiveerd. De ontwerpvergunning is volgens appelland in strijd met de redelijk eisen van welstand.
11. Tot slot stelt appelland dat in de ontwerpvergunning ten onrechte wordt gesteld dat het bouwplan voldoet aan (de planregels van) het ontwerpbestemmingsplan. Uit de bouwplanteekeningen volgt volgens appelland namelijk dat de maximale bouwhoogte wordt overschreden. De puntvormige gevelreclame (aanzicht noord-oostgevel (entree-parkeren) ter hoogte van 16-19) heeft een bouwhoogte van ruim 15 meter.

Reactie

1. Opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. Er is geen sprake van een toevoeging van het aantal vierkante meters perifere detailhandel. De in 2009 verleende bouwvergunning (met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO) is opgenomen in het bestemmingsplan bedrijventerrein Westermaat. Echter is in dit bestemmingsplan geen restrictie gegeven ten aanzien van het maximale aantal te realiseren vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo). Feitelijk is er hierdoor bij maximalisatie van de bouwmogelijkheden een invulling bestaande uit perifere detailhandel van meer vierkante meters mogelijk dan de destijds vergunde 21.000 m². Het onderhavige bestemmingsplan beperkt het aantal vierkante meters perifere detailhandel tot maximaal 15.500m². Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording onder 3 punt 6.
3. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder 3 punt 6.
4. Concurrentieverhoudingen vormen bij planologische belangenafweging in beginsel geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenpatroon zal voordoen. Voor de beoordeling van de vraag of gevreesd moet worden voor een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau wordt blijkens de uitspraak van de Afdeling van 18 september 2013 in zaak nr. 201208105/1/R2 doorslaggevend geacht of inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen zien in hun eerste levensbehoeften. Alleen een mogelijke ontwrichting ten aanzien van deze eerste levensbehoeften wordt ruimtelijk relevant geacht. De aantasting van het voorzieningenniveau van andere behoeften is op zichzelf geen reden om planologische medewerking aan een besluit te weigeren. Een bouw- en tuinmarkt draagt naar zijn aard niet bij aan de mogelijkheid te voorzien in de eerste levensbehoeften (ABRS 11 december 2013, 201210813/1/A1). Het onderhavige bestemmingsplan ziet op onder meer bestemming voor perifere detailhandel, ten behoeve van een tuincentrum en bouwmarkt, en zal derhalve geen (ruimtelijke) invloed zal hebben op de eerste levensbehoeften van inwoners van het gebied. Duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau is niet aan de orde. Appelland verwijst in de zienswijze naar het de Centrummonitor Hengelo. Hierbij gaat het om een onderzoek waarin onder meer de leegstand in het centrum van Hengelo is weergegeven, dit betreft niet de leegstand in de gehele gemeente Hengelo. De

Detailhandelsvisie Hengelo 2006-2016 (geactualiseerde versie 2012) beschrijft ook een duidelijk verschil in winkelmotief en winkelgebied. Waar we in het centrum spreken over recreatief winkelen, spreken we op perifere locaties over doelgericht winkelen. Appellant beschrijft dat bepaalde branches de leegstaande panden hebben veroorzaakt in de binnenstad van Hengelo. Ons is uit de zienswijze van appellant niet duidelijk geworden hoe een verschuiving van marktaandeel, per winkelgebied in een aantal branches, leegstand tot gevolg heeft in het centrum.

Er is geen sprake van het risico van duurzame ontwrichting omdat geen situatie ontstaat waarin 'waarin inwoners van een bepaald gebied niet langer op een aanvaardbare afstand van hun woning kunnen voorzien in hun eerste levensbehoefte'. Daarnaast is het niet aannemelijk dat de effecten van het besluit op leegstand leiden tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat. Uiteraard kunnen concurrentieverhoudingen tussen de aanbieders veranderen en zou dit mogelijk kunnen resulteren in een toename van leegstand. Het zal daarbij echter nooit gaan om grote aantallen panden, maar slechts om een of enkele panden die bovendien verspreid gelegen zijn. Daarnaast zijn deze panden hoogstwaarschijnlijk op een bedrijventerrein gelegen en zijn daar ook andere invullingsmogelijkheden dan detailhandel een optie.

5. In de Omgevingsvisie Overijssel zijn 6 ontwikkelingsperspectieven binnen de stedelijke omgeving, namelijk; "Historische Centra, binnensteden, landstadjes", "Bebouwingsschil 1900-1955", "Woonwijken 1955-nu", "Bedrijventerreinen" en "Dorpen en buurtschappen". Het gehele Westermaat Plein (dus Fasen I, II en III) hebben als ontwikkelingsperspectief "Bedrijventerrein". Dit ontwikkelingsperspectief is erg breed. In de Omgevingsvisie wordt dit ontwikkelingsperspectief gekenmerkt als werk- of voorzieningengebieden, meubelboulevards, kantorenparken en gemengde bedrijven. De mening van appellant wordt niet gedeeld, geheel Westermaat Plein wordt gezien als een meubelboulevard, hier vallen wel degelijk bouwmarkten onder.

Er is mondeling en schriftelijk overleg geweest met de Provincie waaruit blijkt dat ook de Provincie zelf van mening is dat het voorliggende plan past binnen het Provinciale beleid. De 'Ladder van duurzame verstedelijking' (door appellant SER-ladder genoemd) uit de Omgevingsverordening (artikel 2.1.3) bepaalt dat bestemmingsplannen uitsluitend voorzien in stedelijke ontwikkelingen die een extra ruimtebeslag door bouwen en verharding leggen op de groene omgeving wanneer aannemelijk is gemaakt: a. dat voor deze opgave in redelijkheid geen ruimte beschikbaar is binnen bestaand bebouwd gebied en de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied ook niet geschikt te maken is; b. dat mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik binnen het bestaand gebied optimaal zijn benut.

In dit geval is geen sprake van een extra ruimte beslag door bouwen en verharding op de groene omgeving. Het gaat hier namelijk om een bestaand bebouwd gebied. Volgens de begripsbepaling van 'bestaand stedelijk gebied' vallen hier gronden onder die benut kunnen worden op grond van het geldende bestemmingsplan en op grond van voorontwerpbestemmingsplan voor zover de provinciale diensten daarover schriftelijk positief advies hebben uitgebracht in het kader van het vooroverleg. (zie artikel 2.1.1 onder f van de Omgevingsverordening). Het vigerende bestemmingsplan maakt de toevoeging van perifere detailhandel mogelijk, daarnaast is er in het kader van het vooroverleg ten overvloede positief advies uitgebracht door de provincie. Het plangebied valt dus onder bestaand bebouwd gebied en voldoet, anders dan appellant stelt, aan de omgevingsverordening Overijssel.

6. Met de aanpassing van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening wordt de, bij de reactie op punt 5 van deze zienswijze, genoemde begripsbepaling niet gewijzigd. Hiermee is onderhavig plan ook onder de aangepaste omgevingsverordening in overeenstemming met het provinciaal beleid. Daarnaast ligt het nieuw beleid als voornemen nog tot 14 januari 2014 ter inzage en zullen alle binnengekomen reactie nog verwerkt moeten worden.

Hetgeen appellant stelt, wordt bestreden. In lid 1 van artikel 8.2.1. van de Omgevingsverordening wordt duidelijk gemaakt dat de verordening niet van toepassing is op ontwerpbestemmingsplannen, ontwerp-, die (formeel) ter visie zijn gelegd maar nog niet zijn vastgesteld op het moment van inwerkingtreding van de verordening, voor zover over deze plannen een positief advies is uitgebracht door de provinciale diensten. Hiermee wordt voorkomen dat gemeentelijke plannen die al in procedure zijn op grond van de Wro, bij de vaststelling nog aangepast moeten worden aan de verordening. Los hiervan zal de vestiging van Bauhaus, zoals hierboven vermeld, ook in het nieuwe beleid passen.

7. Voor de beantwoording word verwezen naar de beantwoording onder 3 punt 116.
8. De CROW publicatie nr. 182 geeft parkeercijfers uit met een bepaalde bandbreedte, geen parkeernormen met een bepaalde bandbreedte. In deze publicatie wordt gewerkt met de differentiatie percentage aandeel bezoekers, stedelijke zone en de mate van

stedelijkheid (Hengelo is sterk stedelijk). De mate van (bovenregionale) aantrekkingskracht maakt als factor geen onderdeel uit van de tabellen in deze CROW publicatie. Inmiddels is CROW publicatie nr. 182 opgevolgd en vervangen door CROW publicatie nr. 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Grootste verschil is dat er een herverdeling en uitbreiding heeft plaatsgevonden van stedelijke zones, met andere woorden van drie naar vier stedelijke zones. Daarnaast zijn het aantal functies (of bestemmingen) uitgebreid naar honderd. Zie voor een verdere beantwoording reactie onder 3, nummer 11.

9. De gemeente deelt deze mening niet. De volgende factoren zijn sterk van invloed opdat deze zogenaamde 'overloop' niet of nauwelijks zal plaatsvinden. Ten eerste zijn de loopafstanden zijn namelijk relatief groot. De loopafstand tussen de entrees van Praxis en de toekomstige Bauhaus bedraagt volgens de voetpadenstructuur namelijk 300 meter. Ten tweede willen bezoekers bij dergelijke functies altijd zeer dichtbij parkeren omdat deze bezoekers niet bereid zijn een stukje te lopen met goederen of producten van enig omvang en/of gewicht. Ten derde vormt de toegangsweg Het Plein inclusief de rotonde een soort van 'barrière' die moet worden overgestoken.
10. Appellant stelt dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Dit wordt door de gemeente Hengelo bestreden. Zie hiervoor het uitgebreide gemotiveerde advies van de Stadsbouwmeester dat onderdeel uitmaakt van de verlening van de omgevingsvergunning.
11. Het bouwwerk dat de twaalf meter overschrijdt, betreft een gevelversiering met een open en ondergeschikt karakter. Op grond van artikel 2 van de regels behorende bij het bestemmingsplan worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, schoorstenen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, dakgoten en overstekende daken tot 0,5 meter uit de gevel en luifels tot 1 meter uit de gevel buiten beschouwing gelaten. De gevelreclame valt hier ook onder. De ontwerpvergunning is, anders dan appellant stelt, in overeenstemming met het bestemmingsplan. Om eventuele onduidelijkheid omtrent dit onderwerp te voorkomen, zal op de verbeelding voor de gevelversiering een separate aanduiding worden opgenomen.

7. Loyens Loeff, Namens Coöperatie Plein Westermaat, Postbus 2888, 3000 CW Rotterdam;

1. Appellanten zijn eigenaar en/of exploitant van een of meer gebouwen aan Het Plein op het bedrijventerrein Westermaat Noordwest. Deze gebouwen zijn gelegen op korte afstand van het plangebied aan de andere zijde van de Oude Hengeloseweg. Appellanten geven aan niet tegen de komst van Bauhaus naar het gebied te zijn als de vestiging zal voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Meer in het bijzonder als de komst van Bauhaus in en nabij het plangebied geen nadelige gevolgen heeft voor de bereikbaarheid van en de parkeergelegenheid voor de vestigingen van appellanten.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is volgens appellanten onvoldoende aandacht geschonken aan de (negatieve) gevolgen voor de omgeving van het plangebied; niet alle onderzoeken zijn, volgens appellant, (deugdelijk) uitgevoerd. Appellant motiveert dit aan de hand van de volgende punten.
3. Appellanten zijn van mening dat vooralsnog onvoldoende rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de parkeersituatie en de verkeerssituatie in en rondom het Westermaat Plein. Volgens appellanten staan de verkeersdoorstroming en de parkeervoorziening in de huidige situatie onder druk. Dit zal volgens appellanten met de komst van Bauhaus op basis van het ontwerpbestemmingsplan zodanig verslechteren dat sprake is van een onacceptabele situatie. Het ontwerpbestemmingsplan (inclusief de daarin opgenomen parkeer- en verkeersoplossing) dient volgens appellant om die reden te worden aangepast. Appellanten zijn van mening dat de verslechtering van de verkeersdoorstroming en parkeergelegenheid door de komst van Bauhaus hun op onevenredige wijze zal treffen, terwijl appellanten juist veel hebben geïnvesteerd.
4. Appellanten verwijzen naar een onderdeel van de plantoelichting waarin ten aanzien van verkeersstromen is vermeld dat de afwikkeling van het verkeer op de (eerste) rotonde Plein Westermaat in de toekomst -enigszins onder druk zal komen te staan. Appellanten geven aan dat door extra verkeersstromen van en naar Bauhaus de rotonde nog zwaarder zal worden belast. De verkeersstromen van en naar Bauhaus zullen volgens appellanten gebruik gaan maken van een afslag van de rotonde die in de huidige situatie nauwelijks wordt gebruikt. Dit zal er volgens appellanten toe leiden dat het verkeer op de rotonde ook

buiten piekmomenten zal vastlopen. Appellanten zijn van mening dat dit bij drukte de bereikbaarheid en doorstroming van het verkeer op Het Plein zal benadelen. Volgens appellanten houdt het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft parkeer- en verkeersdruk geen rekening met de beoogde komst van een horecagelegenheid direct naast het plangebied, tussen de geplande Bauhaus en reeds planologisch mogelijk gemaakte McDonald's vestiging. De invulling van deze horecabestemming en bijbehorende verkeersaantrekkende bewegingen (onder meer op de rotonde) zijn volgens appellanten ten onrechte niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

5. Appellanten wijzen erop dat in de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat in de toekomst een beroep op verkeersregelaars vaker zal moeten gaan plaatsvinden. Appellanten geven aan tegen deze maatregel bezwaar te hebben. Met dit onderdeel van de plantoelichting wordt volgens appellanten al aangegeven dat de ontsluiting van het verkeer in de toekomstige situatie onvoldoende is gewaarborgd omdat verkeersregelaars nodig zouden zijn. Ook de vermelding in de plantoelichting dat in de toekomst een zuidelijke rondweg zal worden aangelegd die naar verwachting de ontsluitingsweg Amerikalaan zal gaan ontlasten is volgens appellanten onvoldoende. De zuidelijke rondweg is volgens appellanten nog niet gerealiseerd of planologisch mogelijk gemaakt zodat hiermee, zodat hiermee in het ontwerpbestemmingsplan nog geen rekening kan worden gehouden.
Appellanten zijn van mening dat de verkeersintensiteiten waarvan in de plantoelichting op het ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan ontoereikend zijn. In de plantoelichting staat dat Bauhaus een totale verkeersgeneratie oplevert van minimaal 3.262 en maximaal 3.913 ritten per etmaal. Een specificering naar (piek)dagen en/of (piek)uren is niet opgenomen zodat volgens appellanten onvoldoende inzicht is geboden in de verkeerssituatie ter plaatse. Een vlugge berekening mede op basis van ervaringscijfers van appellanten leidt volgens appellanten tot de conclusie dat Bauhaus tijdens piekuren naar schatting circa 850 ritten per uur genereert die moeten worden afgehandeld op de rotonde waar het dan ook de piektijd is voor wat betreft het verkeer van en naar de vestigingen van appellanten. Bij de berekeningen die ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan zijn gebruikt, is volgens appellanten verder ten onrechte geen rekening gehouden met zoekverkeer.
6. Appellanten concluderen dat onvoldoende is onderzocht wat de exacte gevolgen zijn van de ontwikkeling van een Bauhaus op de verkeerssituatie in en rondom het plangebied. Volgens appellanten zijn de aannames in de plantoelichting deels onjuist en deels ontoereikend gespecificeerd. Omdat in de plantoelichting is aangegeven dat een beroep verkeersregelaars plaats moet vinden zijn appellanten van mening dat blijkt dat het ontwerpbestemmingsplan niet voorziet in een adequate en verkeersveilige ontsluiting van het plangebied. Appellanten merken op dat het Westermaat Plein is aangewezen voor zondagsopenstelling waardoor volgens appellanten ook op zondagen de verkeersstroming verder zal vastlopen en het ontwerpbestemmingsplan op dit punt in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
7. Appellanten zijn van mening dat de plantoelichting onduidelijk en verwarrend is geformuleerd ten aanzien van de gehanteerde parkeercijfers. De toelichting verwijst begrijpelijk naar de CROW-norm van 5,5-5,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Appellanten geven aan dat in de plantoelichting afstand is genomen van de CROW-norm op basis van een rapport van Goudappel Coffeng over een andere bouwmarkt (Hombach) in een andere gemeente (Best). Volgens appellanten wordt echter uit het oog verloren dat in het geval in dat onderzoeksrapport geen sprake is van een bouwmarkt op een grootschalige detailhandelscluster maar op een regulier bedrijventerrein zonder andere grootschalige detailhandel. Daarnaast kunnen de cijfers van het onderzoeksrapport volgens appellanten nog niet worden gebruikt omdat die andere bouwmarkt nog niet is gerealiseerd. De plantoelichting verwijst verder naar ervaringscijfers van de Bauhaus-vestiging in Groningen, waarvan een parkeernorm van 2,66 - 3,33 pp / 100 m² bvo zou kunnen worden afgeleid. De ervaringscijfers waarnaar in de plantoelichting wordt verwezen, zijn volgens appellanten echter niet gebaseerd op ervaring, aangezien de Bauhaus-vestiging in Groningen nog niet is gerealiseerd. Appellanten daarom zijn van mening dat de cijfers geen waarde hebben voor het bestemmingsplan.
8. Appellanten vinden het ontoelaatbaar dat voor het tuincentrum-gedeelte en bouwmarkt-gedeelte van Bauhaus aparte parkeernormen worden toegepast. Appellanten zijn van mening dat deze scheiding van functies leidt tot het ten onrechte toepassen van de parkeernorm uit de Nota Autoparkeren Hengelo voor bouwmarkt en tuincentrum. Nu de Nota Autoparkeren Hengelo een aparte parkeernorm voor grootschalige detailhandel bevat en volgens appellanten in het bestemmingsplan grootschalige detailhandel is toegestaan, is deze parkeernorm van toepassing. Appellanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van dit onderwerp onvoldoende is gemotiveerd. Het

is volgens appellanten aannemelijk dat de beoogde circa 360 parkeerplaatsen niet voldoende zullen zijn. Onder verwijzing naar hun berekening stellen appellanten dat met circa 850 ritten in piekuren van 360 parkeerplaatsen gebruik moeten maken, hetgeen volgens appellanten onvoldoende is.

9. Door appellanten wordt opgemerkt dat in de huidige situatie de parkeervoorziening tijdens piekmomenten onder druk staat. Daarbij werd voorheen als piekoplossing gebruik gemaakt van het terrein dat nu is beoogd voor de realisatie van een Bauhaus-vestiging en van het zogenaamde Campus-terrein. Beide parkeerterreinen zullen in de nabije toekomst niet meer kunnen worden gebruikt nu daar zal worden gebouwd. Volgens appellanten is het geen realistische oplossing dat werknemers van Bauhaus tijdelijk van het Campus-terrein gebruik zullen maken om te parkeren, omdat dit terrein op ruim 800m loopafstand van Bauhaus ligt. Appellanten zijn van mening dat de in het ontwerpbestemmingsplan genoemde oplossing geen realistische en duurzame oplossing is voor het parkeren door werknemers van Bauhaus, en stelt dat door Bauhaus dient te worden voorzien in parkeerplaatsen voor werknemers op haar eigen terrein.
10. Appellanten stellen zich op het standpunt dat het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende is onderbouwd voor wat betreft parkeren en verkeer en dat in het ontwerpbestemmingsplan in onvoldoende parkeergelegenheid voorziet.
11. Het ontwerpbestemmingsplan is volgens appellanten in strijd met het provinciaal beleid zoals neergelegd in de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. De toelichting op het ontwerpbestemmingsplan verwijst volgens appellanten ten onrechte alleen naar artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening, dat van toepassing is op volumineuze detailhandel. Bauhaus dient volgens appellanten ook te worden aangemerkt als grootschalige detailhandel omdat uit het bestemmingsplan volgt dat zowel . volumineuze detailhandel als grootschalige detailhandel mogelijk is. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is volgens appellanten uitgemaakt dat onder volumineuze goederen in beginsel slechts moet worden verstaan artikelen die vanwege hun omvang en aard een relatief groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling, bijvoorbeeld grote goederen zoals auto's, boten, caravans en grove bouwmaterialen. Appellanten geven aan dat de bij het ontwerpbestemmingsplan gebruikte terminologie niet overeenkomt met die uit het provinciaal beleid en de Omgevingsverordening waardoor appellanten niet kunnen vaststellen of het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen uit de Omgevingsverordening ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van detailhandel.
12. Appellanten zijn van mening dat het ontwerp bestemmingsplan in strijd is met artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening ter zake van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In het ontwerpbestemmingsplan is volgens appellanten niet aangetoond dat het voorzieningenniveau in Hengelo niet wordt ontwricht door het mogelijk maken van de vestiging van Bauhaus in het plangebied. Hiertoe had volgens appellanten een marktbehoefte-onderzoek en distributie-planologisch onderzoek aan het ontwerpbestemmingsplan ten grondslag moeten worden gelegd.
13. Appellanten geven aan dat de waterparagraaf bij het ontwerpbestemmingsplan dateert van 4 december 2007. Dit onderzoek gaat nog uit van een situatie waarin 500 parkeerplaatsen, een ander oppervlak aan verharding en een andere wadi worden gerealiseerd. Het uitgevoerde onderzoek kan volgens appellanten niet dienen als passende onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan in strijd met artikel 3.1.6 lid 1 onder b Bro.
14. De plantoelichting op het ontwerpbestemmingsplan geeft volgens appellanten aan dat bijna de gehele locatie zou zijn verhard met asfalt en/of puinverharding. Volgens appellanten is het grootste gedeelte van het plangebied niet meegenomen in het bodemonderzoek en is daarom onvoldoende onderzoek gedaan naar de bodem in strijd met artikel 3.1.6 lid 1 Bro.
15. Appellanten stellen dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aandacht is geschonken aan (het onderzoeken van aspecten ten aanzien van) archeologische en cultuurhistorische, milieu - in het algemeen en meer specifiek milieuzonering, geur, geluidhinder, externe veiligheid, flora en fauna, windhinder en luchtkwaliteit en de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.
16. Appellanten zijn van mening zijn dat het ontwerpbestemmingsplan gebreken vertoont en niet kan worden vastgesteld waardoor het vigerende bestemmingsplan van toepassing blijft. Het bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan zodat de omgevingsvergunning volgens appellanten dient te worden geweigerd.
17. Volgens appellanten worden ten behoeve van het bouwplan onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.30 van de Bouwverordening 2012 en volgens artikel 2.10 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht moet worden geweigerd.

18. Appellanten stellen zich onder verwijzing naar artikel 2.12 van de APV 2010 Hengelo, op grond waarvan een omgevingsvergunning voor het maken/hebben van een inrit/uitweg worden geweigerd indien het veilig en doelmatig gebruik van de openbare weg niet is gewaarborgd, op het standpunt dat onvoldoende is aangetoond dat het veilig en doelmatig gebruik van de openbare weg is gewaarborgd.
19. Appellanten verzoeken op grond van de Wet openbaarheid van bestuur om toezending van alle op deze bestuurlijke aangelegenheid betrekking hebbende gegevens, waaronder in elk geval worden begrepen alle aanvragen, ontwerpbesluiten en rapporten, alsmede gesloten overeenkomsten en gevoerde correspondentie tussen de gemeente Hengelo en (adviseurs van) initiatiefneemster.

Reactie

1. Opmerking van appellant wordt ter kennisgeving aangenomen.
2. De stelling van appellant dat er sprake is van ondeugdelijk uitgevoerde onderzoeken wordt bestreden. Voor een verdere motivatie hiervan wordt verwezen naar de volgende reacties.
3. Het plangebied heeft altijd al onderdeel uitgemaakt van het Westermaat Plein. Voorliggend plan herziet slechts het bouwvlak en de bouwhoogte en beperkt het te realiseren oppervlak. De bewering dat 'in de huidige situatie de verkeersdoorstroming en parkeervoorziening al onder druk staan' klopt eenvoudigweg niet. Deze bewering wordt verder niet onderbouwd met feitelijk en onafhankelijk onderzoek. De gemeente Hengelo heeft eveneens relatief grote financiële bijdragen geleverd met betrekking tot verkeerskundige en verkeersregeltechnisch aanpassingen zoals bijvoorbeeld op de Amerikalaan inclusief het aangrenzende provinciale wegennet (Rondweg) en Rijkswegennet (afrit 30 en Bornsestraat). Hiermee wordt eigenlijk ook al aangegeven dat er een gezamenlijk belang is en geen eenzijdig belang of investering. Voor verdere verkeerskundige beantwoording zie reactie 3 nr.9 inclusief bijlage capaciteitsberekening rotonde.
4. De gemeente deelt deze verder niet onderbouwde mening niet. De gemeente kan dit feitelijk onderbouwen en aantonen met de in de bijlage toegevoegde capaciteitsberekening van de rotonde door middel van de capaciteitsformule van Bovy. Hierbij is onder andere ook gebruik gemaakt van verkeerstelgegevens op de drukste dag van 2013 (spitsuurintensiteit) inclusief volledig in gebruik zijnde parkeergarage IKEA en inclusief toevoeging verkeergeneratie Bauhaus. Verder is op dit moment nog helemaal niet bekend of er een horecafunctie zal worden gerealiseerd, laat staan wat voor type horeca, voor welke doelgroep en hoe relatief grootschalig of juist heel kleinschalig. Vooralsnog ligt het niet voor de hand te beredeneren dat bezoekers alleen naar Plein Westermaat zullen rijden voor deze eventuele horecafunctie. Als op de locatie een nieuw functie met een extra parkeervraag ontstaat, zullen wij dit separaat verkeerskundig toetsen en beoordelen.
5. De berekeningen en aannames van appellant worden weerlegd door het uitgevoerde gemeentelijke onderzoek. Vanaf de Amerikalaan is officiële permanente bewegwijzering gerealiseerd als onderdeel van de reconstructie(s). Op Plein Westermaat zelf zijn er bij de gezamenlijke ondernemers nog ideeën de huidige bewegwijzering verder te optimaliseren. De inzet van verkeersregelaars vanuit het kooppijksenario op die paar uitzonderlijke momenten per jaar, heeft enkel tot doel de doorstroming op eigen terrein verder te verbeteren, te geleiden en dus soepel te laten plaatsvinden. Het aandeel zoekverkeer is daarmee ook op die specifieke momenten beperkt. Voor verdere verkeerskundige beantwoording zie reactie 3 nummers 8 en 9 inclusief bijlage capaciteitsberekening rotonde.
6. De berekeningen en aannames van appellant worden weerlegd door het uitgevoerde gemeentelijke onderzoek. Voor verdere verkeerskundige beantwoording zie reactie 3 nummers 8 en 9 inclusief bijlage capaciteitsberekening rotonde.
7. Voor verkeerskundige beantwoording zie reactie 3 nummers 8 en 9.
8. Parkeerkencijfer en parkeernormering cijfers voor degelijke functies zijn altijd opgebouwd uit een percentage bezoekersaandeel (ongeveer 87-89%) en een percentage werknemersaandeel (ongeveer 11-13%). Met andere woorden, het werknemers parkeren maak onderdeel uit van de totale parkeernormering en parkeerbehoefte. Bij de beantwoording van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, dient alleen rekening te worden gehouden met de toename van parkeerbehoefte als gevolg van realisering van een project. Een reeds bestaand tekort mag buiten beschouwing worden gelaten. Uitgangspunt is dat het primair gaat om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op het eigen terrein van Bauhaus. Niet alle Bauhaus werknemers hebben een eigen auto en komen (altijd) met de auto. Een deel van de (jongere) Bauhaus medewerkers zal naar verwachting gewoon met de fiets naar het werk komen. Vanuit mobiliteitsmanagement en gezondheidsredenen zullen wij dit als gemeente ook stimuleren. Bijvoorbeeld de aanleg

van goede fietsparkeervoorzieningen dicht bij de werknemers ingang is daarbij zeer wenselijk. Bauhaus is bovendien zeer gunstig gelegen ten opzichte van de onlangs gerealiseerde en belangrijke regionale fietssnelweg F35. Voor verdere verkeerskundige beantwoording zie reactie 3 nummers 8 en 9 inclusief bijlage capaciteitsberekening rotonde.

9. Zie beantwoording op reactie nummer 8 van deze zienswijze alsmede die van reactie 3 nummers 8 en 9 inclusief bijlage capaciteitsberekening rotonde.
10. De stelling van appelland wordt bestreden, gelet op de voorgaande beantwoording.
11. De gemeente Hengelo is van mening dat het ontwerpbestemmingsplan niet in strijd is met het provinciale beleid. Zie beantwoording reactie 6 nummer 5.
12. De gemeente Hengelo is van mening dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Op basis van het vigerend bestemmingsplan uit 2010 is er immers een invulling mogelijk met een groter oppervlak aan detailhandel dan waar voorliggend plan in voorziet. Het bestemmingsplan Westermaat Plein, Fase III wordt derhalve niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
13. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwezen naar het onderzoek uit 2007. Op basis van o.a. deze informatie is er een nieuwe watertoets uitgevoerd welke ook als bijlage is toegevoegd bij de toelichting. Hierin wordt ook aangegeven dat het plan sinds 2007 is gewijzigd (en verkleind) en opnieuw getoetst dient te worden aan het gewijzigde plan (zie bijlage 3). Anders dan appellanten menen is er, zoals blijkt uit de toelichting en de wateropgave in bijlage 3, opnieuw gekeken naar de wateropgave. Daarnaast is de wateropgave afgestemd met het waterschap Regge en Dinkel. Het plan is dan ook niet in strijd met artikel 3.1.6 lid 1 onder b Bro.
14. Verhardingen en puinlagen maken conform de Wet Bodembescherming geen onderdeel uit van de bodem en worden daarom ook niet onderzocht bij bodemonderzoek in het kader van de bestemmingsplan. Het uitgevoerde onderzoek (VBO Bauhaus – Westermaat te Hengelo; 130736; 16 sept 2013) is conform de geldende richtlijnen uitgevoerd (NEN5740). Het onderzoek geeft een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van onderhavige locatie ook onder de aanwezige verhardingen. De kwaliteitsbepaling van bouwstoffen (bijv. verhardingen) valt onder het Besluit Bodemkwaliteit. Een vaststelling van de kwaliteit van de op locatie aanwezige verhardingen is in het kader van de partiële herziening niet aan de orde.
15. Onduidelijk is waarom appellanten vinden dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar de genoemde aspecten. Bij het opstellen en onderbouwen van het onderhavige plan zijn alle milieuaspecten uitvoerig beschreven en waar noodzakelijk onderzocht. Het aspect windhinder is niet onderzocht omdat er geen hoogbouw, omvangrijke dichte gebouwen hoger dan 30 meter, mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. (maximale bouwhoogte is 12 meter). Op grond hiervan en op grond van de afstanden tot aan de gebouwen en het aanwezige publiek van belanghebbenden, kan worden aangenomen dat er geen sprake zal zijn van windhinder of windgevaar. Verder maakt het bestemmingsplan een parkeerterrein mogelijk. Bij de beoordeling van windhinder wordt onderscheid gemaakt tussen de activiteiten doorlopen, slenteren en langdurig zitten. Op een parkeerterrein is er sprake van doorlopen en gericht lopen. Deze activiteit is niet- of nauwelijks windhindergevoelig. Hiermee is voldoende aangetoond en aannemelijk gemaakt dat van windhinder of windgevaar geen sprake zal zijn. Omdat niet concreet wordt gemaakt waarom de uitgevoerde onderzoeken onvoldoende zijn, is het niet mogelijk om inhoudelijk verder op deze zienswijze te reageren.
16. De stelling van appelland wordt bestreden, gelet op de reactie op de voorgaande punten. Op basis van het bestemmingsplan kan de aanvraag voor een omgevingsvergunning dan ook gewoon verleend worden.
17. Zie voorgaande beantwoording inclusief reactie 3 nummers 8 en 9 inclusief bijlage capaciteitsberekening rotonde.
18. De stelling van appelland wordt bestreden, gelet op de reactie op de voorgaande punten.
19. Op het verzoek van appellanten zal worden beslist ingevolge de Wet openbaarheid van bestuur.

III CONCLUSIE EN VOORSTEL

De zienswijzen geven aanleiding tot de volgende wijzigingen:

Toelichting

- In paragraaf 2.2 verkeer en infrastructuur is de conclusie van de capaciteitsberekening van de rotonde toegevoegd. De berekening is toegevoegd als bijlage 1 bij de toelichting.
- In paragraaf 4.4.5 is er een toevoeging gedaan met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit;
- Het volledige rapport van Externe veiligheid is toegevoegd aan bijlage 8;

Regels

- **Artikel 3;**
Aan artikel 3.2.2 is onder d de volgende bepaling toegevoegd; in afwijking van het bepaalde onder c, mag ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – reclame-uiting" de bouwhoogte ten behoeve van een reclame-uiting, maximaal 16 meter bedragen;
- **Artikel 5;**
Artikel 5 Leiding – Gas is toegevoegd als dubbelbestemming;
- **Artikel 10;**
Artikel 10 Algemene procedure regels met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid die met het toevoegen van artikel 5 is toegevoegd.

Wijzigingen verbeelding (plankaart)

- Toevoegen dubbelbestemming Leiding – Gas;

**Bijlage 1 bij de Nota zienswijzen ontwerp bestemmingsplan en ontwerp
omgevingsvergunning Herziening Westermaat Plein, fase III met toepassing van de
coördinatieregeling**

Hengelo (O), Ruimtelijk-functionele onderbouwing vestiging Bauhaus op Westermaat Plein

Volker Wessels



Hengelo (O), Ruimtelijk-functionele onderbouwing vestiging Bauhaus op Westermaat Plein

Volker Wessels

Rapportnummer:	203X01084.078001_5
Datum:	15 januari 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer E. Sprakel
Projectteam BRO:	Aiko Mein, Stefan van Aarle, Nadja Bressers
Trefwoorden:	Distributieplanologisch onderzoek, tuincentrum, bouwmarkt, regio Twente, effecten
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte 7
Beknopte inhoud:	BRO heeft de distributieve mogelijkheden voor en effecten van de vestiging van en grootschalige bouw- en tuinmarkt op Westermaat Plein in oostelijk Twente en meer specifiek in Hengelo-Borne onderzocht. Onderliggende rapportage gaat in op de mogelijke effecten op de lokale en regionale detailhandels-structuur.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en vraagstelling	3
1.2 De Bauhaus formule	4
1.3 Opzet rapportage	6
2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN	7
2.1 Duurzame ruimtegebruik als uitgangspunt	7
2.2 Distributieve ruimte en effecten algemeen	9
2.3 Effecten op Westermaat-Plein	9
2.4 Effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur	10
2.5 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking	12
2.6 Slotconclusie	13
3. ONTWIKKELINGSKADERS	15
3.1 Aanbodsituatie kwantitatief	15
3.1.1 Aanbod totaal	15
3.1.2 Aanbod doe-het-zelf	16
3.1.3 Aanbod tuincentra	18
3.2 Trends en ontwikkelingen	21
3.3 Beleidskaders	23
3.3.1 Provinciaal beleid	23
3.3.2 Gemeentelijk beleid	24
3.3.3 Conclusie	26
3.4 Plannen en initiatieven	26
3.5 Draagvlak	27
4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN	29
4.1 Uitgangspunten	29
4.2 Functioneren en uitbreidingsruimte regio Twente-Oost	31
4.3 Functioneren en Uitbreidingsruimte Hengelo– Borne	33
4.4 Effecten	37
4.5 Ten slotte	38

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Aanleiding

Er zijn momenteel enkele meer of minder concrete plannen voor de vestiging van grootschalige bouw- en tuinmarkten in enkele grotere Twentse steden. Een van de initiatieven betreft de vestiging van Bauhaus op de locatie Westermaat Plein te Hengelo. De vestiging is daarbij voorzien op het nu nog braakliggende gedeelte ten westen van de entree van het winkelgebied (fase 3, gelegen tussen de entree en de spoorweg). Het vigerende bestemmingsplan biedt al de mogelijkheid tot vestiging van perifere detailhandel (inclusief bouwmarkt en tuincentrum), maar omdat de bouwplannen van Bauhaus niet passen binnen het bouwvlak, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. BRO is in het kader van art. 3.1.6. Bro zekerheidshalve gevraagd een ruimtelijk-functionele onderbouwing aan te leveren. Het bestemmingsplan voorziet immers al in de toe te voegen (winkel)ruimte. Mede in het licht van de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt daarbij ingegaan op de marktmogelijkheden en de mogelijke effecten van de vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie op de detailhandelstructuur in oostelijk Twente en de gemeenten Hengelo en Borne.



Vraagstelling

De vraagstelling hebben wij als volgt geformuleerd:

- Welke distributieve mogelijkheden zijn er voor een uitbreiding van het winkel-aanbod op het gebied van doe-het-zelf- en tuinartikelen in de vorm van een grootschalig bouwmarkten- annex tuincentrum in Hengelo-Borne en oostelijk Twente?
- Wat zijn de te verwachten ruimtelijk relevante effecten van vestiging van een Bauhaus bouw- en tuinmarkt op Westermaat Plein op de lokale en regionale verzorgings- en detailhandelsstructuur?

De reden dat het onderzoek zich met name richt op het oostelijke deel van de regio heeft te maken met het feit dat er in Almelo eveneens een grootschalige bouw- en tuinmarkt komt. Deze zaak zal met name het westelijke deel van de regio bedienen.

De cijfers over het aanbod aan winkels zijn ontleend aan Locatus Verkenner, raadpleegdatum januari 2014.

1.2 De Bauhaus formule

Bauhaus-formule

Bauhaus is een van oorsprong Duitse bouwmarktformule en behoort tot de grootste doe-het-zelfketens van Europa. De combinatie van een grootschalige bouwmarkt met tuincentrum kenmerkt Bauhaus. Bauhaus heeft verder een zeer breed assortiment (ruim 120.000 producten), scherpe prijzen, zeer veel artikelen op voorraad en de nadruk ligt op kwaliteit en service (begeleiding van de klant). Het assortiment bestaat onder andere uit bouwmaterialen, hout, badkamers, verf, ijzerwaren, tuinartikelen, verlichting, gereedschap en machines. Dit komt in essentie overeen met de in reguliere bouwmarkten gevoerde artikelengroepen, zij het dat Bauhaus daarnaast ook tuincentrumartikelen als planten en dierenbenodigdheden en –voeding voert.

Het artikelaanbod is niet alleen bedoeld voor de particuliere klant, maar ook in ondergeschikte mate voor de professionele sector (bijv. bouwbedrijven). Gemak en efficiëntie zijn belangrijke elementen van de formule. Met de drive-in, een overdekt afhaalcentrum, kunnen de aangekochte producten direct op de aanhangwagen of in de auto/bestelbus worden geladen. De drie hoofdonderdelen van het concept zijn:

- **Bouwmarkt.** Dit deel omvat het reguliere assortiment van bouwmarkten, maar met een relatief breed en diep assortiment. Het productenaanbod bestaat onder andere uit sanitair,- raam-, wand- en vloerdecoratie (verf, behang, zonwering, etc.), gereedschappen, hout- en ijzerwaren en bouwmaterialen. Het betreft hier een relatief grote, moderne bouwmarkt, die zich in het assortiment en de service

zoals gezegd deels ook op de professionele markt (aannemers, bouwvakkers) richt.

- **Tuincentrum.** Het tuincentrumgedeelte bestaat deels uit kassen en deels uit een buitenverkoopplaats. Het assortiment komt overeen met dat van een regulier tuincentrum, met zowel 'levende' als 'dode' materialen. Wel is de omvang t.o.v. reguliere, moderne Nederlandse tuincentra relatief klein. Een groot deel van het aanbod aan 'dood' tuinmateriaal, zoals tuinhout en tuingereedschap, is overigens ook te vinden in de reguliere Nederlandse bouwmarkten.
- **Drive-in voor bouwmaterialen.** Grote bouwmarkten van Duitse origine bieden ook een 'drive-in' waar klanten direct de veelal volumineuze artikelen in hun auto kunnen laden. Door het volumineuze karakter van de artikelen en de benodigde verkeersruimte is de hier gerealiseerde omzet relatief beperkt.

Figuur: Impressie Bauhaus formule



De drie onderdelen omvatten bij de beoogde Hengelose vestiging de volgende ruimte:

- Bouwmarkt: 8.170 m² bvo (= ca. 7.300 m² wvo);
- Tuincentrum: 2.950 m² bvo (= ca. 2.650 m² wvo);
- Drive in: 2.950 m² bvo.

Ten aanzien van het laatste onderdeel is het de vraag of dit verkoopruimte is of niet. Locatus¹ rekent dit in ieder geval niet tot de verkoopruimte maar tot de overige bedrijfsruimte. Wij houden dit in onderhavige rapportage ook aan. Wel houden we rekening met de hier gerealiseerde particuliere omzet. Op basis van de bij ons bekende informatie kunnen we stellen dat de omzet per m² wvo (vloerproductiviteit) in het drive-in gedeelte veel lager ligt dan in het bouwmarktgedeelte (o.a. door zeer ruime opstelling). De vloerproductiviteit in het bouwmarktgedeelte ligt gemiddeld bij een zeer grootschalige zaak ook lager dan het Nederlandse gemiddelde voor de dhz-branche. Door bij de berekening van de uitbreidingsruimte toch uit te gaan van het landelijke gemiddelde in de branche, houden we rekening met de in de drive-in gerealiseerde omzet door verkoop aan particulieren via het drive-in-gedeelte.

¹ Locatus inventariseert en levert gegevens over de detailhandel en andere verkooppunten in Nederland en België en is de algemeen gebruikte bron voor dergelijke data.

1.3 Opzet rapportage

De rapportage start met de uitkomsten van het onderzoek in de vorm van conclusies en overwegingen. Op basis van kwantitatieve en kwalitatieve analyses wordt ingegaan op de haalbaarheid en mogelijke effecten van een eventuele uitbreiding.

Daarna volgt de analyse. In hoofdstuk 3 worden de kaders voor een eventuele uitbreiding bepaald vanuit aanbod, vraag en beleid. Na een kwantitatieve analyse volgt een beschrijving van de huidige structuur van het aanbod in de branches tuincentra en bouwmarkten in de regio (omvang, samenstelling, spreiding en kwaliteiten). Tevens worden de relevante trends en ontwikkelingen in deze branches benoemd en de plannen en initiatieven voor uitbreiding van het aanbod in de regio beschreven. Het daaropvolgende hoofdstuk gaat in op het toekomstig functioneren van beide branches en de mogelijke effecten bij uitbreiding van het aanbod.

2. CONCLUSIES EN OVERWEGINGEN

2.1 Duurzame ruimtegebruik als uitgangspunt

In z'n algemeenheid wordt steeds meer waarde gehecht aan het zorgvuldig omgaan met het ruimtegebruik. Dit is tevens een belangrijk uitgangspunt bij een in oktober 2012 doorgevoerde wijziging in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij is in art. 3.1.6 vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'². Deze ladder omvat de volgende stappen:

- a) "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld."

Bij de vestiging van een bouw- & tuinmarkt gaat het om een stedelijke ontwikkeling omdat het om een detailhandelsontwikkeling gaat (art. 1.1.1 Bro, definiëring begrippen). Bovendien heeft de betreffende zaak in totaliteit ook een bovenlokale aantrekkende werking. Het is naar de mening van BRO overigens geen nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat; het vigerende bestemmingsplan maakt de vestiging namelijk al mogelijk.

In de brief van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer (9 januari 2014) wordt aangegeven dat er klachten zijn gekomen over de toepassing van de Ladder en met name trede a. en de door sommige provincies gestelde eisen met betrekking tot de voorwaarden aan de vestiging van een dienstenactiviteit, waaronder detailhandel. Er zou sprake zijn van strijdigheid met de Europese Dienstenrichtlijn. Naar aanleiding hiervan is een wijzigingsvoorstel opgesteld voor artikel 3.1.6. van het Bro. Hier wordt een vierde lid aan toegevoegd waarin duidelijk gemaakt wordt dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte bij de vesti-

² Gebaseerd op de SER-ladder.

ging van een dienstenactiviteit, geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van een met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling of de beoordeling van de geschiktheid van de ontwikkeling in relatie tot door de gemeenteraad vastgestelde doelen van economische planning. In lijn met de Europese Dienstenrichtlijn mogen slechts ruimtelijke ordeningsmotieven ten grondslag liggen aan de motivering en daarmee de toepassing van de Ladder.

De Europese dienstenrichtlijn geeft aan dat op basis van ruimtelijk relevante argumenten beoordeeld dient te worden of het consumentenbelang op langere termijn wordt gediend en er geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur optreedt.

Onderhavige rapportage sluit hierbij aan. Wij wijzen er in dit verband op dat er ten overvloede een berekening van de distributieve uitbreidingsruimte opgenomen is, maar de uitkomst daarvan is uitsluitend bedoeld om de ruimtelijke effecten van de vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie beter te kunnen aangeven. Het gaat daarbij om de effecten op de consumentenverzorging en in het verlengde daarvan ook om de effecten op de detailhandelsstructuur. De consumentenverzorging wordt immers ingevuld door de aanbieders.

Dat de vestiging van een nieuwe aanbieder als gevolg heeft dat individuele bedrijven in dezelfde branche een verslechterde concurrentiepositie krijgen, is daarbij geen relevant argument. De overheid mag zich volgens de Europese Dienstenrichtlijn niet in concurrentieverhoudingen mengen. Pas als het verdwijnen van een of meerdere winkels als gevolg van een nieuw initiatief een onevenredige aantasting van de bestaande voorzieningen tot gevolg heeft, op grond waarvan de consument niet meer kan blijven beschikken over voldoende keuzemogelijkheden op aanvaardbare afstand van de woonomgeving, is er sprake van duurzame ontwrichting. Recent heeft de Raad van State echter aangegeven dat dit alleen nog van toepassing is voor eerste levensbehoeften (= dagelijks benodigde artikelen). Bij toevoeging van aanbod op het gebied van niet-dagelijkse artikelen, zoals een bouwmarkt annex tuincentrum, kan geen sprake zijn van duurzame ontwrichting.

Desalniettemin blijft vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en het zorgvuldig benutting van de beschikbare ruimte, een goede onderbouwing van het nut en de noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing een eis vanuit de overheid (Bro). Vanuit de jurisprudentie over de toepassing van de Ladder is in dit verband naar voren gekomen dat het daarbij met name gaat om inzicht te geven in de effecten van een nieuwe ontwikkeling op het leef-, woon- en ondernemersklimaat, met name vanuit het perspectief van de leegstandsontwikkeling.

2.2 Distributieve ruimte en effecten algemeen

Bouwmarkt

In de regio Twente-Oost is momenteel enige theoretisch distributieve ruimte (2.450-4.450 m² wvo) beschikbaar. Bij de berekening hiervan is rekening gehouden met de vestiging van een Hornbach bouw- en tuinmarkt in Almelo. Op lokaal niveau, voor de gezamenlijke gemeenten Hengelo en Borne, is eveneens marktruimte aan te geven. Aan de basis hiervan staat dat een nieuwe grootschalige nieuwe aanbieder van een nieuwe formule op de beoogde locatie relatief veel consumenten en daarmee ook veel omzet van buiten deze beide gemeenten zal trekken. Zo bezien vult de vestiging een regionale behoefte in. De berekende ruimte is overigens niet helemaal voldoende voor het bouwmarktgedeelte van Bauhaus. Vestiging van een extra grootschalige bouwmarkt (naast Hornbach in Almelo) kan daarom mogelijk negatieve effecten hebben op het bestaande doe-het-zelfaanbod in zowel het primaire als het secundaire marktgebied. De verzorgingsstructuur en de leefomgeving worden er echter niet door aangetast omdat hooguit slechts een klein deel van het bestaande aanbod als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen verdwijnt en doe-het-zelfaanbod niet in de eerste levensbehoefte voorziet.

Tuincentrum

In het primaire verzorgingsgebied (Hengelo – Borne) is voldoende marktruimte aanwezig voor uitbreiding van het tuinaanbod omdat de branche hier momenteel zeer beperkt vertegenwoordigd is. In de omgeving van Hengelo en Borne (overig Twente-Oost) is wel sprake van een ruim aanbod, met diverse (zeer) grootschalige tuincentra. Op het niveau van de regio is geen distributieve ruimte te berekenen. Verwacht mag worden dat de effecten van de komst van het Bauhaus-tuincentrum zich zullen spreiden over een relatief groot gebied. Bestaande tuincentra zullen enige extra concurrentie ondervinden, maar de regionale verzorgings- en detailhandelsstructuur komt niet in gevaar. Dit laatste mede door de omvang en de kwaliteit van het bestaande aanbod en het grote aandeel bovenregionale (Duitse) bezoekers bij verschillende tuincentra in Oost Twente. Dit komt voort uit de opvallend sterke combinatie tussen product (de winkel) en marketing (de ondernemer) in deze regio. Bovendien is de omvang van het Bauhaus-tuincentrumgedeelte relatief beperkt. De regionale aantrekkingskracht van deze winkel komt voort uit de combinatie met de bouwmarkt, niet enkel door het tuincentrum.

2.3 Effecten op Westermaat-Plein

Versterking Westermaat Plein

Westermaat Plein is zeer centraal in Twente gelegen en via de snelwegen ook zeer goed bereikbaar vanuit een ruime regio. Het gebied is al geruime tijd geleden aangewezen als vestigingslocatie voor grootschalige winkels (GDV-locatie). De aanwe-

zigheid van Ikea, maar ook van zaken als bijvoorbeeld Media Markt en Intersport, zorgen voor een grote aantrekkingskracht.

De vestiging van Bauhaus nabij de bestaande bewinkeling draagt bij aan een versterking van dit specifiek op doelgericht aankopen doen gerichte winkelgebied, en daarmee aan de (beleidsmatig beoogde) regionale en bovenregionale verzorgingsfunctie van dit winkelcluster. Omdat er ook sprake is van een fysieke afronding van de ruimte, draagt het ook bij aan een versterking van de algehele uitstraling van het winkelcluster.

Synergie

Uit onderzoeksgegevens blijkt dat over het algemeen het bezoek aan bouwmarkten maar in beperkte mate gecombineerd wordt met een bezoek aan andere, op hetzelfde perifere winkelgebied aanwezige winkels. Maar juist omdat een deel van de bezoekers van Bauhaus van verder weg zal komen, is de kans hier wel groter dan bij een meer reguliere bouwmarkt (de bezoeker heeft immers al een grotere afstand overbrugd en gaat dan ook gemakkelijker naar andere winkels in de omgeving). De trekkracht van het overige aanbod op Westermaat Plein speelt hier ook bij mee. Overigens blijkt op basis van de ervaringen elders in het land dat juist bouwmarkten (en tuinentra) wel goed in elkaars nabijheid kunnen functioneren: er is dan wel sprake van wisselwerking. Een directe synergie van Bauhaus met de andere nu al op Westermaat Plein aanwezige winkels is daarom wel te verwachten. De vestiging van Bauhaus draagt verder ook bij aan een grotere bekendheid van de gehele perifere locatie (indirecte synergie). Via combinatiebezoek kan daarnaast ook de binnenstad enigszins profiteren van de trekkracht van de nieuwe winkel (eerder is een combinatiebezoek van 20% tussen Westermaat Plein en de Hengelose binnenstad gemeten)³.

2.4 Effecten op de verzorgings- en detailhandelsstructuur

Verruiming keuzemogelijkheden consument en kwalitatieve versterking bouwmarktaanbod

Omdat de beoogde formule niet in Oost Nederland gevestigd is, draagt de formule bij aan de verruiming van de keuzemogelijkheden voor de consument en een kwalitatieve versterking van het bouwmarkt- en tuinentrumaanbod in de Oost-Twente en Twente als geheel.

Effecten op de detailhandelsstructuur

Doe-het-zelf

De vestiging van Bauhaus op de beoogde locatie zal de concurrentie verhoudingen veranderen en op voorhand zijn daardoor effecten op de detailhandelsstructuur niet uit te sluiten. Die effecten zullen zich binnen de gemeenten Hengelo en Borne, maar

³ WPM, 2010

ook daarbuiten, waarschijnlijk concentreren op het meer kleinschalige aanbod. De in Hengelo-Noord aanwezige Gamma kent een moderne omvang en een eigen primair verzorgingsgebied en zal niet zozeer bedreigd worden. De overige doe-het-zelfwinkels buiten Westermaat Plein zijn veel kleinschaliger en een krimp van hun aantal is mogelijk. In het licht van de algemene trends en ontwikkelingen is overigens, los van de vestiging van Bauhaus, al een verdere afname van het meer kleinschalige doe-het-zelfaanbod te verwachten. Hierdoor ontstaat wel weer extra marktruimte voor de resterende aanbieders.

De in de directe omgeving van Bauhaus op Westermaat Plein gevestigde bouwmarkt zal extra concurrentie ondervinden, maar kan tegelijkertijd ook profiteren van de extra bezoekers die specifiek voor de nieuwe aanbieder komen. De betreffende zaak is overigens geen reguliere bouwmarkt maar een "Home & Living" winkel (minder nadruk op grove bouwmaterialen en meer om woninginrichting en -decoratie). Elders in Nederland functioneren bouwmarkten vaak ook goed in elkaars nabijheid. Mocht de nu op Westermaat Plein aanwezige bouwmarkt onverhoopt toch verdwijnen, dan doet geen afbreuk aan de consumentenverzorging in de primaire en secundaire regio, omdat er in de vorm van Bauhaus ook een nieuwe zaak bij komt: de consument blijft de beschikking houden over even veel bouwmarktaanbieders. Als de consument bovendien middels zijn/haar bestedingen een voorkeur uitspreekt voor een nieuwe formule boven bestaande aanbieders, dan is de nieuwe zaak klaarblijkelijk een aanwinst voor de structuur. Tevens is het waarschijnlijk dat de locatie Westermaat Plein door z'n centrale ligging en aanwezige publiekstrekkingen interessant is en blijft voor de vestiging nieuwe PDV/GDV-winkels: een groter winkelpand zal daardoor wellicht niet al te lang leegstaan.

Tuincentra

Voor de tuinbranche geldt dat op lokaal niveau de aanbodstructuur versterkt wordt (extra aanbieder, marktruimte aanwezig). Ondanks het ontbreken van voldoende theoretische marktruimte op regionaal niveau, zijn er geen negatieve effecten op de aanwezige tuincentra te verwachten: zij worden gezien hun sterke uitgangspositie in ieder geval niet in hun bestaan bedreigd door het Bauhaus tuincentrumgedeelte. Voor de aanwezige grootschalige tuincentra geldt daarbij dat zij ieder een eigen specialisatie kennen (sfeer, budget, nadruk op planten), deels ook iets gunstiger ten opzichte van met name het Duitse achterland gelegen zijn dan Bauhaus en/of een sterke lokale positie kennen (Intratuin Almelo en Enschede). De aanwezige kleinschalige tuincentra functioneren ook nu al bij de aanwezigheid van meerdere zeer grote tuincentra; zij hebben een eigen positie naast de grote zaken ingenomen. De komst van Bauhaus verandert daar weinig aan. Mocht echter toch een van de bestaande zaken verdwijnen, dan is er geen sprake van een aantasting van de verzorgings- en detailhandelsstructuur, want er blijft altijd nog een ruim aanbod over, te meer daar er nieuw aanbod op een daarvoor beleidsmatig aangewezen locatie voor terug komt.

Relatie met beleid

De beoogde ontwikkeling past zeer goed binnen het beleid van de gemeente Hengelo en de provincie Overijssel. De gemeente heeft in haar detailhandelsstructuurvisie vastgelegd dat men Westermaat Plein verder wil ontwikkelen door de vestiging van grootschalige winkelvestigingen met een doelgericht koopgedrag hier mogelijk te maken. Een grootschalige bouw- en tuinmarkt past dus in het beoogde profiel van het winkelgebied. Aangezien de beoogde locatie aansluit bij een bestaand winkelgebied, er ook sprake is van volumineuze detailhandel, zoals gedefinieerd door de provincie, en het bestemmingsplan de vestiging van dit soort detailhandel hier ook al mogelijk maakte, is er ook geen strijdigheid met het vigerende provinciale beleid.

2.5 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking

Eerste trede: actuele regionale behoefte

Voor wat betreft de eerste trede moet op basis van onderhavige rapportage geconstateerd worden dat er lokaal in de tuinbranche voldoende theoretische distributieve ruimte is voor een uitbreiding van het winkelaanbod, maar in de branche doet het-zelf niet helemaal genoeg. Als de berekende ruimte gezien wordt als een indicator voor de regionale behoefte, dan moet gesteld worden dat de nieuwe bouw- & tuinmarkt in kwantitatieve zin niet in kwantitatieve zin niet geheel in voorziet.

Daar staat tegenover dat het initiatief in kwalitatieve zin inspeelt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van doelgericht en thematisch aankopen doen (o.a. schaalvergroting, gemak, veel keuzemogelijkheden voor de consument). Er komt in de regio een bijzondere winkel bij met een regionaal verzorgingsbereik op een vanuit de stad en regio goed bereikbare locatie. De vestiging op Westermaat Plein draagt bij aan een versterking van de regionale detailhandelsstructuur, de en elders is aangetoond dat de consument de aanwezigheid van een dergelijke aanbieder waardeert. Zo bezien is er sprake van het voorzien in een kwalitatieve regionale behoefte.

Tweede trede: benutting bestaande panden/gronden

Specifiek voor trede 2 is in de toelichting bij het Bro-artikel aangegeven dat het bij detailhandel moet gaan om het aangeven in hoeverre bestaande leegstaande winkelpanden via transformatie of herstructurering het initiatief zouden kunnen huisvesten. Gesteld kan worden dat de bouw- & tuinmarkt als Bauhaus door haar omvang en benodigde parkeervoorzieningen een dusdanig groot ruimtebeslag kent (ca. 3,3 ha.) dat een inpassing in bestaande reguliere winkelcentra niet mogelijk is of slechts tegen dusdanig hoge kosten dat er geen sprake kan zijn van een rendabele exploitatie. Dit is overigens een van de redenen dat dergelijke winkels zich in Neder-

land en Overijssel al lang op perifere locaties mogen vestigen, veelal op bedrijventerreinen.

Zoals gezegd is het niet uit te sluiten dat er als gevolg van de veranderde concurrentieverhoudingen effecten voor bestaand doe-het-zelfaanbod kunnen zijn en dat er hierdoor elders enige leegstand zal ontstaan. Omdat het bij bouwmarkten vrijwel altijd om bedrijfspanden op bedrijventerreinen gaat, waar bestemmingsplanmatig ook andere bedrijvigheid dan detailhandel is toegestaan, is de kans op structurele, onaanvaardbare leegstand klein. Van duurzame negatieve effecten op de omgevingskwaliteit zal daarom waarschijnlijk ook geen sprake zijn en dat geldt ook voor het woon- en leefklimaat. Hier staat tegenover dat de nieuwe bouw- & tuinmarkt een (groot) stuk braakliggend, voor perifere detailhandel bedoelde ruimte invult. Dit draagt weer bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit van Westermaat Plein en het ondernemersklimaat alhier.

Derde trede: niet van toepassing

Trede 3 van de Ladder is niet aan de orde omdat de locatie (midden) in stedelijk gebied ligt.

Beperking uitbreidingsmogelijkheden detailhandel

Tenslotte merken we nog op dat met het nieuwe bestemmingsplan de ruimte voor toevoeging van perifere detailhandel op Westermaat Plein beperkt wordt van 21.000 m² bvo tot 15.500 m² bvo. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan nemen de mogelijkheden af met 5.500 m² bvo.

2.6 Slotconclusie

Het voorgaande overwegende komt BRO tot de conclusie dat hoewel gevolgen voor individuele ondernemingen in de betrokken branches niet uit te sluiten zijn, de vestiging van een Bauhaus bouw- en tuinmarkt op de beoogde per saldo een positief effect heeft op de verzorgings- en detailhandelsstructuur in Hengelo en Borne en Twente-Oost. Daarnaast zijn de effecten op de leegstandsontwikkeling niet van dien aard dat er sprake is van negatieve effecten voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat in de genoemde gebieden. Tenslotte past het initiatief in het vigerende beleid van de provincie Overijssel en de gemeente Hengelo op de ontwikkeling van de detailhandelsstructuur, zoals dat ook z'n neerslag heeft gekregen in het huidige bestemmingsplan voor de locatie.

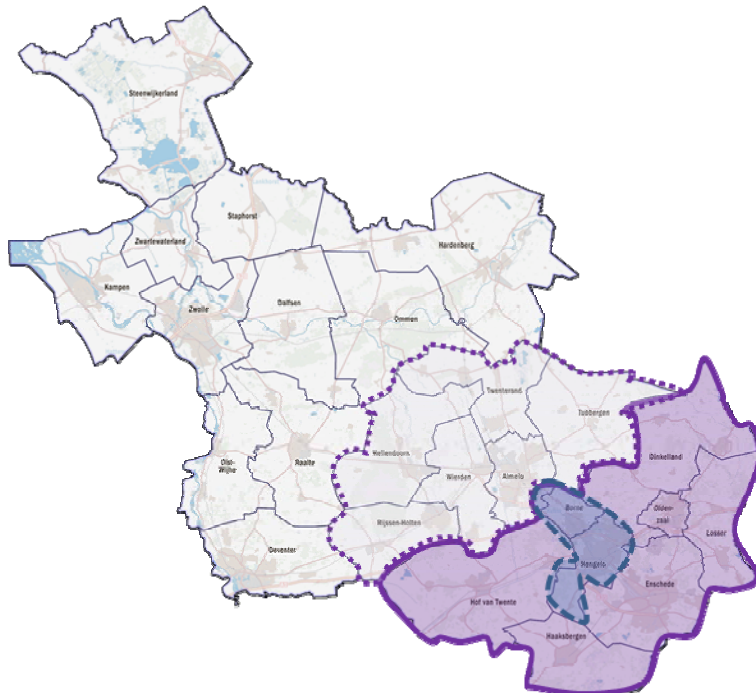
3. ONTWIKKELINGSKADERS

3.1 Aanbodsituatie kwantitatief

3.1.1 Aanbod totaal

Kijken we naar de subregio Twente-Oost dan is vooral het aantal grote tuincentra opvallend. Het totale aanbod aan tuincentra in deze regio heeft een omvang van ca. 127.000 m² wvo, verdeeld over 37 vestigingen. Enkele centra (voorbeeld Oosterik en Borghuis) hebben zelfs een bovenregionale aantrekkingskracht, o.a. op Duitsers. In onderstaande afbeelding wordt de regio Twente weergegeven, met een onderverdeling naar een westelijk en een oostelijk gedeelte.

Figuur 3.1 Regio Twente-Oost



De doe-het-zelf branche in de regio Twente-Oost omvat in totaal ca. 65.200 m² wvo, verdeeld over 91 zaken. De aanwezige bouwmarkten zijn voornamelijk lokaal verzorgend. De schaalgrootte varieert nogal: van 540 m² tot 6.500 m² wvo. Opvallend is de grote variatie in aanbod per gemeente en per inwoner. Verhoudingsgewijs is er in Twente-West iets meer doe-het-zelfaanbod aanwezig dan in Twente-Oost.

In de omschrijving van Locatus worden naast bouwmarkten, breedpakketzaken, ijzerwaren en gereedschappzaken en verf- en behangzaken, ook winkels op het gebied van bouwmaterialen, sauna en zwembad, deuren en kozijnen, hout en sanitair meegenomen. BRO hanteert een indeling waarbij de subbranches sanitair en sauna en zwembad niet worden meegenomen. Deze indeling is afgestemd met Locatus en de gehanteerde HBD-gegevens.

Vergelijken we het aanbod per 1.000 inwoners met landelijke kengetallen dan is het aanbod aan tuincentra in de regio Twente als geheel en specifiek Twente-Oost omvangrijk. Dit als gevolg van enkele grootschalige aanbieders. In Twente-West is het aanbod qua verkoopruimte vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

Tabel 3.1: Aanbod tuincentra en doe-het-zelf Regio Twente

Gemeente	Inwoners	Doe-het-zelf			Tuincentra		
		Aantal winkels	m ² wvo	m ² wvo per 1.000 inwoners	Aantal winkels	m ² wvo	m ² wvo per 1.000 inwoners
Borne	21.883	3	624	29	1	400	18
Dinkelland	25.932	10	2.485	96	4	55.433	2.138
Enschede	158.757	30	24.348	153	2	13.164	83
Haaksbergen	24.303	6	4.448	183	3	4.756	196
Hengelo	80.992	18	16.856	208	1	200	2
Hof van Tw.	35.033	9	6.551	187	1	350	10
Oldenzaal	32.150	11	7.576	236	4	5.012	156
Losser	22.576	4	2.321	103	2	12.379	550
<i>Twente Oost</i>	<i>401.626</i>	<i>91</i>	<i>65.209</i>	<i>162</i>	<i>18</i>	<i>91.694</i>	<i>228</i>
Almelo	72.409	9	8.145	112	4	13.243	183
Hellendoorn	35.723	8	7.616	223	4	3.126	88
Rijssen-Holten	37.667	11	8.018	213	2	1.450	38
Tubbergen	21.197	11	5.740	271	3	10.386	490
Twenterand	33.922	14	7.996	236	5	4.100	121
Wierden	23.912	3	2.100	898	1	3.000	125
<i>Twente West</i>	<i>224.830</i>	<i>56</i>	<i>39.615</i>	<i>176</i>	<i>19</i>	<i>35.305</i>	<i>157</i>
Totaal	626.771	147	104.824	167	37	126.999	203
Landelijk				175			152

Voor Almelo en daarmee Twente-West geldt dat het aanbod binnenkort uitgebreid wordt met ca. 8.000 m² wvo Hornbach bouwmarkt en ca. 1.500 m² wvo tuincentrum (overdekt).

3.1.2 Aanbod doe-het-zelf

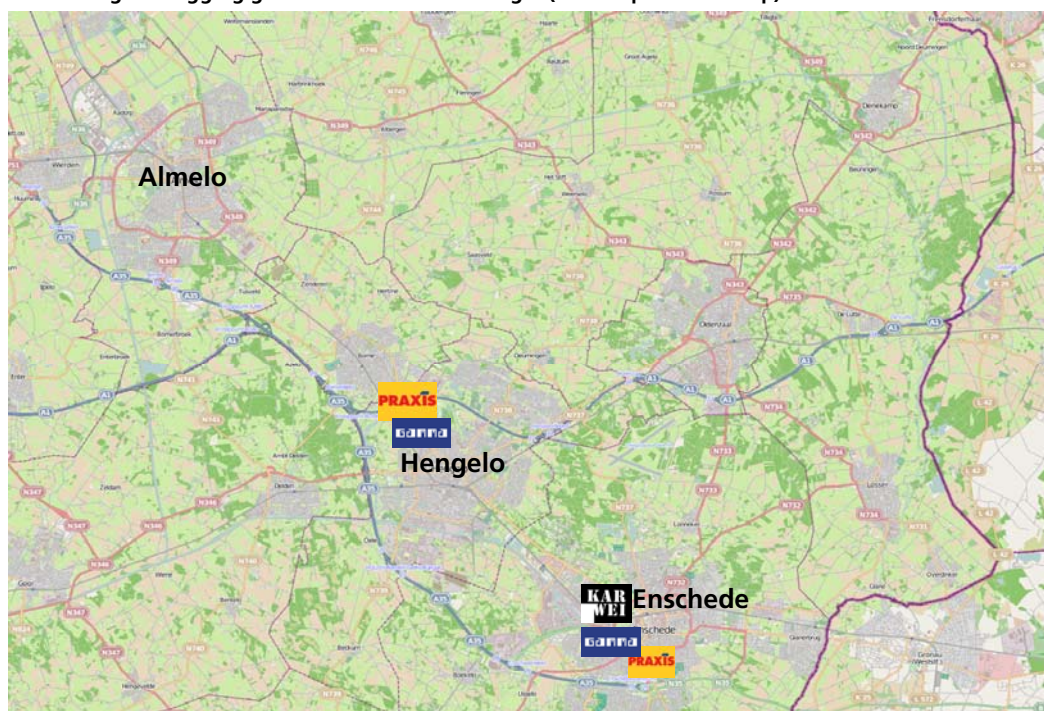
Bij de bouwmarkten bepalen Praxis en Gamma het regionale beeld sterk. Praxis op Westermaat is zelfs de grootste bouwmarkt in geheel Twente. De grotere bouwmarkten bevinden zich in de grotere plaatsen. Hiermee onderscheiden ze zich duidelijk van de tuincentra, die vaak in het buitengebied liggen. In Twente is in de huidige situatie geen megabouwmarkt aanwezig.

Tabel 3.2: Top-5 Bouwmarkten

Formule	Locatie	Omvang (m ² vwo)
Praxis Home & Living	Westermaat Plein – Hengelo	6.500
Praxis	Spaansland – Enschede	5.567
Gamma	Slijpsteen – Enschede	4.650
Karwei	Tubantiasingel – Enschede	4.500
Gamma	Wegtersweg – Hengelo	4.000

Refereren we aan het aanbod per 1.000 inwoners in de grotere gemeenten (Almelo, Enschede en Hengelo) dan is er in Hengelo veel aanbod aanwezig (208 m² vwo t.o.v. 175 m² vwo landelijk). Het aanbod in Enschede ligt onder het landelijk gemiddelde en in Almelo ruim onder het landelijk gemiddelde. In deze beide steden zijn (nog) geen grootschalige bouwmarkten gevestigd.

Afbeelding 3.1: Ligging grootste bouwmarkten regio (bron: OpenStreetMap)



Het totale aanbod in de doe-het-zelfbranche in het centrale gebied Hengelo/Borne is in de lijst op de volgende pagina opgenomen. Het doe-het-zelfaanbod in Hengelo en Borne omvat relatief veel breedpakketzaken (allround dhz-zaken kleiner dan 1.500 m² vwo) en daarnaast ook veel overwegend kleine speciaalzaken.

Tabel 3.3: Aanbod doe-het-zelf branche Hengelo/Borne

Formule	Plaats	Omvang (m ² wvo)
Praxis	Hengelo	6.500
gamma	Hengelo	4.000
Karwei	Hengelo	2.224
Multimate	Hengelo	1.275
Fixet Bouwmarkt	Hengelo	1.000
Fixet Klusmarkt	Hengelo	526
J Stokhorst	Hengelo	480
Hubo	Borne	400
Belisol	Hengelo	355
Top Sun	Hengelo	300
Verfdiscounter	Hengelo	195
Alubouw Hengelo	Hengelo	181
Deco Home Huls	Borne	149
Warmteservice	Hengelo	117
Schildersbedrijf Moldovan	Hengelo	110
Serre Exclusief	Hengelo	100
Lentelink	Hengelo	95
Damhaster	Hengelo	80
Schildersbedrijf Gervink	Borne	75
Schipmann Kozijnen	Hengelo	75
A Den Ouden	Hengelo	60
Havekes Sleutelspecialist	Hengelo	50
D & K Kozijnen	Hengelo	40
Plan Kozijn	Hengelo	30
Fa Nijhuis	Hengelo	20

3.1.3 Aanbod tuincentra

De tuincentra Oosterik en Borghuis zijn de grootste in de regio, maar ook Intratuin Almelo en Enschede en Wolters in Losser hebben een moderne opzet en omvang.

Tabel 3.4: Top-5 tuincentra Regio Twente

Formule	Locatie	Omvang (m ² wvo)
Oosterik	Johanninksweg 68 – Denekamp	37.967
Borghuis	Vliegveldstraat 2 – Deurningen	16.887
Intratuin	Schuilenburgsingel – Almelo	12.803
Wolters	Hoofdstraat 275 – Losser	12.304
Intratuin	Achterhofweg – Enschede	10.140

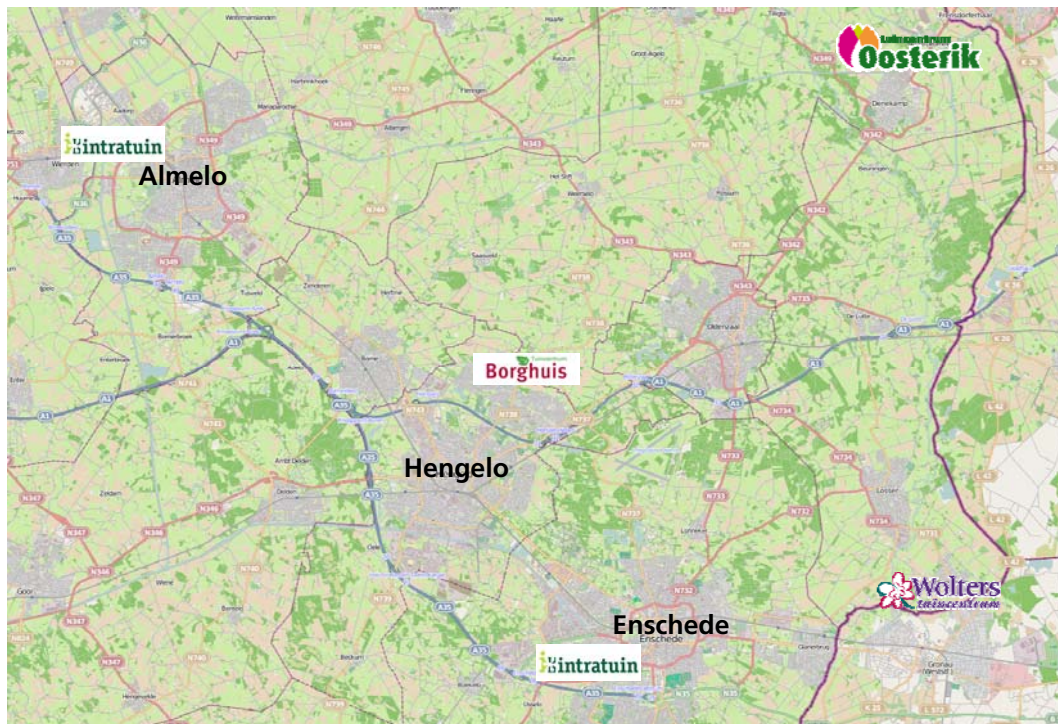
Tuincentrum Oosterik

Van oudsher is tuincentrum Oosterik in de kern Denekamp (gemeente Dinkelland) een bovenregionale trekker. Op circa 40.000 m² vwo (overdekte ruimte) wordt een zeer breed assortiment aangeboden rondom het thema 'huis en tuin'. Cadeau-, sfeer- en actieartikelen nemen een belangrijke plaats in binnen het assortiment. Door de ligging aan de grens is het tuincentrum zeer populair onder Duitsers. Oosterik richt zich vooral op het lage marktsegment.

Tuincentrum Borghuis

Een andere regionale trekker is tuincentrum Borghuis in Deurningen. Dit tuincentrum heeft eveneens een breed assortiment, maar richt zich op een hoger marktsegment dan Oosterik. Ook de omvang van Borghuis is met bijna 17.000 m² vwo kleiner dan Oosterik. De presentatie van de winkel is verzorgd.

Afbeelding 3.2: Ligging grootste tuincentra regio (bron: OpenStreetMap)



Impressie aanbod



3.2 Trends en ontwikkelingen

Enkele relevante trends die van belang zijn voor dit onderzoek worden hieronder opgesomd.

Bouwmarkten

- Bouwmarkten maken een kwaliteitsslag door het introduceren van verschillende nieuwe producten en concepten. Voorbeelden zijn vestigingen van verhuurder Boels bij Praxis, shop-in-shops van Bosch en de verkoop van verschillende designproducten. Daarnaast gaat ook de beleving een grotere rol spelen. Dit uit zich in de vestiging van horecaformule La Place in een bouwmarkt in Amsterdam en productdemonstraties.
- Bouwmarkten zijn vaak, zeker in grotere verzorgingsgebieden, geclusterd gevestigd, maar kunnen ook solitair functioneren.
- Er is een toenemende interesse in vestiging van zeer grootschalige bedrijven met een regionaal verzorgende functie. De Hornbachformule vraagt bijvoorbeeld al 15.000 tot ruim 20.000 m² voor een bouwmarkt en tuincentrum onder één dak. Ook de Duitse bouwmarktformule Bauhaus oriënteert zich op de Nederlandse markt. Er zijn, afgezien van Hengelo, ook concrete initiatieven in Groningen en Venlo.
- Ook de bouwmarkten gaan zich segmenteren. De Intergamma-formule Karwei gaat zich bijvoorbeeld meer richten op decoratieve artikelen, terwijl Gamma de constructieve formule blijft.
- Het marktaandeel van de bouwmarkten is de laatste jaren verder gegroeid, terwijl het aantal speciaalzaken en breedpakketzaken terugloopt. Het functioneren van deze zaken staat onder druk en moeten op zoek naar niches in de markt.
- Het onderscheid tussen professioneel toeleverende zaken en het reguliere aanbod gericht op de consument neemt af. Enerzijds richten bouwmarkten zich meer op levering aan aannemers en kleine zelfstandigen, terwijl anderzijds de professionele toeleveranciers hun assortiment verbreden, showrooms inrichten en aparte balies maken voor particulieren.
- De omzetten in de doe-het-zelfbranche zijn de laatste jaren fors gedaald. In heel 2012 was sprake van een omzetsdaling van 6,6% voor de doe-het-zelfzaken. Het aantal winkels is in 2012 teruggelopen naar 2.300 (t.o.v. 2.420 in 2011). De tegenvallende huizenverkoop was niet gunstig voor de doe-het-zelfbranche⁴.
- Kijken we naar de toekomst dan zal ook de vergrijzing (ouderen klussen minder) en ontgroening (minder jongeren die zelfstandig gaan wonen en minder jonge gezinnen) gevolgen hebben voor de doe-het-zelfbranche. In het landelijk gebied heeft dit grotere effecten dan in stedelijke milieus.
- Internetaanbieder Bol.com heeft begin 2013 aangekondigd doe-het-zelfartikelen aan haar productassortiment toe te voegen. Ook deze sector maakt

⁴ Bron: Hoofdbedrijfschap Detailhandel (2012)

de stap naar het internet. In de huidige situatie is het aandeel internetverkoop nog erg laag (circa 1,5%). Ook de bouwmarktorganisaties zelf beginnen met internetverkoop

Tuinentra

- De belangstelling van consumenten voor de tuin is de laatste jaren groter geworden en blijft groot. Tuinentra spelen in op deze toenemende belangstelling door zich steeds breder en vernieuwend te presenteren. Tuinentra hebben bijvoorbeeld steeds vaker een uitgebreid assortiment aan kerst- en paasartikelen. De verkoop hiervan wordt ook gebruikt om de seizoensafhankelijkheid te verminderen.
- De onderlinge concurrentie tussen de tuinentra neemt toe. In Nederland zijn de laatste jaren verschillende tuinentraformules opgekomen, waarvan Intratuin en GroenRijk de grootste zijn (meer dan 40 winkels). Hiernaast is ook een aantal tuinentraformules te noemen met minder dan 40 vestigingen, zoals Life & Garden, Overvecht, Coppelmans, Tuinwereld en Groengilde⁵.
- Tuinartikelen worden steeds vaker verkocht door grootschalige winkels in andere branches. Zo hebben de bouwmarkten Hornbach en Praxis XL een tuinafdeling van ca. 3.000 – 4.000 m² bvo, maar ook reguliere bouwmarkten steken in het seizoen sterk in op tuinhout en perkgoed. Ook bij IKEA is het aanbod in de branche plant & dier aanzienlijk en dit wordt in het nieuwe winkelconcept nog prominenter neergezet. Maar ook kwekerijen en tuinderijen (in het buitengebied) gaan steeds vaker hun producten direct aan de consument verkopen.
- Naast de concurrentie met bouwmarkten wordt ook de concurrentie met boerenbondachtigen steeds scherper. De winkelformules Boerenbond en Welkoop leveren een totaalassortiment op het gebied van het buitenleven: tuin, dier, functionele werk- en buitenkleding, kampeerartikelen, doe-het-zelf artikelen voor de buitenklus en seizoensartikelen.
- Dibevo is steeds vaker onderdeel van het assortiment van tuinentra, ook wordt er via het bouwmarkt- en supermarktkanaal diervoeding en dierbenodigdheden verkocht. Ruim de helft van de bestedingen aan dierbenodigdheden en -voeding komt terecht bij dierenpeciaalzaken en tuinentra met een dierenafdeling. De supermarkt, die vooral diervoeding verkoopt, heeft een marktaandeel van rond de 25% in de totale omzet voor dierbenodigdheden en -voeding. Het marktaandeel van de dierenpeciaalzaken en tuinentra is gestegen ten koste van de supermarkten.
- Uit cijfers van het HBD blijkt dat de gemiddelde omvang (m² wvo) van dierenpeciaalzaken, Dibevo XL-formules en 'agrarische' winkels in de afgelopen jaren is toegenomen. Dierenpeciaalzaken komen in vergelijking met de andere typen winkels in dibevo relatief veel voor in hoofdwinkelcentra en wijk- en buurtcen-

⁵ Bron: Locatus Retailverkenner 2011

tra. De dibevo XL-formules, tuincentra en 'agrарische' winkels zitten juist veel op perifere locaties.

- Tuincentra met een moderne schaalgrootte (indicatief vanaf ca. 7.500 m² wvo binnenruimte) zijn niet alleen lokaal verzorgend, maar trekken ook klanten van verder weg. De ondernemingen geven minder dan voorheen de voorkeur aan een solitaire vestiging. Een antwoord op de verwachte verdere expansie van met name de bouwmarkten-annex-tuincentra kan dan ook gevonden worden in samenwerking in de vorm van vestiging van bouwmarkten nabij een tuincentrum of andersom. Uit de praktijk blijkt dat deze winkeltypen elkaar kunnen versterken: beiden zijn gericht op aankopen voor 'in en om het huis'. Tuincentra richten zich meer op vrouwen en bouwmarkten meer op mannen. Daar waar beide winkels bij elkaar liggen, kan het koopmoment van beide partijen gecombineerd worden.

3.3 Beleidskaders

3.3.1 Provinciaal beleid

Het Rijk heeft de afgelopen jaren meer verantwoordelijkheden aan provincies en gemeenten gegeven om het detailhandelsbeleid vorm te geven. Om hier invulling aan te geven heeft de provincie Overijssel in 2007 een detailhandelsvisie opgesteld⁶. Deze visie beschrijft het wensbeeld voor de toekomstige detailhandelsstructuur in de provincie en kan als kader dienen bij de beoordeling van nieuwe winkelinitiatieven met een bovenlokale impact. Uitgangspunt is dat nieuwe detailhandelsontwikkelingen bij voorkeur aan dienen te sluiten op bestaande detailhandelsconcentraties.

Op perifere locaties wordt alleen detailhandel toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden en doelgericht wordt bezocht. In principe gaat het om grootschalige aanbieders in de traditionele PDV-branches.

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Overijssel 2013 wordt aangegeven dat de uitoefening van detailhandel op bedrijventerreinen tot uitzonderingen beperkt dient te blijven. Er is alleen ruimte voor volumineuze detailhandel waarvoor binnen de reguliere winkelcentra geen ruimte kan worden gevonden. Hierbij wordt onder volumineuze detailhandel verstaan: winkelformules die vanwege de omvang en aard van het assortiment een groot oppervlak nodig hebben, zoals bouwmarkten, tuincentra, wooninrichtingszaken.

⁶ Bron: Detailhandelsvisie Overijssel (december 2007)

3.3.2 Gemeentelijk beleid

Onderstaand maken we voor de grootste gemeenten in de regio Twente het vigerende gemeentelijke detailhandelsbeleid inzichtelijk.

Hengelo

De gemeente Hengelo heeft haar beleid omschreven in de 'Beleidsvisie Detailhandel 2010-2016'⁷, in januari 2012 geactualiseerd en vastgesteld. Met betrekking tot perifere volumineuze detailhandel (incl. tuincentra en bouwmarkten) worden drie clusters aangewezen waar de vestiging van detailhandel mogelijk is:

- Plein Westermaat;
- Westermaat Zuidwest;
- Noordelijke Spoorzone.

Buiten deze drie gebieden is clustering van PDV niet wenselijk. Er kunnen zich echter uitzonderingsgevallen voordoen waarbij het toch wenselijk is een solitaire PDV-vestiging toe te staan aansluitend of buiten deze PDV-clusters, aldus de Beleidsvisie. Hierover wordt per geval een afweging gemaakt. Over bouwmarkten zegt de visie dat de spreiding ervan over de stad ook in de toekomst wordt nagestreefd. Een beperkte toevoeging kan plaatsvinden in het gebied Noordelijke Spoorzone. Dit zal echter een complementaire toevoeging kunnen zijn aan het bestaande aanbod.

De mogelijkheden voor detailhandel op het ten Westen van Westermaat Plein, achter de spoorlijn, gelegen bedrijventerrein De Veldkamp zijn vastgelegd in het bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraden van de gemeenten Borne en Hengelo in februari 2006. De mogelijkheid tot het uitbreiden van perifere detailhandel is aanwezig. De branchering is beperkt tot auto's, boten, caravans en sanitair. Voort moet een goede bereikbaarheid verzekerd zijn met een ontsluiting langs de Randweg.

Plein Westermaat dient zich volgende de detailhandelsvisie verder te ontwikkelen als centrum voor gerichte non-food aankopen in het PDV-segment. Dit betekent een uitbreiding van de traditionele perifere detailhandelsbranches, waaronder bouwmarkt en tuincentrum. Om te kunnen blijven concurreren is zowel een goede bereikbaarheid als flexibiliteit in openingstijden van belang.

Borne

De gemeente Borne heeft een ruimtelijk toetsingskader voor commerciële voorzieningen⁸. Enerzijds is het een beleidskader voor het ruimtelijke voorzieningenbeleid, anderzijds kunnen met het kader ontwikkelingen worden getoetst.

⁷ Bron: Beleidsvisie Detailhandel Hengelo 2006-2016 (juni 2006)

⁸ Bron: Toetsingskader commerciële voorzieningen gemeente Borne (2010)

Buiten het centrum gaat de gemeente terughoudend om met ontwikkelingen. Er worden geen nieuwe voorzieningencusters ontwikkeld. Met betrekking tot de branches doe-het-zelf en tuincentra merkt het toetsingskader het volgende op:

- Enige schaalvergroting van bestaande bouwmarkt(en) is mogelijk. Voor nieuwe vestigingen ontbreekt de marktruimte.
- Modernisering van het ten noorden van Westermaat Plein gelegen en veel publiek trekkende tuincentrum Boomkamp is mogelijk. Het gaat dan om een groter bebouwd en overdekt gedeelte op de huidige locatie, maar niet om een uitbreiding van het winkeloppervlak. Bovendien worden er eisen gesteld aan het nevenassortiment.

Almelo

De 'Toekomstvisie detailhandel Almelo 2008-2015' beschrijft het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Ten tijde van de oplevering van deze rapportage wordt het gemeentelijk detailhandelsbeleid geactualiseerd.

Er is beperkt ruimte voor volumineuze detailhandel (PDV-branches) en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) op perifere locaties. De Woonboulevard is de plek voor gerichte aankopen in de woonbranche en grootschalige vrijetijdsartikelen. Andere locaties die zijn aangewezen als ontwikkelingslocatie voor PDV zijn: Groenplein, Ambachtstraat, gebied Windmolen, Twentelaan, H. R. Holstlaan en Weggeler. Ook aan de Stadionlaan is ruimte voor detailhandel in de woonbranche of in grootschalige vrijetijdsartikelen.

Met betrekking tot grootschalige vestigingen is de gemeente echter ook bereid nieuwe locaties aan te wijzen voor branches en winkels die geen plaats kunnen vinden binnen bestaande winkelgebieden en de hierboven genoemde clusters. Gebieden die hiervoor onderzocht zouden kunnen worden zijn Almelo Noord (Witzandlocatie), bedrijventerrein Theunissen en Becking, omgeving Waterrijk, et cetera.

Enschede

De detailhandelsstructuurvisie voor de gemeente Enschede is in januari 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. In het beleid worden specifieke uitspraken gedaan over de branches doe-het-zelf en tuincentra.

Voor doe-het-zelfartikelen wordt een gevarieerd aanbod op aanvaardbare afstand van de consument nagestreefd. Spreiding over de stad, ruimte voor dynamiek en diversiteit in schaalomvang zijn beleidsuitgangspunten. Er wordt ruimte geboden voor uitbreiding van het bestaande aanbod of toevoeging van een nieuwe aanbieder. Bij voorkeur vindt uitbreiding van bestaande aanbieders plaats op de huidige locatie. Als inpassing niet haalbaar is, wordt de mogelijkheid van verplaatsing naar een PDV-cluster (Schuttersveld of Zuiderval) onderzocht. Nieuwe vestigingen worden

bij voorkeur ook op deze locaties ingepast. Solitaire vestiging is pas een overweging indien beide voorgaande stappen niet haalbaar zijn.

Met betrekking tot tuincentra is het uitgangspunt het behoud van gevarieerd aanbod op bestaande locaties. Uit een distributieve analyse blijkt dat het niet noodzakelijk is uit te gaan van een substantiële uitbreiding van de branche. Een nieuwe vestigingslocatie voor tuincentra is niet gewenst. Eventuele marktinitiatieven zijn toegestaan op bestaande perifere tuincentrumlocaties en de PDV-clusters Schuttersveld en Zuiderval.

3.3.3 Conclusie

De beleidskaders van de vier grootste gemeenten in de regio bieden voldoende aanknopingspunten voor een uitbreiding van het aanbod aan bouwmarkten annex tuincentra. Bestaande clusters van PDV/GDV hebben de voorkeur, maar ook ontwikkelingen op solitaire plekken worden niet op voorhand afgewezen. Een vestiging van Bauhaus op de locatie Westermaat Plein past binnen het beleid van de gemeente Hengelo en van de provincie.

3.4 Plannen en initiatieven

Na een inventarisatie (media, telefonisch) zijn de volgende belangrijke plannen in initiatieven in de branches tuincentra en bouwmarkten bij ons bekend:

- Hornbach vestigt zich definitief in Almelo, op de Rhijnbeek in het zuiden van de stad. De gemeenteraad heeft in januari ingestemd met het initiatief. In het najaar van 2013 kunnen het terrein bouwrijp worden gemaakt en de wegen worden aangepast, waarna Hornbach kan gaan bouwen. Het gaat om een bouwmarkt, tuincentrum en drive-in.
- Er is sprake geweest van de vestiging van een bouwmarkt annex tuincentrum op het bedrijventerrein De Veldkamp op de grens van de gemeenten Hengelo en Borne en op korte afstand van Plein Westermaat te Hengelo. Dit initiatief gaat echter niet door.
- Bouwmarktketen Hornbach heeft eerder belangstelling getoond voor het realiseren van een vestiging op het Seahorse-terrein op de hoek Deldenerstraat/Geerdinksweg in het westen Hengelo. Het terrein heeft de bestemming 'perifere detailhandel', waardoor de vestiging in principe mogelijk is. Recent is bekend geworden dat deze vestiging geen doorgang vindt.
- Hornbach oriënteert zich wel op een vestiging in Enschede. De keten zoekt naar locaties met een omvang van minimaal 4 ha. nabij doorgaande wegen. Tot op heden is geen locatie gevonden waar de gemeente zich (ook) in kan vinden, maar er vinden wel verkennende gesprekken plaats.

3.5 Draagvlak

Bevolkingsomvang en –ontwikkeling

Twente heeft per 1 november 2013 bijna 627.000 inwoners, waarvan bijna tweederde in Twente-oost woont. In de periode tot 2020 groeit het aantal inwoners van de regio volgens de prognoses met circa 11.000 tot bijna 638.000 (CBS, voorlopige cijfers). Twente-Oost en Twente-West groeien absoluut gezien ongeveer even sterk. Ook in de gemeenten Hengelo en Borne neemt het aantal inwoners in deze periode licht toe. Het consumentdraagvlak voor winkelvoorzieningen neemt hierdoor de komende jaren dus nog toe.

Tabel 3.5: Bevolkingsprognose Regio Twente

Gemeente	Inwoners 1-11-2013*	2020
Borne	21.883	21.857
Dinkelland	25.932	25.623
Enschede	158.757	160.982
Haaksbergen	24.303	24.931
Hengelo	80.992	82.505
Hof van Twente	35.033	35.092
Losser	22.576	23.467
Oldenzaal	32.150	33.231
<i>Twente-Oost</i>	<i>401.626</i>	<i>407.688</i>
Almelo	72.409	74.870
Hellendoorn	35.723	35.654
Rijssen-Holten	37.667	39.269
Tubbergen	21.197	21.632
Twenterand	33.922	34.657
Wierden	23.912	24.182
<i>Twente-West</i>	<i>224.830</i>	<i>230.264</i>
Totaal	626.771	637.952

* Bron: CBS

4. DISTRIBUTIEVE UITBREIDINGSRUIMTE EN EFFECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het toekomstig functioneren van de branches doe-het-zelf en tuincentra in de regio Twente en meer specifiek de gemeenten Hengelo en Borne. Eerst staan we echter stil bij de uitgangspunten voor de berekeningen.

4.1 Uitgangspunten

Bestedingen en vloerproductiviteit

Voor de bestedingen in tuincentra en bouwmarkten gaan we uit van landelijke gemiddelden. De bestedingen in de branche tuincentra bedragen op het laatste meetmoment (2011) per hoofd €70,- op jaarbasis en in de doe-het-zelf branche € 220, -- (exclusief BTW). Echter, het jaar 2012 werd gekenmerkt door economische neergang en druk op de consumentenbestedingen en ook in de eerste helft van 2013 heeft de daling zich doorgezet. De omzetten in de doe-het-zelf zaken en tuincentra namen sinds 2011 met respectievelijk ca. 8% en 9% af. Daarom passen we een correctie toe op de bestedingscijfers. We gaan uit van € 202,- en € 64,-. Deze worden zoals gebruikelijk voor de toekomst constant gehouden, evenals dat voor de normatieve omzet per m² (vloerproductiviteit) het geval is.

De gemiddelde landelijke vloerproductiviteit in de doe-het-zelfbranche bedroeg over 2011 € 1.390,- en in de tuinbranche € 520,- (beiden exclusief BTW). Aangezien de omzet in de dhz-branche over 2012 in Nederland 8% gedaald is, maar de verkoopprijs nauwelijks (0,7%), zal de huidige omzet per m² wvo aanzienlijk lager liggen. Hoewel het in dpo-berekeningen gebruikelijk is om de bestedingen en de landelijke gemiddelde m² wvo voor hetzelfde jaar te gebruiken, gaan wij nu toch uit van het vloerproductiviteitscijfer voor 2011. Dit bedrag ligt in lijn met het gemiddelde voor 2009 en 2010 en wordt door ons gezien als de voor een normaal functioneren benodigde vloerproductiviteit.

In z'n algemeenheid ligt de omzet per m² wvo in het bouwmarktgedeelte van zeer grootschalige zaken lager dan het Nederlandse gemiddelde door het meer extensieve ruimtegebruik. Daar staat tegenover dat bij Bauhaus de omzet van de drive-in wel deels naar de wvo van het bouwmarktgedeelte moet worden toegerekend, waardoor het Nederlandse gemiddelde toch weer toepasbaar wordt. De consequentie van de aanwezigheid van een tuincentrumgedeelte en een drive in is dat de gemiddelde omzet per m² wvo van Bauhaus als geheel wel lager zal uitkomen dan het Nederlandse gemiddelde voor bouwmarkten.

Koopstromen

Op basis van koopstromenonderzoek⁹ in de regio Noordoost Nederland door I&O Research zijn cijfers bekend over de kooporiëntatie van de consument in de branches doe-het-zelf en tuincentra.

Koopkrachtbinding doe-het-zelf

Een groot deel van de koopkracht in de branche doe-het-zelf wordt doorgaans lokaal gebonden. Uit het koopstromenonderzoek blijkt in Twente als geheel een binding van 95% en dat zal voor Twente-Oost niet veel anders zijn. BRO schat in dat de koopkrachtbinding in de toekomst bij versterking door de komst van de grootschalige zaken in Hengelo (en eventueel Enschede) nog licht kan toenemen tot 97%.

Koopkrachttoevloeiing doe-het-zelf

De koopkrachttoevloeiing is in de doe-het-zelfsector meestal beduidend kleiner dan bij tuincentra: mensen kopen bij voldoende keuze bij voorkeur in hun eigen gemeente. We ramen de toekomstige toevloeiing van buiten Twente-Oost op maximaal ca. 15 à 17,5%. Hierbij is vooral rekening gehouden met koopkrachttoevloeiing uit Twente-West en Duitsland (goede snelwegverbindingen).

Koopkrachtbinding tuincentra¹⁰

De koopkrachtbinding vanuit Twente in de branche tuincentra bedraagt 90-95%, en dat geldt ook voor Twente-Oost. BRO verwacht, mede op basis van referentiecijfers van andere middelgrote steden met sterke tuincentra, dat deze binding reeds maximaal is.

Koopkrachttoevloeiing tuincentra¹¹

De koopkrachttoevloeiing in de branche tuincentra bedraagt in de huidige situatie volgens het koopstromenonderzoek in geheel Twente 20%, voor een belangrijk deel vanuit Duitsland. In Twente-Oost zal dit hoger liggen. De gemeten koopkrachttoevloeiing voor geheel Twente is naar onze inschatting aan de lage kant omdat het toeristisch-recreatief bezoek van buiten het onderzoeksgebied niet is meegenomen. Als hier wel rekening mee gehouden wordt, én met de komst van Bauhaus, zal de toevloeiing in Twente-Oost wellicht ca. 40% (kunnen) bedragen.

⁹ Bron: Koopstromen onderzoek 2010 (september 2010).

¹⁰ Mate waarin de bevolking in de eigen plaats koopt, uitgedrukt als percentage van het bestedingspotentieel.

¹¹ Mate waarin het primaire verzorgingsgebied bestedingen uit andere plaatsen aantrekt, uitgedrukt als percentage van de totale omzet.

4.2 Functioneren en uitbreidingsruimte regio Twente-Oost

Omzetclaim branche doe-het-zelf

Voor een benadering van het economisch functioneren in het onderzoeksgebied is de omzetclaim bepaald. De omzetclaim is de minimaal benodigde omzet voor een rendabel functioneren. Hiervoor is het aantal m² wvo in de branche vermenigvuldigd met de gemiddelde vloerproductiviteit. De totale benodigde jaaromzet van de doe-het-zelf branche in de regio bedraagt uitgaande van de landelijke normcijfers circa € 90,6 mln.

Tabel 4.1: Omzetclaim doe-het-zelf regio Twente=Oost

Doe-het-zelf		
	m ² wvo	Omzetclaim (mln.)
Borne	624	€ 0,9
Dinkelland	2.485	€ 3,5
Enschede	24.348	€ 33,8
Haaksbergen	4.448	€ 6,2
Hengelo	16.856	€ 23,4
Hof van Twente	6.551	€ 9,1
Losser	2.321	€ 3,2
Oldenzaal	7.576	€ 10,5
Totaal	65.209	€ 90,6

Uitbreidingsruimte

In navolgende tabel is op basis van de geschetste uitgangspunten een berekening gemaakt van de theoretische uitbreiding in de branche tot ca. 2020.

Tabel 4.2: Benadering distributieve uitbreidingsruimte branche doe-het-zelf regio Twente-Oost

	Toekomstig functioneren 2020
Aantal inwoners	407.688
Bestedingen per hoofd (doe-het-zelf)	€ 202,-
Totaal bestedingspotentieel (mln.)	€ 82,4
Koopkrachtbinding	97%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 79,9
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	15-17,5%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (mln.)	€ 14,1- € 16,9
Totale omzet (mln.)	€ 94,0- € 96,8
Omzetclaim bestaande aanbod (mln.)	€ 90,6
Verschil omzet-omzetclaim (mln.)	€ 3,4-6,2
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	€ 1.390,-
Uitbreidingsruimte (m ² wvo, afgerond)	2.450-4.450

Voor de regio Twente-Oost is er enige uitbreidingsruimte beschikbaar voor de branche doe-het-zelf. Lokaal is er eveneens uitbreidingsruimte aan te geven (zie hierna), zeker omdat een nieuwe aanbieder relatief veel omzet van buiten trekt. Juist om deze reden is de verwachting dat de vestiging van Bauhaus wel tot enige effecten in de omringende regio zal leiden.

De bovenstaande berekening van de distributieve ruimte is gebaseerd op de veronderstelling dat het bestaande en nieuwe aanbod zal functioneren op basis van de landelijke vloerproductiviteit: het gaat daarbij om een gemiddelde. De effecten van de veranderde concurrentieverhoudingen als gevolg van de komst van een nieuwe zaak zullen per deelregio en aanbieder sterk kunnen verschillen. Daar komt bij dat het in het licht van de algemene trends en ontwikkelingen te verwachten is dat een deel van het huidige kleinschalige aanbod de komende jaren zal verdwijnen, bijvoorbeeld omdat de ondernemer op leeftijd raakt en er geen opvolging is. Als er echter bestaand aanbod verdwijnt, dan zijn de ruimtelijk-relevante consequenties beperkt: het gaat inde doe-het-zelf-branche immers niet om aanbod voor eerste levensbehoeften.

Omzetclaim en uitbreidingsruimte tuincentra

Op vergelijkbare wijze als voor de branche doe-het-zelf is de potentiële uitbreidingsruimte in de branche tuincentra in de regio benaderd. Te beginnen met de omzetclaim van het bestaande aanbod. De totale theoretisch benodigde jaaromzet van de branche tuincentra in de regio Twente-Oost bedraagt uitgaande van de landelijke normcijfers circa €48 mln. Verwacht mag echter worden dat de omzet per m²wvo bij de zeer grote tuincentra onder het landelijke gemiddelde ligt vanwege het extensieve ruimtegebruik. Dit werkt sterk door in het totaal. BRO acht het daarom waarschijnlijk dat de werkelijke omzetclaim eerder ca. 10 à 15 % lager ligt (= ca. €40-43 mln.).

Tabel 4.3: Omzetclaim tuincentra regio Twente-Oost

Gemeente	Tuincentra	
	m ² wvo	Omzetclaim (mln.)
Borne	400	€0,2
Dinkelland	55.433	€28,8
Enschede	13.164	€6,9
Haaksbergen	4.756	€2,5
Hengelo	200	€0,1
Hof van Twente	350	€0,2
Losser	12.379	€6,4
Oldenzaal	5.012	€2,6
Totaal	91.694	€47,7

De confrontatie van de omzetclaim van het aanbod in de regio met de totale gebonden bestedingen (koopkrachtbinding en –toevloeiing) geeft inzicht in het toekomstige economisch functioneren van de tuincentrabranche.

In de Locatus-definitie van winkelvloeroppervlak (voor tuincentra) vallen enkel de overdekte en verwarmbare ruimtes van de winkel. In de landelijke cijfers voor de gemiddelde vloerproductiviteit¹² wordt uitgegaan van de Locatus-definitie, waardoor de omzet die feitelijk behaald wordt op de buitenverkoopruimte (incl. half overdekte ruimte) toegerekend wordt aan de binnenruimte (het winkelvloeroppervlak). Om deze reden wordt in marktruimte-berekeningen slechts het (overdekte) winkelvloeroppervlak als basis genomen.

Tabel 4.4: Benadering distributieve uitbreidingsruimte branche tuincentra regio Twente-Oost

	Toekomstig functioneren 2020
Aantal inwoners	407.688
Bestedingen per hoofd (tuincentra)	€ 64,-
Totaal bestedingspotentieel (mln.)	€ 26,1
Koopkrachtbinding	90-95%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 23,5 - € 24,8
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	40%
Koopkrachttoevloeiing absoluut (mln.)	€ 15,7- € 16,5
Totale omzet (mln.)	€ 39,2- € 41,3
Omzetclaim bestaande aanbod (mln.)	€ 47,7
Verschil omzet-omzetclaim (mln.)	€ -6,4- € 8,5
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	€ 520,-
Uitbreidingsruimte (m ² wvo)	-

Er is er in de regio Twente-Oost theoretisch geen uitbreidingsruimte beschikbaar voor tuincentra, ook niet als rekening gehouden wordt met een lagere omzetclaim. Dit komt door het reeds omvangrijke aanbod van grote en zeer grote tuincentra in de regio. Nieuw tuincentrumaanbod kan dus effecten genereren voor het bestaande aanbod in de regio. Per gemeente kan de situatie echter nogal afwijken, zoals hierna voor Hengelo en Borne zal blijken.

4.3 Functioneren en Uitbreidingsruimte Hengelo– Borne

In deze paragraaf spitsen we het onderzoek wat verder toe op het primaire verzorgingsgebied Borne en Hengelo. Allereerst een overzicht van de koopstromen (I&O, 2010).

¹² HBD

Koopkrachtbinding doe-het-zelf

In de regio Borne-Hengelo wordt een groot deel van de koopkracht in de branche doe-het-zelf gebonden. Uit het koopstromenonderzoek blijkt een binding van 95%. BRO schat in dat de koopkrachtbinding in de toekomst slechts zeer beperkt hoger kan uitvallen.

Koopkrachttoevloeiing doe-het-zelf

In de huidige situatie bedraagt de koopkrachttoevloeiing circa 25% van de totale omzet. Er liggen kansen door de toevloeiing in de toekomst te laten stijgen als gevolg van de grootschaligheid van het nieuwe aanbod. De toekomstige koopkrachttoevloeiing wordt daardoor ingeschat op ca. 35% bij de beoogde uitbreiding van het aanbod. Wederom is dit afhankelijk van andere ontwikkelingen in de regio en de aard van het nieuwe aanbod. Zo zal de toename van de koopkrachttoevloeiing lager uitvallen bij vestiging van een Hornbach in Enschede.

Koopkrachtbinding tuincentra

De koopkrachtbinding in de regio Borne-Hengelo in de branche tuincentra bedraagt 50-55%. Gezien de omvang van het aanwezige aanbod moeten bij dit cijfer wel vraagtekens geplaatst worden: waarschijnlijk is het percentage in de praktijk veel lager. De gemeten binding blijft echter al achter bij plaatsen van vergelijkbare omvang. Dit kan worden verklaard door de aanwezigheid van enkele grootschalige aanbieders buiten de gemeentegrenzen. BRO verwacht, mede op basis van referentiecijfers van andere middelgrote steden met sterke tuincentra, dat de koopkrachtbinding toeneemt tot circa 60% als gevolg van een versterking van het aanbod.

Koopkrachttoevloeiing tuincentra

De koopkrachttoevloeiing in de branche tuincentra zal in de huidige situatie in beide gemeenten samen enige procenten bedragen, en vanwege het beperkte aanbod in absolute termen bescheiden zijn. Door een versterking van het aanbod zal de toevloeiing met name in absolute zin duidelijk toenemen. De toevloeiing zal afhankelijk zijn van de toekomstige opzet (formule, omvang, assortiment, uitstraling, et cetera) en de ontwikkelingen in de regio. Er is immers sprake van meerdere initiatieven. BRO schat de toekomstige koopkrachttoevloeiing in op 33%. Ook dit laatste cijfer is gebaseerd op referentiecijfers van andere middelgrote steden.

Benadering economisch functioneren branche doe-het-zelf

In de huidige situatie realiseert de branche doe-het-zelf in Hengelo/Borne een vloerproductiviteit van € 1.475,-. Dit cijfer ligt boven het landelijk gemiddelde van € 1.390,-. Hierdoor is er in theorie enige marktruimte aanwezig voor uitbreiding van het aanbod.

Tabel 4.5: Benadering huidig economisch functioneren branche doe-het-zelf Hengelo-Borne

Aantal inwoners	102.875
Bestedingen per hoofd (doe-het-zelf branche)	€ 202,-
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	20,8
Koopkrachtbinding	95%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	19,7
Koopkrachttoevoeiing aandeel van de omzet	25%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (€ mln.)	6,6
Totale besteding (€ mln.)	26,3
Omvang aanwezig aanbod (m ² wvo)	17.840
Vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	1.475
Gem. landelijke vloerproductiviteit (€ per m ² wvo)	1.390
Haalbare omvang totale dhz-branche (m ² wvo)	18.920
Verschil (m ² wvo)	1.080

Uitbreidingsruimte

Tabel 4.6: Benadering distributieve uitbreidingsruimte branche doe-het-zelf Borne en Hengelo

	Toekomstig functioneren 2020
Aantal inwoners	104.362
Bestedingen per hoofd (doe-het-zelf branche)	€ 202
Totale bestedingspotentieel € mln.)	21,1
Koopkrachtbinding	97%
Gebonden bestedingen (€ mln.)	20,5
Koopkrachttoevoeiing aandeel van de omzet	35%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (mln.)	11,3
Totale besteding (mln.)	31,5
Gem. vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	1.390
Theoretische haalbare omvang (m ² wvo)	22.660
Aanwezig aanbod (m ² wvo)	17.840
Verschil (m ² wvo)	4.820

Er is in Hengelo-Borne marktruimte aanwezig voor een uitbreiding van de doe-het-zelfbranche c.q. het bouwmarktaanbod. Deze bedraagt, op basis van de aannames, circa 4.800 m² wvo. De theoretisch beschikbare distributieve ruimte komt echter niet geheel overeen met de beoogde bouwmarkt (circa 7.300 m² wvo).

Benadering economisch functioneren branche tuincentra

In de volgende tabel het toekomstig functioneren van de tuincentra bij versterking van het aanbod in kaart gebracht.

Tabel 4.7: Benadering distributieve uitbreidingsruimte branche tuincentra Borne en Hengelo

	Toekomstig functioneren 2020
Aantal inwoners	104.362
Bestedingen per hoofd (tuincentra)	€ 64,-
Totale bestedingspotentieel (mln.)	€ 6,7
Koopkrachtbinding	60%
Gebonden bestedingen (mln.)	€ 4,0
Koopkrachttoevoeiing als aandeel van de omzet	33%
Koopkrachttoevoeiing absoluut (mln.)	€ 2,0
Totale besteding (mln.)	€ 6,0
Gemiddelde vloerproductiviteit landelijk (per m² wvo)	€ 520,-
Theoretische haalbare omvang (m ² wvo) ¹³	11.540
Huidige omvang (m ² wvo) ¹⁴	600
Verschil (m ² wvo)	10.940

Op basis van bovenstaande aannames is er in de toekomst voldoende marktruimte aanwezig voor een uitbreiding van het aanbod aan tuincentra in het gebied Borne – Hengelo. Er is een toekomstige marktruimte van circa 11.500 m² wvo. Afgezet tegen de plannen voor een nieuw tuincentrum, als onderdeel van een megabouwmakrt, van maximaal circa 2.650 m² wvo, betekent dit dat er lokaal voldoende distributieve ruimte is voor extra aanbod. Dit in tegenstelling tot de regio Twente-Oost als geheel, zoals reeds geconstateerd is. De eventuele versterking van het aanbod zal eventueel resulteren in effecten bij het elders in de regio aanwezige aanbod.

Kwaliteit boven kwantiteit

De hiervoor aangegeven distributieve uitbreidingsruimte is het resultaat van berekeningen die gebaseerd zijn op meerdere aannames. Het gaat immers om toekomstige ontwikkelingen en op voorhand kunnen die nooit exact voorspeld worden. De woningbouw kan bijvoorbeeld vertraging oplopen, de gemiddelde woningbezetting kan hoger of lager uitvallen, de bestedingen kunnen sterk stijgen of juist dalen en koopstromen kunnen toch iets anders lopen dan verwacht. De uitkomsten van de berekeningen mogen daarom nooit als normatief gezien worden, maar als indicatief.

In dit verband is het ook van belang aan te geven dat aan kwalitatieve aspecten bij winkelontwikkelingen vaak meer waarde gehecht dient te worden dan aan de kwantitatieve distributieve mogelijkheden. Als bijvoorbeeld nieuwe winkelontwikkelingen, op een vanuit de structuur gezien goede plek, als resultaat hebben dat verouderd aanbod op een slechte plek verdwijnt, dan is de detailhandelsstructuur er

¹³ Exclusief buitenverkoop en onverwarmd overdekt aanbod

¹⁴ Exclusief buitenverkoop en onverwarmd overdekt aanbod

per saldo op vooruitgegaan. Er is immers modern aanbod en/of een aantrekkelijk verblijfsklimaat bij gekomen en daar heeft de consument uiteindelijk het meeste baat bij. Het, in het kader van structuurverbeteringen, meer realiseren dan de berekende distributieve uitbreidingsruimte hoeft dus helemaal niet erg te zijn, vooropgesteld dat de effecten per saldo positief zijn.

4.4 Effecten

Effecten vestiging Bauhaus op de doe-het-zelf- en tuinbranche

De vestiging van een nieuwe, nog niet aanwezige bouw- & tuinmarktformule betekent dat de consument in Hengelo-Borne en het omringende achterland meer keuzemogelijkheden gaat krijgen. Door de veranderende concurrentieverhoudingen zijn effecten op een deel van de bestaande aanbieders echter niet uitsluiten. Naar verwachting zullen binnen Hengelo en Borne met name de breedpakketzaken de meeste concurrentie ondervinden: zij bieden de klant veel minder keuzemogelijkheden dan de al aanwezige grotere bouwmarkten en de nieuwe vestiging. Uiteraard zullen ook de beide gevestigde grote bouwmarkten extra concurrentie ervaren, maar hun uitgangspositie is veel sterker (moderne, grootschalige zaken). Voor de op Westermaat Plein gelegen zaak geldt bovendien dat bij vestiging van de nieuwe zaak op deze locatie men ook kan profiteren van de trekkracht van de nieuwe winkel (kijken en vergelijken door de specifiek op het bouwmarktenassortiment gerichte consument). Elders is gebleken dat bouwmarkten niet alleen solitair, maar ook goed in elkaars nabijheid kunnen functioneren. Tilburg is hier een voorbeeld (aanwezigheid op korte afstand van elkaar van Hornbach, Praxis en Karwei).

De komst van Bauhaus zal niet resulteren in een aantasting van de voorzieningsstructuur: er blijven altijd nog veel keuzemogelijkheden voor de consument over, mede omdat er een nieuwe aanbieder bij gekomen is. Bovendien zijn doe-het-zelfwinkels en tuincentra niet essentieel voor de eerste levensbehoeften en is duurzame ontvricting niet aan de orde. Wij wijzen er in dit verband ook op dat bouwmarkten, evenals tuincentra, overwegend per auto bezocht worden, en dat de afstand tot de directe woonomgeving er daarom minder toe doet dan bij bijvoorbeeld supermarkten.

Naar verwachting van BRO zullen de effecten op het aanbod in de onderscheiden regio Twente-Oost beperkt zijn. De daar aanwezige zaken hebben vooral een lokaal en beperkt-regionaal-verzorgende functie en het koopgedrag ten aanzien van de doe-het-zelf- en tuinartikelen is over het algemeen sterk op het lokale aanbod gericht. Door de aard en uniciteit van een zeer grootschalige winkel als Bauhaus zullen waarschijnlijk wel relatief veel klanten uit verder weg gelegen gebieden getrokken worden. Het gaat hierbij echter vooral om incidenteel bezoek en deze bezoekers zullen het gros van hun doe-het-zelf- en tuinaankopen in de eigen omgeving blijven

doen. De effecten zullen zich ook over een groot gebied en dus veel aanbieders spreiden. De kans dat er daar direct als gevolg van de vestiging van de bouw- & tuinmarkt bestaand aanbod verdwijnt, is klein.

Zo er daar al aanbod verdwijnt, dan zal dat eerder aan andere ontwikkelingen liggen, zoals de bevolkingskrimp in sommige gebieden, de leeftijd van de ondernemer of omdat het om verouderd aanbod gaat. Bij het verdwijnen van aanbod ontstaan er overigens ook weer nieuwe marktkansen voor het overblijvende aanbod, zeker als om moderne, grotere bouwmarkten en tuincentra gaat.

Extra trekkracht voor Westermaat Plein

Het winkelgebied Westermaat-Plein herbergt momenteel al meerdere grootschalige winkels, waaronder een grote Ikea. Laatstgenoemde winkel kent een zeer ruim verzorgingsbereik en trekt bezoekers uit geheel Overijssel, delen van Gelderland en Drenthe en Duitsland. Met de vestiging van een Ikea in Zwolle zal het achterland van de winkel in Hengelo wel aanzienlijk kleiner worden. De vestiging van een extra publiekstrekker op Westermaat Plein kan dit enigszins compenseren, hetgeen positief is voor de overige aanwezige winkels. Qua schaal en uniciteit past de beoogde bouw- & tuinmarkt in het nagestreefde functieprofiel voor Westermaat Plein.

Effecten eventuele vestiging Hornbach in Enschede

Wanneer zich behalve de Bauhaus in Hengelo ook nog een Hornbach in Enschede vestigt, dan is het te verwachten dat de effecten zich met name in Enschede zelf zullen voordoen. Voor Hengelo-Borne geldt dat met name de Bauhaus extra concurrentie zal ondervinden omdat er minder koopkracht uit Enschede getrokken zal worden. Het overige in Hengelo en Borne aanwezige doe-het-zelf- en tuinaanbod zal hier geen effecten van ondervinden omdat de bovenlokale aantrekkingskracht toch al beperkt is (er is al vergelijkbaar aanbod in Enschede aanwezig).

4.5 Ten slotte

Geconcludeerd wordt dat de vestiging van Bauhaus op Westermaat Plein positief is voor de positie en het perspectief van dit winkelgebied en de regionaal-verzorgende functie van de gemeente Hengelo. Per saldo zal de consumentenverzorging op het gebied van doe-het-zelf- en tuinartikelen er ook op vooruit gaan. In kwalitatieve zin is er daarmee sprake van een toegevoegde waarde. In kwantitatief opzicht is er niet voldoende marktruimte aan te geven, en daarmee bestaat er een kans dat bestaand aanbod in met name de doe-het-zelfbranche (versneld) verdwijnt. Mede omdat de effecten zich spreiden over een groot gebied met veel aanbieders, zullen de gevolgen hiervan voor de consumentenverzorging en de leefomgeving gering zijn.

